

# **COAF – Notários e Registradores no combate ao crime - Aspectos práticos, problemas mais comuns – repensando estratégias**

**Luciano Dias Bicalho Camargos**

**Registrador de Imóveis de Vespasiano/MG**

**Mestre e Doutor em Direito Tributário pela UFMG**

**Vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Minas Gerais**

**Vice-Presidente do CORI-MG**

**Diretor do Cori-BR**

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

*<https://irib.org.br/publicacoes/bir361c/pdf.pdf>*

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## *Perguntas e Respostas*

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 1. COMUNICAÇÃO – PRAZO

- **1.1. Pergunta: A comunicação deverá ser realizada diariamente?**
- **Resposta:** O Provimento estabelece uma sistemática de análise e envio a critério do Oficial Registrador, desde que observados os prazos máximos previstos, quais sejam: 45 (quarenta e cinco) dias para situações de comunicação automática (art. 25); e 60 (sessenta) dias para situações subjetivas (arts. 20 e 26).
- **Fundamentação legal:** art. 1º do Provimento CNJ n. 90/2020, que deu nova redação ao art. 15 do Provimento CNJ n. 88/2019.

- **1.2. Pergunta: No caso de ausência de situações suspeitas deve ser feita a “comunicação negativa” diária?**
- **Resposta:** A “comunicação negativa” somente deverá ser realizada nos prazos fixados, isto é: uma vez a cada seis meses. Se não houve o envio de nenhuma informação ao Sistema de Controle de Atividades Financeiras – SISCOAF (entre janeiro e junho; e entre julho e dezembro), o Oficial Registrador apenas informará tal fato à Corregedoria de Justiça de seu Estado (verificar regramento local).
- **Fundamentação legal:** art. 1º do Provimento CNJ n. 90/2020, que deu nova redação ao art. 17 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 2. REGISTRO DE IMÓVEIS X ANÁLISE DO TÍTULO X NOTA DEVOLUTIVA



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

- **Pergunta:** Nos títulos apresentados nos quais não constem as informações necessárias para análise do Oficial Registrador, à luz do Provimento CNJ n. 88/2019, deve ser elaborada Nota de Exigências (Nota Devolutiva) para correção do título, como, por exemplo, nos casos de ausência de forma de pagamento?
- **Resposta:** Os títulos não devem ser devolvidos para complementação dos dados previstos no Provimento CNJ n. 88/2019.
- O art. 42 (com a redação do Provimento CNJ n. 90/2020) é claro.
- A prioridade é a registrabilidade dos títulos, conforme legislação geral em vigor.
- Ademais, à luz das informações que vierem nos títulos, deverá ou não ser feita a comunicação ao COAF, não sendo a ausência de informações no título fato suficiente para gerar a obrigação de enviar o registro ao COAF.
- **Fundamentação legal:** art. 42 do Provimento CNJ n. 88/2019, com a redação do Provimento CNJ n. 90/2020

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 3. REGISTRO ELETRÔNICO DA OPERAÇÃO. ATO DE REGISTRO – DIFERENÇA

- **Pergunta:** O “registro” da operação é diferente do ato de registro do Registro de Imóveis?
- **Resposta:** Sim. O registro eletrônico especificado no art. 13 do Provimento CNJ n. 88/2019 não se confunde com o eventual ato de registro a ser praticado pelo Oficial Registrador. Dessa forma, os requisitos previstos no art. 13 se referem ao cadastro eletrônico e não alteram os requisitos legais a serem consignados nos atos registrais.
- O cadastro eletrônico poderá ser gerenciado por ferramenta de informática, integrada ao sistema adotado pela serventia.
- **Fundamentação legal:** art. 13 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 4. CADASTRO X FORMA

- **Pergunta: O cadastro de Cliente será preenchido por todos os Apresentantes no Registro de Imóveis?**
- **Resposta:** O cadastro não é do Apresentante, mas do Cliente do Registro de Imóveis, ou seja, do titular do direito sujeito a registro. O Apresentante pode prestar informações complementares em declaração autônoma, referente aos elementos novos, estipulados no Provimento CNJ n. 88/2019 (p. ex., nome fantasia e endereço eletrônico), que ficará arquivada no Registro de Imóveis. Esta complementação não é obrigatória e os dados eventualmente informados não devem ser inseridos no registro.
- O cadastro de Clientes pode ser o próprio Indicador Pessoal do Registro de Imóveis, já previsto na Lei n. 6.015/1973.
- **Fundamentação legal:** art. 4º, II; art. 9º, § 1º, I e II e § 2º, I, II e III e art. 10 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 5. CÓPIA DE DOCUMENTOS X INSTRUMENTOS PARTICULARES



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

- **Pergunta:** É obrigatório o arquivamento do documento de identificação apresentado, bem como dos contratos sociais, estatutos, atas de assembleia ou reunião, procurações e quaisquer outros instrumentos de representação ou alvarás que tenham sido utilizados para a elaboração de instrumentos particulares, com força de escritura pública, como os contratos bancários?
- **Resposta:** As determinações consignadas no art. 9º, §§ 12 e 13 do Provimento CNJ n. 88/2019 referem-se, exclusivamente, aos instrumentos particulares e não se aplicam ao contrato particular com força de instrumento público.
- **Fundamentação legal:** art. 9º, §§ 12 e 13 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 6. MOEDA CORRENTE = PAGAMENTO EM ESPÉCIE

- **Pergunta:** Havendo o pagamento em moeda corrente nacional, pode-se afirmar que houve pagamento em espécie? Ou que o pagamento foi realizado apenas em reais (R\$)?
- **Resposta:** Real (R\$) é a “moeda corrente nacional”. Contudo, não significa que o pagamento foi realizado em espécie. A norma é clara ao determinar que a comunicação se dará se houver “*declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador*”. Assim, mera informação, constante do título, de que o pagamento foi feito “em moeda corrente”, ou mesmo a ausência de especificação acerca do meio e forma de pagamento, não implicam na obrigação de comunicar a operação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF.
- **Fundamentação legal:** art. 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 7. DIFERENÇA DE AVALIAÇÃO – CRITÉRIOS.

