

ERCG

REGISTRO
DE IMÓVEIS
HERMAS
BRANDÃO JR

MANUAL DE COMPLIANCE EXTERNO

VINCULADA AO PROVIMENTO
161/2024 DO CONSELHO NACIONAL
DE JUSTIÇA

V3, JUN 2026

OBJETIVO

A “Política de Compliance vinculada ao provimento 161/2024 do Conselho Nacional de Justiça” estabelece diretrizes ao Registro de Imóveis da Fazenda Rio Grande para cumprimento de suas obrigações na prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo.

DEFINIÇÕES

Lavagem de Dinheiro

Lei 9.613/98, Art. 1º

Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Lei 13.260/2016, Art. 2º O terrorismo consiste na prática por um ou mais indivíduos dos atos previstos neste artigo, por razões de xenofobia, discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia e religião, quando cometidos com a finalidade de provocar terror social ou generalizado, expondo a perigo pessoa, patrimônio, a paz pública ou a incolumidade pública.

Terrorismo

Lei 13.260/2016, Art. 2º

O terrorismo consiste na prática por um ou mais indivíduos dos atos previstos neste artigo, por razões de xenofobia, discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia e religião, quando cometidos com a finalidade de provocar terror social ou generalizado, expondo a perigo pessoa, patrimônio, a paz pública ou a incolumidade pública.

PROVIMENTO 161/2024

O Provimento nº 161, de 11 de março de 2024 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça), do CNJ altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). O foco é atualizar as regras de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (PLD/FTP), além de ajustar diretrizes sobre cumulação da atividade notarial com mandato eletivo

QUAL É O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS?

Os oficiais de registro e os notários são agentes colaboradores do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF). Notários e registradores precisam qualificar melhor as comunicações de operações ou propostas suspeitas

DIRETRIZES

Procedimentos para monitorar as seguintes transações:

I - registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, se a diferença entre os valores declarados for anormal;

II - registro de título no qual constem diferenças anormais entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado;

III - 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 R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais).

Procedimentos de análise para as seguintes transações:

I - a operação que aparente não resultar de atividades ou negócios usuais do cliente ou do seu ramo de negócio;

II - a operação cuja origem ou fundamentação econômica ou legal não sejam claramente aferíveis;

III - a operação incompatível com o patrimônio ou com a capacidade econômico-financeira do cliente;

IV - a operação cujo beneficiário final não seja possível identificar;

V - as operações envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições consideradas pelo Grupo de Ação contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo (Gafi) de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;

VI - as operações envolvendo países ou dependências considerados pela RFB de tributação favorecida e/ou regime fiscal privilegiado, conforme lista pública;

VII - a operação envolvendo pessoa jurídica cujo beneficiário final, sócios, acionistas, procuradores ou representantes legais mantenham domicílio em jurisdições consideradas pelo Gafi de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;

VIII - a resistência, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, no fornecimento de informações solicitadas para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros;

IX - a prestação, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, de informação falsa ou de difícil ou onerosa verificação para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros;

X - a operação injustificadamente complexa ou com custos mais elevados, que visem dificultar o rastreamento dos recursos ou a identificação do seu real objetivo;

XI – a operação fictícia ou com indícios de valores incompatíveis com os de mercado;

XII – a operação com cláusulas que estabeleçam condições incompatíveis com as praticadas no mercado;

XIII – qualquer tentativa de burlar os controles e registros exigidos pela legislação de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, através de fracionamento, pagamento em espécie ou por meio de título emitido ao portador.

XIV – o registro de documentos de procedência estrangeira, nos termos do art. 129, 6º, c/c o art. 48 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

XV – a operação que indique substancial ganho de capital em um curto período de tempo;

XVI – a operação que envolva a expedição ou utilização de instrumento de procuração que outorgue poderes de administração, de gerência dos negócios, ou de movimentação de conta corrente vinculada

de empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa;

XVII – as operações de aumento de capital social quando pelas partes envolvidas no ato, ou as características do empreendimento, verificar-se indícios de que o referido aumento não possui correspondência com o valor ou o patrimônio da empresa;

XVIII – quaisquer outras operações que, considerando as partes e demais envolvidos, os valores, modo de realização e meio e forma de pagamento, ou a falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se;

XIX – doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros sem vínculo familiar aparente com o doador, referente a bem imóvel que tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a R\$100.000,00 (Cem Mil Reais);

XX – concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares;

XXII – registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade;

XXIII – 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.

XXIV – outras situações designadas em instruções complementares ao provimento;

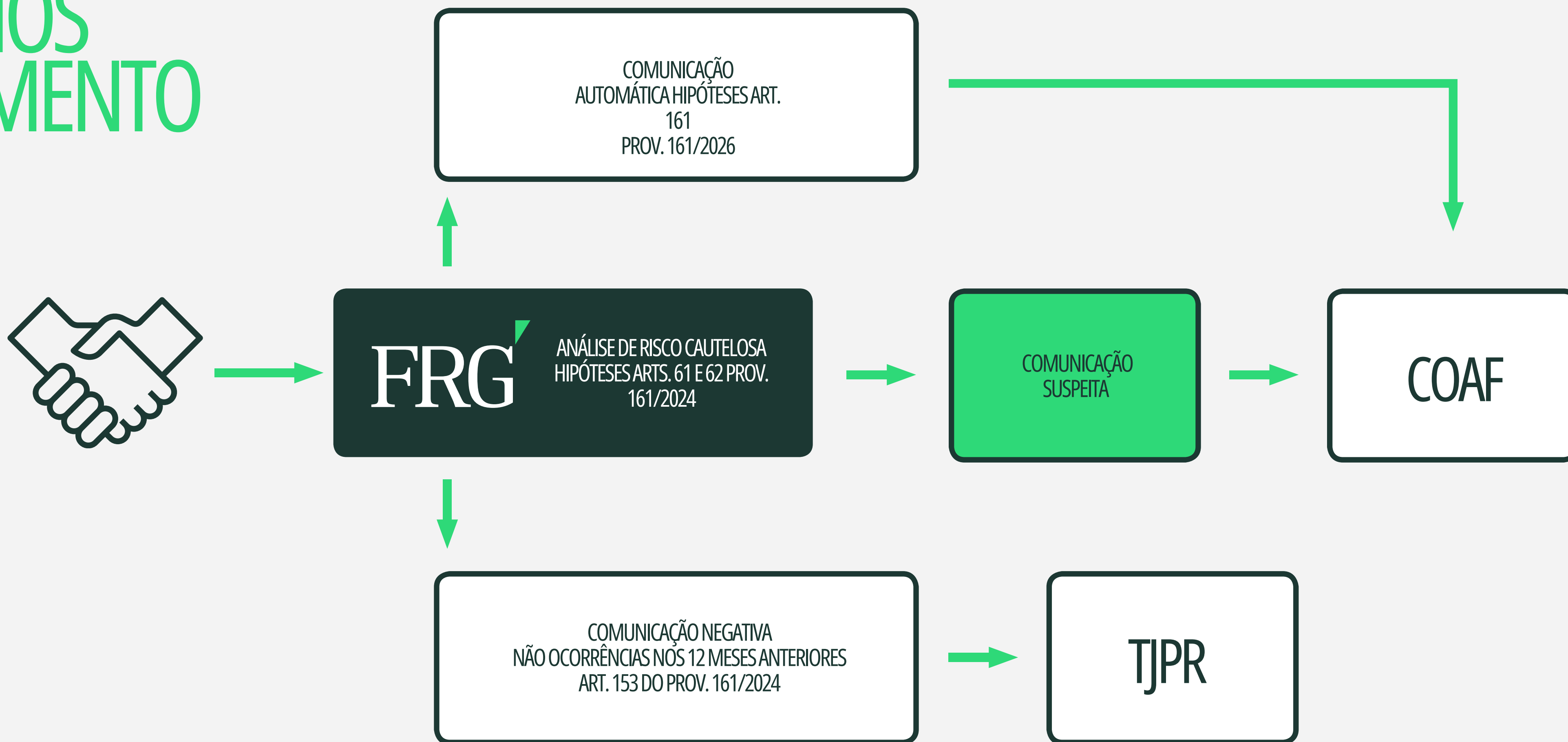
Disseminação da prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo, nos termos das Leis nº Lei 9.613/98 e 13.260/2016 e dos Provimentos 88/2019 e 90/2020;

- Treinamento dos Colaboradores quanto a prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo;
- Aplicação de sanções internas visando a prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo;

Lei 9.613/98, Art. 1º Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Lei 13.260/2016, Art. 2º O terrorismo consiste na prática por um ou mais indivíduos dos atos previstos neste artigo, por razões de xenofobia, discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia e religião, quando cometidos com a finalidade de provocar terror social ou generalizado, expondo a perigo pessoa, patrimônio, a paz pública ou a incolumidade pública.

PROCEDIMENTO NOS TERMOS DO PROVIMENTO 161/2024



PROCEDIMENTOS INTERNOS

QUANTO AOS SUJEITOS:

COLABORADORES

- Identificação das partes envolvidas nas transações imobiliárias prenotadas na serventia;
- Conhecendo quaisquer situações que indiquem as hipóteses previstas nas diretrizes, comunicar ao oficial de cumprimento ou ao titular da serventia;
- Preenchimento de cadastros necessários.

TITULAR DA SERVENTIA, OFICIAL DE CUMPRIMENTO E COLABORADORES INDICADOS

- Analisar os casos previstos nas hipóteses descritas nas diretrizes;
- Manter registro e controle das comunicações no sistema informatizado;

- Informar à Unidade de Inteligência Financeira - UIF - quaisquer dos casos previstos no Provimento 88/2019, dentro dos prazos estabelecidos pelos Provimento 90/2020;
- Realizar as atribuições vinculadas ao Provimento com diligência razoável e cautela;

OFICIAL DE CUMPRIMENTO E TITULAR DA SERVENTIA

- Disseminação e cumprimento dos preceitos estabelecidos nas Leis nº Lei 9.613/98 e 3.260/2016 e no Prov. 161/2024;
- Desenvolvimento de políticas de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo;
- Desenvolvimento de treinamentos, manuais e rotinas internas para que todas as normas estabelecidas pela Leis nº Lei 9.613/98 e 3.260/2016 e pelo Provimento 161/2024 sejam cumpridas;

- Fazer cumprir a política de compliance vinculada ao provimento 161/2024;
- Monitoramento das atividades desenvolvidas pelos colaboradores;
- Prestação, gratuitamente, de informações e documento requisitados pelos órgãos de segurança pública, órgãos do Ministério Público e órgãos do Poder Judiciário, nos termos do Provimento 161/2024;
- Aplicar sanções aos colaboradores caso estes descumpram o Provimento 161/2024 e as normas internas vinculadas ao provimento;
- Criar e manter um canal de denúncia via website (ouvidoria);



registrofrg.com.br