



**Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e
ao Financiamento do Terrorismo**

*Produzido pelo Departamento do Jurídico
Aprovado e revisado pelo Departamento Financeiro e
Departamento de Processo e Qualidade
Aprovação final: Presidência
Emitido em:22/11/2021.
Disponível no formato eletrônico em:BSPAR.com.br*



Índice

A BSPAR.....	3	QUADRO LEGISLATIVO	5
OBJETIVOS DESTA POLÍTICA	3	PRINCIPAIS REGRAS	6
APLICABILIDADE DA POLÍTICA	4	PENALIDADES	10
REFERÊNCIAS.....	4	IMPLANTAÇÃO.....	10
DEFINIÇÕES.....	4	CANAL DE ÉTICA.....	12



A BSPAR

Esse documento, emitido em 2021 busca cumprir com os requerimentos da Lei Federal nº 9.613/98, modificada em 2012 pela Lei 12.638, e da Resolução nº 1.336/14 da COFECI, em voga desde 20 de outubro de 2014.

Esta Política tem como objetivo atuar como mais uma iniciativa no sentido de instruir sobre os procedimentos corretos a serem observados para Prevenção ao Crime de Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo. As instruções descritas procuram proporcionar maior assertividade e segurança nas operações da BSPAR e de seus parceiros de negócios, esclarecendo o papel de atuação de cada um no combate a esses crimes.

Todos nós somos responsáveis pelo atendimento à legislação de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, em especial quem atua diretamente na relação com o cliente, pois devem ter a sensibilidade necessária para identificar situações atípicas e não se expor ou expor a BSPAR a ponto de prejudicar o relacionamento com o cliente e nem sua integridade.

A BSPAR não pactua com atos ilícitos de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo em nenhum momento de suas operações. Utilize as orientações descritas nesta Política como direcionador de suas ações para prevenção desses crimes.

NOSSA MISSÃO

Construir relações duradouras e de confiança com nossos clientes, colaboradores e acionistas, entregando produtos e serviços imobiliários dentro dos mais altos padrões de qualidade e profissionalismo.

OBJETIVOS DESTA POLÍTICA

Em linha com os esforços realizados por organismos nacionais e a legislação brasileira vigente sobre Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo, essa política tem os seguintes objetivos:

- Auxiliar os colaboradores, parceiros, fornecedores, clientes e demais partes relacionadas da BSPAR a compreenderem e cumprirem a legislação de

prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo;

- Impedir que os negócios da BSPAR sejam utilizados para o crime de lavagem de dinheiro;
- Colaborar em todos os aspectos com as autoridades competentes;
- Atender plenamente a legislação relativa ao tema.

Com caráter meramente pedagógico, não pretendemos abranger todas as regras, situações, procedimentos ou deveres contidos nas normas de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo. Portanto, esta política não dispensa a leitura direta das normas e legislações relacionadas.

APLICABILIDADE DA POLÍTICA

Esta Política é aplicável aos colaboradores (independentemente da posição hierárquica), parceiros, fornecedores, clientes e demais partes relacionadas da BSPAR. Esta deve ser o parâmetro para todas as decisões e ações dentro do contexto das atividades da BSPAR ou em nome dela.

Este documento deve ser obrigatoriamente conhecido, aceito e respeitado por todos os colaboradores, parceiros, fornecedores, clientes e demais partes relacionadas constituindo compromisso individual e coletivo de todos, devendo a cada um cumpri-lo e promover o seu cumprimento.

O aceite às condições dispostas no Termo de Adesão a essa Política deve ser formalizado mediante assinatura (ver Anexo) e entregue ao Departamento Financeiro e Departamento de Processo e Qualidade para arquivamento, dando ciência de que a Política foi lida e compreendida.

REFERÊNCIAS

- Lei 9.613/98, alterada pela Lei 12.683/12
- Resolução nº 1.336/143 da COFECI

DEFINIÇÕES

Lavagem de Dinheiro

Lavagem de Dinheiro é o processo de transformar recursos financeiros ou bens patrimoniais originados de atividades ilegais em ativos de origem aparentemente legal.

De acordo com a Lei 9.613/98, alterada pela Lei 12.683/12, lavagem de dinheiro é: *“Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal”*.

Esse processo é dinâmico e envolve dissimular a natureza de lucros ilícitos, disfarçando os fundos de sua origem criminal com diversas movimentações que dificultem o rastreamento desses recursos e, fechando o ciclo, disponibilizar o dinheiro “lavado” novamente para os criminosos.

Existem infinitas formas de se lavar dinheiro, mas em geral envolve os três mecanismos a seguir:

- **COLOCAÇÃO** – É a colocação do dinheiro no sistema econômico por meio de depósitos, compra de instrumentos negociáveis ou compra de bens. Com o objetivo de ocultar a origem do dinheiro, o criminoso geralmente escolhe países com regras e sistemas financeiros mais flexíveis, fracionam os valores que transitam pelo sistema financeiro e utilizam estabelecimentos comerciais que trabalham com dinheiro em espécie.
- **OCULTAÇÃO** – É dificultar o rastreamento dos recursos ilícitos e das evidências ante as possíveis investigações sobre a origem do dinheiro.
- **INTEGRAÇÃO** – É integrar o dinheiro no sistema econômico. Geralmente, o criminoso movimenta o dinheiro de forma eletrônica para contas anônimas de bancos em “paraísos fiscais” ou deposita em contas de “laranjas”, empresas fictícias ou de fachada.

COAF

Vinculado ao Ministério da Fazenda, o COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) é a Unidade de Inteligência Financeira do Brasil que atua na prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Esse órgão tem a função de disciplinar, analisar atividades ou suspeitas de atividades ilícitas relacionadas à lavagem de dinheiro e aplicar penas administrativas.

A ferramenta de comunicação mais utilizada pelo COAF é o Sistema de Controle de Atividades Financeiras (SISCOAF).

COFECI-CRECI

O conselho profissional que regula e fiscaliza os corretores de imóveis no Brasil é chamado COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis). Sua atuação é exercida através dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI), que organiza o registro dos profissionais e regulamenta e fiscaliza a profissão e a atividade no âmbito estadual.

O Sistema COFECI-CRECI é composto por um Conselho Federal e 25 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis em todo o Brasil.

Além de corretoras, as resoluções da COFECI regem as demais empresas do ramo imobiliário, tais como construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis e cooperativas habitacionais.

QUADRO LEGISLATIVO

Lei Federal nº 9.613/98¹ e modificações da Lei 12.638/12

No Brasil, a tipificação e os aspectos processuais do crime de lavagem de dinheiro são regulados pela Lei Federal nº 9.613/98, alterada pela Lei 12.638/12 para tornar mais eficiente a persecução penal dos crimes de lavagem de dinheiro.

Ficaram estabelecidas as condutas criminosas e as normas que objetivam prevenir e punir os crimes de lavagem, merecendo destaque as obrigações de comunicação de determinadas operações aos órgãos competentes.

Resolução nº 1.336/14² da COFECI

Tem objetivo de prevenir e combater os crimes de financiamento ao terrorismo, corrupção, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, aumentando assim a fiscalização de transações imobiliárias.

RESUMO DAS PRINCIPAIS REGRAS

As pessoas físicas ou jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis como, por exemplo: as construtoras, incorporadoras, imobiliárias, loteadoras, leiloeiras de imóveis, administradoras de bens imóveis, cooperativas habitacionais e as empresas de intermediação imobiliária; devem estar atentas à algumas regras (se desrespeitadas são passíveis de punições – veja *item*

¹ Veja texto da Lei em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9613compilado.htm.

² Veja texto da Resolução em: http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/2014/resolucao1336_2014.pdf.

Penalidades) das quais se destacam:

Registro no COAF

As empresas precisam ser registradas no COAF, por meio do SISCOAF, a partir da data de constituição da empresa, ou imediatamente, no caso de empresas já existentes.

Durante o cadastramento, as empresas indicam um administrador, que responderá, junto ao COAF, pelo cumprimento das obrigações.

Se, durante o ano civil, a empresa não intermediar ou promover nenhum negócio passível de ser comunicado ao COAF, uma declaração de inocorrência deve ser feita diretamente ao COAF, até o dia 31 de janeiro do ano subsequente.

Controles adotados pela BSPAR

A BSPAR adota uma série de controles para fortalecer seus negócios e seu sistema de controle interno. Dos procedimentos adotados pela BSPAR, os destacados abaixo previnem a empresa de crimes relacionados à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e, em especial, atende à legislação vigente.

Qualificação e Cadastro de Clientes

A BSPAR adota a Análise de Crédito como diligência mínima para a qualificação dos clientes.

Análise de Crédito:

Durante a análise de crédito, os proponentes a clientes são identificados e, para isso, são coletadas e arquivadas no sistema interno as cópias das seguintes informações dos proponentes e demais envolvidos nas operações:

- I. **Se pessoa física:**
 - a. Nome completo, sexo, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil e nome do cônjuge ou companheiro, se for o caso;
 - b. Endereço residencial completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones;
 - c. Número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas-CPF;

- d. Número de documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeira;
- e. Principal atividade desenvolvida;
- f. Declaração do propósito e a natureza do negócio;
- g. Identificação dos beneficiários finais - verificar se enquadradas em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº15 de 28/03/2007 – prevenção ao terrorismo;
- h. Autodeclaração se os proponentes e beneficiários finais são ou não Pessoas Expostas Politicamente (PEP)³.

II. Se pessoa jurídica:

- a. Número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ;
- b. Denominação empresarial (razão social) e nome fantasia;
- c. Endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e- mail) e telefone;
- d. Principal atividade desenvolvida:
- e. Atividade econômica;
- f. Data de início das atividades;
- g. Número de filiais em 31 de dezembro do ano anterior;
- h. Distribuição geográfica das filiais em 31 de dezembro do ano anterior;
- i. Número de empregados, colaboradores e assemelhados em 31 de dezembro do ano anterior;
- j. Número aproximado de clientes atendidos no ano calendário anterior;
- k. Receita bruta do ano calendário anterior, resultante do exercício da atividade econômica indicada.
- l. Declaração do propósito e a natureza do negócio;
- m. Identificação dos beneficiários finais;
- n. Autodeclaração se os beneficiários finais são ou não Pessoas Expostas Politicamente (PEP).

³ Adicionalmente, pode ser verificado se os proponentes são pessoas politicamente expostas (PEP), por meio de consulta na base de PEP disponível no SISCOAF.

Análise Financeira:

É realizada previamente a análise das operações financeiras durante o processo de qualificação de clientes para identificar operações ou propostas de operações suspeitas ou de comunicação automática.

Abaixo as características que, quando identificadas, devem ser obrigatoriamente comunicadas ao COAF, no prazo de vinte e quatro horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato:

Artigo 8º

- I. Operações em espécie igual ou superior a R\$ 100 mil ou valor equivalente em moeda estrangeira;
- II. Quando os proponentes estão ligados ao terrorismo ou ao seu financiamento, por meio de consultas públicas simples em buscadores de Internet e utilizando a plataforma GTD (*Global Terrorism Database*), uma base de dados aberta que inclui informações sobre atentados terroristas ao redor do mundo de 1970 a 2015. O GTD é mantido pelo “*National Consortium for the Study of Terrorism and Responses to Terrorism*” da Universidade de Maryland;

Abaixo as características que, quando identificadas devem ser analisadas e, se consideradas suspeitas, devem ser comunicadas ao COAF:

Artigo 9º

- I. Operações em espécie inferiores a R\$ 100 mil reais, ou valor equivalente, que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para burlar os registros e as comunicações acima referidas;
- II. Quando houver aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel;
- III. Quando o valor em contrato diverge da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos – ITBI recolhido;
- IV. Quando o patrimônio declarado pelos proponentes é incompatível com as atividades principais desenvolvidas ou a capacidade financeira presumida;
- V. Quando os proponentes atuam no sentido de induzir a não manutenção dos registros da transação realizada;
- VI. Quando há resistência na prestação das informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;
- VII. Quando as características das partes envolvidas, valores, forma de realização,

- instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios de crime;
- VIII. Quando o pagamento ou recebimento foi realizado por terceiros.
 - IX. Pagamentos realizados com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas;
 - X. Quando os proponentes foram anteriormente donos do mesmo imóvel;
 - XI. Quando o meio de pagamento foi realizado por transferência de recursos do exterior;
 - XII. Quando os proponentes são pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou com domicílio/sede em outro país.

Monitoramento Permanente

Para identificar operações suspeitas ou de comunicação obrigatória ao COAF, que devem ser obrigatoriamente comunicadas ao COAF, a Análise Financeira continua após o processo de qualificação de clientes.

Como controles permanentes, a BSPAR tem a política de:

- I. Não aceitar qualquer pagamento em espécie;
- II. Não acatar pagamentos feitos por terceiros, que não sejam clientes titulares ou participantes das relações comerciais com a BSPAR;

Arquivamento dos dados de Vendas e Clientes (art.13º)

Mantemos em arquivo interno, durante o período mínimo de cinco anos a partir da conclusão da transação de todo e qualquer negócio imobiliário realizado pela BSPAR, contendo no mínimo as seguintes informações:

- Cadastro atualizado de nossos clientes e de todos os intervenientes, além de administradores ou controladores no caso de pessoa jurídica, contendo as informações coletadas durante o processo de análise de crédito;
- A identificação do imóvel, com a sua descrição e endereço completo, inclusive o Código de Endereçamento Postal (CEP), bem como o número da matrícula e número de inscrição do IPTU ou ITR;
- Identificação da transação imobiliária, nela incluída a data e o valor da transação, a forma de pagamento ou permuta, moeda utilizada, pagamento em espécie, por meio de cheque, por transferência bancária ou qualquer outro instrumento, consignando os respectivos dados essenciais bem como as condições de

pagamento, à vista, a prazo ou mediante financiamento;

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

Conflito de Interesses

Um dos Princípios Gerais de Conduta estabelecidos no Código de Ética da BSPAR é o de evitar o Conflito de Interesse. Nesse sentido, recomendamos que todos os colaboradores ou candidatos a colaboradores, parceiros, fornecedores, clientes e demais partes elacionadas não se envolvam em qualquer atividade que seja conflitante com os interesses da BSPAR e, frente a uma situação de conflito de interesses, comunique prontamente o fato para o seguinte e-mail (compliance@bspar.com.br).

PENALIDADES

Conforme artigo 12 da Lei nº 9.613, de 1998: as empresas e seus administradores são responsabilizados com as seguintes sanções:

- I. Advertência;
- II. Multa pecuniária variável não superior:
 - a. ao dobro do valor da operação;
 - b. ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação; ou
 - c. ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- III. Inabilitação temporária, pelo prazo de até dez anos, para o exercício do cargo de administrador das pessoas jurídicas;
- IV. Vedação de negócios com as instituições financeiras, ou até mesmo encerramento de contas bancárias;
- V. Prisão;
- VI. Cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento.

PROCEDIMENTOS DE IMPLANTAÇÃO

Atividades da Diretoria Financeira para a implantação e o controle desta Política:

A Diretoria Financeira é responsável pelas seguintes atividades cobertas por esta Política:

- Tomar decisões em violações desta Política, relatadas pelo Departamento

Financeiro;

- Manifestar opiniões vinculantes com respeito aos procedimentos mais relevantes, de modo a garantir que eles se mostrem coerentes com esta Política;
- Revisar periodicamente esta Política.
- Relatar a Presidência, os casos de violação

Para isto, a Diretoria Financeira avalia o:

- Plano para comunicação e treinamento relacionado à esta Política, que será feito com o apoio do Departamento Jurídico;
- Relatórios periódicos preparados pelo Gerente de Contabilidade do Departamento Financeiro.

Atividades do Departamento Financeiro da BSPAR

O Líder do Departamento Financeiro tem por atribuição as seguintes atividades:

- Comprovar que esta Política é aplicada e respeitada, através da execução de atividades específicas que tem por objetivo controlar e promover essa política dentro da BSPAR, através de análise e avaliação dos processos estabelecidos para controlar os riscos relacionados;
- Monitorar iniciativas que tenham o objetivo de aumentar a consciência e entendimento desta Política, garantindo, em particular, o desenvolvimento das comunicações e treinamento relacionados e analisar propostas para a revisão dos procedimentos corporativos que possuam impacto significativo no cumprimento desta política, e preparar formulação de possíveis soluções para serem submetidas a avaliação da Diretoria Financeira.
- Receber e analisar relatos de violações desta política;
- Propor à Diretoria Financeira modificações e inserções a serem feitas nesta política, o que será validado previamente pelo Departamento Jurídico.

Estas atividades devem ser executadas com o apoio das áreas corporativas pertinentes, e com acesso irrestrito a toda a documentação considerada útil.

Comunicações e treinamento

Esta Política é divulgada para os colaboradores por meio de comunicados específicos (por exemplo, entrega de uma cópia da política, seções dedicadas a mesma na Intranet

corporativa etc.).

De modo a garantir que todos os colaboradores da BSPAR tenham um entendimento correto dessa política, o Departamento Financeiro preparará e implantará, em coordenação com o Departamento Jurídico e Departamento de Desenvolvimento de Talentos, um plano de treinamento anual focado no conhecimento dos princípios e normas dessa Política.

As iniciativas de treinamento são diferenciadas de acordo com os cargos e as responsabilidades dos colaboradores.

Canais de Ética

No seu Código de Ética, a BSPAR determina aos seus “colaboradores para não violarem e, ainda, oporem-se à violação das leis e normas aplicáveis às nossas atividades, bem como recusarem qualquer atitude que considerarem ilegal, imoral ou antiética”.

A BSPAR disponibiliza aos seus colaboradores, parceiros, fornecedores, clientes e demais partes relacionadas, Canais de Ética para a comunicação de qualquer violação ou suspeita de violação ao Código de Ética.

Nesse sentido, os Canais de Ética da BSPAR se estendem para comunicações de violação, identificadas ou anônimas, a esta Política. As comunicações devem ser direcionadas aos canais abaixo:

- O e-mail (compliance@bsp.com.br);

Os Canais de Ética são geridos por uma empresa independente, que garante o sigilo e o anonimato absoluto dos que preferirem não se identificar.

Além dessas comunicações, nos Canais de Ética todos estão convidados a enviar suas dúvidas com relação ao Código de Ética e receber orientações sobre questões de integridade.

Violações à Política

O Departamento Financeiro da BSPAR apura, analisa e informa as violações a esta Política, detectadas pelas atividades exercidas, à Diretoria Financeira.

A Diretoria Financeira encaminhará os casos de violações ao Diretor Presidente, que

decidirá, sem o prejuízo de possíveis sanções legais, sobre as medidas disciplinares para casos de transgressões às normas e às políticas da empresa, que poderão resultar, por exemplo, em censura ou recomendação sobre a conduta adequada.



ANEXO

Termo de Adesão à Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo

Este formulário é destinado a todos os colaboradores (independentemente da posição hierárquica), parceiros, fornecedores, clientes e demais partes relacionadas da BSPAR, para que preencha os campos abaixo, assine e encaminhe para o responsável pelo Departamento de Departamento Financeiro.

“Declaro ter lido e compreendido a “Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo BSPAR”, estando de acordo com os princípios e orientações nele contidos e assumo o compromisso de cumpri-lo e de respeitá-lo em todas as minhas atividades na BSPAR ou quando a representando, e de zelar pelo seu cumprimento por todas as demais pessoas às quais ele se aplica”.

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Data da ciência do termo de adesão : ____ / ____ / ____

Assinatura: _____