

# DIREITO PENAL

Fernando Gentil Gizzi de Almeida **Pedroso**

Rafael Brum **Miron**

João **Santa Terra Júnior**

Guilherme Guimarães **Feliciano**

Felipe Esmanhoto **Mateo**

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

Coordenação

## EXTRAJUDICIAL

VOLUME

4

THOMSON REUTERS

REVISTA DOS  
TRIBUNAIS™

## PREFÁCIO DA COLEÇÃO

No início do século passado, Chiovenda, na Itália, e Roscoe Pound, nos Estados Unidos, provavam estar atentos às primeiras manifestações da grande metamorfose social que mais tarde alteraria irreversivelmente a feição do direito no mundo.

O primeiro, em clássica aula magna de 1901, anunciava que “o desenvolvimento da civilização, o crescimento dos domínios territoriais e do intercâmbio comercial, ao multiplicar as relações, multiplica as lides e as torna mais graves e complicadas”, enquanto o segundo, em 1906, falando em um mundo atarefado que progressivamente intensifica a complexidade das relações sociais, observava que o direito, numa época de transformações rápidas, tem dificuldade de avançar com igual velocidade, deixando um sentimento geral no público de que os órgãos jurisdicionais não são eficientes.

De fato, suas afirmações, à época preambulares, hoje soam lugar-comum para nós, que nas últimas décadas nos habituamos a ouvir falar dos suplícios da judicialização de massa e do esforço empregado na sua contenção. Consequência da massificação das relações sociais e do sucesso na efetivação de um sistema de justiça mais acessível, a judicialização de massa se provou um desafio não apenas dos estudiosos daquele século que ainda despertava. Alcançou também este que parecia distante.

Em 1984, Owen Fiss, insurgindo-se contra o então recente movimento da justiça multiportas – que tomou por estandarte as então quase centenárias palavras de Roscoe Pound –, publicou *Against settlement*, um dos mais conhecidos de seus textos, e ali manifestava, quase sozinho, sua discordância com o entusiasmo das reformas, alegando não haver espaço onde as garantias mais são preservadas do que o Poder Judiciário.

O que fazia o professor emérito de Yale, talvez sem perceber, era lançar as bases para uma realidade que hoje vem angariando maior atenção da doutrina brasileira, sobretudo diante da dificuldade de o Poder Judiciário lidar com tantos conflitos, ou mesmo de sua adequação para fazê-lo: a ideia de um *devido processo legal extrajudicial*, gênero do qual participa o Direito Registral.

Nesse contexto, faz-se imprescindível ao processo registral a congregação de características mínimas que assegurem sua legitimação e confiabilidade conforme os parâmetros constitucionais. Nisto me refiro à imparcialidade e independência dos registradores, à publicidade de suas decisões, à previsibilidade do procedimento, à garantia do contraditório e ao controle externo de suas atividades, como anota Flávia Hill, fatores que assegurem que à desjudicialização e à ampliação do compartilhamento de competências entre a justiça estatal e a extrajudicial não se siga um *deficit* garantístico.

Se é verdade que o Direito Registral existe no Brasil desde a colonização portuguesa, também é verdade que ele não esteve imune às mudanças do tempo, e hoje os notários e registradores – que Carnelutti, já na década de 1950, reconhecia como julgadores, mas que julgam para prevenir a ocorrência de lides – são chamados a atuar com um protagonismo talvez antes jamais exigido para a pacificação das relações sociais.

A visão contemporânea do acesso à justiça e da jurisdição, o destaque dado à cooperação pelo CPC 2015 e a desjudicialização como diretriz do processo civil nesta época são marcos que nos permitem repensar a atuação das serventias extrajudiciais. Com base nesses elementos, já há quem sustente natureza jurisdicional à atividade que exerce. Concorde-se ou não com a tese, ela basta para expressar de que maneira e com que ênfase o sistema de justiça conclama a formação de uma verdadeira comunidade de trabalho que passa a depositar especial confiança nesses atores da esfera extrajudicial.

É essa confiança que se lê nas entrelinhas desta monumental obra, resultado de uma doutrina registral cônica da missão que lhe foi dada no desenvolvimento do sistema de justiça e que, nessa esteira, vem se desenvolvendo de vento em popa.

Coordenada de forma competente por Alberto Gentil de Almeida Pedroso, que me concedeu a honra de lhe redigir o prefácio, a obra é um manancial no que diz respeito à doutrina registral brasileira. Por sua abrangência e pela envergadura intelectual de seus participantes, que hauriram na prática e na academia os conhecimentos ora transmitidos, não tenho dúvidas de que o leitor nela encontrará fonte abundante, da perspectiva procedimental à substancial, em matéria de registros públicos.

A construção de um registro consciente da posição que lhe outorga os desafios do século XXI deve refletir uma doutrina sólida, fruto de um ciclo

virtuoso de retroalimentação entre a prática vivenciada e a teoria projetada. Os escritos que compõem esta coletânea foram concebidos neste contexto e comprovam o avanço na seara notarial e registral que se vem notando nos últimos anos.

Enfim, a obra é leitura obrigatória para os que atuam na área. Não me resta senão parabenizar a coordenação, os autores e a editora pelo belíssimo trabalho!

Brasília, 15 de junho de 2021.

