TRANSPARENCY INTERNATIONAL
the global coalition against corruption

# SÃO PAULO: A CORRUPÇÃO MORA AO LADO?

## Empresas *offshore* e o setor imobiliário na maior cidade do hemisfério sul

**A Transparência Internacional é um movimento global que tem uma visão: um mundo no qual governos, empresas, sociedade civil e o dia a dia das pessoas estão livres de corrupção. Com mais de 100 capítulos em todo o mundo e um secretariado internacional em Berlim, lideramos a luta contra a corrupção para tornar essa visão uma realidade.**

A Transparência Internacional está se estabelecendo no Brasil com uma equipe local que trabalha em estreita colaboração com o Secretariado Internacional de Berlim. A infraestrutura inicial da Transparência Internacional será composta por um escritório de operações, um centro de assessoria jurídica e advocacy e um centro de conhecimento anticorrupção. As iniciativas programáticas são divididas em governança local, setor privado e meio ambiente.

**www.transparency.org**

**Autor principal** Fabiano Angélico
**Pesquisadora** Lígia Zagato
**Cientista de dados** Tiago Fassoni
**Designers** Isabella Alves e João V. Menezes – A Firma
**Editora** Deborah Unger
**Revisor** Nativo Traduções
**Aconselhamento jurídico** Igor Tamasauskas
**Checagem de dados** Aos Fatos e Agência Lupa
**Coordenação geral** Bruno Brandão

Todos os esforços foram empenhados para verificar a exatidão das informações contidas neste relatório. Acredita-se que todas as informações estavam corretas em fevereiro de 2017. No entanto, a Transparência Internacional não se responsabiliza pelas consequências do uso dessas informações para outros fins ou em outros contextos.

ISBN: 978-3-96076-051-1
Exceto se apontado de outra forma, este trabalho está sob licença CC BY-ND 4.0

# AGRADECIMENTOS

Gostaríamos de agradecer a todos que contribuíram com este relatório, em especial a Omidyar Network, pelo generoso apoio financeiro que tornou essa pesquisa possível.

Agradecimentos especiais a nossos colegas do Secretariado da Transparência Internacional, cuja paciência, apoio e aconselhamento contribuíram enormemente para esta pesquisa: Jessica Ebrard, Maíra Martini, Alejandro Salas, Deborah Unger, Jon Vrushi e Johannes Wendt. Gostaríamos de agradecer também a nossos colegas da Transparência Internacional do Reino Unido que, generosamente, compartilharam conhecimentos e materiais: Rachel Davies, Dominic Kavakeb. Ivo Jongejan e Philip Jones. Também gostaríamos de agradecer os colegas da Transparência Internacional no Brasil: Nicole Verrillo, Mariana Feninam e Claudia Sanen.

Agradecimentos muito especiais àqueles que voluntariamente contribuíram com o processo de download e análise das bases de dados: Rodolfo Blancato, Luiz Fernando Vassallo Chrysostomo, Tatiana Codorniz, Imyra Isipon, Tatiana Criscione, Wu Hsien Ming, Gustavo Caixeta, Alex Chiozo, Tarsila Mercer, Leonardo Santagada, Fernanda Fiamoncini, Suzie Chu, Mobi Yabiku, Ivan Baroni, Tauana Zabanova, Aaron Kawai, Salvatore Santagada, Fernanda Matsuoka, Piero Locatelli e Leticia Augusto. Gostaríamos de agradecer também Maria Augusta Tedesco e Sara Luxmoore por terem se voluntariado a traduzir e revisar este estudo.

# ÍNDICE


**SUMÁRIO EXECUTIVO** 06

**INTRODUÇÃO** 10

**O SETOR IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO** 11

**PRINCIPAIS RESULTADOS** 12

**DEFINIÇÕES:** 16
LAVAGEM DE DINHEIRO, PARAÍSOS FISCAIS, EMPRESAS *OFFSHORE*

**TRANSPARÊNCIA DO BENEFICIÁRIO FINAL NO BRASIL** 19

**PARAÍSOS FISCAIS** 20

**FONTES (E DESAFIOS) DE DADOS** 21

**CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES** 22

**METODOLOGIA** 24

**ANEXO 1** 26
LISTA DE PESSOAS JURÍDICAS QUE POSSUEM IMÓVEIS NA CIDADE DE SÃO PAULO E SÃO LIGADAS A EMPRESAS *OFFSHORE*

**ANEXO 2** 27
LISTA DE IMÓVEIS EM SÃO PAULO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS JURÍDICAS LIGADAS A *OFFSHORES*


**ATENÇÃO** Os anexos 1 e 2, que podem ser baixados **aqui** e **aqui**, reúnem dados e informações disponíveis publicamente. São dados provenientes do cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) da Prefeitura de São Paulo e de fichas cadastrais da Junta Comercial do Estado de São Paulo. De acordo com a legislação brasileira, não é ilegal deter uma empresa offshore nem tê-la registrado num paraíso fiscal, contanto que todas as informações sejam devidamente declaradas às autoridades.

# SÃO PAULO: A CORRUPÇÃO MORA AO LADO?

## Empresas *offshore* e o setor imobiliário na maior cidade do hemisfério sul

# SUMÁRIO EXECUTIVO

**Lavagem de dinheiro** é o nome dado a todas as operações que têm o objetivo de dar uma aparência legal a ativos obtidos ilegalmente. Protagonistas de esquemas de corrupção com frequência utilizam redes de empresas secretas, "trusts", fundos e outros arranjos corporativos em uma ou mais jurisdições para transferir e ocultar ativos. Isso foi o que ocorreu em 70% dos 200 casos de grande corrupção analisados pelo Banco Mundial.[1] No cerne desse engodo está o uso de empresas *offshore* para ocultar o real proprietário dos ativos sendo adquiridos. Um dos objetivos mais comuns de quem lava dinheiro usando empresas *offshore* é comprar propriedades.

O ex-diretor da Petrobras Nestor Cerveró lavou dinheiro adquirindo uma propriedade no Rio de Janeiro via empresas secretas (veja o box "Como lavar dinheiro no Rio de Janeiro).

Este relatório identifica como imóveis no valor de bilhões de dólares pertencem a pessoas jurídicas vinculadas a empresas registradas em paraísos fiscais. Assim como em muitos países ao redor do mundo, no Brasil é possível ocultar o beneficiário final de empresas que estão comprando propriedades. A pesquisa mostra que mais de 3.450 imóveis pertencem a 236 empresas que são ou foram ligadas a arranjos corporativos baseados em jurisdições pouco transparentes, entre elas as Ilhas Virgens Britânicas, o estado norte-americano de Delaware e o Uruguai.

A Transparência Internacional adaptou a metodologia da pesquisa realizada pela Transparência Internacional Reino Unido, em Londres, para analisar o mercado imobiliário em São Paulo. Foram coletados dados da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sobre as empresas registradas no Estado, incluindo dados sobre a formação dessas empresas, os quais foram cruzados com dados sobre a propriedade de ativos imobiliários na cidade de São Paulo.

A pesquisa é indicativa. Os bancos de dados que coletam informações sobre propriedades em São Paulo são incompletos e difíceis de usar. No entanto, identificamos um número significativo de propriedades no valor de mais de US$ 2,7 bilhões, dos quais é impossível encontrar o real beneficiário final ou o histórico da propriedade conduz a uma jurisdição secreta ou paraíso fiscal.

