

Guia Prático COAF / UIF

*Prevenção à Lavagem de Dinheiro
e ao Financiamento do Terrorismo*

Base legal: Provimento CNJ n.º 149/2023 · Provimento CNJ n.º 161/2024 · Lei n.º 9.613/1998 · Arts. 139–181 do Código Nacional de Normas

Aplicação: Tabelionato de Notas · Registro de Imóveis · Tabelionato de Protestos

ELABORADO POR

Márcio Gonzalez Leite

TABELIÃO E REGISTRADOR DE IMÓVEIS — SIRINHAÉM/PE

VERSÃO CONSOLIDADA

2026

SEÇÃO 1

Por que comunicar? O papel do cartório no combate à lavagem de dinheiro

Desde 2020, notários e registradores são **sujeitos obrigados** pela Lei n.º 9.613/1998 (Lei de Lavagem de Dinheiro). Isso significa que o cartório tem responsabilidade legal de **identificar, registrar e comunicar** operações suspeitas ou automáticas à Unidade de Inteligência Financeira (UIF/COAF). O descumprimento dessas obrigações sujeita o titular e a serventia a sanções graves — que podem chegar a multa de R\$ 20 milhões ou inabilitação por até dez anos.

O que é lavagem de dinheiro?

OCULTAÇÃO DE ORIGEM

Dinheiro ilícito é inserido no sistema financeiro como se fosse lícito, muitas vezes por meio de compra e venda de imóveis com valores manipulados.

TRANSMISSÕES SUCESSIVAS

O imóvel é transferido várias vezes em curto período, com valores artificialmente inflados para "esquentar" o dinheiro ilegal.

SUB/SUPERFATURAMENTO

Valores declarados no título muito diferentes do valor venal, servindo para disfarçar a real natureza da transação — ou injetar dinheiro ilícito.

Por que o cartório é ponto estratégico?

Posição central nas transações. O cartório é o único ponto formal de passagem na maioria das transações com imóveis, protestos de títulos e atos de grande vulto no Brasil. Registros, escrituras e protestos têm fé pública e representam a formalização de operações que podem movimentar grandes quantias. Por isso, o GAFI (Grupo de Ação Financeira Internacional) e o COAF incluíram os serviços notariais e registrais como setores obrigados ao reporte.

O que muda com o Provimento 161/2024?

A norma mais recente **reduziu as comunicações automáticas** (antes havia vários gatilhos automáticos; agora há apenas um: pagamento em espécie $\geq$ R\$ 100.000,00) e **priorizou a qualidade** das comunicações subjetivas. A ideia é que o cartório comunique *menos, mas de forma mais bem fundamentada*, gerando inteligência financeira útil para os órgãos de investigação. O valor mínimo anterior era de R\$ 30.000,00; o atual é de R\$ 100.000,00.

Tipos de comunicação existentes

Tipo	Quando ocorre	Prazo	Fundamento
Comunicação Automática (COE)	Pagamento em espécie (dinheiro vivo) $\geq$ R\$ 100.000,00 declarado pelas partes no título ou praticado perante o notário/tabelião	45 dias	Art. 151, II do CNN
Comunicação Subjetiva (COS)	Operação suspeita identificada pelo Oficial ou Tabelião, após análise fundamentada, independente de valor	60 dias	Art. 151, I do CNN

Tipo	Quando ocorre	Prazo	Fundamento
Comunicação de Não Ocorrência (CNO)	Declaração anual de que não houve operações a comunicar no ano civil	31/jan	Art. 153 do CNN

Atenção: "moeda corrente" ≠ "pagamento em espécie"! A expressão "*em moeda corrente*" em um título **NÃO** significa pagamento em espécie (dinheiro físico). Somente há obrigação de comunicação automática quando houver **declaração expressa das partes** de que o pagamento foi realizado em dinheiro vivo (cédulas). A ausência de informação sobre a forma de pagamento também **NÃO** gera obrigação automática de comunicar (Art. 140, VII do CNN).

SEÇÃO 1-B

Como funciona a lavagem — e onde o cartório se encaixa

As três etapas da lavagem de dinheiro

O dinheiro ilícito passa por três etapas antes de parecer "limpo". O cartório atua **na etapa final — a integração** — que é exatamente o momento em que o crime se consolida com aparência de legalidade. Por isso, nossa responsabilidade é estratégica.

1 — COLOCAÇÃO

Introdução do dinheiro ilícito no sistema econômico por meio de depósitos, compra de bens ou instrumentos financeiros. O criminoso usa técnicas como fracionamento de valores para não levantar suspeitas.

2 — OCULTAÇÃO

Dificultação do rastreamento contábil dos recursos. Os criminosos movimentam dinheiro eletronicamente, transferem para contas em países com sigilo bancário ou realizam depósitos em contas fantasmas.

3 — INTEGRAÇÃO ← CARTÓRIO

Incorporação formal dos ativos ao sistema econômico por investimento em empreendimentos legítimos. O dinheiro é considerado "limpo". A escritura, o registro imobiliário e até o protesto quitado são o momento exato desta etapa.

O cartório como última linha de defesa. Quando a escritura é lavrada, o registro é feito ou um título é quitado no protesto, o dinheiro ilícito adquire aparência de legalidade definitiva. O funcionário que identifica sinais de alerta e comunica ao COAF **interrompe o ciclo de lavagem** neste ponto crítico. A omissão, ainda que involuntária, pode gerar responsabilização administrativa do cartório e do profissional.

Por que o imóvel é tão atrativo para o criminoso?

Motivo	Como é explorado
Valor subjetivo	O preço dos imóveis não é tabelado — facilita superfaturamento ou subfaturamento para injetar ou retirar dinheiro ilícito.
Grandes volumes	Permite lavar centenas de milhares de reais em uma única escritura, sem necessidade de fracionamento.
Uso de laranjas	A documentação pode ser feita em nome de terceiros (interpostas pessoas) sem que o real beneficiário apareça no título.
Aparência legítima	Transações imobiliárias são consideradas investimentos normais — não levantam suspeita imediata no público.
Combinação de meios	É possível combinar pagamento em espécie (parte ilícita) com financiamento bancário (parte lícita) para dissimular a origem total dos recursos.

