

**OS DESAFIOS DA PREVENÇÃO AO COMBATE À
LAVAGEM DE CAPITAIS NO BRASIL: Uma análise
critica da legislação e da efetividade das medidas
adotadas, no mercado imobiliário brasileiro.**

ANDERSON WILLIAN CABRAL DE FREITAS ARAÚJO
MAURA GIZELY SOUZA DOS SANTOS
RÔMULO ANDRADE DE LIMA CORREIA

RECIFE - PE

2024

ANDERSON WILLIAN CABRAL DE FREITAS ARAÚJO

MAURA GIZELY SOUZA DOS SANTOS

RÔMULO ANDRADE DE LIMA CORREIA

**OS DESAFIOS DA PREVENÇÃO AO COMBATE À
LAVAGEM DE CAPITAIS NO BRASIL: Uma análise
critica da legislação e da efetividade das medidas
adotadas, no mercado imobiliário brasileiro.**

Artigo científico apresentado ao Centro Universitário Brasileiro-
UNIBRA, como requisito de avaliação para a disciplina de
Orientação Monográfica 2

Professor orientador: Me. Luiz De Araújo Luna Neto

Ficha catalográfica elaborada pela
bibliotecária: Laís Cardoso, CRB-4/PE-1753/P.

A658d Araújo, Anderson Willian Cabral de Freitas.

Os desafios da prevenção ao combate à lavagem de capitais no Brasil: uma análise crítica da legislação e da efetividade das medidas adotadas, no mercado imobiliário brasileiro / Anderson Willian Cabral de Freitas Araújo, Maura Gizely Souza dos Santos, Rômulo Andrade de Lima Correia. - Recife: Edição do Autor, 2024.

48 p. : il. color.

Orientador(a): Me. Luiz De Araújo Luna Neto.

Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário Brasileiro – Unibra. Bacharelado em Direito, 2024.
Inclui Bibliografia.

1. Lavagem de capitais. 2. Imóveis. 3. Mercado imobiliário. I. Santos, Maura Gizely Souza dos. II. Correia, Rômulo Andrade de Lima. III. Centro Universitário Brasileiro - Unibra. IV. Título.

CDU: 34

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. A ORIGEM DA ILICITUDE DE LAVAGEM DE CAPITAIS	7
2.1 O conceito de lavagem de capitais no Brasil.....	10
2.2 Das inserções legais trazidas pela Lei nº12.683/2012	10
3. ETAPAS DA ILICITUDE DA LAVAGEM DE CAPITAIS	13
3.1 Colocação	13
3.2 Dissimulação	14
3.3 Integração	15
4. FUNCIONAMENTO DA LAVAGEM DE CAPITAIS NO RAMO IMOBILIÁRIO ..	17
5. A NORMATIZAÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES	19
5.1 Aptidões do órgão regional de corretores	22
5.2 Categorias do Conselho Regional dos Corretores	23
5.3 Eficiência do Conselho Federal de corretores de imóveis	24
5.4 Impedimentos e restrições legais mediante transações imobiliárias	25
6. DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS E OS CLIENTES DIANTE DO MERCADO	28
6.1 A confiança na intermediação durante a aquisição de um imóvel	29
7. MERCADO IMOBILIÁRIO E A FACILIDADE DOS CRIMINOSOS PARA LAVAR O DINHEIRO.....	31
8. ÓRGÃOS DE COMBATE AO ILÍCITO DE LAVAGEM DE CAPITAIS NA ÁREA IMOBILIÁRIA.....	33
9. PROGRAMA DE REGULARIDADE, COMPLIANCE E OUTRAS FERRAMENTAS QUE AUXILIAM NO COMBATE À LAVAGEM DE CAPITAIS	36
10. PROVIMENTO Nº 161/24 E AS ALTERAÇÕES NO SETOR DE CARTÓRIOS DE IMÓVEIS	38
11. AUTOLAVAGEM NO DIREITO PENAL BRASILEIRO	39
11.1 O princípio da consunção dentro da lavagem de capitais	42
12. ATUAÇÃO DA ILICITUDE DE LAVAGEM DE CAPITAIS SEGUNDO A NORMA JURÍDICA	44
13. A LEGALIDADE NO INVESTIMENTO DO CLIENTE E NO RETORNO FINANCEIRO PARA O CORRETOR.....	46
14. OS ÓRGÃOS EM RELAÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NO SETOR DE IMÓVEIS	48
15. CONSEQUÊNCIAS SOCIAIS E ECONÔMICAS DA LAVAGEM DE DINHEIRO	49
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
17. REFERÊNCIAS	52

**OS DESAFIOS DA PREVENÇÃO AO COMBATE À LAVAGEM DE CAPITAIS NO
BRASIL: Uma análise crítica da legislação e da efetividade das medidas
adotadas, no mercado imobiliário brasileiro.**

ANDERSON WILLIAN CABRAL DE FREITAS ARAÚJO¹

MAURA GIZELY SOUZA DOS SANTOS²

RÔMULO ANDRADE DE LIMA CORREIA³

LUIZ DE ARAÚJO LUNA NETO⁴

RESUMO

A lavagem de dinheiro vem tomando uma proporção exorbitante, expandindo para áreas do sistema econômico brasileiro, como o mercado imobiliário. Com isso, vem apresentando diversos desafios, e um dos principais é a complexidade do setor, que envolve várias partes, como corretores, construtoras, compradores e agentes financeiros. Essa complexidade dificulta a identificação dessas transações, facilitando que o dinheiro de um provimento ilícito seja inserido de maneira aparentemente lícita. Toda via, é preciso saber qual a melhor forma para combater esses agentes que de maneira fraudulenta lavam valores fazendo a compra de determinados imóveis, propondo se, assim, apresentar reflexões e medidas preventivas e efetivas para enfrentar essa ilicitude, conforme também ensina o Grupo de Ação Financeira Internacional (GAFI), o Conselho de Controle de Atividades Financeira (COAF), e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Diante do exposto, é notável a vulnerabilidade no sistema econômico-financeiro, bem como sua fragilidade mediante falha ou falta de informações pela omissão dos envolvidos no ato de compra e venda de imóveis. Portanto, a compreensão e a importância dessas funcionalidades são fundamentais para todos os corretores, bem como aos respectivos clientes. O acatamento em consideração às normas garante inúmeros benefícios ao profissional do ramo imobiliário e ao investidor comprador do imóvel. Contudo, combater essa prática é essencial para uma cooperação estreita entre as autoridades. A troca de informações e o compartilhamento de recursos são fundamentais para rastrear as múltiplas transações em diferentes jurisdições. As técnicas de investigações também estão evoluindo, com o uso de tecnologias avançadas.

Palavras-chave: Lavagem de Capitais. Imóveis. Mercado Imobiliário.

¹ Graduando em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: anderson.willli@hotmail.com

² Graduando em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: mahura.gizely@hotmail.com

³ Graduando em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: romulojuridico1990@gmail.com

⁴ Master of law em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais - IBMEC, Especialista em Compliance pela Legal Ethics Compliance - LEC, Especialista em Direito Penal Econômico pela Universidade de São Paulo/ Fundação Arcadas, Especialista em Direito Processual Penal pela Universidade de Coimbra - Instituto de Direito Penal Econômico e Europeu. Professor do Departamento de Direito do Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: luiz.araujo@grupounibra.com

ABSTRACT

Money laundering has taken on an exorbitant proportion, expanding into areas of the Brazilian economic system, such as the real estate market. This has presented several challenges, and one of the main ones is the complexity of the sector, which involves several parties, such as brokers, construction companies, buyers and financial agents. This complexity makes it difficult to identify these transactions, making it easier for money from an illicit provision to be inserted in an apparently lawful way. However, it is necessary to know the best way to combat these agents who fraudulently launder values by purchasing certain properties, thus proposing to present reflections and preventive and effective measures to combat this illicitness, as also taught by the Group of International Financial Action (GAFI), the Financial Activities Control Council (COAF), and the Regional Council of Real Estate Brokers (CRECI). In view of the above, the vulnerability of the economic and financial system is notable, as well as its fragility due to failure or lack of information due to the omission of those involved in the act of buying and selling properties. Therefore, understanding and importance of these features is fundamental for all brokers, as well as their clients. Compliance with the rules guarantees numerous benefits to the real estate professional and the investor purchasing the property. However, combating this practice is essential for close cooperation between authorities. The exchange of information and sharing of resources are fundamental to tracking multiple transactions in different jurisdictions, investigation techniques are also evolving, with the use of advanced technologies.

Keywords: Money Laundering. Properties. Real estate market.

1. INTRODUÇÃO

A lavagem de capitais vem se tornando um assunto de relevância ao longo do tempo, devido ao aumento das transações financeiras e o método que os indivíduos vêm usando para lavar dinheiro e ocultar a origem ilícita desses recursos em território brasileiro. Essa prática delituosa é bastante corriqueira no ramo imobiliário, uma vez que se utilizam da aquisição de imóveis para esconder a verdadeira origem fraudulenta do dinheiro. Trazendo uma verdadeira ameaça e insegurança na economia do país, conduzindo incertezas na integridade do sistema financeiro nacional.

A facilidade dos delituosos para cometer a lavagem de dinheiro, reinserindo esse valor no sistema econômico brasileiro através da compra de imóveis, vêm se tornando algo corriqueiro, no qual se utilizam da compra de imóveis para mascarar o capital advindo de atos de corrupção e transações fraudulentas.

Com isso, é percebida a fragilidade do sistema financeiro econômico brasileiro ao enfrentamento das estratégias de camuflagem desses lavadores de dinheiro,

sendo necessário um aperfeiçoamento na tecnologia e uma rigorosa fiscalização.

Para solucionar tais ações ilícitas é preciso que os envolvidos ao perceber qualquer irregularidade, denunciem para os órgãos fiscalizadores como o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), Receita Federal do Brasil (RFB), Banco Central Do Brasil (BACEN), Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), Cartórios de Registro de Imóveis, e demais instituições, para serem tomadas as medidas cabíveis. Porém, os corretores de imóveis, com a boa intenção de ajudar os órgãos fiscalizadores para encontrar esses delituosos no ato de suas atividades fraudulentas, podem ter um certo receio para denunciar tais ações criminosas, pois muitas vezes têm medo de sofrer uma exposição.

Pensando nisso, os órgãos fiscalizadores aceitam denúncias anônimas com provas plausíveis e mais de um indício para que os corretores de imóveis não deixem de denunciar os envolvidos nesses esquemas de lavagem de dinheiro.

Com essas denúncias e para ter um processo mais célere os órgãos no processo da sua evolução, se baseando em estratégias de outros países vítimas da ilicitude da lavagem de capitais, precisam ter um avanço no compartilhamento, de modo quase que instantâneo aos mais diversos órgãos de controle, que dispõe por suspeitas nas transações imobiliárias.

É uma forma de aperfeiçoamento no rastreo das informações e quaisquer outras atividades que ligam a compra e venda desses imóveis. Porém, existem profissionais que não querem perder a venda do imóvel e, com isso, a qualquer custo, sem pensar mais adiante, fazem a venda do imóvel de qualquer maneira, sem se preocupar de onde está vindo o dinheiro daquele comprador.

Outros se utilizam da não declaração total do valor do imóvel, para não ser rastreado ou percebido a venda de determinada propriedade. Essa atitude de má-fé dificulta o rastreo desses indivíduos e lavadores, deixa a economia do país com uma certa vulnerabilidade.

Um Estado bem aparelhado juntamente com órgãos privados em parceria com órgãos públicos, gerando uma cadeia de referências interligadas de forma rápida, cruzando dados de cadastros de pessoas físicas e/ou jurídicas para a apuração de documentos.

Para auxiliar em investigações sólidas de compradores e vendedores, analisando o perfil de cada envolvido para saber a origem do dinheiro, suas declarações anteriores e até mesmo suas atividades em outros países.

A relevância do questionamento acerca da lavagem de capitais no mercado imobiliário brasileiro, tem como premissa trazer a transparência, ou seja, a verdadeira origem e o destino desse bem, tendo como princípio a busca pela proteção e segurança das relações financeiras no mercado de imóveis, para analisar as causas, consequências e os desafios enfrentados pelo Estado e os órgãos especializados em lidar sobre esse tipo de fraude contra o sistema financeiro.

A explanação desse ilícito é significativa para um amparo a esse combate diante de um cenário onde cresce cada vez mais esse tipo de delito. O presente estudo visa não somente aprofundar um tema de suma importância no Direito Penal Brasileiro, como também uma pesquisa que busca entender os desafios e as diretrizes, tais como as fases de colocação, ocultação e integração.

Contudo, a partir de um *modus operandi*, a busca pelo rastreamento do perfil de quem introduz dinheiro sujo, a fim de mascarar a originalidade desse capital de forma ilícita, dissimulando o método em que é feito, é uma forma de evitar um prejuízo ou até mesmo uma crise no sistema financeiro econômico.

2. A ORIGEM DA ILICITUDE DE LAVAGEM DE CAPITAIS.

A lavagem de dinheiro nos primórdios, mais precisamente no século XVII, teve seus primeiros indícios na pirataria. Os piratas atuavam de maneira semelhante aos criminosos atuais, disfarçando a origem ilícita de bens ao trocá-los com outros mercadores.

A pirataria já demonstrava uma organização criminosa devidamente estruturada, com funções definidas na atuação em um mercado paralelo, livre de barreiras e controle alfandegário. Esses indivíduos precisavam se sustentar obtendo mantimentos, dinheiro, roupas e bebidas através de roubos e corrupção, sem se preocupar com a fiscalização naquela época.

O roubo era a principal fonte de sustento dos piratas, que precisavam de dinheiro para manter seus navios, que por sua vez, serviam como estoque para mercadorias ilícitas obtidas através de saques. Ao invés de enterrar o tesouro, os piratas utilizavam um esquema de dissimulação dos bens e valores num esquema organizado entre eles.

Na fase de introdução dos bens ilícitos no mercado, os piratas os trocavam com outros mercadores que também praticavam atividades ilegais. Esses mercadores

trocavam as mercadorias por itens de menor valor ou moedas de valor mais alto, dificultando a identificação da origem dessas mercadorias.

Os oficiais das embarcações desempenhavam um papel fundamental na obtenção de produtos ilícitos dos mercadores, ignorando os saqueadores e suas ações, permitindo a reintrodução dos produtos no mercado, com a finalidade de dissimular o advento dos produtos.

A lavagem de capitais, com o passar do tempo vem ganhando uma nova roupagem, uma nova perspectiva, em comparação a Chicago dos anos 1930 com Al Capone como um dos precursores desse ilícito nos Estados Unidos.

