


# Aquisição de imóveis nos dias de hoje:



Lavagem de Capitais e o  
Mercado Imobiliário

Pedro Augusto Simões da  
Conceição

**BBC** Sign in Menu

# NEWS

Home | Video | World | UK | Business | Tech | Science | Stories | Entertainment & Arts

UK | England | N. Ireland | Scotland | Wales | Politics

## Paradise Papers: Ukraine crime gang hid proceeds in luxury London flats

By Paradise Papers reporting team  
BBC Panorama

© 23 April 2018

f t m e Share

**THE REAL DEAL**  
NEW YORK REAL ESTATE NEWS

New York Miami Los Angeles Chicago Search


December 2017 Issue

## Billionaire backlash

*From the Saudi crackdown to the Paradise Papers, how global political turmoil could blunt the flow of capital into NYC real estate*

By E.B. Solomont and Will Parker | December 01, 2017 11:00AM

f t in e Share



77° Sign In | Subscribe

**Miami Herald**

FULL MENU NEWS SPORTS BUSINESS REAL ESTATE

## How secret offshore money helps fuel Miami's luxury real-estate boom

[Sem título]

Duarte Garcia



**“É alarmante que não  
possamos descobrir os  
verdadeiros  
proprietários de R\$8,6  
bilhões em  
propriedades só na  
cidade de São Paulo”  
(José Ugaz, Transparência  
Internacional)**

# Lavagem de Dinheiro

Conceitos

# O que é lavagem?

- ***Prohibition*** em 1920 nos Estados Unidos e ***Ommertà*** e outras organizações na Itália:
  - Tráfico de álcool
  - Tráfico de drogas
  - Prostituição
  - Tráfico de armas e outras atividades ilícitas
- **Uso de lavanderias:**
  - Injeção do dinheiro ilícito
  - Alteração de dados contábeis para mascarar a operação e inflar os números
  - Dinheiro era distribuído como lucro e salários aos próprios membros das máfias e podia ser utilizado livremente na economia
- **Conforme se desenvolveu o negócio e aumentou a fiscalização, foi aumentando a complexidade das operações de lavagem**

- **Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal**
- A lavagem de dinheiro é comumente associada a dois **bens jurídicos**:
  - *Administração da justiça*
  - *Ordem econômica*
- É crime apenas para as pessoas físicas
- É ilícito administrativo para as pessoas jurídicas (*compliance*)
  - Consequências econômicas e na imagem
  - Sanções administrativas também podem levar a prejuízos financeiros graves

- A Lei de Lavagem de Dinheiro foi alterada em 2012 com intuito de modernização e adequação ao cenário internacional (3ª geração)

- **Exclusão do rol de crimes** (Art. 1º da Lei 9.613/98):

*“**Ocultar ou dissimular** a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, **de crime infração penal**”*

- **Outras alterações relevantes:**

- **Aumento de pena** para a incorrerência reiterada na prática criminosa e para participação em organização criminosa
- **“Independência” do Crime** de Lavagem de Dinheiro (ex: pagamento do tributo)
- Previsão de Colaboração Premiada a qualquer tempo
- Cautelar assecuratória: **alienação antecipada de bens**

**Compliance**

Risk Management



# Lei de Lavagem 9.613/98

I - **identificarão seus clientes** e manterão cadastro atualizado, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes

II - manterão **registro de toda transação** [...] que ultrapassar limite fixado pela autoridade competente e nos termos de instruções por esta expedidas

III - deverão atender, no prazo fixado pelo órgão judicial competente, as requisições formuladas pelo Conselho criado pelo art. 14, que se processarão em segredo de justiça

III - deverão adotar **políticas, procedimentos e controles internos**, compatíveis com seu porte e volume de operações, que lhes permitam atender ao disposto neste artigo e no art. 11, na forma disciplinada pelos órgãos competentes

IV - deverão cadastrar-se e manter seu **cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador** e, na falta deste, no Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), na forma e condições por eles estabelecidas

V - deverão atender às requisições formuladas pelo Coaf na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas, cabendo-lhe preservar, nos termos da lei, o sigilo das informações prestadas

## Elementos do *compliance* ( Lei de Lavagem 9.613/98 – cont.):

§ 1º Na hipótese de o cliente constituir-se em **pessoa jurídica**, a **identificação** referida no inciso I deste artigo **deverá abranger** as pessoas físicas autorizadas a representá-la, bem como **seus proprietários**

§ 2º Os cadastros e registros referidos nos incisos I e II deste artigo deverão ser conservados durante o **período mínimo de cinco anos a partir do encerramento da conta ou da conclusão da transação**, prazo este que poderá ser ampliado pela autoridade competente

§ 3º O registro referido no inciso II deste artigo será efetuado também quando a pessoa física ou jurídica, seus entes ligados, houver realizado, em um mesmo mês-calendário, operações com uma mesma pessoa, conglomerado ou grupo que, em seu conjunto, ultrapassem o limite fixado pela autoridade competente

Art. 10A. O Banco Central manterá registro centralizado formando o cadastro geral de correntistas e clientes de instituições financeiras, bem como de seus procuradores

