SIPLAD

Especial - Novembro/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

REVISTA INTERATIVA
Clique nos links para ser direcionado



4º SIPLAD

Seminário Internacional de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e Proliferação de Armas de Destruição em Massa no Mercado Imobiliário



4º SIPLAD amplia o debate sobre prevenção à lavagem de dinheiro no mercado imobiliário

A prevenção à lavagem de dinheiro no mercado imobiliário norteou os debates da 4ª edição do Seminário Internacional de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e ao Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa no Mercado Imobiliário — SIPLAD. Realizado nos dias 17 e 18 de novembro de 2026, no Ulysses Centro de Convenções, em Brasília, o encontro reuniu representantes do Brasil, da Argentina e do Paraguai, além de profissionais e dirigentes do sistema COFECI-CRECI.

José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP e vice-presidente do COFECI, coordenou o SIPLAD desde sua primeira edição e falou à plateia sobre as iniciativas de prevenção à lavagem de dinheiro no sistema profissional e o com-

prometimento dos agentes em regular o mercado imobiliário.

No primeiro dia, a programação abordou a fiscalização do setor, a qualidade das comunicações ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), as obrigações dos corretores imobiliários na Argentina, a integridade no sistema profissional e o desenvolvimento de ferramentas tecnológicas para apoiar o cumprimento das normas.

Na abertura, João Teodoro da Silva, presidente do COFECI, apresentou um histórico da atuação do sistema de corretores na prevenção à lavagem de dinheiro e ressaltou a responsabilidade de profissionais e empresas do setor. O ministro do Tribunal de Contas da União (TCU) Augusto Nardes relacionou o tema à governança, à segurança pública e à necessidade de transformar compromissos institucionais em ações efetivas.

As apresentações técnicas aprofundaram o debate. Juliana Petribu, diretora de Supervisão do Coaf, defendeu uma supervisão baseada em riscos e chamou atenção para vulnerabilidades do mercado imobiliário, como operações de alto valor, estruturas complexas e dificuldades para identificar beneficiários finais. João Camelo, da Diretoria de Inteligência Financeira do Coaf, destacou que a utilidade das comunicações depende de informações completas, bem contextualizadas e capazes de explicar os motivos da suspeita.

A dimensão internacional apareceu na exposição de Daniela Florencia Heredia, da Unidade de Informação Financeira (UIF) da Argentina. Ela apresentou as obrigações aplicáveis aos corretores argentinos e o modelo de supervisão do país, que inclui avaliação de riscos, monitoramento, capacitação e revisão dos controles internos. Na sequência, Daniel Catelli, do Instituto Latino-Americano de Governança e Compliance Público, abordou a integridade no sistema COFECI-CRECI e defendeu a padronização de procedimentos e formulários para orientar os profissionais e fortalecer a confiança do público.

O professor José Carneiro encerrou a programação técnica do primeiro dia com a apresentação de uma proposta de automação para apoiar a análise de operações imobiliárias. A ferramenta pretende organizar informações, orientar diligências e facilitar registros e comunicações, com atenção à confidencialidade dos dados.

No segundo dia, a agenda prosseguiu com debates sobre a regulamentação e as práticas de prevenção no Brasil, no Paraguai e na Argentina. Joaquim Cunha e Bernardo Mota, da GovRisk, trataram dos riscos de financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa no setor imobiliário, além de tendências e boas práticas internacionais. Rafael Bezerra Ximenes de Vasconcelos, subprocurador-geral do Banco Central, apresentou perspectivas para o setor diante da evolução do sistema de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação.

A atuação paraguaia foi detalhada por Juan Patricio Vallejos, diretor de Análise Operacional da Secretaria de Prevenção de Lavagem de Dinheiro e Bens (SEPRELAD). Ele explicou o marco regulatório do país, a supervisão das imobiliárias e medidas como a avaliação de riscos, a identificação de clientes e beneficiários finais, o registro das operações e a comunicação de atividades suspeitas. Também destacou vulnerabilidades observadas no mercado paraguaio, entre elas pagamentos em espécie, uso de terceiros e transações imobiliárias próximas à tríplice fronteira.