Também não podemos esquecer que já havia na Itália no ano 1978 nos anos chamados de anos de chumbo italiano, alguns indícios da tipificação de crime como a atuação das brigadas vermelhas (Brigate Rosse) grupo armado militar que seguia um viés puramente Marxista e Leninista que ia de encontro aos ideias do governo desarticulando e desestabilizando o poder político estatal com uma onda de sequestros mortes com vários objetivos financeiros estabelecidos e claros, já detinha um poderio financeiro vindo de atividades ilícitas causando na época uma grande repercussão internacional.

Nesta mesma época, os chamados anos de chumbo na Itália estabelecidos vários decretos-lei dentre eles a substituição do decreto lei n/ 59 em 21 de março de 1978 introduzida pelo artigo 648-“Bis” do código penal Italiano pela lei n/ 191 de 18 Maio de 1978 que de uma forma direta atingiria o poderio financeiro econômico dos grupos paramilitares (não se tinha ainda indícios de organizações criminosas) não só tipificando mais incriminando, o uso de valores financeiros, extorsão mediante sequestro, extorsão qualificada oriundos de lavagem de capitais.

A lavagem de dinheiro ou capitais no sistema financeiro, teve suas origens em uma sociedade americana marcada por este delito, corrompida e colapsada pelas gangues de criminosos, na qual elas detinham um poder financeiro aquisitivo bastante elevado na época, oriundos dos mais diversificados negócios de origem ilícitas.

A cidade de Chicago, nos anos de 1920, dominada pelas organizações criminosas, grupos que se organizam na prática das mais diversas espécies de crimes, como a fabricação e vendas ilegais de bebidas, naquela época em Chicago, aconteciam de maneira frequente assassinatos de inimigos em série em prol dos interesses mais variados possíveis, tal como o tráfico de drogas e a lavagem de dinheiro.

As autoridades federais da época, encontravam uma série de dificuldades em combater o crime organizado, pelo fato do sistema está corrompido judicial e politicamente em Chicago na década de 1920. O delito de lavagem de capitais seria algo extremamente novo naquele tempo, era uma nova forma de encobrir o dinheiro de origem criminoso que estava inserido naquela sociedade de forma inteiramente desconhecida em seus *modus operandi*, suas origens, suas estruturas e suas etapas.

Nesse contexto, destacasse, em particular, a figura de um gângster de nome Al Capone, que costuma viver em delitos, até que percebeu o cerco se fechar em sua vida pregressa no mundo de violação das Leis. O dinheiro em espécie era movimentado em grandes quantias vultuosas pela organização criminosa de Al Capone, em que não poderiam ser depositadas em bancos, porque iriam levantar suspeitas às autoridades sobre a origem de tais valores.

A partir da década de 1920, vigorou nos Estados Unidos a chamada Lei Seca, que por sua vez proibia a fabricação e a comercialização de qualquer tipo de bebida alcoólica que contivesse mais de 0,5 graus de teor alcoólico. Na contramão dessa nova Lei, as organizações criminosas tiveram um grande crescimento, dentre eles Al Capone que além de contrabandear bebidas alcoólicas, extorsão, vendas de drogas, também praticava vários outros crimes como o assassinato de seus inimigos em via pública para demonstrar o seu poderio econômico e financeiro.

As autoridades americanas não conseguiam prendê-lo por falta de provas e por ele, de algum modo, manter o sistema judicial e político, influenciando até mesmo membros dos órgãos de combate ao crime organizado, como policiais, servidores do Ministério Público e Promotores, controlando-os através do suborno, fazendo com que seu patrimônio fosse elevado de forma assustadora, deixando as autoridades sem saber como proceder com um ponto de partida no combate ao ilícito de lavagem de capitais naquele tempo em Chicago.

Contudo, as autoridades não poderiam continuar de braços cruzados, pois precisavam montar uma estratégia, até terem uma brilhante ideia de criar um órgão de controle e fiscalização, com o apoio de agentes experientes em contabilidade que constatarem a desproporcionalidade das contas apresentadas por Al Capone, ou seja, a divergência dos valores que ele tinha declarado ao fisco na época.

A partir dessas formas de atuação criminosa de Al Capone nos Estados Unidos na cidade de Chicago, que esses métodos ilegais foram trazidos ao território brasileiro, estendendo se também em outros meios, tais como o crime de Lavagem de Capitais.

2.1 O conceito de lavagem de capitais no Brasil.

A ilicitude de lavagem de capitais consiste em introduzir o dinheiro na economia, com finalidade de encobrir a sua real origem ilícita, pois para configurar o ilícito de lavagem de dinheiro, necessita que seja praticado um crime antecedente, ou seja, para caracterizar a ilegalidade, que é inserir esse capital impuro no mercado, antes é preciso receber esse valor de maneira ilegal.

Assim sendo, a ilicitude de lavagem de capitais como algo subsidiário com finalidade de auxiliar outro crime inicial. O indivíduo que age de má-fé dentro dos conformes da ilicitude, antes mesmo de praticar a lavagem dos valores para adentrar com esse capital no mercado brasileiro, sendo esse mercado imobiliário ou não, esconde esse valor que já vem decorrente de outro crime, definindo a lavagem de capitais no Brasil.

A ilicitude de lavagem de capitais é um ilícito que envolve a introdução de dinheiro obtido de forma ilícita no mercado financeiro brasileiro, com o objetivo de ocultar a sua verdadeira origem. Para que a ilicitude de lavagem de dinheiro seja configurada, é necessário que tenha sido cometido um crime anterior, ou seja, é preciso que o dinheiro tenha sido obtido de maneira ilegal.

Dessa forma, a lavagem de capitais atua como um crime subsidiário, que auxilia outro crime inicial. O criminoso, agindo de má-fé, busca ocultar o dinheiro proveniente de atividades ilícitas antes de inseri-lo no mercado brasileiro, seja no mercado imobiliário ou em qualquer outro setor. Essa ocultação é feita com o intuito de dificultar a identificação da origem ilegal dos recursos, caracterizando assim a prática de lavagem de capitais no Brasil.

É importante ressaltar que a lavagem de capitais é uma conduta ilegal e que envolve uma série de mecanismos complexos para dissimular a origem do dinheiro sujo. O combate a esse crime é fundamental para preservar a integridade do sistema financeiro e garantir a transparência nas transações comerciais.

2.2 Das inserções legais trazidas pela Lei nº 12.683/2012.

Com a amplitude da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998 e atualizada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012, ampliada para tornar a persecução penal dos crimes de lavagem de dinheiro ainda mais rigorosa e eficiente, passa a vigorar as transições

como no termo descrito, trazendo de maneira ampla uma nova roupagem com novos mecanismos de combate à lavagem de dinheiro no Brasil.

É importante saber que a nova lei vem com o intuito de ampliar a anterior, e não para revogá-la, com isso a nossa legislação brasileira tem uma certa amplitude e aprimoramento no combate à lavagem de capitais.

Uma das principais inovações dessa lei é que ela revogou a lista específica de crimes considerados graves e antecedentes da lei 9.613/1998. Isso significa que, de acordo com o escopo do texto da nova legislação, qualquer crime ou contravenção penal pode ser considerado como delito antecedente à lavagem de capitais. Em outras palavras, a lei ampliou o leque de crimes que podem ser enquadrados como atividades que geram recursos ilícitos passíveis de serem lavados.

Essa mudança ampliou a lei, permitindo que sejam investigados e punidos casos de lavagem de dinheiro relacionados a uma variedade maior de crimes, além dos previamente estabelecidos. Dessa forma, a nova legislação torna mais abrangente o combate à lavagem de capitais, buscando coibir práticas ilícitas que possam gerar recursos financeiros ilegais.

Na nova redação, percebe-se que não há mais uma lista fechada de crimes que caracterizam a lavagem de dinheiro. Agora, qualquer crime anterior pode ser considerado como uma infração que possibilita a ocorrência desse ilícito.

Além disso, é importante destacar que a ocultação ou dissimulação de bens, direitos ou valores provenientes de um crime ou contravenção penal também configura a lavagem de dinheiro. Portanto, a lavagem de dinheiro continua sendo um ilícito derivado, mas agora depende de uma infração penal anterior, que pode ser tanto um crime quanto uma contravenção penal.

A Lei nº 12.683/12, em seu artigo Art.1º Informa que “ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal” (BRASIL, 2012). Visto que, do parágrafo I ao VIII, suas descrições foram revogadas, atribuído ao delito a pena de reclusão, de 3 (três) a 10 (dez) anos, e multa.

Como descreve Mattos (2021), referente a Lei nº 12.683/12 e sua importância para o combate à ilicitude no setor imobiliário brasileiro.

A Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012 é uma importante legislação que busca combater a utilização do setor imobiliário para atividades ilícitas. Essa lei estabelece que pessoas físicas e jurídicas que atuam na promoção imobiliária ou na compra e venda de imóveis são consideradas “pessoas obrigadas” e estão sujeitas a controles rigorosos.

Essas medidas pretendem garantir a transparência e a lisura do mercado imobiliário, evitando que ele seja utilizado para ocultar a origem de recursos ilícitos. Para isso, são estabelecidos mecanismos de identificação dos clientes, como a obtenção de informações detalhadas sobre sua identidade e atividades financeiras. Além disso, a lei também exige que as “pessoas obrigadas” estabeleçam políticas internas de prevenção à lavagem de dinheiro, realizem monitoramento das transações e comuniquem as atividades suspeitas às autoridades competentes.

Tais critérios são fundamentais para garantir a integridade do mercado imobiliário, proteger os investidores e desencorajar a utilização do setor para atividades ilegais. É importante que as pessoas físicas e jurídicas que atuam nesse mercado estejam cientes das obrigações impostas pela lei e as cumpram de forma diligente.

Nesse sentido, com a mudança da Lei 9.613/1998 para 12.683/2012, de maneira efetiva, o sistema reinventa e molda se, sobre as novas possibilidades para lidar com as práticas desses ilícitos penais, ao introduzir novas facetas, adequando se as novas estruturas de interesses organizacionais, gerando uma grande cadeia de negócios com organograma, fases de execuções e estratégias que visam lucrar com um mercado paralelo de crimes com modalidades diversificadas.

A Lei impõem repressão a essas organizações criminosas e indivíduos envolvidos, a partir da ação do poder público, juntamente com os órgãos de controle e uma grande mobilização para o combate, para garantir essa integridade ao setor imobiliário brasileiro.

A nova lei de lavagem de dinheiro traz benefícios significativos para o mercado imobiliário, pois ela tem como objetivo principal aumentar a segurança nas transações, combater a utilização do setor para fins ilícitos e fortalecer a confiança dos investidores.

Com a redução de práticas ilegais, como a compra de imóveis com recursos de origem duvidosa, os investidores terão uma certa confiança para investir seus dinheiros lícitos. Isso contribui para um mercado mais íntegro, transparente e atrativo para investimentos.

3. ETAPAS DA ILICITUDE DA LAVAGEM DE CAPITAIS.

A lavagem de capitais é um processo que pode envolver várias etapas e estratégias para tornar o dinheiro ilegal provenientes de atividades ilícitas parecer um dinheiro aparentemente limpo. Os métodos são classificados em etapas, das quais são fases estratégicas usadas para esconder de onde surgem esses valores. Onde os criminosos podem fazer da maneira mais simples ou bastante complexa. As três etapas que serão percorridas, são as que vão nortear essa estratégia e de onde os criminosos estão se aperfeiçoando cada vez mais.

3.1 Colocação

A primeira etapa é nomeada como, etapa de colocação, sendo uma fase que corresponde a aplicação do dinheiro impuro no mercado financeiro, nessa fase, os criminosos buscam inserir o dinheiro ilícito no sistema financeiro de uma forma que dificulte sua rastreabilidade e origem.

Conforme o tema em questão que é no ramo imobiliário, ou seja, no ato da compra de um imóvel, nessa etapa, o indivíduo efetua a compra do imóvel em valor adverso ao valor real do bem, um custo em que seria, muitas vezes, superior ao valor comprado, porém, é adquirido em valor inferior, como um imóvel anunciado em oferta, num método em que sobra uma diferença de valor da qual é transformada em lucro.

É importante ressaltar que a fase de colocação é fundamental para os criminosos, pois é nesse momento que eles tentam legitimar o dinheiro obtido de forma ilegal, tornando-o aparentemente legal e dificultando sua rastreabilidade pelas autoridades. Por essa razão, combater a lavagem de dinheiro é um desafio constante para os órgãos responsáveis pela aplicação da lei, que buscam identificar e punir os envolvidos nesse tipo de crime. Tiago Fachini (2022) descreve sobre as ilicitudes da lavagem de dinheiro e ocultação dos valores, dando a iniciativa para o COAF:

A Lei 9.613/98 é o dispositivo legal que dispõe sobre o crime de lavagem de dinheiro, também chamado de lavagem de capitais ou de ocultação de valores. Para além da tipificação do crime e de suas penas, o texto legal também trata da prevenção quanto ao uso do sistema financeiro para esses ilícitos, e ainda cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF.

Com isso, o COAF se torna um órgão de suma importância no combate à lavagem de capitais no Brasil. O Conselho de Controle de Atividades Financeiras foi criado em 03 de março de 1988, que também é vinculado ao Banco Central, administrativamente constituído em um modelo de Unidade de Inteligência Financeira (UIF), que recebe a informação e analisa as atividades de operações financeiras suspeitas.

3.2 Dissimulação

Nomeada como dissimulação, a segunda etapa das fases de Lavagem de Capitais é conhecida como a fase de ocultação do valor, na intenção de esconder essa transferência para disfarçar o advento da quantia que fora inserido de forma ilegal, com intenção de dificultar de onde esse valor vem, como um truque contábil. Essa prática criminosa mascara a inserção do dinheiro obtido de maneira ilícita, dificultando a busca dos valores de modo que os órgãos de controle fiscais tenham o máximo de dificuldades em seu rastreio.

Essa etapa, também é chamada de Ocultação no sentido de obscurecer o ato, com transferências de grandes quantias enviadas a *Paraísos Fiscais*, ou *Offshores*, que são meios de investimentos extraterritoriais com finalidade de negócios para a aplicação do capital delituoso objetivando justificar o dinheiro sujo, como contas bancárias estrangeiras, geralmente em países com menores taxas de tributações e dificuldade de rastreamento no processo de prevenir e combater essas transações que vem de outros países.

Com isso é uma fase muito importante e deve ser tratada minuciosamente pelos órgãos competentes dos governos. E com o mecanismo de combate qualificado para agir instantaneamente, pois apaga a origem ilícitas do bem sem deixar vestígios, como descreve Loureiro:

A fase da dissimulação visa apagar as origens ilícitas do bem, ou seja, tem por objetivo desvincular a coisa da sua proveniência ou fonte. Em regra, isso se dá mediante um complexo sistema de operações jurídicas e financeiras sucessivas, que permitem o deslocamento ou transferência dos ativos (ex.: depósito do dinheiro e sua transferência para contas do estrangeiro, aquisição de novo bem e retorno dos lucros obtidos) (Loureiro, 2020, p. 585 apud meira, 2021, p.15).

