



# Você precisa saber

INFORMATIVO DO PRESIDENTE DO COFECI – JOÃO TEODORO DA SILVA – MARÇO / ABRIL 2007

Remetente: COFECI - Rua Benjamin Constant, 526 / CEP: 80.060-020 - Curitiba - PR



**Impresso Especial**

3600150830/-DR/PR

**COFECI  
CORREIOS**

André Costa



## Mensagem do Presidente

O avanço tecnológico tem permitido ao governo e à sociedade um controle muito maior sobre diferentes segmentos de atividade. A exigência de que empresários do setor imobiliário notifiquem o COAF sobre as transações imobiliárias superiores a R\$ 100 mil se insere nessa nova realidade. O que antes seria um processo altamente burocrático ganha agilidade na era da internet.

Não deixa de ser uma obrigação a mais para o setor, que alguns podem até classificar como desnecessária. Afinal, a Receita Federal já recebe informações dos cartórios notariais sobre todas as transações imobiliárias. Mas o governo tem investido maciçamente em tecnologia da informação como recurso para promover a transparência e, neste caso, cabe ao nosso setor dar a contribuição possível.

Para tanto, vale ressaltar a importância do Pronit (Programa de Inserção Tecnológica) no sentido de atualizar o corretor de imóveis com esse cenário. A inserção tecnológica da categoria faz-se urgente para sintonizá-lo com a nova realidade operacional do mercado. E também para responder a exigências como esta determinada pelo COAF, sobre a qual tratamos nesta edição.

**João Teodoro da Silva**  
PRESIDENTE DO COFECI

## COAF exige notificação de transação acima de 100 mil

Corretores terão que comunicar imediatamente ao governo negócios realizados em qualquer período do ano

Desde janeiro, profissionais e empresas do setor imobiliário têm obrigação de comunicar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) qualquer transação imobiliária superior a R\$ 100 mil. As penalidades para quem não cumprir a obrigação vão desde multa, que pode chegar a R\$ 200 mil, até inabilitação do profissional responsável pela empresa. Além de elevar o valor-limite das operações, que antes era de R\$ 10 mil, a Resolução nº 14, publicada em 23 de outubro do ano passado, define mais objetivamente os tipos de empresas sujeitas à obrigação e de operações suspeitas.

No setor imobiliário, as construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis e cooperativas habitacionais são alvo de acompanhamento pelo COAF. Os corretores de imóveis (pessoa física) estão isentos de controle direto, mas poderão ser chamados a prestar esclarecimentos se forem incluídos em rol de intervenientes, em operações imobiliárias (art. 3º da Resolução).

A Resolução obriga essas pessoas jurídicas a se cadastrarem e manterem atualizados seus cadastros junto ao COAF (art. 2º). Devem também identificar e manter, em seu próprio banco de dados, por prazo mínimo de cinco anos da data da ocorrência (art. 11), cadastro atualizado de clientes cujo montante das operações imobiliárias realizadas, com ou através da empresa, seja igual ou superior a R\$100 mil. Além disso, esse cadastro deve abranger todas as pessoas físicas ou jurídicas que, por qualquer modo, tenham se envolvido na operação, inclusive prestando serviços, como advogado, engenheiro, despachante, corretor de imóveis etc. (arts. 4º e 5º).

Outra obrigação estabelecida para essas empresas é a de manter registro completo de informações sobre as operações imobiliárias enquadradas acima, bem como dos imóveis delas objeto (art. 6º), pelo mesmo período mínimo de cinco anos. No entanto, as informações cadastradas não devem ser remetidas ao COAF, exceto se forem por ele requeridas (art. 12).

O COAF foi criado pela Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, com objetivo de controlar as atividades financeiras no país e, assim, evitar operações de “lavagem de dinheiro”. Entre as diversas atividades empresariais identificadas pela lei como possíveis meios de executar esse tipo de operação ilegal, a imobiliária foi a primeira a sofrer regulamentação específica, por meio da Resolução nº 01, de 13/04/1999, revogada e substituída pela Resolução nº 14, de 23/10/2006, do COAF.





# Informante será mantido em sigilo

As pessoas jurídicas listadas na Resolução do COAF não estão proibidas de intermediar ou realizar qualquer tipo de transação imobiliária. Mas, caso haja qualquer suspeita de indício de “lavagem de dinheiro”, crime previsto na Lei nº 9.613/98, ou enquadramento em qualquer dos casos previstos no anexo da Resolução, elas devem comunicar tal operação ao COAF no prazo de 24 horas de sua realização. No entanto, não devem avisar o cliente envolvido sobre a comunicação feita ao COAF (art. 8º).

O COAF, por seu turno, manterá absoluto sigilo sobre a pessoa jurídica informante da suspeição (art. 12, parágrafo único).

Caso não intermediem ou não efetuem qualquer operação que requeira providências determinadas pela Resolução, as pessoas jurídicas mencionadas estão obrigadas, em até 30 dias do final de cada semestre civil, a fazer comunicação ao COAF de inocorrência de transações enquadráveis na Resolução (art. 8º, parágrafo único).

## Punições incluem multa e inabilitação

O artigo 12 da Lei nº 9.613/98 estabelece como penalidades, cumulativas ou não, para quem descumprir a Resolução, de acordo com a gravidade do descumprimento:

- advertência;
- multa de até R\$ 200 mil – ou de 1% a 200% do valor da operação ou de até 200% do valor do lucro obtido ou presumível sobre a operação;
- inabilitação da pessoa física responsável para administrar empresas relacionadas na Resolução, e cassação da licença de funcionamento da empresa.

Não se tem notícia, até o momento, de que o COAF tenha

aplicado punição a qualquer empresa do mercado imobiliário pelo descumprimento da atual ou da anterior Resolução. Mas a disposição de punir, por ele manifestada desde a que foi criado, vem causando apreensão no setor. O mercado entende que o governo está onerando o setor privado com a obrigação de fiscalizar quando deveria ele próprio encarregar-se dessa atribuição. No entanto, exceto pelo ônus financeiro e pelo cuidado de mais um controle a ser exercido pelas empresas, não há nada a temer. A Resolução nada mais faz do que regulamentar o que já determinava a Lei que criou o COAF em março de 1998.



## Corretor pode ajudar na detecção de fraudes, lembra Cofeci

O presidente do Cofeci, João Teodoro (foto), ressalta que o cumprimento da obrigação deve se dar não somente para evitar as punições cabíveis, mas também pela importância que corretores e imobiliárias podem ter na detecção de fraudes. “Lavagem de dinheiro” por meio de operações imobiliárias, por exemplo, podem ser facilmente detectadas pelo governo, graças ao avanço tecnológico. Assim, independentemente da informação empresarial, é muito provável que essas operações ilegais sejam observadas pelo próprio sistema de informação do Governo Federal. Se vier a ocorrer e a empresa envolvida tiver negligenciado a informação, certamente será penalizada.

A recomendação do Cofeci é para que os empresários do setor mantenham em dia seu cadastro junto ao COAF e informem sobre operações de valor igual ou superior a R\$ 100 mil e sobre eventual operação suspeita.

