ENCCLA 2026

Ação 01/2026 - Fortalecer a prevenção e a repressão à lavagem de dinheiro e à inserção de organizações criminosas no setor imobiliário

Guia de boas práticas de integridade privada para o setor imobiliário

GUIA DE BOAS PRÁTICAS DE INTEGRIDADE PRIVADA PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

1. Apresentação

O presente Guia integra os resultados da Ação 01/2026 da Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro (ENCCLA), coordenada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo e pela Secretaria Nacional de Segurança Pública, e corresponde ao resultado R3. Dá continuidade ao diagnóstico produzido pelo Subgrupo de Trabalho "Construção Civil" da Ação 02/2025, que apontou vulnerabilidades do setor da construção civil e imobiliário à lavagem de dinheiro e à infiltração de organizações criminosas, em razão da alta movimentação financeira e da complexidade operacional.

Destina-se a incorporadoras, construtoras, loteadoras, imobiliárias e corretores de imóveis, bem como às entidades representativas do setor. Notários e registradores, sujeitos a regulamentação própria da Corregedoria Nacional de Justiça, são tratados no roteiro de ação conjunta (R2).

Natureza do documento. O Guia tem caráter exclusivamente orientativo. Não cria obrigações, não substitui a regulação vigente e não estabelece novos deveres de conformidade. Seu propósito é difundir práticas já adotadas por empresas do setor, de modo proporcional, aplicável e útil também para agentes de pequeno porte.

O Guia parte de dois pontos de convergência colhidos nos trabalhos. Segundo o COAF, a efetividade da prevenção depende da correta identificação dos clientes, da manutenção de registros e, principalmente, da comunicação de operações suspeitas. Segundo o setor de incorporação, a falta de critérios claros estimula controles apenas formais e comunicações feitas por excesso de cautela, sem contribuir para a identificação de operações ilícitas. Boas práticas, portanto, são as que tornam a identificação, o registro e a comunicação mais qualificados – e não as que apenas acumulam formalidades.

2. Como este Guia foi construído

O Guia resulta de três fontes complementares:

- **Diagnóstico da Ação 02/2025**: trabalhos do Subgrupo "Construção Civil", com participação de entidades como o COAF, o CNJ e o COFECI;
- **Exposições técnicas ao Grupo de Trabalho da Ação 01/2026**: do COFECI, sobre a evolução normativa, a fiscalização e a capacitação da categoria; do COAF, sobre a efetividade das comunicações do setor; e do MPF/ANPR, do CNB e do ONR, sobre a atuação de notários e registradores;

- **Consulta ao setor de incorporação imobiliária**: respostas consolidadas pela ABRAINC a partir das informações fornecidas pelas empresas associadas participantes, de diferentes portes, modelos de negócio e níveis de maturidade de governança.

As práticas relatadas pelo setor são registradas em nível agregado, como retrato das práticas das empresas participantes, e não como declaração de adoção individual ou uniforme por todas as empresas do setor.

3. Por que o setor imobiliário exige atenção

O setor imobiliário é historicamente vulnerável à atuação de organizações criminosas, que se aproveitam da valorização patrimonial, da complexidade das transações e da dispersão de controles para a lavagem de dinheiro, a ocultação patrimonial e a reinserção de ativos ilícitos na economia formal.

As tipologias recorrentes estão descritas no relatório de tipologias (R1). Em síntese, compreendem: interposição de pessoas físicas na aquisição; uso de pessoas jurídicas recém-constituídas e de estruturas societárias opacas; informalidade na transmissão, como os "contratos de gaveta"; interposição na titularidade e no financiamento de empreendimentos; pagamentos em espécie; pagamentos por terceiros, fracionados ou antecipados de forma atípica; subfaturamento e superfaturamento; e, como risco emergente, a tokenização de direitos reais.

As exposições técnicas indicaram que a efetividade das comunicações do setor ainda pode ser aprimorada, especialmente quanto ao volume, à distribuição entre comunicantes e à qualidade das informações encaminhadas. O COFECI relatou resistência histórica da categoria às normas de controle, mas também o aumento da fiscalização e a disponibilização de cartilha e curso de PLD/FTP a um universo de cerca de 700 mil corretores de imóveis.