É um momento crucial para os criminosos ocultarem a origem dos recursos

ilícitos. Nesse estágio, os investigadores enfrentam diversos desafios na identificação das transferências de contas em entidades bancárias localizadas em paraísos fiscais e na reconversão dos fundos em títulos e investimentos.

Os paraísos fiscais são conhecidos por suas regulamentações menos rígidas e sistemas de supervisão financeira menos eficientes. Isso dificulta a rastreabilidade do dinheiro e torna mais complicado para as autoridades identificarem a origem dos recursos ilícitos. Além disso, a reconversão dos fundos em diferentes mercados financeiros, por meio das câmaras de compensação, adiciona uma camada adicional de complexidade às investigações.

Para combater essa prática, é essencial uma cooperação estreita entre as autoridades nacionais e internacionais. A troca de informações e o compartilhamento de recursos são fundamentais para rastrear as múltiplas transações em diferentes jurisdições. As técnicas de investigações também estão evoluindo, com o uso de tecnologias avançadas e análise de dados para identificar padrões e conexões ocultas.

Além disso, o fortalecimento da regulamentação financeira, o aumento da transparência e o combate à corrupção desempenham um papel crucial no combate à lavagem de dinheiro. Medidas como a implementação de controles mais rigorosos nas transações financeiras e a adoção de políticas de *due diligence* ajudam a dificultar a atividade criminosa nessa etapa.

Apesar dos desafios, os esforços para combater a lavagem de dinheiro continuam a se intensificar. É importante que as autoridades e instituições financeiras estejam vigilantes e adotem medidas proativas para prevenir e detectar atividades ilícitas, garantindo assim a integridade do sistema financeiro e a segurança da sociedade.

3.3 Integração

A última etapa é denominada Integração, fase em que conclui-se o esquema criminoso de lavagem de capitais. Considerada um estágio de introdução do montante oriundo de ilicitude. Esta fase ocorre por diversos meios de inserção do dinheiro ou de bens nos negócios de origem obscura, bem como outros meios de introduzir os valores no mercado, transformando a compra de registros ativos em caráter supostamente lícitos.

Documentos alterados que mascaram de onde esses valores realmente surgem, ou seu fim específico. Podemos citar, nesta cadeia de ramificação de integração do capital em um empreendimento de faixada ou não, interligados entre si, que por muitas vezes, esses verdadeiros conglomerados de empresas a serviços do crime organizado se entrelaçam com informações em tempo real, exercendo atividades, aparentemente comum no mercado em que atua, oferecendo serviços sem a menor percepção do caráter ilícito.

Logo, essa etapa de integração do capital, feitas por essas empresas que, em tese, tem lisura e integridade em suas operações cotidianas, mas que, escondem a real pretensão, que é de ludibriar a partir da prática das organizações criminosas ou de qualquer outro indivíduo que queira de maneira ilegal lavar o dinheiro sujo, para converter em limpo. Isto é, o dinheiro que antes era de origem criminosa agora torna se formal nesta fase, introduzido novamente ao sistema financeiro econômico brasileiro lavado, concluindo e configurando todo o esquema criminoso das etapas de lavagem de capitais.

No que tange acerca das etapas da Lavagem de Capitais, o autor Luiz Prado, discorre:

Na conceituação da lavagem de capitais, costuma ser valorada de modo primordial uma das fases desenvolvidas em sua prática. O próprio legislador brasileiro assim o faz ao mencionar a *ocultação* de bens, direitos e valores. Tais etapas podem se desenvolver de forma separada, simultânea, superposta ou conjunta. O estratagema ou engenharia escolhida vai depender dos mecanismos e necessidades do momento, bem como do eventual agente interposto. Diante do grande número de variantes existentes na matéria, são sistematizadas três fases ou etapas principais: na primeira – colocação ou inserção (*placement*) – introduz-se o dinheiro líquido no mercado financeiro (ex.: banco, corretora); na segunda – *ocultação*, *encobrimento* ou *cobertura* (*layering*) -, escamoteia-se sua origem ilícita (ex.: paraíso fiscal, superfaturamento) e na terceira – integração conversão ou reciclagem (*integration*) -, objetiva-se a reintrodução do dinheiro reciclando ou levando na economia legal (ex.: aquisição de bem, empréstimo). Tal processo, denominado clássico, não pode ser tido como único, pois, além das inúmeras possibilidades existentes para a concretização do delito, devem-se ter em conta a evolução e o aperfeiçoamento contínuos das técnicas empregadas em sua prática. (Prado, 2021, p.447)

Do mencionado pelo autor em trecho supracitado, é possível compreender algumas fases do referido delito, ou seja, a ilicitude da lavagem de capitais ocorre a partir de técnicas em etapas específicas. O autor afirma que a essa primeira fase é a *colocação*, em que, a partir da acumulação de um capital ilícito, o dinheiro é inserido no mercado com o objetivo de fazer com que esse valor proveniente de uma atividade ilegal seja convertido e aceito nos caixas.

Já na segunda etapa desse procedimento criminal, o autor refere se a

ocultação, isto é, para dissimular o verdadeiro advento do capital, no intuito de desconectar, cortar esse cordão umbilical que existe entre esse dinheiro e sua origem ilícita, escondendo que aquele capital é oriundo de uma ilegalidade.

Contudo, o autor cita também uma terceira fase de integração – conversão, na qual ele a denomina como reciclagem, visto que, o termo reciclagem é compreendido como algo que passa por um certo procedimento, com finalidade de ser reaproveitado em seu retorno, termos em que, no âmbito da fase de ocultação da lavagem de capitais, esse dinheiro, no terceiro passo dessas etapas, retornaria onde essas riquezas seriam inseridas novamente em atividades econômicas específicas como a compra de um imóvel. A figura 1 apresenta um exemplo das etapas da lavagem de dinheiro.

Figura 1 - Etapas da lavagem de dinheiro

LAVANDERIA ILEGAL

Fases da lavagem de dinheiro



Fonte: COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), Ministério da Fazenda

Folha Arte

FONTE: COAF (2020)

É importante destacar que essas etapas podem variar e se sobrepor, e que a lavagem de dinheiro é uma atividade ilegal com consequências graves. Os governos e as autoridades financeiras em todo mundo estão trabalhando para combater a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo. Com isso conseguimos identificar os países com um déficit nesse combate à lavagem de capitais.

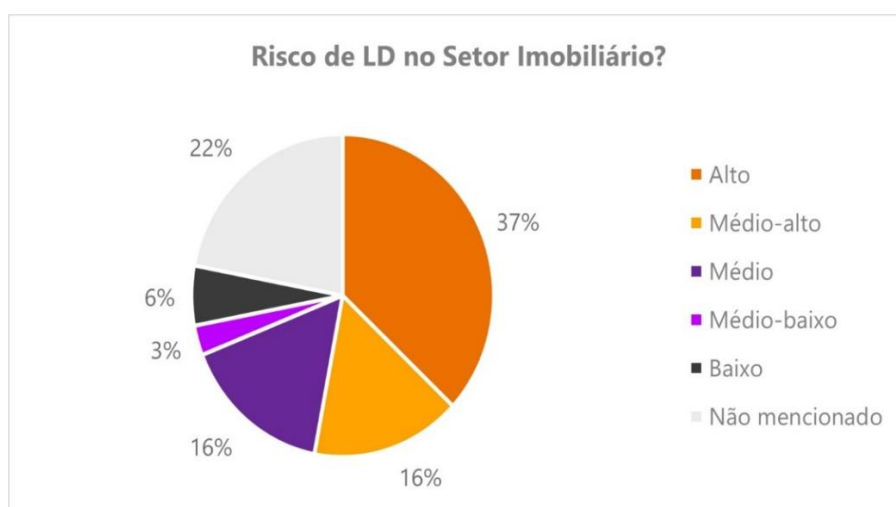
4. FUNCIONAMENTO DA LAVAGEM DE CAPITAIS NO RAMO IMOBILIÁRIO.

A partir do momento em que um imóvel é comprado com um valor bem abaixo

do mercado, com um mecanismo de compra onde o indivíduo usa de artifício um modo de aquisição à vista, emitindo um cheque, por exemplo, como valor de entrada e outra quantia é paga em dinheiro por fora, de maneira não declarada, escondendo a sua verdadeira origem, fica claro a real intenção de lavar o montante de origem ilícita.

Numa hipótese em que uma empresa funciona de forma fictícia, como por exemplo, uma Imobiliária, com a finalidade de promover a ilicitude, onde o dinheiro é transformado em lícito, configura se assim, uma atuação com a finalidade de esconder um crime dentro do mercado imobiliário para ingressar o dinheiro sujo no sistema financeiro brasileiro, diante do exposto o GAFI propõe em suas atualizações perante os 32 Países incluindo o Brasil informações de caracter mútuo nas suas atividades sobre perspectivas e análise dos possíveis riscos no setor imobiliário. Conforme a Figura 2 demonstra.

Figura 2 - Alto risco de lavagem de dinheiro incluído no guia ao setor imobiliário



FONTE: MATTOS (2022)

A lavagem de dinheiro dentro do ramo imobiliário pode ser constatada quando não é possível apresentar a justificativa do valor no momento da aquisição do bem. A Lei prevê uma pena que pode ser agravada ou diminuída, a partir de fatores existentes, em vias de regras, a colaboração, sendo uma pena de 3 a 10 anos de prisão e multa.

Podemos, no entanto, apreciar também a Teoria da Cegueira Deliberada no Brasil, como uma tese que nos demonstra, uma omissão a partir da ciência do ato criminoso e uma retirada de responsabilidade de um indivíduo que, sabendo do ilícito, não se opõe em denúncia ou inibir a prática da lavagem. Cabe citar, segundo a

Revista Científica do CPJM, em que,

No Brasil, a teoria da cegueira deliberada possui desenvolvimento exclusivo pela via jurisprudencial, sendo importada do direito norte-americano e inglês. A grande problemática emerge da utilização da teoria da cegueira deliberada para fins de responsabilização penal em casos de ausência de provas concretas do elemento subjetivo do tipo penal da lavagem de dinheiro, o dolo. Por tratar-se de teoria importada, mesmo que em parte, ao direito pátrio, verifica-se a tentativa de equiparação dos elementos justificantes da aplicação da teoria no âmbito jurisdicional dos Estados Unidos com os elementos presentes no direito penal e processual penal brasileiro. Ocorre que, por se tratar de elementos distintos e com aspectos de formação igualmente distintos, tal equiparação se verifica impraticável. (CPJM, Vol.2, N.07, 2023).

Entretanto, a Teoria da Cegueira Deliberada, mesmo concernente a uma teoria de âmbito internacional, nos ensina acerca da intenção de omissão por parte dos envolvidos, trazendo uma parcialidade, principalmente em relação aos corretores de imóveis, e construtoras no liame de compra e venda, com intuito de ocultar práticas criminosas, classificando os participantes como coniventes ao processo de lavagem.

O ilícito de lavagem de capitais possui diretrizes, braços organizacionais, células que se espelham de forma a dificultar a sua investigação, sendo introduzido no mercado, aparentemente de caráter lícito, os bens, recursos e valores advindos de uma infração penal. O Dinheiro sujo é inserido no sistema econômico-financeiro de forma estratégica de fases no momento em que se compra um imóvel, envolvendo um cenário em que há um despreparo pelo poder público em combater esse delito.

Diante de um panorama onde surgem cada vez mais mecanismos diversificados do crime de lavagem de capitais, em que o poder público, muitas vezes despreparado de aparelhamento, recursos físicos e financeiros, torna, assim, o sistema econômico nacional mais fragilizado.

5. A NORMATIZAÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis é um órgão ao qual dispõe sobre as regulamentações e normas referente a profissão do corretor de imóveis no Brasil. É o órgão onde se certifica da observância ética e das normativas de conduta e supervisão concernentes aos profissionais corretores relativos a cada federação.

A sigla refere se ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), é

um órgão competente para habilitar os corretores profissionais para exercerem suas funções. Toda via, mesmo a supervisão sendo de responsabilidade deste, não compete unicamente ao CRECI a fiscalização dos corretores profissionais, pois, existem outros órgãos instituídos para disciplinar e regulamentar as atividades dessa função, em nível regional estadual, nacional, e até mesmo internacional, como também é possível que qualquer pessoa que souber de algo que traga suspeitas, pode notificar esses vendedores ao conselho, seja essa pessoa da área ou não.

Algumas dessas movimentações que podem ser consideradas suspeita é a baixa no preço de um imóvel de forma significativa. Concerne ao referido Conselho Regional, a efetivação para o exercício da carreira de um corretor de imóveis.

Assim como, para quem já faz parte desse campo, saber compreender o que é CRECI e como exercer com excelência a profissão. Ser licenciado, é essencial, pois a documentação, além de validar e reconhecer o profissional perante o mercado, também é um requisito estabelecido por lei para atuar na profissão.

A trajetória para obter os documentos necessários deste registro, está instituído pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, a qual se refere à profissão de Corretores de Imóveis, disciplinando a regulamentação e a fiscalização da atividade, dentre outras providências.

Esta Lei, também norteia o Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI), com regência a nível nacional, e que também tutela os Conselhos Regionais nas esferas estaduais. Então, o CRECI é uma entidade substancial para a fluidez no funcionamento do mercado imobiliário.

Afinal, ele assegura que os corretores de imóveis atuem de acordo com a ética e a legislação profissional, garantindo uma relação justa e principalmente transparente na relação entre corretores e clientes.

Cada estado brasileiro, incluindo o Distrito Federal, possui um CRECI específico, ao qual lhe é atribuída a responsabilização pela emissão do registro profissional aos corretores imobiliários da sua região. Esse registro é a comprovação de que o corretor está apto a exercer a profissão, tendo realizado a devida formação técnica ou de curso superior em Gestão Imobiliária e passado pelo procedimento de inscrição no conselho.

O exercício da profissão é considerado ilegal sem esse registro, portanto, é de suma importância que esses profissionais estejam bem reconhecidos pelo CRECI e que sigam todas as diretrizes e normas estabelecidas pelo conselho, a criação dessas

normas foram essenciais para estabelecer padrões éticos e técnicos para o intermédio imobiliário, tendo dessa forma uma garantia de segurança tanto para corretores quanto para clientes.

Nesse viés, compreender o CRECI é um passo crucial, é entender a base legal e ética que direcionam a laboração do mercado imobiliário, sendo de conhecimento fundamental o seu conceito. Contudo detém um contexto histórico rico com um significado relevante para o mercado imobiliário.