*Empresas registradas em jurisdições pouco transparentes podem operar no Brasil e não são necessariamente ilegais. Esse também é o caso das empresas offshore. A Transparência Internacional define empresas offshore como entidades de responsabilidade limitada que não tem presença física numa dada jurisdição, não tem funcionários nem atividade comercial. Ela é geralmente baseada num paraíso fiscal ou numa jurisdição secreta e seu objetivo principal ou exclusivo é evitar que o real beneficiário pague impostos, tenha seu nome divulgado ou ambas as situações. Empresas offshore podem ser usadas por diversas razões como facilitar negócios internacionais Também podem ser usadas para proteger os ativos de regimes políticos ou econômicos instáveis ou para reduzir impostos. Sua principal vantagem é o sigilo que protege o nome do beneficiário final do escrutínio público: não é necessário registrar o nome do beneficiário final por trás da empresa. Essa é a razão central pela qual essas empresas acabam sendo utilizadas para esconder ganhos advindos de atos ilícitos.*

*O fato de uma empresa encontrar-se listada neste estudo não significa o seu envolvimento em atos ilícitos. Significa apenas que ela tem ou teve offshores ou empresas registradas em paraísos fiscais ou em jurisdições secretas entre seus sócios e que ela possui imóveis na cidade de São Paulo*

**1** Stolen Asset Recovery Initiative, Puppet Masters: How the Corrupt Use Legal Structures to Hide Stolen Assets and What to Do about It (Washington, DC: World Bank, 2011), https://star.worldbank.org/star/sites/star/files/puppetmastersv1.pdf (acessado em 10 de agosto de 2016)

## AS PRINCIPAIS DESCOBERTAS ESTÃO DESCRITAS A SEGUIR.

Descobriu-se que 3.452 propriedades estavam registradas em nome de 236 empresas controladas ou vinculadas a paraísos fiscais e jurisdições secretas.

Ao todo, essas propriedades são avaliadas em mais de US$ 2,7 bilhões[2] ou R$ 8,6 bilhões.

No corredor que une as avenidas Chucri Zaidan e Engenheiro Luiz Carlos Berrini, a pesquisa encontrou 820 imóveis pertencentes a pessoas jurídicas brasileiras controladas por empresas *offshore*. Ao todo, eles estão avaliados em mais de US$ 370 milhões (R$ 1,1 bilhão).

Na Avenida Paulista o estudo encontrou 195 propriedades que equivale cerca de US$ 38,4 milhões (quase R$ 120 milhões).

Na Avenida Brigadeiro Faria Lima, outra importante artéria da cidade de São Paulo, há 67 imóveis no valor somado de aproximadamente US$ 42 milhões (R$ 131 milhões).

O valor médio de cada um dos 3.452 imóveis encontrados gira em torno de US$ 800 mil (R$ 2,5 milhões).

Os cinco principais territórios onde as empresas *offshore* que detêm propriedades em São Paulo estão registradas, representando cerca de 87% de todas as 236 empresas detectadas, são Ilhas Virgens Britânicas, Uruguai, Estados Unidos, Panamá e Suíça.

---

**2** Um real brasileiro equivalia a 0,3209758 dólares norte-americanos em 10 de fevereiro de 2017, de acordo com a ferramenta de conversão monetária do site do Banco Central do Brasil: http://www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp?id=convmoeda. Todas as conversões neste relatório seguem essa operação (acessado em 13 de fevereiro de 2017).

Todos estes valores vêm de registros oficiais que, normalmente, são defasados em relação aos valores de mercado. Isto significa que o preço real destes imóveis pode ser ainda muito mais elevado.

A Transparência Internacional e organizações parceiras defendem o estabelecimento de registros públicos contendo informações dos beneficiários finais (a pessoa ou as pessoas físicas que detêm o controle ou a propriedade final) de empresas incorporadas no país. A Transparência Internacional também defende que as informações do beneficiário final de qualquer empresa que detenha ou compre propriedades sejam divulgadas ao público, de forma a garantir que empresas incorporadas no exterior adotem sólidos padrões de transparência. Esse tipo de transparência ajudaria a acabar com a lavagem de dinheiro e dificultaria a ocultação de patrimônio ilícito por parte de corruptos.

Em novembro de 2014, o Grupo dos 20 (G20) adotou os Princípios de Alto Nível sobre Transparência do Beneficiário Final (ou Princípios do Beneficiário Final do G20), colocando a transparência financeira como alta prioridade. Os princípios do G20 foram elaborados com base nas recomendações do Grupo de Ação Financeira Contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo-GAFI (Financial Action Task Force-FATF) sobre lavagem de dinheiro, adotadas inicialmente em 1990 e fortalecidas em 2012. Alguns países ainda precisam adequar suas normas e procedimentos a esses princípios.

Em julho de 2015, a Transparência Internacional publicou um manual técnico para que os governos garantissem que seu arcabouço jurídico estivessem em linha com os Princípios do Beneficiário Final do G20.[3] Em novembro de 2015, a Transparência Internacional publicou um relatório revendo as promessas do G20 para o beneficiário final e avaliando o tanto que seus membros estavam cumprindo os compromissos na época.[4] A pontuação do Brasil foi "fraca", a segunda pior em cinco categorias.[5] O país apresentou ausência de uma definição jurídica adequada para o beneficiário final e de mecanismos para garantir a identificação dos beneficiários finais de pessoas jurídicas nacionais e estrangeiras que operavam dentro de suas fronteiras.
Em maio de 2016, a Receita Federal do Brasil (RFB) tornou obrigatório o fornecimento de informações dos beneficiários finais de todas as entidades que se cadastrarem para atuar no país a partir de 2017. As empresas já cadastradas terão de fornecer informações sobre o beneficiário final até dezembro de 2018. No entanto, as informações fiscais são de difícil acesso e não possibilitam monitorar o real beneficiário final de todas as propriedades.

**3** Transparency International, Technical Guide: Implementing the G20 Beneficial Ownership Principles (Berlim: Transparency International, 2015), www.transparency.org/whatwedo/publication/technical_guide_implementing_the_g20_beneficial_ownership_principles.
**4** Transparency International, Just for Show? Reviewing G20 Promises on Beneficial Ownership (Berlim: Transparency International, 2015), www.transparency.org/whatwedo/publication/just_for_show_g20_promises (acessado em 31 de agosto de 2016).
**5** Brasil, Austrália, Canadá, China, Coreia do Sul e Estados Unidos receberam as piores pontuações, na categoria "fraco" (nenhum país recebeu "muito fraco"). Transparency International, 2015 (Just for Show?)

## A TRANSPARÊNCIA INTERNACIONAL FAZ AS SEGUINTES RECOMENDAÇÕES DE AÇÃO URGENTE:

### COLETAR E PUBLICAR INFORMAÇÕES SOBRE O BENEFICIÁRIO FINAL DE EMPRESAS INCORPORADAS NO PAÍS

**O Senado** deve aprovar o Projeto de Lei da Câmara 27/2013, que fornece uma definição legal de beneficiário final. O projeto já foi aprovado na Câmara dos Deputados.[6]

**O governo federal** deve tornar o cadastro nacional de empresas publicamente disponível on-line, em formato aberto. O cadastro nacional deve incluir dados sobre o beneficiário final e ser atualizado regularmente para assegurar informações adequadas, precisas e atuais.

**O governo federal** deve alterar a lei de licitações para incluir a obrigatoriedade de os licitantes fornecerem dados sobre a formação da empresa e o beneficiário final.

---

### PUBLICAR INFORMAÇÕES SOBRE O BENEFICIÁRIO FINAL DE TODAS AS EMPRESAS QUE DETENHAM OU ADQUIRAM IMÓVEIS, SEJAM ELAS INCORPORADAS NO PAÍS OU NO EXTERIOR

**Os governos municipais** devem publicar dados sobre a propriedade dos imóveis dentro de suas fronteiras, incluindo informações sobre o beneficiário final de todas as empresas que detêm propriedades, sejam elas incorporadas no país ou no exterior. Essa exigência deve ser aplicada retroativamente e os dados devem ser disponibilizados em formato aberto.

---

### GARANTIR SÓLIDOS PADRÕES DE DADOS PARA TORNAR A COLETA E PUBLICAÇÃO MAIS EFICIENTES E EFICAZES

**O governo federal** deve estabelecer um padrão de dados a ser adotado por todas as juntas comerciais subnacionais para eliminar lacunas e erros. Os cadastros estaduais devem incluir dados sobre o beneficiário final.

**Os governos estaduais** devem rever a forma como coletam dados de empresas para garantir que não haja lacunas e erros no sistema eletrônico.

**Os governos estaduais** devem publicar on-line e em formato aberto os dados coletados, incluindo dados sobre o beneficiário final.