A conferência internacional reuniu representantes dos três países para discutir possibilidades de cooperação e intercâmbio de experiências. Entre as propostas debatidas estiveram a criação de espaços de trabalho conjuntos, a realização de atividades mais práticas e a ampliação da capacitação regional, especialmente em áreas de fronteira. Os participantes também ressaltaram que a integração entre autoridades e setores privados pode fortalecer a prevenção e melhorar a qualidade das informações encaminhadas às unidades de inteligência financeira.

Ao longo do encontro, as discussões apontaram para um desafio comum: transformar obrigações legais em práticas consistentes, proporcionais aos riscos e úteis à inteligência financeira. A realização do SIPLAD reforçou a importância da cooperação entre profissionais, supervisores e autoridades e do aprimoramento contínuo dos mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro no mercado imobiliário.





João Teodoro resgata trajetória do sistema e anuncia ferramenta de apoio ao setor

O presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), João Teodoro da Silva, abriu as exposições do 4º SIPLAD com um panorama da evolução do sistema brasileiro de prevenção à lavagem de dinheiro e da participação do setor imobiliário nesse esforço. Sua apresentação percorreu a legislação e as normas que estruturam as obrigações de identificação, registro e comunicação de operações.

Teodoro ressaltou que o mercado imobiliário pode ser atrativo para a lavagem de recursos por movimentar valores elevados. Também lembrou que as obrigações alcançam pessoas físicas e jurídicas e que o papel do sistema COFECI-CRECI inclui orientar e fiscalizar os profissionais submetidos às normas aplicáveis.

Um dos anúncios centrais foi o desenvolvimento de uma ferramenta tecnológica para apoiar empresas e profissionais na organização das informações das negociações e na avaliação de riscos. Conforme a apresentação, a proposta é facilitar o registro das operações e a identificação de situações que mereçam atenção, reduzindo a dependência de processos manuais.

O presidente também enfatizou a importância de comunicar operações suspeitas e de cumprir as obrigações de registro e conservação de informações. A comunicação, explicou, não transforma o Coaf em órgão policial: cabe à unidade receber e analisar informações e, quando pertinente, disseminar inteligência financeira às autoridades competentes.

Ao encerrar, Teodoro destacou a dimensão do setor e a necessidade de ampliar a adesão às práticas de prevenção. A tecnologia, na visão apresentada, pode ajudar a tornar o cumprimento das obrigações mais acessível, especialmente para profissionais e empresas com estruturas menores.





Augusto Nardes associa prevenção à lavagem a governança e segurança pública

O ministro do Tribunal de Contas da União Augusto Nardes levou ao SIPLAD uma mensagem sobre a importância da governança para fortalecer a confiança nas instituições e nos negócios. Ao cumprimentar os organizadores e os participantes dos países vizinhos, elogiou a realização do seminário como uma iniciativa concreta de enfrentamento a um tema que, segundo observou, nem sempre recebe a atenção necessária.

Nardes relacionou a lavagem de dinheiro à atuação de organizações criminosas e à segurança pública. Para ilustrar os desafios do país, mencionou auditorias do TCU sobre o sistema prisional e a governança de fronteiras. Em sua avaliação, o combate ao crime exige não apenas a atuação de setores regulados,

mas também o cumprimento das responsabilidades por parte das autoridades públicas.

O ministro destacou transparência, integridade, avaliação de riscos e monitoramento contínuo como fundamentos para a governança. Sem esses elementos, afirmou, fica comprometida a confiança necessária à vida institucional e à atividade econômica.

A fala também reconheceu o papel dos corretores e do sistema profissional na prevenção, ao mesmo tempo que cobrou maior efetividade do poder público. A mensagem central foi que a prevenção depende de responsabilidades compartilhadas: profissionais, reguladores e autoridades precisam cumprir suas atribuições para dificultar que recursos de origem ilícita sejam incorporados à economia.





Juliana Petribu defende supervisão baseada em risco para reduzir vulnerabilidades do setor

A diretora de Fiscalização do Coaf, Juliana Petribu, dedicou sua apresentação ao papel da supervisão na prevenção à lavagem de dinheiro. Com experiência anterior no Banco Central e atuação na supervisão de setores não financeiros, propôs uma conversa entre supervisores sobre como fazer as obrigações legais chegarem ao cotidiano das atividades imobiliárias.

