



**ESPAÇO Y**  
ENGENHARIA

**LAVAGEM DE  
DINHEIRO E  
A ATIVIDADE  
IMOBILIÁRIA**





LAVAGEM DE  
DINHEIRO E  
A ATIVIDADE  
IMOBILIÁRIA



# SUMÁRIO

**LAVAGEM DE DINHEIRO // 7**

**O QUE É? // 7**

**O QUE A LEGISLAÇÃO  
DETERMINA? // 8**

**QUAIS CUIDADOS SÃO  
NECESSÁRIOS? // 10**

**O QUE FAZER? // 14**

**O CADASTRO DA TRANSAÇÃO  
IMOBILIÁRIA // 15**

**O CADASTRO DE PESSOAS  
FÍSICAS // 15**

**O CADASTRO DE PESSOAS  
JURÍDICAS // 16**

**AS COMUNICAÇÕES  
AO COAF // 17**

**COMUNICAÇÃO DE NÃO  
OCORRÊNCIA // 19**

A Espaço Y Engenharia, comprometida com os princípios da ética e integridade em seus negócios e em atendimento à legislação brasileira, decidiu criar o presente manual como forma de orientar seus clientes, colaboradores e parceiros comerciais (fornecedores, despachantes, advogados, entre outros) sobre as obrigações legais relacionadas às transações imobiliárias. A decisão por abordar esse tema se deu em virtude de as operações imobiliárias serem formas comumente utilizadas para a realização de lavagem de dinheiro e pelo fato de a Espaço Y Engenharia não querer que sua estrutura seja utilizada para fins ilícitos.

Além do mais, a prática de lavagem de dinheiro pode gerar complicações severas aos envolvidos, como:

- » *advertência;*
- » *multa equivalente de até R\$ 20 milhões de reais;*
- » *prisão (reclusão de três a dez anos) às pessoas físicas envolvidas no ilícito;*
- » *perda dos bens, direitos e valores relacionados à lavagem de dinheiro;*
- » *Cassação ou suspensão da autorização para o exercício da atividade, operação ou funcionamento da empresa.*

Assim, é da maior importância tratar sobre o tema, em especial ante as implicações sérias que estão envolvidas, mas para evitá-las precisamos saber mais sobre esse tema; vamos conhecer um pouco mais sobre esse assunto?

## LAVAGEM DE DINHEIRO O QUE É?

Lavagem de dinheiro é o procedimento utilizado por pessoas físicas ou jurídicas para, direta ou indiretamente, ocultar ou dissimular a natureza, a origem, a localização, a disposição, a movimentação ou a propriedade de (1) bens, (2) direitos ou (3) valores oriundos de alguma outra atividade ilícita.

Em português simplificado: a lavagem de dinheiro tem a finalidade de dar uma aparente legalidade ao que tem origem ilícita, de modo que seus beneficiários possam usufruir de bens, direitos e valores. Ocorre que essa prática não só é antiética como também é considerada crime pela legislação brasileira.

Lavar dinheiro pode gerar punição às pessoas físicas (como prisão, multa e inabilitação temporária para o exercício do cargo de administrador)





e pessoas jurídicas (multa, vedação de negócios com as instituições financeiras e até mesmo, se for o caso, o encerramento das atividades da empresa).

E como as punições são severas para todos os envolvidos – o que explica não só a preocupação da Espaço Y Engenharia em tratar internamente do tema – é importante difundir e divulgar esse assunto perante sua rede de negócios.

## **O QUE A LEGISLAÇÃO DETERMINA?**

A Lavagem de Dinheiro é regulada pela Lei Federal n. 9.613/1998 e suas disposições se aplicam tanto a pessoas físicas (trazendo condutas que são consideradas como crime) quanto para pessoas jurídicas (trazendo obrigações e responsabilizações). A ideia da legislação é resguardar vários tipos de atividades econômicas que podem ser utilizadas para realização dessa atividade ilegal.

O setor imobiliário é uma das atividades expressamente mencionadas pela legislação, determinando a referida lei que todas as



pessoas físicas e jurídicas que têm como atividade principal ou acessória a promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, bem como prestem, ainda que eventualmente, serviços de assessoria, consultoria, contadoria, auditoria, aconselhamento ou assistência em operações de compra e venda de imóveis comuniquem, em 24 horas, as transações consideradas suspeitas ao COAF.