BRUNO DANTAS

Ministro do Tribunal de Contas da União (TCU). Pós-Doutor em Direito pela UERJ, Doutor e Mestre em Direito pela PUC-SP. Professor da UERJ.

## APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO

“No princípio tudo estava junto, então veio espírito, separou e criou ordem. Com este dito de *Anaxágoras* está descrita uma tarefa essencial de qualquer ciência e também da ciência do direito; também a ciência do direito é uma ‘química’. Ela tem de decompor os complexos fenômenos da vida, se quiser alcançar o conhecimento científico, isto é, o conhecimento de seus elementos. O particular talento jurídico dos romanos bem cedo iniciou o uso dessa arte de separar. (...)” (*Princípios do Direito Romano*, Aulas de Fritz Schulz, Editora Filomática Sorocabana – tradução Dr. Josué Modesto Passos, p. 13).

Os registros públicos nunca receberam classificação autônoma de disciplina jurídica, apesar de sua íntima relação com as mais diversas áreas do Direito – mistura, interseção de institutos, encadeamento de atos e de consequências jurídicas.

Desde o nascimento de um ser humano, seu desenvolvimento (familiar, profissional, pessoal e de toda ordem) e até a sua morte, os registros públicos pontuaram as passagens mais marcantes – por meio das mais diversas especialidades: registro civil, notas, protesto, imóveis, títulos e documentos...

A Coleção *O Direito e o Extrajudicial* é um trabalho único, extraordinário – de verdadeiro fôlego e comprometimento acadêmico –, que contempla de maneira separada, mas misturada, os consagrados ramos do Direito e sua íntima relação com o extrajudicial, com os REGISTROS PÚBLICOS.

Ao longo de dez volumes – cada um deles produzido por autores especialistas na área de concentração afetada pelo extrajudicial –, foram desenvolvidos textos brilhantes relacionando os registros públicos com a disciplina regente do livro.

Autores de prestígio dentro da área notarial e registral – acadêmicos, magistrados, notários, registradores, advogados, membros do Ministério Público –, reunidos e empenhados em demonstrar que a mistura bem organizada dos registros públicos com os mais diversos ramos do Direito ocorre de maneira intensa, rica e interessante – e assim seguiremos!

Certo da grandeza da obra, desejo uma ótima leitura.

Cordialmente,  
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

## ESTRUTURA DA COLEÇÃO

### O DIREITO E O EXTRAJUDICIAL

Coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso

**Volume 1: Direito Tributário**

*Autores:* Rachel Leticia Cursio Ximenes de Lima Almeida e Tiago de Lima Almeida

**Volume 2: Direito Administrativo**

*Autores:* Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, Rafael Gil Cimino, Vitor Frederico Kämpel, Juliano S. A. Maranhão e Luís Paulo Aliende Ribeiro

**Volume 3: Direito Constitucional**

*Autores:* Carla Watanabe, Érica Trinca Caires, José Renato Nalini e Robson Passos Caires

**Volume 4: Direito Penal**

*Autores:* Fernando Gentil Gizzi de Almeida Pedroso, Rafael Brum Miron, João Santa Terra Júnior, Guilherme Guimarães Feliciano e Felipe Esmanhoto Mateo

**Volume 5: Processo Civil: Ata notarial e outros instrumentos processuais**

*Autores:* André Luiz Marcassa Filho e Fernando Domingos Carvalho Blasco

**Volume 6: Direito Civil I: A pessoa natural**

*Autoras:* Katia Cristina Silencio Possar, Eliana Lorenzato Marconi, Raquel Silva Cunha Brunetto, Milena Guerreiro e Raquel Borges Alves Toscano

**Volume 7: Direito Civil II: Os novos direitos reais**

*Autores:* Lorrueane Matuszewski, Érica Trinca Caires, Robson Passos Caires e Caroline Feliz Sarraf Ferri

**Volume 8:** Direito Civil III: Os principais instrumentos do planejamento patrimonial familiar e sucessório

*Autores:* Andrea Elias da Costa, Andrea Santos Gigliotti, Kareen Zannotti De Munno, Alexsandro Silva Trindade e Letícia Araújo Faria

**Volume 9:** Direito Empresarial

*Autores:* Alison Cleber Francisco, Breno de Queiroz Paes e Silva, Mateus Travaoli Camargo, Mario de Carvalho Camargo Neto e Paulo Roberto Bastos Pedro

**Volume 10:** Direito Internacional

*Autores:* Fernando Alves Montanari, Gisele Calderari Cossi, Júlia Cláudia Rodrigues da Cunha Mota, Karine Maria Famer Rocha Boselli e Márcia Cristina de Souza Wrobel

## SOBRE A COORDENAÇÃO

### ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

Doutorando em Direito na Universidade Nove de Julho (Uninove). Especialista em Direito Civil e Mestre em Direito. Recebeu menção honrosa acadêmica no CONPEDI XXII. Professor da Escola Paulista da Magistratura (EPM) nos cursos de pós-graduação em Direito Civil, Direito Processual Civil e Registros Públicos. Professor e Coordenador do Curso Registrando com Gentil – CP IURIS em Direito Notarial e Registral. Juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça nos biênios 2012-2013 (gestão do Des. José Renato Nalini), 2014-2015 (Des. Hamilton Akel), 2016-2017 (Des. Manoel Pereira Calças) e 2020-2021 (Des. Ricardo Anafe). Juiz de Direito Titular da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Juiz Corregedor Permanente dos Registros de Imóveis da Comarca de Santo André/SP. Autor de diversas obras jurídicas especializadas em Registros Públicos, notadamente da coleção *Direito Imobiliário* da Editora Thomson Reuters Revista dos Tribunais.