---

**6** Acesse http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/112810 (acessado em 3 de novembro de 2016).

# INTRODUÇÃO

O objetivo desta pesquisa foi investigar a extensão em que empresas secretas que ocultam a identidade do real beneficiário final dos ativos estão sendo utilizadas para comprar imóveis em São Paulo. Em 2015, um relatório da Transparência Internacional Reino Unido demonstrou que **75% das propriedades** pertencentes a proprietários **sob investigação por corrupção** foram adquiridas via empresas *offshore* que ocultam a identidade dos proprietários.[7] A pesquisa descobriu que **36.342 propriedades de Londres**, cobrindo um total de 5,8 quilômetros quadrados, pertencem a empresas registradas em paraísos fiscais. Qual a extensão do uso de empresas secretas em São Paulo?

Rastrear esses dados em São Paulo não é tarefa fácil. Em 9 de dezembro de 2014, o Dia Internacional Contra a Corrupção, a Transparência Internacional e o então prefeito de São Paulo, Fernando Haddad, assinaram um acordo de cooperação e, na mesma data do ano seguinte, a prefeitura de São Paulo anunciou ter concordado em abrir seu cadastro de propriedades. Este foi o primeiro passo para tentar identificar os detentores de propriedades na cidade e saber quantos estão ligados a jurisdições pouco transparentes.

A Transparência Internacional acredita que os cidadãos têm o direito de saber informações detalhadas dos proprietários reais das empresas e que tornar essas informações públicas ajuda na luta contra a corrupção. A Transparência Internacional defende um cadastro de empresas aberto e publicamente disponível em todos os países que listam o beneficiário final das empresas. Isso ajudaria a acabar com o uso indevido de empresas secretas pelos corruptos.

A Transparência Internacional sabe que a legislação brasileira atual permite o uso de empresas *offshore*. **Portanto, não temos a intenção de afirmar que as empresas incluídas neste estudo e nos apêndices tenham violado a lei ou agido indevidamente.**

Para esta pesquisa, em primeiro lugar a Transparência Internacional identificou as pessoas jurídicas brasileiras que detêm títulos de imóveis nas regiões mais valorizadas de São Paulo. Em seguida, a Transparência Internacional identificou as empresas registradas em paraísos fiscais por trás dessas pessoas jurídicas brasileiras utilizando dados da JUCESP. Os dados estão incompletos nos cadastros, mas dão uma indicação da escala das propriedades. Os resultados são estarrecedores. Mais de R$ 8,6 bilhões em propriedades nas regiões mais ricas de São Paulo pertencem[8] a pessoas jurídicas ligadas a entidades *offshore*.

## SÃO PAULO: MEGACIDADE E CENTRO FINANCEIRO

**Com cerca de 12 milhões de habitantes, São Paulo é a cidade mais populosa do Hemisfério Sul. Seu PIB é comparável ao da Ucrânia. A cidade hospeda quase metade das sedes das maiores empresas latino-americanas. O valor dos imóveis nessa megacidade chega a bilhões e está subindo. Não é de surpreender que ela tenha se tornado a Meca do investimento imobiliário.**

**Mais de R$ 8,6 bilhões em propriedades na cidade de São Paulo pertencem a empresas ligadas a paraísos fiscais.**

**7** Transparency International UK, Corruption on Your Doorstep: How Corrupt Capital Is Used to Buy Property in the UK (Londres: Transparency International UK, 2015), www.transparency.org.uk/publications/corruption-on-your-doorstep (acessado em 22 de setembro de 2016).

**8** Uma vez que empresas estrangeiras operando no Brasil não precisam necessariamente se registrar em qualquer Junta Comercial estadual, torna-se virtualmente impossível verificar se as empresas que constam como proprietárias de imóveis são ***offshore*** ou não já que a fonte da informação sobre composição societária usada neste estudo vem da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Isto é, empresas não registradas na Junta Comercial de São Paulo – seja porque são estrangeiras, seja porque são registradas em Juntas Comerciais de outros estados – estão fora do alcance deste estudo mesmo que apareçam como proprietárias de imóveis em São Paulo. Ver seção "Fontes (e Desafios) de Dados e a metodologia desse estudo – especialmente a seção "limitações" – para detalhes adicionais. Pesquisas futuras, que venham a utilizar tecnologias mais adequadas, poderão determinar se há empresas *offshore* como proprietárias diretas de imóveis na cidade de São Paulo.

# O SETOR IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO

O investimento em imóveis tem risco relativamente baixo, e esta é uma das razões pelas quais atrai pessoas que lidam com recursos ilegais.[9] Como os imóveis são caros, grandes quantias de dinheiro podem ser lavadas em uma única operação. Por isso o GAFI, que promove melhores práticas para prevenir a lavagem de dinheiro, considera crucial o setor imobiliário, por meio do qual a evasão fiscal e a lavagem de dinheiro são realizadas.

No Brasil, é possível empresas *offshore* adquirirem propriedades sem declarar o beneficiário final. Em geral, os negócios são realizados utilizando terceiros, às vezes involuntariamente, como proprietários.[10] Os preços em ascensão dos imóveis e a falta de transparência nas transações tornaram São Paulo um mercado atrativo.[11] [12]

Este estudo analisou o setor imobiliário em São Paulo e, particularmente, as regiões mais ricas da cidade utilizando dados de dois bancos de dados oficiais para identificar empresas *offshore*. O processo contou com três etapas.

Em primeiro lugar, coletamos o nome das empresas que detêm propriedades em São Paulo utilizando um cadastro municipal que contém dados de propriedade de imóveis, o qual foi disponibilizado no primeiro trimestre de 2016.[13] Em seguida, comparamos esses dados com a lista de empresas do banco de dados da Junta Comercial do Estado de São Paulo, a JUCESP,[14] que contém o nome das pessoas jurídicas registradas. A terceira etapa foi identificar, utilizando palavras-chave, as empresas *offshore* ou registradas em paraísos fiscais por trás dessas pessoas jurídicas brasileiras.

## COMO LAVAR DINHEIRO NO RIO DE JANEIRO

O ex-diretor da Petrobras Nestor Cuñat Cerveró foi preso em maio de 2015 por fazer parte do escândalo de corrupção da Petrobras. Seu crime: lavagem de dinheiro. O juiz Sérgio Moro sentenciou Cerveró a cinco anos de prisão por comprar, com recursos de propina, um apartamento de luxo no valor de **R$ 7,5 milhões** no Rio de Janeiro; ele utilizou uma empresa *offshore* para ocultar que era o real proprietário.

**9** Transparency International UK, 2015.
**10** Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD], Report on Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities involving the Real Estate Sector (Paris: OECD, 2007), www.oecd.org/tax/exchange-of-tax-information/42223621.pdf (acessado em 22 de setembro de 2016).
**11** Kenneth Rapoza, 'Brazil's High Flying Real Estate Prices Outpace All Countries', Forbes, 30 de março de 2013, www.forbes.com/sites/kenrapoza/2013/03/30/brazil-high-flying-real-estate-prices-outpace-all-countries/#7c2af5516438 (acessado em 11 de outubro de 2016).
**12** Paulo Trevisani e Craig Karmin, 'Brookfield Brazil Unit Is Questioned: BISA Fields São Paulo Prosecutor Inquiry of Alleged Extortion by City Officials', Wall Street Journal, 19 de novembro de 2013, www.wsj.com/articles/SB10001424052702303755504579208200572829672 (acessado em 11 de outubro de 2016).
**13** São Paulo segue os padrões de algumas cidades dos Estados Unidos, como Boston, cujos dados dos imóveis são publicados em detalhes. Acesse https://data.cityofboston.gov/Permitting/Property-Assessment-2015/yv8c-t43q (acessado em 10 de outubro de 2016).
**14** São Paulo é capital de um estado que incorpora 645 municípios. O banco de dados de propriedade de imóveis abrange apenas a capital, mas os dados sobre a formação das empresas se estende a empresas registradas em qualquer um dos 645 municípios do estado. Acesse www.saopaulo.sp.gov.br/conhecasp/principal_conheca (acessado em 12 de outubro de 2016).

# PRINCIPAIS RESULTADOS

**3.452**
imvóveis na cidade

↓

**236**
empresas

↓

**R$8.6 bilhões**
títulos de propriedade

↓

**53 milhões**
metros quadrados

↓

**7.400**
campos de futebol

A Transparência Internacional encontrou 3.452 imóveis na cidade de São Paulo pertencentes a 236 empresas ligadas a paraísos fiscais e jurisdições *offshore*. Ao todo, esses títulos de propriedade estavam avaliados em R$ 8,6 bilhões.[15]

Este valor é o somatório do que constava em registros oficiais que, normalmente, são defasados em relação aos valores de mercado. O preço real destes imóveis pode ser ainda muito mais elevado e a extensão de área nobre que ocupam indica isto. Essas propriedades totalizam uma área de 53 milhões de metros quadrados, o que equivale a cerca de 7.400 campos de futebol.[16]

Os acionistas dessas 236 empresas são empresas registradas em paraísos fiscais, como as Ilhas Virgens Britânicas, o Uruguai e estados norte-americanos, como Delaware. O beneficiário final das empresas nos paraísos fiscais continua secreto. Embora São Paulo tenha divulgado seu registro de imóveis, ainda não é possível encontrar as pessoas físicas conectadas às 3.452 propriedades pertencentes a essas empresas.

A grande maioria das propriedades identificadas no estudo é comercial. Essas unidades comerciais somam cerca de US$ 2,2 bilhões (R$ 6,8 bilhões) em valor; as unidades residenciais somam cerca de US$ 370 milhões (R$ 1.1 bilhão) em valor. O valor médio da lista de propriedades é de cerca de US$ 800 mil (R$ 2.5 milhões).

---

**15** Para sermos precisos: € 2.355.466.253,70, convertidos de R$ 8.593.681.606,00, de acordo com a ferramenta de conversão monetária do Banco Central do Brasil (www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp) em 30 de setembro de 2016.

**16** A FIFA recomendou aos Jogos Olímpicos do Rio um campo com as seguintes dimensões: 105 m de comprimento e 68 m de largura, ou seja, 7.140 m2. Portanto, 53 milhões de m2 equivalem a cerca de 7.400 campos de futebol. Acesse http://resources.fifa.com/mm/document/tournament/competition/02/54/40/46/oftsregulationsrio2016-e_neutral.pdf (acessado em 27 de outubro de 2016).

## COMPLEXAS ESTRUTURAS SOCIETÁRIAS

O complexo mundo do cadastro de empresas dificulta o rastreamento dos reais proprietários dos imóveis.

Neste estudo, descobriu-se que uma das 236 empresas destacadas é proprietária de 729 imóveis na cidade de São Paulo.

Quando foi constituída no Brasil, em 2007, esta empresa declarou um capital de US$ 6.100 (R$ 19.000)[17] em valores correntes. A JUCESP foi informada que 99,9% dessa pessoa jurídica pertencia a uma empresa com sede em Delaware, um dos estados norte-americanos considerados paraíso fiscal. Desde então, essa empresa brasileira anunciou 17 modificações em sua estrutura acionária. Em 2010, a empresa com sede em Delaware deixou a sociedade. Os novos números mostram que agora a empresa é avaliada em US$ 59,4 milhões (R$ 185 milhões);[18] em outras palavras, em nove anos, a empresa multiplicou seu capital 9.700 vezes.

**A grande maioria das propriedades identificadas no estudo é comercial. Essas unidades comerciais somam cerca de R$ 6.8 bilhões em valor; as unidades residenciais somam cerca de R$ 1.1 bilhão em valor. O valor médio da lista de propriedades é de cerca de R$ 2.5 milhões.**

**R$6.8 bilhões** unidades comerciais

**R$1.1 bilhão** unidades residenciais

**R$2.5 milhões** valor médio

**17** Valor atualizado (o valor real é R$ 10.000).
**18** Valor atualizado (o valor registrado é R$ 176,3 milhões).

# REGIÕES DE LUXO

Aproximadamente 65% de todas as empresas estrangeiras estabelecidas no Brasil têm sede em São Paulo. A BM&F Bovespa, a maior bolsa de valores da América Latina em valor de mercado, também está baseada na cidade.[19] Além de atrar sedes corporativas, algumas regiões de São Paulo são repletas de negócios, edifícios corporativos e residenciais de luxo.

Como este estudo se concentrou nessas regiões sofisticadas de São Paulo, não é de surpreender que dois terços das propriedades (2.158) vinculadas a empresas *offshore* sejam comerciais. Em termos monetários, as propriedades comerciais valem **R$ 6,9 bilhões**. Entre as propriedades comerciais estão lojas, escritórios, edifícios de escritórios, flats, hotéis e outros.

Também foram encontrados 998 títulos de propriedades residenciais (29%), representando **R$ 1,1 bilhão**. As demais – fábricas, terrenos, templos, postos de gasolina etc. – representaram 9% das 3.542 propriedades.

Os cinco principais territórios nos quais as empresas *offshore* que detêm propriedades em São Paulo estão registradas são Ilhas Virgens Britânicas, Uruguai, Estados Unidos, Panamá e Suíça. Essas jurisdições *offshore* representam 87% das 236 empresas identificadas.

## ONDE ESTÃO AS PROPRIEDADES:

**1** Avenidas Chucri Zaidan e Engenheiro Luiz Carlos Berrini hospedam a maioria dos edifícios corporativos de luxo em São Paulo. A pesquisa encontrou 820 propriedades nessa região pertencentes a empresas brasileiras que, por sua vez, pertencem (ou pertenceram) a empresas *offshore.* Valor total: **R$ 1.1 bilhão.**

**2** Avenida Paulista é a avenida mais icônica de São Paulo e onde estão muitas empresas, bancos, consulados e museus. A pesquisa encontrou 195 propriedades no valor total de **R$ 120 milhões** ligadas a empresas secretas.

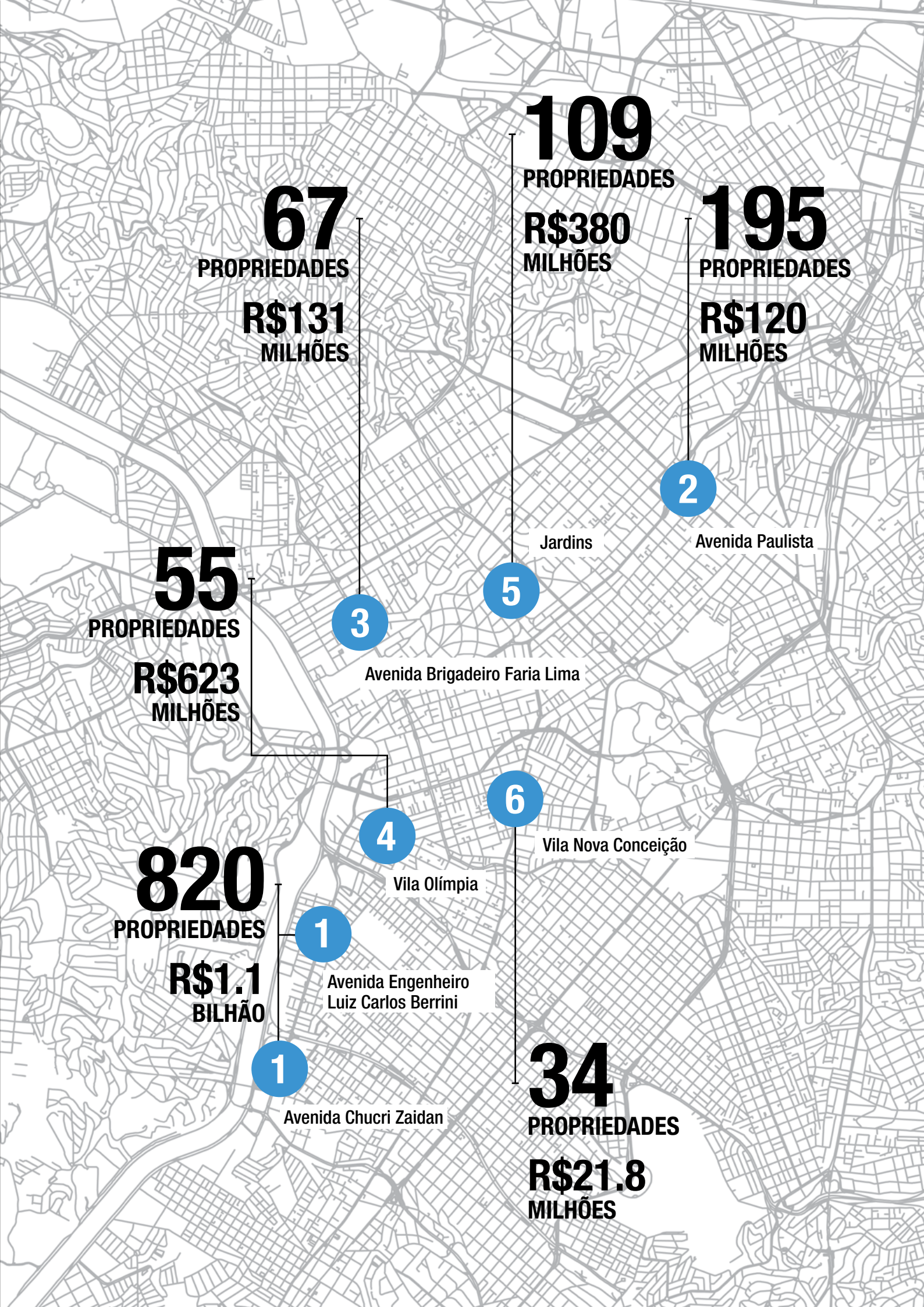
**3** Avenida Brigadeiro Faria Lima tem 67 propriedades pertencentes a empresas brasileiras que, por sua vez, pertencem a empresas *offshore.* Valor total: **R$ 131 milhões.**

