



O Setor Imobiliário e a prevenção à lavagem de dinheiro

Julho de 2021

MATTOS FILHO > Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados

Sumário

- 01 O que é lavagem de dinheiro?
- 02 Legislação Vigente
- 03 Obrigações
- 04 Penalidades e consequências
- 05 Pontos de Atenção
- 06 Avaliação do perfil de risco da empresa
- 07 Como podemos ajudar?

O que é lavagem de dinheiro?



O crime de lavagem pode ser definido como o ato de disfarçar a origem ilegal de ativos decorrentes de atos ilícitos, e a eles dar aparência lícita e legítima.

O crime de lavagem de dinheiro resulta de um processo dinâmico, que pode ser decomposto em três etapas:



Colocação

É a inserção do dinheiro no sistema econômico através de depósitos, compra de instrumentos negociáveis ou compra de bens.



Ocultação

Consiste em dificultar o rastreo contábil dos recursos ilícitos e das evidências ante possíveis investigações.



Integração

É a incorporação formal dos ativos ao sistema econômico.

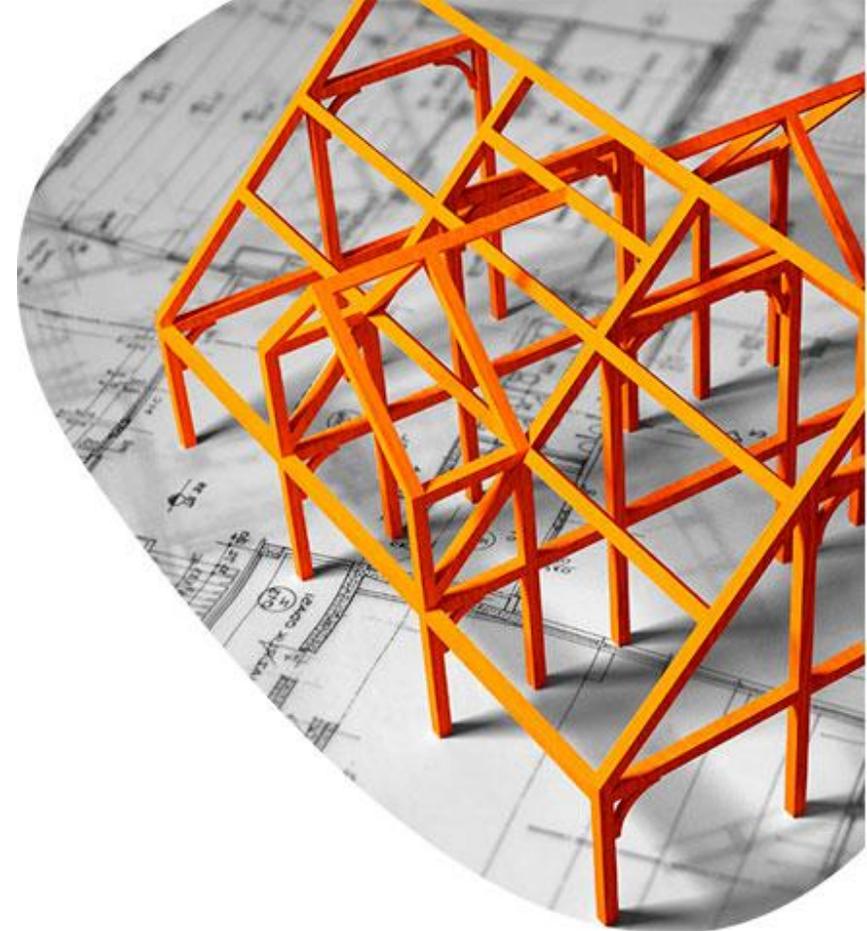
Legislação Vigente



As pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividades de **promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis** como construtoras, incorporadoras, imobiliárias, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis e empresas de intermediação imobiliária são consideradas obrigadas ao cumprimento das disposições da **Lei Federal nº 9.613/98** (“Lei de Lavagem de Dinheiro”).



A **Resolução-COFECI nº 1.336/2014** (“Resolução”) editada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (“COFECI”), órgão regulador e fiscalizador do exercício das atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, também institui disposições relevantes que devem ser observadas por esses agentes.



Obrigações



Cadastrar a pessoa física e/ou jurídica e manter o cadastro atualizado junto ao COFECI e ao conselho regional (CRECI) competente.



Identificar as partes em uma operação imobiliária no momento da realização do negócio. Este cadastro deve ser conservado por no mínimo cinco anos.



Sobre as operações em valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, é necessário:

- Manter registro da operação por no mínimo cinco anos. Também se aplica esta obrigação no caso de operações com uma mesma pessoa, conglomerado ou grupo que ultrapassem este valor em um mesmo mês-calendário. A proposta ou realização destas transações deve ser comunicada ao COAF no prazo de 24 (vinte e quatro) horas¹⁻².
- Identificar e manter cadastro atualizado de seus clientes e de todos os intervenientes que participem do negócio (ex.: compradores, vendedores, cônjuges ou companheiros, procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, administradores ou controladores no caso de pessoa jurídica).

1. Neste caso, é possível a abstenção de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa, inclusive àquela à qual se refira a informação.