Sinais de alerta — o que observar

Alertas sobre o VALOR

- ▶ Aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel
- ▶ Compra muito acima ou abaixo do mercado sem justificativa
- ▶ Imóvel revendido em curto prazo por valor muito superior
- ▶ Desapropriação com indenização acima do valor de mercado

Alertas sobre FORMA DE PAGAMENTO

- ▶ Pagamento à vista em espécie em valores expressivos
- ▶ Recursos recebidos com imediata transferência a terceiros
- ▶ Operações via advogado sem transparência sobre o cliente real
- ▶ Pagamentos fracionados (smurfing) para evitar identificação

Alertas sobre as PARTES

- ▶ Transação incompatível com patrimônio ou capacidade financeira
- ▶ Participação de Pessoas Politicamente Expostas (PEPs)
- ▶ Utilização de laranjas (interpostas pessoas)
- ▶ Comprador com dificuldade de explicar a origem dos recursos
- ▶ Pessoa sem atividade econômica aparente em aquisição de alto valor

Alertas sobre a OPERAÇÃO

- ▶ Transação sem fundamento econômico ou legal plausível
- ▶ Características internacionais suspeitas (fronteiras, paraísos fiscais)
- ▶ Estrutura de negócio excessivamente complexa sem justificativa
- ▶ Movimentação atípica incompatível com capacidade do titular

SEÇÃO 1-C

Casos reais documentados pelo COAF — lições para o cartório

Os casos abaixo são tipologias reais documentadas pelo COAF na *Coletânea de Casos Brasileiros de Lavagem de Dinheiro*. Eles mostram como o setor notarial e registral foi usado em esquemas criminosos — e o que o cartório teria visto se estivesse atento.

Caso 1.11 — ONG + instituição de ensino + imóvel (COAF · Coletânea 2016)

O ESQUEMA

Uma instituição pública de ensino superior criou uma fundação (ONG). A fundação recebeu recursos públicos e, logo após, comprou imóveis para revendê-los à própria instituição criadora por valores muito superiores ao de compra. Os imóveis haviam pertencido anteriormente à fundação — foram recomprados pelos mesmos valores originais e revendidos com sobrepreço expressivo.

Sinais presentes: aumento injustificado de valor em curto período · transação incompatível com a atividade das partes · recebimento de recursos com imediata compra de imóveis.

✓ O QUE O CARTÓRIO TERIA VISTO

Múltiplas transmissões do mesmo imóvel em curto espaço de tempo com variações de valor incompatíveis com o mercado local — sinal de alerta da Hipótese V do Art. 162 (transmissões sucessivas com variação atípica) que exige análise para eventual comunicação ao COAF.

Caso 2.5/4.1 — Narcotráfico + fronteira + escritório de advocacia (COAF · Coletânea 2016)

O ESQUEMA

Traficante internacional tentou adquirir imóvel avaliado em aproximadamente USD 350.000 com pagamento à vista em espécie. O dinheiro era transportado fisicamente pela fronteira; uma transferência bancária internacional era simulada e estornada antes de se efetivar. O dinheiro "legalizado" era aplicado em imóveis registrados em nome de brasileiros do esquema. Envolvidos: traficante estrangeiro, barqueiro, gerentes bancários corruptos e escritório de advocacia como intermediário sem transparência sobre o cliente.

Sinais presentes: pagamento à vista em espécie de alto valor · comprador estrangeiro sem renda aparente compatível · advocacia como intermediário sem transparência sobre o cliente real.

✓ O QUE O CARTÓRIO TERIA VISTO

O cartório seria o ponto final da lavagem — a integração. Esses elementos exigem comunicação ao COAF *antes* de lavrar a escritura, mesmo que o ato deva ser praticado (Art. 179).

Caso 2.6 — Fundo imobiliário + fundo de pensão + PEP (COAF · Coletânea 2016)

O ESQUEMA

Fundo de pensão aplicou recursos em Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para financiar projeto imobiliário. A administradora e a executora pertenciam ao mesmo grupo de uma Pessoa Exposta Politicamente (PEP). Por manobras em assembleias, a administradora anulou aportes financeiros, gerando prejuízos ao fundo de pensão enquanto obtinha alta rentabilidade. Patrimônio da PEP cresceu cerca de 700%. As cotas do FII foram transferidas a interposta pessoa para fugir da legislação tributária.

Sinais presentes: PEP envolvida · operação incompatível com a atividade das partes · transferência a interposta pessoa.

✓ O QUE O CARTÓRIO TERIA VISTO

Operações de compra, venda ou oneração de imóveis envolvendo PEPs (políticos, servidores de alto escalão, cônjuges e parentes de 1.º grau) exigem atenção redobrada. Quando apresentarem atipicidade, a comunicação ao COAF é obrigatória. Consulte sempre o titular antes de prosseguir.

Caso 3.2 — Protesto usado como fachada de dívida fictícia (tipologia clássica GAFI/COAF)

O ESQUEMA

Criminoso emite duplicata ou nota promissória fictícia simulando dívida inexistente. Apresenta o título a protesto para criar documento oficial com aparência legítima. O "devedor" (que é o próprio criminoso ou um laranja) quita o protesto com dinheiro ilícito — que agora tem "origem" documental (pagamento de dívida protestada). O dinheiro é integrado ao sistema formal com respaldo em ato público do tabelionato.

Sinais presentes: pagamento imediato em espécie · valor elevado · ausência de relação comercial aparente entre apresentante e devedor · cancelamento rápido após quitação.

✓ O QUE O CARTÓRIO TERIA VISTO

O funcionário do protesto deve observar a *lógica econômica da dívida*: a relação entre credor e devedor existe? O valor é compatível com as partes? A quitação é imediata ou coincide com outros atos suspeitos? Análise obrigatória nas hipóteses do Art. 160 do CNN.

SEÇÃO 2

As hipóteses subjetivas — Art. 155-A: o "cérebro" da análise

O **Art. 155-A do CNN** (incluído pelo Provimento 161/2024) é a principal norma do sistema antilavagem para notários e registradores. Ele traz **18 hipóteses subjetivas gerais** que devem ser analisadas com *especial atenção* em toda a atividade do cartório — seja no Registro de Imóveis, no Tabelionato de Notas ou no Protesto. Além dele, os artigos 162, 164 e 172 trazem hipóteses *específicas* para cada especialidade.

Como funciona: o Art. 155-A não gera comunicação automática. Ele indica situações que merecem *análise reforçada*. Se, após a análise, o Oficial/Tabelião concluir que há indício de lavagem — comunica ao COAF como COS. Se não concluir nada — registra a análise internamente e segue normalmente.

As 18 hipóteses do Art. 155-A — quadro-síntese

Hip.	Situação que merece especial atenção
I	Operação que aparenta não decorrer de atividades usuais do cliente ou de seu ramo de atuação
II	Origem ou fundamentação econômica ou legal não claramente aferíveis
III	Operação incompatível com o patrimônio ou capacidade econômico-financeira do cliente
IV	Difícil ou inviável identificação do beneficiário final (quem realmente está por trás)
V	Envolvimento de PJ sediada em jurisdição listada pelo GAFI como de alto risco
VI	Envolvimento de países ou dependências listados pela RFB como de tributação favorecida (paraísos fiscais)
VII	Sócios, administradores, beneficiários finais ou procuradores domiciliados em jurisdições de alto risco
VIII	Resistência das partes em fornecer informação ou documentação solicitada
IX	Prestação de informação ou documentação falsa , ou de difícil/onerosa verificação
X	Operação injustificadamente mais complexa ou onerosa que de ordinário — especialmente se dificulta rastreamento
XI	Sinais de caráter fictício ou relação com valores incompatíveis com os de mercado
XII	Cláusulas com condições incompatíveis com as praticadas no mercado
XIII	Tentativa de burlar controles (fracionamento, pagamento em espécie, título ao portador)
XIV	Registro de documento de procedência estrangeira de difícil compreensão jurídica
XV	Substancial ganho de capital em curto período — sinal clássico de "esquentamento" de dinheiro
XVI	

Hip.	Situação que merece especial atenção
	Procurações com amplos poderes (administração, gerência, movimentação bancária), especialmente irrevogáveis, em causa própria ou por prazo indeterminado
XVII	Aumento de capital social que destoe dos atributos reais de valor e patrimônio da sociedade
XVIII	Cláusula geral — qualquer outra situação que, por suas características, configure sério indício

Parágrafo único do Art. 155-A — atenção reforçada

O Oficial/Tabelião também deve atentar para operações que:

- (I) revelem **emprego não usual de meio de pagamento** que permita anonimato ou dificulte rastreabilidade — uso de valores anormalmente elevados em espécie, títulos ao portador ou ativos virtuais não nominais;
- (II) apresentem algum sinal de **relação, direta ou indireta, com terrorismo, proliferação de armas de destruição em massa ou seus financiamentos**, inclusive em hipóteses correlatas previstas em atos da UIF.

Na prática — como o funcionário deve usar o Art. 155-A:

Antes de lavrar/registrar/protestar, passar a operação pelo "filtro" das 18 hipóteses. Se *uma ou mais* se aplicarem, acionar o titular para análise. A soma de hipóteses aumenta o peso da suspeita — uma operação pode bater em 2, 3 ou 4 hipóteses ao mesmo tempo (ex.: aumento de capital de empresa sem patrimônio real compatível + procuração ampla + partes em paraíso fiscal = hipóteses XVII + XVI + VI).

SEÇÃO 2-A

Registro de Imóveis — hipóteses de comunicação

Comunicação AUTOMÁTICA — Art. 161 do CNN

45 dias

Única hipótese de comunicação automática para o RI: quando o título registrado contiver **declaração expressa das partes** de que o pagamento foi realizado em espécie (dinheiro vivo) ou por título ao portador, em valor **igual ou superior a R\$ 100.000,00** (ou equivalente em outra moeda). Neste caso, a comunicação é obrigatória independente de suspeita. Cheque nominal, transferência bancária e financiamento bancário *sem declaração expressa de espécie* NÃO geram COE.

Situações de ATENÇÃO ESPECIAL — Art. 162 do CNN

60 dias — COS

Nestas situações, o Oficial deve analisar com **atenção redobrada**. Se, após análise, considerar a operação suspeita, deverá comunicar à UIF. Não é comunicação automática — exige julgamento profissional fundamentado. *Em caso de dúvida genuína — comunicar. Boa-fé sempre protege o cartório (Art. 176 do CNN).*

I Doação de imóvel para não familiar com valor venal $\geq$ R\$ 100.000,00

Por que é suspeito? Doações de alto valor para pessoas sem vínculo familiar são economicamente atípicas. O COAF documentou esse padrão como mecanismo de transferência disfarçada de propinas e vantagens indevidas — o agente transfere patrimônio ilícito para um laranja ou operador de confiança com aparência de liberalidade.

SITUAÇÃO TÍPICA (padrão COAF — Tipologia 2.5): servidor público "doa" terreno de R\$ 320 mil a pessoa sem qualquer relação familiar registrada. O donatário é seu colaborador de confiança. A doação serve para transferir patrimônio acumulado com propinas sem registrar o imóvel em nome do servidor.

O QUE VERIFICAR

- ✓ Qual a relação real entre doador e donatário?
- ✓ O doador tem outros imóveis ou doações registradas em período próximo?
- ✓ A justificativa declarada faz sentido econômico?

II Hipoteca ou alienação fiduciária entre pessoas físicas (particulares)

Por que é suspeito? No Brasil, empréstimos com garantia imobiliária são quase exclusividade de bancos, Caixa e cooperativas. Uma pessoa física emprestando centenas de milhares para outra — sem passar por instituição financeira — é economicamente atípico. O contrato registrado em cartório cria documentação formal para justificar circulação de dinheiro ilícito: a "quitação do empréstimo" passa a funcionar como origem fictícia dos recursos.

SITUAÇÃO TÍPICA: pessoa física aparece como credora de R\$ 400 mil garantidos pelo imóvel de outra pessoa física, sem vínculo familiar ou comercial aparente. Nenhum dos dois tem perfil econômico documentado compatível. O objetivo real é usar o contrato registrado para justificar futuras movimentações — quando o "devedor quitar a dívida", o dinheiro que entra na conta do credor ganha origem formal aparentemente legítima.

O QUE VERIFICAR

- ✓ Por que não usaram banco, financeira ou cooperativa?
- ✓ O credor tem patrimônio/renda compatível com o valor emprestado?
- ✓ As partes têm vínculo familiar, societário ou comercial?
- ✓ O prazo e a taxa de juros declarados são atípicos?

III Sociedade dissolvida que retomou atividades

Por que é suspeito? Empresas dissolvidas ou inativas acumulam histórico obscuro: débitos fiscais, societários, contabilidade desatualizada. Criminosos deliberadamente "ressuscitam" empresas extintas para usá-las como veículo de lavagem — o histórico confuso dificulta rastreamento, e elas aparecem "limpas" em consultas básicas. A reativação próxima a uma operação imobiliária de grande valor é sinal clássico.

SITUAÇÃO TÍPICA (padrão COAF — Tipologia 2.4, empresas de fachada): empresa com CNPJ inativo há três anos apresenta escritura de compra de imóvel por R\$ 850 mil. Foi reativada 45 dias antes, com troca de sócios. O objeto social não tem relação com imóveis. O dinheiro ilícito "entra" na empresa como capital; quando o imóvel for vendido futuramente, o lucro aparece como receita empresarial legítima.

O QUE VERIFICAR (CONSULTAR JUCEPE)

- ✓ Quando a empresa foi reativada? Houve troca de sócios recente?
- ✓ O objeto social é compatível com a operação imobiliária?
- ✓ A empresa tem atividade econômica documentada compatível com o valor?

IV Fundação ou associação adquirindo imóvel incompatível com sua finalidade

Por que é suspeito? Entidades sem fins lucrativos têm receitas controladas. O COAF documentou o uso de ONGs e associações como fachada para entrada de recursos ilícitos disfarçados de "doações" (Tipologia 2.1). O imóvel adquirido serve para integrar esses recursos no patrimônio formal da entidade.

SITUAÇÃO TÍPICA: associação de moradores com receita anual declarada de R\$ 40 mil adquire imóvel comercial por R\$ 780 mil. O "dinheiro" veio de supostas doações anônimas. O imóvel dá aparência patrimonial a recursos que entraram sem rastreabilidade.

O QUE VERIFICAR

- ✓ O estatuto justifica a aquisição? A entidade tem receita compatível?
- ✓ Localização e finalidade do imóvel fazem sentido para a entidade?

V Transmissões sucessivas do mesmo imóvel com variação de valor anormal em curto período

Por que é suspeito? Um dos esquemas de lavagem via imóvel mais documentados no Brasil. O criminoso injeta dinheiro ilícito numa segunda compra do mesmo imóvel a valor muito acima do mercado. A diferença entre o que "pagou" e o que recebe na venda futura passa a ser "lucro imobiliário" — rendimento aparentemente legítimo. **Compare as datas das escrituras, não dos registros.**

SITUAÇÃO TÍPICA: imóvel escriturado por R\$ 180 mil em março. Em outubro do mesmo ano, nova escritura do mesmo imóvel por R\$ 540 mil — valorização de 200% em 7 meses, sem obras registradas, em área sem pressão imobiliária. O segundo comprador injeta dinheiro ilícito, que será recuperado como "ganho de capital" na venda seguinte.

► Importante sobre o percentual

Nenhuma norma fixa percentual — nem o Provimento 149/2023, nem o 161/2024, nem o COAF. A linguagem é aberta de propósito: um limite fixo seria contornado pelos lavadores. **Referência prática da doutrina antilavagem:** valorização acima de **30% em menos de 12 meses** sem justificativa verificável (obras averbadas, empreendimento local, mudança de zoneamento) é ponto de partida para análise aprofundada. Não é limite legal — é parâmetro orientativo. *O contexto local sempre prevalece.*

O QUE VERIFICAR

- ✓ Qual o intervalo entre as escrituras (não os registros)?
- ✓ A variação percentual supera 30% em menos de 12 meses? → aprofundar
- ✓ Há averbação de obras ou benfeitorias que justifiquem a valorização?
- ✓ Comparar com o valor de base de ITBI do município

VI Valor declarado com diferença anormal em relação ao valor fiscal (ITBI/ITCMD)

Por que é suspeito? Dois padrões opostos, ambos documentados: **(a) subfaturamento** — imóvel declarado muito abaixo do fiscal, escondendo pagamento "por fora" em dinheiro ilícito; **(b) superfaturamento** — imóvel declarado muito acima do fiscal, justificando a entrada de dinheiro ilícito na transação. O valor fiscal da guia de ITBI é o parâmetro mais acessível ao cartório.

EXEMPLOS: (a) escritura declara R\$ 160 mil; guia de ITBI traz valor venal de R\$ 520 mil — diferença de 225% indica pagamento "por fora" de R\$ 360 mil em dinheiro ilícito. (b) escritura declara R\$ 900 mil; valor venal é R\$ 290 mil — indica injeção de R\$ 610 mil de origem ilícita na transação.

O QUE VERIFICAR

- ✓ Comparar valor declarado no título com o valor da guia de ITBI
- ✓ Diferença expressiva (acima de 30–40%) sem justificativa = alerta
- ✓ Se o título for omissivo, usar avaliação fiscal atual como referência

Hipóteses do Art. 155-A aplicadas ao Registro de Imóveis

Além das seis hipóteses específicas do Art. 162, o Registro de Imóveis também deve aplicar o filtro das 18 hipóteses gerais do Art. 155-A. Algumas aplicações práticas mais frequentes no RI:

Hipótese III (operação incompatível com o patrimônio): adquirente sem perfil econômico compatível com o imóvel — típico caso do "laranja".

Hipótese IV (beneficiário final oculto): estruturas de holding em cascata ou empresas com quadro societário complexo escondendo quem realmente controla a aquisição.

Hipótese VIII (resistência a fornecer informação): recusa em apresentar documentos ou esclarecer a origem dos recursos além do mínimo legal.

Hipótese XIII (burla a controles): operações fracionadas — venda do mesmo imóvel dividida em várias matrículas, ou sequência de pequenas transações que somadas ultrapassam R\$ 100 mil.

Hipótese XV (ganho de capital substancial em curto período): o imóvel foi adquirido pelo vendedor há poucos meses por valor muito inferior ao da revenda.

Hipótese XVI (procurações amplas): adquirente representado por procuração com poderes amplos, em causa própria, irrevogável ou de prazo indeterminado — comum em esquemas com interpostas pessoas.

Hipóteses V, VI e VII (jurisdições de risco/paraísos fiscais): parte é pessoa jurídica sediada em jurisdições listadas pelo GAFI, em países de tributação favorecida, ou seus sócios/procuradores são domiciliados nessas jurisdições.

Regra de ouro do RI: quando o título apresentar *uma* das hipóteses do Art. 162 e, simultaneamente, *uma ou mais* do Art. 155-A, o peso da suspeita aumenta significativamente. Exemplo: transmissão sucessiva com variação anormal (Art. 162, V) + adquirente sem perfil compatível (Art. 155-A, III) + resistência em fornecer informações (Art. 155-A, VIII) = forte indício → comunicar COS.

SEÇÃO 2-A · Parte 2

Art. 165-A — cláusula de abstenção no Registro de Imóveis

Arts. 165-A e 179 do CNN: toda escritura pública de constituição, alienação ou oneração de direitos reais sobre imóveis deve indicar, de forma precisa, os meios e formas de pagamento utilizados. § 3.º A recusa das partes em fornecer essas informações deve ser mencionada na escritura. Art. 179: notários e registradores **não recusarão** a prática de ato a seu cargo tão somente por motivo de falta de informação ou documento cuja obtenção seja determinada exclusivamente em razão deste Capítulo.

Cláusula de abstenção usada nas escrituras deste Cartório

"...foram cientificadas por este Tabelião da necessidade de informar de modo preciso os meios e formas de pagamento utilizados na realização do presente negócio jurídico, nos termos do artigo 165-A do Provimento n.º 149 do CNJ, declarando, todavia, que **preferem se abster de prestar informações além das constantes da cláusula do preço**, sendo certo que a referida abstenção não representa fato impeditivo ao registro do presente título, conforme previsto no artigo 179 do Provimento n.º 149 do CNJ."

Pergunta crítica: diante dessa cláusula, o RI deve comunicar ao COAF?

NÃO — a abstenção, por si só, NÃO gera comunicação automática ao COAF.

O Art. 179 é claro: a falta de informação exigida pelo Capítulo de PLD **não impede o registro**. A abstenção é direito previsto no § 3.º do Art. 165-A. Uma escritura com essa cláusula e nada mais de suspeito **não obriga o Oficial** a comunicar. Comunicar toda escritura com cláusula de abstenção seria transformar comunicação subjetiva em automática por via oblíqua — contrariando a lógica do Provimento 161/2024, que reduziu as comunicações automáticas justamente para priorizar qualidade.

MAS — a abstenção é um FATOR DE ANÁLISE para a comunicação subjetiva.

A recusa em detalhar a forma de pagamento é, em si, uma informação. Combinada com outros elementos suspeitos já presentes no título ou no contexto da operação, **ela pode — e deve — pesar na análise** para decidir se comunica ao COAF. A pergunta que o Oficial deve se fazer é: "Esta abstenção, somada ao que mais sei desta operação, torna-a suspeita?"

Regras práticas — três cenários

✓ CENÁRIO 1

Abstenção + operação rotineira, sem outros indícios.

Registrar normalmente. **Não comunicar ao COAF.** Ex.: compra e venda simples entre particulares, valor compatível com o imóvel, partes com perfil econômico plausível, sem sinais do Art. 162 ou do Art. 155-A.

■ CENÁRIO 2

Abstenção + algum elemento de atenção.

Submeter ao Oficial para análise. A abstenção *reforça* a atipicidade. Se o Oficial concluir que há suspeita: comunicar COS, fundamentando no conjunto (abstenção + elemento atípico).

✗ CENÁRIO 3

Abstenção + múltiplos sinais (Hip. I–VI ou 155-A).

Comunicar ao COAF como COS. Na fundamentação do SISCOAF: "As partes se recusaram a informar os meios de pagamento (Art. 165-A), o que, somado a [descrever os outros elementos], configura operação atípica."

Caso frequente na prática — a declaração GENÉRICA de pagamento

Na prática, a abstenção total é menos comum do que a **abstenção parcial** — ou seja, a *declaração genérica* de pagamento. As partes informam o meio de pagamento, mas não os dados exigidos pelo Art. 165-A:

O que consta na escritura	O que falta para cumprir o Art. 165-A
"...pago mediante transferência bancária..."	Banco, agência, conta de origem e destino, titular, data e valor da transferência
"...quitado por meio de boletos bancários..."	Número dos boletos, banco emissor, datas de cada pagamento, valores individuais
"...pago em cheque..."	Número do cheque, banco, agência, conta de origem, titular, data e valor
"...pago em parcelas conforme recibos..."	Discriminação de cada parcela com meio, data e valor individuais

Tratamento jurídico da declaração genérica. É tecnicamente uma *abstenção parcial* — as partes cumpriram apenas em parte a obrigação. O regime é idêntico ao da abstenção total: (1) o Art. 179 protege o RI — a declaração genérica **não impede o registro**; (2) por si só, **não gera comunicação automática**; (3) é **fator de análise** na avaliação subjetiva; (4) se houver suspeita, deve ser mencionada na fundamentação da COS.

► Atenção redobrada com valores altos

Quanto maior o valor da operação, maior o peso da declaração genérica na análise subjetiva. Uma escritura de R\$ 1,2 milhão em que as partes declaram apenas "pago por transferência bancária", sem nenhum dado adicional, em contexto com outros sinais de alerta, tem peso diferente de uma escritura de R\$ 180 mil com a mesma redação entre partes com perfil econômico compatível.

SEÇÃO 2-B

Tabelionato de Notas — hipóteses de comunicação

Comunicação AUTOMÁTICA — Art. 171 do CNN

45 dias

Qualquer ato notarial (inclusive compra e venda de bens móveis ou imóveis, inventário, partilha, escritura declaratória etc.) que envolva **pagamento ou recebimento em espécie** (dinheiro vivo) ou por título ao portador, de valor **igual ou superior a R\$ 100.000,00**, comunica automaticamente. Independe de suspeita.

Situações de ATENÇÃO ESPECIAL — Art. 172 do CNN

60 dias — COS

Espelhamento com o RI: o Art. 172 determina que o Tabelião analise com especial atenção *as mesmas hipóteses do Art. 162* (as seis hipóteses I a VI já detalhadas na Seção 2-A), quando envolverem escritura pública. As hipóteses são espelhadas — ambos Tabelionato e RI são igualmente responsáveis.

Obrigações específicas do tabelião — Art. 165-A do CNN

Toda escritura pública de constituição, alienação ou oneração de direitos reais sobre imóveis deve indicar, de forma precisa, os meios e formas de pagamento utilizados, com base em documento ou declaração das partes:

Meio de pagamento	O que deve constar na escritura
Espécie	Menção expressa com local e data do pagamento em dinheiro vivo
Transferência bancária	Dados bancários de origem e destino, nomes dos titulares, datas e valores
Cheque	Elementos de identificação, conta de origem, conta de destino, titulares, data e valor
Outros (cotas, cessões, ativos virtuais, permutas, dações)	Menção expressa com local, data e dados suficientes para identificar origem e destino dos valores
Pagamento parcelado	Discriminar cada parcela com meio de pagamento e todos os dados acima
Pagamento por terceiros	O terceiro deve ser qualificado na escritura (nome + CPF/CNPJ)
Recusa em fornecer informações	Mencionar a recusa na escritura (§ 3.º do Art. 165-A). A recusa não impede a lavratura

PEPs — Pessoas Politicamente Expostas (Art. 165-A, caput)

Quando uma das partes for PEP (prefeitos, vereadores, diretores públicos, juízes, membros do MP, cônjuges e parentes em 1.º grau), o Tabelião aplica **diligência reforçada**. Não é comunicação automática, mas a operação deve ser analisada com atenção

especial e pode configurar situação suspeita a depender das circunstâncias. **PEP + qualquer sinal suspeito = comunicar como COS.** A condição de PEP deve ser mencionada expressamente na escritura (Art. 165-A, caput).

Hipóteses do Art. 155-A aplicadas ao Tabelionato

Além do Art. 172, o Tabelionato de Notas deve aplicar integralmente as 18 hipóteses do Art. 155-A. Aplicações práticas mais frequentes nas Notas:

Hipótese XVI (procurações amplas): a lavratura de *procuração pública* com poderes amplos de administração, gerência, movimentação bancária ou alienação de bens — especialmente em caráter irrevogável, em causa própria, isenta de prestação de contas ou por prazo indeterminado — é hipótese de atenção reforçada. É instrumento classicamente usado para entrega de controle a laranjas.

Hipótese XIV (documento de procedência estrangeira): escrituras que envolvem a utilização de documentos estrangeiros de difícil compreensão — trusts, fundos offshore, participações em entidades estrangeiras — merecem análise reforçada.

Hipótese XVII (aumento de capital social): escrituras de alteração de contrato social com aumento de capital acima dos atributos reais da sociedade (ex.: empresa com patrimônio de R\$ 50 mil recebendo aporte de R\$ 2 milhões em dinheiro, sem justificativa compatível) — típica injeção de recursos ilícitos.

Hipótese X (complexidade injustificada): escrituras com estruturas negociais artificiais — permutas em cascata, dações em pagamento combinadas com compra e venda etc. — sem justificativa econômica razoável.

Hipótese XI (caráter fictício): cláusulas econômicas incompatíveis com valores de mercado, prazos excessivos, taxas atípicas, compromissos sem garantia em valores elevados.

Cláusula de abstenção no Tabelionato — mesma lógica do RI

O regime de abstenção aplicado ao Tabelionato é **idêntico ao do RI**: a abstenção ou declaração genérica não impede a lavratura (Art. 179); não gera comunicação automática; mas é fator de análise subjetiva. Aplicam-se os mesmos três cenários descritos na Seção 2-A — Parte 2.

Recomendação prática para o Tabelião: ao lavrar escritura com cláusula de abstenção ou declaração genérica, verificar se há algum outro elemento das hipóteses subjetivas (Arts. 172 e 155-A). Se não houver — lavrar normalmente. Se houver — o Tabelião deve analisar e, se concluir pela suspeita, comunicar ao COAF, mencionando na fundamentação: "*As partes declararam apenas genericamente a forma de pagamento, sem os dados exigidos pelo Art. 165-A, o que, somado a [elemento suspeito], configura operação atípica.*"

SEÇÃO 2-C

Tabelionato de Protestos — hipóteses de comunicação

Contexto específico do protesto. O tabelionato de protestos é sujeito obrigado pela Lei 9.613/1998 e pelo Provimento CNJ 149/2023 (com as alterações do Provimento 161/2024). Diferentemente do RI e do Tabelionato de Notas, o protesto não formaliza compra e venda de imóveis — *mas pode ser usado como instrumento em esquemas de lavagem*, especialmente em operações envolvendo títulos de crédito, cessões de crédito e quitações estratégicas. Por essa razão, o CNJ incluiu regras próprias (Arts. 159 e 160) para essa atividade.

Comunicação AUTOMÁTICA — Art. 159 do CNN

45 dias

Art. 159 do CNN: "O tabelião de protesto, ou seu oficial de cumprimento, comunicará à UIF, na forma do art. 151, II, qualquer operação que envolva pagamento ou recebimento em espécie, ou por título ao portador, de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou ao equivalente em outra moeda, desde que perante o tabelião ou seu preposto."

Única hipótese de comunicação automática no protesto: pagamento ou recebimento em espécie (dinheiro vivo) de valor $\geq$ R\$ 100.000,00 realizado *perante o tabelião ou seu preposto*. Se o pagamento foi feito via boleto bancário, transferência, cheque ou qualquer outro meio que não seja dinheiro vivo em cédulas — NÃO há COE obrigatória, independentemente do valor.

Situações de ATENÇÃO ESPECIAL — Art. 160 do CNN

60 dias — COS

Art. 160 do CNN: "O tabelião de protesto, ou seu oficial de cumprimento, deve analisar com especial atenção, para fins de eventual comunicação à UIF na forma do art. 151, I, operações, propostas de operação ou situações relacionadas a pagamentos ou cancelamentos de títulos protestados: **I** — em valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), quando o devedor for pessoa física; **II** — em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), quando o devedor for pessoa jurídica, salvo quando se tratar de instituição do mercado financeiro, do mercado de capitais ou de órgãos e entes públicos."

Resumo dos valores-limite:

- ▶ **Devedor pessoa física:** pagamento ou cancelamento $\geq$ R\$ 100.000,00 → atenção especial (análise obrigatória, COS se suspeito).
- ▶ **Devedor pessoa jurídica:** pagamento ou cancelamento $\geq$ R\$ 500.000,00 → atenção especial, *salvo* se for instituição do mercado financeiro, mercado de capitais ou órgão/ente público.
- ▶ **Qualquer valor:** se houver outros sinais de atipicidade (hipóteses do Art. 155-A), a análise pode ser acionada mesmo abaixo dos limites.

A Dívida fictícia — protesto + quitação como "origem" de recurso

Como funciona: o criminoso emite duplicata, nota promissória ou cheque fictício simulando uma dívida que nunca existiu. Apresenta o título a protesto para criar documento oficial com aparência legítima. O "devedor" (o próprio criminoso ou um laranja) quita o protesto com dinheiro ilícito. Dali em diante, esse dinheiro tem "origem" documental: o comprovante de pagamento de dívida protestada. Quando perguntado, o criminoso apresenta a certidão de baixa como prova de uma operação legítima.

EXEMPLO PRÁTICO: pequena empresa apresenta a protesto duplicata de R\$ 180 mil contra pessoa física que não tem qualquer relação comercial aparente com ela. Três dias depois, o devedor comparece pessoalmente ao cartório e paga os R\$ 180 mil em espécie. O protesto é cancelado. O apresentante nunca havia feito nenhuma apresentação antes; o devedor, pessoa física simples, não tem perfil para dívidas desse porte. A duplicata sequer tinha lastro de compra e venda comprovada.

SINAIS A OBSERVAR

- ✓ A relação entre apresentante e devedor faz sentido comercial?
- ✓ O valor é compatível com o porte econômico do devedor?
- ✓ O pagamento é em espécie, imediato e presencial?
- ✓ O apresentante é empresa recém-constituída ou com histórico irregular?

B Terceiro estranho pagando dívida elevada de devedor

Como funciona: pessoa sem relação familiar, societária ou comercial aparente com o devedor comparece ao cartório e quita dívida protestada de alto valor. O mecanismo pode ser usado para transferir recursos ilícitos: o "terceiro" paga a dívida do amigo/operador, e a transferência de recursos fica "justificada" pelo ato público do tabelionato.

EXEMPLO PRÁTICO: protesto de R\$ 240 mil contra comerciante local. Um dia antes do prazo, aparece no cartório uma pessoa residente em outro estado, sem relação conhecida com o devedor, e quita o protesto em espécie. Quando indagado, responde apenas que "está ajudando um amigo". Não há qualquer documento formal de mútuo, doação ou outro negócio justificando a liberalidade.

SINAIS A OBSERVAR

- ✓ Qual a relação entre o terceiro pagador e o devedor?
- ✓ Há justificativa documental para o pagamento por terceiro?
- ✓ O pagador tem perfil econômico compatível com o valor?
- ✓ O pagamento é em espécie?

C Série de protestos e cancelamentos entre mesmas partes em curto período

Como funciona: padrão de transações repetidas entre as mesmas partes, com apresentação e cancelamento em curto intervalo, sem justificativa comercial aparente. Pode estar sendo usado para criar fluxo documental de movimentação financeira — cada protesto "justifica" uma nova entrada de recursos no sistema.

EXEMPLO PRÁTICO: em seis meses, a mesma empresa apresenta cinco títulos contra o mesmo devedor, totalizando R\$ 1,3 milhão. Todos são pagos rapidamente, sempre próximos ao prazo de cancelamento, sempre com pagamento em espécie. Não há evidência de relacionamento comercial genuíno — as duplicatas não têm contratos de fornecimento equivalentes.

SINAIS A OBSERVAR

- ✓ Padrão de repetição entre as mesmas partes
- ✓ Valores relevantes e pagamentos próximos ao prazo
- ✓ Ausência de relação comercial verificável
- ✓ Uso recorrente de pagamento em espécie

D Cessão de crédito protestado para terceiro com desconto atípico

Como funciona: após o protesto, o credor cede o crédito a terceiro com desconto muito superior ao praticado no mercado. A cessão pode ser o mecanismo real de transferência de recursos ilícitos — o cessionário paga "à vista e com desconto" ao cedente, mas o que parece desconto é a própria transferência ilícita disfarçada de operação financeira legítima.

EXEMPLO PRÁTICO: crédito protestado de R\$ 500 mil é cedido por R\$ 120 mil a terceiro sem atuação em mercado de recuperação de crédito. O cessionário comparece ao cartório para averbar a cessão e, simultaneamente, recebe a quitação do devedor pelo valor integral. O "desconto" de R\$ 380 mil é, na prática, uma transferência inexplicável entre as partes.

SINAIS A OBSERVAR

- ✓ Desconto na cessão é compatível com o mercado de factoring/recuperação?
- ✓ O cessionário atua em mercado de crédito ou é pessoa física estranha ao ramo?
- ✓ Há coincidência de pessoas envolvidas com outras operações do cartório?

Hipóteses do Art. 155-A aplicadas ao Protesto

As 18 hipóteses gerais do Art. 155-A também se aplicam à atividade de protesto, com a particularidade prevista no próprio § 1.º, inciso III do Art. 139: a análise leva em conta "a peculiar limitação desse contato no desempenho do serviço de protesto". Ou seja — o funcionário analisa com base nas informações razoavelmente obtidas no contexto do protesto.

Hipóteses I, II, III (operação sem lastro econômico, sem fundamentação clara, incompatível com patrimônio): o título protestado não reflete atividade econômica conhecida das partes.

Hipótese IV (beneficiário final oculto): apresentante é empresa cuja cadeia societária esconde o real beneficiário.

Hipótese VIII (resistência a fornecer informações): apresentante ou devedor recusa-se a esclarecer a natureza do crédito.

Hipótese XI (caráter fictício): valores e prazos incompatíveis com práticas comerciais normais.

Hipótese XIII (burla a controles): pagamento em espécie de valor logo abaixo de R\$ 100 mil, fracionamento de quitação, uso de título ao portador.

PEP envolvida (como apresentante, credor ou devedor) — atenção reforçada.

Situações que NÃO geram comunicação no Protesto

- ✓ Protesto rotineiro de cheque, duplicata ou nota promissória entre partes com relação comercial verificável e valores compatíveis
- ✓ Pagamento por transferência bancária ou cheque nominal sem declaração de espécie
- ✓ Cancelamento normal de protesto pago diretamente pelo devedor, sem terceiros e sem pagamento em espécie
- ✓ Operações com valor e perfil das partes compatíveis e sem nenhum sinal dos padrões descritos acima

Conduta-chave no Protesto: a peculiaridade do serviço de protesto limita o volume de informações que o cartório consegue reunir sobre as partes. O Provimento reconhece essa limitação. Por isso, a análise foca principalmente em: (a) quem paga e como paga; (b) o perfil e a compatibilidade entre apresentante e devedor; (c) o padrão temporal das operações (isoladas ou em série); e (d) o enquadramento nos limites do Art. 160 (R\$ 100 mil PF / R\$ 500 mil PJ).

SEÇÃO 3

Prazos — quando e como comunicar

45

DIAS CORRIDOS

Comunicação Automática (COE)

Pagamento em espécie ≥ R\$ 100 mil.
Prazo contado da data do ato (registro, lavratura ou protesto).

60

DIAS CORRIDOS

Comunicação Subjetiva (COS)

Operação suspeita identificada. Prazo contado da conclusão da análise que identificou a suspeita.

31/1

DE CADA ANO

Não Ocorrência (CNO)

Declaração negativa anual, caso nenhuma comunicação tenha sido feita no ano anterior.

A comunicação não precisa ser diária. O Provimento não exige envio diário de comunicações. O Oficial pode acumular e enviar dentro dos prazos máximos. O importante é não ultrapassar 45 dias para as automáticas e 60 dias para as subjetivas. O recomendado é organizar uma rotina *semanal ou quinzenal* de verificação.

Comunicação de Não Ocorrência (CNO) — importante!

Se durante o ano anterior o cartório **não realizou nenhuma comunicação** ao COAF (nem automática, nem subjetiva), é obrigatório enviar a Declaração de Não Ocorrência pelo SISCOAF até o dia **31 de janeiro** do ano seguinte.

Como fazer: acesse o SISCOAF → menu "Comunicações" → "Declaração de Não Ocorrência" → informe o ano de referência → confirme.

Quadro resumo — tipo × prazo × sistema

Tipo de comunicação	Sigla	Prazo	Sistema
Pagamento em espécie ≥ R\$ 100 mil	COE	45 dias	SISCOAF
Operação suspeita (subjetiva)	COS	60 dias	SISCOAF
Nenhuma comunicação no ano	CNO	31/jan	SISCOAF

SEÇÃO 4

Como comunicar — passo a passo pelo SISCOAF

Pré-requisitos: cadastro e habilitação

1 Cadastro no Sistema CNJ (Justiça Aberta)

O titular acessa o portal "Serventia Extrajudicial" do CNJ e cadastra o Oficial de Cumprimento — a pessoa autorizada a enviar comunicações. Após o cadastro, o COAF é notificado automaticamente.

2 Habilitação no SISCOAF

Após o cadastro no CNJ, acesse o SISCOAF e realize o primeiro acesso usando certificado digital e-CPF do Usuário Responsável. O sistema cadastrará o cartório como pessoa obrigada. Endereço: gov.br/coaf/pt-br/sistemas/siscoaf

3 Criação de usuários adicionais

O Usuário Responsável pode criar outros usuários com permissões específicas em "Administrar → Usuários".

Como enviar uma comunicação (COE ou COS)

1 Acesso ao SISCOAF

Acesse com CPF e senha (ou certificado digital). Selecione a serventia correta na caixa "Pessoa Obrigada" no canto superior.

2 Registrar Comunicação

No menu lateral, clique em "Comunicações" → "Registrar Comunicação". Selecione o segmento "CNJ – Notários/Registradores".

3 Preenchimento do formulário

Preencha todos os campos obrigatórios: tipo de enquadramento, data do ato, valor da operação, dados dos envolvidos (nome, CPF/CNPJ). Para comunicações subjetivas, preencha detalhadamente o campo "Fundamentação da suspeita".

4 Identificação dos envolvidos

Informe todos os envolvidos (comprador, vendedor, procuradores, apresentantes, devedores) com CPF/CNPJ, nome completo e tipo de envolvimento. Para estrangeiros sem CPF, marque "Pessoa sem CPF/CNPJ" e detalhe no campo de informações adicionais.

5 Confirmar e salvar o protocolo

Após enviar, o sistema gerará um

Número COAF

e um recibo de protocolo.

Guarde este número

— ele é necessário para eventuais retificações ou cancelamentos. O processamento ocorre no dia seguinte (em lote noturno).

Retificação de comunicação

Para corrigir comunicação já enviada: "Comunicações" → "Registrar Comunicação" → marque "Retificadora" → informe o Número COAF original → preencha todos os dados novamente.

Sigilo absoluto!

É proibido informar ao cliente ou a terceiros que uma comunicação foi feita ao COAF. **Isso é crime.** Nunca mencione a comunicação às partes envolvidas (Art. 154 do CNN).

SEÇÃO 5

Como fundamentar — a comunicação subjetiva (COS)

A comunicação subjetiva (COS) é o **coração do sistema antilavagem**. Ela exige análise e julgamento profissional do Oficial. O Provimento 161/2024 passou a exigir que o comunicante **fundamente por escrito** a razão da suspeita. A qualidade dessa fundamentação é essencial para que o COAF possa aproveitá-la na inteligência financeira.

Como identificar uma operação suspeita — quatro eixos

Eixo de análise	O que observar
Incompatibilidade econômica	Perfil econômico aparente da parte não se encaixa no valor da operação. Ex.: pessoa simples adquirindo imóvel de alto valor sem lastro financeiro visível.
Valorização atípica	Imóvel revendido em menos de 6 meses com variação de valor muito superior à inflação ou à valorização normal da região.
Estrutura societária estranha	Empresa recém-ativada, dissolvida reativada, com objeto social incompatível ou com troca de sócios próxima ao negócio.
Operação sem sentido econômico	Transação sem justificativa plausível — doação a desconhecido, mútuo sem garantia entre PF, permutas em cascata, aumento de capital sem lastro.

Como escrever a fundamentação no SISCOAF

O que NÃO escrever: "Operação suspeita." / "Parece estranho." / "Não sei explicar." / "Valor alto." — Fundamentações genéricas são inaproveitáveis pelo COAF e podem caracterizar comunicação imprudente.

O que descrever — seja específico. Inclua: (1) natureza do ato (escritura de compra e venda, registro de hipoteca, protesto etc.); (2) características da operação (valor, partes, imóvel ou título); (3) exatamente qual elemento é atípico e por quê; (4) referência ao artigo do CNN que enquadra a hipótese.

Exemplo bem estruturado

"Escritura de compra e venda de imóvel no valor de R\$ 380.000,00. A adquirente é uma associação de moradores com receita anual declarada ao município de aproximadamente R\$ 35.000,00 (incompatível com o valor da aquisição — **Hipótese IV do Art. 162 do CNN**, e também **Hipótese III do Art. 155-A**: operação incompatível com o patrimônio das partes). Além disso, as partes declararam apenas genericamente que o pagamento foi feito 'por transferência bancária', sem informar banco, conta, data ou titular (**Art. 165-A**). A combinação desses fatores configura operação atípica."

Checklist prático de análise antes de comunicar

✓ As partes foram identificadas e cadastradas corretamente?

- ✓ O valor da operação é compatível com o perfil das partes?
- ✓ O valor declarado é compatível com o valor fiscal (ITBI/ITCMD)?
- ✓ O imóvel foi transmitido mais de uma vez nos últimos 6 meses?
- ✓ O pagamento foi em espécie ≥ R\$ 100.000,00? → comunicar automaticamente (COE)
- ✓ Alguma das hipóteses do Art. 162 se aplica (RI/Notas)? Ou do Art. 160 (Protesto)?
- ✓ Alguma das 18 hipóteses do Art. 155-A se aplica?
- ✓ Alguma das partes é PEP (política, servidor de alto escalão, cônjuge ou parente 1.º grau)?
- ✓ Há algum elemento que, globalmente, torna a operação atípica e injustificável?

O cartório NÃO pode recusar a prática do ato por falta de dados do Provimento. O Oficial deve praticar o ato se atendidas as formalidades legais registrares/notariais. A comunicação ao COAF é obrigação *paralela e independente* da registrabilidade/notarizabilidade do título (Art. 179 do CNN).

SEÇÃO 6

Sanções e quadro resumo final

Consequências do descumprimento (Art. 177 do CNN · Art. 12 da Lei 9.613/1998)

- ▶ Advertência
- ▶ Multa pecuniária variável de 1% a 200% do valor da operação, ou até R\$ 20.000.000,00
- ▶ Inabilitação temporária do titular para exercício do cargo (até 10 anos)
- ▶ Cassação ou suspensão da autorização para exercício da atividade
- ▶ As sanções são aplicadas pela Corregedoria Nacional de Justiça ou pelas CGJs estaduais
- ▶ Cabe recurso ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN)

Quadro resumo — principais regras

Situação	RI	Notas	Prot.	Tipo	Prazo
Pagamento em espécie ≥ R\$ 100 mil (declarado)	Comunica	Comunica	Comunica	COE	45 dias
Cheque nominal / transferência bancária sem declaração de espécie	Não	Não	Não	—	—
Doação para estranho com valor ≥ R\$ 100 mil (Hip. I)	Analisar	Analisar	N/A	COS	60 dias
Hipoteca/AF entre pessoas físicas (Hip. II)	Analisar	Analisar	N/A	COS	60 dias
Transmissões sucessivas do mesmo imóvel < 12 meses (Hip. V)	Analisar	Analisar	N/A	COS	60 dias
Valor declarado muito diferente do fiscal ITBI (Hip. VI)	Analisar	Analisar	N/A	COS	60 dias
Pagamento/cancelamento de título ≥ R\$ 100 mil (PF)	N/A	N/A	Analisar	COS	60 dias
Pagamento/cancelamento de título ≥ R\$ 500 mil (PJ)	N/A	N/A	Analisar	COS	60 dias
Hipóteses gerais do Art. 155-A (todas as 18)	Analisar	Analisar	Analisar	COS	60 dias
Abstenção isolada ou declaração genérica	Não*	Não*	N/A	Fator	—
Adjudicação judicial (sem espécie)	Não	Não	N/A	—	—
Nenhuma comunicação durante o ano	Obrigatório para todos			CNO	31/jan

* Não gera COE. Com outros sinais, analisar.

Resumo dos princípios fundamentais

1

O ato notarial/registral/de protesto sempre deve ser praticado se atendidas as formalidades legais — a comunicação é obrigação paralela e independente (Art. 179 do CNN).

2

Qualidade sobre quantidade: o Provimento 161/2024 quer menos comunicações, mas melhor fundamentadas. Evite comunicar desnecessariamente.

3

Sigilo absoluto: jamais informe às partes que comunicou ao COAF (Art. 154 do CNN).

4

Boa-fé protege: comunicações feitas de boa-fé não geram responsabilidade ao cartório (Art. 176 do CNN).

5

Guarde tudo por 5 anos: cadastros, registros e comunicações (Art. 173 do CNN).

LINKS ÚTEIS

- ▶ SISCOAF: gov.br/coaf/pt-br/sistemas/siscoaf
- ▶ CNJ/CNN: atos.cnj.jus.br
- ▶ IRIB: irib.org.br
- ▶ Manual SISCOAF: disponível em gov.br/coaf

EM CASO DE DÚVIDA

Consulte sempre o **titular da serventia** antes de decidir se comunica ou não. Em situações de dúvida genuína, é recomendável comunicar (boa-fé é sempre protegida). Para casos complexos, acione a Corregedoria do TJPE.