



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**Conselho Federal de Corretores de Imóveis**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**







# GUIA DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

<b>1 APRESENTAÇÃO</b> .....	4
<b>2 O SETOR IMOBILIÁRIO E SEU PAPEL NA PREVENÇÃO DO CRIME DE LAVAGEM DE DINHEIRO</b> .....	5
<b>3 POR QUE VOCÊ DEVE LER E SEGUIR ESTE GUIA?</b> .....	8
<b>4 O QUE VOCÊ PRECISA FAZER?</b> .....	8
<b>5 VANTAGENS DE ESTAR EM DIA COM O COFECI/CRECI</b> .....	9
<b>6 OBRIGAÇÕES DOS AGENTES DO SETOR IMOBILIÁRIO</b> .....	10
6.1 DO SISTEMA COFECI/CRECI .....	10
6.2 POLÍTICA INTERNA DE TREINAMENTO E PREVENÇÃO .....	10
6.3 CADASTRO DE CLIENTES .....	13
6.4 REGISTRO DE OPERAÇÕES .....	15
6.5 RESOLUÇÃO Nº 15 DO COAF: PESSOAS ENVOLVIDAS EM ATOS TERRORISTAS .....	16
6.6 RESOLUÇÃO Nº 16 DO COAF: PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS (PEP) .....	17
6.7 CONSERVAÇÃO DE REGISTROS E CADASTROS .....	19
6.8 COMUNICAÇÃO DE OPERAÇÕES AO COAF .....	20
6.9 DECLARAÇÃO DE INOCORRÊNCIA .....	25
<b>7 OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	26
7.1 FIQUE ATENTO! .....	26
<b>ANEXO I - QUADRO SIMPLIFICADO DAS OBRIGAÇÕES</b> ....	28
<b>ANEXO II – QUADRO DETALHADO DAS OBRIGAÇÕES</b> .....	32

## 1. APRESENTAÇÃO

Este Guia foi elaborado pela equipe da Clínica de Direito Penal da Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em parceria com Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) e com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - CRECI/SP.

Ele foi preparado para auxiliar os agentes do setor imobiliário a compreenderem a legislação de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro, sendo desaconselhável sua utilização para qualquer outra finalidade. O Guia foi redigido de modo intencionalmente simples e sintético. Seu caráter é meramente pedagógico e, portanto, não pretende abranger todas as regras, situações, procedimentos ou deveres contidos nas normas de prevenção à lavagem de capitais. Ele não dispensa a leitura direta das normas, e não substitui a assessoria por advogados regularmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil. A Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas e o CRECI não se responsabilizam pelo conteúdo ou pelo uso do presente Guia, nem possuem qualquer obrigação ou responsabilidade dele decorrentes.





## **2. O SETOR IMOBILIÁRIO E SEU PAPEL NA PREVENÇÃO DO CRIME DE LAVAGEM DE CAPITALS**

A lavagem de dinheiro (ou de capitais) ocorre quando alguém obtém uma quantia de dinheiro gerada por um crime ou contravenção penal (denominado pela lei infração penal antecedente), como, por exemplo, com a prática de corrupção, roubo, tráfico de drogas, sonegação fiscal. De posse desse dinheiro “sujo”, o indivíduo procura disfarçar sua origem criminosa<sup>1</sup> mediante uma série de transações comerciais (por exemplo, aquisição de bens móveis ou imóveis) ou financeiras (por exemplo, remessa de valores para o exterior) para, posteriormente, reinserir esses valores na economia como se fossem de origem lícita, ou seja, como se fossem “limpos”.

<sup>1</sup> Até julho de 2012, antecedentes da lavagem só poderiam ser alguns crimes (chamados, *crimes antecedentes*), cuja lista expressa constava do artigo 1º, *caput*, da Lei nº 9.613/98. A partir de julho de 2012, com a alteração feita pela Lei nº 12.683, não há mais uma lista taxativa de crimes que podem gerar produto (capitais) para lavagem. Quaisquer infrações penais, sejam crimes, sejam contravenções penais (como o jogo do bicho, por exemplo), podem ser antecedentes do crime de lavagem. Por tal razão, o Guia usa a expressão *infrações penais antecedentes*, que é a adotada no texto legal, mas também o adjetivo “criminoso”, já consagrado, que deve ser entendido como abrangendo tanto crimes como contravenções penais.

As políticas de prevenção à lavagem são essenciais para tentar impedir que o dinheiro oriundo de atividades ilícitas seja desfrutado pelos criminosos, desestimulando, assim, a própria prática das infrações penais. Uma das formas de prevenir e identificar tais práticas é por meio da obtenção de informações que certos setores comerciais e atividades profissionais têm no dia-a-dia de seus negócios. Por isso, em todo o mundo, vários desses setores e atividades são convocados a colaborar com as autoridades públicas fornecendo informações sobre transações de seus clientes, também chamados de pessoas obrigadas, como, por exemplo, os bancos, as administradoras de cartões de crédito, as seguradoras, as galerias de artes, os auditores, os contadores, os joalheiros, e também os agentes imobiliários.

Operações de lavagem no mercado de imóveis são muito frequentes em virtude dos altos valores envolvidos, da liberdade quanto à fixação do preço na negociação dos imóveis e da possibilidade de estruturação de operações complexas. É por isso que foram incluídas pela Lei nº 9.613/98 como setor comercial obrigado a cumprir normas que visam prevenir a lavagem nesse ramo de atividade econômica.

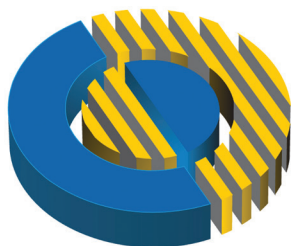
Assim, as pessoas (físicas ou jurídicas) que “exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória” devem observar as normas da Resolução COFECI nº 1336, de 2014, em todas as operações e negócios que realizarem, e também quando negociarem a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o seu próprio ativo.



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, instituídos pela Lei nº 6.530/78, são órgãos regulatórios que possuem a função de disciplinar e fiscalizar a profissão do corretor de imóveis, abrangendo a competência para regular os procedimentos a serem observados pelos Agentes Imobiliários no cumprimento das obrigações previstas nos artigos 10 e 11 da Lei de Lavagem (Lei nº 9.613/98).

Por sua vez, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF é um órgão de “inteligência financeira”, responsável no Brasil, por receber e cruzar as informações sobre pessoas e operações, a fim de identificar possíveis operações de lavagem, traçar o caminho percorrido pelo dinheiro “sujo”, e auxiliar na investigação das práticas criminosas.

O COAF não tem funções de investigação, como a Polícia ou o Ministério Público. Ele é uma central de informações e de análise de transações. A partir da base de dados formada pelas comunicações enviadas pelas pessoas obrigadas, o COAF pode detectar transações com fortes indícios de prática de lavagem de dinheiro e, então, enviar ao Ministério Público ou à Polícia Federal as informações que tem (o chamado Relatório de Inteligência Financeira – RIF) para que tais órgãos investiguem a eventual prática de crime. Todas as informações enviadas ao COAF ou pelo COAF aos órgãos de investigação estão cobertas por sigilo, garantindo-se o direito de privacidade das pessoas envolvidas.



**COAF**  
Conselho de Controle  
de Atividades Financeiras

### **3. POR QUE VOCÊ DEVE LER E SEGUIR ESTE GUIA?**

#### **Porque violar a lei pode implicar:**

- Multa de até 20 milhões de reais;
- Vedação de negócios com as instituições financeiras, ou até mesmo encerramento de contas bancárias;
- O risco de que seu negócio possa estar sendo usado para práticas criminosas;
- O risco de você perder seu negócio;
- O risco de punição por infração ao Código de Ética Profissional, no caso de pessoas inscritas nos Conselhos; e
- O risco de você ser preso.



### **4. O QUE VOCÊ PRECISA FAZER?**

- Criar e implementar um programa de prevenção à lavagem de dinheiro em seu negócio;
- Treinar seus empregados;
- Manter registro das propostas de transações imobiliárias e operações;
- Fazer e manter cadastro de seus clientes;
- Comunicar ao COAF propostas de operações ou operações suspeitas e automáticas; e
- Comunicar a não ocorrência de transações passíveis de comunicação no ano civil.



## 5. VANTAGENS DE ESTAR EM DIA COM O COFECI/GRECI

- Evitar aplicação de multas e até mesmo, no caso de pessoas inscritas nos Conselhos, a cassação de autorização para o exercício da atividade profissional.
- Ao comunicar operações suspeitas, o agente imobiliário estará não apenas se protegendo de qualquer responsabilidade penal ou administrativa, mas auxiliando a sociedade no combate ao crime de lavagem de dinheiro, exercendo seu papel de cidadão, ajudando a detectar e minimizar os riscos de lavagem de dinheiro no setor.
- Auxiliar no combate e prevenção à lavagem de dinheiro é também um modo de combater a corrupção. O corrupto precisa esconder as vantagens indevidas recebidas ou os valores desviados dos cofres públicos e, para isso, precisa “lavar” esse montante. A comunicação de operações suspeitas ajuda, assim, as autoridades públicas a detectarem a prática de atos de corrupção.
- Ao seguir as normas para evitar a lavagem de dinheiro, o agente imobiliário assegura a proteção de seus direitos.



## **6. OBRIGAÇÕES DOS AGENTES DO SETOR IMOBILIÁRIO**

### **6.1 Do Sistema COFECI/CRECI**

As pessoas físicas ou jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, devem cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado no Sistema COFECI/CRECI.

O cadastro deve conter:

a) no caso de pessoa física:

- nome completo;
- número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil; e,
- endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones.

b) no caso de pessoa jurídica:

- denominação empresarial (razão social) e de fantasia, se houver;
- número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones; e,
- identificação do responsável pela observância das normas previstas na presente Resolução.

## 6.2 Política interna de treinamento e prevenção

A Seção III da Resolução COFECI nº 1336/2014 trata da política de prevenção que deve ser adotada pelos agentes imobiliários. Ela traz as obrigações referentes ao treinamento de empregados e à elaboração de política interna de prevenção, monitoramento e comunicação de operações suspeitas de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo.



As políticas de prevenção devem conter, no mínimo, os seguintes itens:

- identificação e realização de devida diligência para a qualificação dos clientes e demais envolvidos nas operações que realizarem;
- obtenção de informações sobre o propósito e a natureza das relações de negócio; identificação do beneficiário final das operações que realizarem;
- identificação de operações ou propostas de operações suspeitas ou de comunicação obrigatória; e,
- verificação periódica da eficácia da política adotada.

Em se tratando de pessoas jurídicas com 10 (dez) ou mais empregados, ou com faturamento anual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou que realizem 05 (cinco) ou mais transações imobiliárias por mês, a política de prevenção deverá ser formalizada expressamente, ou seja, por escrito, e ser aprovada pelo/s administrador/es, e deve também abranger procedimentos para:

- a seleção e o treinamento de empregados;
- a divulgação do seu conteúdo dentro da empresa/aos empregados de forma contínua;
- o monitoramento das atividades desenvolvidas pelos empregados; e,
- a prevenção de conflitos entre os interesses comerciais e empresariais e a implementação dos mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.





## 6.3 Cadastro de clientes

Por usualmente realizarem operações que envolvem valores significativos, os agentes imobiliários devem observar o princípio do “conheça seu cliente”.

Para isso, nas operações de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), os agentes imobiliários devem manter em seus arquivos o cadastro atualizado de seus clientes e também de terceiros intervenientes (compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, procuradores, representantes legais, corretores, advogados etc.). Esse cadastro deve conter:

a) quando o envolvido for pessoa física:

- nome completo, sexo, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil e nome do cônjuge ou companheiro, se for o caso;
- endereço residencial completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones;
- número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- número de documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeira;
- principal atividade desenvolvida;
- enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007; e,
- enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.



b) quando o envolvido for pessoa jurídica:

- denominação empresarial (razão social) e nome fantasia; número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefone;
- principal atividade desenvolvida;
- identificação dos sócios e seus representantes (com os dados acima indicados para a pessoa física), bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas na Resolução COAF nº 15 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16; e,
- identificação dos beneficiários finais (com os dados acima indicados para a pessoa física), bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas na Resolução COAF nº 15 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16; se não for possível identificar os beneficiários finais, deve-se fazer o registro das medidas adotadas com o objetivo de identificá-los.



Quanto à identificação do beneficiário final nos clientes pessoas jurídicas, (a) se for empresa de capital aberto, o cadastro deve conter as informações de todos aqueles com poder de representação, bem como os seus controladores e administradores; (ii) se a pessoa jurídica tiver outra forma, o cadastro deve abranger informações sobre os seus representantes, assim como a cadeia de participação societária até chegar ao beneficiário final, que deverá ser cadastrado com todas as informações acima indicadas para a pessoa física.

## **6.4 Registro de operações**

Os agentes imobiliários devem manter, também, um registro, em arquivo próprio, de toda transação imobiliária de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

O registro deverá conter:

- identificação dos clientes e intervenientes na transação, na forma do cadastro do cliente exposto acima;
- identificação do imóvel com a sua descrição e endereço completo, inclusive o Código de Endereçamento Postal (CEP), bem como o número da matrícula e data do registro no Ofício Predial;
- identificação da transação imobiliária, registrando-se:
  - a data e o valor da transação,
  - a forma de pagamento ou permuta,
  - a moeda utilizada,
  - se o pagamento foi feito em espécie, por meio de cheque, por transferência bancária ou qualquer outro instrumento, consignando os respectivos dados essenciais bem como as condições de pagamento,
  - se o pagamento foi feito à vista, a prazo ou mediante financiamento.

Em caso de pagamento por meio de cheque ou transferência bancária, o agente imobiliário deve registrar os bancos envolvidos, os números das agências e as contas bancárias assim como o(s) número(s) do(s) cheque(s).

## **6.5 Resolução nº 15 do COAF: pessoas envolvidas em atos terroristas**

Quem são as pessoas envolvidas em atos terroristas?

São aquelas envolvidas com membros da organização criminosa AL-QAEDA, membros do TALIBÃ, e outras pessoas, grupos, empresas ou entidades, conforme lista disponibilizada no site: <http://www.un.org/sc/committees/1267/pdf/AQList.pdf>

Pessoas envolvidas com o antigo Governo do Iraque ou de seus entes estatais, empresas ou agências fora do Iraque, bem como fundos ou outros ativos financeiros ou econômicos ou recursos econômicos que tenham sido retirados do Iraque por Saddam Houssein ou por outros altos funcionários do regime e pelos membros mais próximos de suas famílias, incluindo entidades de propriedade, controladas direta ou indiretamente, por eles ou por pessoas que atuem em seu favor ou sob sua direção, conforme lista disponibilizada no site: <http://www.un.org/sc/committees/1267/pdf/AQList.pdf>

Pessoas que cometeram ou tenham o objetivo de cometer atos de terrorismo, ou deles participem ou facilitem seu cometimento, assim como as entidades que pertençam ou sejam controladas, direta ou indiretamente por essas pessoas ou por terceiros atuando sobre o seu comando.





## 6.6 Resolução nº 16 do COAF: pessoas politicamente expostas (PEP)

Quem são as pessoas politicamente expostas (PEPs)?

São as pessoas brasileiras ou estrangeiras que ocupem ou tenham ocupado cargos, empregos ou funções públicas relevantes no Brasil ou no exterior, nos últimos 5 (cinco) anos, **assim como seus representantes, familiares e estreitos colaboradores.**

São considerados familiares: pai/mãe, filho/filha, cônjuge, companheiro, companheira, enteado e enteada.

Devem ser consideradas pessoas politicamente expostas no Brasil:

- Pessoas eleitas para cargos dos Poderes Legislativo e Executivo da União;
- Ocupantes dos seguintes cargos no Poder Executivo da União:
  - Ministro do Estado ou equiparado;
  - De Natureza Especial ou equivalente (cargos públicos que dispensam concursos públicos para efetivação);
  - Presidente, Vice-presidente, e diretor, ou equivalentes de autarquias, fundações públicas, empresas públicas ou sociedades de economia mista;
  - Do Grupo Direção e Assessoramentos Superiores - DAS, nível 6 e equivalentes; e
- Membros do Conselho Nacional de Justiça, do

Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores.

- Membros do Conselho Nacional do Ministério Público, o Procurador-Geral da República, Procurador-Geral do Trabalho, Procurador-Geral da Justiça Militar, os Subprocuradores-gerais da República e os Procuradores Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal;
- Membros do Tribunal de Contas da União e Procurador Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;
- Governadores de estado e do Distrito Federal, presidente do Tribunal de Justiça, presidente de Assembleia Legislativa, presidente de Câmara Distrital, presidentes de Tribunal de Contas do Estado, presidente de Conselho de Contas de Estado, de Municípios e do Distrito Federal; e
- Prefeitos e Presidentes de Câmaras Municipais de capitais de Estados.

A partir de 2014, o COAF passou a disponibilizar em seu sítio oficial um cadastro de Pessoas Politicamente Expostas (PEP). O acesso a tal cadastro está disponível para os cadastrados no SISCOAF. Esse cadastro indica as PEPs, mas não inclui seus representantes, familiares e estreitos colaboradores.



Quando o cliente for estrangeiro, devem ser tomadas medidas para apurar sua condição de pessoa politicamente exposta. Essa apuração deve ser feita solicitando-se do cliente uma declaração expressa sobre sua classificação, a partir de informações publicamente disponíveis, ou mesmo

bases de dados eletrônicos sobre pessoas politicamente expostas, ou, então, seguindo-se o conceito do GAFI, segundo o qual uma “pessoa politicamente exposta” é “aquela que exerce ou exerceu importantes funções públicas em um país estrangeiro, tais como, chefes de estado e de governo, políticos de alto nível, altos servidores dos poderes públicos, magistrados ou militares de alto nível, dirigentes de empresas públicas ou dirigentes de partidos políticos”.

**A lista fornecida nessa Resolução não é taxativa, e, portanto, não esgota as possibilidades de enquadramento das pessoas politicamente expostas.**

O estabelecimento de relação comercial com uma PEP ou o prosseguimento de relação comercial com uma pessoa que se transformou em PEP -- porque assumiu, por exemplo, um cargo público dentre os acima identificados -- deve ser **autorizado previamente** pela pessoa da empresa que seja responsável pelo cumprimento das normas de prevenção à lavagem. As relações comerciais com PEPs devem ser continuamente monitoradas com especial atenção.

## **6.7 Conservação de Registros e Cadastros**

Todos os cadastros e registros, bem como as correspondências relativas às propostas de operações e operações, deverão ser conservados por, no mínimo, 5 (cinco) anos, contados a partir do encerramento da relação comercial.

## **6.8 Comunicação de operações ao COAF**

As propostas de operações a seguir indicadas devem ser comunicadas, por meio eletrônico, ao COAF, no endereço [www.coaf.fazenda.gov.br](http://www.coaf.fazenda.gov.br). O prazo para tais comunicações é de 24 horas. Esse prazo é contado da data da transação/

operação ou proposta de transação/operação no caso de Operações de Comunicação Automática (COA); e a partir do momento em que se concluiu que a operação é suspeita, no caso de Comunicação de Operações Suspeitas (COS). O agente imobiliário está **proibido** por lei de avisar seu cliente sobre a comunicação de operação, seja ela automática ou suspeita.

### 6.8.1 Operações de Comunicação Automática (COA)

Deverão ser comunicadas automaticamente ao COAF as seguintes operações ou propostas de operações:

- a) Qualquer transação ou proposta de transação que envolva o pagamento ou recebimento, em espécie, de valor igual ou superior a R\$100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, inclusive a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o ativo dos agentes imobiliários, e
- b) Envolvendo quaisquer pessoas mencionadas na Resolução nº 15 do COAF, de 28 de março de 2007<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> <http://www.diariodasleis.com.br/busca/exibmlink.php?numlink=1-219-34-2007-03-28-15>



## 6.8.2 Operações de Comunicação Suspeita (COS)

Conforme o artigo 9º da Resolução, a proposta e/ou a realização de transações imobiliárias nas situações listadas a seguir, **podem** configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998, ou com eles se relacionarem, devendo ser analisadas com especial atenção pelos agentes imobiliários e, se consideradas suspeitas, comunicadas ao COAF:

- Com valores inferiores ao limite estabelecido para as operações de comunicação obrigatória que, por sua habitualidade e forma possam configurar artifício para burlar os registros e as comunicações previstas como obrigatórias;
- Com aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel;
- Cujo valor em contrato se mostre divergente da base de cálculo do ITBI recolhido;
- Incompatíveis com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes;
- Nas quais os agentes atuem no sentido de induzir a não-manutenção dos registros da transação realizada;
- Nas quais haja resistência na prestação das informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;
- 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;
- Cujo pagamento ou recebimento seja realizado por terceiros;
- Cujo pagamento seja realizado com recursos de origens

- diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
- Cujo comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel;
  - Cujo pagamento tenha sido realizado por meio de transferências de recursos do exterior, em especial oriundos daqueles países ou dependências com tributação favorecida e regimes fiscais privilegiados, nos termos da regulamentação expedida pela Secretaria da Receita Federal, transações envolvendo pessoa jurídica domiciliada 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;
  - Cujo pagamento seja realizado por pessoas residentes ou domiciliadas em cidades localizadas na faixa de fronteira designada no artigo 20, parágrafo 2º da Constituição Federal; e
  - Cujo pagamento ou recebimento envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país.

O agente imobiliário, diante de uma proposta ou transação com essas características, deve ter especial atenção, isto é, deve adotar medidas extras para buscar informações sobre as características dessa operação a fim de averiguar, dentro de suas possibilidades, se a operação busca a ocultação, dissimulação ou conversão de valores provenientes da prática de infrações penais. Se concluir que a operação é suspeita de lavagem ou mesmo se encontrar dificuldades na obtenção de informações para melhor entender a operação, deve comunicá-la ao COAF como operação suspeita. Todo esse procedimento de averiguação deve ser registrado por escrito e mantido com o agente imobiliário.