Para o agente privado, a adoção de boas práticas é também forma de evitar que seu negócio seja utilizado, sem seu conhecimento, como instrumento de ocultação patrimonial.

4. O que a consulta ao setor revelou

Achado 1 – O controle não é exercido de maneira uniforme entre os atores do setor

Parte das empresas possui programas formais de compliance e políticas específicas de prevenção à lavagem de dinheiro, integradas a programas de integridade, com treinamentos periódicos, matrizes de risco, procedimentos de *due diligence*, canais de denúncia independentes, comitês de ética e auditorias. Outras adotam controles da mesma natureza no âmbito de suas rotinas comerciais, jurídicas, financeiras e de crédito, sem programa autônomo. Por isso, o Guia busca alcançar também empresas que, embora não disponham de programa autônomo de PLD/FTP, já adotam controles relevantes em suas rotinas comerciais, jurídicas, financeiras e de crédito.

Achado 2 – A análise de crédito é a principal porta de entrada do controle

A compatibilidade econômica do adquirente é verificada, em diferentes níveis, nos procedimentos cadastrais e de crédito, de interesse primordial das incorporadoras, porque a maioria das vendas é realizada a prazo. Essa rotina já existente é o ponto natural de incorporação de elementos de prevenção à lavagem de dinheiro.

Achado 3 – A verificação da origem dos recursos tem limites práticos

As incorporadoras não dispõem do acesso a informações financeiras e aos instrumentos de verificação disponíveis às instituições financeiras. Na dinâmica usual do setor, parte relevante dos recursos transita por financiamentos à produção e à aquisição e por recursos do FGTS, com controles próprios das instituições financiadoras. Por isso, a atenção das empresas deve concentrar-se, em especial, nas operações que escapam desse circuito, como os pagamentos relevantes sem financiamento bancário.

Achado 4 – O beneficiário final é o gargalo comum

A identificação do beneficiário final foi apontada como particularmente complexa diante de estruturas societárias com diversos níveis de participação ou elementos estrangeiros, agravada pela dispersão das informações entre bases públicas e privadas, pela ausência de integração entre sistemas e pelos diferentes níveis de atualização dos dados. É o mesmo obstáculo identificado pelos órgãos públicos, o que indica agenda comum.

Achado 5 – Espécie e criptoativos já são tratados com restrição

A maioria das empresas participantes não aceita pagamento em espécie como forma ordinária, e algumas o vedam expressamente. A totalidade das respondentes declarou não aceitar criptoativos, criptomoedas ou *stablecoins* como meio de pagamento. Parte das empresas adota parâmetros objetivos para pagamentos em espécie e por terceiros.

Achado 6 – O setor pede critérios claros e harmonização

As empresas relataram que a falta de critérios suficientemente claros pode estimular controles apenas formais e comunicações por excesso de cautela. Demandaram definição das responsabilidades de cada agente, critérios objetivos de risco, harmonização das orientações – inclusive para as incorporadoras que vendem diretamente, sem corretor – e possibilidade de cadastro no SISCOAF. Essas demandas estão consolidadas na Seção 7.

Dimensão	Situação relatada pelo setor	Implicação para o Guia
Programa de integridade	Diferentes níveis de formalização	Alcançar empresas sem programa autônomo, aproveitando rotinas existentes (Seção 6.1)
Conhecimento do cliente	Identificação, qualificação, análise cadastral e de crédito; em parte das empresas, classificação de risco e consultas parametrizadas	Consolidar padrão de referência proporcional (Seção 6.3)
Beneficiário final	Procedimentos específicos em parte das empresas; dificuldade em estruturas complexas	Esforço razoável e documentado (Seção 6.3)
Pagamentos	Espécie restrita; terceiros admitidos com vínculo comprovado; parâmetros de fracionamento em parte das empresas	Consolidar como controles de referência (Seção 6.5)
Intermediários	Verificação de registro no CRECI e diligência sobre parceiros comerciais	Incorporar à diligência (Seção 6.4)

Dimensão	Situação relatada pelo setor	Implicação para o Guia
Comunicação ao COAF	Experiências não uniformes; impossibilidade relatada de cadastro de incorporadoras no SISCOAF	Orientar a comunicação e registrar a demanda ao poder público (Seções 6.10 e 7)

5. Princípios orientadores

Abordagem baseada em risco. Os controles devem ser calibrados conforme o risco concreto de cada operação e concentrar-se nas situações de maior risco, como pagamentos relevantes sem financiamento bancário, utilização de múltiplos pagadores, incompatibilidade entre o perfil econômico do adquirente e a operação, ou emprego de estruturas societárias cuja finalidade não esteja clara.

