
Prevenção à lavagem de dinheiro no Provimento n. 88 do CNJ: normas gerais e perspectiva do registrador de imóveis

Vitor Frederico Kümpel e Giselle de Menezes Viana

Introdução

Mais um passo no combate aos crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo foi dado com a regulamentação, pelo CNJ, dos dispositivos das Leis n. 9.613, de 3 de março de 1998 e Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016 aplicáveis às serventias extrajudiciais, por meio do Provimento n. 88, que entrará em vigor em 3 de fevereiro de 2020¹.

Ao dispor sobre o crime de lavagem de dinheiro, a Lei n. 9.613/1998, com as alterações da Lei n. 12.683/2012, sujeitou diversas atividades aos mecanismos de controle, dentre as quais os registros públicos (art. 9º, XIII) bem como as pessoas físicas que prestem serviços de assessoria, consultoria, aconselhamento ou assistência em operações de compra e venda de imóveis (art. 9º, XIV, “a”). Esses mecanismos, que implicam uma série de obrigações às pessoas abrangidas, foram elencados sobretudo nos arts. 10 e 11, mas careciam de regulamentação específica no âmbito das serventias notariais e registrais.

Assim, dando concretude às diretrizes fixadas pelas referidas leis, o Provimento n. 88 do CNJ dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando a prevenção desses crimes.

Note-se que a edição do Provimento n. 88 se alinha à Ação n. 12/2019 da ENCCLA (Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro), cujo objetivo é integrar notários e registradores no combate e prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro e corrupção. Essa meta é compartilhada pelo CNJ, cuja atuação nos

¹ Art. 45 do Provimento CNJ 88/2019.

últimos anos faz transparecer um esforço institucional no combate à corrupção, à lavagem de capitais e financiamento do terrorismo².

No presente artigo, serão esplanadas as disposições gerais do Provimento n. 88, e esmiuçados os aspectos específicos concernentes ao registro de imóveis.

Incidência

Conforme esclarece em seu art. 2º, o Provimento n. 88 aplica-se a todos os titulares (além dos interventores e interinos) de serviços notariais e de registro elencados na Lei 8.935/1994 (art. 5º), com exceção dos oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas e dos oficiais de registro de distribuição. Ou seja, aplica-se aos tabeliães de notas; aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; aos tabeliães de protesto de títulos; aos oficiais de registro de imóveis; e aos oficiais de registro de títulos e documentos e civis de pessoas jurídicas. Ainda, se estende às autoridades consulares com atribuição notarial e registral.

Conceitos iniciais

Antes de tudo, o Provimento n. 88 traz alguns dispositivos de cunho didático, com o objetivo de fixar conceitos que serão empregados ao longo da normativa. É o caso do conceito de “cliente”, que varia para cada serventia. No que diz respeito ao registro de imóveis, cliente é definido como o titular de direitos sujeitos a registro³.

² “Segundo o presidente do CNJ e do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Dias Toffoli, o provimento se alinha ao esforço institucional promovido do CNJ nos últimos anos para combater a corrupção. “A edição do Provimento n. 88, pela Corregedoria Nacional de Justiça, em conjunto com outras ações adotadas na atual gestão – como a instituição, em dezembro de 2018, do Ranking da Transparência, em compasso com a Ação da Enccla nº 4/2015 – simboliza o resgate do protagonismo do Judiciário no combate à corrupção, à lavagem de capitais e financiamento do terrorismo”, disse, na solenidade de assinatura do Provimento n. 88” – <https://www.cnj.jus.br/cartorios-serao-integrados-ao-combate-a-corrupcao-e-lavagem-de-dinheiro/> [28-10-2019].

³ Art. 4º, II, do Provimento CNJ 88/2019.

É também dado o conceito de beneficiário final, como a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida ou que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente uma pessoa jurídica. É o conceito empregado pela Receita Federal do Brasil (RFB)⁴.

Dever da análise

Um dos pontos altos do Provimento n. 88 é a regulamentação do dever de análise atribuído aos notários e registradores pela Lei n. 9.613/1998. Ou seja, o dever de avaliar a existência de suspeição nas operações ou propostas de operações de seus clientes. No exercício deste mister, deverão dispensar “especial atenção” a operações consideradas incomuns ou cujas características façam transparecer indícios dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo⁵.

