



Imobiliárias têm de avisar operações suspeitas ao Coaf

27/11/2006

Nos termos da Resolução 14 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), a partir desta segunda-feira (27/11), as empresas do ramo imobiliário estão obrigadas a comunicar “operações suspeitas” acima de R\$ 100 mil, de modo a evitar a lavagem de dinheiro através da compra de imóveis.

A medida, todavia, apesar de ter ampliado o rol de “operações suspeitas” e atingir especificamente construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis e cooperativas habitacionais, decorre de uma crescente estratégia nacional de prevenção e combate aos crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores e que não se trata de novidade em nosso sistema jurídico.

A Lei 9.613, de 3 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto 2.799, de 8 de outubro de 1998, já dispunha sobre a tipicidade desses crimes, bem como sua respectiva penalização. A partir de então, diversas resoluções e instruções foram editadas, de modo a concretizar, em diferentes setores, a coibição.

Especificamente no mercado imobiliário, a Resolução 14 do Coaf, na verdade, veio substituir a Resolução 1, de 13 de abril de 1999, também do referido Conselho. Com o mesmo objetivo de maior controle governamental sobre operações imobiliárias, a Secretaria da Receita Federal, através da Instrução Normativa 304, de 21 de fevereiro de 2003, instituiu a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob).

Por outro lado, a título de exemplificação, no ramo das empresas de fomento comercial ou mercantil (factoring), igualmente desde 1999, com a Resolução Coaf 2, de 13 de abril, hoje substituída pela Resolução Coaf 13, de 30 de setembro de 2005, já havia a previsão de identificação de clientes e transações no setor.

A própria CVM — Comissão de Valores Mobiliários, através da Instrução 301, de 16 de abril de 1999, ainda em vigor, também regulamentou a identificação, cadastro e registro de operações que se encontrem sob a disciplina e fiscalização exercidas pela CVM, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores.

Com essa perspectiva de ampliação da capacidade do setor público brasileiro de combater o crime financeiro, em dezembro de 2003, as principais autoridades responsáveis do governo, do Judiciário e do Ministério Público, reuniram-se para desenvolver uma estratégia conjunta de combate à lavagem de dinheiro e agruparam as soluções apontadas em objetivos e metas que constituem a Estratégia Nacional de Combate à Lavagem de Dinheiro — Encla 2004.

Constata-se, portanto, que há uma constante generalização e crescimento da política de apuração de possíveis crimes financeiros, com a criação de fortes estratégias de fiscalização por parte dos diferentes setores governamentais. A infração às normas implicará na sujeição a



penalidades que vão desde a multa pecuniária, com a responsabilização penal do administrador faltoso, até atingir a própria inabilitação e continuidade do exercício das atividades das pessoas jurídicas.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2006-nov-27/imobiliarias_avisar_operacoes_suspeitas_coaf/