(154/2025-E)

EMENTA: Pedido de providências - Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça - Informações - Dever de comunicação pelos notários e registradores sobre as mudanças na titularidade de imóveis aos Municípios.

I. **Caso em Exame**

1. Procedimento administrativo instaurado a partir de ofício expedido pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, solicitando informações concernentes à implementação da Resolução CNJ nº 547/2024 e do Provimento CNJ nº 174/2024, cujas regras foram incorporadas ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) e impuseram aos notários e registradores o dever de comunicar, por meio eletrônico, mudanças de titularidade de imóveis aos Municípios.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em informar à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça sobre: (a) a existência de normativo local que discipline a obrigatoriedade e forma de disponibilização de informações sobre aquisição e transmissão de direitos reais de propriedade aos Municípios; (b) a cobrança de eventuais valores pelos cartórios de Notas e de Registros Imobiliários para fornecimento dessas informações e os critérios adotados para fixação de tais valores; (c) dificuldades enfrentadas pelos Municípios no acesso às informações previstas na Resolução CNJ nº 547/2024 e no Provimento CNJ nº 174/2024; (d) outros esclarecimentos pertinentes sobre a implementação e operacionalização das referidas normas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

III. **Razões de Decidir**

3. A Resolução CNJ nº 547/2024 e o Provimento CNJ nº 174/2024 foram incorporados ao Código Nacional de Normas, impondo aos notários e registradores de imóveis a comunicação obrigatória de mudanças de titularidade de imóveis aos Municípios. 4. Inexistência de contradição entre a prática adotada em São Paulo e a Resolução CNJ nº 617/2025, que determina que as informações sejam fornecidas por meio eletrônico, sem cobrança de emolumentos aos entes públicos. 5. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que falam em ressarcimento de despesas para remessa de cópias das matrículas e previsão na Lei Estadual nº 11.331/2002 para cobrança de emolumentos quando as comunicações forem feitas em forma de relação (ou listagem) pelos registradores. 6. Quando da implementação e operacionalização dos normativos editados pelo Egrégio Conselho Nacional de Justiça para encaminhamento das informações obrigatórias sobre alteração da titularidade dos imóveis às Prefeituras, por meio eletrônico, os notários e registradores de imóveis deverão cumprir também o estabelecido em relação aos emolumentos, observada a necessidade de edição de norma legislativa específica que autorize a cobrança, se o caso.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Informações prestadas à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, instruídas com cópias.

Legislação Citada:

- Resolução CNJ nº 547/2024; Provimento CNJ nº 174/2024; Resolução CNJ nº 617/2025; Lei Estadual nº 11.331/2002; Provimento CG nº 13/1977; itens 139 a 141 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Jurisprudência Citada:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

- Processo CG nº 2010/84552, Parecer nº 280/2010-E.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de procedimento administrativo instaurado em virtude do recebimento de ofício expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, nos autos do pedido de providências nº 0000639-71.2025.2.00.0000, formulado pelo *Fórum Nacional dos Procuradores-Gerais das Capitais e das Grandes Cidades (FNPGC)* perante a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, objetivando a implementação da Resolução CNJ nº 547/2024 e do Provimento CNJ nº 174/2024, relativamente ao dever dos notários e registradores de comunicar as mudanças de titularidade de imóveis aos Municípios.

Alega o requerente, em síntese, que não foram disponibilizados aos Municípios as plataformas, os convênios padronizados e o manual técnico referidos na Resolução CNJ nº 547/2024 e no Provimento CNJ nº 174/2024, o que impede o intercâmbio de informações entre os Notários e Registadores e as Prefeituras. Afirma que, a despeito da incorporação das referidas normas ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) e do decurso do prazo estabelecido para implementação dos referidos normativos, os Municípios ainda não possuem acesso aos dados de aquisição e transmissão de direitos reais de propriedade. Argumenta, ademais, ser necessária a revogação do §9º do art. 184-A do Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra), por entender

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

que o fornecimento de informações pelos notários e registradores de imóveis às Prefeituras deve ser custeado integralmente pelos emolumentos decorrentes do registro de aquisição ou transmissão de direitos reais de propriedade, sustentando inexistir fato gerador apto a autorizar a cobrança pretendida (fls. 05/15 e 82/86).

