

# Boletim informativo

EDIÇÃO EXTRA

Novembro/06

## COAF - NOVAS OBRIGAÇÕES IMPOSTAS PELA RESOLUÇÃO N.º 14/06



**Daniel Dória<sup>1</sup>**

A Lei n.º 9.613/1998, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores, criou o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, que por meio da Resolução n.º 14, de 23/10/2006, norma revogadora da Resolução - COAF n.º 01, de 13/04/1999, estabeleceu novas regras sobre os procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis.

Explicita a resolução que também devem observância às regras estipuladas, as sociedades Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias, Loteadoras, Leiloeiras de Imóveis, Administradora de Bens Imóveis e Cooperativas Habitacionais.

As obrigações impostas pela Resolução n.º 14/06, consistem em:

**Realizar cadastro junto ao COAF** (nome empresarial, CNPJ, endereço e endereço eletrônico) devendo ainda ser identificada uma pessoa física responsável pela observância das normas previstas na Resolução;

**Identificar e manter cadastro atualizado de todos os clientes e intervenientes** (compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, administradores ou controladores, quando se tratar de pessoa jurídica, procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio), nos termos do art. 4º, da Resolução n.º 14/06;

**Manter registro de toda transação imobiliária de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00, pelo prazo de 5 anos a partir da data da efetivação da transação**, contendo o registro a identificação do imóvel, endereço, número de matrícula, data do registro no cartório de imóveis, data da transação imobiliária, valor da transação, condições de pagamento, forma de pagamento (em espécie, cheque, transferência bancária, banco envolvido, agência, conta), conforme disposto no art. 6º da Resolução n.º 14/06;

**Desenvolver e implementar procedimentos de controle interno para detectar operações que possam conter indícios dos crimes de lavagem de dinheiro e ocultação de bens;**

**Efetuar Declaração Negativa ao COAF**, no caso de não ter efetuado qualquer declaração no semestre civil, até 30 dias após o fim do respectivo semestre;

**Comunicar ao COAF por meio eletrônico** (<http://www.fazenda.gov.br/coaf>), **no prazo de 24 horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato, a proposta ou a realização de transações que possam (i) \*constituir-se em indícios dos crimes previstos no art. 1º da Lei n.º 9.613/98, ou estejam (ii) \*\*previstas no anexo da resolução n.º 14/06.**

\*Indícios de crimes previstos na Lei n.º 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:

- de tráfico ilícito de substância entorpecentes ou droga afins;
- de terrorismo e seu financiamento;
- contrabando ou tráfico de armas, munições ou material destinado à sua produção;
- extorsão mediante seqüestro;
- contra a Administração Pública, inclusive a exigência, pari ou para outrem, direta ou indiretamente, de qualquer vantagem, como condição ou preço para a prática ou omissão de atos administrativos;
- contra o sistema financeiro nacional;
- praticado por organização criminosa;
- ocultar ou dissimular a utilização de bens, direitos ou valores provenientes de qualquer dos crimes antecedentes referidos, convertendo-os em ativos lícitos;

i) os adquire, recebe, troca, negocia, dá ou recebe em garantia guardada, tem em depósito;

j) utiliza na atividade econômica ou financeira, bens, direitos ou valores que sabe serem provenientes de qualquer dos crimes já referidos; e

k) participa de grupo, associação ou escritório tendo conhecimento de que sua atividade principal ou secundária é dirigida à prática de crimes já mencionados.

\*\*Indícios de crimes previstos no anexo da Resolução n.º 14/06: Transação imobiliária cujo valor envolvido seja superior a R\$ 100.000,00 e decorra de uma das seguintes hipóteses:

- seja realizado por terceiros;
- seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
- seja realizado em espécie;
- tenha sido o comprador anteriormente dono do mesmo imóvel;
- o pagamento tenha sido realizado, em especial aqueles oriundos de paraíso fiscal, por meio de transferência de recursos do exterior;
- seja realizado por pessoas domiciliadas em cidades fronteiriças;
- ou ainda, as transações de valores inferiores a R\$ 100.000,00,

que:  
g.i) por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para a burla dos referidos limites;

g.ii) transações imobiliárias com aparente superfaturamento ou subfaturamento do valor do imóvel;

g.iii) 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;

g.iv) sejam incompatíveis com o patrimônio, a atividade econômica ou a capacidade financeira presumida dos adquirentes; e

g.v) os adquirentes atuem no sentido de induzir os responsáveis pelo negócio a não manter em arquivo registros de transação realizada ou resistam em facilitar as informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou ofereçam informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação.

**No caso de descumprimento das obrigações prescritas na Resolução n.º 14/06, serão aplicadas, para as sociedades acima citadas e seus administradores, as sanções previstas no art. 12 da Lei 9.613/98, quais sejam:**

- advertências;
- multa pecuniária variável, de um por cento até o dobro do valor da operação, ou até duzentos por cento do lucro obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação, ou, ainda, multa de até R\$ 200.000,00, no caso de não serem sanadas as irregularidades apontadas pelas autoridades competentes, ou não terem sido realizadas a identificação dos clientes ou registros, nos termos dos arts. 3º e 5º, da Resolução n.º 14/06;

c) inabilitação temporária, pelo prazo de até dez anos, para o exercício do cargo de administrador das pessoas jurídicas; e

d) cassação da autorização para operação ou funcionamento.

Informamos ainda que o cadastro, envio de informações e declaração de inexistência de operações, poderá ser realizado diretamente no site do COAF: <http://www.fazenda.gov.br/coaf>.

Por oportuno, recomendamos as sociedades que se enquadrem na citada Resolução COAF, que cumpram todas as obrigações determinadas de modo a não incorrer nas previstas sanções.

Sendo o que tínhamos para o momento, colocamo-nos à disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

1. Advogado tributarista da NEDER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.