

*o prazo da informação*

## DIÁRIO DA TARDE

“CONFIRA O SEU DINHEIRO”

BELO HORIZONTE - MG

30.08.99

### Cuidados com atraso em cooperativa

Quem se associou a uma cooperativa habitacional e está preocupado com o atraso da obra deve juntar-se a outros participantes para fiscalizar a situação do empreendimento como um todo. Demora para a aprovação do projeto pela Prefeitura, desistências e atrasos de pagamento são justificativas apontadas pelos diretores de cooperativas para o descumprimento de prazos inicialmente

definidos. Para identificar as verdadeiras causas do atraso e avaliar se os recursos pagos estão sendo aplicados adequadamente, os participantes devem solicitar à diretoria da cooperativa os balancetes mensais que apontam a movimentação financeira da obra desde seu início. Em seguida, devem confrontar as informações do balancete com o cronograma físico-financeiro da obra, sugere Paulo

Cacciari, vice-presidente do Inocoop Bandeirantes, que presta assessoria a cooperativas, de São Paulo.

Quando há atraso na obra, diz Cacciari, cria-se um prazo residual e o associado, tudo indica, terá diferença a pagar após o término do empreendimento, ainda que já tenha quitado o número de parcelas contratado. Essa diferença, ele diz, costuma ser equivalente à cor-

reção das parcelas que excederem o prazo inicialmente definido. A forma de cobrança desse resíduo varia dependendo do contrato da cooperativa, assim como o critério de devolução dos recursos aos desistentes.

A prestação de mutuário do SFH com contrato vinculado ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional terá estes reajustes em setembro: mutuário

com data-base em julho e contrato com carência de 60 dias para o repasse do ganho salarial, 11,13%; mutuário com data-base em agosto e contrato com carência de 30 dias, 10,85%. Esses percentuais refletem a Taxa Referencial (TR) acumulada nos 12 meses anteriores ao mês da data-base mais 3% de produtividade.

SILVANA ROCHA

### De olho em operações suspeitas

As pessoas jurídicas que exercem atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis devem identificar e manter cadastro dos seus clientes, conforme determina a Resolução n.º 1 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). Se o comprador for pessoa jurídica, o cadastro deve conter a razão social da empresa, nome dos administradores, proprietários, controladores; forma e data de constituição da empresa; endereço completo e telefone; atividade principal.

Se o adquirente for pessoa física, são exigidos o nome, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil, nome do cônjuge ou companheiro, atividade principal, número do documento de identidade, etc. Deverá ser registrada, ainda, toda transação imobiliária

com valor superior a R\$ 50 mil, condições de pagamento (à vista, a prazo, financiado) e a forma de pagamento (dinheiro, cheque, financiamento).

Essas exigências devem ser atendidas nos casos de negócios fechados por uma mesma pessoa física ou jurídica, em um mês-calendário, que em seu conjunto superem o limite de R\$ 50 mil. Se houver indícios de lavagem de dinheiro na compra, as empresas deverão informar a suspeita ao Coaf.

#### OPERAÇÕES SUSPEITAS

Algumas das operações suspeitas relacionadas na Resolução n.º 1 são aquelas em que o comprador utilize na quitação do bem valor, em espécie, superior a R\$ 10 mil, ou seu equivalente em outras moedas; utilize ou proponha pagamen-

to com cheques de vários bancos, de várias praças, de vários emitentes ou recursos de diversas naturezas, como moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, metais, etc.; proponha o superfaturamento do imóvel; não se disponha a cumprir as exigências cadastrais, etc.

O presidente licenciado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano, explica que vai ser muito complicado pôr em prática todas as determinações, que deveriam ser mais simplificadas e levar em conta uma série de nuances do mercado imobiliário. Por exemplo, diz Capuano, o corretor normalmente aproxima as partes e assessora a negociação, mas o pagamento final é feito pelo comprador diretamente ao vendedor.

### SITUAÇÕES DE RISCO

Operações devem ser comunicadas ao Banco Central ou ao Coaf

- Utilização de valor igual ou superior a R\$ 10 mil, em espécie, para pagamento de imóveis, jóias, pedras e metais preciosos. Movimentação bancária de valor igual ou superior a R\$ 10 mil
- Utilização ou proposta de pagamento de imóveis com recursos de origens diversas (cheques de vários bancos, de várias praças, de vários emitentes) ou de diversas naturezas (moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, metais, ou qualquer ativo passível de ser convertido em dinheiro)
- Operações em que o candidato à compra de imóvel, jóias, pedras e metais preciosos não aparente possuir condições financeiras para sua concretização, configurando possibilidade de estar sendo utilizado por terceiro: como testa-de-ferro ou "laranja"
- Operações em que a compra do imóvel seja feita com cheques ou quaisquer instrumentos bancários de agências localizadas em cidades fronteiriças ou no exterior, quando não se justifique essa forma de pagamento
- Movimentação por meio de conta corrente de recursos incompatíveis com o patrimônio, a atividade econômica ou a ocupação profissional e a capacidade presumida do cliente
- Manutenção de contas correntes que não demonstrem ser resultado de atividades ou negócios normais, visto que utilizadas para recebimento ou pagamento de quantias significativas sem indicação clara de finalidade ou relação com o titular da conta ou seu negócio
- Pagamento inusitado de empréstimo problemático sem que haja explicação aparente para a origem dos recursos
- Aumentos substanciais no volume de ativos vendidos ou cedidos pela empresa contratante à empresa de fomento comercial (factoring), sem causa aparente, em especial se houver instrução para pagamento a terceiros
- Solicitações frequentes de elevação no limite do cartão de crédito, pelo titular, sem comprovação de aumento da capacidade financeira
- Pedidos habituais de cancelamento de transações feitas com cartão de crédito, após o pagamento da fatura, com a devolução do valor pago