



IMOBILIÁRIO, URBANISMO E TURISMO

Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo no Setor Imobiliário

No passado dia 29 de março de 2019 foi publicado, em diário da república, o Regulamento n.º 276/2019, aprovado pelo Conselho Diretivo do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção I.P. (o “IMPIC”), o qual visa estabelecer e regulamentar os procedimentos a adotar no combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo no setor imobiliário (o “Regulamento”).

O Regulamento foi elaborado pelo IMPIC ao abrigo do artigo 94.º da lei n.º 87/2017, de 18 de agosto (Lei que aprova as Medidas de Combate do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo) nos termos do qual compete ao IMPIC aprovar, para o setor imobiliário, o diploma regulamentar destinado a assegurar que as obrigações previstas na referida lei são cumpridas com a extensão adequada aos riscos de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo existentes no setor imobiliário tendo em conta, nomeadamente, a dimensão, a natureza e a complexidade das entidades obrigadas e das atividades por estas prosseguidas.

Nos termos do artigo 2.º do Regulamento, o Regulamento é aplicável às entidades que, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, pratiquem atos materiais de (i) mediação imobiliária, de (ii) compra, venda, compra para revenda ou permuta de bens imóveis, de (iii) promoção imobiliária e de (iv) arrendamento de bens imóveis (as “Entidades Obrigadas”).

No âmbito da promoção de medidas destinadas ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, o Regulamento cria e faz recair sobre as Entidades Obrigadas vários deveres que deverão ser observados pelas Entidades Obrigadas no exercício da sua atividade.

"No âmbito da promoção de medidas destinadas ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, o Regulamento cria e faz recair sobre as Entidades Obrigadas vários deveres que deverão ser observados pelas Entidades Obrigadas no exercício da sua atividade."

Tiago Mendonça
de Castro

Equipa de Imobiliário,
Urbanismo e Turismo

Alexandra Mota
Gomes

Equipa de Criminal,
Contraordenacional
e Compliance

Entre esses deveres - e sem prejuízo de outros que se encontram expressamente previstos no Regulamento - destacamos os seguintes deveres:

- Dever de Controlo: Nos termos do Artigo 4.º do Regulamento, os órgãos de administração das Entidades Obrigadas devem definir e adotar as políticas e os procedimentos internos que se mostrem necessários ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e à gestão dos riscos associados ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo no setor imobiliário.

Mais estipula o Regulamento que a criação do modelo de gestão de risco deve ter em atenção a atividade desenvolvida e respetivos riscos/exposição ao risco que comporta, considerando, designadamente, o volume de negócios, número de empregados, zonas geográficas em que opera, meios de pagamento e procedência dos mesmos, nacionalidades dos clientes ou a realização de negócio através de agentes de representação.

- Deveres de Identificação e Diligência: O artigo 5.º do Regulamento faz recair sobre as Entidades Obrigadas um dever de identificação das pessoas, entidades e seus representantes com quem as Entidades Obrigadas (i) estabeleçam relações de negócio ou (ii) efetuem transações ocasionais de montante igual ou superior a EUR. 15.000,00.

No âmbito deste dever de identificação, assume especial relevância o dever de as Entidades Obrigadas identificarem os beneficiários efetivos das entidades com quem estabeleçam relações de negócios ou realizem transações imobiliárias.

Este dever e os procedimentos de identificação devem ser realizados em momento anterior ao da realização da transação - e, havendo contrato promessa, seja de compra e venda, seja de arrendamento, antes da celebração deste - e os elementos recolhidos devem ser atualizados pela Entidade Obrigada sempre que se verificarem alterações aos elementos de identificação disponibilizados e subsista a relação de negócios ou ainda não se tenha realizado a transação.

- Dever de Conservação: Estabelece o artigo 9.º do Regulamento que as Entidades Obrigadas deverão conservar, durante 7 (sete) anos contados desde a data em que tenha ocorrido o cumprimento do dever de identificação, as cópias, registos ou dados eletrónicos extraídos de todos os documentos que obtenham ou que lhe tenham sido disponibilizados pelas pessoas com quem estabeleçam relações de negócios ou realizem transações.

O dever de conservação estende-se, entre outros elementos, aos originais ou cópias dos documentos comprovativos das operações realizadas e dos competentes registos, por forma a permitir a sua reconstituição, documentos estes que deverão ser conservados igualmente pelo prazo de 7 (sete) anos, neste caso contados desde a data da realização da transação a que se referem.

- Dever de Comunicação: As Entidades Obrigadas devem, nos termos do artigo 14.º do Regulamento, comunicar obrigatoriamente ao IMPIC, através de formulário próprio aprovado para o efeito:
 - i) A data de Início da sua atividade;
 - ii) Os elementos relativos a cada transação imobiliária e que intervenham; e
 - iii) Os elementos relativos a contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a EUR. 2.500,00.

As comunicações a que se referem as alíneas b) e c) devem ser efetuadas até ao último dia de agosto e de fevereiro de cada ano, relativamente às transações efetuadas no semestre anterior.

Por último, cumpre dar nota de que o Regulamento prevê que as Entidades Obrigadas que sejam a) ou sociedades anónimas ou b) sociedades por quotas ou empresários em nome individual cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou prestação de serviços, seja superior a 5 (cinco), devem designar um elemento da sua direção de topo ou equiparado para atuar como Responsável pelo Cumprimento Normativo (“RCN”) das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, o qual atuará como elemento privilegiado de contacto entre a Entidade Obrigada e o IMPIC no que respeita ao cumprimento e a matérias relacionadas com o Regulamento.

O Regulamento entra em vigor no sexagésimo primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

"O Regulamento entra em vigor no sexagésimo primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República."