

15 de Julho 2021

PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SECTOR DO IMOBILIÁRIO

No passado dia 2 de Julho de 2021, foi publicado em Diário da República o Regulamento n.º 603/2021, do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (o “IMPIC”) que aprova o novo Regulamento de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo no sector do Imobiliário (o “Regulamento”).

Este novo Regulamento vem revogar o Regulamento n.º 276/2019, de 26 de Março de 2019, emitido pelo mesmo IMPIC, que veio criar os deveres até aqui existentes ao nível da Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo (a “PCBCFT”) no sector do Imobiliário.

O novo Regulamento acaba em grande medida por ser igual à sua anterior versão de 2019, mantendo a generalidade das obrigações e procedimentos existentes para as entidades que exerçam, em território nacional, actividades imobiliárias, sujeitas à fiscalização do IMPIC, nomeadamente:

- a) Mediação imobiliária;
- b) Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis;
- c) Promoção imobiliária, consistindo no impulsionamento, programação, direcção e financiamento, directa ou indirectamente, com recursos próprios ou alheios, de obras de construção de edifícios, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for;
- d) Arrendamento de bens imóveis.

Quanto a procedimentos gerais de identificação e diligência, o Regulamento mantém as obrigações anteriormente existentes nomeadamente no que respeita à recolha dos elementos de identificação dos clientes (pessoas singulares ou pessoas colectivas), e dos seus representantes. Devendo essa identificação ser efectuada de forma prévia ao estabelecimento da relação de negócio.

A recolha da informação respeitante à identificação dos clientes, deverá ser efectuada quando:

- a) Estabeleçam relações de negócio;
- b) Efectuem transacções ocasionais de montante igual ou superior a € 15.000,00 independentemente de a transacção ser realizada através de uma única operação ou de várias operações aparentemente relacionadas entre si;
- c) Se suspeite que as operações, independentemente do seu valor e de qualquer excepção ou limiar, possam estar relacionadas com o branqueamento de capitais ou com o financiamento do terrorismo;
- d) Existam dúvidas sobre a veracidade ou a adequação dos dados de identificação dos clientes previamente obtidos

Constituindo as alíneas c) e d) acima referidas, uma das poucas inovações agora introduzidas relativamente ao Regulamento n.º 276/2019.

As entidades obrigadas deverão manter a informação recolhida junto dos seus clientes e respeitante a qualquer transacção, durante um período de 7 (sete) anos, contados desde a data de execução de qualquer operação.

Passa a ser obrigatória a designação de um elemento da sua direcção de topo ou equiparado, para zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo em matéria de PCBCFT nas entidades com actividades imobiliárias, cujo número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a cinco.

As informações respeitantes: (i) a transacções imobiliárias; e (ii) contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a € 2.500,00 terão de ser comunicadas ao IMPIC, de acordo com formulário pré-aprovado, nas seguintes datas:

- a) Efectuadas no primeiro trimestre de cada ano, até 30 de Junho seguinte;
- b) Efectuadas no segundo trimestre de cada ano, até 30 de Setembro seguinte;
- c) Efectuadas no terceiro trimestre de cada ano, até 31 de Dezembro seguinte;
- d) Efectuados no quarto trimestre de cada ano, até 31 de Março do ano seguinte.

Mantem-se obrigatória a formação dos dirigentes, trabalhadores e demais colaboradores, cujas funções sejam relevantes para efeitos de PCBCFT, para que tenham um conhecimento adequado das obrigações decorrentes da Lei e da regulamentação que a

concretiza. Prevendo o Regulamento não só os conteúdos programáticos obrigatórios, como a frequência que os mesmos têm de ser ministrados, ficando a frequência dependente da dimensão da entidade.

Por último, é de referir que o Regulamento contém um Anexo com a listagem exemplificativa de indicadores de suspeição no sector imobiliário, que deverá servir de referência para os agentes no mercado imobiliário.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para prestar informação sobre este e outros temas de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para auxiliar os seus clientes na preparação e implementação das respectivas políticas e procedimentos de PCBCFT, bem como no auxílio à análise de operações suspeitas.

Tiago Gama

tag@paresadvogados.com

Esta 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 a **PARES|Advogados** (geral@paresadvogados.com).