Para verificar o cumprimento da lei, foi criado o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), que também é o responsável por aplicar penas administrativas, receber, examinar e identificar as ocorrências suspeitas de atividades ilícitas previstas na referida lei.

Mas, além do COAF, outros órgãos são responsáveis por editar regulamentações sobre o tema no âmbito de suas respectivas áreas de atuação econômica. No caso do setor imobiliário, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), em razão das atribuições conferidas pela Lei Federal n. 6.530/1978, regulou o assunto por meio da Resolução COFECI n. 1.336/2014.

Assim, ficou determinado que as pessoas (físicas ou jurídicas) que “exercem 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 n. 1.336/2014, em todas as operações e negócios que realizarem, inclusive nos casos em que negociarem a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o seu próprio ativo.

## QUAIS CUIDADOS SÃO NECESSÁRIOS?

Em seu site institucional, o COAF ensina que a lavagem de dinheiro se caracteriza por um conjunto de operações (comerciais ou financeiras) que tem a finalidade de buscar a incorporação na economia de cada país os bens, direitos e valores de origem ilícita, não só com a finalidade de dar aparente legalidade aos recursos ilícitos, mas também de dificultar o seu rastreamento, retirando evidências que possam caracterizar a operação ilegal e até mesmo para impedir a realização de investigações por parte de autoridades públicas.

Geralmente essas operações se caracterizam por três fases: (1) colocação dos recursos no sistema econômico por meio do distanciamento de sua origem; (2) ocultação dos recursos, geralmente por meio de transações difíceis de rastrear (pagamento em espécie ou utilizando “laranjas”), de modo a dificultar o rastreamento contábil e (3) integração, consistente na incorporação formal dos bens, direitos e valores de origem ilícita, de modo a dar legitimidade aos recursos ilícitos.

Por causa disso, o COFECI instituiu que, independentemente de análise ou qualquer outra consideração, deverão ser comunicadas ao COAF, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, toda e 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.

Essa regra vale, inclusive, no caso de compra ou venda de bens móveis ou imóveis da própria Espaço Y Engenharia, assim como para transações com suspeitas de ligação com terrorismo (ou seu financiamento – o que é tratado pela Resolução COAF n. 15/2007).

Assim, é muito importante entender esses princípios e sobre como essas operações podem ocorrer para que, ao sinal de qualquer alerta, haja comunicação interna e às autoridades competentes.

Todavia, para facilitar o entendimento do assunto, listamos, a seguir, alguns exemplos de transações que indicam possíveis irregularidades e que obrigatoriamente devem ser comunicadas ao COAF:

*I. operações cujo valor seja inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) mas que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para burlar a Lei de Lavagem de Dinheiro;*

*II. solicitação de aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel;*

*III. operações cujo valor em contrato seja divergente da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos - ITBI recolhido;*

*IV. operações que sejam incompatíveis com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes;*

V. solicitação de que as operações não sejam registradas ou mantidas;

VI. resistência na prestação das informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, ou, ainda, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou de onerosa verificação;

VII. operações que, por suas características (quanto às partes envolvidas), valores, forma de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios de crime;

VIII. operações cujo pagamento ou recebimento seja realizado por terceiros;

IX. operações cujo pagamento seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;

X. operações em que se verifique que o comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel;

XI. 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; e*

*XII. cujo pagamento ou recebimento envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país.*

É importante destacar que as transações anteriormente listadas – também chamadas de Operações de Comunicações Suspeitas (OCS) – não são as únicas, podendo haver outras operações com características distintas que, ainda assim, sejam consideradas suspeitas.

### IMPORTANTE!

A lei garante completa isenção de responsabilidade penal pelas transações realizadas ao profissional que agir conforme as práticas previstas na legislação e neste código.


### MUITO IMPORTANTE TAMBÉM!

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

## O QUE FAZER?

A melhor forma de prevenir lavagem de dinheiro é fazer os devidos registros de cadastro e identificação de clientes, bem como das próprias transações, de modo a verificar alguma suspeição.

Assim, ***toda e qualquer operação na Espaço Y Engenharia cujo valor seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) deverá ser, obrigatoriamente, feito um cadastro da transação, do cliente e de terceiros que intervenham no negócio*** (compradores, vendedores, cônjuges ou companheiros, representantes legais, corretores, advogados, etc.). Esse cadastro deverá ser feito conforme as diretrizes a seguir.



Essa medida não só fará com que a Espaço Y Engenharia atenda à legislação, mas também resguardará a própria operação imobiliária de questionamentos. ***E, exatamente por isso, as transações deverão ser mantidas em cadastro pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos!***

## ○ CADASTRO DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

- » *Identificação das pessoas físicas e jurídicas que participem da operação, conforme exposta a seguir;*
- » *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).*

## ○ CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

- » *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 n. 15/2007 (pessoas ligadas a redes terroristas); e
- » enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF n. 16/2007.

## **O CADASTRO DE PESSOAS JURÍDICAS**

- » 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 n. 15/2007 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF n. 16/2007; 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 n. 15/2007 (operações ou proposta de operações ligadas ao terrorismo ou seu financiamento) ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF n. 16/2007.*

## **AS COMUNICAÇÕES AO COAF**

É importante deixar claro que todas as comunicações feitas ao COAF são confidenciais, estando todos os agentes imobiliários protegidos, indepen-



### **ATENÇÃO!**

Se não for possível identificar os beneficiários finais, deve-se fazer o registro das medidas adotadas com o objetivo de identificá-los.

No caso de 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.

## OPERAÇÕES DE COMUNICAÇÃO AUTOMÁTICA (COA)

são as aquelas relacionadas às transações ou propostas de transação que envolvam 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 – o que, inclusive, vale para a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o ativo da Espaço Y Engenharia – envolvendo quaisquer pessoas mencionadas na Resolução n.15 do COAF, de 28 de março de 2007 (pessoas ligadas a redes terroristas).

As OPERAÇÕES DE COMUNICAÇÃO SUSPEITA (COS) foram tratadas no tópico “Quais cuidados são necessários?” deste manual.

dentemente de eventuais desdobramentos, sendo que as comunicações feitas de boa-fé não acarretarão quaisquer responsabilidades. Necessário expor, entretanto, **que as comunicações ao COAF não devem ser comunicadas aos participantes da transação imobiliária** (comprador, vendedor, e demais intermediários).

É necessário destacar, ainda, que comunicações ao COAF devem ser feitas em 24 (vinte e quatro) horas a partir:

» *Da data da transação/operação ou proposta de transação/operação no caso de Operações de Comunicação Automática (COA);*

» *Do momento em que se concluiu que a operação é suspeita, no caso de Comunicação de Operações Suspeitas (COS).*

Dessa forma, sempre que houver ciência de alguma transação que deva ser comunicada ao COAF, informe, imediatamente, o conselho diretivo da Espaço Y Engenharia, que, conjuntamente com os responsáveis pelo departamento jurídico deverão, após dar ciência aos sócios, analisar o caso e tomar as providências cabíveis.

Nessas situações, deverão ser adotadas medidas extras na busca de mais informações sobre as características da transação, de forma a resguardar a empresa e os envolvidos, como 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**

O ideal é que nenhuma atividade nossa seja suspeita. Nesses casos, em que nenhuma operação ou proposta de operação suspeita ou de comunicação obrigatória ao COAF for verificada, é importante declarar, anualmente, tal situação ao COFECI/CRECI. Essa comunicação de não ocorrência deve se dar até o dia 31 de janeiro do ano subsequente.

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

## IMPORTANTE!

Outros setores de atividade econômica, como os bancos, por exemplo, também informam ao COAF operações referente às transações das imobiliárias. Ou seja, com o cruzamento de dados e comunicações de outros setores é possível verificar a realização de uma Comunicação de Não Ocorrência feita de modo indevido. Isso só demonstra a importância da necessidade de conhecimento sobre esse tema e da obrigatoriedade de obediência a essas normas.

A Espaço Y Engenharia conta com o apoio de todos para dar cumprimento às normas aqui tratadas.





ESPAÇO Y  
ENGENHARIA