As características exemplificadas pelo dispositivo dizem respeito às partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal. Quando da análise desses aspectos surgirem suspeitas da ocorrência de crime de lavagem de dinheiro, será então necessário um exame mais aprofundado, cuidadoso e atento⁶ por parte do notário ou registrador.

Note-se que esse dever de examinar tem fundamento o art. 11, I, da Lei 9.613, que inclusive adota a mesma expressão, determinando que se dispense “especial atenção” nesses casos. Trata-se de dever implícito ao dever de comunicar, até porque é a partir dessa análise que se encontram os indícios e as suspeitas que conduzem ao dever de comunicar o órgão competente⁷.

⁴ Art. 4º, V, do Provimento CNJ 88/2019.

⁵ Art. 5º do Provimento CNJ 88/2019.

⁶ C. F. dos SANTOS LIMA, *O Sistema Nacional Antilavagem de Dinheiro: As Obrigações de Compliance*, in C. V. DE CARLI (org.), *Lavagem de dinheiro: prevenção e controle penal*, 2ª ed., Porto Alegre, Verbo Jurídico, 2013. Ressalve-se que o autor se refere ao dever de exame e comunicação no âmbito das instituições financeiras.

⁷ C. F. dos SANTOS LIMA, *O Sistema cit.*, pp. 84-85.

Com efeito, considerada suspeita a operação, por seus elementos objetivos e subjetivos, caberá ao notário ou registrador comunicá-la à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do Sistema de Controle de Atividades Financeiras – Siscoaf⁸.

O Provimento n. 88, contudo, não deixa inteiramente a critério do notário ou registrador avaliar a suspeição das operações efetuadas. Para facilitar e, inclusive, uniformizar essa avaliação, fornece uma série de indicadores de suspeição, que ora bastam por si só para tornar obrigatória a comunicação à UIF, ora devem ser avaliados em conjunto com outras circunstâncias do caso concreto pelo notário ou registrador, tendo em vista determinar se há indícios suficientes para justificar essa comunicação.

Política de Prevenção

O Provimento n. 88 inaugura um “protocolo de prevenção institucionalizado no âmbito das serventias de todo o país”⁹. Essa política de prevenção ou *compliance* passa pelo dever de levantamento e cadastro dos dados dos clientes e registro das informações sobre as operações realizadas.

Essa política de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo deve ser implementada de forma compatível com o volume de operações e com o porte da serventia, e deve ser formalizada expressamente. Embora não exclua outras medidas adicionais, o Provimento n. 88 delinea o conteúdo mínimo dessa política, que deve necessariamente abranger procedimentos e controles direcionados aos seguintes objetivos¹⁰:

- i) realização de diligência razoável para a qualificação dos clientes, beneficiários finais e demais envolvidos nas operações que realizarem;

⁸ Art. 6º do Provimento CNJ 88/2019.

⁹ Nas palavras do juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Jorsenildo Dourado do Nascimento. Cf. <https://www.cnj.jus.br/cartorios-serao-integrados-ao-combate-a-corrupcao-e-lavagem-de-dinheiro/> [28-10-2019].

¹⁰ Art. 7º, *caput* e incisos I a V, do Provimento CNJ 88/2019.

- ii)** obtenção de informações sobre o propósito e a natureza da relação de negócios;
- iii)** identificação de operações ou propostas de operações suspeitas ou de comunicação obrigatória;
- iv)** mitigação dos riscos de que novos produtos, serviços e tecnologias possam ser utilizados para a lavagem de dinheiro e para o financiamento do terrorismo; e
- v)** verificação periódica da eficácia da política e dos procedimentos e controles internos adotados.

A essa política, somam-se uma série de procedimentos obrigatórios relativos à formação dos empregados e ao controle interno do cartório, quais sejam:

- i)** treinamento dos notários, dos registradores, oficiais de cumprimento e empregados contratados;
- ii)** disseminação do seu conteúdo ao quadro de pessoal por processos institucionalizados de caráter contínuo;
- iii)** monitoramento das atividades desenvolvidas pelos empregados; e
- iv)** prevenção de conflitos entre os interesses comerciais/empresariais e os mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Cabe observar que a Lei n. 9.613/1998, em sua redação original, era omissa quanto aos deveres de formação e controle, que foram expressamente incluídos apenas com o advento da Lei n. 12.683/2012. Não obstante, pode-se afirmar que essas obrigações já derivavam da própria sistemática da lei¹¹. Em todo caso, passaram a constar

¹¹ C. F. dos SANTOS LIMA, *O Sistema Nacional Antilavagem de Dinheiro: As Obrigações de Compliance*, in C. V. DE CARLI (org.), *Lavagem de dinheiro: prevenção e controle penal*, 2ª ed., Porto Alegre, Verbo Jurídico, 2013, pp. 84-85.

explicitamente nos incisos III e IV do seu art. 10¹², que também foram, agora, regulamentados no âmbito extrajudicial pelo Provimento n. 88.

Oficiais de Cumprimento

Conforme dispõe o Provimento n. 88, a implantação das políticas de prevenção no âmbito da serventia é de responsabilidade de seu titular, ou seja, do notário ou registrador. Não obstante, ele poderá indicar, entre seus prepostos, oficiais de cumprimento¹³, que assumirão as seguintes atribuições¹⁴:

- i)** informar à UIF qualquer operação ou tentativa de operação que, pelos seus aspectos objetivos e subjetivos, possam estar relacionadas às operações de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo. Note-se que esse dever é esmiuçado ao longo do Provimento, que elenca diversas situações concretas que deverão (ou poderão, a depender da avaliação do notário ou registrador) ensejar a referida comunicação.
- ii)** prestar, gratuitamente, no prazo estabelecido, as informações e documentos requisitados pelos órgãos de segurança pública, órgãos do Ministério Público e órgãos do Poder Judiciário para o adequado exercício das suas funções institucionais, vedada a recusa na sua prestação sob a alegação de justificativa insuficiente ou inadequada. A exigência é salutar na medida em que a cooperação com as autoridades públicas é essencial para o efetivo combate aos crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo.
- iii)** promover treinamentos para os colaboradores da serventia. Trata-se de manifestação do dever de formação, sendo indispensável haja vista que um

¹² “III - deverão adotar políticas, procedimentos e controles internos, compatíveis com seu porte e volume de operações, que lhes permitam atender ao disposto neste artigo e no art. 11, na forma disciplinada pelos órgãos competentes; IV - deverão cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador e, na falta deste, no Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), na forma e condições por eles estabelecidas;”

¹³ Art. 8º, *caput*, do Provimento CNJ 88/2019. Essa indicação, segundo o § 4º do mesmo artigo, deverá ser feita por e-mail (JUSTIÇA ABERTA), à Corregedoria Nacional de Justiça, no Cadastro Nacional de Serventias. A informação deverá também ser disponibilizada à Unidade de Inteligência Financeira – UIF para fins de habilitação no Siscoaf.

¹⁴ Art. 8º, § 2º, do Provimento CNJ 88/2019.

ambiente de *compliance* exige o alinhamento entre todos os funcionários da serventia.

- vi) elaborar manuais e rotinas internas sobre regras de condutas e sinais de alertas. Novamente, o objetivo é que todos os funcionários da serventia estejam a par das políticas e procedimentos regulados no Provimento, para que possam colaborar para a identificação de operações suspeitas e para a tomada de providências correspondentes.

Se o notário ou registrador não nomear oficial de cumprimento, será considerado como tal¹⁵, devendo desempenhar as atribuições correspondentes. Aliás, ainda que nomeie um oficial de cumprimento, o titular da serventia (assim como eventual interino ou interventor) não se exime da responsabilidade sobre a execução desses deveres. Com efeito, o Provimento n. 88 é expresso ao prever sua responsabilidade solidária¹⁶.

Cadastros e registros

Como parte da política de prevenção e de mitigação dos riscos, ganham papel de destaque no Provimento n. 88 as ferramentas de cadastro e registro eletrônicos.

Assim, o Provimento n. 88 previu a manutenção, pelos tabeliães e registradores, de um Cadastro de Clientes e Demais Envolvidos, abrangendo todos os envolvidos nos atos notariais protocolares e de registro com conteúdo econômico, inclusive representantes e procuradores. Deu concretude, assim, à exigência do art. 10, I, da Lei 9.613/1998, que carecia de regulamentação no âmbito notarial e registral.

Esse cadastro deve conter as informações elencadas no art. 9º do Provimento, que devem estar (ou ser) atualizadas no momento da prestação do serviço notarial ou registral¹⁷.