**4** Vila Olímpia é um bairro comercial e residencial elitizado, também conhecido pela vida noturna. O estudo encontrou 55 imóveis no valor total de **R$ 623 milhões** (apenas o prédio de um shopping vale **R$ 560 milhões**) pertencentes a pessoas jurídicas vinculadas a empresas secretas.

**5** Jardins é o nome de uma região que inclui Jardim América, Jardim Europa e Jardim Paulista. Nessa região há 109 propriedades de empreendimentos brasileiros pertencentes a empresas *offshore*. Valor total: **R$380 milhões.**

**6** Vila Nova Conceição tem 34 propriedades pertencentes a empresas *offshore* no valor de **R$21.8 milhões.**

**19** Extraído do site da agência municipal SP Negócios, responsável pela promoção de investimentos na cidade.


109
PROPRIEDADES
R$380
MILHÕES
67
PROPRIEDADES
R$131
MILHÕES
195
PROPRIEDADES
R$120
MILHÕES
2
Avenida Paulista
Jardins
5
55
PROPRIEDADES
R$623
MILHÕES
3
Avenida Brigadeiro Faria Lima
6
Vila Nova Conceição
4
Vila Olímpia
820
PROPRIEDADES
R$1.1
BILHÃO
1
Avenida Engenheiro
Luiz Carlos Berrini
1
Avenida Chucri Zaidan
34
PROPRIEDADES
R$21.8
MILHÕES

# DEFINIÇÕES: LAVAGEM DE DINHEIRO, PARAÍSOS FISCAIS E EMPRESAS *OFFSHORE*

Lavagem de dinheiro é o termo usado para operações que visam dar a impressão de legitimidade a ganhos provenientes de propinas, subornos, contribuições políticas ilícitas, empréstimos falsos, fundos apropriados indevidamente e lucros de fraude, evasão fiscal e tráfico, dentre outros crimes.[20] Os países em desenvolvimento têm um enorme incentivo financeiro para lutar contra a lavagem de dinheiro devido à correlação entre pobreza e corrupção. A corrupção impede a boa governança e enfraquece o papel do Estado nas políticas públicas.

O GAFI identifica três estágios de lavagem de dinheiro: colocação, ocultação e integração. Colocação é a entrada inicial de fundos obtidos ilegalmente no sistema financeiro. Uma das práticas mais comuns nesse estágio é a estruturação (*smurfing*) ou quebra de uma transação envolvendo uma grande quantia de dinheiro em várias transações menores que estão abaixo do limite de declaração previsto por lei. Esses pacotes menores de fundos são então transferidos para contas separadas.

Ocultação envolve a transferência dos fundos para distanciá-los da sua fonte. As formas mais comuns de ocultar a fonte dos fundos são a compra e venda de instrumentos de investimento e o depósito de fundos em contas bancárias ao redor do mundo, principalmente no exterior. Em geral, os proprietários dessas contas são empresas *offshore*, secretas ou anônimas.

Integração, o estágio final da lavagem de dinheiro, é caracterizada pela reinserção dos fundos na economia legítima. A maioria dos esquemas de corrupção utiliza uma complexa rede de empresas anônimas e outras entidades, normalmente localizadas em jurisdições no exterior, a fim de transferir e ocultar ativos. Evidências coletadas pela iniciativa Stolen Assets Recovery (STAR) mostram que em mais de dois terços dos 213 casos de grande corrupção a propriedade dos fundos roubados é disfarçada por meio do uso impróprio de entidades corporativas, das quais a metade são empresas *offshore* cuja propriedade é anônima. Comprar propriedades é o caminho favorito para reinserir fundos na economia legítima.

Paraísos fiscais são jurisdições, incluindo cidades, estados e países, que concedem tratamento fiscal favorável mesmo para não residentes. Eles hospedam muitos prestadores de serviços financeiros e, com frequência, são também conhecidos como jurisdições secretas. Pelo menos um d os estágios de lavagem de dinheiro do GAFI normalmente é realizado em paraísos fiscais.

Empresa ou corporação *offshore* é uma sociedade limitada que não tem presença física na jurisdição, não tem funcionários e não tem atividade comercial. Em geral, é constituída em um paraíso fiscal ou jurisdição secreta, e seu objetivo principal ou exclusivo é isolar o real beneficiário final de impostos, divulgação ou ambos. Empresas *offshore* também são conhecidas como empresas de negócios internacionais, empresas de investimento pessoal, empresas de fachada ou empresas fictícias. Elas podem abrir contas bancárias, o que as torna úteis para transferência de dinheiro.

**20** No Brasil, qualquer produto de crime pode ser objeto de lavagem de dinheiro, de acordo com a legislação atual, de 2012.

De acordo com a Tax Justice Network, pelo menos US$ 21 trilhões em fundos não declarados foram colocados em contas bancárias em paraísos fiscais em 2010 – um valor equivalente aos PIBs combinados dos Estados Unidos e do Japão. Alguns desses fundos estão em entidades jurídicas *onshore* chamadas sociedades anônimas (Limited Liability Corporation, LLC) e fundos de proteção de ativos (Asset Protection Trust, APT). Essas estruturas corporativas também podem se beneficiar com o sigilo e um sistema fiscal frouxo.

Vários países têm uma legislação nacional para prevenir e punir a lavagem de dinheiro. No Brasil, a lei 9.613, de 1998, com emenda posterior da lei 12.683, de 2012, fornece uma estrutura legal para lidar com crimes de lavagem de dinheiro e ocultação de ativos, direitos e valores, e criou uma entidade para controlar atividades financeiras.

**Empresas *offshore* podem operar no Brasil e não são necessariamente ilegais. Elas são utilizadas para muitas razões diferentes, que incluem facilitar negócios internacionais envolvendo empresas e investidores com diferentes nacionalidades e proteger ativos do sequestro de regimes instáveis por razões políticas ou econômicas. Podem ser usadas também para reduzir impostos, mas sua principal vantagem é o sigilo. Elas protegem o nome do beneficiário final do escrutínio público, e justamente por isso, acabam também sendo utilizadas para esconder ganhos advindos de atos ilícitos. O fato de uma empresa encontrar-se listada neste estudo não significa o seu envolvimento em atos ilícitos, apenas significa que satisfez as condições da metodologia apresentada: controlada ou vinculada a empresa registrada em paraíso fiscal e jurisdição secreta, e detentora de patrimônio imobiliário em São Paulo.**

Em 2014, os países do G20 adotaram os Princípios de Alto Nível sobre Transparência do Beneficiário Final declarando que a "transparência financeira, em particular a transparência do beneficiário final de pessoas e acordos jurídicos", era alta prioridade. A decisão do G20 seguiu o apelo do grupo Business 20 para a transparência do beneficiário final. As investigações da TI após a adoção dos princípios do G20 descobriram que o Brasil tem uma estrutura legal "fraca" para garantir transparência do beneficiário final.

## REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA SOBRE PARAÍSOS FISCAIS

Em 2010, a Receita Federal elaborou uma lista com as jurisdições que o Brasil considera serem paraísos fiscais. [21] Foram identificadas mais de 60 jurisdições que oferecem regimes fiscais privilegiados (com alíquotas de impostos inferiores a 20%) ou um sistema regulatório que garante o sigilo.[22] Neste estudo, concluímos que 236 empresas estavam ligadas a 20 paraísos fiscais.

**21** Acesse http://idg.receita.fazenda.gov.br/acesso-rapido/legislacao/legislacao-por-assunto/paises%20tributacao%20favorecida (acessado em 21 de agosto de 2016).
**22** Em 14 de setembro de 2016, após a coleta de dados deste estudo, a RFB fez uma emenda à Instrução Normativa 1037/2010 para adicionar a Instrução Normativa 1658/2016, que altera as jurisdições na lista brasileira de paraísos fiscais: Curaçao, Saint Maarten e Irlanda foram adicionados. Acesse http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=77307 (acessado em 3 de novembro de 2016). Em dezembro de 2016, outra norma adicionou a Áustria. Acesse http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=79465#1687089 (acessado em 2 de fevereiro de 2016)

# TRANSPARÊNCIA DO BENEFICIÁRIO FINAL NO BRASIL

Beneficiário final é o indivíduo que, direta ou indiretamente, detém, controla ou influencia significativamente uma entidade, ou o indivíduo em nome de quem uma transação é conduzida, de acordo com a definição brasileira oficial via norma administrativa de maio de 2016. "Influência significativa" significa deter mais de 25% do capital total da entidade ou mesmo deter e/ou exercer preponderância nas resoluções corporativas e ter o poder de eleger a maioria dos membros da administração da entidade, mesmo sem controlá-la.

Infelizmente, a maioria dos dados corporativos no Brasil não está disponível ao público, e não existem regulamentações que obriguem a publicação de dados do beneficiário final. O registro mais importante da propriedade das empresas no Brasil, o Cadastro Nacional de Empresas (CNE), não é público. Até mesmo as autoridades e instituições de controle só podem acessá-lo após a assinatura de um acordo de cooperação formal com a Secretaria Especial da Micro e Pequena Empresa, o setor responsável por coordenar as atividades das juntas comerciais estaduais. A TI não localizou nenhum compromisso público da Secretaria para o desenvolvimento de um cadastro de empresas que seja mais aberto.

A partir de 1º de julho de 2017, no entanto, as empresas que se cadastrarem no Brasil terão de informar à Receita Federal quem são seus beneficiários finais.[23] As empresas já cadastradas terão até 2018 para se adequar. Essa determinação foi emitida em 6 de maio de 2016,[24] alguns dias antes da reunião da Cúpula Anticorrupção de Londres,[25] onde a transparência do beneficiário final foi amplamente debatida. No entanto, é difícil para a sociedade civil obter informações detidas por autoridades fiscais.

Outra forma possível de acessar informações sobre o beneficiário final no Brasil poderia ser através da política de dados abertos[26], no âmbito do Poder Executivo Federal. Cada órgão do Executivo Federal deve desenvolver seu próprio plano de dados abertos. Com essa política, o Ministério da Fazenda anunciou que os dados sobre a estrutura das empresas seriam disponibilizados a partir de novembro de 2016.[27] No entanto, esses dados não estavam disponíveis quando este relatório foi finalizado, em fevereiro de 2017.

---

**23** Isto é, as empresas que emitirem cadastro a partir de 1º de julho de 2017. As empresas que já tiverem um cadastro fiscal não precisam seguir essa data; elas podem fornecer informações sobre o beneficiário final até 31 de dezembro de 2018.

**24** A Instrução Normativa 1634/2016 foi emitida pela RFB, a agência fiscal que faz parte do Mistério da Fazenda. Acesse http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=73658 (acessado em 3 de novembro de 2016). Embora esse seja um passo positivo, restam algumas limitações relacionadas à implementação e execução. Considerando que as informações sobre o beneficiário final às vezes não são coletadas no país onde a empresa estrangeira foi incorporada, será um desafio assegurar que as informações divulgadas por essas empresas no Brasil sejam precisas e confiáveis.

**25** Realizada em 12 de maio de 2016, o objetivo avalizado da cúpula foi "intensificar as ações globais para expor, punir e eliminar a corrupção de todos os setores da vida". Acesse www.gov.uk/government/topical-events/anti-corruption-summit-london-2016/about (acessado em 3 de novembro de 2016).

**26** Decreto Federal 8777, 11 de maio de 2016. Acesse www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Decreto/D8777.htm (acessado em 3 de novembro de 2016).

**27** Acesse http://www.fazenda.gov.br/noticias/2016/julho/fazenda-disponibiliza-plano-de-dados-abertos-pda-1 (acessado em 2 de fevereiro de 2016)

# PARAÍSOS FISCAIS

A Transparência Internacional identificou e relacionou (Anexo 1) uma empresa registrada em um paraíso fiscal para cada uma das 236 empresas registradas no estado de São Paulo que detém imóveis na capital paulista.[28] Cinco territórios – Ilhas Virgens Britânicas, Uruguai, Estados Unidos, Panamá e Suíça – representaram 87% do total (205 de 236).

**TABELA 1 NÚMERO DE EMPRESAS *OFFSHORE* POR TRÁS DE EMPRESAS BRASILEIRAS QUE DETÊM IMÓVEIS NA CIDADE DE SÃO PAULO, POR JURISDIÇÃO**

| JURISDIÇÃO | NÚMERO DE EMPRESAS |
|---|---|
| ILHAS VIRGENS BRITÂNICAS | 75 |
| URUGUAI | 70 |
| ESTADOS UNIDOS | 27 |
| PANAMÁ | 20 |
| SUÍÇA | 13 |
| BAHAMAS | 6 |
| ILHAS CAYMAN | 5 |
| LIECHTENSTEIN | 3 |
| ARUBA, COSTA RICA, HOLANDA, ILHA NIUE, PORTUGAL (MADEIRA) | 2 |
| BRUNEI DARUSSALAM, CHIPRE, CINGAPURA, HONG KONG, JERSEY, ILHA MAURÍCIO, SEYCHELLES | 1 |

**OBS:** o número dos Estados Unidos é baseado em dez estados/distritos: Califórnia, Connecticut, Colúmbia, Delaware, Flórida, Geórgia, Nevada, New Hampshire, Nova York e Wyoming.

**FONTE** Elaborado pelos autores.

**28** Ao analisar os dados sobre a constituição das empresas, a TI identificou às vezes duas ou até mesmo três empresas *offshore* por trás de um empreendimento registrado no Brasil (em alguns casos, duas empresas ***offshore*** tinham exatamente o mesmo endereço). O critério para selecionar apenas uma foi a participação do capital controlado. Nas poucas ocasiões em que duas empresas ***offshore*** tinham a mesma participação, foi escolhida a primeira a aparecer no cadastro.

# FONTES (E DESAFIOS) DE DADOS

**Esta pesquisa utilizou dois bancos de dados públicos e oficiais: o da JUCESP, que contempla empresas registradas no Estado de São Paulo, e o cadastro do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da Prefeitura de São Paulo.**

## 1. JUCESP

As pessoas jurídicas brasileiras têm que se cadastrar na junta comercial do Estado no qual foram incorporadas. As juntas comerciais coletam informações sobre acionistas, diretores, estatutos, forma e status jurídico. As informações dos acionistas podem fazer referência a outras pessoas jurídicas, as quais também podem ser verificadas. Em geral, o público pode consultar pessoalmente as informações no cadastro da empresa nos escritórios regionais das juntas comerciais. No caso do Estado de São Paulo, as informações estão disponíveis on-line.[29] Embora em São Paulo os dados estejam on-line, eles são difíceis de pesquisar: para acessar a informação, é necessário pesquisar pelo nome exato da empresa ou pelo número específico criada pelo governo do Estado para acessar a informação.

Os números de CNPJ não são indexados, e o nome das empresas muitas vezes está inserido incorretamente. Quando um arquivo PDF é localizado, os dados são mal estruturados e difíceis de ler. Não é incomum encontrar erros óbvios nos arquivos, como a palavra "incorreta" após o Cadastro da Pessoa Física (CPF) emitido pelo governo federal para pessoas físicas. Na lista de 236 empresas, verificou-se que o CPF foi anotado incorretamente 27 vezes. Além disso, não havia endereço em 67 das 236 empresas.

