



Ofício Conjunto Nº 04/2022

Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2022

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR
DESEMBARGADOR GIOVANNI CONTI
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO**

Ref.: Alteração do art. 579 da Consolidação Normativa Notarial e Registral

A ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – ANOREG-RS, o COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL e o INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS, vêm perante Vossa Excelência, respeitosamente, pedir vênica para EXPOR e REQUERER o que segue:

De acordo com a redação do *caput* do art. 579 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, a requerimento do interessado, são admitidos atos de averbação relativos aos leilões decorrentes da Lei nº 9.514/1997, impondo-se que o requerimento seja instruído com **cópias autênticas das publicações dos leilões** e dos autos negativos firmados por leiloeiro oficial.

Ademais, conforme dispõe o parágrafo único do mesmo artigo, condiciona-se a prática do ato registral em comento, à comprovação da prévia ciência do devedor acerca dos leilões ou, em sua falta, à apresentação de declaração do credor, sob sua, responsabilidade civil e penal, de que cumpriu o disposto no § 2º-A do art. 27, da Lei nº 9.514/97.

Vejamos o teor da norma em referência:

“Art. 579 – Admitem-se atos de averbação, a requerimento do interessado, instruído com **cópias autênticas das publicações dos leilões** e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial, de qualquer notícia acerca da realização dos leilões, bem como de eventual quitação dada pelo credor após a averbação da consolidação da propriedade”.

Parágrafo único – Para a averbação dos leilões, o Registrador exigirá prova da prévia ciência do devedor acerca da sua realização, ou declaração do credor, sob sua responsabilidade civil e penal, de que cumpriu o disposto no § 2º-A do art. 27 Lei nº 9.514/97”. (grifou-se).

Com a devida vênia, entendem os requerentes que o *caput* do sobredito artigo merece ser alterado e o seu parágrafo único revogado, a fim de que os pedidos relativos às averbações em referência possam ser acolhidos pelos Oficiais de Registro mediante requerimento do interessado, instruído apenas com **cópias autênticas dos autos firmados por leiloeiro oficial**, mostrando-se desnecessárias, em face da legislação aplicável, as exigências de comprovação das publicações dos editais e da cientificação do devedor acerca da realização dos leilões ou declaração substitutiva do credor.

Isso porque, nos termos do que dispõe a Lei nº 9.514/1997, cabe exclusivamente ao credor fiduciário promover o público leilão para a alienação do imóvel objeto da garantia, sendo sua a responsabilidade de zelar pela higidez do procedimento destinado à alienação do bem.

Nesse sentido estabelecem o *caput* e o § 2º-A do art. 27 da citada lei, *in verbis*:

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, **o fiduciário**, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, **promoverá público leilão para a alienação do imóvel.**

(...);

§ 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**”. (grifou-se).

Não bastasse a responsabilidade atribuída pela lei ao credor fiduciário no sentido de bem conduzir o leilão destinado à alienação do imóvel, tal procedimento é presidido por agente Estatal dotado de fé pública (leiloeiro oficial), a quem compete, no exercício de seu mister, verificar o atendimento das exigências legais necessárias à perfectibilização do ato.

Não é outra a exegese extraída dos arts. 19, 23 e 35 do Decreto nº 21.981/1932, cuja norma regulamenta a profissão de leiloeiro no território nacional, senão vejamos:

“Art. 19. **Compete aos leiloeiros, pessoal e privativamente, a venda em hasta pública ou público pregão**, dentro de suas próprias casas ou fora delas, inclusive por meio da rede mundial de computadores, de tudo que, por autorização de seus donos por alvará judicial, forem encarregados, tais como imóveis, móveis, mercadorias, utensílios, semoventes e mais efeitos, e a de bens móveis e imóveis pertencentes às massas falidas, liquidações judiciais, penhores de qualquer natureza, inclusive de joias e warrants de armazéns gerais, e o mais que a lei mande, **com fé de oficiais públicos**.

Art. 23. **Antes de começarem o ato do leilão, os leiloeiros farão conhecidas as condições da venda, a forma do pagamento e da entrega dos objetos que vão ser apreçados, o estado e qualidade desses objetos, principalmente quando, pela simples intuição, não puderem ser conhecidos facilmente**, e bem assim o seu peso, medida ou quantidade, quando o respectivo valor estiver adstrito a essas indicações, **sob pena de incorrerem na responsabilidade que no caso couber por fraude, dolo, simulação ou omissão culposa**.

Art. 35. **As certidões ou contas que os leiloeiros extraírem de seus livros, quando estes se revestirem das formalidades legais, relativamente à venda de mercadorias ou de outros quaisquer afeitos que pela lei são levados a leilão, têm fé pública**”. (grifou-se)

Como se percebe, da simples leitura das disposições legais acima transcritas, é possível inferir que a verificação acerca das exigências legais relativas ao leilão decorrente da Lei nº 9.514/1997 compete exclusivamente ao leiloeiro oficial, mostrando-se descabida, portanto, qualquer exigência do registrador imobiliário no que toca às publicações dos editais, bem assim no que concerne à comprovação de cientificação do devedor acerca da realização dos leilões ou declaração substitutiva do credor.

Assim, diante dos motivos expostos, requerem os signatários que o *caput* da norma em tela seja alterado e seu parágrafo único revogado, a fim de que as averbações dos leilões decorrentes da Lei nº 9.514/1997 **possam ser realizadas mediante requerimento do credor, instruído com as cópias autênticas dos autos firmados por leiloeiro oficial.**

Sendo o que havia para requerer, os signatários renovam protesto de elevada consideração e reiteram que estão à disposição dessa Respeitável Administração para o que for preciso no sentido de melhor aplicar o Direito Registral Imobiliário, buscando-se sempre a segurança jurídica, a dinamização e a simplificação procedimental nos Registos de Imóveis do Estado.

Respeitosamente.

Porto Alegre – RS, 10 de fevereiro de 2022.



**ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO
RIO GRANDE DO SUL – ANOREG-RS**

João Pedro Lamana Paiva



COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Sérgio Merserschmidt



**INSTITUTO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DO RIO GRANDE
DO SUL – IRIRGS**

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins