



POLÍTICA DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

O QUE É LAVAGEM DE DINHEIRO?

O crime de lavagem de dinheiro é regulado pela Lei Federal nº 9.613/1998 que dispõe sobre a ilegalidade de ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Na prática, a lavagem de dinheiro caracteriza-se por um conjunto de operações que buscam a incorporação de recursos, bens e valores de origem ilícita no mercado lícito.

Para disfarçar os lucros ilícitos sem comprometer os envolvidos, a lavagem ocorre por meio de um processo dinâmico que envolve três fases independentes que, com frequência, ocorrem simultaneamente.

Primeiro ocorre o distanciamento dos fundos de sua origem, evitando uma associação direta deles com o crime; segundo, o disfarce de suas várias movimentações para dificultar o rastreamento desses recursos; e terceiro, a disponibilização do dinheiro novamente para os criminosos depois de ter sido suficientemente movimentado no ciclo de lavagem para ser considerado “limpo”.

A prática de lavagem de dinheiro pode gerar sérias complicações para as pessoas envolvidas e para o negócio, como:

- » Multa de até R\$ 20 milhões de reais
- » Reclusão de três a dez anos
- » Vedação de negócios com as instituições financeiras ou até mesmo encerramento de contas bancárias
- » Encerramentos das atividades da empresa



Trata-se, portanto, de assunto sério e complexo, mas que visa proteger você e sua empresa contra organizações criminosas, que possam tentar usar sua estrutura e expertise para lavar dinheiro.

Os procedimentos aqui previstos servem para manter as práticas da J. Fleury alinhadas à Lei Federal nº 9.613/1998 e à Resolução COFECI nº 1336, de 2014, duas normas que formam o marco regulatório contra a lavagem de dinheiro no ramo imobiliário.

Importantíssimo ter em mente que a lei garante ao profissional que agir conforme as práticas aqui previstas a completa isenção de responsabilidade penal pelas transações realizadas.



SETOR IMOBILIÁRIO E LAVAGEM DE DINHEIRO.

Diversos estudos mostram que operações imobiliárias estão entre as mais utilizadas para a lavagem de dinheiro. Em função da atual redação da Lei Federal nº 9.613/1998, as pessoas físicas ou jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis devem comunicar, em 24 horas, as transações consideradas suspeitas ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF).

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.

A falta de comunicação e registro, em casos ilícitos comprovados, pode complicar a vida de quem atuou na negociação, inclusive nos casos em que a imobiliária não tenha conhecimento do crime.

COAF é o órgão do Ministério da Fazenda que tem como missão produzir inteligência financeira e promover a proteção dos setores econômicos contra a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo.



REGISTRO DE CLIENTES E TRANSAÇÕES

REGISTRO DE CLIENTES

Um mecanismo-chave do Compliance que visa evitar a lavagem de dinheiro é o princípio do Know Your Customer (KYC), o qual, na J. Fleury, é exteriorizado através dos procedimentos de cadastro, identificação de clientes e análise de transações suspeitas.

Desta forma, toda transação que envolva valor igual ou maior que R\$ 100 mil reais deverá gerar, necessariamente, um cadastro do cliente e de terceiros intervenientes (compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, procuradores, representantes legais, corretores, advogados etc.).

CADASTRO PESSOA FÍSICA:

- » nome completo, sexo, data de nascimento, filiação, nacionalidade, 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 (pessoas ligadas a redes terroristas)
- » e, enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007

CADASTRO 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 nº15 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº16
- » 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 nº15 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº16



REGISTRO DE TRANSAÇÕES

Da mesma forma, a J. Fleury registrará também toda transação imobiliária de valor igual ou superior a R\$ 100 mil reais em cadastro com registro dos seguintes dados:

- » 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)

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

Registrar as
informações e
mantê-las em
cadastro por 5 anos



CUIDADOS QUANTO AOS REGISTRO E FORMA DE CADASTRAMENTO

- » 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; (b) se a pessoa jurídica tiver outra forma, o cadastro deve abranger informações sobre quem tem poder de representá-la, todos os sócios e o beneficiário final, que deverá ser cadastrado com todas as informações indicadas para a pessoa física
- » Prazo de guarda mínimo dos registros e cadastros: cinco anos

RESPONSÁVEL PELO REGISTRO E CADASTRAMENTO

Cada corretor é responsável pela obtenção dos dados necessários para o registro e cadastramento de seus clientes e transações, bem como pelo preenchimento dos dados na respectiva ficha de cadastro.

O jurídico deverá manter, de forma segura, a guarda dos registros e cadastros por prazo não inferior a 5 (cinco) anos.

COMUNICAÇÃO AO COAF

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

O prazo para comunicar ao COAF é de 24 horas contadas:



- » Da data da transação ou proposta de operação no caso de Operações de Comunicação Automática (COA)
- » A partir do momento em que se concluiu que a operação é suspeita, no caso de Comunicação de Operações Suspeitas (COS)

CUIDADO! O agente imobiliário está proibido por lei de avisar seu cliente sobre a comunicação de operação, seja ela automática ou suspeita!

OPERAÇÕES DE COMUNICAÇÃO AUTOMÁTICA (COA)

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 envolvendo quaisquer pessoas mencionadas na Resolução nº 15 do COAF, de 28 de março de 2007 (pessoas ligadas a redes terroristas).

Transação de valor igual ou superior a R\$100 mil OU envolvendo TERROSI STAS

Registrar as informações e mantê-las em cadastro por 5 anos + comunicar o COAF (COA)



OPERAÇÕES DE COMUNICAÇÃO SUSPEITA (COS)

A lista abaixo contém situações que, se configuradas, podem significar indícios de ocorrência do crime de lavagem de dinheiro:

- » Transação 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
- » Aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel
- » Valor em contrato que 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
- » Quando os agentes atuam no sentido de induzir a não-manutenção dos registros da transação realizada
- » Na prestação das informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferece 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
- » Pagamento ou recebimento seja realizado por terceiros
- » Pagamento seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas



- » O comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel
- » 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
- » Pagamento seja realizado por pessoas residentes ou domiciliadas em cidades localizadas na faixa de fronteira
- » Pagamento ou recebimento envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país

Transação ou proposta de transação com indicadores de suspeitas

Registrar as informações e mantê-las em cadastro por 5 anos
+
Análise

Comunicar ao COAF caso haja alguma suspeita de ocorrência de crime (COS)



Portanto, caso você tome conhecimento de alguma dessas situações, comunique imediatamente ao jurídico e ao seu diretor, os quais deverão, após dar ciência aos sócios, analisar se o caso é realmente suspeito ou não.

Configurada algumas dessas situações, a J. Fleury deverá adotar medidas extras para buscar mais informações sobre as características da transação.

Caso a empresa conclua que a transação é suspeita ou caso haja dificuldades em encontrar informações para melhor entender a transação, deve comunicá-la ao COAF como operação suspeita.

Toda a *Due Diligence* acima descrita deve ser registrada por escrito e mantida com a empresa por cinco anos.

Sempre que algumas dessas situações ocorrer, o corretor, em ação conjunta com o jurídico, deverá fazer uma busca pelo nome empresarial ou nome da pessoa associado a palavras como: corrupção, desvio, lavagem, roubo, furto, contrabando, apreensão, CPI, preso, prisão, polícia federal, falsificação, estelionato, pirataria, propina, suspeito, fraude e etc.



COMUNICAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA

Caso nenhuma operação ou proposta de operação suspeita ou de comunicação obrigatória ao COAF for realizada, deve-se declarar, anualmente, tal fato ao COFECI/CRECI, até o dia 31 de janeiro do ano seguinte.

É dever do jurídico levar esse fato ao conhecimento dos sócios, para assim comunicar ao COAF.

Lembre-se que outros setores comerciais, como os bancos, por exemplo, também informam ao COAF incluir as operações das imobiliárias. Ou seja, com o cruzamento de comunicações de outros setores e a declaração negativa, a Administração Pública pode facilmente descobrir uma Comunicação de Não Ocorrência feita de modo indevido.



Elaborado por:



Diagramação e Arte:



Juliano Silva Batalha