## APRESENTAÇÃO DO VOLUME

O presente tomo integra uma coletânea pensada e estruturada nos mínimos detalhes para todos àqueles que nutrem interesse pelo extrajudicial. Um mundo apaixonante e de natureza peculiar – que, ao ventilar atos de interesse público primário, traz em seu âmago uma atuação híbrida entre as esferas privada e aquelas atinentes à Administração Pública.

Nessa roupagem, entre todas as searas esboçadas e que esquadrinham eventual ponto de contato com o interesse das serventias, exsurge a necessidade da valoração da estrutura penal.

Até porque, apesar das diversas cores e sabores que integram a habitual prática notarial e registral, encontra-se, do outro lado da balança, a possibilidade do serventuário incidir em atos deletérios já positivados – e, obviamente, não pelo seu intento criminógeno, mas, sim, por desconhecer os novos critérios de imputação decorrentes do Direito Penal Econômico e das Organizações Criminosas.

Dessa sorte, faz-se a proposta do presente livro: o de salvaguardar o cartorário no exercício de sua função, de modo a evitar sua responsabilidade por intermédio de ações neutras ou pela adoção da teoria da cegueira deliberada.

Assim, não por outra razão, aponta as mudanças advindas na realidade que hodiernamente se descortina, com uma criminalidade cada vez mais estruturada e lesiva e, de igual modo, exterioriza as inovações que o Direito Penal necessitou abarcar em sua estrutura de modo a acompanhar esses avanços nos comportamentos humanos indesejados.

Em verdade, esse é o tema do primeiro artigo (“a sociedade de risco, a ressignificação de alguns institutos penais e a sua correlação com o extrajudicial”) que denota o quanto o Direito Penal Clássico – estudado nos bancos de graduação – muitas vezes não serve para diluir e efetivamente punir as novas práticas ilícitas perpetradas.

Nesse panorama, despontam os artigos que seguem, que com acuidade e zelo asseveram – sem pretensão – comportamentos práticos e adequados que o cartorário deve concretizar, no perfazer de sua atividade, para sua proteção.

Dentro dessa dinâmica, colocam sob à luz o estudo da prevenção à lavagem de capitais e ao financiamento do terrorismo, bem como da responsabilização penal dos notários e registradores no contexto das organizações criminosas. Temas que, por si só, provocam e instigam, mas que, da forma como foram pontuados, deleitam a todos afortunados leitores – de maneira a tornar o conhecimento proposto leve e palatável.

Nessa mesma toada, eclode a preocupação com alguns ilícitos que periodicamente subsomem-se: dentre eles os crimes mais usuais na Lei de Incorporações Imobiliárias e os aspectos penais da alienação fiduciária em garantia – igualmente cunhados com minúcias e pormenores aptos a atender todas especificidades dos contornos legais.

Daí, a imprescindibilidade e a real importância do presente tomo – por trabalhar com detalhamento ímpar assuntos que, periodicamente, são deixados às margens em eventuais obras de Direito Penal; bem como, por demais, por atender e se amoldar as exigências práticas daqueles que já laboram (ou que têm a pretensão de atuar) no extrajudicial.

Esperamos, assim, que goste – uma vez que idealizado especialmente para você !

Taubaté, outubro de 2021

FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO, coautor.

## SOBRE OS AUTORES DO VOLUME

### FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO

Doutorando e Mestre em Direito Penal pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual Penal (IBRASPP), do Instituto Brasileiro de Direitos Humanos (IBDH), da Fundación Internacional de Ciencias Penales (FICP – Madrid) e do International Center of Economic Penal Studies (ICEPS – New York). Advogado e professor.

### RAFAEL BRUM MIRON

Procurador da República no Paraná. Diploma do Mérito COAF 2021. Coordenador da Assessoria de Pesquisa e Análise Descentralizada do MPF/PR. Mestre em Direito pela Universidade Católica de Brasília (UCB) e doutorando em Direito com dupla titulação: pela Universidade do Vale do Itajaí (Univali-SC) e pela Universidade de Alicante, Espanha. No âmbito da temática objeto deste estudo, publicou o livro *Notários e Registradores no Combate à Lavagem de Dinheiro*, atualmente em sua segunda edição (Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020).

### JOÃO SANTA TERRA JÚNIOR

Doutorando em Direito Penal na Universidade de Salamanca, Espanha. Mestre em Direito Penal, Medicina Forense e Criminologia pela Universidade de São Paulo (USP – Largo São Francisco). Pós-graduado em Direito Penal pela Escola Paulista da Magistratura (TJ/SP). Professor de Direito Penal e Processual Penal em graduações e pós-graduações. Promotor de Justiça na área criminal no Ministério Público do Estado de São Paulo (MP/SP). Membro do GAECO – Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (MP/SP) de 2007 a 2017. Membro colaborador do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP) de 2017 a 2021.