Petribu explicou que o mercado imobiliário merece atenção por reunir características que podem ser exploradas para ocultar recursos ilícitos: imóveis de alto valor, transações pontuais, estruturas societárias complexas e possíveis dificuldades para identificar quem realmente se beneficia da operação. Também observou que imóveis podem preservar valor, gerar renda e ser revendidos.

Entre os sinais de alerta citados estavam operações incompatíveis com a capacidade econômica declarada; empresas recém-criadas usadas para adquirir bens; dificuldade injustificada de identificar o beneficiário final; pagamentos relevantes em espécie, por terceiros ou fracionados; valores muito diferentes dos praticados no mercado; e negócios formalizados sem documentação adequada. A diretora ponderou que nenhum desses sinais, isoladamente, comprova a existência de um crime. O papel do profissional é reconhecer indícios e, quando cabível, comunicar a suspeita — não realizar uma investigação criminal.

A supervisão, na abordagem apresentada, vai além da fiscalização pontual. Inclui regulação, capacitação, diálogo com o setor, fiscalização e aplicação de sanções. Diante do grande universo de profissionais e empresas, Petribu defendeu priorizar os esforços conforme o risco, mantendo ações proporcionais para diferentes perfis de supervisionados.

A diretora também comentou os desafios apontados na avaliação do Brasil pelo Grupo de Ação Financeira Internacional (GAFI), especialmente quanto à supervisão das atividades e profissões não financeiras designadas. Ao final, ressaltou a necessidade de fortalecer a capacidade de identificar riscos, harmonizar critérios e demonstrar resultados efetivos.





João Camelo: comunicações completas ajudam a transformar dados em inteligência financeira

João Camelo, coordenador-geral da área de monitoramento e avaliação das comunicações da Diretoria de Inteligência Financeira do Coaf, tratou da qualidade das informações recebidas pela unidade. A apresentação explicou como as comunicações de setores obrigados são utilizadas, em conjunto com outras fontes de informação, na produção de relatórios de inteligência financeira encaminhados às autoridades competentes.

Camelo ressaltou que o Coaf não conduz investigações criminais nem acessa diretamente extratos bancários. Sua função, explicou, é receber, examinar e relacionar informações para produzir inteligência financeira. Os relatórios resultantes podem apoiar o trabalho de órgãos como polícias e Ministérios Públicos.

O palestrante apresentou números sobre o volume de comunicações recebidas pelo Coaf e a participação do setor imobiliário. Segundo os dados apresentados no evento, embora haja dezenas de milhares de pessoas habilitadas no sistema, o número de comunicantes ativos do setor era baixo. Camelo usou essa comparação para defender mais orientação, acompanhamento e capacitação.

A qualidade, afirmou, depende de registrar com clareza quem participou da operação, qual foi o papel de cada pessoa, como ocorreu o pagamento, quais bens foram negociados e o que motivou a suspeita. Informações sobre beneficiários finais e terceiros pagadores também podem ser relevantes. Uma narrativa vaga ou sem dados identificadores pode limitar a utilidade da comunicação para as autoridades.

Com exemplos de comunicações com diferentes níveis de detalhe, o coordenador mostrou como informações sobre valores, envolvidos e circunstâncias da negociação podem se conectar a dados enviados por outros setores. Quando diferentes fontes descrevem aspectos compatíveis de uma operação, a análise financeira pode ganhar contexto.

Camelo concluiu defendendo sistemas e procedimentos que ajudem a monitorar a atividade e a preencher corretamente as comunicações. O objetivo, reforçou, não é comunicar por volume, mas fornecer informações consistentes, oportunas e úteis.





Daniela Heredia apresenta modelo argentino de prevenção e supervisão imobiliária

Daniela Florencia Heredia, subdiretora de Monitoramento e Avaliação de Riscos da Unidade de Informação Financeira (UIF) da Argentina, apresentou como o país organiza a prevenção à lavagem de ativos, ao financiamento do terrorismo e à proliferação de armas de destruição em massa no setor imobiliário.