Nos termos da r. decisão copiada a fls. 97/100, foi determinada a retificação do polo passivo do pedido de providências, para que dele passe a constar o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), bem como solicitadas informações sobre: (a) a existência de eventual normativo, em âmbito local, que discipline a obrigatoriedade e a forma de disponibilização de informações sobre aquisição e transmissão de direitos reais de propriedade aos Municípios; (b) a cobrança de eventuais valores pelos cartórios de Notas e de Registros Imobiliários para fornecimento dessas informações e, em caso positivo, quais os critérios adotados para fixação de tais valores; (c) a existência de relatos de dificuldades enfrentadas pelos Municípios no acesso às informações que lhes são devidas, conforme previsto na Resolução CNJ nº 547/2024 e no Provimento CNJ nº 174/2024; e (d) outros esclarecimentos pertinentes sobre a implementação e operacionalização das referidas normas.

Em atenção ao despacho a fls. 105, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo - CNB/SP e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP manifestaram-se nos autos (fls. 118/126 – *doc. 01* e fls. 131/134 – *doc. 02*, respectivamente).

Opino.

A Resolução CNJ nº 547, de 22 de fevereiro de 2024, e o Provimento CNJ nº 174, de 02 de julho de 2024, cujas disposições foram

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

incorporadas ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) e impuseram aos notários e registradores de imóveis o dever de comunicar, por meio eletrônico, as mudanças de titularidade de imóveis aos Municípios.

À época, foi instaurado expediente por esta Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG nº 2024/00088809) para observância e divulgação da determinação aos notários e registradores do Estado de São Paulo, conforme Comunicado CG nº 553/2024 (*doc. 03*).

Cumpre anotar que, desde a publicação do Provimento CG nº 13/1977 (*doc. 04*), os registradores de imóveis do Estado de São Paulo já estavam obrigados a prestar informações sobre negócios imobiliários às Prefeituras Municipais. A mesma obrigação consta dos itens 139 a 141 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (*doc. 05*), que assim dispõem:

> "*139. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros.*
>
> *140. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório no setor.*
>
> *140.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

140.2. As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas.

140.3. Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas.

141. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria."

Por outro lado, não preveem as normas locais semelhante obrigação aos Tabeliães de Notas.

No que diz respeito à cobrança de valores para fornecimento das informações ora discutidas, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP) lembra não haver previsão de cobrança específica na Lei Estadual nº 11.331/2002 para as hipóteses de comunicação obrigatória das alterações na titularidade de bens imóveis pelos notários às Prefeituras, razão pela qual não há fato gerador legalmente tipificado que autorize a exigência de emolumentos (fls. 118/126).

De seu turno, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) anota que a Lei Estadual nº 11.331/2002 fixou hipótese de cobrança de valores para os casos de encaminhamento de informações aos Municípios, na forma do item 13, Tabela II, Registro de Imóveis, correspondente, atualmente, ao montante de R$ 1,87:

"*13. Informação prestada por qualquer forma ou meio quando o interessado dispensar a certidão, inclusive sob forma de relação às Prefeituras e pedidos de certidões via internet*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

efetuados em Cartório diverso da situação do imóvel."

A propósito do tema, merece ser transcrito trecho do Parecer nº 280/2010-E proferido nos autos do Processo CG nº 2010/84552 (*doc. 06*), da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Jomar Juarez Amorim, acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Antonio Carlos Munhoz Soares, que cuidou, em síntese, do dever do Oficial de Registro de comunicar aos Municípios, por meio de entendimento com estes mantido, as transmissões de bens imóveis:

