



# CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Especial - Fevereiro/2024

A revista direcionada para o corretor de imóveis

## II SIPLAD

**SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO E FINANCIAMENTO AO TERRORISMO NO MERCADO IMOBILIÁRIO**



REVISTA INTERATIVA  
Clique nos links para  
ser direcionado

**SISTEMA**  
**COFECI-CRECI**

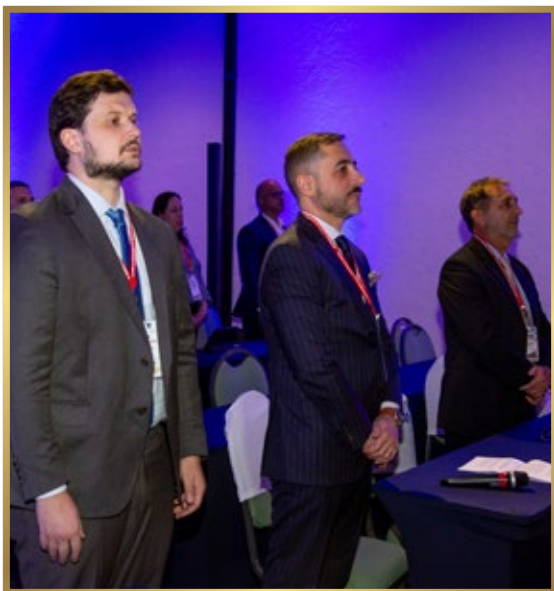


# II SIPLAD

***acontece em São Paulo***

Nos dias 22, 23 e 24, o Sistema Cofeci-Creci promoveu, em São Paulo, a segunda edição do SIPLAD – Seminário Internacional de Prevenção à Lavagem de Dinheiro no Mercado Imobiliário.

O evento contou com a participação de representantes dos Conselhos Regionais de diversos estados e, também de entidades apoiadoras, como a ABA - American Bar Association – a maior associação voluntária mundial de advogados - a GovRisk – uma consultoria inglesa que promove aconselhamento e reformas para reduzir a impunidade no mundo e o IGCP – Instituto Latino-Americano de Governança e Compliance. A abertura foi conduzida pelo presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto e pelos representantes da GovRisk, Alejandro Montesdeoca-Broquetas, e do IGCP, Bruno Galvão.



Os especialistas debateram as principais formas para se evitar a ocultação de recursos financeiros ilícitos, tornando-os aparentemente legítimos.

Corretores de todo o País puderam assistir ao Seminário online, esclarecendo suas dúvidas sobre esse tema de grande importância para o segmento.

Alejandro Montesdeoca-Broquetas falou sobre os riscos da lavagem de dinheiro e do financiamento ao terrorismo e da elaboração de relatórios pelos órgãos de controle. Também representando a mesma instituição, Joaquim da Cunha Neto detalhou como realizar o monitoramento, a qualidade das comunicações ao COAF e a capacitação das pessoas obrigadas.

Pedro Arantes, pelo IGCP, conceituou a lavagem de dinheiro, a prevenção e os devidos procedimentos no caso de transações suspeitas.

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, que representou o presidente do Conselho Federal, João Teodoro da Silva, no SIPLAD, a oportunidade consolida os esforços da entidade no combate a essas práticas ilícitas. "Todo o mercado imobiliá-

rio precisa se engajar para que o segmento deixe de ser uma opção para a ocultação de bens e lavagem de capital. E essa troca

de informações com diversas entidades internacionais vem contribuir para que esse objetivo seja alcançado.”



## ***Mercado imobiliário apresenta risco elevado para lavagem de dinheiro***

A palestra de abertura do II SIPLAD trouxe dados que servem de alerta para o mercado imobiliário. De acordo com Alejandro Montesdeoca-Broquetas, o setor imobiliário é considerado de alto risco, com elevado potencial para ser usado, mesmo que involuntariamente, para as práticas ilícitas de lavagem de dinheiro e de crimes financeiros.

Segundo ele, dos 200 países do mundo que integram a rede global de combate aos crimes financeiros (o GAFI e mais nove organizações regionais), 37% consideram o setor imobiliário de alto risco, 16% de risco médio-alto, 16% de médio risco – ou seja, o risco é admitido por 69% dos países. Apenas 3% avaliam o mercado imobiliário como de baixo risco para a prática dos delitos mencionados. 22% dos integrantes do grupo não se manifestaram a respeito. “Os corretores de imóveis precisam estar cientes de

que podem ser envolvidos em operação suspeitas. Precisam ter essa consciência”, alertou Montesdeoca-Broquetas. O risco aumenta quanto mais relevante for a presença do mercado imobiliário na economia de um país.



# O Cofeci

## no combate aos crimes financeiros

O Brasil é signatário dos tratados internacionais de combate à lavagem de dinheiro e a crimes financeiros desde 2000. A legislação brasileira que tipifica esse tipo de delito é a Lei 9613, de 1998: descreve o crime de "lavagem" ou ocultação de bens, muito conhecido como lavagem de dinheiro, e define medidas para prevenção e combate. Nesse cenário, para o mercado imobiliário, o Sistema Cofeci-Creci foi designado pelas autoridades brasileiras como supervisor dos entes obrigados a contribuir com a prevenção aos crimes financeiros: os corretores de imóveis e empresas imobiliárias. "Não se trata de uma parceria. Trata-se de uma obrigação. Por uma determinação legal, o Sistema Cofeci-Creci deve atuar junto ao segmento", informou o presidente do CRECISP e vice-presidente do Cofeci, José Augusto Viana. "Se os dirigentes do Sistema Cofeci-Creci se omitirem diante dessa obrigação, serão sancionados legalmente", complementou Viana. Uma das ferramentas disponíveis para o

mercado imobiliário é a comunicação de não ocorrência de operações suspeitas. Todos os corretores de imóveis e empresas devem fazer essa declaração por meio do site do Sistema Cofeci-Creci, todos os anos, ao longo do mês de janeiro. O prazo termina no dia 31/01.

"Quando há uma operação suspeita, esta deve ser comunicada imediatamente, inclusive antes de ser realizada", complementou Alejandro Montesdeoca-Broquetas. Esse alerta deve ser dado pelo intermediador imobiliário diretamente ao COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras).



# A Qualidade da Comunicação de Operações Suspeitas ao COAF

O tema foi abordado por Joaquim da Cunha Neto, diretor executivo, especialista em PLD\FTP e Compliance da AML Risco Reputacional. Segundo ele, o GAFI – Grupo de Ação Financeira Internacional - apresenta 40 recomendações que os países devem cumprir para prevenir crimes de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo. No Brasil, a Lei 9613 normatizou o que cada órgão regulador deve publicar em suas normas. Um exemplo são as normas que o Cofeci publica sobre a Comunicação de Não Ocorrência.

A qualidade das informações apresentadas nesta declaração é de extrema importância para a investigação de operações suspeitas e o ponto de partida dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias é o conhecimento do cliente com o qual estão negociando, o que inclui dados do seu perfil profissional e pessoal e sobretudo, financeiro para a conclusão da operação de compra do imóvel.

É fundamental que toda a operação seja registrada de forma digital e o uso de um sistema como o SGR – Sistema de Governança e Registro - pode contribuir muito para a formalização de todo o processo.



A partir do momento em que há a detecção de uma operação suspeita, em situações atípicas, o profissional deve se cercar de cuidados para registrar estes dados. O Corretor de Imóveis conhece o cliente e o mercado, o que o capacita a identificar estes sinais, quando algo foge das situações comuns e que seja passível da declaração de ocorrência ao COAF.

Joaquim da Cunha Neto destacou que, no processo investigativo, estas informações são cruzadas com outros dados colhidos junto ao sistema financeiro, cartorial, entre outros. Não se trata de uma obrigação exclusiva dos Corretores de imóveis, mas de todo um sistema.

Ele apresentou dados que mostram que, em 2012, foram realizadas 4.439 declarações de ocorrência dentro do Sistema Cofeci-Creci, e em 2023, foram 892. A partir de 2020, ele disse que houve um crescimento vertiginoso de casos suspeitos, pois os cartórios passaram a ser obrigados a comunicar também operações suspeitas. Há até uma percepção de que pelo volume de negócios feitos no mercado imobiliário e a magnitude do setor, o número de declarações de ocorrência é pequeno.

Não é a quantidade de declarações que importa, mas a qualidade dos dados e seu embasamento.

O corretor de imóveis não deve deixar de

concluir a venda ou o negócio, mas deve estar atento para, em caso de suspeita, cumprir seu dever de comunicar ao COAF. Em Camboriú (SC), por exemplo, houve um caso em que o profissional foi apresentado como cúmplice, em uma situação de lavagem de dinheiro.

Na avaliação das ocorrências, são dadas notas que fazem com que as declarações sejam identificadas como mais ou menos suspeitas.

As informações apresentadas devem ser recentes – relativas aos últimos três meses. Se os fatos narrados tiverem ocorrido há mais de seis meses passam a não ser relevantes.

As notificações de ocorrência embasadas em sinais identificados como suspeitos têm um peso maior junto ao COAF, sobretudo as que identificam a origem de parte relevante dos recursos, inclusive de contrapartes que participam do negócio – compra de imóveis. Da mesma forma, informações que permitam identificar características da movimentação financeira.



O Corretor de Imóveis é essencial neste processo de prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, já que precisa conhecer o cliente, seu perfil e tem condições de apresentar informações de qualidade aos órgãos de controle. As unidades de inteligência financeira não esperam receber somente dados objetivos, mas também os que partem da percepção e do conhecimento de mercado imobiliário, e que somente os profissionais que nele atuam têm.



Ao longo do II SIPLAD, Joaquim da Cunha Neto apresentou diversos procedimentos para a fiscalização e análise de operações de risco. Segundo ele, no futuro, a regulamentação de lavagem de dinheiro também irá envolver os advogados de toda natureza, inclusive os que atuam no setor imobiliário.

O Sistema Cofeci-Creci é responsável pela supervisão da análise de riscos no setor, por isso precisa monitorar as operações e melhorar a eficácia com aplicação de recursos nas que oferecem maior risco. Para isso a análise deve envolver etapas como: identificação, planejamento, execução, aplicação de penas e monitoramento.

Entre as políticas a serem adotadas, ele destacou a criação de ferramentas que permitam o monitoramento, supervisão e fiscalização, a adoção de ações de treinamento online, cadastro das pessoas obrigadas no âmbito de atuação, reunião regional

para a prevenção à lavagem de dinheiro, fiscalização do cumprimento da declaração de não ocorrência, aplicação de questionário remoto e envio de e-mail baseado no que exige a norma do Cofeci.

O vice-presidente do Cofeci e presidente do Creci SP, José Augusto Viana Neto, questionou sobre a punição àqueles que não cumprirem com sua obrigação de fazer a declaração de não ocorrência e a recomendação de Joaquim da Cunha Neto foi a aplicação de uma advertência, quando o prazo não é cumprido, somado a um intervalo de 30 dias para que seja atendido, seguido da aplicação de multa, em caso de não atendimento ao final deste período.

A multa, quando não paga, é incluída na dívida ativa da União e sua aplicação demonstra que o Sistema Cofeci-Creci cumpre seu papel fiscalizador.

Joaquim destacou a importância de os Conselhos Regional e Federal terem uma base de registro com os dados apresentados nas declarações dos Corretores de Imóveis e um canal de comunicação com este público supervisionado – com o seu cadastro.

A partir destas informações são criados mecanismos de monitoramento de risco. Para toda a base de credenciados, que é ampla, a recomendação é fazer o monitoramento, em uma primeira etapa, eletrônico.

Soluções tecnológicas hoje ajudam muito neste processo, que inclui o envio de comunicados e e-mails, verificando o cumprimento da obrigação, tanto da declaração de não ocorrência, como das que identificam a ocorrência de risco de lavagem de dinheiro.

A criação de um canal de relacionamento permite que os Crecis tirem dúvidas, encaminhem avisos, notificações, entre outras comunicações, marcando sua presença em todo o processo.

A criação de uma matriz de risco é outra medida que deve ser utilizada para mapear o universo fiscalizável do órgão e o impacto com o descumprimento com as suas obrigações. O maior risco é causado pelas empresas/corretores com maior impacto no segmento/ capital social/faturamento, maior número de filiais, região geográfica

de atuação ou realização de negócios com o setor público.

Outro foco de atenção é quando há ausência de cadastro no órgão regulador, ausência de comunicação negativa, deficiência de cadastro de clientes e de registro operacional. Neste caso a recomendação é a abertura de processo administrativo.



Os procedimentos eletrônicos têm vantagens como a flexibilidade, escalabilidade, realização e auditoria, transparência, confiabilidade e padronização de processos. Também permitem a ampliação da capacidade de fiscalização, maior segurança no acompanhamento dos prazos, avaliação sistêmica, economia, ganho de escala e a sensação da presença do órgão regulador.

Em caso de infração caracterizada, o procedimento deve incluir a intimação com multa, pagamento de rito sumaríssimo, apresentação de defesa.

A criação de processos eletrônicos e canais de relacionamento também permite orientar e dar feedback (mecanismo

de esclarecimentos de dúvidas), criação de treinamentos na modalidade EAD, divulgação dos processos administrativo e dos resultados.

Na segunda parte da sua apresentação, Joaquim da Cunha Neto abordou aspectos pelos quais o Sistema Cofeci-Creci é cobrado em relação às suas obrigações legais quanto à prevenção de crimes de lavagem de dinheiro: controle e procedimento internos, política de PLD/FT, normas e instruções internas, procedimentos estabelecidos, fluxo de trabalho (análise da operação), e racionalidade do processo.

É fundamental que os procedimentos sejam claros, e que haja a criação de um fluxo de trabalho que permita relatar o que está acontecendo, quem vai aprovar, se vai arquivar, quem vai tomar a decisão de comunicar, e quais pessoas devem ser capacitadas.

As imobiliárias e corretores de imóveis também precisam adotar diversos procedimentos para cumprir com esta obrigação legal. A primeira etapa parte do aprofundamento de conhecimento das normas a serem seguidas e do cadastro no site do Cofeci. Não se pode transferir esta obrigação da comunicação ao COAF a terceiros.

Ele orientou a criação de uma estrutura mínima dedicada a esta tarefa, com pessoas designadas, equipamentos, soluções tecnológicas que permitam o acesso ao banco de dados – e na medida do possível, que permitam conhecer o cliente.

Joaquim destacou que é preciso fazer a devida diligência (informações básicas do cliente), que pode ser simplificada para aqueles considerados de baixo risco, mas intensificada para os de alto risco.

Outro aspecto importante é a avaliação do quadro de funcionários que serão envolvidos neste processo, da contratação à revisão periódica (bons antecedentes) e fazer a devida diligência entre parceiros e fornecedores no estabelecimento de parcerias.

Para o registro de operações, ele reco-

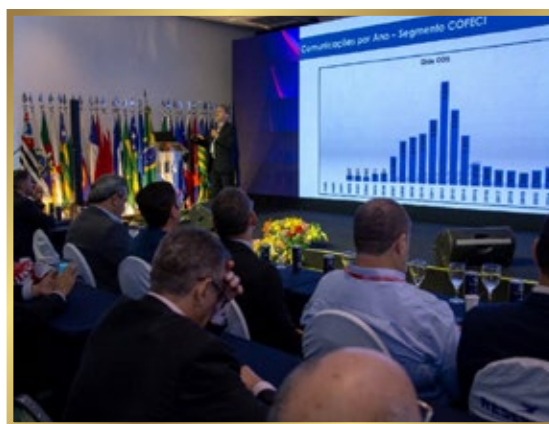
menda: a identificação do cliente e demais contrapartes, descrição dos serviços prestados ou da operação, valor e data da operação, dos serviços prestados ou da operação realizada, e por fim, forma e meio de pagamento.

Ferramentas de gerenciamento de risco: avaliação interna de riscos LD/FT (fatores de risco), clientes, produtos, serviços, operações, transações e canais utilizados, além da região geográfica sensível (alto risco e risco global), enfim a análise de tudo.

O monitoramento de transações (que geram também sinais de alerta) está previsto na norma e permite a detecção de operações atípicas, depende também da criação de procedimentos internos e análise da equipe das partes envolvidas etc. Após a análise (caracterização da suspeita) ocorre a comunicação da unidade de inteligência financeira e tomada de decisão individual ou colegiada, se a mesma será arquivada (declaração de não ocorrência) ou se será dado prosseguimento para a declaração de ocorrência.

De toda maneira, a comunicação é obrigatória – por enquadramento – sobretudo em caso de operações em espécies que são consideradas como suspeitas ou que geram sinais de alerta, e que precisem informar os dados da operação e dos envolvidos e informações adicionais (qualidade da comunicação).

A comunicação negativa deve ser feita até o dia 31 de janeiro e também é uma obrigação dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias.





# Iniciativas

## **incentivam mobilização do setor imobiliário no combate aos crimes financeiros**

Os especialistas que conduziram as palestras do II Siplad apontaram desafios a serem superados e iniciativas a serem implementadas para aumentar o engajamento do mercado imobiliário no combate aos crimes financeiros. Um dos desafios do Sistema Cofeci-Creci, nesse contexto, é conscientizar e engajar corretores de imóveis no sistema global de combate à lavagem de dinheiro. Para incentivar essa mobilização, algumas alternativas são: divulgação de estatísticas sobre a contribuição do setor e a cooperação com entidades de outros setores econômicos.