2. O mesmo aplica-se às operações previstas na Resolução-COAF nº 15/2007, ligadas ao terrorismo ou seu financiamento.

Obrigações

-   Avaliar com maior rigor sempre que a proposta do cliente levantar suspeita, a exemplo de proposta de pagamento em dinheiro, oferta acima do valor de mercado, impossibilidade de identificação do beneficiário final, resistência ao fornecimento de informações ou prestação de informação falsa ou de difícil verificação, para a formalização da operação.

-   Adotar políticas, procedimentos e controles internos de prevenção à lavagem de dinheiro compatível com o porte e volume de operações e proporcional aos riscos correspondentes¹.

-   Realizar avaliação interna periódica dos riscos de associados às atividades, de modo compatível com seu porte e volume de operações¹.

-   Implementar procedimentos destinados a armazenar informações de cadastro dos (i) clientes, (ii) funcionários, (iii) prestadores de serviços terceirizados, (iv) parceiros relevantes, que assegurem sua correta identificação, qualificação e classificação quanto ao risco¹.

-   Adotar procedimentos para identificar a composição societária dos clientes que sejam pessoas jurídicas, com o objetivo de identificar seu beneficiário final².

1. A forma de atendimento a estas obrigações está disciplinada na Resolução nº 36 do COAF, a qual passará a vigorar em 1º de junho de 2021.

2. Quando não for possível identificar o beneficiário final, deve-se prestar atenção especial à transação, avaliando a conveniência de realizá-la, de forma a estabelecer ou manter a relação de negócio.

Obrigações

-   Atender às requisições formuladas pelo COAF na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas.
-   Comunicar o COFECI-CRECI sobre a não ocorrência de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas, no ano civil anterior.
-   Se o pagamento for feito por cheque ou transferência bancária, armazenar as informações sobre os bancos envolvidos, as respectivas agências, as contas correntes e/ou o número do cheque.

Penalidades e consequências

Descumprir as obrigações de compliance pode acarretar a aplicação, *cumulativa ou não*, pelo COFECI/CRECI, das seguintes sanções às pessoas jurídicas, bem como a administradores, previstas na **Lei de Lavagem de Dinheiro**:



Advertência;



Multa de (i) até R\$ 20 milhões, (ii) o dobro do valor da operação ou (iii) o dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido;



Inabilitação temporária, pelo prazo de até dez anos, para o exercício do cargo de administrador das pessoas jurídicas obrigadas a manter controles de prevenção a lavagem de dinheiro;



Cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento.

Também é possível a aplicação, *mesmo que cumulativa*, das penas previstas na **Lei nº 6.530/78, por infração ao Código de Ética Profissional** (Resolução COFECI nº 326, de 25 de junho de 1992), às pessoas físicas e jurídicas inscritas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis:



Advertência verbal;



Censura;



Multa;



Suspensão da inscrição, até noventa dias;



Cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

Observação: as comunicações feitas de boa-fé, conforme previsto na Lei de Lavagem de Dinheiro, não acarretarão responsabilidade civil ou administrativa.

Avaliação do perfil de risco da empresa



Na avaliação periódica de riscos, deve-se considerar os perfis de risco relacionados:

- ao modelo de negócio e área de atuação da pessoa obrigada;
- às operações realizadas, considerando as formas e meios de pagamento;
- aos clientes;
- a todos os colaboradores envolvidos

- > Os riscos identificados devem ser parametrizados quanto à sua probabilidade de ocorrência e a magnitude dos impactos possíveis, categorizando-os em **MAIOR** ou **MENOR** risco;
- > A partir do perfil **MAIOR** ou **MENOR** de risco, cada empresa deverá estruturar-se internamente para demonstrar os procedimentos e medidas mitigadoras de gerenciamento, prevenção e combate aos riscos de lavagem de dinheiro;
- > A avaliação interna de risco deve ser documentada, divulgada aos colaboradores e revisada no mínimo a cada 2 anos, ou quando necessário;
- > Para pessoas detentoras de perfil de "baixo risco", é possível adotar procedimentos simplificados, desde que haja justificativa para a conclusão sobre o perfil de baixo risco.

Observação: as determinações aqui previstas foram implementadas pela Resolução COAF nº 36, a qual passará a vigorar em 1º de junho de 2021.

Como podemos ajudar?

Revisão do **Programa de Integridade** e da Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (**Política de PLD**)

Elaboração de **justificativa circunstanciada** a ser apresentada ao COAF, que justifique o perfil de baixo risco da pessoa jurídica

Realização de **treinamentos** periódicos com participação de todos os colaboradores da empresa

Realização de **due diligence e background check de Targets** antes ou no curso de uma operação imobiliária

Assessoria na elaboração de procedimentos e materiais de comunicação interna sobre lavagem de dinheiro (**mailing e informativos**)

Promoção de **fóruns de debate e eventos internos**, fomentando a conscientização sobre ética e integridade

Implementação de **política de canal de denúncias**

i Nossos especialistas estão à disposição para sanar dúvidas. Clique **[aqui](#)** para entrar em contato.

MATTOS FILHO >

Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados

 /company/mattosfilho

 /mattos_filho

 /mattosfilhoadvogados

 /mattosfilho

www.mattosfilho.com.br

 O portal de notícias
do Mattos Filho

www.mattosfilho.com.br/unico