Proporcionalidade. As práticas devem ser adaptadas ao porte, ao segmento, ao modelo de negócio, às formas de pagamento e ao perfil de clientes de cada agente. Da pequena imobiliária não se espera a estrutura de uma incorporadora de atuação nacional; espera-se o essencial bem feito (Seção 8).

Responsabilidade conforme a posição na operação. Incorporadoras, loteadoras, imobiliárias, corretores, instituições financeiras e cartórios exercem funções distintas e têm acesso a informações distintas. Cada agente deve responder pelo que efetivamente pode observar, sem prejuízo de suas obrigações próprias.

Efetividade sobre formalidade. Controles apenas formais e comunicações feitas por excesso de cautela não contribuem para a identificação de operações ilícitas. A atenção qualificada aos sinais de alerta, sim.

Distinção entre estruturas legítimas e estruturas opacas. A formação de SPEs, SCPs e consórcios para viabilizar empreendimentos, assim como as permutas na formação de terrenos, são práticas legítimas do setor e não se confundem com o uso de estruturas societárias complexas ou de permutas na aquisição de unidades para ocultar o beneficiário final.

Decisão documentada. Decisões sobre aprofundamento da análise, aceitação, mitigação ou não contratação devem ser registradas, com seus fundamentos. A documentação protege a empresa que decidiu bem.

Cooperação e boa-fé. A prevenção é tarefa compartilhada entre setor privado e poder público. Os sinais de alerta orientam análise; não autorizam presunção de ilicitude.

6. Pilares de boas práticas

6.1. Governança e cultura de integridade

- Designação de responsável pelo tema: em pequenas estruturas, o próprio sócio-administrador; em estruturas maiores, área de compliance, com atribuição de responsabilidades às áreas financeira, de crédito e de controles;
- Política de prevenção à lavagem de dinheiro escrita e proporcional, autônoma ou integrada ao programa de integridade, conhecida pelos colaboradores e revisada periodicamente;

- Alçadas de aprovação superiores para operações de maior risco;
- Comitê de ética ou de integridade e mecanismos de auditoria interna e externa, quando compatíveis com o porte.

6.2. Avaliação de riscos

- Matriz de risco proporcional ao porte, que considere, entre outros fatores, o perfil do adquirente, a forma de pagamento, a participação de instituição financeira na operação, a eventual utilização de estruturas societárias, a origem geográfica dos recursos e a condição de Pessoa Exposta Politicamente;
- Consideração das diferenças de exposição entre segmentos: operações predominantemente financiadas por instituições reguladas contam com camada adicional de controle, que reduz determinados riscos, mas não substitui as obrigações próprias da empresa;
- Revisão da matriz sempre que houver mudança relevante no modelo de negócio, no segmento de atuação ou no perfil dos clientes.

6.3. Conhecimento do cliente e do beneficiário final

As práticas relatadas pelo setor permitem consolidar o seguinte padrão de referência, com profundidade proporcional ao risco:

- **Pessoas físicas**: documento de identificação, CPF, comprovante de endereço, informações sobre estado civil e documentação para análise de renda ou capacidade financeira;
- **Pessoas jurídicas**: documentos societários, CNPJ, identificação de representantes e sócios e documentação econômico-financeira, com informações adicionais sobre estrutura societária, beneficiário final e origem dos recursos conforme o perfil da operação;
- **Consultas**: validação dos dados cadastrais em bases públicas e, quando proporcional, em ferramentas de consulta contratadas que reúnam certidões, processos judiciais, apontamentos e identificação de Pessoas Expostas Politicamente;
- **Empresas recém-constituídas**: consideração do tempo de constituição em conjunto com os demais elementos da análise, com parâmetros objetivos – como tempo mínimo de CNPJ ativo – e análise individualizada dos casos que não os atendam;
- **Beneficiário final com esforço razoável e documentado**: exame da cadeia societária até o nível praticável, uso das bases disponíveis, questionamento direto ao cliente e registro do resultado, inclusive quando inconclusivo. A opacidade injustificada é, em si, informação relevante;
- **Pessoas Expostas Politicamente**: identificação no cadastro e diligência reforçada, com solicitação de informações sobre o propósito da operação e a origem dos recursos, previsão contratual de declaração do cargo exercido e da obrigação de comunicar sua alteração, aprovação em alçada superior e acompanhamento diferenciado;
- **Clientes estrangeiros e recursos do exterior**: diligência reforçada, especialmente quando envolvidas jurisdições que dificultem a identificação das partes.

6.4. Intermediários e parceiros comerciais

- Verificação da regularidade profissional e do registro no CRECI de corretores e imobiliárias parceiras, preferencialmente de forma periódica;

- Vinculação do intermediário à respectiva operação, com sua qualificação nos instrumentos contratuais;
- Diligência prévia sobre parceiros em SPEs, SCPs, consórcios e permutas de terrenos, abrangendo análise jurídica, cadastral, societária e reputacional e identificação dos beneficiários finais;
- Canal ou protocolo para que corretores, imobiliárias e agentes de venda comuniquem comportamentos suspeitos.

6.5. Pagamentos e origem dos recursos

- Preferência por meios de pagamento do sistema financeiro formal;
- **Espécie**: não aceitação como forma ordinária de pagamento ou vedação expressa; quando admitida, tratamento como sinal de alerta, com controles reforçados e observância das obrigações de registro e comunicação aplicáveis;
- **Terceiros**: identificação do pagador e documentação de sua relação com o adquirente e da justificativa econômica do pagamento. O setor relatou considerar razoável o pagamento por pais, filhos, irmãos, cônjuge ou companheiro de ao menos um dos compradores, com arquivamento do comprovante de vínculo; pagamentos de terceiros sem vínculo aparente demandam análise adicional;
- **Fracionamento e adiantamentos**: parâmetros internos para identificar pagamentos pulverizados em curto período, transferências sucessivas ou de múltiplas fontes e adiantamentos atípicos de parcelas futuras;
- **Compatibilidade econômica**: aproveitamento da análise de crédito para aferir a compatibilidade entre a operação e o perfil do cliente, com controles adicionais quando valor, forma de pagamento ou perfil não forem compatíveis;
- **Criptoativos e estruturas tokenizadas**: caso venham a ser admitidos, exigência de controles específicos de identificação das partes e de rastreabilidade dos recursos.

6.6. Valor, formalização e consistência

- Comparação do valor negociado com as tabelas de venda do empreendimento, avaliações ou referências de mercado, com verificação automática de compatibilidade quando disponível;
- Análise adicional diante de indícios de subdeclaração, superavaliação ou pagamentos não refletidos nos instrumentos da operação;
- Formalização e registro das características essenciais da operação – imóvel, partes, valores, condições e formas de pagamento – e conciliação entre as informações contratuais, financeiras, fiscais e registrais;
- Documentação da justificativa econômica de permutas eventualmente utilizadas na aquisição de unidades.

6.7. Monitoramento e tratamento de atipicidades

O controle não se esgota no cadastro. Recomenda-se rotina de acompanhamento ao longo da relação, inclusive na conciliação dos recebíveis, e fluxo mínimo de tratamento das atipicidades identificadas:

1. identificação da atipicidade, por sistema automatizado ou pelas áreas financeira, comercial, de crédito ou de compliance;
2. análise individualizada da operação e conferência das informações e documentos;
3. solicitação de documentos ou esclarecimentos adicionais ao cliente;
4. decisão fundamentada – prosseguir, prosseguir com mitigação ou não contratar – em alçada compatível com a materialidade;
5. avaliação quanto às obrigações de comunicação, quando cabível;
6. registro de todo o procedimento, inclusive das análises que concluam pela normalidade da operação.

6.8. Guarda documental e rastreabilidade

- Manutenção organizada, preferencialmente em meio eletrônico, da documentação cadastral e dos registros das operações e dos procedimentos de diligência;
- Sistemas que permitam a recuperação e a rastreabilidade das informações para verificação ou auditoria posterior;
- Conservação por prazos compatíveis com a regulamentação aplicável; o setor relatou prazos iguais ou superiores a cinco anos.
- As medidas de identificação, consulta, guarda documental e rastreabilidade devem observar a legislação de proteção de dados pessoais, com coleta proporcional à finalidade de prevenção, controle de acesso, segurança da informação e preservação do sigilo aplicável.

6.9. Canal de denúncias e treinamento

- Canal de ética ou de denúncia acessível a colaboradores, terceiros e parceiros comerciais, com registro e apuração dos relatos e vedação de retaliação a quem relata de boa-fé;
- Treinamentos periódicos e objetivos sobre prevenção à lavagem de dinheiro, proteção de dados e conduta ética, com foco nas funções comercial, de cadastro, de crédito e financeira;
- Aproveitamento da cartilha e do curso de PLD/FTP disponibilizados pelo COFECI e de materiais das entidades representativas.

6.10. Comunicação e cooperação com autoridades

- Comunicação ao COAF, pelos agentes sujeitos a essa obrigação, das operações suspeitas e das demais hipóteses previstas na regulamentação, de forma tempestiva e fundamentada, com descrição das circunstâncias que motivaram a comunicação – evitando comunicações meramente defensivas;
- Preservação do sigilo das comunicações, sem dar ciência ao cliente de que sua operação foi analisada ou comunicada;
- Manutenção das informações sobre comunicações realizadas por cada empresa em caráter individualizado, sob o regime legal aplicável;
- Atendimento diligente às requisições de autoridades, com preservação da documentação pertinente;

- Participação em instâncias de diálogo público-privado, inclusive por meio das entidades representativas.

7. As demandas do setor

A consulta revelou que parte das dificuldades decorre menos da inexistência de obrigações e mais das limitações práticas para cumpri-las. As demandas abaixo são registradas como recomendações da Ação aos órgãos competentes, com encaminhamento no roteiro de ação conjunta (R2):

- **Responsabilidades definidas**: definição mais clara das responsabilidades dos diferentes agentes da cadeia imobiliária, de acordo com sua atuação e com as informações efetivamente disponíveis;
- **Critérios objetivos**: critérios de risco e sinais de alerta que auxiliem as empresas a identificar as situações que justificam diligências adicionais – demanda parcialmente atendida pelo relatório de tipologias (R1);
- **Harmonização e canal de comunicação**: harmonização das orientações aplicáveis ao setor, inclusive às incorporadoras que vendem diretamente seus imóveis, e possibilidade de cadastro dessas empresas no SISCOAF;
- **Ausência de sobreposição**: reconhecimento dos controles já realizados por instituições financeiras e por outros agentes sujeitos a obrigações próprias;
- **Bases integradas**: maior disponibilidade, integração e confiabilidade das informações necessárias à identificação de clientes e beneficiários finais, inclusive mediante interoperabilidade entre bases públicas e privadas;
- **Padronização registral**: padronização, entre cartórios e tabelionatos de diferentes comarcas e estados, das exigências documentais relacionadas à prevenção à lavagem de dinheiro;
- **Qualificação do intermediário**: exigência regulatória de registro da qualificação de corretores e imobiliárias nos instrumentos contratuais das operações que tenham intermediado;
- **Orientações construídas com o setor**: orientações práticas que considerem os diferentes modelos de negócio, formas de pagamento e estruturas adotadas nas operações imobiliárias.

A reciprocidade tem duas vias. Do lado público, o COAF registrou a expectativa de que o setor amplie e qualifique suas comunicações; do lado privado, a efetividade dos controles depende de critérios claros, bases acessíveis e retorno das autoridades.

8. Roteiro essencial para agentes de pequeno porte

Em linguagem prática, o agente de pequeno porte deve observar o seguinte roteiro mínimo:

- Identifico quem compra, quem vende e quem paga – e guardo os documentos.
- Confirmo que o corretor ou a imobiliária com quem trabalho tem registro regular no CRECI.
- Desconfio de pagamento em espécie e de pagamento feito por quem não é parte do negócio.
- Estranho pagamentos fracionados em pouco tempo e parcelas antecipadas sem motivo.
- Comparo o preço com o valor de mercado e com o que consta do contrato: diferença sem explicação é sinal de alerta.

- Quando o comprador é uma empresa, procuro saber quem é o dono de verdade – e registro quando não consigo.
- Desconfio de empresa recém-aberta comprando imóvel sem atividade que explique a compra.
- Dou atenção redobrada a pessoas politicamente expostas e a recursos vindos do exterior.
- Se sou obrigado a comunicar ao COAF, comunico com fundamentação e sem avisar o cliente.
- Uso os materiais de capacitação do COFECI e oriento minha equipe sobre o que é suspeito.

Anexo A – Sinais de alerta

Lista não exaustiva de atipicidades que, isoladas ou combinadas, recomendam análise reforçada da operação ou das partes. Nenhum sinal, isoladamente, permite concluir pela ilicitude.

A.1. Partes e estrutura societária

- Incompatibilidade entre a operação e a capacidade econômico-financeira, o patrimônio ou a atividade declarados;
- Pessoa jurídica recém-constituída como adquirente, sem atividade que explique a aquisição;
- Estrutura societária com múltiplos níveis, participação estrangeira ou informações incompletas, sem finalidade clara;
- Dificuldade injustificada de identificação do beneficiário final;
- Resistência ao fornecimento de informações, informações falsas ou de difícil verificação e inconsistências documentais;
- Operações envolvendo Pessoas Expostas Politicamente, adquirentes estrangeiros ou recursos do exterior.

A.2. Pagamento

- Pagamento relevante em espécie, em moeda nacional ou estrangeira;
- Pagamento por terceiros sem vínculo aparente ou sem justificativa econômica;
- Múltiplos pagadores, fracionamento ou pulverização incomuns em curto período;
- Adiantamentos atípicos de parcelas futuras;
- Uso excepcional de meio de pagamento incomum ao fluxo ordinário da empresa, como cheques;
- Proposta de pagamento com criptoativos ou por estruturas tokenizadas.

A.3. Valor e formalização

- Discrepância relevante entre valor de mercado, valor negociado e valor declarado;
- Indícios de pagamentos não refletidos nos instrumentos da operação;
- Operação sem fundamento econômico aparente;
- Inconsistência entre as informações contratuais, fiscais e registrais;
- Permuta na aquisição de unidades sem justificativa econômica clara.

A.4. Intermediação

- Intermediário sem regularidade profissional ou sem registro no CRECI;
- Omissão da identificação do corretor ou da imobiliária que efetivamente intermediou a operação.

Anexo B – Matriz de diligência proporcional

Referencial orientativo. Cada agente deve calibrar as medidas conforme o risco concreto e a materialidade da operação.

Elemento	Pequeno porte	Médio porte	Grande porte
Responsável	Sócio-administrador	Função designada	Área de compliance com reporte à alta administração
Política	Regras escritas essenciais	Política formal simplificada	Política formal integrada ao programa de integridade, revisada periodicamente
Conhecimento do cliente	Documentos de identificação, compatibilidade econômica e registro do intermediário no CRECI	Acrescenta consultas a bases públicas e identificação de Pessoas Expostas Politicamente	Classificação formal de risco e consultas parametrizadas, com níveis de aprofundamento
Beneficiário final	Pergunta direta e registro da resposta	Exame da composição societária	Análise da cadeia societária com uso de bases públicas e privadas
Pagamentos	Recusa ou registro de espécie e de pagamento por terceiros	Parâmetros internos de valor e de vínculo do pagador	Monitoramento, inclusive automatizado, de fracionamento, terceiros e adiantamentos
Registro de decisão	Anotação simples do motivo	Ficha por operação de maior risco	Registro formal com alçadas e trilha de auditoria
Treinamento	Orientação periódica à equipe	Treinamento anual objetivo	Programa periódico por função sensível
Canal de relato	Contato direto e reservado com o responsável	Canal interno formalizado	Canal independente acessível a terceiros