Dentro do arcabouço legal, na estrutura do setor de imóveis, o Sistema Cofeci-Creci é o ente legal que atua como Supervisor, coordenando as chamadas Pessoas Obrigadas a contribuir com o controle e a prevenção dos crimes financeiros: corretores de imóveis e empresas imobiliárias. Uma das ferramentas mais conhecidas nesse ecossistema é a Declaração de Não Ocorrência de operações ilícitas nas transações de compra e venda de propriedades. Essa Declaração, feita pelo site do Cofeci, é uma ação obrigatória, que acontece todos os anos, no mês de janeiro. Por ela, o corretor ou empresa imobiliária declara não ter atuado em intermediações suspeitas no ano anterior.

“Um dos desafios do Sistema Cofeci-Creci é mobilizar o corretor de imóveis para fazer sua Declaração de Não Ocorrência. E ajudar o profissional a compreender seu papel nesse sistema de prevenção à lavagem de dinheiro. Primeiro, porque a Declaração é

obrigatória. Segundo porque não fazê-la incide em penalidades para o corretor de imóveis”, explica o presidente do Sistema Cofeci-Creci, João Teodoro. “Acabamos de criar o Escritório Nacional de Integridade. Um dos objetivos é ampliar essa mobilização, por meio de informações e feedback sobre a performance do nosso setor nesse quesito”, complementa Teodoro.

Entidades Supervisoras, como é o caso do Sistema Cofeci-Creci, são cobradas pelas autoridades federais e internacionais para aumentar a colaboração de seu segmento, por meio das ações da chamadas Pessoas Obrigadas (corretores de imóveis e imobiliárias). Autoridades podem inspecionar o desempenho do Cofeci, dos Crecis e dos profissionais e empresas do setor. “Todos têm que atuar num Sistema, em que o principal foco seja identificar e informar às autoridades competentes operações que contrariam a lei e que são consideradas como crimes financeiros”, complementa Teodoro.



# ***Tendências internacionais aplicadas ao Brasil na prevenção imobiliária à lavagem de dinheiro***

Pedro Arantes, especialista em compliance e prevenção à lavagem de dinheiro, abordou o assunto com os participantes.

O foco desta apresentação foi apresentar as discussões internacionais que impactarão as futuras resoluções e normativas no Brasil, especialmente em relação à locação e inclusão de terceiros, funcionários e parceiros nas comunicações. Pedro Arantes procurou contextualizar de maneira prática os impactos dessas tendências no cotidiano das imobiliárias e corretores de imóveis. O palestrante apresentou uma perspectiva histórica da prevenção à lavagem de dinheiro, começando pela Convenção de Viena (1988 - artigo 3 - decreto 154/91 relacionado ao tráfico de drogas). Em seguida, destacou a Lei 9.613/98 - artigo 1 - que trata dos crimes antecedentes de tráfico e terrorismo. A Lei 12.683/2012 - artigo 1 - aborda a infração penal ao ato ilícito, introduzindo os conceitos de Colocação, Ocultação e Integração. Arantes destacou que a primeira etapa, a Colocação, configura a consumação do crime, enquanto a ocultação, dissimulação e integração representam o exaurimento.

O elemento objetivo é o dinheiro ilícito, que sinaliza a possibilidade de existência do crime, iniciando a ação de investigação

e prevenção à lavagem e ao financiamento do terrorismo. A Lei 13.260/16 - artigo 1 aborda a prevenção à lavagem relacionada ao combate ao terrorismo e à proliferação de armas de destruição em massa.

RESOLUÇÃO COAF 31 - TERRORISMO aborda a particularidade brasileira, onde o termo "terrorismo" está associado ao financiamento de práticas de vandalismo. O conceito central permanece vinculado ao fluxo monetário: seguir o dinheiro para identificar atividades suspeitas. A lavagem de dinheiro é prevista na Lei 9.613/98, enquanto a prevenção é tratada no artigo 9.

No mercado imobiliário, a promoção imobiliária e a compra e venda de imóveis têm diferenças específicas, regulamentadas pelo Artigo 10 da Resolução Cofeci 1336/2014 e pela COAF Resolução 36. Isso inclui cadastro no sistema, políticas de prevenção à lavagem de dinheiro, governança, avaliação interna de risco e procedimentos de identificação dos clientes, fornecedores e colaboradores. Empresas do setor imobiliário devem implementar uma estrutura interna para tratar informações suspeitas, semelhante a um banco, onde a detecção de indícios de lavagem de dinheiro ocorre na ponta, como por exemplo, com o gerente da conta.