¹⁵ Art. 8º, § 1º, do Provimento CNJ 88/2019.

¹⁶ Art. 8º, § 3º, do Provimento CNJ 88/2019.

¹⁷ Art. 10 do Provimento CNJ 88/2019.

O Provimento n. 88 permitiu, ainda, a utilização do Cadastro Único de Beneficiários Finais – CBF, criado e mantido pelas entidades associativas representativas dos tabeliães e oficiais de registro. Tal cadastro, para este mister, deverá necessariamente conter os dados previstos no citado art. 9º, ficando sujeito à fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça¹⁸.

Outro mecanismo de controle sobre as atividades desenvolvidas na serventia, previsto no Provimento n. 88, é a manutenção de registro eletrônico das operações efetuadas, mais especificamente dos atos notariais protocolares e registrais com conteúdo econômico praticados.

Tal registro deverá contemplar as informações arroladas no art. 13, § 1º, do Provimento, quais sejam: a identificação do cliente, a descrição pormenorizada, valor e data da operação realizada, o valor e dada operação; o valor da avaliação para fins de incidência tributária; a forma e meio de pagamento; o registro da eventual comunicação à UIF; além de outros dados nos termos de regulamentos especiais e instruções complementares.

Comunicações à UIF

Um dos pontos centrais do Provimento n. 88, como dito, é a regulamentação das situações suspeitas que devem ser comunicadas à UIF. A regra geral estabelecida no art. 15 é que, havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, será efetuada comunicação à UIF no dia útil seguinte à prática do ato notarial ou registral.

Os critérios para a identificação desses indícios são dados sobretudo pelo art. 20 do Provimento, que arrola diversas situações que podem sinalizar a ocorrência de crimes de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo.

Note-se que o rol do art. 20 não tem caráter exauriente. Primeiro porque, além dessas situações, são também arrolados, nos capítulos seguintes, indicativos específicos de cada uma das atividades notariais e registrais abarcadas pelo Provimento. Segundo

¹⁸ Essas possibilidade é regulada nos arts. 11 e 12 do Provimento CNJ 88/2019.

porque o próprio art. 20, em seu inciso XIX, esclarece que outras situações poderão ser designadas em instruções complementares. Por fim, o caráter não exauriente do rol é reforçado pelo art. 19 do Provimento, que permite à Corregedoria Nacional de Justiça dispor sobre outras hipóteses de comunicação obrigatória e indicativas de operações suspeitas.

Importante observar que as comunicações à UIF são sigilosas, não podendo o notário, o registrador ou o oficial de cumprimento compartilhar quaisquer informações a respeito com as partes envolvidas ou terceiros, ressalvado o CNJ¹⁹. Esse sigilo tem por intuito garantir a efetividade da investigação que poderá eventualmente ser instaurada, bem como, se verificada a ocorrência do ilícito, a efetiva penalização dos envolvidos.

Normas Aplicáveis aos Registradores de Imóveis

Além das normas gerais, aplicáveis a todos os notários e registradores abrangidos pelo Provimento, foram fixadas regras específicas para cada modalidade de serventia, tendo em vista suas peculiaridades. As normas aplicáveis aos registradores de imóveis foram esmiuçadas no Capítulo IX do Provimento, e serão comentadas a seguir.

O art. 25 do Provimento n. 88 dispõe sobre as situações cuja ocorrência torna obrigatória a comunicação à UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração.

A primeira situação diz respeito ao registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 meses, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50%. Sucede que a realização de compras e vendas sucessivas de imóveis, cada vez a um preço maior, é uma técnica muito utilizada para fins de lavagem de dinheiro. Por meio das vendas sucessivas, a cada transação uma parcela do dinheiro “sujo” ganha aparência de legitimidade, aparecendo como lucro²⁰.

¹⁹ Art. 18 do Provimento CNJ 88/2019.

²⁰ D. M. DALLAGNOL, *Tipologias de lavagem*, in C. V. DE CARLI (org.), *Lavagem de dinheiro: prevenção e controle penal*, 2ª ed., Porto Alegre, Verbo Jurídico, 2013, p. 416.

Essa hipótese se relaciona com a segunda situação apontada pelo provimento, isto é, o registro de título no qual constem diferenças entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100%.

Esse tipo de transação é motivo de alerta pois pode estar relacionada à lavagem de dinheiro por meio da valorização artificial de bens ou falsa especulação com ativos. Por exemplo, o lavador, adquirindo o imóvel pelo seu valor real ou de mercado, declara no instrumento negocial um valor nominal muito inferior, pagando a diferença “por fora”, ou seja, informalmente. Então, o lavador revende o imóvel, agora pelo seu valor real, de modo que a diferença entre as duas transações aparece como lucro ou ganho de capital, servindo para justificar a origem do dinheiro²¹.

Perceba-se que nesse exemplo há dois negócios jurídicos distintos: em um primeiro momento, o lavador adquire o imóvel por um valor (seu valor real), mas formalmente declara um preço inferior. Essa diferença pode ser detectada pelo cotejo entre o valor declarado e o valor da avaliação fiscal do bem ou seu valor patrimonial, sendo que, se for superior a 100%, ficará caracterizada a hipótese do inciso II do art. 25 em comento. Essa fase depende da cooperação do vendedor, que concorda em declarar um valor inferior e receber a diferença “por fora”.

Já em um segundo momento, procede-se à revenda do imóvel, a um terceiro, pelo seu valor real, que é o valor total anteriormente entregue por ocasião da sua aquisição. Dessa forma, a parcela antes paga informalmente agora aparece como “ganho” da transação, sobre o qual inclusive paga-se o tributo devido, consolidando a aparência de legitimidade. Se essa segunda transmissão for realizada em até 6 meses, e a diferença entre os valores declarados for superior a 50%, ficará configurada a hipótese prevista no inciso I do art. 25.

Note-se que, para haver subsunção à hipótese do inciso I, há dois requisitos cumulativos: de um lado, o intervalo entre as transações (não superior a 6 meses); de

²¹ Essa hipótese é definida como venda fraudulenta de imóveis na tipologia adotada pelo Banco do Brasil – cf. <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-seguranca/prevencao-e-combate-a-lavagem-de-dinheiro-e-ao-financiamento-do-terrorismo-e-a-corrupcao/conheca-as-tipologias-do-crime-lavagem-de-dinheiro#/> [28-10-2019/

outro, a diferença entre os valores declarados nessas transações (superior a 50%). Note-se, portanto, que a ocorrência de duas ou mais transações sobre a mesma propriedade em um período relativamente curto de tempo – ao que se chama *property flipping*²² – só se subsume à hipótese normativa do inciso I se acompanhada de uma flagrante desproporção entre os valores declarados.

Ou seja, não ficará caracterizada a hipótese se, por exemplo, o imóvel for revendido pouco tempo depois de adquirido por valor que não excede 50% do preço pago. Idem se revendido por valor superior a 50% do preço pago, se transcorridos mais de 6 meses da aquisição²³.

É possível, por exemplo, que o lavador aguarde para revender o imóvel, tomando inclusive medidas adicionais para reforçar a aparência de legitimidade da sua valorização fictícia, como a simulação de reformas e benfeitorias, por meio de notas e recibos falsos. Em todo caso, a valorização ou o lucro simulado serve para converter os fundos ilícitos em ganhos documentados, tributados e aparentemente legítimos²⁴.

Também é possível que o lavador, após adquirir o bem pelo valor de mercado ou até subvalorizado, o revenda por preço supervalorizado a uma *offshore* sobre a qual tenha controle. Além de simular um lucro pela transação, essa técnica propicia a internalização de recursos de origem ilícita no país²⁵.

²² OECD, *Manual de Sensibilização dos Inspectores Tributários para o Branqueamento de Capitais*, 2009, disponível em https://www.oecd.org/ctp/crime/Money%20Laundering%20Awareness%20Handbook%20for%20Tax%20Inspectors_Portuguese.pdf [28-10-2019], p.33. Observe-se que o *property flipping* por si só não é ilegal, mas pode ser utilizado para fins ilegais, como a lavagem de dinheiro.

²³ D. M. DALLAGNOL, *Tipologias de lavagem*, in C. V. DE CARLI (org.), *Lavagem de dinheiro: prevenção e controle penal*, 2ª ed., Porto Alegre, Verbo Jurídico, 2013, pp. 415-416.

²⁴ Cf. <https://canalcienciascriminais.com.br/tecnicas-mais-utilizadas-compra-venda/> [28-10-2019].