O fato de as informações não serem verificadas também leva a erro de digitação, o que confunde qualquer coleta ou pesquisa automática de dados. Havia várias versões diferentes para Montevidéu, capital do Uruguai, por exemplo.

Apesar das dificuldades encontradas, a Transparência Internacional conseguiu coletar um número significativo de dados corporativos verificáveis.

## 2. PREFEITURA DE SÃO PAULO

O banco de dados organizado pela Secretaria de Finanças da cidade para fins de tributação está disponível em formato aberto.[30] Eles contêm muitas variáveis para títulos de imóveis, como área total, área construída, tipo de construção, tipo de uso, etc. O banco de dados fornece informações como o nome das pessoas físicas e jurídicas que estão vinculados à propriedade, além do CPF ou CNPJ.

O banco de dados total tem aproximadamente 50.000 entradas sem número de identificação do contribuinte, o que dificulta qualquer identificação de pessoa. Há outras falhas nas informações, entre elas o nome do bairro onde as propriedades estão localizadas.[31]

Devido a esses desafios, a Transparência Internacional utilizou somente os dados que puderam ser verificados, e, portanto, o número de empresas identificadas com vínculos com paraísos fiscais pode estar subestimado.

---

**29** Consulte a seção de perguntas frequentes da Junta Comercial do Estado de São Paulo, website: www.jucesponline.sp.gov.br/Faq.aspx (acessado em 11 de outubro de 2016).
**30** Em outubro de 2016, mês em que a versão atual do relatório foi escrita. Acesse "Prefeitura disponibiliza base do IPTU em formato aberto no Geosampa", http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-disponibiliza-base-do-iptu-em-formato-aberto-no-geosampa (acessado em 11 de outubro de 2016).
**31** O fato de o distrito não estar corretamente marcado pode ter impacto sobre o número de propriedades pertencentes a empresas *offshore* nas áreas residenciais dos Jardins e Vila Nova Conceição, pois a pesquisa foi realizada por nome de distrito.

# CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Apesar de a cidade de São Paulo ter aberto um cadastro que contém informação sobre propriedade imobiliária, ainda existe uma lacuna de transparência no setor imobiliário da capital paulista, pois não há dados sobre o beneficiário final das empresas que detêm propriedades. Essa falta de transparência e o grande número de empresas *offshore* ou de jurisdição secreta ligadas a empresas brasileiras proprietárias de imóveis devem ser vistos como sinais de alerta. Um relatório do GAFI[32], em 2007, apontou que o setor imobiliário é atrativo para aqueles que fazem lavagem de dinheiro. O relatório ressaltou ainda que os mercados emergentes parecem ser particularmente vulneráveis ao uso indevido do setor imobiliário.

Este relatório analisou a propriedade do setor imobiliário da cidade de São Paulo e corrobora as preocupações do GAFI. Com base em dados disponíveis publicamente, a Transparência Internacional detectou 3.452 imóveis de 236 pessoas jurídicas brasileiras que, por sua vez, pertencem ou pertenceram a empresas sediadas em paraísos fiscais. Essas propriedades têm valor de cerca de US$ 2,7 bilhões ou R$ 8.6 bilhões. Em área, totalizam 53 milhões de metros quadrados, o equivalente a 7.400 campos de futebol.

A falta de transparência e a qualidade dos dados indica que nem todas as empresas *offshore* foram identificadas, sendo assim, o potencial para lavagem de dinheiro é ainda maior.

**3.452**
imóveis

↓

**236**
pessoas jurídicas

↓

**R$8.6 bilhões**
títulos de propriedade

↓

**53 milhões**
metros quadrados

↓

**7.400**
campos de futebol

---

**32** FATF, Money Laundering and Terrorist Financing through the Real Estate Sector (Paris: OECD, 2007), www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf (acessado em 27 de outubro de 2016).

## A TRANSPARÊNCIA INTERNACIONAL FAZ AS SEGUINTES RECOMENDAÇÕES DE AÇÃO URGENTE:

COLETAR E PUBLICAR INFORMAÇÕES SOBRE O BENEFICIÁRIO FINAL DE EMPRESAS INCORPORADAS NO PAÍS

### O SENADO

deve aprovar o Projeto de Lei da Câmara 27/2013, que fornece uma definição legal de beneficiário final. O projeto já foi aprovado na Câmara dos Deputados.[33]

### O GOVERNO FEDERAL

deve tornar o cadastro nacional de empresas publicamente disponível on-line, em formato aberto. O cadastro nacional deve incluir dados sobre o beneficiário final e ser atualizado regularmente para assegurar informações adequadas, precisas e atuais.

### O GOVERNO FEDERAL

deve alterar a lei de licitações para incluir a obrigatoriedade de os licitantes fornecerem dados sobre a formação da empresa e o beneficiário final.

PUBLICAR INFORMAÇÕES SOBRE O BENEFICIÁRIO FINAL DE TODAS AS EMPRESAS QUE DETENHAM OU ADQUIRAM IMÓVEIS, SEJAM ELAS INCORPORADAS NO PAÍS OU NO EXTERIOR

### OS GOVERNOS MUNICIPAIS

devem publicar dados sobre a propriedade dos imóveis dentro de suas fronteiras, incluindo informações sobre o beneficiário final de todas as empresas que detêm propriedades, sejam elas incorporadas no país ou no exterior. Essa exigência deve ser aplicada retroativamente, e os dados devem ser disponibilizados em formato aberto.

GARANTIR SÓLIDOS PADRÕES DE DADOS PARA TORNAR A COLETA E PUBLICAÇÃO MAIS EFICIENTES E EFICAZES

### O GOVERNO FEDERAL

deve estabelecer um padrão de dados a ser adotado por todas as juntas comerciais subnacionais para eliminar lacunas e erros. Os cadastros estaduais devem incluir dados sobre o beneficiário final.

### OS GOVERNOS ESTADUAIS

devem rever a forma como coletam dados de empresas para garantir que não haja lacunas e erros no sistema eletrônico.

### OS GOVERNOS ESTADUAIS

devem publicar on-line os dados coletados, incluindo dados sobre o beneficiário final, em formato aberto.

**33** Acesse http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/112810 (acessado em 3 de novembro de 2016).

# METODOLOGIA

Duas fontes de dados principais foram utilizadas neste estudo: informações sobre propriedade de imóveis da prefeitura de São Paulo e informações sobre a formação das empresas do governo do Estado de São Paulo.

No início de 2016, São Paulo começou a publicar dados sobre propriedade de imóveis na cidade. A princípio, o cadastro não podia ser baixado de uma vez em um único arquivo. Era preciso acessar os dados de cada propriedade por vez. Em maio de 2016, no entanto, o banco de dados contendo mais de 3 milhões de cadastros já podia ser baixado em formato aberto com um único clique[34] – e o arquivo traz muitas informações sobre cada propriedade, incluindo o nome completo dos proprietários e o CNPJ, no caso de pessoa jurídica, ou o CPF, no caso de pessoa física.

O CNPJ foi crucial para a pesquisa da Transparência Internacional, pois foi ele – e não o nome da empresa – a base para verificar se as empresas proprietárias do imóvel em São Paulo estavam ligadas a empresas *offshore*. O uso do CNPJ como identificador evita homônimos. Para o estudo, apenas os imóveis localizados no chamado centro expandido[35] de São Paulo foram usados. Essa é uma área que compreende o centro da cidade e alguns bairros vizinhos e concentra a maior parte dos equipamentos públicos, serviços, trabalhos e edifícios da cidade, além da maioria dos bairros de luxo.

O outro banco de dados sobre a formação das empresas foi muito mais difícil de acessar. Embora as informações estivessem disponíveis on-line, ele exige um cadastro e não permite download em grande escala. É preciso acessar cada arquivo da empresa pesquisada, e o resultado é um arquivo PDF. Os arquivos foram baixados em maio de 2016.