### **GUILHERME GUIMARÃES FELICIANO**

Professor Associado II do Departamento de Direito do Trabalho e da Seguridade Social da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Juiz Titular da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Livre-Docente em Direito do Trabalho e Doutor em Direito Penal pela FDUSP. Doutor em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito de Lisboa. Titular da Cadeira n. 53 da Academia Brasileira de Direito do Trabalho.

### **FELIPE ESMANHOTO MATEO**

Mestre em Direito pela USP. Pós-graduado em direito pela EPD. Foi advogado e Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Alambari – Comarca de Itapetininga. Atualmente é Juiz de Direito da Vara do Júri, Execuções Criminais e da Infância e da Juventude da Comarca de Praia Grande. Está convocado como Juiz.

## SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO .....	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO .....	9
ESTRUTURA DA COLEÇÃO .....	11
SOBRE A COORDENAÇÃO .....	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO .....	15
APRESENTAÇÃO DO VOLUME .....	25
SOBRE OS AUTORES DO VOLUME .....	27
DEDICATÓRIA .....	29
<b>1. A SOCIEDADE DE RISCO, A RESSIGNIFICAÇÃO DE ALGUNS INSTITUTOS PENAIIS E A SUA CORRELAÇÃO COM O EXTRAJUDICIAL .....</b>	<b>35</b>
FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO	
1. Propedêutica .....	35
2. Sociedade de risco e a especial relação do direito penal liberal com as características sociais, políticas e econômicas do início do século XXI....	36
3. Avaliação dos critérios mais apropriados à delinquência econômica contemporânea: análise crítica .....	49
4. Considerações finais .....	58
<b>2. PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO .....</b>	<b>59</b>
RAFAEL BRUM MIRON	
Introdução .....	60
1. Registradores no sistema PLD/FT .....	60
1.1. Dos Crimes de Lavagem de Dinheiro e de Financiamento do Terrorismo .....	60
1.2. Sistemática Investigativa Peculiar .....	64

1.2.1.	Inversão do Caminho da Investigação, com Enfoque Inicial nos Benefícios Financeiros dos Ilícitos .....	64
1.2.2.	Internacionalização da Repressão, com a Criação de um Sistema Global de Proibição .....	66
1.2.3.	Criação de um Sistema de Inteligência Financeira.....	76
1.3.	Tipologias Envolvendo Operações Imobiliárias .....	85
1.4.	Marco Normativo .....	89
2.	Provimento 88/2019 do CNJ .....	95
2.1.	Disposições Gerais .....	95
2.2.	Política de Prevenção.....	98
2.3.	Do Cadastro de Cliente e do Registro de Operações.....	103
2.3.1.	Pessoa Exposta Politicamente (PEP) .....	108
2.3.2.	Beneficiários Finais .....	111
2.3.3.	Pessoa Investigada ou Acusada de Terrorismo e/ou Sancionada pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas ou por Designações de Seus Comitês de Sanções....	116
2.3.4.	Forma e Meio de Pagamento .....	117
2.3.5.	Registro dos Motivos de Não Comunicação .....	118
2.4.	Das Comunicações para o COAF.....	120
2.4.1.	Regras Gerais.....	120
2.4.2.	Comunicações Suspeitas e Automáticas. Indicativos Genéricos de Comunicações Suspeitas.....	126
2.4.3.	Regras de Comunicações Específicas para o Registro Imobiliário .....	129
2.5.	Disposições Finais .....	135
2.5.1.	Guarda e Conservação de Documentos .....	135
2.5.2.	Inexistência de Responsabilização por Comunicações Realizadas de Boa-Fé .....	136
2.5.3.	Regime Jurídico Sancionador .....	137
3.	Orientações sobre comunicações .....	142
3.1.	Valorize a Interpretação Sistemática .....	144
3.2.	Não Comunique com Objetivos Defensivos .....	146
3.3.	Não Comunique em Caso de Dúvida.....	147
3.4.	Não Comunique Operações Suspeitas como se Comunicações Obrigatórias Fossem.....	149
3.5.	Não Comunique Operações em Espécie sem Convicção de que Houve Transferência Física do Numerário .....	151
3.6.	Não Comunique Falta de Informação do Título como se Fosse Resistência em Prestar Informação .....	152
	Considerações finais .....	153

<b>3. APONTAMENTOS A RESPEITO DA RESPONSABILIZAÇÃO PENAL DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES NO CONTEXTO DAS ORGANIZAÇÕES CRIMINOSAS .....</b>	<b>155</b>
JOÃO SANTA TERRA JÚNIOR	
1. Introdução .....	155
2. Análise dogmático-penal a respeito da união de pessoas para a prática de infrações penais.....	159
3. O crime do artigo 2º, da Lei 12.850/2013, e a responsabilização pela participação “externa” em organização criminosa.....	175
4. Modulações dogmático-penais para a justa responsabilidade da colaboração exterior de profissionais às organizações criminosas .....	184
5. Da impossibilidade de alegação de ser um “inocente útil” nas mãos das organizações criminosas: análise dos fundamentos empregados para elidir a responsabilidade penal .....	190
6. Da necessária outorga, aos delegatários de serviços extrajudiciais, de instrumentos jurídicos para posturas proativas em prol da prevenção e da repressão às atividades criminosas.....	202
7. Ponderações finais.....	209
<b>4. ASPECTOS PENAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E DE SEU REGIME DE REGISTRO CIVIL .....</b>	<b>211</b>
GUILHERME GUIMARÃES FELICIANO	
1. Introdução .....	211
2. A tutela penal na alienação fiduciária em garantia: condutas típicas.....	213
3. Sujeitos ativo e passivo .....	218
4. Elemento material. Tendência jurisprudencial.....	220
5. Elemento normativo .....	227
6. Objetividade jurídica.....	230
7. Elemento subjetivo .....	232
8. Consumação e tentativa .....	233
9. Coautoria e participação .....	235
10. Apropriação indébita.....	237
11. A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: breves considerações em torno da Lei 9.514/1997.....	240
12. Considerações finais .....	249
<b>5. AS INFRAÇÕES PENAIS NA LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: ART. 65 E ART. 66 DA LEI Nº 4.591/64 .....</b>	<b>251</b>
FELIPE ESMANHOTO MATEO	
1. Introdução .....	251
2. Conceitos fundamentais com relação à incorporação imobiliária.....	252
2.1. Modalidades de contrato de construção na incorporação .....	258

