

JULHO 2019

REGULAMENTO DO IMPIC N.º 276/2019, DE 26 DE MARÇO PREVENÇÃO DO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E DO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SECTOR IMOBILIÁRIO

INTRODUÇÃO

A 26 de Junho deste ano entrou em vigor o novo regulamento do IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (doravante “IMPIC”) n.º 276/2019, que estabelece novas obrigações de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo para as entidades que exerçam actividades imobiliárias em território nacional (doravante “Regulamento”).

O Regulamento implementa, em grande parte, os deveres já previstos na lei que estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo – Lei n.º 83/2017, de 18 de Agosto – adaptando-os à realidade do sector imobiliário.

QUEM SÃO AS ENTIDADES ABRANGIDAS PELO REGULAMENTO?

Estão obrigadas aos deveres previstos no Regulamento todas as empresas ou empresários em nome individual que exerçam a actividade imobiliária em Portugal, tanto na área financeira como na área não financeira.

São consideradas para este efeito todas as empresas ou empresários que: **(i)** têm sede estatutária ou efectiva em Portugal e **(ii)** os que exercem a actividade através de sucursais, agências, delegações, representações permanentes e que desenvolvam a sua actividade relativamente a edifícios ou outros imóveis em Portugal.

QUAIS SÃO AS ACTIVIDADES IMOBILIÁRIAS ABRANGIDAS?

São consideradas actividades imobiliárias: **(i)** a mediação imobiliária; **(ii)** a compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis; **(iii)** a promoção imobiliária (impulsão, programação, direcção e financiamento de obras de construção de imóveis com vista à sua posterior transmissão ou cedência) e **(iv)** o arrendamento de bens imóveis.

DEVERES PRINCIPAIS

O Regulamento obriga a que as entidades abrangidas cumpram diversos deveres no exercício da sua actividade, dos quais destacamos os seguintes:

Dever de Controlo – A empresa é obrigada a, de acordo com o modelo de gestão de risco de PBCFT, criar, manter e monitorizar as políticas e procedimentos adequados à gestão dos riscos

de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo identificados.

Dever de Identificação e Diligência – As empresas passam a estar obrigadas a identificar todos os seus clientes, contrapartes e beneficiários efectivos, de acordo com as novas regras, recolhendo os elementos identificativos e os comprovativos legalmente exigidos. A identificação deverá ser efectuada até ao momento anterior ao da realização das transacções ou no momento anterior ao contrato-promessa (caso este exista). A empresa deverá colocar os referidos elementos sempre à disposição das entidades de supervisão e das autoridades judiciárias.

Dever de Conservação – As empresas têm a obrigação de conservação, durante 7 anos, nomeadamente de: **(i)** toda a documentação relativa ao processo de identificação dos clientes; **(ii)** cópias das comunicações às autoridades judiciárias e às autoridades de supervisão; e **(iii)** comprovativos das análises de prevenção de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo efectuadas.

Dever de Formação – As empresas terão de ministrar formação na área da prevenção de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo aos seus trabalhadores, colaboradores, representantes legais, responsáveis pelo cumprimento normativo e administradores/gestores que tenham funções relevantes na área. A formação poderá ser feita através de cursos ou seminários, p.ex., variando a frequência dos programas de formação consoante a dimensão da empresa:

- (i)** Entre 1 e 5 colaboradores – Uma acção de formação a cada dois anos civis;
- (ii)** Entre 6 e 10 colaboradores - Uma acção de formação por cada ano civil;
- (iii)** Empresas com mais de 10 colaboradores – Rotativamente, pelo menos uma acção de formação por ano civil.

No caso de novos colaboradores, deverá ser ministrada formação 6 meses após a admissão ou nomeação do colaborador.

Dever de Comunicação – O Regulamento impõe diversas obrigações de comunicação ao IMPIC por parte das empresas e empresários em nome individual no âmbito de transacções imobiliárias.

Cumprir comunicar ao IMPIC, através dos formulários presentes no site, as seguintes informações: **(i)** data do início de actividade; **(ii)** os elementos relativos a cada transacção em que intervenham; **(iii)** os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2500,00€ (dois mil e quinhentos euros).

Apenas devem ser comunicados ao IMPIC os elementos dos contratos de arrendamento, cujo valor seja igual ou superior a 2.500,00€ (dois mil e quinhentos euros), que sejam celebrados após dia 1 de Julho de 2019.

NOMEAÇÃO DO RESPONSÁVEL DO CONTROLO NORMATIVO

O Regulamento estipula que as entidades obrigadas que sejam **(i)** sociedades anónimas; **(ii)** sociedades por quotas ou **(iii)** empresários em nome individual cujo número de colaboradores ou trabalhadores seja superior a cinco, designem um responsável pelo controlo normativo (doravante “RCN”) ou *compliance officer* que zelará pelo cumprimento das regras de prevenção de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

A comunicação da designação deverá ser efectuada até dia 19 de Setembro (60 dias úteis após a data de entrada em vigor do Regulamento) através de formulário electrónico próprio.

Nos casos em que a empresa não seja uma sociedade anónima ou por quotas com número de trabalhadores superior a 5, as funções do RCN terão de ser asseguradas por um colaborador designado para o efeito.

INCUMPRIMENTO

O incumprimento das referidas obrigações constitui contra-ordenação punível:

- Com coima de €50.000,00 a €5.000.000,00 se o agente for um Banco ou instituição financeira;
- Com coima de €25.000,00 a €2.500.000,00 se o agente for outra pessoa colectiva no âmbito de actividades financeiras;
- Com coima de €50.000,00 a €1.000.000,00 se o agente for uma pessoa coletiva no âmbito de actividades não financeiras.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sob a legislação e regulamentação aplicável na matéria de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário à adaptação às novas regras de Prevenção do Branqueamento de Capitais de Financiamento do Terrorismo.

Duarte Canotilho
dac@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Duarte Canotilho** (dac@paresadvogados.com).