- **7.1. Pergunta:** Quanto aos negócios subsequentes realizados dentro do período de 6 (seis) meses, no caso de o último registro realizado ser referente a uma escritura antiga com valor do imóvel defasado, como proceder?
- **Resposta:** Devemos confrontar as datas das escrituras, e não as datas dos registros. O objetivo é analisar transações feitas em 6 (seis) meses com aumento significativo de valor (tática para “esquentar” dinheiro).
- **Fundamentação legal:** art. 25, I do Provimento CNJ n. 88/2019.

- **7.2. Pergunta: Qual valor da avaliação fiscal deve ser considerado: o incidente sobre a propriedade ou o incidente sobre a transmissão?**
- **Resposta:** Devem ser considerados como valor da avaliação fiscal aqueles referentes aos impostos de transmissão (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD e Impostos de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI).
- **Fundamentação legal:** art. 25, II do Provimento CNJ n. 88/2019.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

- ◉ **7.3. Pergunta:** Escritura lavrada em 2018 ou outro ano fiscal anterior ao ano do registro. Nesse caso, geralmente solicita-se a avaliação atual para fins de recolhimento do ITBI, expedida pelo município. Se for apresentado um valor maior que se enquadre nas situações do art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019, como proceder? Deve ser informado o SISCOAF? Ou deve-se levar em conta apenas os dados constantes da escritura (valor do negócio e valor fiscal da época da lavratura)?
- ◉ **Resposta:** Nesse caso, deve ser confrontado o valor declarado com o da avaliação fiscal constante na escritura. Não se deve confrontar com a avaliação atual, devendo ser utilizada somente a avaliação fiscal atual se o título for omissivo.
- ◉ **Fundamentação legal:** art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 8. HIPOTECA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PARTICULARES. .

- **Pergunta: Como proceder no caso de celebração de hipoteca ou alienação fiduciária entre particulares?**
- **Resposta:** A concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares pode configurar indícios de crime de lavagem de dinheiro. O entendimento é no sentido de que “particular”, na hipótese, são as pessoas físicas.
- **Fundamentação legal:** art. 26, II do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 9. REGISTRO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

- **9.1. Pergunta:** Nos casos de Contratos de Instituição Bancária, Cooperativas de Crédito e Consórcios, quando da compra e venda ou alienação, é necessário informar ao COAF se o valor pago como início/parte de pagamento for acima de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)?
- **Resposta:** A norma é clara ao determinar que a comunicação se dará se houver *“declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador”*.
- A ausência de informação acerca de pagamento não pode ser interpretada como uma declaração de pagamento em espécie.
- **9.2. Pergunta:** Na adjudicação judicial com valor acima de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) é necessária a comunicação? E na Arrematação?
- **Resposta:** A Adjudicação, via de regra, não tem pagamento em dinheiro. Adjudica-se em pagamento de uma dívida representada no processo. Dessa forma, a Adjudicação não se enquadraria na hipótese de comunicação obrigatória.
- No caso de Arrematação, a comunicação somente será necessária se houver menção de que o pagamento foi realizado em espécie.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

- **9.3. Pergunta:** Será necessária a comunicação quando, no Formal de Partilha, ocorrer a compra (ato oneroso) do quinhão de um herdeiro por outro? E quando, na partilha de divórcio, um cônjuge comprar a parte do outro? Ainda, será necessária a comunicação quando houver cessão de direito onerosa acima de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)?
- **Resposta:** A comunicação será necessária somente se o pagamento for em espécie e o ato de cessão for passível de registro/averbação, de acordo com a normativa estadual.
- **Fundamentação legal:** art. 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.
- **9.4. Pergunta:** Havendo pagamento em cheque, sem especificar se é nominal, deve ser feita a comunicação ao COAF? E se não constarem os dados identificadores do cheque?
- **Resposta:** Não é caso de devolução do título para complementar a informação nem de comunicação obrigatória ao COAF (art. 25, III, do Provimento CNJ n. 88/2019), salvo se constar expressamente que o cheque é ao portador. Isso porque todo cheque de valor superior a R\$ 100,00 (cem reais) tem que ser nominal, conforme as normas atuais do Banco Central do Brasil. Ademais, a ausência da descrição dos dados identificadores do cheque não é obrigatória, cabendo às partes a responsabilidade pelas declarações que constam do título, não sendo caso, portanto, de comunicação obrigatória tal ausência.
- **Fundamentação legal:** arts. 20, XVIII, e 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.

# MANUAL – IRIB – SEGUNDA EDIÇÃO

## 10. PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS

- **Pergunta:** Deverão ser enviadas comunicações relativas às Pessoas Politicamente Expostas, independentemente da forma de pagamento ou vínculo com o título?
- **Resposta:** Na análise subjetiva, maior rigor. Mas não é, necessariamente, uma comunicação obrigatória. Ademais, pode se enquadrar como operação suspeita, segundo os critérios estabelecidos no Provimento.
- **Fundamentação legal:** art. 16 do Provimento CNJ n. 88/2019.

# Obrigado

**oficial@rivespasiano.com.br**