



Branqueamento de Capitais / Financiamento do Terrorismo (sector imobiliário)

Introdução

As pessoas singulares ou colectivas que operem no sector imobiliário estão obrigadas a cumprir obrigações acessórias, de modo a prevenir / reprimir a ocorrência de operação de Branqueamento de Capitais (BC) / Financiamento de Terrorismo (FT).

As obrigações em causa, previstas na Lei do combate ao BC/FT, constam do Regulamento 276/2019, aprovado pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC), em vigor desde o passado dia **25 de Junho**.

Destinatários

O regulamento aplica-se a entidades que desenvolvam as seguintes actividades:

- (i) Mediação imobiliária
- (ii) Compra, venda, compra p/ revenda ou permuta de imóveis
- (iii) Arrendamento de bens imóveis

Obrigações a cumprir

- (iv) Promoção imobiliária.

Dever de identificação e diligência

As “entidades imobiliárias” estão obrigadas a proceder à recolha de elementos de identificação de cada um dos intervenientes na transacção imobiliária e, bem assim, dos respectivos representantes, quando:

- (i) Realizem transacções imobiliárias ou estabeleçam relações de negócio;
- (ii) Efectuem transacções ocasionais de montante igual ou superior a € 15.000,00

Em paralelo, deverão ser identificados os beneficiários efectivos (UBO) dos sujeitos intervenientes.

Conservação de documentos

Deverão ser conservados por um período de 7 (sete) anos os documentos de identificação dos clientes e das operações efectuadas.

Indigitação de Responsável

As entidades em apreço devem designar um elemento da sua direcção de topo ou equiparado, designado por “**Responsável pelo Cumprimento Normativo**”, para zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo em causa.

Tratando-se de uma **Sociedade por Quotas ou de Empresário em nome individual**, a obrigação só abrange entidades cujo número de colaboradores seja > a cinco.

Dever de Formação

As entidades obrigadas devem assegurar que os seus dirigentes e colaboradores tenham um conhecimento adequado das obrigações decorrentes da Lei e da regulamentação que a concretiza, através da frequência de acções de formação.

Dever de Comunicação

Os destinatários devem comunicar ao IMPIC as seguintes informações:

- (i) A data de início de actividade
- (ii) Os elementos relativos a cada transacção.
- (iii) Os elementos relativos aos contratos de arrendamento, cujo valor seja igual ou superior a € 2.500.

Transmissão via Internet

As comunicações ao IMPIC efectuem-se por transmissão electrónica de dados, através de impressos / modelos integrados no diploma.

Outros Deveres

As imobiliárias estão obrigadas, bem assim, a cumprir os demais deveres previstos na Lei, a exemplo do que acontece com os bancos, como sejam, entre outros:

- (i) Não realizar quaisquer operações suspeitas de BC/FT
- (ii) Denunciar essas operações às autoridades policiais.

Observações Finais

A relevância do tema e as consequências do incumprimento dos deveres previstos na lei, nos termos regulamentos, aconselham uma análise cuidada e atenta do seu conteúdo.

14 de Setembro de 2019