3.	Das infrações penais .....	260
3.1.	Do crime contra a economia popular (art. 65) .....	261
3.1.1.	Figuras equiparadas .....	266
3.2.	Da contravenção penal relativa à economia popular (art. 66) .....	270
4.	A Lei nº 1.521/51 e o procedimento para julgamento das infrações penais contra a economia popular .....	283
5.	Conclusão .....	284
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>		<b>287</b>



# Capítulo 1

## A SOCIEDADE DE RISCO, A RESSIGNIFICAÇÃO DE ALGUNS INSTITUTOS PENAIS E A SUA CORRELAÇÃO COM O EXTRAJUDICIAL

FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO

SUMÁRIO: 1. Propedêutica. 2. Sociedade de risco e a especial relação do direito penal liberal com as características sociais, políticas e econômicas do início do século XXI. 3. Avaliação dos critérios mais apropriados à delinquência econômica contemporânea: análise crítica. 4. Considerações finais.

### 1. Propedêutica

O mundo encontra-se em constante evolução. Essa dinâmica morfológica (presente e essencial a todo ser humano) verbera no mundo jurídico.

Até porque, como se sabe, se as relações interpessoais se alteram, o direito precisa igualmente se repaginar – com o fito de trazer as melhores soluções ante o princípio da indeclinabilidade da prestação jurisdicional e, simultaneamente, de não se tornar desacreditado.

Não por outro motivo, de tempos em tempos a dogmática ganha novos contornos e cores. Transfigura-se. Repagina-se. Muda-se de roupagem, em busca de uma tutela mais efetiva à realidade que surge no horizonte. Em uma perspectiva penal, interesse do presente tomo, adapta-se às novas configurações deletérias que despontam.

Entrementes, ocorre que, ao mesmo tempo que tais mudanças se fazem imprescindíveis para o enfrentamento de uma criminalidade cada vez mais complexa e lesiva, surge a possibilidade de responsabilização penal do

tabelião ou do registrador no perfazer de seu exercício funcional – seja por intermédio da teoria da instrução do avestruz, seja da participação deletéria pelas ações neutras, entre outros institutos.

Nesse passo, resta por oportuno enfatizar a importância dos artigos que seguem – com nuances mais práticas e com diretrizes do que há de ser perpetrado para colimada salvaguarda da atividade extrajudicial.

Entretanto, de maneira pretérita ao estudo da prevenção à lavagem de capitais e ao financiamento do terrorismo, bem como da responsabilização penal dos notários e dos registradores no contexto das organizações criminosas, assuntos atinentes ao Direito Penal Econômico, faz-se importante debruçarmo-nos sobre algumas percepções da sociedade de risco hodierna e como se deram essas modificações aptas a influir na atividade notarial.

## **2. Sociedade de risco e a especial relação do direito penal liberal com as características sociais, políticas e econômicas do início do século XXI<sup>1</sup>**

Com o fim oficial da União das Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), em dezembro de 1991, encerrou-se o período da Guerra Fria (situação, na prática, já efetivada com a queda do Muro de Berlim, em novembro de 1989).

Instaurou-se, a partir de então, um novo mundo, calcado em novas relações econômicas e geopolíticas, que não mais trazia a anterior marca da divisão Leste-Oeste e nem mais o velho confronto entre os blocos capitalista e socialista.

No desdobramento do contexto dessa nova realidade, impulsionada pela derrubada do obstáculo socialista, a globalização estimulou a formação de blocos econômicos com força da dinâmica capitalista.

---

1. Título inspirado na obra “Sociedade de Risco”, de Ulrich Beck, e nos efeitos colaterais dessa nova ordem, tracejados em sua definição do que seria o risco propriamente dito (BECK, Ulrich. *Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade*. Trad. Sebastião Nascimento. São Paulo: 34, 2010. p. 28).

Tópico escrito com lastro no artigo “o surgimento das sociedades de risco e sua íntima relação com o Direito Penal Liberal”. (PEDROSO, Fernando Gentil Gizzi de Almeida. O surgimento das sociedades de risco e sua íntima relação com o Direito Penal Liberal. *Revista da Associação Mineira de Direito e Economia – AMDE* –, v. 17, pp. 91-111, out. 2017, ISSN 2175-5590. Disponível em: <<http://www.revista.amde.org.br/index.php/ramde/article/view/306>>. Acesso em: 13 nov. 2017).