A exposição teve como eixo a atualização normativa argentina de 2024, que, segundo Heredia, incorporou de forma mais ampla a abordagem baseada em risco. Em vez de tratar as obrigações apenas como uma lista de requisitos formais, o modelo busca que cada sujeito obrigado identifique os riscos associados aos clientes, às operações, aos serviços, aos canais de atendimento e às áreas geográficas em que atua.

Entre as obrigações mencionadas estão identificar clientes e beneficiários finais, documentar procedimentos internos, designar responsáveis por compliance, monitorar operações e comunicar suspeitas à UIF. A especialista também abordou a conservação de documentos, a capacitação periódica e a realização de avaliações próprias de risco. Essas avaliações, segundo explicou, ajudam as empresas

a definir políticas e controles adequados à sua realidade e devem estar documentadas.

Heredia descreveu ainda mecanismos de supervisão que incluem inspeções presenciais e remotas, planos de ação corretiva e, em situações de descumprimento persistente ou grave, processos sancionadores. Entre as falhas encontradas em inspeções, citou dificuldades na identificação de beneficiários finais e pessoas expostas politicamente, procedimentos genéricos, controles insuficientes e reportes sem fundamentação adequada.

A palestrante enfatizou que a comunicação deve estar amparada por uma análise da operação. A falta de documentos ou o descumprimento de uma exigência formal, por si só, não deve substituir a identificação de uma suspeita. Para a UIF, um reporte de qualidade precisa deixar claro quem participou, o que foi realizado, quando e onde ocorreu, por que a operação chamou atenção e quais informações sustentam a avaliação.

Ao comparar os modelos dos dois países, Heredia explicou que, na Argentina, os corretores reportam diretamente à UIF e são supervisionados diretamente pela unidade, em razão da organização federativa e da diversidade dos sistemas de registro profissional nas províncias.





Daniel Catelli defende integridade, padronização e transparência na atuação dos conselhos

O procurador federal Daniel Catelli abordou a prevenção à lavagem de dinheiro como parte da agenda de integridade e governança dos conselhos profissionais. Em sua apresentação, defendeu que o combate ao crime organizado não deve ser visto apenas como uma exigência normativa, mas como uma política pública que depende de orientação, fiscalização, tecnologia e compromisso institucional.

Catelli ressaltou que os profissionais precisam compreender o papel que desempenham no sistema de prevenção. Para isso, propôs ampliar a comunicação com a sociedade sobre as obrigações legais do setor. Explicar por que se solicitam informações e como elas são protegidas, disse, pode reduzir a resistência de clientes e tornar as práticas pre-

ventivas mais compreensíveis.

Um dos pontos centrais da palestra foi a padronização. O procurador sugeriu que formulários, guias e procedimentos uniformes ajudem os corretores a coletar informações, reconhecer sinais de alerta e registrar suas análises. A existência de modelos claros também pode reduzir o peso de decisões individuais e demonstrar que o pedido de informações decorre de uma obrigação institucional.

O palestrante relacionou essa organização à produção de dados gerenciais. Registros mais consistentes, observou, permitem acompanhar indicadores, identificar lacunas e avaliar se as ações estão gerando resultados. Nesse contexto, citou as exigências de efetividade e prestação de contas que vêm sendo associadas ao trabalho dos conselhos profissionais.

Catelli também destacou a importância de conhecer os envolvidos nas operações e buscar compreender quem se beneficia delas, sem transformar o corretor em investigador. A tarefa do profissional, explicou, é realizar diligências compatíveis com sua função, registrar os indícios relevantes e comunicar situações suspeitas pelos canais apropriados.

Ao encerrar, apresentou a padronização como uma forma de fortalecer a confiança na atividade e de proteger tanto o público quanto os profissionais que cumprem as regras.





José Carneiro apresenta proposta de automação para apoiar corretores na análise de operações

O professor José Carneiro apresentou no 4º SIPLAD uma proposta de automação para apoiar profissionais e empresas do mercado imobiliário no cumprimento das obrigações de prevenção à lavagem de dinheiro. A apresentação partiu de um desafio prático: transformar normas complexas em procedimentos que possam ser aplicados no cotidiano de profissionais com diferentes níveis de estrutura e experiência.

Carneiro destacou que a qualidade da análise depende de compreender o negócio e identificar o papel de cada pessoa envolvida. O profissional precisa conhecer clientes e participantes, registrar informações sobre a transação e contextualizar situações que chamem atenção. A comunicação ao Coaf, ressaltou, deve explicar o

que ocorreu e por que a operação foi considerada suspeita.

A ferramenta demonstrada organiza as informações em etapas e pode indicar diligências quando determinados dados exigem esclarecimento. Entre os exemplos apresentados estavam a identificação de pessoas expostas politicamente, as relações entre as partes, a localização do imóvel e diferenças relevantes entre o valor negociado e referências de mercado. A proposta é orientar o usuário sobre quais pontos precisam ser esclarecidos, sem concluir automaticamente que há irregularidade.

O professor também defendeu separar os dados utilizados pelo profissional no cumprimento de suas obrigações daqueles que podem ser acessados para fins de supervisão. A proteção do sigilo, afirmou, é indispensável para que o sistema funcione e para que os profissionais possam comunicar suspeitas sem expor informações indevidamente. Na apresentação, a ferramenta foi descrita como baseada em camadas de acesso e em mecanismos de proteção das informações.

Outro ponto enfatizado foi que a declaração anual de não ocorrência não substitui uma rotina de análise. Para Carneiro, o cumprimento das obrigações depende de avaliar as operações ao longo do tempo, manter registros e só então declarar que não houve situações comunicáveis, quando esse for o caso.

A automação, segundo a proposta apresentada, também pode gerar arquivos estruturados para envio de informações e facilitar o cruzamento de dados entre diferentes setores. A meta é reduzir tarefas repetitivas, elevar a qualidade dos registros e tornar mais viável o cumprimento das regras por profissionais e empresas de diferentes portes.





Bernardo Mota: Financiamento do terrorismo e da proliferação: atenção aos riscos no mercado imobiliário

O setor imobiliário deve observar não apenas a origem dos recursos, mas também quem participa da operação, como ela é estruturada e quais jurisdições estão envolvidas. Esse foi um dos pontos centrais da palestra de Bernardo Mota, da GovRisk, no Painel VI do 4º SIPLAD.

A exposição abordou os riscos de financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa no setor imobiliário, destacando tendências e boas práticas internacionais. A mensagem foi que operações aparentemente comuns podem exigir atenção adicional quando apresentam elementos incompatíveis com o perfil dos envolvidos ou com a dinâmica usual do negócio.

Entre os fatores que merecem análise estão a identidade dos clientes e dos beneficiários finais,

a estrutura societária, os meios de pagamento, a origem dos recursos e a localização das partes ou dos imóveis. A avaliação deve considerar o contexto da operação como um todo, em vez de se limitar a um único dado isolado.

A palestra também chamou atenção para o papel das sanções internacionais. Mesmo quando determinada restrição não decorre diretamente de uma norma brasileira, negócios relacionados a pessoas, empresas ou países sancionados podem trazer riscos relevantes e demandar cuidados específicos. O tema ganha importância em operações transfronteiriças, nas quais o dinheiro, os participantes e os ativos podem passar por diferentes jurisdições.

O enfrentamento desses riscos não se resume a identificar situações proibidas. Envolve manter procedimentos proporcionais, reconhecer sinais de alerta, documentar as análises e saber quando uma operação deve ser escalada para uma diligência mais aprofundada. A abordagem baseada em risco permite concentrar esforços nos casos que apresentam maior exposição, sem transformar toda negociação em uma investigação.

Para os profissionais do mercado imobiliário, a orientação é clara: conhecer as partes, compreender a estrutura da operação e registrar os elementos que justificam as decisões tomadas. A qualidade desses cuidados fortalece os controles preventivos e ajuda a proteger tanto o setor quanto os próprios profissionais.





Joaquim Cunha: como fortalecer a supervisão do setor imobiliário

Transformar as obrigações regulatórias em procedimentos aplicáveis ao dia a dia foi o tema da apresentação de Joaquim Cunha, da GovRisk, no Painel VII do 4º SIPLAD. A palestra tratou da evolução da supervisão do setor imobiliário e dos desafios de implementar uma abordagem baseada em risco.

Uma das ideias centrais foi que o cumprimento de regras não deve se limitar à existência formal de políticas, manuais e formulários. Esses instrumentos precisam orientar decisões concretas: como identificar e qualificar clientes, avaliar riscos, registrar operações, analisar alertas e fundamentar a decisão de comunicar ou arquivar uma situação.