²⁵ D. M. DALLAGNOL, *Tipologias de lavagem*, in C. V. DE CARLI (org.), *Lavagem de dinheiro: prevenção e controle penal*, 2ª ed., Porto Alegre, Verbo Jurídico, 2013, p. 415.

A terceira situação prevista no art. 25 diz respeito ao registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a trinta mil reais.

Ocorre que a utilização de dinheiro em espécie e de instrumentos negociáveis ao portador é muito recorrente entre criminosos, por diversos motivos. Primeiro porque, como se extrai do senso comum, atividades ilícitas como o tráfico de entorpecentes, fraudes fiscais e até roubos e corrupção geram grandes quantidades de dinheiro em espécie e – evidentemente – sujo. Ainda, o dinheiro em espécie pode trazer algumas vantagens aos criminosos, por garantir anonimato, ser universalmente aceito e poder ser movimentado sem deixar rastros passíveis de reconstituição²⁶.

Uma das técnicas mais recorrentes de lavagem de dinheiro é justamente a compra de ativos tangíveis, mediante pagamento em efetivo²⁷. É visando detectar esse tipo de transação que o inciso III ora em comento estabelece um limite para pagamento em dinheiro, acima do qual a operação torna-se suspeita, tornando obrigatória a comunicação ao UIF.

O art. 26 do Provimento 26 arrola mais uma série de situações que podem configurar indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se. A diferença entre o dever contido no art. 25 e no art. 26 é que o primeiro tem viés objetivo – ou seja, verificada alguma das hipóteses arroladas, a comunicação à UIF torna-se obrigatória, a despeito de qualquer análise ou consideração por parte do oficial. A norma do art. 26, por outro lado, deixa ao oficial uma

²⁶ “O anonimato da origem proporciona ao criminoso a oportunidade de criar a aparência de que o dinheiro é proveniente de uma fonte aparentemente legítima. Por exemplo, podem ser criados salários ou empréstimos fictícios ou os fundos ilícitos podem ser misturados com receitas de vendas reais fisionando proveitos sobre os quais possa até ter sido pago imposto. Além disso, a posse de numerário e a sua utilização não costumam gerar evidência documental nem carecer de qualquer registro da identidade do proprietário ou utilizador.” - OECD, *Manual* cit., p. 35.

²⁷ Cf. <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-seguranca/prevencao-e-combate-a-lavagem-de-dinheiro-e-ao-financiamento-do-terrorismo-e-a-corrupcao/conheca-as-tipologias-do-crime-lavagem-de-dinheiro#/> [28-10-2019].

margem de subjetividade, para que avalie as circunstâncias do caso concreto, apenas devendo comunicar à UIF se considerar suspeita a operação²⁸.

A primeira situação descrita é a de doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros sem vínculo familiar aparente com o doador, caso o imóvel tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a cem mil reais. A suspeição, nesse caso, emana da falta de motivo aparente da doação, que atrai suspeitas ao se considerar o valor elevado do bem.

O inciso II do art. 26 considera potencialmente suspeita a concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares. Tais empréstimos, tendo como garantia bens imóveis, encerram valores naturalmente elevados, e por isso são geralmente concedidos por instituições financeiras. O fato de serem ajustados entre particulares, portanto, pode suscitar suspeitas pelo oficial.

A terceira situação elencada é o registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade. Tais circunstâncias podem indicar a utilização de empresas “de fachada”, criadas exclusivamente com o propósito de figurar em negócios jurídicos voltados à lavagem de dinheiro, mantendo resguardada a verdadeira identidade do lavador.

Situação similar é descrita no inciso IV, que trata do registro de aquisição de imóveis por fundações e associações, quando as características do negócio não se coadunem com as finalidades prosseguidas por aquelas pessoas jurídicas. Da mesma forma, a atuação da pessoa jurídica em desconformidade com sua vocação oficial pode ser indicativa da sua instrumentalização para outros fins, possivelmente ilícitos.

Cabe ressaltar que às situações acima descritas se somam aquelas previstas no rol do art. 20 do Provimento, que se aplicam a todos os tabeliães e registradores abrangidos pela normativa.

Até o próximo Registrahas.

²⁸ O parágrafo único do art. 26 é claro ao afirmar que o oficial deverá comunicar a operação “caso a considere suspeita”.

Sejam Felizes!