

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.336/2014

(Publicada em 11/11/2014, DOU 218, Fls. 125, Seção 1)

Altera a Resolução COFECI nº 1.168/2010 em conformidade com a nova redação da Lei 9.613/98 em face da edição da Lei nº 12.683/12.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI, no exercício regular das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO as obrigações que lhe são atribuídas pelo artigo 5º da Lei nº 6.530/78, como órgão regulador e fiscalizador do exercício da profissão de corretor de imóveis, bem como das pessoas jurídicas cujas atividades compreendem a promoção imobiliária e a compra e venda de imóveis;

CONSIDERANDO que o artigo 9º, parágrafo único, inciso X, da Lei nº 9.613/98, com a redação dada pela Lei nº 12.683/12, subordina essas pessoas jurídicas e físicas ao cumprimento das obrigações consignadas nos artigos 10 e 11 desta mesma Lei;

CONSIDERANDO que o Conselho Federal e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, de acordo com a Resolução COFECI nº 1.126, de 25 de março de 2009, compõem um sistema denominado "Sistema COFECI/CRECI";

CONSIDERANDO a decisão adotada pelo Egrégio Plenário em Sessão realizada no dia 15 de setembro de 2014,

RESOLVE:

Seção I - Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Com o objetivo de prevenir e combater os crimes de financiamento ao terrorismo, "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, com suas subseqüentes alterações, as pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, deverão observar as disposições constantes da presente Resolução em todos os negócios e operações que realizarem, inclusive no caso de pessoas jurídicas, naqueles que envolverem a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem seu ativo.

Seção II - Do Cadastro no Sistema COFECI/CRECI

Art. 2º - As pessoas mencionadas no artigo 1º deverão cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado junto ao COFECI/CRECI, fornecendo as seguintes informações:

I - se pessoa física:

- a) nome completo;
- b) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas-CPF;
- c) número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil; e
- d) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones.

II - se pessoa jurídica:

- a) denominação empresarial (razão social) e de fantasia, se houver;
- b) número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- c) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones; e,
- d) identificação do responsável pela observância das normas previstas na presente Resolução.

Seção III - Da Política de Prevenção

Art. 3º - As pessoas de que trata o art. 1º devem estabelecer e implementar política de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo compatível com seu volume de operações e, no caso das pessoas jurídicas, com seu porte, o qual deve abranger, no mínimo, procedimentos e controles destinados:

- I. à identificação e realização de diligência para a qualificação dos clientes e demais envolvidos nas operações que realizarem;
- II. à obtenção de informações sobre o propósito e a natureza das relações de negócio;
- III. à identificação do beneficiário final das operações que realizarem;
- IV. à identificação de operações ou propostas de operações suspeitas ou de comunicação obrigatória; e,
- V. à verificação periódica da eficácia da política adotada.

§ 1o - Em se tratando de pessoas jurídicas que possuam um quadro superior a 10 (dez) funcionários, a política mencionada no caput deve ser formalizada expressamente com aprovação pelo detentor de autoridade máxima de gestão, abrangendo, também, procedimentos para:

- I. a seleção e o treinamento de empregados;
- II. a disseminação do seu conteúdo ao quadro de pessoal por processos institucionalizados de caráter contínuo;
- III. o monitoramento das atividades desenvolvidas pelos empregados; e,
- IV. a prevenção de conflitos entre os interesses comerciais e empresariais e os mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

§ 2o - Ficam abrangidas pelo disposto no parágrafo anterior, as pessoas jurídicas que mesmo possuindo quadro inferior a 10 (dez) funcionários, tenham faturamento anual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou venham a realizar cinco (05) ou mais transações imobiliárias por mês.

Art. 4º - As pessoas de que trata o art. 1º devem avaliar a existência de suspeição nas propostas e/ou operações de seus clientes, dispensando especial atenção àquelas incomuns ou que, por suas características, no que se refere às partes envolvidas, aos valores, à forma de realização, à finalidade, à complexidade, aos instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar sérios indícios dos crimes previstos na Lei nº 9.613/98, ou com eles se relacionarem.

Seção IV - Da Identificação dos Clientes e Manutenção de Cadastros

Art. 5º - Nas transações de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 as pessoas mencionadas no artigo 1º deverão identificar e manter em seus próprios arquivos cadastro atualizado de seus clientes e de todos os intervenientes em negócios imobiliários por elas realizados ou intermediados, tais como compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, assim como de procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, além de administradores ou controladores no caso de pessoa jurídica, contendo no mínimo, as seguintes informações:

I - se pessoa física:

- a) nome completo, sexo, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil e nome do cônjuge ou companheiro, se for o caso;
- b) endereço residencial completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones;
- c) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas-CPF;
- d) número de documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeira;
- e) principal atividade desenvolvida;
- f) enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007; e
- g) enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.

II - se pessoa jurídica:

- a) denominação empresarial (razão social) e nome fantasia;
- b) número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ;
- c) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefone;
- d) principal atividade desenvolvida;
- e) identificação dos sócios e seus representantes na forma do inciso I, bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007, ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007; e,
- f) identificação dos beneficiários finais na forma do inciso I ou o registro das medidas adotadas com o objetivo de identificá-los, nos termos do art. 7º, bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007, ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.

§ 1º - O cadastro de que trata este artigo, referente a cliente pessoa jurídica:

- I. constituída sob a forma de empresa de capital aberto deve abranger informações sobre as pessoas naturais autorizadas a representá-la, bem como seus controladores e administradores, contendo todos os dados definidos no inciso I do artigo 5º; e,
- II. constituída sob forma diversa de empresa de capital aberto, deve abranger informações sobre as pessoas naturais autorizadas a representá-la, bem como a cadeia de participação societária, até alcançar a pessoa natural caracterizada como beneficiário final, com todos os dados definidos no inciso I do artigo 5º.