## Capítulo 2

# PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO

RAFAEL BRUM MIRON

SUMÁRIO: Introdução. 1. Registradores no sistema PLD/FT. 1.1. Dos Crimes de Lavagem de Dinheiro e de Financiamento do Terrorismo. 1.2. Sistemática Investigativa Peculiar. 1.2.1. Inversão do Caminho da Investigação, com Enfoque Inicial nos Benefícios Financeiros dos Ilícitos. 1.2.2. Internacionalização da Repressão, com a Criação de um Sistema Global de Proibição. 1.2.3. Criação de um Sistema de Inteligência Financeira. 1.3. Tipologias Envolvendo Operações Imobiliárias. 1.4. Marco Normativo. 2. Provimento 88/2019 do CNJ. 2.1. Disposições Gerais. 2.2. Política de Prevenção. 2.3. Do Cadastro de Cliente e do Registro de Operações. 2.3.1. Pessoa Exposta Politicamente (PEP). 2.3.2. Beneficiários Finais. 2.3.3. Pessoa Investigada ou Acusada de Terrorismo e/ou Sancionada pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas ou por Designações de Seus Comitês de Sanções. 2.3.4. Forma e Meio de Pagamento. 2.3.5. Registro dos Motivos de Não Comunicação. 2.4. Das Comunicações para o COAF. 2.4.1. Regras Gerais. 2.4.2. Comunicações Suspeitas e Automáticas. Indicativos Genéricos de Comunicações Suspeitas. 2.4.3. Regras de Comunicações Específica para o Registro Imobiliário. 2.5. Disposições Finais. 2.5.1. Guarda e Conservação de Documentos. 2.5.2. Inexistência de Responsabilização por Comunicações Realizadas de Boa-Fé. 2.5.3. Regime Jurídico Sancionador. 3. Orientações sobre comunicações. 3.1. Valorize a Interpretação Sistemática. 3.2. Não Comunique com Objetivos Defensivos. 3.3. Não Comunique em Caso de Dúvida. 3.4. Não Comunique Operações Suspeitas como se Comunicações Obrigatórias Fossem. 3.5. Não Comunique Operações em Espécie sem Convicção de que Houve Transferência Física do Numerário. 3.6. Não Comunique Falta de Informação do Título como se Fosse Resistência em Prestar Informação. Considerações finais.

## Introdução

O Provimento 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça inseriu registradores imobiliários no sistema brasileiro de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (PLD/FT). Trata-se de um sistema complexo, internacionalmente concebido e incentivado, no qual se destaca a coexistência entre a atuação estatal focada na inteligência financeira e o auxílio de outros atores, notadamente de agentes privados prestando informações das atividades econômicas que realizam.

Dessa forma, o estudo dos crimes de lavagem de capitais e de financiamento ao terrorismo, nesta obra, tem por objetivo principal auxiliar registradores imobiliários nesse novo mundo, nessa nova função. Para tanto, além de uma compreensão básica dos delitos envolvidos, é importante analisar a própria sistemática existente de combate a esses ilícitos, vez que se trata de uma sistemática peculiar, diversa da ordinariamente concebida para a persecução penal de delitos comuns. Após isso, faz-se a inserção de registradores imobiliários nesse contexto.

Em um segundo momento, passar-se-á ao exame do Provimento 88/2019 do CNJ, no objetivo de estudar as regras criadas no Brasil para a atuação de registradores imobiliários no combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Ao final, em um capítulo mais reduzido, serão feitas algumas sugestões de critérios para comunicações no objetivo de que a participação de registradores imobiliários seja feita de forma mais proveitosa ao sistema PLD/FT.

### 1. Registradores no sistema PLD/FT

#### 1.1. *Dos Crimes de Lavagem de Dinheiro e de Financiamento do Terrorismo*

O crime de lavagem de dinheiro no Brasil encontra sua base normativa na Lei 9.613/98 e decorreu de proposta legislativa de iniciativa do Poder Executivo, notadamente formulada em virtude de compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, conforme se identifica da sua ampla exposição de motivos<sup>1</sup>.

---

1. BRASIL. Conselho de Controle de Atividades Financeiras. Exposição de Motivos da Lei nº 9.613, de 1998. EM nº 692/MJ. Brasília, DF: COAF, 1996. Disponível

## Capítulo 3

# APONTAMENTOS A RESPEITO DA RESPONSABILIZAÇÃO PENAL DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES NO CONTEXTO DAS ORGANIZAÇÕES CRIMINOSAS

JOÃO SANTA TERRA JÚNIOR

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Análise dogmático-penal a respeito da união de pessoas para a prática de infrações penais. 3. O crime do artigo 2º, da Lei 12.850/2013, e a responsabilização pela participação "externa" em organização criminosa. 4. Modulações dogmático-penais para a justa responsabilidade da colaboração exterior de profissionais às organizações criminosas. 5. Da impossibilidade de alegação de ser um "inocente útil" nas mãos das organizações criminosas: análise dos fundamentos empregados para elidir a responsabilidade penal. 6. Da necessária outorga, aos delegatários de serviços extrajudiciais, de instrumentos jurídicos para posturas proativas em prol da prevenção e da repressão às atividades criminosas. 7. Ponderações finais.

### 1. Introdução

Globalização econômica, evolução tecnológica das comunicações, surgimento de blocos comunitários de nações e, cada vez mais, a sedimentação do imediatismo, do materialismo e da efemeridade como raízes de estruturação social moderna, são elementos de fomento à mutação das práticas delituosas, com diretos reflexos nas atividades dos agrupamentos ilícitos de pessoas.

De fato, com o desenvolvimento tecnológico e científico dos mecanismos de produção mundial notado nas últimas décadas, constatou-se a evolução dos meios de empreendimento de práticas delituosas, potencializados pelo emprego de pluralidade de pessoas, pela adoção de técnicas

operacionais escusas, pelo estabelecimento de rotinas “laborais” rígidas, pela estruturação e hierarquização da linha de comando, tudo facilitado pela imediatidade da circulação de informações fruto da nossa realidade social globalizada.

Como resultado desse contexto social, adveio a certeza da maior efetividade no alcance das finalidades ilícitas das organizações criminosas, ou, por outras palavras, foram constatados mais crimes realmente concretizados, maior presteza e exatidão no atingimento dos resultados ilícitos almejados, e, em consequência, maiores danos a bens jurídicos constitucionalmente protegidos.<sup>1</sup>

No tocante às mazelas sociais ocasionadas pelos ilícitos agrupamentos de pessoas, ALEXANDER ARAÚJO DE SOUZA, pautado por uma análise filosófico-política do liame existente entre democracia, direitos fundamentais e crime organizado, afirma que as organizações criminosas são predispostas a arruinar os elementos saudáveis do tecido social, a corromper a classe política, a condicionar eleições e a manipular os representantes eleitos, tratando-se de uma das principais ameaças aos direitos fundamentais dos cidadãos e, assim, ao desenvolvimento social e à democracia constitucional.<sup>2</sup>

E, em nossa hodierna sociedade pós-industrial de novos e potencializados riscos, as atuações das organizações criminosas proliferam-se, diversificaram-se e solidificaram-se em uma rede de grande capilaridade operacional, imiscuindo-se progressivamente em vertentes de atuações profissionais

---

1. Nesse sentido, a saudosa professora ADA PELLEGRINI GRINOVER, duas décadas atrás, já revelava sua preocupação: “É grave a situação do crime organizado no Brasil, sobretudo no que diz respeito ao narcotráfico, à indústria dos sequestros, à exploração de menores e aos denominados “crimes de colarinho branco”, com evidentes conexões internacionais, principalmente no que tange ao primeiro, que também envolve, com o último, a “lavagem de dinheiro”. A polícia está completamente desarmada em face do poderio das organizações criminosas e o Ministério Público não dispõe de meios operacionais suficientes para fazer face ao fenômeno de maneira global e orgânica. Problemas de corrupção na polícia e na atuação de ex-policiais tornam o quadro ainda mais dramático” (GRINOVER, Ada Pellegrini. A legislação brasileira em face do crime organizado. In: FRANCO, Alberto Silva; NUCCI; Guilherme de Souza (Org.). *Direito penal – doutrinas essenciais, volume VIII*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 841-855, p. 844).

2. SOUZA, Alexander Araújo de. *Criminalità Organizzata*. Canterano: Aracne Editrice, 2016, p. 117-157.

## Capítulo 4

### ASPECTOS PENAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E DE SEU REGIME DE REGISTRO CIVIL

GUILHERME GUIMARÃES FELICIANO

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. A tutela penal na alienação fiduciária em garantia: condutas típicas. 3. Sujeitos ativo e passivo. 4. Elemento material. Tendência jurisprudencial. 5. Elemento normativo. 6. Objetividade jurídica. 7. Elemento subjetivo. 8. Consumação e tentativa. 9. Coautoria e participação. 10. Apropriação indébita. 11. A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: breves considerações em torno da Lei 9.514/1997. 12. Considerações finais.

#### 1. Introdução

Como bem se sabe, a alienação fiduciária em garantia foi concebida originariamente pela Lei 4.728/1965 (artigo 66, hoje revogado<sup>1</sup>) – com as substanciais achegas do Decreto-lei 911/1969 –, para o trato de *coisas móveis*; e assim se perpetuou, em parte, com o advento do Código Civil de 2002 e o regramento geral da propriedade fiduciária (artigos 1.361 a 1.368-B). Nada obstante, a partir de novembro de 1997, o ordenamento jurídico nacional incorporou a possibilidade da alienação fiduciária de *bens imóveis*, especialmente para que, no caso específico das linhas de financiamento imobiliário, as operações pudessem ser garantidas pela propriedade

---

1. Originalmente alterado pelo Decreto-lei 911/1969 e depois revogado pela Lei 10.931/2004 (que o substituiu pelo atual art. 66-B da Lei 4.728/1965), como se dirá adiante, com vagar.

fiduciária. Essa possibilidade legal, inicialmente excetiva, terminou por se consolidar com o novo *codex* civil e os seus artigos 1.367 e 1.368-B (já na redação da Lei 13.043/2014), a prever “*in genere*” a propriedade fiduciária em garantia de bens imóveis e o direito real de aquisição do credor fiduciante (ou do respectivo cessionário ou sucessor) nas alienações fiduciárias em garantia do bem imóvel.

