

## **NOTA TÉCNICA nº 02/2025**

Registro de Imóveis do Brasil

**Assunto:** Atualização da Resolução CNJ nº 547/2024 (pela Resolução CNJ nº 617/2025) e a possibilidade de incidência de emolumentos na comunicação obrigatória de mudanças de titularidade dos imóveis para os usuários.

**Elaboração:** Eduardo Arruda Schroeder e Ricardo Martins, Registradores de Imóveis; Gabriel Souza e Carlos Olivo, assessores jurídicos do RIB.

*Nota técnica aprovada pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil, composto pelos presidentes das entidades estaduais associadas ao RIB.*

### **1. Contextualização**

O Provimento nº 174/2024<sup>1</sup> do CNJ introduziu o art. 184-A no Provimento nº 149/2023, Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), com o objetivo de “*regulamentar o dever dos notários e registradores em comunicar as mudanças de titularidades de imóveis aos municípios*”<sup>2</sup>.

A normativa operacionalizou o art. 4º da Resolução CNJ nº 547/2024, a norma determinou aos Registros de Imóveis o dever comunicar às prefeituras, em prazo não superior a 60 dias, todas as alterações de titularidade, para permitir a atualização dos cadastros fiscais municipais.

No que tange ao tema emolumentos, o §9º do art. 184-A (inserido pelo Provimento nº 174/2024) dispôs expressamente que os valores devidos pelo fornecimento dessas informações seriam definidos pela legislação Estadual ou Distrital.

Diante desse cenário, o RIB elaborou a Nota Técnica n. 01/2025<sup>3</sup>, abordando a incidência de emolumentos na comunicação obrigatória, recomendando que a cobrança fosse realizada, preferencialmente, ao usuário no momento do registro do ato, e não na cobrança posterior às prefeituras.

Em 13/03/2025, após divulgação da Nota Técnica, foi publicado o acórdão do Conselho Nacional de Justiça (Ato Normativo nº 0000732-68.2024.2.00.0000, posterior Resolução nº 617/2025), alterando alguns dispositivos da Resolução nº 547/2024.

<sup>1</sup> Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para regulamentar o dever dos notários e registradores em comunicar as mudanças de titularidades de imóveis aos municípios.

<sup>2</sup> Provimento 174/2024 do CNJ. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/internet\\_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Prov\\_174\\_2024\\_CNJ.pdf](https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Prov_174_2024_CNJ.pdf). Acesso em: 06/12/2024

<sup>3</sup> <https://www.registroidemoveis.org.br/notas-tecnicas>. Disponível em: 25.03.2025.

## 2. Alterações da Resolução CNJ nº 547/24. Alcance da Isenção aos Entes Públicos

A alteração normativa teve por fundamento o primeiro ano de vigência da Resolução CNJ nº 547/24 e os avanços obtidos com sua aplicação, especialmente no que tange à racionalização das execuções fiscais.

Foram as alterações promovidas:

- (i) a extinção das execuções fiscais nas quais não conste o CPF ou CNPJ da parte executada;
- (ii) a dispensa do protesto prévio nos casos de inscrição no CADIN;
- (iii) reforço de impossibilidade de cobrança de emolumentos aos entes públicos na comunicação obrigatória.

O último ponto foi introduzido expressamente no novo parágrafo único do art. 4º da Resolução CNJ nº 547/2024, com a seguinte redação:

Art. 4º Os cartórios de notas e de registro de imóveis deverão comunicar às respectivas prefeituras, em periodicidade não superior a 60 (sessenta) dias, todas as mudanças na titularidade de imóveis realizadas no período, a fim de permitir a atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais.

Parágrafo único. **O disposto no *caput* deve ser cumprido pelos cartórios sem a cobrança de emolumentos aos entes públicos.**

O Presidente do CNJ, Ministro Luís Roberto Barroso, ao ler seu voto, deixou expresso que deseja, com a norma, permitir que os Municípios (responsáveis pela cobrança do IPTU — tributo com maior número de execuções fiscais) tenham acesso periódico, e sem ônus, às informações sobre mutações na titularidade imobiliária.

Essa medida visa facilitar a atualização cadastral e, por consequência, ao fortalecimento da arrecadação municipal.

O fundamento utilizado para expressar a “gratuidade” está diretamente vinculado à aplicação da legislação federal que rege a execução judicial da dívida ativa dos entes públicos.

O art. 39 da Lei nº 6.830/1980 dispõe que “a *Fazenda Pública não está sujeita ao pagamento de custas e emolumentos*”.

Não há extensão automática dessa “gratuidade” a outros interessados, nem autorização normativa para afastar a existência de fato gerador tributário na prática do ato pelos Registradores, aqui a prática do ato de comunicação.

A nova Resolução não alterou o §9º do art. 184-A do Provimento CNJ nº 149/2023, incluído pelo Provimento nº 174/2024, o qual permanece em vigor, afirmando que os emolumentos serão tratados de acordo com a legislação de cada Estado.

Deste modo, e para compatibilizar com a natureza indisponível dos emolumentos, a cobrança poderá ser realizada do usuário, no momento do registro do título translativo de propriedade, como ato de comunicação em geral.

Caso a Lei Estadual não contemple a rubrica de “comunicação em geral”, recomenda-se às associações que provoquem sua Corregedoria local para normatizar a lacuna legislativa, atribuindo os parâmetros de cobrança dos emolumentos para o ato de comunicação aos usuários.

Cumpra lembrar que este ato de comunicação não é isento por lei (nem tampouco pela Normativa do CNJ), e o usuário é o interessado direto, economizando despesas que teria para atualizar essas informações diretamente na prefeitura.

### **3. Conclusão**

O §9º do art. 184-A do Provimento CNJ nº 149/2023, incluído pelo Provimento CNJ nº 174/2024, estabeleceu que os emolumentos devidos pelo fornecimento de informações sobre mudanças de titularidade imobiliária devem ser definidos pela legislação de cada Estado e do Distrito Federal.

A norma reforça a competência estadual para fixação de valores, mantendo a natureza tributária do ato de comunicação, típica dos emolumentos extrajudiciais.

A Nota Técnica nº 01/2025, anteriormente publicada pelo RIB, tratou da incidência desses emolumentos, apontando a necessidade de regulamentação local e recomendando que as associações estaduais provocassem suas respectivas Corregedorias para atualização das tabelas de custas e emolumentos.

Recomenda, ainda, que as cobranças possam ser realizadas aos usuários/adquirentes beneficiados diretamente pela comunicação nos estados que possuem expressa previsão de cobrança de comunicação, na medida em que desobrigaria em proceder junto ao órgão municipal para a atualização cadastral.

A Resolução CNJ nº 617/2025, ao incluir o parágrafo único no art. 4º da Resolução CNJ nº 547/2024, deixou expressa a impossibilidade de cobrança dos entes públicos, não estendendo seus efeitos a eventuais cobranças direcionadas a terceiros interessados.

Por fim, relembra-se que o intuito deste documento é ser uma fonte de consulta para as serventias e associações, resguardando a autonomia prevista no art. 28, da Lei Federal n.º 8.935/1994.

**Ari Pires Neto**

Presidente do RIB

**Ricardo Martins**

Presidente do Conselho de Administração do RIB



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: URL6P-HELPG-8YEGF-TFTMZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ari Alvares Pires Neto (CPF 501.046.756-91)

Ricardo Anderson Rios De Souza Martins (CPF 020.003.993-80)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/URL6P-HELPG-8YEGF-TFTMZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>