> "*Portanto, o ideal é que o fluxo de informações entre Registro de Imóveis e Municipalidade seja precedido de um entendimento entre ambos.*
>
> *Na Capital foi celebrado em 10.12.91 e aditado em 20.3.97 um "Acordo de Cooperação" entre o Município de São Paulo, o Tribunal de Justiça, os Oficiais de Registro de Imóveis e a respectiva associação (Arisp - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo). O Corregedor Permanente à época recomendou, em consulta formulada pela Arisp, gratuidade no fornecimento de certidões imobiliárias à Prefeitura Municipal de São Paulo (Processo 104/96, in Kollemata - cinco décadas de jurisprudência).*
>
> *No particular de que se trata, como não se formalizou ajuste bilateral, afigura-se razoável a solução conferida pelo Corregedor Permanente, quando se tratar de xerocópia da matrícula.*
>
> *Afinal, a ratio essendi da regra administrativo correcional é o interesse público na atualização do cadastro mantido pelo*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

setor imobiliário da Prefeitura local.

É de meridiana compreensão que a pessoa jurídica de direito público não recebe as informações como simples usuária do serviço de registro de imóveis, quando então seria exigível a parcela dos emolumentos que é receita do oficial (Lei Estadual n° 11.331/02, art. 8º, caput).

Tanto é assim que as Prefeituras interessadas devem arcar com as "despesas correspondentes" (item 128.3). O termo despesa não é despropositado: não há propriamente remuneração, mas sim custeio ou reembolso, a fim de evitar locupletamento sem causa.

O argumento de que não seria possível outra forma senão a de certidão contraria o preceito do item 128.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, cujo sentido é facultar a remessa de cópia reprográfica das matrículas em vez da listagem, para simplificar a rotina administrativa (princípio da economia). Não se vislumbra afronta ao art. 19, § 1º, da Lei n° 6.015/73, pois o ato materializa dever inerente à natureza pública do serviço.

Porém, em se tratando de informação "sob forma de relação às Prefeituras" há previsão explícita na tabela II anexa à Lei Estadual n° 11.331/02, de modo que o valor atualmente devido é de R$1,95 (item 13).

Em suma, preferindo-se a remessa de simples cópias das matrículas, será devido o preço médio praticado no mercado local; se adotada a forma de relação (ou listagem), cobrar-se-

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

á o valor do emolumento devido por pedido de busca."

Referido precedente, salvo melhor juízo, não está em contrariedade à nova regra trazida pela Resolução CNJ nº 617/2025, que introduziu o parágrafo único ao art. 4º da Resolução CNJ nº 547/2024, prevendo que: *"Parágrafo único. O disposto no caput deve ser cumprido pelos cartórios sem a cobrança de emolumentos aos entes públicos".*

Com efeito, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça falam em ressarcimento de despesas, quando da remessa de simples cópias das matrículas, enquanto a Lei Estadual n° 11.331/2002 prevê a cobrança de emolumentos devidos por pedido de busca, na hipótese de serem as informações prestadas em forma de relação (ou listagem).

Evidentemente, quando os notários e registradores de imóveis passarem a encaminhar, por meio eletrônico, as informações obrigatórias sobre alteração da titularidade dos imóveis às Prefeituras, na forma que vier a ser implementada pelo Egrégio Conselho Nacional de Justiça, as regras relativas à cobrança de emolumentos também deverão obedecer ao que ficar então estabelecido a respeito, observando-se, nesse particular, a necessidade de edição de norma legislativa específica que passe a autorizar tal cobrança, se o caso.

Por fim, consigne-se a existência de questionamentos formulados a esta Corregedoria Geral da Justiça por Municípios, notários e registradores de imóveis, relativamente ao tema (Processo CG nº 2024/00088809, fls. 23/24, 33/34, 83, 119/137, 142/143 – *doc. 07*).

Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta de remessa, se aprovado, para a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

Pedido de Providências nº 0000639-71.2025.2.00.0000 (fls. 97), instruindo-se as informações com cópias dos documentos nele referidos e da decisão que eventualmente o aprovar.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código 6B40LVO0.

CONCLUSÃO

Em 25 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2025/38834

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias da presente decisão, do parecer aprovado e dos documentos nele referidos, para juntada no Pedido de Providências nº 0000639-71.2025.2.00.0000.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (25/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00038834 e o código M4I1N0U8.