Depois de baixar milhares de arquivos e transformá-los em formato de texto, a Transparência Internacional criou um filtro para identificar as empresas ligadas a paraísos fiscais usando a lista brasileira de jurisdições de paraísos fiscais.[36] Entretanto, o nome do país da jurisdição não foi utilizado isoladamente. Devido à baixa qualidade dos dados, o nome da capital dos países também foi aplicado, uma vez que havia várias ortografias diferentes para países e cidades.

Depois de filtrar as empresas associadas a jurisdições de paraísos fiscais presentes em nossos arquivos baixados da JUCESP, a Transparência Internacional relacionou o CNPJ dessas empresas com o banco de dados da prefeitura sobre propriedade de imóveis.

O estudo considerou como empresa *offshore* ou de jurisdição secreta todas as pessoas jurídicas (presentes na formulação atual ou passada das empresas brasileiras) cadastradas em jurisdições listadas pela RFB como paraíso fiscal. É importante notar que, embora a lista brasileira especifique tipos de acordos legais, a Transparência Internacional não considerou esse tópico. Ou seja, embora as autoridades fiscais brasileiras apontem para apenas um acordo legal específico da Suíça, por exemplo, a TI considerou todas as pessoas jurídicas da Suíça. A razão para essa escolha é que a evasão fiscal não pode ser a única razão para um cidadão brasileiro escolher uma pessoa jurídica da Suíça como controladora de sua empresa sediada no Brasil.

A única jurisdição na qual houve um critério para um acordo legal específico foi os Estados Unidos. Nesse caso, foi tomada a decisão de incluir todas as pessoas jurídicas registradas nos estados de Delaware, Nevada e Wyoming, devido ao fato de esses estados normalmente serem apontados como os paraísos fiscais mais conhecidos dos Estados Unidos.[37] Para os demais estados norte-americanos, somente as empresas LLC foram consideradas, conforme mencionado na instrução normativa emitida pela RFB.

---

**34** Em 3 de novembro de 2016, o banco de dados completo podia ser gratuitamente baixado do Geosampa, uma plataforma oficial. O banco de dados apresenta dezenas de variáveis, com informações detalhadas sobre o título do imóvel e algumas informações sobre o contribuinte.

**35** Acesse https://pt.wikipedia.org/wiki/Centro_expandido_de_S%C3%A3o_Paulo.

**36** A lista de jurisdições antes da modificação emitida em setembro de 2016 compreendia: Andorra; Anguilla; Antigua e Barbados; Antilhas holandesas; Aruba; Ilha de Ascensão; Bahamas; Bahrain; Barbados; Belize; Bermudas; Brunei Darussalam; Campione d'Italia; Ilhas do Canal (Alderney, Guernsey, Jersey e Sark); Ilhas Cayman; Chipre; Cingapura; Ilhas Cook; Costa Rica; Djibouti; Dominica; Emirados Árabes Unidos; Espanha; Gibraltar; Grenada; Hong Kong; Irlanda; Kiribati; Labuan; Líbano; Libéria; Liechtenstein; Macau; Malta; Madeira (Portugal); Maldivas; Ilha de Man; Ilhas Marshall; Ilha Maurício; Mônaco; Montserrat; Nauru; Niue; Ilha Norfolk; Panamá; Ilha Pitcairn; Polinésia Francesa; Ilha Qeshm; Samoa Americana; Samoa Ocidental; San Marino; Santa Helena; Santa Lúcia; Federação de São Cristóvão e Neves; Saint Pierreet Miquelon; São Vicente e Granadinas; Seychelles; Ilhas Salomão; Suazilândia; Suíça; Oman; Tonga; Tristão da Cunha; Ilhas Turks e Caicos; Vanuatu; Ilhas Virgens Americanas; Ilhas Virgens Britânicas; Holanda.

**37** Acesse Tax Justice Network's 'Financial Secrecy Index: Narrative Report on USA' (www.financialsecrecyindex.com/PDF/USA.pdf), página 6: 'A few states such as Delaware, Wyoming and Nevada took an early lead in *offshore* secret incorporations, and remain leaders today.'

# LIMITAÇÕES

Devido à baixa qualidade dos dados, após identificar as empresas associadas a paraísos fiscais que detêm imóveis em São Paulo, a Transparência Internacional verificou manualmente os detalhes da empresa para se certificar de que somente aquelas que correspondiam a ambos os critérios fossem consideradas. Esse exercício foi crucial para evitar qualquer correspondência indesejada e imprevisível. Por exemplo, uma empresa que tinha LLC no nome foi, na realidade, considerada erroneamente e, após revisão manual, foi excluída.

É importante também notar que algumas das empresas identificadas tinham mais de uma empresa *offshore* na sua formação (presente ou passada). Para evitar ambiguidade, vale ressaltar que ficou decidido selecionar apenas uma empresa *offshore* ao fazer as listas (consulte também o Anexo 1). O critério para selecionar apenas uma empresa *offshore* foi a participação no capital total da empresa brasileira: a que aparece nas listas é aquela com a maior participação. Nos poucos casos em que houve empate (mesma parcela de participação), foi selecionada para a lista a primeira a aparecer.

As empresas *offshore* identificadas são aquelas utilizadas nas estatísticas deste relatório.

Outro importante ponto a ressaltar é que, em muitos casos, as empresas *offshore* ou de jurisdição secreta encontradas na pesquisa atual controlavam 99% das pessoas jurídicas brasileiras quando a empresa brasileira foi constituída, mas, posteriormente, deixaram a sociedade.

Uma limitação deste estudo é o fato de que não foi possível determinar o número preciso de empresas *offshore* que são proprietárias diretas de imóveis em São Paulo. Devido a questões relacionadas à disponibilidade de dados, este estudo identifica apenas empresas registradas na JUCESP cujos controladores (parciais ou totais) sejam pessoas jurídicas baseadas numa lista de países com baixos níveis de transparência sobre propriedade.

Milhares de empresas que são proprietárias de imóveis na cidade de São Paulo mas não estão listadas neste estudo podem ser empresas *offshore*. Contudo, não foi possível identificar essas empresas porque elas podem ter registro em outra Junta Comercial no Brasil ou não ter registro em nenhuma porque são registradas fora do Brasil. O arcabouço legal brasileiro permite que empresas estrangeiras comprem propriedades sem se registrar em Juntas Comerciais. Este estudo não localizou nenhuma empresa *offshore* registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo; tal fato pode ter ocorrido porque a Junta Comercial paulista é mais transparente do que a de outros Estados. Pesquisas futuras, utilizando técnicas avançadas de mineração de dados, podem verificar se alguma das pessoas jurídicas proprietárias diretas de imóveis em São Paulo são *offshore* ou não.

Outra limitação deste estudo pode ser derivada da qualidade dos dados. Foram utilizadas palavras-chave para filtrar as empresas dos paraísos fiscais e, quando se notava erros, as palavras-chave eram expandidas. Por exemplo, para captar todas as empresas registradas no Uruguai, foi utilizado “Uruguay” e “Uruguai”, além do nome da capital e suas variações: Montevideo, Montivideu, Montevidéu. Nesse sentido, se havia outra ortografia para Uruguai ou sua capital, ela não foi captada. Além disso, se a cidade uruguaia não era a capital, esse dado não pode ser captado.

A jurisdição onde a empresa *offshore* está sediada é outra limitação deste estudo, devido ao fato de a lista brasileira de paraísos fiscais ter sido modificada em setembro de 2016, quando a Transparência Internacional já havia finalizado a filtragem dos dados. A nova instrução normativa incluiu, por exemplo, Irlanda e Áustria, mas esses países não são mencionados neste estudo.

# ANEXO 1

## LISTA DE PESSOAS JURÍDICAS QUE POSSUEM IMÓVEIS NA CIDADE DE SÃO PAULO E SÃO LIGADAS A EMPRESAS *OFFSHORE*

# ANEXO 2

## LISTA DE IMÓVEIS EM SÃO PAULO DE PROPRIEDADE DE PESSOAS JURÍDICAS LIGADAS A *OFFSHORES*

Transparency International
International Secretariat
Alt-Moabit 96, 10559 Berlim, Alemanha

Telefone: +49 30 34 38 200
Fax: +49 30 34 70 39 12

ti@transparency.org
www.transparency.org

blog.transparency.org
facebook.com/transparencyinternational
twitter.com/anticorruption