Todas as comunicações (automáticas ou suspeitas) feitas ao COAF são **confidenciais**, de forma que todos os agentes imobiliários estão protegidos, independente de eventuais desdobramentos, sendo que as comunicações feitas de boa fé não acarretarão quaisquer responsabilidades.

### 6.8.3 Exemplos de operações suspeitas

O setor imobiliário é um dos alvos para a lavagem de dinheiro decorrentes do tráfico de drogas. Um Estado brasileiro, por exemplo, chegou a apurar que 90% do lucro do tráfico é “lavado” em operações envolvendo compra e venda de imóveis. Na maioria das situações, os imóveis são colocados em nome de parentes, para disfarçar a ilicitude da operação. Por isso, um dos indicadores de suspeita da Resolução são justamente operações realizadas por terceiros.



Em caso de grande repercussão, envolvendo corrupção de fiscais, também houve lavagem do dinheiro obtido ilicitamente por meio de operações no setor imobiliário. Investigações do Ministério Público Estadual levaram a operações suspeitas de lavagem envolvendo os acusados de corrupção e empresas imobiliárias.

Uma das formas de lavagem de dinheiro no setor imobiliário é a compra de imóveis com recursos de origem ilícita, por valores oficialmente menores que os valores efetivamente pagos. A diferença entre o valor da transação e o valor declarado oficialmente é paga com dinheiro em espécie e, em seguida, o imóvel é vendido pelo valor de mercado. O lucro aparentemente gerado é utilizado para justificar a origem do dinheiro.

Outros sinais de operações suspeitas são: (I) 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.; (II) transação imobiliária incompatível com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes.; (III) recebimento de recursos com imediata compra de instrumentos para a realização de pagamentos ou de transferências a terceiros, sem justificativa; e (IV) movimentação de recursos incompatível com o patrimônio, a atividade econômica e a capacidade financeira<sup>3</sup>.







## 6.9 Comunicação de Não Ocorrência

Se, durante o ano civil, nenhuma operação ou proposta de operação suspeita ou de comunicação obrigatória ao COAF for realizada, deve-se declarar tal fato ao COFECI/CRECI, até o dia 31 de janeiro do ano seguinte. A **Comunicação de Não Ocorrência** (<https://intranet.cofeci.gov.br/declaracaodeinocorrencia/>) serve para o controle de eventual responsabilidade do agente imobiliário na não comunicação de operação/transação automática ou suspeita, isso porque outros setores comerciais, como os bancos, por exemplo, também informam ao COAF operações dos próprios agentes imobiliários (como operações bancárias acima de determinados valores etc.). A partir do confronto entre as comunicações de outros setores e a declaração negativa, o COFECI/CRECI pode apurar e responsabilizar o agente imobiliário que deixe de cumprir com suas obrigações.

## 7. OUTRAS INFORMAÇÕES

### 7.1 Fique atento!

A utilização de informações existentes em bancos de dados de entidades públicas ou privadas não substitui nem supre as exigências previstas neste Guia quanto ao cadastro de clientes. Seu uso será admitido apenas de forma complementar, para a confirmação de dados e informações previamente coletadas.