## Art. 11. As pessoas referidas no art. 9º:

I - **dispensarão especial atenção às operações** que, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes, possam constituir-se **em sérios indícios dos crimes previstos nesta Lei**, ou com eles relacionar-se

II - **deverão comunicar ao Coaf**, abstendo-se de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa, inclusive àquela à qual se refira a informação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a proposta ou realização:

a) de todas **as transações referidas no inciso II do art. 10**, acompanhadas da identificação de que trata o inciso I do mencionado artigo; e

b) das operações referidas no inciso I

III - **deverão comunicar** ao órgão regulador ou fiscalizador da sua atividade ou, na sua falta, ao Coaf, na periodicidade, forma e condições por eles estabelecidas, **a não ocorrência** de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas nos termos do inciso II

§ 1º As autoridades competentes, nas **instruções referidas no inciso I deste artigo**, elaborarão relação de operações 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 a hipótese nele prevista

§ 2º **As comunicações de boa-fé**, feitas na forma prevista neste artigo, **não acarretarão responsabilidade civil ou administrativa**

§ 3º O Coaf disponibilizará as comunicações recebidas com base no inciso II do caput aos respectivos órgãos responsáveis pela regulação ou fiscalização das pessoas a que se refere o art. 9º

# Pessoas Obrigadas

I – as **bolsas de valores**, as bolsas de mercadorias ou futuros e os sistemas de negociação do mercado de balcão organizado

II - as **seguradoras**, as corretoras de seguros e as entidades de **previdência complementar** ou de capitalização

III - as **administradoras de cartões de credenciamento ou cartões de crédito**, bem como as administradoras de consórcios para aquisição de bens ou serviços

IV - as **administradoras ou empresas que se utilizem de cartão** ou qualquer outro meio eletrônico, magnético ou equivalente, que permita a transferência de fundos

V - as empresas de arrendamento mercantil (**leasing**) e as de fomento comercial (**factoring**)

VI - as sociedades que efetuem **distribuição de dinheiro ou quaisquer bens** móveis, imóveis, mercadorias, serviços, ou, ainda, concedam descontos na sua aquisição, **mediante sorteio ou método assemelhado**

X - as pessoas físicas ou jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou **compra e venda de imóveis**  
(Res. COFECI 1.336/2014 )

XIV - as pessoas físicas ou jurídicas que prestem, mesmo que eventualmente, **serviços de assessoria**, consultoria, contadoria, **auditoria**, aconselhamento ou assistência, de qualquer natureza, em operações

a) **de compra e venda de imóveis**, estabelecimentos comerciais ou industriais ou participações societárias de qualquer natureza

# LUXURY REAL ESTATE

1. **ALTO VALOR AGREGADO**
2. **ESTRUTURAÇÃO DE OPERAÇÕES COMPLEXAS**
3. **CAPITAL ESTRANGEIRO**
4. **RISCO CONCENTRADO**



# MERCADO HABITACIONAL

1. **ALTO GANHO MARGINAL**
2. **PARTICIPAÇÃO MASSIVA NO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL**
3. **USO DA POUPANÇA POPULAR NACIONAL**
4. **RISCO DIFUSO**



# Compliance

Luxury Real Estate e  
Operações estruturadas

# Controles de lavagem

- Maior controle de KYC
- Rigor na aceitação de capital estrangeiro
- Consultoria para apreender todos os aspectos da operação (especialmente cláusulas que impactem a distribuição de recursos)
- Tratativas com outros *gatekeepers* para obter informações sensíveis (mercado financeiro, de capitais, consultores, etc.)
- Desmistificação do ato de comunicação ao COAF

# Compliance

Mercado Imobiliário  
Habitacional

# Controles de lavagem

- Valor das operações não afasta a necessidade de KYC
- Volume de operações pode justificar a adoção de novas tecnologias
  - Big Data pode facilitar a realização do trabalho
  - Consulta de fontes públicas por meio de robôs (softwares de IA)
- Análise do impacto de *compliance* dos contratos de financiamento e/ou de subsídios públicos
- Necessidade de comunicação ao COAF deve sempre ser avaliada

# Regulação do Mercado imobiliário



Resolução COFECI 1.336/2014

NOTÍCIA

## Incorporadoras e loteadoras podem entregar declaração de inoccorrência ao COAF sem ter inscrição no CRECI

27/01/2016

# Resolução COFECI 1.336/2014

- São operações que devem dispensar especial atenção aquelas:
  - 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**

# Resolução COFECI 1.336/2014

- São operações que devem dispensar especial atenção aquelas:
  - 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
  - cujo pagamento ou recebimento envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país



# Resolução COFECI 1.336/2014

- São operações que devem dispensar especial atenção aquelas:
  - com valores inferiores ao **limite estabelecido no artigo 8º (R\$100.000,00)** que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para burlar os registros e as comunicações acima referidas
  - com aparente **aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel**
  - **cujo valor em contrato se mostre divergente da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos – 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 (**beneficial owner**)