O liame entre CRECI e COFECI segue a partir de uma estrutura regulamentar imobiliária no Brasil. Essa relação, trata da atuação do CRECI ao qual opera em nível estadual, enquanto o COFECI, ou Conselho Federal de Corretores de Imóveis, é o órgão máximo que regula esse ofício pelo território nacional, ou seja, o COFECI estipula preceitos e regulamentos nacionais, ao passo que os conselhos regionais ficam responsáveis pela aplicação e controle destas regras em suas respectivas regiões. Essa dinâmica assegura um padrão uniforme e mais completo de práticas e ética profissional, importantes para a integridade e o bom funcionamento do mercado imobiliário brasileiro.

O CRECI tem uma numeração que é gerada após o registro regular no órgão, que serve como uma identificação única atribuída a cada corretor de imóveis licenciado. Este número afirma uma garantia na qual o corretor está inscrito e devidamente habilitado para atuação no mercado imobiliário.

O número também deve ser divulgado em todos os materiais publicitários, para auxiliar na identificação do profissional, estando em anexo com cartões de visita, anúncios, e até mesmo em redes sociais, caso haja. Desta forma, é gerada uma confiabilidade no serviço prestado e uma transparência assegura aos clientes, que passam a lidar com um profissional qualificado e sujeito a um código de ética.

Para o profissional corretor, o número de registro no órgão regional não é apenas uma exigência da lei, mas também um símbolo desse ramo, em que indica a confiança e credibilidade.

Contudo, por diversos motivos, especialmente porque ele garante a legalidade, a ética e a competência na atuação dos corretores de imóveis, o número do registro no CRECI deve estar na mira da observância desses critérios. O número também é responsável por emitir o registro profissional, que é o que valida um corretor a exercer a profissão legalmente e sem contar que, sem esse registro, a conduta é reputada ilícita podendo resultar em sanções.

Outrossim, o CRECI demonstra e confere o cumprimento das diretrizes e das normas, profissionais e éticas, ao que se refere a corretagem de imóveis, significa que o conselho regional é um amparo às garantias de que as pessoas sejam autorizadas e autem de forma justa, transparente e honesta, com intuito de proteger a integridade dos consumidores usuários do serviço de corretagem, contribuindo assim, para um ramo imobiliário mais confiável e protegido.

Também é papel fundamental do conselho a capacitação e a formação continuada dos corretores de imóveis, isso porque ele proporciona cursos, seminários, palestras entre outros eventos educacionais que auxiliam aos corretores para aprimorarem e atualizarem se como profissionais.

Além de tudo, o CRECI também tem a função de mediar questões de conflitos entre corretores de imóveis e seus clientes. Dessa forma, em caso de problemas ou desentendimentos, o órgão tem competência na qual poderá intervir para buscar uma solução justa para ambas as partes.

5.1 Aptidões do órgão regional de corretores.

Como um órgão que regula a atividade de corretagem de imóveis, existem, no entanto, várias prerrogativas e atribuições fundamentais para o bom funcionamento do mercado imobiliário. Dentre as principais estão a emissão do registro profissional, sendo o referido órgão responsável por emitir o registro profissional para esses vendedores, restando comprovada a aptidão do corretor e autorizado a exercer a profissão.

A fiscalização da atividade da corretagem é também uma atribuição, pois o conselho fiscaliza a atuação dos corretores de imóveis, para garantir que eles apresentem o devido decoro. A formação e capacitação profissional, igualmente se caracteriza como uma prerrogativa do órgão, de modo que, o CRECI oferece cursos, palestras, seminários e outros eventos educacionais para a formação e capacitação contínua dos corretores de imóveis.

O estabelecimento de normas e diretrizes cabe da mesma forma ao conselho como uma forma de atribuição, principalmente ao definir as normas e diretrizes para a atuação desses corretores assegurando a ética e a transparência na profissão. A mediação de conflitos também inclui se como atribuição fundamental do órgão em casos de problemas e ou até mesmo desentendimentos entre os corretores e os

clientes, então, o órgão nesses casos, pode atuar de forma como mediador, buscando uma solução justa para ambas as partes no intuito de conciliar de acordo com a legislação.

Defender os direitos dos corretores de imóveis, como uma maneira de responsabilidade do órgão também é uma função, visto que o CRECI atua na defesa dos direitos dos corretores de imóveis, representando esses profissionais em questões jurídicas, bem como trabalhistas. E por fim, a promoção da profissão, que tem como objetivo promover a profissão de corretor de imóveis, realizando ações de divulgação e valorização da atividade.

5.2 Categorias do Conselho Regional dos Corretores.

Dividindo se em diferentes categorias, o CRECI não é um registro único, pois reflete uma variedade de funções no mercado imobiliário. Dentre as principais categorias estão: corretores de imóveis, avaliadores imobiliários e gestores imobiliários, onde cada uma dessas divisões tem requisitos específicos de formação e atuação.

A título de exemplo, para ser habilitado legalmente como corretor, é primordial a capacitação em um curso técnico de transações imobiliárias. Já para atestar a capacitação de um avaliador, se faz preciso ter exercido o curso de avaliação imobiliária. Essas categorizações auxiliam na garantia de que os profissionais tenham as habilidades e conhecimentos específicos para suas respectivas áreas, mantendo o alto padrão de qualidade necessária no setor.

Embora o órgão seja um documento essencial para os profissionais no mercado imobiliário, existem algumas restrições que impedem certos indivíduos de obtê-lo, visto que existem condições e circunstâncias que podem desqualificar uma pessoa de adquirir este registro tão importante para atuar como profissional em sua respectiva categoria.

A manutenção dessas categorias, se dá a partir da regularidade junto ao órgão e é mantida principalmente por meio do pagamento da anuidade ao CRECI, que é uma taxa cobrada anualmente. Caso essa taxa não seja efetivada com o pagamento, o corretor pode ter seu registro suspenso ou ficar impedido de exercer a profissão até regularizar a situação. Também é importante lembrar que o CRECI tem a competência de suspender ou cancelar o registro do corretor caso ele viole as normas e diretrizes

éticas e profissionais da corretagem de imóveis.

5.3 Eficiência do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) desempenha um papel importante na prevenção e combate à lavagem de dinheiro no ramo imobiliário. Suas competências incluem a regulamentação e fiscalização da atividade dos corretores de imóveis, visando garantir a integridade e transparência das transações no mercado imobiliário.

Para combater a lavagem de dinheiro, o COFECI estabelece normas e diretrizes que os corretores devem seguir para identificar e relatar transações suspeitas. Isso inclui a verificação da origem dos recursos financeiros utilizados na compra e venda de imóveis, a diligência na identificação dos clientes e o registro adequado das operações.

Além disso, o COFECI trabalha em conjunto com outros órgãos, como o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), para trocar informações e colaborar em investigações relacionadas à lavagem de dinheiro no setor imobiliário.

Por meio de suas competências e ações de fiscalização, o COFECI contribui para a prevenção e identificação de atividades ilícitas no mercado imobiliário, ajudando a proteger a integridade do setor e o sistema financeiro como um todo.

A Resolução-COFECI nº 1.336/2014, que tem como base a Lei 9.613/1998, com a nova redação dada pela Lei nº 12.683/2012, trata da prevenção à lavagem de dinheiro e estabelece obrigações para os Corretores de Imóveis e empresas do setor imobiliário brasileiro.

Uma das obrigações é a comunicação de não ocorrência, que deve ser feita entre os dias 1º e 31 de janeiro, através do site do COFECI. Essa comunicação deve ser realizada caso, durante o ano civil anterior, não tenha ocorrido nenhuma operação ou proposta de caráter suspeito enquadrada nos critérios estabelecidos.

Essas medidas têm como objetivo combater a lavagem de dinheiro no setor imobiliário, garantindo a transparência e a integridade nas transações. É importante que os Corretores de Imóveis e empresas do setor estejam cientes dessas obrigações e as cumpram de acordo com a legislação vigente.

5.4 Impedimentos e restrições legais mediante transações imobiliárias.

São diversos os critérios que podem impedir ou restringir alguém atuar profissionalmente como intermediador nas relações de aquisição de imóveis, indivíduos com histórico de crimes contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio, ou condenados por outros crimes que impeçam a inscrição em concursos públicos, são legalmente inelegíveis para o registro.

Além disso, a incapacidade civil, como a questão de interdição por incapacidade mental, também é um fator relevante e impeditivo, pois essas restrições visam assegurar a idoneidade e confiabilidade com primazia aos profissionais atuantes no setor imobiliário.

A atuação sem o devido registro poderá trazer consequências ao corretor de imóveis que não possuir o CRECI, visto que, esta prática é considerada exercício ilegal da profissão, sendo capaz da situação resultar em multas e até em um processo criminal como forma de implicação legal diante da infração cometida ao ferir as normas, sem contar que, há também um grande risco de perda de credibilidade no mercado, caso queira voltar a atuar.

Clientes tendem a confiar mais em profissionais certificados, logicamente que, a falta do CRECI pode levar à desconfiança e ao isolamento profissional de maneira negativa. Nesse viés, operar sem registro é um risco significativo que pode comprometer o reconhecimento no mercado imobiliário além de toda a carreira.

Trabalhar com o registro vencido também é um impedimento, pois se trata de uma prática ilegal, ou seja, sem a pertinente regularidade da anuidade paga, é ilícito e pode gerar consequências muito sérias para o profissional que atua sob essas condições, e pode até estar sujeito a multas e a suspensão de maneira definitiva do seu registro de corretor.

A lei Federal nº 6.530/78, regulamentadora da profissão dos corretores, é lúcida ao estabelecer que ao exercer a corretagem sem o devido registro no órgão competente, o profissional comete contravenção penal. Ainda, o código de ética profissional dos corretores de imóveis reforça a necessidade de estar em dia com as obrigações junto ao conselho, sendo esses critérios de impedimentos e restrições fundamentais e também já pré-estabelecidos pelo Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI).

Em razão de inadimplência, durante a suspensão, o corretor fica impedido de

exercer a sua profissão até que regularize a situação, realizando o pagamento do débito. Se a inadimplência persistir por um longo período, o órgão competente pode optar pelo cancelamento do registro.

Essa medida é mais drástica e significa que o profissional não poderá mais atuar na corretagem de imóveis, a menos que inicie um novo processo de obtenção do registro. As infrações éticas são as violações ao Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis e também podem resultar na suspensão ou cancelamento do registro.

Esse código estabelece uma série de princípios e deveres que os corretores devem seguir em sua atuação como profissional. Diante disso um corretor que, por exemplo, se apropria indevidamente de valores recebidos em função de uma transação imobiliária, ou que realiza negociações desonestas, como omitir informações importantes sobre um imóvel, com ou sem intenção, se responsabiliza, pois está cometendo infrações éticas.

O corretor que atua, de má fé na finalidade de receber um benefício próprio em detrimento de um cliente, como ao favorecer a venda de um imóvel em que tenha interesse pessoal, ou no intuito de lavar dinheiro, também estará violando as normas regidas pelo órgão competente, bem como aos preceitos do código de ética dentre outras legislações cabíveis, sejam administrativas, cíveis ou penais. A infração desses princípios e deveres poderá levar esses infratores a submissão das sanções que variam de acordo com a gravidade da infração.

A prática fraudulenta de corretagem, é uma conduta considerada grave que pode levar ao cancelamento definitivo do registro no CRECI, caso tenha o registro, ou a penalidades pertinentes de acordo com a legislação cabível, caso o indivíduo infrator não seja de fato corretor. As Fraudes podem ocorrer de diversas maneiras no contexto imobiliário, no tocante a ilicitude de lavagem de capitais, por exemplo, corretor pode falsificar documentos para facilitar a venda ou no momento da locação de um imóvel, também ao apresentar informações improcedentes e distorcidas sobre uma casa, com intenção de induzir o cliente assistido a realizar um negócio, e até mesmo em conivência com o cliente, como uma colaboração adjunta negativa e imoral.

Diante das mais diversas formas de fraude, uma outra maneira fraudulenta de agir nesse cenário, pode ser a utilização de um registro do CRECI que não é próprio, ou seja, usar o número de um corretor alheio, se apropriando de modo oportunista, incluindo também o uso de um registro que já esteja cancelado ou suspenso como se

estivesse ativo.

Se o corretor for condenado por fraude em um processo judicial, o conselho competente, além de cancelar o registro, também pode encaminhar o caso para as autoridades criminais. É relevante destacar que a prática de fraude não apenas extingue a carreira do corretor, como também pode levar a penalidades criminais, incluindo multas pesadas e até a prisão.

Por isso que a ética e a honestidade são fundamentais na atuação do corretor de imóveis, o compromisso com a verdade e a transparência não apenas protege o profissional de eventuais ilegalidades, como também coopera para uma construção de reputação boa e sólida, resultando no sucesso a longo prazo na carreira desse profissional. O corretor de imóveis, também poderá, por conta própria, e poderá fazer uma solicitação de cancelamento do seu próprio registro, sendo possível ser feito este procedimento junto ao CRECI.

Essa situação, pode ocorrer mediante a diversas circunstâncias, como numa situação em que um corretor decide mudar de carreira de forma espontânea ou aquele profissional que irá se aposentar também poderá optar pelo cancelamento seu registro. Desta forma, caso o corretor se ausente da profissão por um longo período, seja por motivos pessoais ou de saúde, poderá este optar pelo cancelamento do registro para não precisar continuar pagando a anuidade durante o período em que não estará atuando na profissão.

Vale evidenciar que, caso o número de registro do profissional corretor seja cancelado, ele não poderá ser simplesmente reativado, uma vez que o corretor deseja o retorno da profissão, este precisará passar novamente pelo procedimento de obtenção de registro no órgão respectivo de seu estado federativo.

O que também inclui a realização de uma formação, como o curso, estágio e a anuência na prova aplicada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Portanto, a opção pelo cancelamento de registro é uma decisão que, antes de ser tomada deve ser bem pensada, levando em consideração as ponderações para evitar um arrependimento, burocracia e transtornos diante das intenções futuras em relação à profissão, até porque, alguns podem cometer fraude e em seguida, simplesmente querer sair da profissão com um intuito de se esconder ou se excluir de uma possível punição, por uma ação de ilicitude cometida pelo então corretor.

A condenação criminal de um corretor de imóveis, quando tomado o conhecimento pelo CRECI, poderá também este profissional sofrer a penalidade de

suspensão ou cancelamento de registro. Esse procedimento está alinhado ao princípio da idoneidade moral, um requisito para o exercício da profissão.

Se o corretor for culpado por um delito em que, com fulcro na legislação adequada, o impeça de obter o registro profissional, o órgão competente deverá cancelar o registro profissional. Esse procedimento é parte do compromisso do conselho de assegurar que a atividade de corretagem de imóveis seja exercida por profissionais devidamente qualificados, éticos e que respeitem as normas da lei e os direitos dos clientes.

6. DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS E OS CLIENTES DIANTE DO MERCADO.

O corretor de imóveis é o profissional que atua como representante nas negociações de compra, venda, locação e permuta de imóveis, ou seja, é o intermediador entre o proprietário e o comprador ou locatário, certificando que ambos os lados cheguem a um acordo que atenda aos seus interesses de modo consensual. Desse modo, a atividade dispõe de funções essenciais, que seriam, a avaliação de imóveis, quando o corretor de imóveis detém o conhecimento necessário ao analisar um imóvel para determinar o seu valor de mercado. Isso inclui analisar a localização, a estrutura do imóvel, as condições do mercado e outros fatores que podem influenciar o preço.

A captação de imóveis, é também uma responsabilidade desse profissional, a partir da busca pelos imóveis para a venda ou locação, seja por meio de contato direto com proprietários, ou por meio de anúncios entre outras formas de divulgação, sendo esta exposição também uma função da profissão, uma vez que o corretor tenha captado um imóvel para venda ou locação, divulgar o imóvel para atrair potenciais compradores ou locatários é imprescindível, podendo ser feito por meio de anúncios online, placas, panfletos, entre outros meios.

As negociações e fechamento de contratos incidem sobre as atribuições dos corretores, que atuam como negociadores entre o proprietário e o comprador ou locatário, garantindo que ambos cheguem a um acordo que atende às suas necessidades e expectativas de forma ampla, diante disso, o corretor ajuda também no preparo e revisão desses contratos, seja de compra, venda ou locação.

Inclui se na atividade de corretor o acompanhamento de visitas ao imóvel,

quando o profissional faz o acompanhamento com os potenciais compradores ou locatários em visitas aos imóveis, apresentando as características estruturais e vantagens de cada propriedade. Já na função de vistoria de imóveis, geralmente, são feitas por um corretor, que verifica e documenta as condições físicas do imóvel.

analisando aspectos como estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, detalhes de acabamentos, entre outros pontos. Na função de assessoria imobiliária, o corretor de imóveis também pode prestar assessoria aos seus clientes, orientando os em questões legais, sobre documentações necessárias, financiamento imobiliário, entre outras etapas envolvidas nas transações imobiliárias.

6.1 A confiança na intermediação durante a aquisição de um imóvel.

A confiança no corretor, a partir da observância dessas etapas gerais, é substancial de forma que cada CRECI regional pode ter suas particularidades e exigências específicas. Portanto, é importante consultar o conselho do estadual referencial, para obter informações mais precisas, sendo importante destacar que o registro no CRECI deve ser renovado de maneira periódica para a manutenção da regularidade perante o conselho para dar continuidade ao exercício da profissão legalmente.

Os corretores de imóveis que são legalmente autorizados, para obter o CRECI, seguem algumas etapas, que são: a formação educacional, pois antes de tudo, é preciso completar a formação necessária para ser um corretor de imóveis e essa formação pode ser obtida por meio do curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), com duração de cerca de 10 meses, ou por meio de um curso de graduação em Gestão Imobiliária, com duração média de 2 anos.

O estágio obrigatório, também é uma etapa de muita importância, que após concluir um desses cursos, é preciso realizar o estágio obrigatório, que tem como objetivo proporcionar ao futuro corretor experiência prática na área ao qual deve ser realizado sob a supervisão de um corretor já devidamente registrado no CRECI.

A fase de solicitação do registro após concluso o estágio, é o próximo passo a se fazer junto ao CRECI do estado pretendido, em que é preenchido um formulário de inscrição, em seguida vem a apresentação de uma série de documentos, como diploma do curso, certificado de conclusão de estágio, documentos pessoais, entre outros, dos quais fazem parte da solicitação do registro para corretor.

Para a emissão desse registro, é preciso efetuar o pagamento de uma taxa, cujo valor varia de acordo com o estado em que se pretende atuar. O procedimento se segue e a etapa de avaliação do CRECI após a solicitação do registro é iniciada, o órgão nesse momento avalia as documentações apresentadas, caso tudo esteja em ordem, o registro passa a ser emitido.

Ao receber o registro, por fim, depois da aprovação feita pelo CRECI, o corretor recebe o seu registro profissional, que é a sua autorização para atuar legalmente como corretor de imóveis.

É indispensável a averiguação da aprovação no exame do CRECI, ao contatar um corretor e se as práticas da legislação imobiliária vem sendo exercida pelo profissional, tais como as técnicas de vendas e demais funções a serem feitas em devida formatação legal, pois praticar atos excedentes a isso, pode ser ilegal, podendo ser estendida a responsabilidade ao cliente, por isso a consistência e equilíbrio nessas informações são fundamentais.

Existem meios de saber se o profissional corretor tem a confiança dada pelo órgão responsável pela sua atuação, em razão de ser um processo que, embora direto, podem ser observadas algumas manobras suspeitas, ou até mesmo por erros comuns, a fraude ao se obter o CRECI.

Atentar se a essas falhas facilita a identificação de algum desses erros durante o processo do registro profissional, alguns dos erros mais comuns a serem ponderados é por exemplo, a falta de documentação adequada, ou seja, a falta de apresentação de documentos necessários ou a apresentação documentos desatualizados podem ser indícios significativos em relação a constatação da veracidade do profissional corretor.

Outra falha que pode ser até comum é a inadimplência das taxas para manutenção da profissão junto órgão, ignorar ou subestimar as taxas associadas ao registro e à renovação anual do CRECI pode levar a surpresas desagradáveis. A atenção sobre efetivação ou ausência da prova do CRECI, de forma adequada, por um detalhe, pode trazer à tona possíveis falhas, como documentos fraudados, criados, habilitando falsamente um corretor sem ter ao menos efetuado ou passado pela prova.

Em questão dos prazos, não respeitar os prazos ou deixar para cumprir os requisitos a tempo e em cima da hora pode resultar em atrasos e complicações, principalmente nas questões da anuidade para manter a habilitação da profissão. A desatualização de um profissional, como consequência, pode trazer danos a todos os

envolvidos também, limitando as ações do corretor.

Então observar esses erros é essencial para um processo de obtenção de confiança e manutenção junto ao conselho. O tempo para obter o registro pode variar de acordo com o estado federativo e dependendo de alguns fatores, incluindo a duração do curso escolhido e o tempo de processamento do pedido do registro pelo CRECI.

No que lhe concerne, a solicitação do registro também é variada geralmente levando até algumas semanas para ser concedido, e de maneira geral, é possível considerar que o procedimento por completo para se tornar um profissional devidamente registrado, poderá levar de um ano e meio a três anos, dependendo do tempo de formação, estágio e do tempo de processamento do CRECI.

7. MERCADO IMOBILIÁRIO E A FACILIDADE DOS CRIMINOSOS PARA LAVAR O DINHEIRO.

O setor imobiliário é um alvo bem almejado pelos criminosos, onde eles conseguem ter uma certa facilidade para cometer uma prática criminosa que envolve ocultar a origem ilegal de fundos através de transações imobiliárias. Os criminosos podem se beneficiar da facilidade de lavar dinheiro nesse setor por várias razões. Primeiro, o mercado imobiliário lida com uma grande quantidade de transações financeiras, o que pode dificultar a identificação destas atividades suspeitas. A complexidade das transações imobiliárias também pode ser explorada pelos criminosos para ocultar a origem do dinheiro ilícito. Como podemos ver políticos corruptos que desviam verbas destinadas a obras e corrupções licitatórias.

Outro caso bem conhecido são os traficantes de drogas que obtêm uma grande quantidade de dinheiro ilegal, proveniente do tráfico, e ver o mercado imobiliário como uma oportunidade para transformar esse dinheiro sujo, em aparentemente limpo.

Além de tudo isso, o valor dos imóveis tende a aumentar ao longo do tempo, o que permite que os criminosos cada vez mais invistam o dinheiro ilegal na compra de imóveis e, posteriormente, vendam esses imóveis com lucro, aparentando serem ganhos legítimos e de total procedência para poderem usufruir desse dinheiro tranquilamente.

Os criminosos também podem se beneficiar do uso de empresas de fachada ou de empresas legítimas para conduzir transações imobiliárias fraudulentas. Essas

empresas podem dificultar a rastreabilidade do dinheiro e a identificação dos verdadeiros beneficiários.

Neste viés, algumas falhas nos mecanismos de supervisão e regulamentação podem facilitar a lavagem de dinheiro na área imobiliária. A falta de regulamentações adequadas e a ausência de mecanismos eficientes de supervisão podem permitir que os criminosos operem sem serem detectados.

O COFECI traz um levantamento mês a mês a respeito de denúncias de corretores de imóveis para os órgãos de combate a lavagem de capitais.

Figura 3 - FISCALIZAÇÃO - 04 /2024

REGIONAIS	Auto de Constataçã o	Notificaçã o	Auto de Infraçã o	Ex. Ilega l	Deligência s Realizada s	Pontuaçã o Geral	Denúncia s Arquivada s	Denúncias Instaurada s	Term ode rep.	Termo Circ.	Ex. Ilega IMP	Nº de age nte s
3ª – RS	2.892	246	42 5	77	3.640	3.312,0 0	0	3	1 3	3	0	1 5
5ª – GO	170	9	9	47	235	582,00	0	10	8	2 4	0	1 1
6ª – PR	2.288	310	10 9	24 8	2.955	4.152,0 0	8	37	2 4	3 8	0	1 3
7ª – PE	1.785	8	48	82	1.923	1.816,5 0	0	9	9	0	0	7
9ª – BA	187	68	9	29	293	469,50	2	10	0	0	27	9
11ª – SC	3.953	855	80	19 1	5.079	4.901,5 0	0	0	0	0	4	1 2
13ª – ES	2 3	1	6	17	47	194,50	0	5	0	0	0	3
14ª – MS	357	26	26	17	426	426,50	0	5	0	0	0	7
15ª – CE	592	12	81	13 6	821	1.830,0 0	0	80	4	0	6	6
16ª – SE	260	134	4	0	398	272,00	0	2	2	1	2	2
27ª – RR	1 2	1	3	1	17	23,00	0	3	0	0	0	2
28ª – AP	127	116	0	2	245	199,50	0	0	0	0	0	1
Total:	12.646	1.786	80 0	84 7	16.07 9	18.179	10	164	6 0	6 6	39	8 8

FONTE: COFECI (2024)

No Mês de abril de 2024 o Cofeci traz denúncias dos principais estados do Brasil, onde corretores de imóveis e imobiliárias ajudam denunciando e alertando os principais órgãos de combate ao ilícito de lavagem de dinheiro como supracitado.

No entanto, é importante destacar que os governos e as instituições financeiras estão constantemente trabalhando para combater a lavagem de dinheiro. Eles implementam regulamentações mais rigorosas, se atualizam conforme o tempo e as novas práticas de delitos cometidos na sociedade, usam referências de outros países que tem intensificação no combate à lavagem de capitais e aumentam a transparência nas transações imobiliárias e fortalecem a cooperação internacional para prevenir e

detectar atividades ilícitas.

O mercado imobiliário é uma área que tem sido alvo de interesse por parte de políticos corruptos, empresários e agentes públicos e privados. Infelizmente, em alguns casos, essas pessoas têm utilizado esse setor para lavar dinheiro obtido de maneira ilegal.

A prática de lavagem de dinheiro por meio da compra de imóveis permite que esses indivíduos aparentem legalidade ao retornar o dinheiro à economia. Além disso, essa estratégia possibilita que uma grande quantidade de dinheiro seja lavada de uma única vez, o que pode causar desequilíbrios nas contas públicas. É fundamental que sejam adotadas medidas rigorosas para combater a lavagem de dinheiro no mercado imobiliário.

Visando preservar a integridade das instituições e garantir a transparência nas transações imobiliárias. Mendroni resalta que:

Constituem entidades normalmente utilizadas para a prática de lavagem de dinheiro, considerando, especialmente, que os imóveis têm valores muito variados, dependendo de sua localização, área, estado de conservação, material utilizado para a construção etc. Torna-se fácil manipular os valores de compra, venda e reforma e também a utilização de testas de ferro, em nome de quem os imóveis são registrados. Evidente que o verdadeiro proprietário sempre deverá guardar alguma garantia de reaver o imóvel e nesse aspecto utiliza “contratos de gaveta” ou procurações (2018, p. 280).

É importante ressaltar que essa prática tem impactos negativos na sociedade e no país como um todo.

8. ORGÃOS DE COMBATE AO ILÍCITO DE LAVAGEM DE CAPITAIS NA ÁREA IMOBILIÁRIA.

Com a formação do órgão do Conselho de Controle de Atividades Financeiras, criado em 03 de março de 1988 pela Lei n.º 9.613, vinculado também ao Banco Central, e administrativamente constituído em modelo de Unidade de Inteligência Financeira (UIF). O (COAF) desempenha um papel crucial na prevenção e combate à lavagem de dinheiro no setor imobiliário brasileiro. Suas competências incluem a análise de operações suspeitas, o monitoramento de transações financeiras e a comunicação de atividades ilícitas às autoridades competentes.

No ramo imobiliário, o COAF atua na identificação de transações que possam indicar lavagem de capitais, como a compra de imóveis com recursos de origem ilícita,

transações com valores atípicos ou sem justificativa econômica plausível, e o uso de empresas de fachada para ocultar a verdadeira origem dos recursos. Essa atuação é fundamental para manter a integridade e a transparência do mercado imobiliário, garantindo que ele não seja utilizado para a lavagem de dinheiro proveniente de atividades criminosas.

Portanto o COAF ao desempenhar sua atividade de analisar esses valores na luta contra a lavagem de dinheiro, o referido órgão também monitora, ou seja, acompanha essas transações financeiras duvidosas, e ao identificar padrões e comportamentos anômalos que possam indicar atividades ilícitas.

O conselho de controle age em conformidade com os procedimentos legais para evitar, muitas vezes, uma maior efetivação de ilicitude financeira e essas instituições financeiras devem colaborar com as autoridades , bem como os outros órgãos governamentais nas investigações e abordagens.

Sua atuação contribui significativamente para dismantelar redes de lavagem de dinheiro feitas por corretores ou compradores de imóveis, e diante desse cenário, proteger o sistema financeiro contra atividades desse gênero é o grande objetivo do conselho de controle de atividades financeiras.

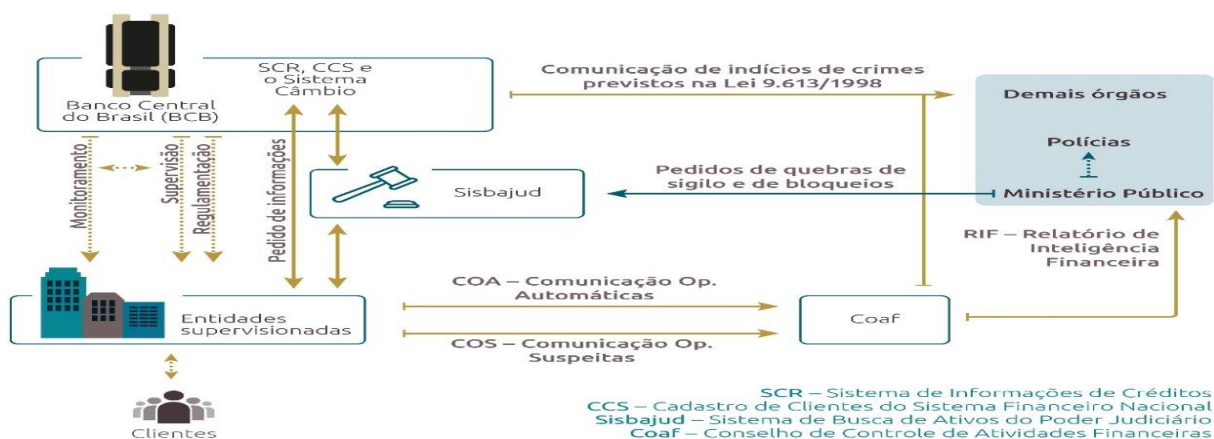
Diante desse quadro de delitos da Lavagem de Capitais dentro do ramo imobiliário brasileiro, se fez necessário a criação de mecanismos para o controle e combate dessa ilicitude, aliando assim, estratégias para prevenir de forma legal, bem como proteger a integridade do Mercado Econômico Financeiro no Brasil, a fim de resguardá-lo das práticas realizada pelas organizações criminosas.

A Lei 9.613/98 é o dispositivo legal ao qual rege as regulamentações e as diretrizes quanto ao delito da lavagem de dinheiro e também chamado de lavagem de capitais ou de ocultação de valores. A referida lei trata da tangente à tipificação desse delito e de suas penas, também concerne quanto a prevenção desses ilícitos contra o sistema financeiro, como também enseja da concepção do órgão de Conselho de Controle de Atividades Financeiras, o (COAF).

Com isso, o COAF se torna um órgão de suma importância no combate à lavagem de capitais no Brasil. O Conselho de Controle de Atividades Financeiras foi criado em 03 de março de 1988, que também é vinculado ao Banco Central, administrativamente constituído em um modelo de Unidade de Inteligência Financeira (UIF), que recebe a informação e analisa as atividades de operações financeiras suspeitas. Com isso o banco central do Brasil trás um esquema de organograma onde

informa como é as formas de denúncias do início até onde as autoridades policiais entram em atividade.

Figura 3 – Organograma de Atividades suspeitas



FONTE: BACEN (2023)

Como demonstra a imagem, é possível ver que as entidades interligam entre si para obter informações, principalmente com o banco central em conjunto com o Conselho de Controle de Atividades Financeiras.

Já o Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro (GAFI) desempenha um papel fundamental na prevenção e combate ao ilícito de lavagem de capitais em escala internacional. Suas atribuições incluem o desenvolvimento e a promoção de políticas e práticas para combater a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo em todo o mundo.

O GAFI estabelece padrões e recomendações que os países membros devem seguir para fortalecer seus sistemas de combate à lavagem de dinheiro, incluindo a implementação de leis e regulamentos robustos, aprimoramento da supervisão financeira e cooperação internacional efetiva.

Além disso, o GAFI monitora o cumprimento dessas medidas pelos países membros e realiza avaliações periódicas para garantir a eficácia de seus esforços no combate à lavagem de capitais. Sua atuação desempenha um papel crucial na promoção da integridade do sistema financeiro global e na proteção contra atividades criminosas transnacionais.

9. PROGRAMA DE REGULARIDADE, COMPLIANCE E OUTRAS FERRAMENTAS QUE AUXILIAM NO COMBATE À LAVAGEM DE CAPITALS.

Compliance é o conjunto de práticas e processos adotados por uma empresa para garantir que suas atividades estejam em conformidade com as leis, regulamentos, normas internas e padrões éticos aplicáveis. Envolve a criação de políticas, procedimentos e controles internos para prevenir e detectar violações, promovendo uma cultura de integridade, transparência e responsabilidade corporativa.

O compliance na prevenção à lavagem de capitais é crucial para empresas e instituições financeiras. Consiste na implementação de medidas e controles rigorosos para detectar e prevenir atividades ilícitas de lavagem de dinheiro. Isso envolve a verificação da identidade dos clientes, monitoramento de transações suspeitas, relatórios de atividades suspeitas às autoridades competentes e o cumprimento das leis e regulamentos relacionados. Um programa eficaz de compliance na lavagem de capitais é essencial para proteger a integridade do sistema financeiro e evitar o uso indevido de recursos para atividades criminosas.

No ramo imobiliário brasileiro, o compliance na prevenção à lavagem de capitais é uma preocupação crescente devido ao potencial de utilização do setor para atividades ilícitas. As empresas do setor devem implementar medidas rigorosas para identificar e mitigar os riscos de lavagem de dinheiro em suas operações.

Isso inclui a realização de due diligence em clientes e transações, verificação da origem dos recursos envolvidos em operações imobiliárias, monitoramento de transações suspeitas e treinamento adequado dos funcionários para reconhecer sinais de atividade criminosa.

Além disso, as empresas imobiliárias devem estar atentas às regulamentações brasileiras relacionadas à prevenção à lavagem de dinheiro, como a Lei nº 9.613/98 e suas atualizações, e cumprir as exigências dos órgãos reguladores, como o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF). A adoção de práticas sólidas de compliance não apenas ajuda a proteger as empresas de possíveis sanções legais e reputacionais, mas também contribui para a integridade e estabilidade do mercado imobiliário como um todo.

No setor imobiliário, o compliance desempenha um papel fundamental no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro. Devido à natureza das transações imobiliárias, que envolvem grandes quantidades de dinheiro e ativos de valor

substantial, o setor está suscetível a práticas corruptas e tentativas de lavagem de dinheiro.

As empresas do setor imobiliário devem implementar programas robustos de compliance para prevenir e detectar atividades ilícitas. Isso inclui a adoção de políticas e procedimentos que promovam a transparência, a integridade e o cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis.

Entre as medidas importantes de compliance no setor imobiliário estão a realização de due diligence em clientes e parceiros comerciais, a verificação da origem dos recursos financeiros envolvidos em transações imobiliárias, o monitoramento de transações suspeitas e a implementação de controles internos eficazes.

Diante disso, é essencial que as empresas imobiliárias estejam cientes das leis e regulamentos relacionados à prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro, tanto a nível nacional quanto internacional. Isso inclui a conformidade com a legislação anticorrupção, como a Lei Anticorrupção brasileira (Lei nº 12.846/13), e o cumprimento das diretrizes e recomendações de órgãos reguladores, como o COAF.

Contudo, ao adotar uma abordagem proativa em relação ao compliance, as empresas do setor imobiliário não apenas protegem sua reputação e integridade, mas também contribuem para o fortalecimento do mercado e para a prevenção de práticas corruptas e criminosas.

O COFFECI traz através na pauta dos Pilares do Programa de Compliance Concorrencial em 2020, fundamentos que decorrem de premissas da ética corporativa onde menciona que:

primar pela boa comunicação é central em organizações compliance, já que toda a operação de uma empresa decorre das sequências de atos comunicacionais havidos. Desde a contratação de um novo colaborador, até a negociação e fechamento de contratos estratégico, pressupõe comunicação.

Desde o momento da contratação de um novo colaborador, a comunicação é essencial para garantir que as expectativas sejam claras e as responsabilidades sejam compreendidas e as diretrizes sejam transmitidas. Uma comunicação transparente e eficiente contribui para um processo de integração mais suave e permite que o novo colaborador se sinta parte da empresa desde o início.

Além disso, a comunicação desempenha um papel crucial na negociação e fechamento de contratos estratégicos. Durante esse processo, é necessário transmitir informações de forma precisa e concisa, ouvir atentamente as necessidades e

preocupações das partes envolvidas e garantir que todas as cláusulas e termos sejam compreendidos mutuamente. Uma comunicação clara e aberta ajuda a evitar mal-entendidos, conflitos e potenciais problemas legais no futuro.

10. PROVIMENTO Nº 161/24 E AS ALTERAÇÕES NO SETOR DE CARTÓRIOS DE IMÓVEIS.

O Provimento nº 161/2024, que entrou em vigor, traz importantes alterações para o setor de cartórios no Brasil. Essa nova normativa tem como objetivo aprimorar a comunicação de informações suspeitas de operações financeiras ao COAF (Unidade de Inteligência Financeira do Brasil).

O provimento estabelece que os cartórios devem comunicar, de forma mais qualificada, as operações ou propostas de operações consideradas suspeitas, relacionadas a crimes como lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa. Essa medida visa reduzir o número de comunicações defensivas enviadas pelos cartórios e garantir que as informações relevantes sejam devidamente qualificadas para os órgãos de inteligência financeira e de persecução penal.

Uma das mudanças significativas trazidas pelo provimento é a melhor conceituação do termo "pagamento em espécie", que muitas vezes era confundido com pagamento em moeda corrente ou de curso legal. Isso gerava uma quantidade considerável de comunicações desnecessárias. Além disso, o valor mínimo para comunicação obrigatória foi revisado de R\$ 30 mil para R\$ 100 mil.

Outra alteração importante é a redução da frequência das comunicações de não ocorrência de operações suspeitas. Antes, os cartórios precisavam enviar essas comunicações duas vezes ao ano, mas agora essa exigência passa a ser apenas uma vez ao ano, até o dia 31 de janeiro do ano seguinte.

Uma mudança significativa trazida pelo novo provimento é a necessidade de os cartórios fundamentarem as operações ou propostas de operações suspeitas. Isso visa reduzir o número de comunicações que não são aproveitadas pelo COAF. A partir do envio das comunicações à UIF, elas serão analisadas por especialistas, e, dependendo do caso, as informações poderão ser repassadas aos órgãos de investigação criminal, Ministério Público e polícias judiciárias estaduais ou federais.

O objetivo dessa nova normativa é reduzir as hipóteses de comunicação obrigatória para que o trabalho seja mais eficiente e se concentre nos casos que

realmente necessitam de investigação. Essas mudanças foram aprovadas pelo Plenário do CNJ durante a 1ª Sessão Extraordinária em março, e agora entram em vigor com o objetivo de aprimorar o combate a crimes financeiros e fortalecer a segurança jurídica no país. Com isso o provimento do dia 30 de agosto de (2023) trás a emenda na qual desqcreve que:

Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para atualizar suas disposições relacionadas a deveres de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP), além de atualizar regra de cumulação da atividade notarial e de registro com o exercício de mandato eletivo.

Essa emenda trás a principal ideia de modificação e aprimoramento para o combate a lavagem de capitais, com isso passa a perceber menos denúncias e focando no que mais é relevante para o combate a terroristas.

11. AUTOLAVAGEM NO DIREITO PENAL BRASILEIRO.

Quando tratamos sobre o assunto da autolavagem dentro do direito penal brasileiro, é preciso saber que é um ponto importante dentro da lavagem de capitais, pois trata sobre o autor de um crime antecedente, cometendo um crime posterior.

Esse é um processo em que indivíduos ou organizações criminosas com o intuito de disfarçar a origem ilícita do dinheiro, se utilizam de transações imobiliárias. Nesse processo, os próprios criminosos ou suas empresas obtém propriedades com o dinheiro sujo de suas práticas criminosas antecedentes como tráfico de drogas, tráfico de armas, corrupção ou fraudes.

Esse esquema de lavagem de dinheiro no setor imobiliário envolve a compra e venda de um determinado imóvel com apenas um objetivo, legitimar aquele dinheiro proveniente de recursos ilícitos.

É importante destacar também que a pessoa que cometeu o crime antecedente ao ilícito de lavagem de dinheiro, poderá ser condenada pelos dois delitos. Uma parcela da doutrina não concorda com essa forma de atuação, pois acredita que está havendo *bis in idem* também conhecido como princípio da não duplicidade de sanções, sendo um conceito jurídico que busca garantir a justiça e a proteção dos direitos individuais.

Uma parte da doutrina defende a ideia de que a autolavagem é considerada uma violação ao princípio do *bis in idem*, pois o delito de lavagem de dinheiro seria apenas uma consequência do crime antecedente. Dessa forma, o agente seria punido duas vezes pelo mesmo fato criminoso.

Um exemplo disso é uma pessoa ser acusada de cometer um roubo em um estabelecimento comercial, onde o mesmo foi preso em flagrante e com isso foi aberto um processo criminal contra ele. Após o processo legal, o agente causador do roubo é condenado em primeira instância pelo crime de roubo. Diante disso a defesa recorre da decisão proferida pelo juiz e o caso é levado para julgamento em segunda instância onde é condenado pelo crime de roubo novamente.

Nesse contexto temos um exemplo de *bis in idem* no direito penal, onde o agente foi condenado duas vezes pelo mesmo fato criminoso, no qual contraria com o princípio da proibição de dupla punição.

É de suma importância ressaltar que o *bis in idem* só ocorre quando há duas condenações definitivas pelo mesmo fato. Caso haja alguma condenação em primeira instância e uma absolvição em segunda instância não configura o *bis in idem*. Uma parte da doutrina defende a ideia de que a autolavagem é considerada uma violação ao princípio do *bis in idem*.

Pois o crime de lavagem de dinheiro seria apenas uma consequência do crime antecedente. Dessa forma, o agente seria punido duas vezes pelo mesmo fato criminoso. Nesse contexto explica o ilustríssimo professor de direito penal Greco Filho que:

O crime de lavagem de dinheiro não tem existência própria; depende da existência do crime antecedente, a cuja existência está condicionada. Existe, portanto, para complementar a proteção ao bem jurídico do crime anterior e evitar que daquele se venha auferir lucro impunemente (...). No fim, desde sempre visado pelo agente, seu complemento ou, até meio indispensável ao 'sucesso' do primeiro. (...) A inexigibilidade de conduta diversa e o fato posterior copunido, levam à interpretação da pretensa criminalização como autêntico *bis in idem*. (Greco, 2006, P. 163, *apud* Cassiano, P.12, 2023)

Essa corrupção de princípio do *bis in idem* é vista como uma violação do princípio da proporcionalidade, que exige que as sanções sejam proporcionais a gravidade da conduta.

Portanto os doutrinadores que seguem essa linha de pensamento como Greco Filho argumentam que a conduta corrompe o princípio do *bis in idem* ao permitir punições excessivas e desproporcionais.

É importante ressaltar que essa é apenas uma perspectiva dentro do debate jurídico e que existem outras opiniões e interpretações sobre o assunto. O Supremo tribunal Federal (STF) tem tratado a questão da lavagem de dinheiro com uma visão diferente conforme foi supracitado.

Principalmente no que diz respeito a interpretação e aplicação da Lei 12.683 de 2012, onde define sobre os crimes de lavagem de dinheiro no Brasil.

O STF entende que a lavagem de dinheiro é um crime autônomo e mesmo que os crimes antecedentes estejam prescritos ainda é possível condenar a pessoa por lavagem de dinheiro. De acordo com a edição nº166 da "jurisprudência em teses" (2021) o Superior Tribunal de justiça (STJ) fixou o entendimento pela autorização da punibilidade da conduta de autolavagem, visto que:

Embora a tipificação da lavagem de dinheiro dependa da existência de uma infração penal antecedente, é possível a autolavagem – isto é, a imputação simultânea, ao mesmo réu, da infração antecedente e do crime de lavagem, desde que sejam demonstrados atos diversos e autônomos daquele que compõe a realização da primeira infração penal, circunstância na qual não ocorrerá o fenômeno da consunção.

De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), é possível punir a conduta de autolavagem de dinheiro sem violar o princípio *bis in idem*. Isso significa que uma pessoa pode ser penalizada por lavar o próprio dinheiro sem que isso seja considerado uma duplicidade de punição.

É importante destacar que o argumento utilizado para refutar a fragilidade da autolavagem com base nesse princípio é o mesmo utilizado pelos empregados para enfraquecer a alegação de consunção, que é o fenômeno em que um crime é absorvido por outro. Vamos tratar sobre a consunção a seguir.

11.1 O princípio da consunção dentro da lavagem de capitais.

O princípio da consunção, também chamado por alguns doutrinadores de “premissa da absorção” se refere à situação em que um crime mais grave absorve ou engloba um crime menos grave. No caso da lavagem de dinheiro, esse princípio pode ser aplicado quando a conduta de lavagem está intrinsecamente ligada a um crime anterior, como corrupção, tráfico de drogas ou crimes financeiros.

O princípio da consunção é aplicado quando a conduta de lavagem de dinheiro

é considerada um meio necessário ou um estágio subsequente para ocultar ou legitimar os lucros provenientes do crime antecedente.

Em outras palavras, a lavagem de capitais é vista como um crime "meio" para alcançar o objetivo final de tornar o dinheiro ilícito aparentemente legítimo.

Por exemplo, se uma pessoa comete um crime financeiro, como fraudar documentos para obter dinheiro ilegalmente, e posteriormente realiza uma série de transações imobiliárias na compra de imóveis para ocultar a origem ilícita desse dinheiro, a lavagem de dinheiro pode ser considerada como um crime que está absorvido pelo crime financeiro inicial. Nesse caso, o crime financeiro é considerado mais grave e a lavagem de dinheiro é vista como uma etapa subsequente necessária para encobrir a origem ilegal dos recursos.

No entanto, é importante ressaltar que a aplicação do princípio da consunção pode variar de acordo com a legislação de cada país e com as circunstâncias específicas do caso. Em alguns casos, os dois crimes podem ser tratados separadamente e resultar em acusações distintas. Por isso, é fundamental consultar a legislação penal específica de cada país para entender como o princípio da consunção é aplicado no contexto da lavagem de dinheiro.

Quando passamos para legislação brasileira e o entendimento do Superior Tribunal De Justiça (STJ), a consunção não se aplica no caso da autolavagem de dinheiro. Isso ocorre porque o delito de lavagem de dinheiro é considerado um ilícito autônomo, ou seja, é um delito independente do crime antecedente.

Nos julgamentos analisados, o STJ verificou que a lavagem de dinheiro é realizada por meio de atos distintos daqueles que constituem o crime antecedente. Portanto, a autolavagem de capitais é considerada um delito em si e pode ser punida separadamente do crime antecedente.

É importante ressaltar que o STJ estabeleceu como requisito para o reconhecimento da autolavagem a demonstração de atos diferentes e autônomos em relação à primeira infração penal. Nesses casos, não ocorre o fenômeno da consunção, ou seja, não há absorção do crime menos grave pelo crime mais grave.

Essas considerações do STJ têm sido aplicadas para definir a autonomia do delito de lavagem de dinheiro em relação ao crime antecedente, garantindo que ambos possam ser punidos separadamente quando comprovada a autolavagem de capitais. Podemos ver isso através de decisões proferidas pelo STJ:

RECURSO EM HABEAS CORPUS. CORRUPÇÃO PASSIVA. LAVAGEM DE DINHEIRO. TRANCAMENTO DA AÇÃO PENAL. SUPOSTA ATIPICIDADE DA CONDUTA. NÃO CONFIGURADA. PRINCÍPIO DA CONSUNÇÃO. CRIME DE LAVAGEM COM DE CORRUPÇÃO ATIVA. INVIÁVEL. CONDUTAS AUTÔNOMAS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. EXECUÇÃO INICIADA NO BRASIL.

1. É cediço que somente se admite o trancamento prematuro de persecução penal quando restar provada, de forma clara e precisa, sem a necessidade de exame valorativo do conjunto fático ou probatório, a hipótese de absoluta ausência de justa causa, de atipicidade da conduta, de extinção da punibilidade ou, ainda, de inépcia formal da denúncia, o que não se verifica no caso, que trata da hipótese de autolavagem de capitais, com a descrição de condutas autônomas, situação que teria sido demonstrada nos autos.

2. Consoante precedente do Superior Tribunal de Justiça, "Embora a tipificação da lavagem de dinheiro dependa da existência de um crime antecedente, é possível a autolavagem - isto é, a imputação simultânea, ao mesmo réu, do delito antecedente e do crime de lavagem -, desde que sejam demonstrados atos diversos e autônomos daquele que compõe a realização do primeiro crime, circunstância na qual não ocorrerá o fenômeno da consunção." (APn n. 856/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 18/10/2017, DJe de 6/2/2018.).

3. Ademais, foi reconhecida a existência de transnacionalidade do delito, com base no acervo probatório colhido dos autos, de forma a caracterizar a competência da Justiça Federal, hipótese em que, a desconstituição das premissas fáticas, com o fim de reconhecer a incompetência absoluta da Justiça Federal, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, inadmissível pela via eleita.

4. No tocante à absorção dos crimes de corrupção passiva com o crime de lavagem de dinheiro, as instâncias ordinárias entenderam ser autônomas as condutas, estando o acórdão em consonância com precedente do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "A majoritária jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a apuração do crime de lavagem de dinheiro é autônoma e independe do processamento e da condenação em crime antecedente, sendo necessário apenas sejam apontados os indícios suficientes da prática do delito anterior." (HC n. 137.628/RJ, relator Ministro Haroldo Rodrigues (Desembargador Convocado do Tj/ce), Sexta Turma, julgado em 26/10/2010, DJe de 17/12/2010.) 5. Improvimento do recurso em habeas corpus.

(RHC n. 158.293/RJ, relator Ministro Olindo Menezes (Desembargador Convocado do TRF 1ª Região), Sexta Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 28/10/2022.)

A decisão supracitada em questão refere-se a um recurso em habeas corpus que buscava o trancamento da ação penal relacionada aos crimes de corrupção passiva e lavagem de dinheiro.

No caso em análise, a defesa alegava a suposta atipicidade da conduta e a aplicação do princípio da "consunção", argumentando que o delito de lavagem de dinheiro estaria absorvido pelo crime de corrupção ativa.

Porém o tribunal entendeu que não havia elementos suficientes para o trancamento. Foi destacado que, para que ocorra o trancamento, é necessário

comprovar, de forma clara e precisa, a ausência de justa causa, a atipicidade da conduta, a extinção da punibilidade ou a inépcia formal da denúncia.

No caso em questão, a hipótese de autolavagem de capitais foi descrita, demonstrando condutas autônomas, o que inviabiliza o trancamento da ação.

O tribunal também mencionou um precedente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que estabelece a possibilidade de autolavagem, ou seja, a imputação simultânea do crime antecedente e do delito de lavagem de dinheiro, desde que sejam comprovados atos diversos e autônomos em relação ao primeiro crime.

Nesses casos, não ocorre o fenômeno da consunção. Por fim, quanto à absorção dos crimes de corrupção passiva pela lavagem de dinheiro, as instâncias ordinárias consideraram as condutas como autônomas, estando em conformidade com o entendimento do STJ.

Segundo esse entendimento, a apuração do delito de lavagem de dinheiro é independente do processamento e da condenação em crime antecedente, sendo necessário apenas apontar indícios suficientes da prática do delito anterior.

Dessa forma, o recurso em habeas corpus foi improvido, ou seja, foi negado o pedido de trancamento da ação penal.

12. ATUAÇÃO DA ILICITUDE DE LAVAGEM DE CAPITAIS SEGUNDO A NORMA JURÍDICA.

Inicialmente, é significativo identificar o crime cometido anteriormente ao ilícito de lavagem de capitais no momento da aquisição de um imóvel, a partir de uma investigação de dados, denúncias às autoridades, entre outros meios, visto que, a lavagem como sendo um ilícito acessório, ou seja, depende muitas vezes, da existência prévia de outro tipo de crime, porque o seu objeto material é a vantagem ilícita cometida com uma infração antecedente.

Porém, para constatar isso não é preciso a condenação do antecedente, uma vez que a própria Lei de lavagem de dinheiro (Lei n.º 9.613/98 – Lei n.º 12.683/12), prevê que o recebimento da denúncia é possível com meros indícios da existência da infração de antecedentes, com fulcro no artigo 2º, I, sendo necessário a identificação de um nexo de causalidade entre o suspeito e a “lavagem”.

Considerando as alterações da Lei n.º 9.613/98, em que os primeiros artigos foram revogados e outros mudados, caracterizando-se uma amplitude no sentido da

efetividade da penalidade, um exemplo seria, um operador do narcotráfico, ou seja, um traficante que vende tóxicos e ganha milhões com a prática desse crime, em seguida, deve requerer que esse dinheiro sujo seja inserido no sistema econômico.

Porém, não se pode simplesmente pegar esse dinheiro da venda do narco tráfico e depositar numa conta, porque é preciso justificar a origem, declarar imposto de renda, tal que, o próprio banco investiga essa origem, mesmo porque, se começa a entrar muito dinheiro, certamente irão suspeitar de algo que possa estar acontecendo de errado, então é por isso esses traficantes veem a necessidade de lavar esse dinheiro sujo, para não haver esses questionamentos.

Entretanto, há diversos meios em que são usados para essa lavagem, como

Utilizar um “laranja”, que seria uma pessoa para se portar como um personagem para efetivar o delito, ou são utilizadas empresas de “faixada”, que seriam empresas fictícias, com a finalidade de filtrar e mascarar ações delituosas. Contudo, não cabe justificar que o dinheiro veio de um lucro obtido por vendas de drogas, ou de uma corrupção, de desvio de verba, de uma propina, comprando ou vendendo móveis e imóveis, entre outros.

Lavagem de Capitais é definitivamente um ilícito que prejudica muito o Brasil, como também a questão tributária, fragilizando o controle sobre as ações financeiras, por isso se dá a importância dessa Lei, que vem sendo sempre alterada justamente porque os crimes também vão avançando.

Hoje em dia, a questão da tecnologia e dos meios eletrônicos é algo consideravelmente forte, e por essa relevância, acoberta novas formas a partir da criatividade dos criminosos, pois eles criam formas cada vez mais audazes de lavar dinheiro, no mal sentido do termo, diante disso ocorrem também as mudanças na Lei 9.613/98, com o objetivo de acompanhar essas expertises.

A Lei dispõe da caracterização da lavagem dentre outras questões, isto é, não é apenas lavar o dinheiro, é também ter o nome, ou um imóvel proveniente de um crime, assim dizendo, um mero envolvimento de um sujeito também pode configurar o delito, como a utilização de um laranja, para que o indivíduo obtenha o imóvel propriamente dito.

Afinal este não pode ter o imóvel em seu nome, então esse laranja faz esse papel, por vezes sendo beneficiado por essa ação ou não, e o indivíduo fica com o imóvel no nome dele, quando, na verdade, o imóvel é de outra pessoa, tratando-se da fase de ocultação do bem.

13. A LEGALIDADE NO INVESTIMENTO DO CLIENTE E NO RETORNO FINANCEIRO PARA O CORRETOR.

Ao ser avaliado o investimento, é importante considerar o potencial de retorno financeiro no ato da compra ou locação de um imóvel. A contribuição do pagamento de registro para a corretagem, é o provento recebido depois da conclusão bem-sucedida de uma transação imobiliária, na qual representa a procedência principal de renda para muitos dos corretores.

Esta contribuição no geral, pode variar entre quatro por cento à seis por cento do valor total do imóvel atrelado, dependendo das condições do mercado e dos termos da negociação. Cada venda pode representar um retorno financeiro diferente, superando de forma significativa os custos iniciais e os anuais, volvendo um investimento lucrativo e de boa duração no ramo imobiliário, atendendo também às necessidades do cliente, de forma ampla, e de modo que seja interessante financeiramente para ele firmar o imóvel.

Estar em conformidade com a lei, é um dos principais requisitos que trazem benefícios como consequências para a conservação de registro em dia no órgão. Com base na legislação, especialmente na lei 13.097 de 2015, apenas corretores de imóveis regularmente registrados, tem a permissão para intermediar transações imobiliárias. Portanto, manter o CRECI em dia é essencial, pois estar com o registro atualizado, traz uma série de vantagens profissionais no mercado imobiliário. E quanto aos benefícios tangíveis e intangíveis que este registro proporciona, destaca se como ele pode impulsionar a carreira e a credibilidade de um corretor de imóveis de maneira legítima.

Trabalhar como corretor de imóveis sem o registro regular no órgão regional competente configura uma contravenção penal, e pode resultar em sanções de multas, além de ser impossível o exercer a profissão dessa maneira. Desse modo, é importante verificar junto ao órgão os requisitos necessários se registrar e manter esse registro em dia, garantindo assim, a habilitação como corretor e laborar conforme a lei, assegurando o direito ao exercício de corretor, a fim de evitar conflitos legais que comprometam o indivíduo.

Ter um registro regularizado confere mais credibilidade ao profissional, pois ele comprova que o vendedor tem a formação qualificada necessárias para exercer as atividades na área de corretagem, sendo este requisito um indicativo de que indivíduo

está em conformidade com as normas e as diretrizes determinadas pelo órgão de conselho regional dos corretores de imóveis.

Quanto aos clientes, verificar se a empresa ou o corretor a ser contratado está em conformidade com a lei é muito importante. Com uma pesquisa sobre a numeração de registro individual ou CNPJ em caso de empresa de corretagem é possível saber da situação legal de atuação profissional antes de uma contratação, para a constatação de um bom serviço.

Essa atitude do cliente de averiguação seria como sinônimo de segurança, pois saber que estará lidando com um profissional capacitado trata mais conforto e confiança, principalmente sendo este profissional um respeitador da ética do setor. O registro ativo e atualizado colabora muito com a construção de uma reputação sólida e positiva no mercado imobiliário frente aos clientes, aos órgãos públicos e demais.

Os órgãos de conselhos regionais, oferecem apoio o jurídico aos corretores, e esse serviço ajuda muito nas questões legais relacionadas à profissão, em questões como contratos, documentações dos imóveis e aos processos judiciais. Com esse auxílio, o corretor usufrui de maior segurança ao contar com esse suporte quando for necessário. Como por exemplo também, ao identificar um comportamento indiferente e suspeito de um cliente que esteja com a intenção de dissimular um dinheiro a partir da compra de uma casa, este corretor poderá se reportar ao órgão para saber como proceder diante dessa situação.

Portanto, a compreensão e a importância dessas funcionalidades são fundamentais para todos os corretores de imóveis bem como aos respectivos clientes, o acatamento tal como a consideração das normas garante inúmeros benefícios ao profissional do ramo imobiliário, e ao investidor comprador do imóvel.

Vale ressaltar que para atuar legalmente em outro estado, o corretor deve solicitar uma extensão do seu registro ao CRECI daquela nova localidade. Isso geralmente envolve o pagamento de taxas adicionais e o cumprimento de certos requisitos burocráticos para que a atuação da intermediação com o cliente em outros estados não se torne indevida.

Essa permissão de extensão é conhecida como inscrição secundária e permite que o corretor opere em mais de um estado mantendo sua base original de registro, uma flexibilidade relevante para corretores que trabalham com clientes em diferentes regiões do Brasil ou que buscam oportunidades em mercados imobiliários variados.

A legalidade da obtenção do CRECI para pessoas jurídicas, também devem

ser observadas, tais como imobiliárias e empresas deste setor, apresenta algumas especificidades em relação ao registro para pessoas físicas. Enquanto um corretor individual recebe um número de registro que valida sua atuação profissional, uma empresa no setor imobiliário precisa de um registro diferente que é o corporativo ao qual reconhece que sua capacidade de operar legalmente no mercado é viável.

Para esse objetivo, a pessoa jurídica deve certificar que detém um responsável técnico, ao qual deve ser um corretor de imóveis com o CRECI regularmente ativo, para garantir que a empresa esteja de acordo com as normas e padrões éticos do setor.

Ademais, a documentação necessária para formalizar a legalidade na atuação de intermediação na venda de imóveis como pessoa jurídica, inclui o contrato social da empresa, CNPJ, comprovantes de endereço e outros documentos a serem apresentados ao conselho que comprovem a constituição legal da empresa. O registro de pessoa jurídica no CRECI garante não só a legalidade, mas também amplia a credibilidade da empresa no mercado imobiliário perante o cliente, fortalecendo a confiança dos parceiros e investidores.

14. OS ORGÃOS EM RELAÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NO SETOR DE IMÓVEIS.

A prevenção à lavagem de dinheiro no ramo imobiliário brasileiro é uma preocupação constante das autoridades e dos profissionais do setor. Dada a magnitude do mercado imobiliário e seu potencial para ser utilizado como meio para lavar dinheiro ilícito, várias medidas têm sido implementadas para mitigar esse risco.

Em primeiro lugar, os profissionais do setor imobiliário, como corretores, agentes e empresas imobiliárias, são obrigados a adotar práticas de diligência e conhecimento de seus clientes. Isso inclui a identificação rigorosa dos envolvidos nas transações, a verificação da origem dos recursos financeiros utilizados e o registro minucioso de todas as operações.

Além disso, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) estabelece diretrizes e normas éticas que regem a conduta dos profissionais do setor, promovendo a transparência e a integridade nas transações imobiliárias.

O sistema financeiro também desempenha um papel crucial na prevenção à lavagem de dinheiro no ramo imobiliário. As instituições financeiras são obrigadas a

reportar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) qualquer operação suspeita de lavagem de dinheiro, incluindo aquelas relacionadas a transações imobiliárias.

A legislação brasileira estabelece penalidades rigorosas para aqueles que praticam lavagem de dinheiro, o que serve como um dissuasor adicional para os criminosos. Contudo, a prevenção à lavagem de dinheiro no ramo imobiliário brasileiro envolve a adoção de medidas preventivas por parte dos profissionais do setor, a cooperação com as autoridades reguladoras e o cumprimento das leis e regulamentos vigentes. Essas medidas são essenciais para proteger a integridade do mercado imobiliário e garantir a sua utilização de maneira ética e legal.

15. CONSEQUÊNCIAS SOCIAIS E ECONÔMICAS DA LAVAGEM DE DINHEIRO.

Os efeitos da ilicitude da lavagem de dinheiro na sociedade são bem significativos e traz um impacto negativo para economia brasileira, pois afeta não só a classe empresária, como o desenvolvimento econômico do país. Com isso o Brasil enfrenta diversos desafios em seu combate à corrupção, e entender melhor as implicações econômicas desses fenômenos é essencial para orientar políticas públicas, reformas institucionais e ações da sociedade civil.

Socialmente, a lavagem de dinheiro contribui para a sustentação da corrupção, deixando os criminosos com a oportunidade de cometer qualquer tipo de crime com um viés lucrativo e ilícito, podendo converter em dinheiro supostamente limpo. Isso afeta negativamente a segurança pública, enfraquece a confiança na justiça e prejudica o desenvolvimento social e econômico de um país.

Do ponto de vista econômico, a lavagem de dinheiro tem diversas consequências. Primeiro, ela distorce a concorrência no mercado, já que as empresas que utilizam dinheiro ilícito têm vantagens competitivas injustas em relação às empresas que operam pelo meio legal e transparente.

Além disso, a lavagem de dinheiro pode levar à instabilidade financeira e consequentemente à sua fragilidade, já que grandes quantidades de dinheiro ilegal podem ser inseridas na economia, trazendo um grande desequilíbrio ao mercado financeiros e causando um dano maior à inflação. Outra consequência da lavagem de dinheiro é as diversas perdas de receitas fiscais para os governos, ao ocultar a origem do dinheiro.

Outra consequência econômica da lavagem de dinheiro é a perda de receitas fiscais para os governos. Ao ocultar a origem do dinheiro, os criminosos evitam pagar impostos, o que diminui a capacidade do Estado de investir em serviços públicos essenciais, como saúde, educação e infraestrutura.

Além disso, a lavagem de dinheiro prejudica a reputação de um país no cenário internacional. Isso pode afastar investidores estrangeiros, diminuir o comércio internacional e dificultar o acesso a empréstimos e financiamentos internacionais.

Em suma, as consequências sociais e econômicas da lavagem de dinheiro são graves e bastante prejudiciais para o país onde aconteceu o delito. Ela mina a segurança, a confiança e o desenvolvimento desse determinado país, distorce a concorrência no mercado, causa instabilidade financeira, reduz a arrecadação de impostos e prejudica a reputação internacional em questão de segurança.

Por isso, é fundamental combater e prevenir essa prática criminosa. Pois além de dar brechas para outros crimes que enfraquece o ordenamento jurídico, traz a curiosidade de outros criminosos por ser algo simples e difícil de rastrear.

Mendroni trás uma alusão de comparação a respeito dos piratas em relação aos delitos de lavagem de dinheiro praticados nos dias de hoje, onde se depreende desde os primeiros indícios de dissimulação de valores, os 300 anos de pirataria, até a atualidade.

Em primeiro lugar, lavagem de dinheiro é uma proposta facilmente executada se houver a cooperação e a assistência de pessoas do governo, dos bancos e dos negócios. Sem um efetivo processo para a lavagem de dinheiro, os piratas não teriam conseguido facilmente lavar o seu dinheiro, não como o conseguiam em qualquer outro lugar (2018,p 05b)

É importante combater a lavagem de dinheiro por meio de medidas rigorosas de prevenção e aplicação da lei. Isso inclui a implementação de regulamentações financeiras bem aprimorada.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da extensa pesquisa realizada para a elaboração deste artigo acadêmico, torna-se evidente a importância de estabelecer normas e princípios que orientem o combate à lavagem de capitais no setor imobiliário brasileiro. Para embasar o presente artigo, a partir de dados da atualidade em pesquisa bibliográfica, com base em buscas nas diretrizes de doutrinadores renomados e especialistas no assunto foi

elaborado o exposto.

Dentre os doutrinadores que serviram como referência para a pesquisa, vale destacar o Autor Marcelo Batlouni Mendroni, que aborda o crime de lavagem de dinheiro, Luiz Regis Prado, autor do curso de direito penal brasileiro, e Vicente Greco Filho, professor associado de Direito Processual e titular sênior de Direito Penal na Universidade de São Paulo.

Ao analisar o contexto estudado, ressalta-se que, a prática do crime de lavagem de dinheiro no mercado imobiliário nacional apresenta uma peculiaridade, pois requer a existência de um crime anterior para sua consumação, conforme estabelecido no artigo 2º, II, da Lei n.º 9.613/98. Essa particularidade tem gerado divergências não apenas nos tribunais de instância superior, mas também entre os doutrinadores.

A lavagem de capitais consiste em dissimular bens ou capitais de origem ilícita provenientes de diversas atividades financeiras, com o objetivo de introduzi-los no mercado nacional, dando a impressão de que são recursos legítimos, sem levantar suspeitas por parte das autoridades de controle e combate. Em uma sociedade moderna e evoluída, é fundamental que a segurança pública e a proteção dos órgãos privados sejam prioridades governamentais, uma vez que o avanço tecnológico e a transparência são aliados frente a esse combate.

É imprescindível que o governo estabeleça políticas de imediato com foco na lisura, transparência e no uso da tecnologia para a investigação e prisão de indivíduos e grupos envolvidos em atividades ilegais. Isso evitaria que o Brasil, que já enfrenta desafios fiscais, se torne um paraíso fiscal ou um refúgio para essas pessoas ou empresas fantasmas que buscam se estabelecer de forma ilegal. A segurança pública e o combate à lavagem de dinheiro devem ser prioridades para garantir a integridade e a estabilidade do país.

Em suma, a pesquisa realizada demonstrou a necessidade de aprimorar as medidas de combate à lavagem de dinheiro no setor imobiliário brasileiro.

17. REFERÊNCIAS:

BACEM. Banco central do Brasil – Organogramas de atividades suspeitas. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/lavagemdinheiro>. Acesso em 19 de junho. 2024.

BRASIL. **Lei nº12.683, de 09 de julho de 2012**. Altera a Lei nº 9.613 de 3 março de 1998, para tornar mais eficiente a persecução penal dos crimes de lavagem de dinheiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12683.htm. Acesso em 05 de mar. 2024.

CNJ. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – Provimento nº161 de 2023. Alteração de estratégias para o combate a lavagem de capitais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5480>. Acesso em 18 de junho. 2024.

COFECI. Pilares do Programa de Compliance Concorrencial – transparência e a aplicação do compliance para os corretores de imóveis. Disponível em: <https://intranet.cofeci.gov.br/compliance/arquivos/maing-2020-01.pdf>. Acesso em 26 de abril. 2024.

COFECI. RESOLUÇÃO-COFECI N.º nº 1.336/2014 - lavagem de dinheiro e obrigações para os Corretores de Imóveis. Disponível em: <https://www.cofeci.gov.br/comunicacao-de-nao-ocorrendia>. Acesso em 22 de abril. 2024.

CRECI. RELATORIO MENSAL 2022 – Relatorio dos Corretores de imóveis. Disponível em: https://www.studiosti.com.br/PortalTransparencia/corretorimovel/PE/Relatorio/Menu/Arquivo_Visualizar_TL.aspx?arquivo=~/_Menu_File/565484323232_RELATORIO.MES.A.MES.DOS.FISCAIS.DO.ANO.DE.2022.pdf&codigo=4238&menu=Relat%C3%B3rio%20Mensal. Acesso em 19 de junho. 2024.

FACHINI, Tiago. Lei 9.613/98 ou lei de lavagem de dinheiro. Projetos, 22 dez 2022. Disponível em : <https://www.projuris.com.br/blog/lei-9613-lavagem-de-dinheiro/>. Acesso em 13 mar. 2024.

GRECO, *apud* Cassiano. Tipicidade, bem jurídico e lavagem de dinheiro. In: COSTA, José de Faria; SILVA, Marco Antônio Marques da. Direito penal especial, processo penal e direitos fundamentais: visão luso-brasileira. São Paulo: Quartier Latin, 2006. Orientador: André Boiani e Azevedo, 2023. Disponível em: <https://adelpha-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/d1445a74-1da8-42ea-945c-0d4a4c39c0b5/content>. Acesso em 26 de abril. 2024.

Loureiro *apud* MEIRA, Gabriéli. A lavagem de dinheiro no setor imobiliário e a maneira de fiscalização por registradores e notários à luz do Provimento n. 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Orientador: Carolina Goulart 2021. Disponível em: <http://repositorio.upf.br/handle/riupf/2054>. Acesso em 10 mar. 2024.

LUCHTEMBERG, Anna Julia. Teoria da cegueira deliberada. Revista Científica do CPJM, Rio de Janeiro, v.02, n.06. Disponível em: <https://rcpjm.cpjm.uerj.br/revista/issue/archive>. Acesso em 24 abril. 2024.

MATTOS, filho. O setor imobiliário e a prevenção à lavagem de dinheiro. Unico. Disponível em : <https://www.mattosfilho.com.br/unico/setor-imobiliario-prevencao-lavagem-dinheiro/>. Acesso em 26 fev. 2024.

MCGIRR, Lisa. **A guerra ao álcool**, A Lei seca e a ascensão do estado americano. New York: W. W. Norton & Company, 2015.". Disponível em: <https://www.nytimes.com/2016/01/03/books/review/the-war-on-alcohol-by-lisa-mcgirr.html>. Acesso em 10 abril. 2024.

MENDRONI, Marcelo Batlouni. Crime de Lavagem de Dinheiro. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

MENDRONI, Marcelo Batlouni. Crime de Lavagem de Dinheiro. 4. ed. São Paulo: Atlas,ibidem, p5. 2018.

PRADO, Luiz Regis. Direito Penal Econômico: Lavagem de Capitais. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

Superior Tribunal De Justiça (sexta turma). **Recurso em habeas corpus nº 158.293 - RJ (2021/0399303-0)**. Recurso em habeas corpus. Corrupção passiva. Lavagem de dinheiro. Trancamento da ação penal. Suposta atipicidade da conduta. Princípio da consunção. Crime de lavagem com de corrupção ativa. Recorrente: Arthur Cesar De Menezes Soares Filho. Recorrido: Ministério Público Federal. Relator: MIN. Olindo Menezes, 25 de outubro de 2022. Disponível em:https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202103993030&dt. Acesso em: 26 de abril. 2024.

Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Teses. Edição nº 166 (Crimes de Lavagem).Brasília: STJ, 2021. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprudencia%20. Acesso em 20 de abril. 2024.