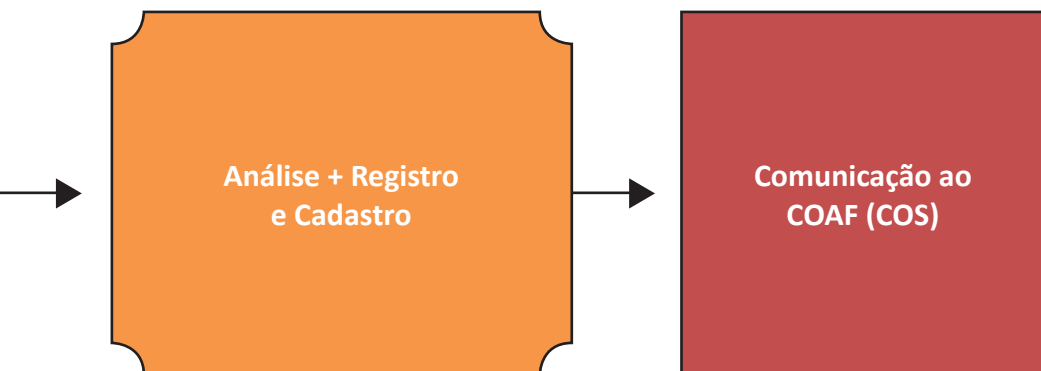
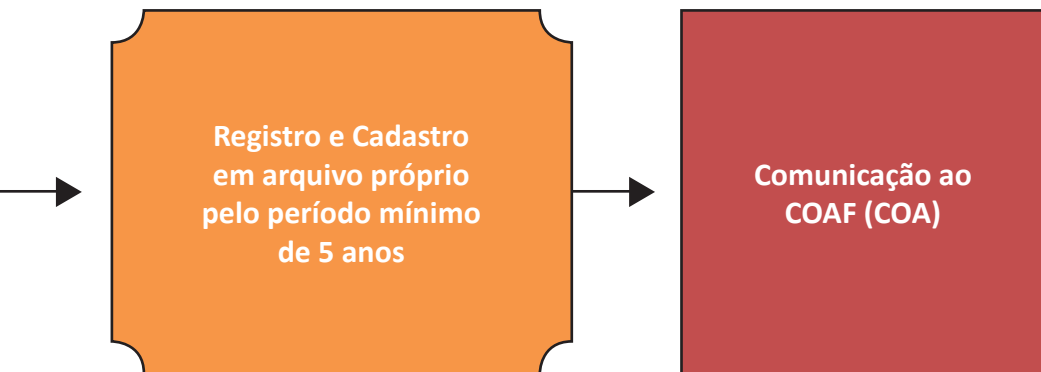
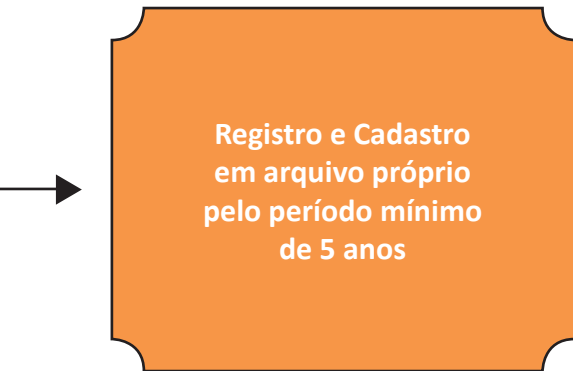




Operação de valor igual ou superior a R\$ 100 mil

Operação ou proposta de operação que envolva pagamento em espécie em valor igual ou superior a R\$ 100mil ou operação ligada a grupos terroristas.  
(Res. 15/COAF)

Transação ou proposta de transação com indicadores de suspeita



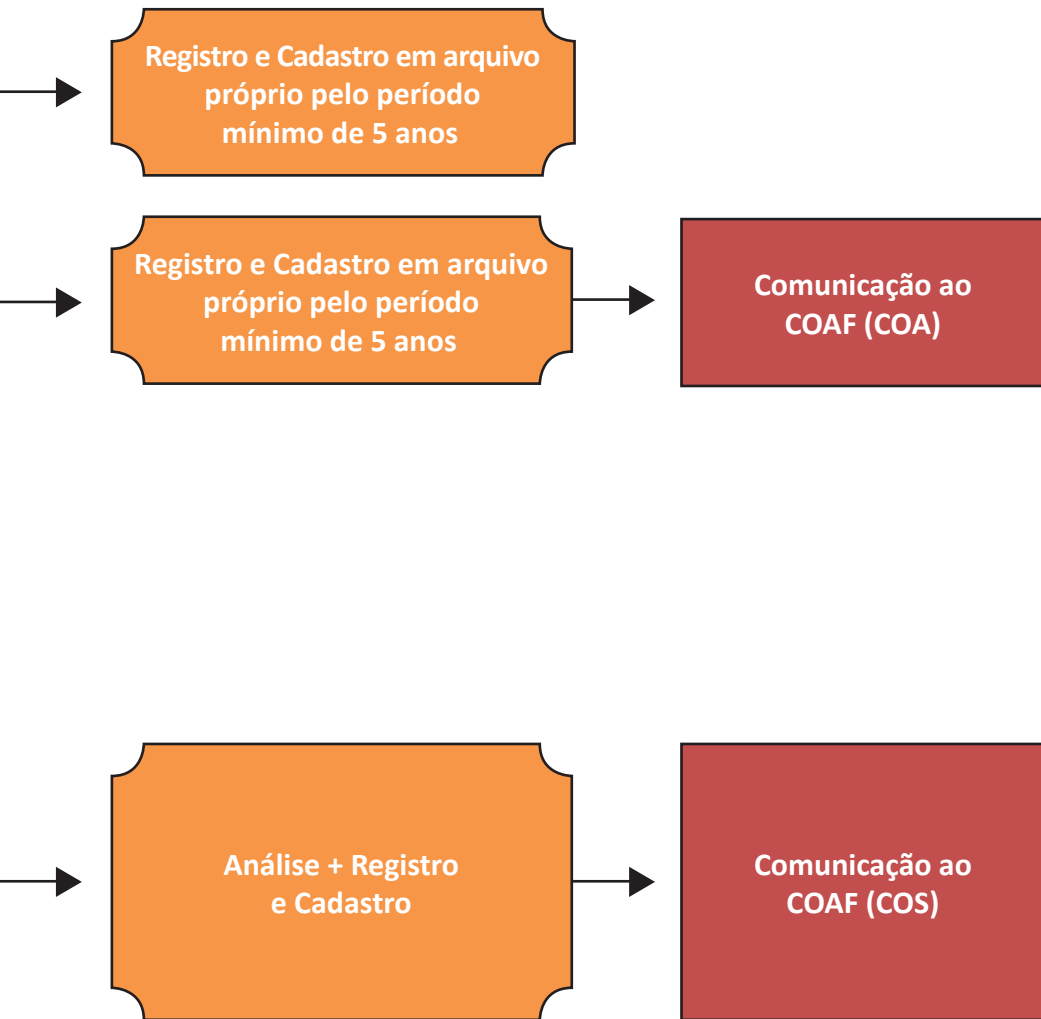


Operação de valor igual ou superior a R\$ 100 mil

Operação ou proposta de operação que envolva pagamento em espécie em valor igual ou superior a R\$ 100mil ou operação ligada a grupos terroristas. (Res. 15/COAF)

Transação ou proposta com indicadores de suspeita, ou seja, que:

- Independentemente do valor, mas que por sua habitualidade ou forma configure artifício para burlar registros e comunicações;
- Implique aumento ou diminuição injustificado do valor do imóvel;
- Tenha valor divergente do ITBI recolhido;
- Seja incompatível com o patrimônio, atividade ou capacidade financeira das partes;
- Haja resistência, falsidade ou onerosidade na prestação de informações de cadastro ou da operação;
- Que, por suas características, possa configurar indício de crime;
- O pagamento for realizado por terceiros;
- O pagamento for realizado com recursos de fontes/origens diversas;
- O comprador tenha sido anteriormente dono do imóvel;
- Pagamento feito com remessas do exterior, especialmente de paraísos fiscais;
- Pagamento feito por pessoa física ou jurídica de outro país;
- Possa ser considerada suspeita por outros motivos.



**Dr. Paulo Hugo Scherer**

*“In Memoriam”*



**“Cabe a nós corretores de imóveis, cumprir e fazer cumprir a Lei, demonstrando assim nosso zelo e contribuindo para uma sociedade mais digna e justa, evitando que quadrilhas se utilizem de manobras empresariais para “lavar” o dinheiro oriundo de práticas criminosas.”**

**Dra. Heloisa Estellita**



**A elaboração deste Guia contou com a colaboração da equipe da Clínica de Direito Penal da Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV DIREITO SP), e com o apoio do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF).**

**FGV DIREITO SP**  
ESCOLA DE  
DIREITO  
DE SÃO PAULO

## *AVISO IMPORTANTE*

**Todos os cadastros deverão ser realizados através do website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br) onde estará disponível link de acesso ao Sistema SISCOAF para comunicações.**

**Para realizar a Comunicação de Não Ocorrência até o dia 31 de janeiro do ano seguinte, acesse o link <https://intranet.cofeci.gov.br/declaracaodeinocorrencia/>**

**Dúvidas, críticas e sugestões deverão ser encaminhadas apenas por e-mail ao endereço eletrônico [cofeci@cofeci.gov.br](mailto:cofeci@cofeci.gov.br)**

**Para inscritos no Estado de São Paulo enviar para [crecisp@crecisp.gov.br](mailto:crecisp@crecisp.gov.br)**















O conteúdo deste Guia pode ser reproduzido gratuitamente, desde que citando a fonte:  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
de São Paulo, CRECI 2ª Região.

Acompanhe pelo site  
[www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br)  
eventuais alterações.



**CRECISP**  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS