

Senhores(as) Oficiais de Registro de Imóveis

Comunicado CORI BR 02/2020

Aos 14 de janeiro de 2020, foi realizada a 1ª Reunião do Conselho de Administração do CORI-BR no ano corrente, com a presença, nesta reunião, de representantes institucionais dos Oficiais de Registro de Imóveis de treze Estados da Federação. Entre outras medidas, foi aprovado o agendamento de reunião com a unidade de inteligência financeira, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF.

Aos 21 de janeiro de 2020, na sede do COAF, em Brasília, estiveram reunidos: **(i)** o vice-presidente do CORI-BR, Sergio Ávila; **(ii)** a diretora de relações institucionais do CORI-BR, Patrícia Ferraz; **(iii)** a presidente em exercício e diretora de inteligência do COAF, Ana Amélia Olczewski; **(iv)** o diretor de supervisão do COAF, Rafael Bezerra Ximenes de Vasconcelos; **(v)** a coordenadora-geral de inteligência financeira do COAF, Rochelle Pastana Ribeiro Pasiani; **(vi)** o coordenador-geral de tecnologia da informação do COAF, José Divino da Silva; **(vii)** e o coordenador-geral, substituto de fiscalização e regulação do COAF, Alexandre Cavalcante Silva.

A médio e longo prazo, ficou claro que o estabelecimento de canal contínuo de comunicação e colaboração institucional entre os Registradores de Imóveis do Brasil e o COAF será benéfico ao interesse público que norteia as atividades comuns.

Inicialmente, os integrantes do COAF consideraram que as entidades representativas como o CORI-BR tendem a ter um papel de relevo no sentido de prover condições adequadas para que registradores e notários possam observar de modo pleno e eficiente o quanto previsto no Provimento CNJ n. 88/2019, em linha com o que sinalizam algumas de suas disposições, como os seus artigos 11, 12 e 43. Pelos representantes do CORI-BR, foi considerado que as entidades representativas do Registro de Imóveis também podem, por analogia, ser consideradas órgãos de supervisão auxiliar, nos termos do art. 29 do Provimento CNJ n. 88/2019, cabendo-lhes divulgar normas técnicas complementares para o cumprimento da normativa.

Conforme informado pelo COAF, que receberá do Conselho Nacional de Justiça o cadastro de Oficiais de Cumprimento para carga inicial de habilitação ao SISCOAF, no dia 03/02/2019 estará disponível o acesso ao sistema, em que também poderão ser solicitadas as habilitações dos prepostos das serventias. Também foram divulgadas algumas orientações ao segmento extrajudicial ([Orientações COAF](#)).

Na reunião foram apresentados detalhes preliminares do sistema para elaboração de comunicações.

Verificou-se que o sistema proposto pelo COAF oferecerá o rol completo de circunstâncias dispostas no Provimento CNJ n. 88/2019, sem distinção de especialidade

extrajudicial (artigos 20, 23, 25, 26, 27, 28, 36). Assim, após selecionar, por meio da barra de rolagem, a hipótese de enquadramento que enseja a comunicação, o operador deverá preencher os campos: “número de origem”, “data inicial do fato”, “data final do fato”, “cidade”, “UF”, “valor da operação”, “envolvido” (com nome e CPF ou CNPJ), “tipo do envolvimento” (“titular”, “procurador ou representante”, “beneficiário final” ou “outros”) e “informações adicionais”. Além disso, o formulário do sistema permite assinalar em caixas de seleção caso se trate de comunicação retificadora, bem como ser o envolvido PEP (Pessoa Exposta Politicamente) ou servidor público. O campo “número de origem” deverá ser atribuído livremente pela serventia para identificar internamente a comunicação e poderia ser, por exemplo, sequencial, ou preenchido com o número do protocolo do título no Registro de Imóveis, a critério do comunicante.

Os campos seriam sempre os mesmos, independentemente da hipótese de comunicação selecionada. Foi debatido que, nesses moldes iniciais, há ainda considerável espaço para o aprimoramento do sistema, uma vez que, por exemplo, no caso da comunicação de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, com diferença entre os valores declarados superior a 50% (art. 25, I, do Provimento CNJ n. 88/2019), parece desejável informar as datas das duas transações e também ambos os valores declarados. O método atualmente vislumbrado possibilita a inclusão de um só valor, a gerar dúvidas sobre se seria o da primeira ou da segunda operação, ou ainda a diferença apurada. De qualquer forma, a informação parece insuficiente.

Assim, ponderou-se que poderia ser mais eficiente o oferecimento às serventias, por uma entidade como o CORI-BR, de ferramenta de TI capaz de auxiliar registradores a organizar, com base em padrões uniformes e estruturados, as comunicações de caráter objetivo a seu cargo, resguardado o controle final do Oficial sobre o ato de comunicação e seu conteúdo, bem como o correlato sigilo das comunicações.

Foi narrado que em muitos casos a estruturação completa das informações necessárias pelas serventias é ainda realizada até o último dia útil do mês seguinte ao da prática do ato.

A esse respeito, inclusive, considerou-se que termo inicial do prazo de comunicação indicado no artigo 15 do Provimento n. 88 CNJ torna-o demasiado curto. Segundo os representantes do próprio COAF, o que se deseja é que as comunicações sejam feitas após efetiva análise quanto à possibilidade de configuração de sérios indícios da prática de crimes de lavagem de dinheiro, de financiamento do terrorismo ou outros ilícitos correlacionados. Nos demais segmentos, tem-se por iniciado o prazo de vinte e quatro horas apenas a partir da conclusão da etapa de análise de que determinada operação possa constituir sério indício de prática ilícita.

Diante desse quadro, representantes do COAF manifestaram sua disposição de promover conjuntamente com entidades representativas como o CORI-BR interlocução com

o E. Conselho Nacional de Justiça no sentido de que o órgão avalie alternativas como a postergação do início da vigência e/ou alteração do artigo 15 do seu Provimento n. 88/2019, para que, por exemplo, o prazo de um dia útil para o envio de comunicações de operações suspeitas ao COAF tenha seu termo inicial fixado apenas após conclusão de etapa de análise a ser realizada até o último dia útil do mês seguinte ao da prática do ato registral ou notarial. Isso, afinal, possibilitaria a análise detida da operação e a estruturação dos dados das comunicações de modo uniforme e adequado para que o COAF possa receber comunicações qualificadas para subsidiar suas ações.

O CORI-BR está colaborando com as demais entidades representativas para o encaminhamento conjunto dessa proposta e de temas gerais como o cadastro único de beneficiários finais e de pessoas politicamente expostas.

São Paulo, 23 de janeiro de 2020.

Flaviano Galhardo
Diretor Presidente

Gabriel Fernando do Amaral
Presidente do Conselho de Administração