



PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria Geral de Justiça

Cartilha

REGISTRO DE IMÓVEIS

2025



PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria Geral de Justiça

Cartilha

REGISTRO DE IMÓVEIS

REALIZAÇÃO:



PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria Geral de Justiça

MPPA
MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO PARÁ

MPF
Ministério Público Federal

ANOREG/PA
Associação dos Notários e Registradores do Pará

DPE
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARÁ
DPE/PA



Ficha Técnica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará

DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará

DESA. MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA
Corregedora Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Pará

ELABORAÇÃO:
Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Pará

LAYOUT E EDITORAÇÃO:
Departamento de Comunicação do TJPA

REVISÃO ORTOGRÁFICA:
Laís Zumero



PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria Geral de Justiça



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO PARÁ



Ministério Público Federal



Associação dos Notários e Registradores do Pará



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARÁ
DPE/PA



POLÍCIA
FEDERAL



Receita Federal

Índice

1	Atos mais suscetíveis a lavagem de dinheiro	5
2	Sinais de alerta específicos	6
3	Exemplos práticos	7
4	O que fazer? Procedimento passo a passo	8
5	Perguntas e respostas (FAQ)	9
6	Boas práticas para o Registro de Imóveis	10
7	Interatividade	11

1

Atos mais suscetíveis a lavagem de dinheiro

O Registro de Imóveis é porta de entrada para a regularização patrimonial. Por isso, pode ser indevidamente utilizado para ocultar ou dissimular a origem ilícita de bens. Atenção especial deve ser dada a:

- ***Registros de transmissões de bens com valores fora do padrão de mercado***
- ***Múltiplas cessões de direitos em curto espaço de tempo***
- ***Formalizações de pedidos de usucapião ou adjudicação compulsória com pouca documentação probatória***
- ***Cancelamentos e averbações em cadeia, com movimentações patrimoniais atípicas***
- ***Aquisições por empresas recém-criadas, sem lastro ou atividade comprovada***
- ***Demais hipóteses listadas no art. 162 do CNN/CN/CNJ-Extra***



Acesse aqui!

2

Sinais de alerta específicos

- Valor declarado substancialmente inferior ou superior ao valor venal ou ao de mercado*
- Compradores com aparente incapacidade financeira para realizar a aquisição*
- Vendedores ou adquirentes com domicílio em paraísos fiscais*
- Registros com interposição de pessoas ou múltiplos representantes, dificultando a identificação do beneficiário final*
- Transações sucessivas entre as mesmas partes com curto intervalo temporal*

3

Exemplos práticos

*Registro de compra e venda de fazenda no interior por pessoa física desempregada ou sem declaração de IR compatível: **atenção reforçada***

*Averbação de cessão de direitos hereditários com valor simbólico e múltiplos intervenientes: **pode indicar tentativa de dissimulação***

*Adjudicação compulsória promovida por empresa inativa, representada por preposto de difícil localização: **avaliar com cautela***

4

O que fazer? Procedimento passo a passo

A) *Analisar cuidadosamente a documentação*

Contrato particular, a matrícula, eventuais procurações.

B) *Verificar a **origem e a cadeia de transmissão do imóvel***

Identifique se houve registros recentes e sucessivos.

C) *Identificar todos os envolvidos*

Inclusive beneficiários finais, sócios e representantes.

D) *Avaliar o **risco da operação***

Se houver sinais de alerta, classifique como médio ou alto risco.

E) *Registrar a **operação de forma completa***

Garantindo que todos os dados estejam devidamente arquivados.

F) *Comunicar ao COAF, se aplicável*

Proposta ou ato concretizado igual ou superior a R\$ 100 mil pagos em espécie (dinheiro vivo), ou com indícios suspeitos.

G) *Preservar o sigilo*

Jamais comunique ao cliente sobre a comunicação realizada.

5

Perguntas e respostas (FAQ)

Preciso comunicar adjudicações ou usucapiões também?

Sim, desde que haja elementos que caracterizem risco elevado ou indícios de ocultação patrimonial.

Imóvel de pequeno valor precisa de atenção?

Sim, especialmente se houver outros fatores de alerta (origem dos recursos, perfil das partes, transações anteriores etc.).

Como classificar uma operação como suspeita?

Quando faltar lógica econômica, houver ocultação de identidade ou contradições documentais, entre outros fatores subjetivos.

6

Boas práticas para o Registro de Imóveis

Mantenha atualizado o cadastro dos usuários, inclusive com e-mail e telefone de contato

Consulte a matrícula completa antes de cada registro e observe a sequência de atos

Use o campo de observações internas para registrar dúvidas ou apontamentos sobre o ato

Incentive o oficial de cumprimento a participar da análise de operações com valores altos ou incomuns

Desenvolva checklists internos por tipo de ato registral com critérios de risco

7 Interatividade: Link para outras Cartilhas





PODER JUDICIÁRIO

Corregedoria Geral de Justiça

CARTILHA REGISTRO DE IMÓVEIS