Art. 6º - Para a prestação dos serviços ou a realização das operações de que trata esta Resolução, as pessoas mencionadas no artigo 1º deverão:

- a) assegurar-se de que as informações cadastrais do cliente estejam atualizadas no momento da realização do negócio, adotando procedimentos adicionais de verificação sempre que houver dúvida quanto à fidedignidade das informações constantes do cadastro ou quando houver suspeita da prática dos crimes previstos na Lei nº 9.613/98, ou de situações a eles relacionadas;
- b) adotar medidas adequadas para compreenderem a composição acionária e a estrutura de controle dos clientes pessoas jurídicas, com o objetivo de identificar seu beneficiário final.

Parágrafo Único - Quando não for possível identificar o beneficiário final, especial atenção deve ser dispensada à transação, avaliando a conveniência de realizá-la, de forma a estabelecer ou manter a relação de negócio.

Seção V - Dos Registros das Transações

Art. 7º - As pessoas mencionadas no artigo 1º deverão manter em arquivo próprio, registro de toda transação imobiliária de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que contenha, no mínimo, os seguintes dados:

Seção IV;

- I. identificação dos clientes e intervenientes na transação, na forma da
- II. 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;
- III. identificação da transação imobiliária, nela incluída a data e o valor da transação, a forma de pagamento ou permuta, moeda utilizada, pagamento em espécie, por meio de cheque, por transferência bancária ou qualquer outro instrumento, consignando os respectivos dados essenciais bem como as condições de pagamento, à vista, a prazo ou mediante financiamento.

Parágrafo Único - Se o pagamento for efetuado por meio de cheque ou transferência bancária, deverão ser informados os bancos envolvidos, as respectivas agências, as contas correntes e o número do cheque.

Seção VI - Das comunicações ao COAF

Art. 8º - Independentemente de análise ou qualquer outra consideração, deverão ser comunicadas ao COAF, no prazo de vinte e quatro horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato:

- I. 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, inclusive a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o ativo das pessoas jurídicas mencionadas no artigo 1o;

- II. qualquer das hipóteses previstas na Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007.

Art. 9º - A proposta e/ou a realização de transações imobiliárias nas situações listadas a seguir podem configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998, ou com eles se relacionarem, devendo ser analisadas com especial atenção pelas pessoas mencionadas no artigo 1º desta resolução e, se consideradas suspeitas, comunicadas ao COAF, aquelas:

- I. com valores inferiores ao limite estabelecido no artigo 8º que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para burlar os registros e as comunicações acima referidas;
- II. com aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel;
- III. cujo valor em contrato se mostre divergente da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos – ITBI recolhido;
- IV. incompatíveis com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes;
- V. nas quais os agentes atuem no sentido de induzir a não-manutenção dos registros da transação realizada;
- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. cujo pagamento ou recebimento seja realizado por terceiros;
- IX. cujo pagamento seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
- X. cujo 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.

Parágrafo Único - As hipóteses elencadas não excluem a possibilidade de que outras operações com características distintas sejam consideradas suspeitas.

Art. 10 - As comunicações feitas de boa-fé, conforme previsto no § 2º do art. 11 da Lei nº 9.613/98, não acarretarão responsabilidade civil ou administrativa.

Art. 11 - As comunicações de que trata esta seção deverão ser encaminhadas ao COAF, por meio de formulário eletrônico disponível na página no endereço www.coaf.fazenda.gov.br, ou, na eventual impossibilidade de acesso, por qualquer outro meio que preserve o sigilo da informação.

Art. 12 - Caso não sejam identificadas durante o ano civil transações ou propostas a que se referem os artigos 8º, 9º e 12, as pessoas referidas no artigo 1º deverão declarar tal fato ao COFECI/CRECI, até o dia 31 de janeiro do ano seguinte.

Seção VII - Das Disposições Gerais e Finais

Art. 13 - Os cadastros e registros previstos nesta Resolução deverão ser conservados durante o período mínimo de cinco anos, a partir da data da conclusão da transação.

Art. 14 - As pessoas mencionadas no artigo 1º deverão atender, a qualquer tempo, às requisições de informações formuladas pelo COAF ou pelo Sistema COFECI/ CRECI.

Parágrafo Único - As informações fornecidas ao COAF ou ao Sistema COFECI/CRECI serão classificadas como confidenciais nos termos do artigo 4º, inciso III, da Lei nº 12.527/11.

Art. 15 - As pessoas mencionadas no artigo 1º, bem como aos seus administradores, que deixarem de cumprir as obrigações desta Resolução, serão aplicadas cumulativamente ou não, pelo Sistema COFECI/CRECI, as sanções previstas no art. 12 da Lei nº 9.613/98, na forma do disposto no Decreto nº 2.799/98, e na Portaria nº 330, de 18 de dezembro de 1998, do Ministro de Estado da Fazenda, sem prejuízo da aplicação cumulativa das penas previstas na Lei nº 6.530/78 por infração ao Código de Ética Profissional (Resolução COFECI nº 326, de 25 de junho de 1992), às pessoas físicas e jurídicas inscritas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

Art. 16 - Durante a fase de implantação dos programas de gerenciamento dos cadastros no sistema COFECI/CRECI, o cadastro deverá ser realizado diretamente no COAF, através do endereço eletrônico <http://www1.fazenda.gov.br/siscoaf/portugues>.

Art. 17 - Esta Resolução entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogando disposições em contrário, notadamente a Resolução COFECI 1.168/2010.

Brasília (DF), 20 de outubro de 2014.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

SÉRGIO WALDEMAR DE FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário