

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS E IMOBILIÁRIO E TURISMO

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

Entrou em vigor no passado dia 05.07.2021 o Regulamento n.º 603/2021, 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”).

Este Regulamento revoga o Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março ([vide Nota Informativa PLMJ](#)), mas mantém grande parte da regulamentação existente.

Assim, as obrigações previstas continuam a ser aplicáveis às entidades que, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, pratiquem, em território nacional, 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**”).

Já no âmbito da promoção de medidas destinadas ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, o Regulamento, de um modo geral, veio reforçar os procedimentos já existentes. Dos deveres que recaem sobre as Entidades Obrigadas, destacam-se os seguintes:

Dever de Controlo

O artigo 4.º continua a fazer recair sobre os órgãos de administração das Entidades Obrigadas o dever de definir e adotar as políticas e os procedimentos necessários ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e à gestão eficaz dos riscos associados, tendo em consideração o sector e a atividade desenvolvida, os riscos/exposição ao risco que esta comporta, bem como a natureza, dimensão e complexidade da Entidade Obrigada. A qualidade, adequação e eficácia das políticas e dos procedimentos adotados devem ser avaliadas periodicamente e de forma independente.

"Entraram em vigor no passado dia 05.07.2021 os procedimentos a adotar no combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo no setor imobiliário."

"Destaca-se a extensão do leque de entidades sujeitas ao dever de designar um elemento da sua direção de topo ou equiparado para atuar como Responsável pelo Cumprimento Normativo das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo."

Deveres de Identificação e Diligência

O novo artigo 5.º passa a ter duas alíneas adicionais, esclarecendo que o cumprimento destes deveres é imposto, não só quando se (i) estabeleçam relações de negócio ou (ii) efetuem transações ocasionais de montante igual ou superior a EUR. 15.000,00, mas também sempre que (iii) haja suspeita que as operações possam estar relacionadas com o branqueamento de capitais ou com o financiamento do terrorismo ou (iv) existam dúvidas sobre a veracidade ou a adequação dos dados de identificação dos clientes previamente obtidos.

Dever de Conservação

O artigo 9.º mantém o dever de conservar, durante 7 (sete) anos, determinados documentos ou informações, mormente no âmbito do cumprimento do dever de identificação.

Dever de Comunicação

Mantém-se a obrigatoriedade de as Entidades Obrigadas comunicarem (i) a data de início de atividade e, bem assim, os elementos relativos a (ii) cada transação imobiliária em que intervenham e (iii) contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2.500 euros.

Foi, porém, introduzida uma alteração na periodicidade das duas últimas comunicações, que passam a dever ser realizadas em base trimestral, até ao final do trimestre seguinte àquele a que dizem respeito¹.

Por fim, destaca-se a extensão do leque de entidades sujeitas ao dever de designar um elemento da sua direção de topo ou equiparado para atuar como Responsável pelo Cumprimento Normativo 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 – todas as Entidades Obrigadas estão sujeitas a esta obrigação, independentemente da sua natureza jurídica, desde que o número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a 5 (cinco). ■

¹ De acordo com a Orientação Genérica n.º 1/IMPIC/2021, as comunicações referentes ao 3.º trimestre de 2021 poderão ser realizadas até 28.02.2022, sendo-lhes aplicável o regime previsto no Regulamento n.º 279/2019.