

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.168/2010

(Publicada no D.O.U nº 77, de 26/04/10, fls. 103, Seção 1)

Dispõe sobre os procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, para cumprimento das obrigações consignadas na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1988 e subsequentes alterações.

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, inciso X, da Lei nº 9.613/88 subordina essas pessoas jurídicas ao cumprimento das obrigações consignadas nos artigos 10 e 11 desta mesma Lei;

CONSIDERANDO que, de acordo com o Parecer PGFN/CAF/Nº 749/2008, de 23 de abril de 2008, da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, o artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.613/98 ressalva ao COFECI, na condição de órgão próprio regulador e fiscalizador das atividades de promoção imobiliária e compra e venda de imóveis, as obrigações de discipliná-las e, se for o caso, aplicar penas administrativas às empresas que as exerçam, cabendo ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, receber, examinar e identificar as ocorrências suspeitas de atividades ilícitas previstas na Lei nº 9.613/98;

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 E. Plenário em Sessão realizada no dia 09 de abril de 2009, na cidade de Vitória, ES,

R E S O L V E :

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 subsequentes alterações, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998, as pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, cumulativamente ou não, tais como: construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis e cooperativas habitacionais, dentre outras, deverão observar as disposições constantes da presente Resolução.

Seção II - Da Identificação dos Clientes e Manutenção de Cadastros

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

- I. Denominação empresarial (razão social) e de fantasia;
- II. Número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- III. Endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (email) e telefones; e
- IV. Identificação do responsável pela observância das normas previstas na presente Resolução.

Parágrafo Único - O Sistema COFECI/CRECI repassará ao COAF o cadastro de que trata este artigo, que lhe esteja disponível, assim como suas atualizações.

Art. 3º - As pessoas mencionadas no artigo 1º deverão identificar e manter em seus próprios arquivos cadastro atualizado, nos termos desta Resolução, de seus clientes e de todos os intervenientes em negócios imobiliários por elas realizados ou intermediados, tais como: compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, administradores ou controladores, quando se tratar de pessoa jurídica, assim como de procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, quando for o caso.

Art. 4º - O cadastro dos clientes e dos intervenientes mencionados no artigo 3º deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I – se pessoa física:

- a) nome, 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
- e) atividade principal desenvolvida.

II - se pessoa jurídica:

- a) denominação empresarial (razão social) e de 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) atividade principal desenvolvida; e
- e) nome e número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF dos administradores, proprietários, controladores, procuradores e representantes legais.

§ 1º - O cadastro de que trata este artigo, referente a cliente pessoa jurídica constituída sob a forma de empresa de capital aberto devem abranger informações sobre as pessoas naturais autorizadas a representá-la, bem como seus controladores e administradores, contendo todos os dados definidos no inciso I.

§ 2º - O cadastro de que trata este artigo, referente a cliente pessoa jurídica 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, contendo todos os dados definidos no inciso I.

Seção III - Dos Registros das Transações

Art. 5º - 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:

I – sobre a identificação do imóvel:

- a) descrição e endereço completo do imóvel, inclusive o Código de Endereçamento Postal (CEP); e
- b) número da matrícula e data do registro no cartório de registro de imóveis.

II – sobre a identificação da transação imobiliária:

- a) data da transação;
- b) valor da transação;
- c) condições de pagamento: registrar se o pagamento foi efetuado à vista, a prazo ou mediante financiamento; e
- d) forma de pagamento informando a moeda utilizada e se a operação foi efetuada, dentre outras, em espécie, por meio de cheque, ou por transferência bancária ou qualquer outro instrumento, consignando seus respectivos dados essenciais.

Parágrafo único – Se o pagamento for efetuado através de cheque ou transferência bancária, deverão ser informados os bancos envolvidos, as respectivas agências, as contas correntes e o número do cheque.

Seção IV - Das Operações

Art. 6º - As pessoas mencionadas no artigo 1º dispensarão especial atenção às operações ou propostas que possam constituir-se em indícios dos crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998, ou com eles se relacionarem, implementando procedimentos de controle interno que permitam detectá-las.

Seção V - Das Comunicações ao COAF

Art. 7º - As pessoas mencionadas no artigo 1º deverão comunicar ao COAF, no prazo de vinte e quatro horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato, a proposta ou a realização de transações previstas no artigo 6º ou no anexo a esta Resolução.

Parágrafo único - As pessoas mencionadas no artigo 1º que não tiverem efetuado comunicações na forma do *caput* deste artigo, durante o semestre civil, estarão declarando, tacitamente, sob as penas da lei, a inocorrência de tais transações ou propostas.

Art. 8º As comunicações feitas de boa-fé, conforme previsto no § 2º do art. 11 da Lei nº 9.613, de 1998, não acarretarão responsabilidade civil ou administrativa.

Art. 9º As comunicações de que trata esta seção deverão ser encaminhadas por meio de formulário eletrônico disponível na página do COAF (<http://coaf.fazenda.gov.br>), ou, na eventual impossibilidade, por qualquer outro meio que preserve o sigilo da informação.

Seção VI - Das Disposições Gerais e Finais

Art.10 - Os cadastros e registros previstos nesta Resolução deverão ser conservados pelas pessoas mencionadas no artigo 1º durante o período mínimo de cinco anos, a partir da data informada como da efetivação da transação.

Art.11 - 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 § 1º do art. 23 da Lei nº 8.159, de 08 de janeiro de 1991.

Art.12 - Às 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, de 1998, na forma do disposto no Decreto nº 2.799, de 1998, e na Portaria do Ministro de Estado da Fazenda nº 330, de 18 de dezembro de 1998, sem prejuízo da aplicação cumulativa das penas previstas na Lei 6.530/78 por infração ao Código de Ética Profissional (Resolução-Cofeci nº 326, de 25 de junho de 1992).

Art.13 - Fica o Presidente do COFECI autorizado a baixar as instruções complementares a esta Resolução, em especial no que se refere às disposições constantes da Seção V – Das Comunicações ao COAF.

Art.14 - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Vitória(ES), 09 de abril de 2010.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

EDÉCIO NOGUEIRA CORDEIRO
Diretor Secretário

Anexo à Resolução-Cofeci nº 1168, de 09 de abril de 2010.

RELAÇÃO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS OU PROPOSTAS DE NEGÓCIOS PASSÍVEIS DE ESTAREM RELACIONADAS A CRIMES PREVISTOS NA LEI Nº 9.613/98

1. Transação imobiliária cujo pagamento ou recebimento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, seja realizado por terceiros;
2. Transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
3. Transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, seja realizado em espécie;
4. Transação imobiliária ou proposta igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, cujo comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel;
5. Transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, em especial aqueles oriundos de local considerado paraíso fiscal pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, tenha sido realizado por meio de transferência de recursos do exterior.
6. Transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, seja realizado por pessoas residentes ou domiciliadas em cidades localizadas na faixa de fronteira designada no art. 20, § 2º da CF;
7. Transações imobiliárias com valores inferiores aos limites estabelecidos nos itens 1 a 6 deste anexo que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para a burla dos referidos limites;
8. Transações imobiliárias com aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel;
9. Transações imobiliárias ou propostas que, por suas características, no que se referem às partes envolvidas, valores, forma de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios de crime;
10. Transação imobiliária incompatível com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes;

8

11. Atuação no sentido de induzir a não-manutenção dos registros da transação realizada;

6

12. Resistência em prestar as informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;

13. Transação imobiliária cujo pagamento ou recebimento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país; e

14. Transação imobiliária cujo valor em contrato se mostre divergente da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos – ITBI recolhido.

8