Em todo caso, porém, a “*mens legislatoris*” parece ser a mesma que inspirou o Parlamento em 1965: estimular a atividade econômica e a circulação de bens, disponibilizando às financeiras modalidade de garantia sem precedentes no direito pátrio. Com a publicação da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 – que “*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*” –, ademais, tencionou-se estimular o mercado imobiliário e combater o déficit de habitações no país, propiciando a máxima garantia real do ordenamento civil brasileiro aos agentes do Sistema de Financiamento Imobiliário e a entidades que não operam no SFI (artigo 22, §1º).

Num caso e noutro, ademais, estão sempre em questão as competentes *atividades registrárias* necessárias para a validação do negócio jurídico (= plano da validade) e/ou para a geração da plenitude de seus efeitos (= pleno da eficácia). No caso da alienação fiduciária de bens móveis, reza o artigo 1.361, § 1º, do CC o seguinte:

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

Já em relação à alienação fiduciária de coisa imóvel, tendo em conta a sujeição do instituto às regras do Capítulo I (“Disposições Gerais”) do Título X (“Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese”) do Livro III (“Do Direito das Coisas”) da Parte Especial do Código Civil – aplicando-se, em especial, as regras relativas à hipoteca e à anticrese, que incidem sobre bens imóveis –, e bem assim, “*no que for específico, à legislação especial pertinente*” (CC, artigo 1.367, na redação da Lei 13.043/2014) – i.e., essencialmente à Lei 9.514/1997 –, as formalidades registraes são bem mais rigorosas, a fim de se alcançar a plenitude da dimensão eficaz. E, com efeito, o artigo 40 da Lei 9.514/1997 acresceu, à redação do artigo 167 da Lei 6.015/1973, o item de n. 35 no inciso I: “*No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos*



## Capítulo 5

### AS INFRAÇÕES PENAIS NA LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: ART. 65 E ART. 66 DA LEI Nº 4.591/64

FELIPE ESMANHOTO MATEO

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Conceitos fundamentais com relação à incorporação imobiliária. 2.1. Modalidades de contrato de construção na incorporação. 3. Das infrações penais. 3.1. Do crime contra a economia popular (art. 65). 3.1.1. Figuras equiparadas. 3.2. Da contravenção penal relativa à economia popular (art. 66). 4. A Lei nº 1.521/51 e o procedimento para julgamento das infrações penais contra a economia popular. 5. Conclusão.

#### 1. Introdução

Os ramos do direito, por representarem divisão didática, interagem constantemente. Com o direito Notarial e Registral não é diferente. Nele desaguam questões empresariais, de família, de nacionalidade, de propriedade, de contratos, de tributos, dentre outras. Portanto, até mesmo o direito penal é influenciado por – e também influencia – questões registrarias.

Exemplo dessa interação ocorre nas infrações penais contra a economia popular descritas na Lei de Incorporação Imobiliária. Como se verá, o exercício dessa atividade demanda sua inscrição – *lato senso* – nos registros públicos. A ausência dessa providência tem reflexos penais importantes que se pretende abordar ao longo deste artigo.

Mas a norma penal vai além, relaciona-se, também, com o Direito Civil e do Consumidor ao tutelar penalmente os elementos mínimos para a garantia dos adquirentes das unidades, tais como prazo, preço e informação clara.

Esse, portanto, é o escopo do presente trabalho: examinar as infrações penais contra a economia popular descritas na Lei de Incorporação Imobiliária à luz dos institutos registrares e civil incidentes no tema.

Para tanto, divide-se esse estudo em duas partes. Na primeira, discorrer-se-á com relação aos aspectos gerais da incorporação imobiliária para melhor compreensão do tema. Na segunda, abordar-se-á os crimes em espécie, realizando-se o estudo analítico para sua configuração.

É o que se passa a fazer.

## 2. Conceitos fundamentais com relação à incorporação imobiliária

Conquanto se trate de artigo destinado ao exame das infrações penais definidas na Lei de Incorporação Imobiliária, é necessário se iniciar com a definição de alguns conceitos fundamentais para melhor compreensão dos tipos penais.

O vocábulo *incorporação* significa ato ou efeito de incorporar, que consiste em dar corpo ou absorver outro corpo.<sup>1</sup> Essa concepção tradicional foi mantida no campo de direito empresarial ao dispor sobre o ato de incorporação societária.<sup>2</sup>

No direito civil, o termo ganhou significado diverso, sob a denominação de *incorporação imobiliária*. O parágrafo único do art. 28, da Lei nº 4.591/64, conceitua-a como a “[...] atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, [...]”.

Nos dizeres de Melhim N. Chalhub, representa a mobilização de fatores de produção para, durante a construção, vender unidades imobiliárias em edificações coletivas. O traço característico dessa é a venda antecipada dos apartamentos a construir, que, “do ponto de vista econômico e financeiro, constitui o meio pelo qual o incorporador promove a captação dos recursos necessários”.<sup>3</sup>

---

1. CUNHA, Sérgio S. da. *Dicionário compacto do direito*. 4ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2005, p. 146.

2. KUMPEL, Vitor F. et al. *Tratado Notarial e registral*. v. 05, 1ª ed. – São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2406.

3. CHALUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 4ª ed. [2ª reimp.]. – São Paulo: Forense, 2017, p. 09-10.