A avaliação interna de risco pode ser estruturada a partir de fatores práticos, como o perfil do cliente, a natureza da operação, a forma de pagamento e a localização geográfica. Também devem ser considerados os benefi-

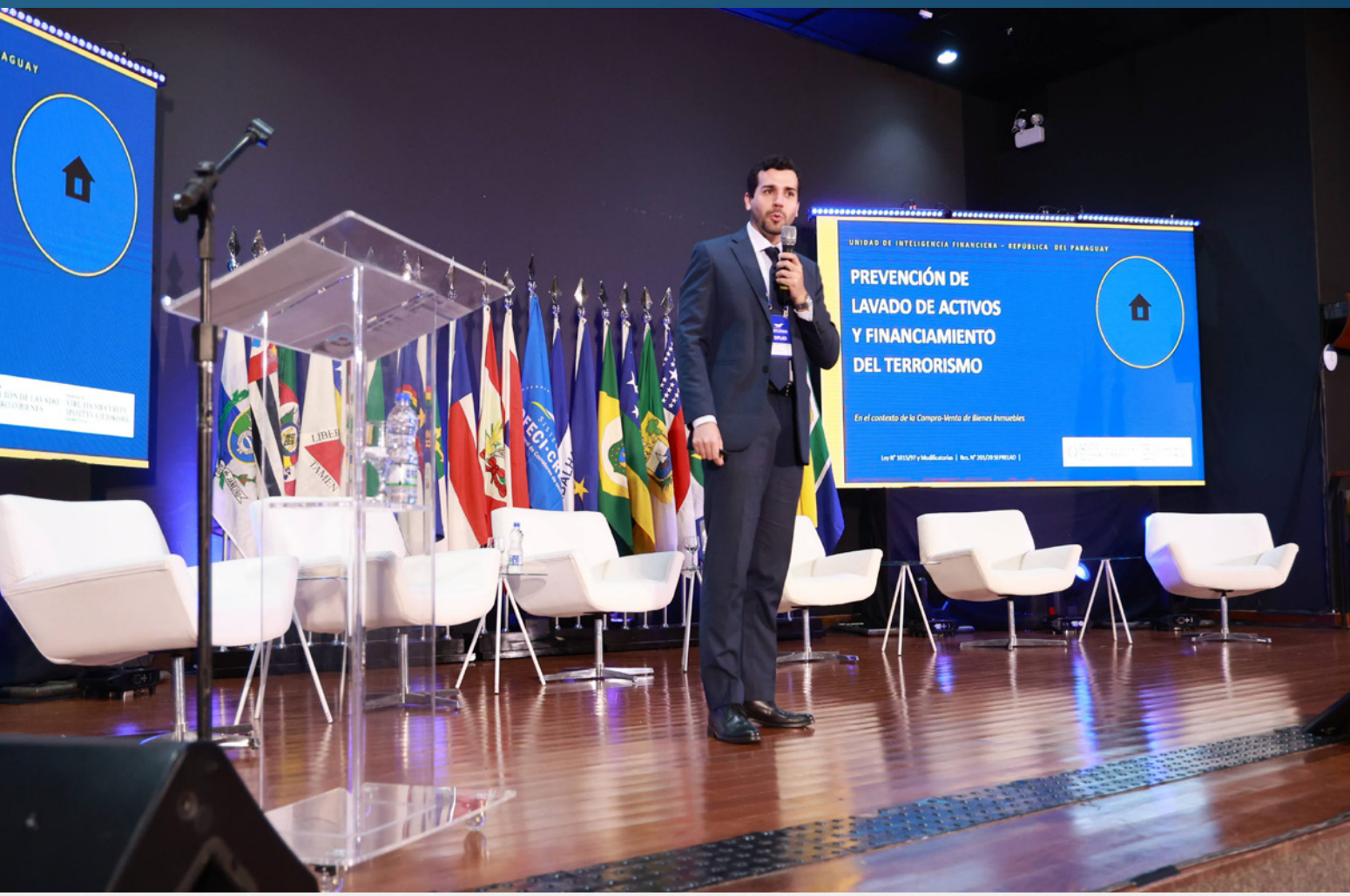
ciários finais, terceiros envolvidos, recursos vindos do exterior, ativos virtuais e a coerência entre o valor negociado e a capacidade econômica dos participantes.

A palestra ressaltou que a resposta deve ser proporcional ao risco. Uma operação simples e coerente pode demandar controles básicos; uma situação com elementos atípicos pode requerer esclarecimentos adicionais; e um caso de risco elevado pode justificar diligência reforçada e maior envolvimento dos responsáveis pela área de prevenção.

Outro ponto importante foi a necessidade de manter registros que permitam reconstruir o raciocínio adotado. Não basta saber que uma decisão foi tomada: é importante documentar quais informações foram consideradas, que verificações foram realizadas e por que se decidiu comunicar ou não comunicar. Essa trilha de análise contribui para a supervisão e demonstra que os controles funcionam na prática.

A palestra também abordou a importância de adaptar os procedimentos ao porte e à realidade de cada negócio. A estrutura de uma grande empresa não precisa ser reproduzida por um profissional autônomo, mas todos devem ter meios adequados para cumprir suas obrigações. O objetivo é tornar a prevenção efetiva e sustentável, sem criar exigências desnecessárias que dificultem a atividade regular.





Juan Patrício: inteligência financeira e mercado imobiliário: a importância de informações úteis

Uma comunicação bem elaborada pode ajudar as autoridades a identificar conexões que, vistas isoladamente, não seriam evidentes. Esse foi um dos aspectos destacados por Juan Patricio Vallejos, diretor de Análise Operacional da SEPRELAD, do Paraguai, no Painel VIII do seminário.

A apresentação explicou o papel da unidade de inteligência financeira paraguaia e a estrutura preventiva aplicável ao setor imobiliário. Com base na legislação do país e na Resolução 201, Vallejos descreveu as responsabilidades dos sujeitos obrigados e a atuação da SEPRELAD na supervisão e na análise das informações recebidas.

O palestrante destacou vulnerabilidades associadas ao mercado imobiliário, como o alto valor dos ativos, pagamentos em espé-

cie, uso de terceiros para adquirir imóveis, rápida revenda e operações com valores que destoam do mercado. Também mencionou os desafios relacionados a compradores não residentes e à verificação da origem dos recursos.

A exposição apresentou exemplos de sinais de alerta ligados às diferentes etapas da lavagem de ativos. Entre eles estão a compra seguida de revenda em curto intervalo, a transferência do imóvel para estruturas jurídicas opacas, a utilização de empresas sem atividade compatível e a apresentação de justificativas econômicas pouco claras. A identificação de um sinal não prova a existência de crime, mas pode indicar a necessidade de análise mais cuidadosa.

Vallejos também descreveu os regimes de diligência previstos no Paraguai — simplificado, geral e ampliado — e a importância de ajustar os controles ao risco do cliente e da operação. Pessoas politicamente expostas, clientes não residentes e estruturas consideradas de maior risco podem exigir verificações adicionais e acompanhamento contínuo.

A função dos profissionais do setor foi apresentada como parte essencial do sistema preventivo. Por estarem próximos das negociações, eles podem perceber características relevantes da operação e contribuir com informações que, depois de analisadas em conjunto com outras bases, auxiliem o trabalho das autoridades. A qualidade dos registros e das comunicações, nesse sentido, é tão importante quanto a existência dos mecanismos de controle.





Rafael Bezerra: os desafios do sistema de PLD/FTP

A evolução do sistema de prevenção à lavagem de dinheiro depende de controles efetivos, decisões fundamentadas e proteção da confiança de quem cumpre suas obrigações. Essa foi a perspectiva apresentada por Rafael Bezerra Ximenes de Vasconcelos, subprocurador-geral do Banco Central, no Painel IV do 4º SIPLAD.

A palestra foi organizada em torno de três preocupações que surgiram nas discussões do evento: o sigilo das comunicações, o momento adequado para comunicar e a avaliação dos indícios. Para o expositor, esses temas revelam amadurecimento do setor, porque demonstram atenção não apenas à existência das regras, mas à forma como elas funcionam na prática.

Sobre o sigilo, Ximenes destacou a importância de proteger a identidade de quem comunica e de preservar as informações de inteligência financeira. A confidencialidade é parte essencial do

sistema e contribui para que os profissionais possam cumprir suas obrigações sem expor desnecessariamente a si mesmos ou suas equipes. Também recomendou cautela na linguagem usada nas comunicações: o sujeito obrigado deve relatar os fatos e os sinais percebidos, sem apresentar como certeza aquilo que não investigou.

Em relação ao tempo, a orientação foi não deixar a análise para a declaração anual de não ocorrência. A comunicação deve ocorrer quando os elementos disponíveis levarem a uma conclusão fundamentada. Caso a suspeita só se torne clara posteriormente, ainda pode haver utilidade em comunicar a situação. O importante é manter uma avaliação contínua e registrar o raciocínio adotado.

A palestra também abordou a natureza subjetiva da análise de suspeição. O sistema não espera que corretores atuem como investigadores ou determinem se houve crime. Espera-se que reconheçam sinais de alerta, avaliem a operação em contexto e documentem as razões para comunicar ou não comunicar. O expositor ressaltou que a decisão deve ser razoável e compatível com as informações disponíveis no momento.

Ao tratar da evolução regulatória, Ximenes observou uma passagem gradual de normas mais prescritivas para modelos que enfatizam risco e efetividade. Nesse cenário, políticas, procedimentos, capacitação e supervisão precisam demonstrar resultados concretos. O desafio é ampliar a prevenção e a rastreabilidade sem comprometer a fluidez dos negócios legítimos.





Brasil, Argentina e Paraguai: cooperação regional contra a lavagem de ativos

A integração entre autoridades e representantes do setor imobiliário pode ajudar a enfrentar riscos que atravessam fronteiras. Esse foi o eixo da Conferência Internacional, que reuniu representantes do Brasil, da Argentina e do Paraguai ao final do segundo dia do 4º SIPLAD.

A conversa partiu de uma provocação: como os três países poderiam desenvolver ações conjuntas para prevenir a lavagem de ativos no mercado imobiliário? Os participantes reconheceram que os desafios do setor têm semelhanças nos três países, ainda que as normas e os arranjos de supervisão sejam diferentes.

Entre as possibilidades debatidas esteve a criação de espaços de trabalho para troca de experiências e discussão de problemas específicos. A cooperação poderia

envolver unidades de inteligência financeira, órgãos supervisores e entidades ligadas ao setor imobiliário, respeitando as competências de cada instituição. Também foi mencionada a importância de aproveitar canais regionais e internacionais já existentes.

A qualidade das informações foi outro tema de destaque. A utilidade da inteligência financeira depende, em parte, da clareza e da consistência das comunicações enviadas pelos sujeitos obrigados. Por isso, os participantes apontaram a troca de experiências e a capacitação como caminhos para fortalecer os procedimentos e melhorar as informações que chegam às autoridades.

A conferência também destacou a relevância da atuação conjunta entre os setores público e privado. Como os profissionais do mercado estão próximos das operações, sua experiência pode contribuir para compreender a dinâmica dos negócios e identificar situações que mereçam atenção. A integração regional pode ampliar essa capacidade, especialmente em áreas de fronteira e em operações que envolvem participantes de diferentes países.

Para os próximos encontros, os debatedores sugeriram dar mais espaço a exercícios práticos e estudos de casos. Também foram mencionadas a realização de atividades regionais, a discussão de dúvidas previamente levantadas pelos participantes e a criação de oportunidades de capacitação com grupos menores. A proposta é complementar os debates nacionais com experiências mais aplicadas ao cotidiano dos profissionais.

A conferência encerrou o segundo dia reforçando que a cooperação entre países e instituições é um processo contínuo. Compartilhar experiências, qualificar as comunicações e aproximar os atores do sistema são passos importantes para proteger a integridade do mercado imobiliário e fortalecer a prevenção à lavagem de ativos na região.



Quer ter acesso a informação de qualidade, conteúdo exclusivo e as últimas novidades do mercado imobiliário de um jeito dinâmico e na palma da sua mão?

Siga o CRECISP nas redes sociais.

@crecisp

@crecispoficial

@portalcrecisp

@crecisp

crecisp_oficial

@crecisp



INÍCIO