Recentemente, houve consenso de que os riscos não se aplicam apenas aos clientes, mas também a parceiros, funcionários e terceiros. A Recomendação do GAFI número 01 sugere uma abordagem proporcional aos riscos identificados, com controles reforçados em situações de maior risco e simplificados em situações de menor risco. A Resolução Cofeci 1336 estabelece uma política de prevenção à lavagem de dinheiro, abordando a qualificação dos clientes, propósito e natureza das relações, beneficiário final, identificação de propostas/operações suspeitas e verificação da eficácia da política adotada. Para as imobiliárias, é recomendado o trei-

namento para empresas com mais de dez funcionários, a disseminação do conteúdo, o monitoramento e a manutenção de registros de atividades suspeitas. A análise comparativa entre a resolução do Cofeci e a norma do COAF mostra que o artigo 2 estabelece papéis e responsabilidades, procedimentos, avaliação prévia de riscos e promoção de uma cultura organizacional de prevenção.

Destaques incluem o Artigo 7 sobre conhecer o cliente, identificação, validação, qualificação, avaliação própria, classificação quanto ao risco e avaliação interna de risco, considerando critérios, o que é considerado e o impacto do risco.

## **TENDÊNCIAS INTERNACIONAIS:**

A Diretiva da União Europeia (UE) 2018/843, Artigo 1 da Diretiva EU 2015/849 e emendas do Reino Unido em 2019 estabelecem requisitos de prevenção à lavagem de dinheiro na locação de bens imóveis, com atenção especial a valores superiores a 10 mil euros/mês.

Na Espanha, a Lei 10/2010 considera suspeitas de lavagem de dinheiro locações acima de 10 mil euros/mês ou 120 mil euros/ano, indicando que o valor do aluguel anual superior ao valor do imóvel pode configurar lavagem de dinheiro. No Brasil, o mercado de locação está começando a ser fiscalizado.

A AVALIAÇÃO INTERNA DE RISCO, conforme a Resolução COAF 36, abrange todas as pessoas relacionadas à empresa, evoluindo para conhecer e qualificar essas pessoas, semelhante ao tratamento dado aos clientes. Procedimentos incluem avaliação reputacional, acompanhamento de denúncias, treinamento de funcionários e terceiros, com órgãos reguladores definindo a gestão de terceiros.

A Resolução COAF 36 estabelece requi-

sitos documentados para o controle de riscos, revisados a cada dois anos, com comunicação ao COAF em operações superiores a 100 mil reais dentro de 24 horas úteis.

A Resolução Cofeci 1336 exemplifica indícios de lavagem de dinheiro, permitindo a comunicação de boa-fé, isentando o Corretor de Imóveis de ser indiciado como cúmplice caso a investigação aponte o crime de lavagem de dinheiro. A declaração negativa e a comunicação ao COAF são destacadas, com a manutenção de registros por cinco anos.

O palestrante enfatizou a importância do sigilo das informações declaradas, especialmente as comunicações de boa fé e as declarações negativas, proporcionando segurança jurídica aos Corretores e Imobiliárias.

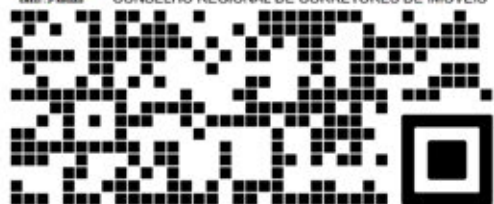
### **II SIPLAD – Seminário Internacional de Prevenção à Lavagem de Dinheiro no Mercado Imobiliário**

**Textos: Katia Cubel e Silvia Celani - Sistema Cofeci-Creci**



**CRECISP**

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



**PRESENCIAL**



**CRECISP**

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



**ONLINE**

O CRECISP ATENDE DE SEGUNDAS A SEXTAS-FEIRAS,  
DAS 7H ÀS 19H, SÁBADOS DAS 9H ÀS 14H, ININTERRUPTAMENTE.

Atendimento Imediato

[atendimento.crecisp.gov.br](http://atendimento.crecisp.gov.br)

**Acesse, curta, siga nossas redes sociais**



**crecisp**



**crecispoficial**



**portalCRECISP**



**creciSP\_Oficial**



**crecisp**

Acompanhe e  
compartilhe as  
principais informações  
sobre o setor imobiliário!

INÍCIO