(192/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Pedido de providências. Averbação de leilões negativos. Recurso administrativo desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu a averbação de leilões negativos na matrícula de imóvel, sustentando necessária a comprovação de publicação do edital em jornal.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se se a publicação eletrônica dos editais de leilões públicos é suficiente para a averbação pretendida; e se houve comunicação adequada ao devedor fiduciante.

III. **Razões de Decidir**

3. A legislação vigente permite a publicação de editais de forma eletrônica, prevalecendo sobre cláusulas contratuais anteriores.

4. A desqualificação do título decorre da falta de comprovação de comunicação acerca dos leilões ao devedor fiduciante, o que não ocorreu validamente nem por correspondência, nem por meio eletrônico.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido.

Tese de julgamento: 1. A publicação eletrônica de edital de leilão em procedimento de alienação fiduciária é válida, conforme legislação atual. 2. A averbação de leilões negativos requer comunicação adequada ao devedor fiduciante, na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97.

Legislação Citada:

- Lei nº 9.514/97, art. 27, §§ 1º, 2º, 2º-A, 10; art. 37-C.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pela Caixa Econômica Federal contra a r. sentença de fls. 339/341, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, que, mantendo as exigências feitas pela Oficial, indeferiu a averbação de leilões negativos na matrícula do imóvel nº 23.096 daquela serventia.

Sustenta a recorrente, em síntese, que não há previsão legal que imponha a publicação dos editais de leilões públicos, oriundos de execução de alienação fiduciária, em jornais de grande circulação. Alega que o Código de Processo Civil, ao regulamentar a publicação oficial de editais de leilões (art 887, §§ 2º e 3º), teria revogado tacitamente o art. 38 do Decreto nº 21.981/1932; que a Nota Técnica nº 03/2023 do IRIB, além de estabelecer que cláusulas contratuais não podem se sobrepor à lei, reconheceu a validade e eficácia dos atos de execução praticados por meio eletrônico. Afirma que a publicação dos editais foi realizada no estrito cumprimento do quanto determinado pelo subitem 136.12.1 do Capítulo XX das NSCGJ; que além das duas publicações em meio eletrônico previstas nas NSCGJ, realizou publicação complementar no DOU e deu conhecimento dos leilões públicos aos antigos devedores por e-mail. Pede, ao final, provimento do recurso para reformar a sentença e determinar a realização da averbação pretendida (fls. 354/366).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 439/442)

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

De início, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo. Isso porque se discute no presente feito a possibilidade de realização de averbação de leilões negativos na matrícula de imóvel.

Em se tratando de averbação, e não de registro em sentido estrito, cabível, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Consolidada a propriedade fiduciária do bem imóvel matriculado sob nº 23.096 no 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto em nome da Caixa Econômica Federal (cf. av.16 – fls. 273), pretende a recorrente a averbação dos leilões públicos negativos realizados. Sobre o tema, dispõe o item 254 do Capítulo XX das NSCGJ:

> *254. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.*

A pretensão foi negada, inclusive pela MM. Juíza Corregedora Permanente, pela "*ausência de comprovação de publicação em jornal físico das datas de realização dos leilões públicos, conforme previsto expressamente no contrato (...), o que, por sua vez, poderia ser sanado com a apresentação de documento comprobatório da ciência do devedor fiduciante quanto às referidas datas ou, ainda, por intermédio da apresentação de instrumento de aditamento do contrato originário elegendo a publicação do edital de leilão de forma eletrônica*" (fls. 2).

Sobre os leilões públicos realizados após a consolidação da propriedade, preceitua o art. 27 da Lei nº 9.514/97, com as alterações

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

promovidas pela Leis nº 14.711/2023 e 13.465/2017:

> *Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.*
>
> *§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.*
>
> *§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.*
>
> *(...)*
>
> *§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.*

O art. 37-C do mesmo diploma legal, traz comando geral, que se aplica a todos os editais da Lei nº 9.514/97:

> *Art. 37-C. Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

Ou seja, as alterações promovidas na legislação de regência tornam claro que o tradicional edital publicado em jornal pode ser substituído pelo edital eletrônico.

Não se discute que o contrato especificamente analisado, assinado em 2013, contém cláusula padrão que faz referência expressa à publicação de edital "*em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária*" (fls. 252).

Ainda assim, a modificação legislativa que incluiu na Lei nº 9.514/97 o § 10 do art. 27 e o art. 37-C –os quais, de forma clara, permitem a publicação de editais eletrônicos – prevalece sobre cláusula padrão de contrato elaborado em 2013, muito antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

Note-se que a ampla divulgação do edital – que é a essência da disposição contratual – ocorreu; não se observou, apenas, a forma da divulgação, a qual foi realizada por meio eletrônico, em vez de ser feita mediante publicação em jornal. Trata-se mera alteração de procedimento que não influencia na divulgação do edital. Seja por meio eletrônico, seja por meio de publicação em jornal físico, a Lei, desde sua entrada em vigor, busca resguardar a ampla publicidade do edital.

Ou seja, a publicação do edital em meio eletrônico – prerrogativa concedida pela atual legislação – não justifica a negativa de averbação dos leilões públicos negativos realizados.

A desqualificação do título, porém, se dá por motivo diverso, o qual foi abordado pela Oficial em sua suscitação como mero argumento de reforço.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

Preceitua o § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023:

> *§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.*

Com redação semelhante, tal dispositivo já vigorava desde 2017:

> *§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.*

No caso, porém, não se deu cumprimento ao dispositivo legal acima mencionado.

Sobre o *e-mail* dirigido ao devedor fiduciante, consignou a registradora substituta:

> *"A apresentação de e-mail supostamente enviado ao devedor (...) com o escopo de comprovar a sua ciência inequívoca, não tem o condão de comprovar a efetiva ciência, porque no título não consta a indicação do endereço eletrônico do fiduciante.*
>
> *Ademais, tampouco foi apresentada qualquer resposta ao dito e-mail que possa, eventualmente caracterizar a ciência do devedor fiduciante" (fls. 5).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

Já em relação à "*correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato*", constou o seguinte na manifestação do Oficial:

> "*No tocante à comprovação da cientificação do devedor por meio do documento de AR, o próprio título revela que não houve o devido cumprimento, haja vista que o endereço refere-se apenas a terreno, sem edificação conforme comprova o próprio AR.*
>
> *Ademais, não foi apresentado AR enviado ao endereço indicado no contrato originário (...), isto é, não foi realizada qualquer intimação no endereço constante no registro da garantia (como residência do devedor), o qual, inclusive foi utilizado na consolidação da propriedade para fins de intimação*" (fls. 5).

A respeito desses dois temas - escorreita comunicação ao devedor fiduciante sobre o leilão, por meio de correspondência e por meio eletrônico – nada foi dito pela recorrente (fls. 354/366).

Parece claro que a notificação por *e-mail,* sem a comprovação mínima de que o endereço eletrônico pertence ao devedor, não pode ser tida como regular.

Do mesmo modo, correspondência enviada apenas ao endereço do imóvel objeto da garantia (fls. 5, 264 e 268) – terreno vago, onde sequer há construção (fls. 5) – sem remessa de comunicação semelhante ao endereço residencial informado no contrato pelo devedor não pode ser considerada válida.

Dessa forma, embora a questão dos editais eletrônicos devesse ser relevada – como se viu anteriormente –, a falta de regular

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

notificação do devedor fiduciante, na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, impede a averbação pretendida pela recorrente.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 12F2726.

CONCLUSÃO

Em 30 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1056180-19.2024.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo a ele nego provimento** .

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056180-19.2024.8.26.0506 e o código 1307927.