



Imobiliária deve comunicar operações suspeitas ao Coaf

Desde quarta-feira (25/10), as imobiliárias têm uma participação ativa no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro. As empresas do ramo têm de comunicar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf) as operações suspeitas.

A comunicação foi determinada pela Resolução 14 do Coaf, publicada no Diário Oficial da União na quarta-feira. De acordo com a resolução, as imobiliárias também terão de ser cadastrar e também manter um cadastro com o nome de clientes e operações com valores acima de R\$ 100 mil.

Veja a íntegra da resolução

COAF – RESOLUÇÃO Nº 14, DE 23 DE OUTUBRO DE 2006

Dispõe sobre os procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis.

O Presidente do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, no uso da atribuição que lhe confere o inciso IV do art. 9º do Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2.799, de 8 de outubro de 1998, torna público que o Plenário do Conselho, em sessão realizada em 29 de agosto de 2006, com base no § 1º do art. 14 da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, resolveu:

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 8 de outubro de 1998, as pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis deverão observar as disposições constantes da presente Resolução.

Parágrafo único. Enquadram-se nas disposições desta Resolução, dentre outras, as seguintes pessoas jurídicas que exerçam as atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, cumulativamente ou não:

- I. Construtoras;
- II. Incorporadoras;
- III. Imobiliárias;
- IV. Loteadoras;
- V. Leiloeiras de imóveis;



VI. Administradoras de bens imóveis; e

VII. Cooperativas habitacionais.

Seção II

Da Identificação dos Clientes e Manutenção de Cadastros

Art. 2º As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º deverão cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado no COAF, fornecendo as seguintes informações:

I. nome empresarial e de fantasia (razão social);

II. número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

III. endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e CEP), inclusive eletrônico e telefones; e

IV. identificação do responsável pela observância das normas previstas na presente Resolução.

Art. 3º As pessoas jurídicas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º deverão identificar e manter cadastro atualizado, nos termos desta Resolução, de seus clientes e de todos os intervenientes (compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, administradores ou controladores, quando se tratar de pessoa jurídica, procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, quando for o caso).

Art. 4º O cadastro dos clientes e dos intervenientes deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I – se pessoa jurídica:

a) nome empresarial e de fantasia (razão social);

b) número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

c) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e CEP), inclusive eletrônico e telefone, se for o caso;

d) atividade principal desenvolvida; e

e) nome e CPF dos administradores, proprietários, controladores, procuradores e representantes legais.

II – se pessoa física:

a) nome, sexo, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil e nome do cônjuge ou companheiro, se for o caso;



b) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e CEP), inclusive eletrônico e telefone, se for o caso;

c) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

d) número de documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeira; e

e) atividade principal desenvolvida.

Parágrafo único. Caso o controlador da empresa seja pessoa jurídica, as informações cadastrais deverão abranger as pessoas físicas que efetivamente a controlam e, se pessoa jurídica estrangeira, o mandatário residente no Brasil.

Seção III

Dos Registros das Transações

Art. 5º As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º deverão manter registro de toda transação imobiliária igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Art. 6º Do registro da transação deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I – sobre a identificação do imóvel:

a) descrição e endereço completo do imóvel; e

b) número da matrícula e data do registro no cartório de imóveis.

II – sobre a identificação da transação imobiliária:

a) data da transação;

b) valor da transação;

c) condições de pagamento: registrar se o pagamento foi efetuado à vista, a prazo ou financiado; e

d) forma de pagamento: consignar se a operação foi efetuada, dentre outras, em espécie, por meio de cheque, ou por transferência bancária. Nesses casos, as pessoas obrigadas deverão consignar o banco envolvido, a agência, a conta, o número do cheque, ou qualquer outro instrumento de pagamento utilizado com seus respectivos dados essenciais.

Parágrafo único. As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º, deverão desenvolver e implementar procedimentos de controle interno para detectar operações que possam conter indícios dos crimes de que trata a Lei nº 9.613, de 1998.



Seção IV

Das Operações

Art. 7º As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º, dispensarão especial atenção às operações ou propostas que possam constituir-se em indícios dos crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998 ou com eles relacionarem-se.

Seção V

Das Comunicações ao COAF

Art. 8º As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º deverão comunicar ao COAF, no prazo de vinte e quatro horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato, a proposta ou a realização de transações:

I. previstas no art. 7º, e/ou;

II. previstas no anexo desta Resolução.

Parágrafo único. As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º e que, durante o semestre civil, não tiverem efetuado comunicações na forma do caput deste artigo, deverão declarar ao COAF a inocorrência de tais transações ou propostas, em até 30 dias após o fim do respectivo semestre.

Art. 9º As comunicações feitas de boa-fé, conforme previsto no § 2º do art. 11 da Lei nº 9.613, de 1998, não acarretarão responsabilidade civil ou administrativa.

Art.10. As comunicações deverão ser encaminhadas por meio de formulário eletrônico disponível na página do COAF (<http://www.fazenda.gov.br/coaf>), ou, na eventual impossibilidade, por qualquer outro meio que preserve o sigilo da informação.

Seção VI

Das Disposições Gerais e Finais

Art.11. Os cadastros e registros previstos nesta Resolução deverão ser conservados pelas pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º, durante o período mínimo de cinco anos a partir da data da efetivação da transação.

Art.12. As pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º deverão atender, a qualquer tempo, às requisições de informações formuladas pelo COAF.

Parágrafo único: As informações fornecidas ao COAF serão classificadas como confidenciais nos termos do § 1º do art. 23 da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991.

Art.13. Às pessoas mencionadas no parágrafo único do artigo 1º, bem como aos seus administradores,



que deixarem de cumprir as obrigações desta Resolução, serão aplicadas, cumulativamente ou não, pelo COAF, as sanções previstas no art. 12 da Lei nº 9.613, de 1998, na forma do disposto no Decreto nº 2.799, de 1998, e na Portaria do Ministro de Estado da Fazenda nº 330, de 18 de dezembro de 1998.

Art.14. Fica o Presidente do COAF autorizado a baixar as instruções complementares a esta Resolução, em especial no que se refere às disposições constantes da Seção V – Das Comunicações ao COAF.

Art.15. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Art.16. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Resolução COAF nº 001, de 13 de abril de 1999.

Brasília, 23 de outubro de 2006.

Antonio Gustavo Rodrigues

PRESIDENTE

Anexo

1. transação imobiliária cujo pagamento ou recebimento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) seja realizado por terceiros;
2. transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
3. transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) seja realizado em espécie;
4. transação imobiliária ou proposta, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cujo comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel;
5. transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em especial aqueles oriundos de paraíso fiscal, tenha sido realizado por meio de transferência de recursos do exterior. A lista de países considerados paraísos fiscais consta da Instrução Normativa SRF nº 188, de 6 de agosto de 2002 (<http://www.receita.fazenda.gov.br>);
6. transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), seja realizado por pessoas domiciliadas em cidades fronteiriças;
7. transações imobiliárias com valores inferiores aos limites estabelecidos nos itens 1 a 6 deste anexo que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para a burla dos referidos limites;



8. transações imobiliárias com aparente superfaturamento ou subfaturamento do valor do imóvel;
9. transações imobiliárias ou propostas que, por suas características, no que se refere às partes envolvidas, valores, forma de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios de crime;
10. transação imobiliária incompatível com o patrimônio, a atividade econômica ou a capacidade financeira presumida dos adquirentes;
11. atuação no sentido de induzir os responsáveis pelo negócio a não manter em arquivo registros de transação realizada; e
12. resistência em facilitar as informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação.

Publicada no D.O.U em 25/10/2006

Date Created

28/10/2006