



Prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor imobiliário

Entrou em vigor, no dia 26 de junho de 2019, o **Regulamento n.º 276/2019** (“**Regulamento**”), do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (“**IMPIC, I.P.**”), que visa a **prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário**.

O mencionado Regulamento foi elaborado IMPIC, I.P em cumprimento das **medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo** (“**BC/FT**”), aprovadas pela Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto (a “**Lei**”), em particular, ao abrigo do respetivo artigo 94.º, o qual estabelece que as autoridades sectoriais podem elaborar, aprovar ou fazer aprovar regulamentos, ou outras normas de carácter geral, destinados a assegurar que as obrigações previstas na Lei e no Regulamento sejam cumpridas com a extensão adequada aos riscos de BC/FT em cada sector, bem como à dimensão, natureza e à complexidade das entidades e das atividades prosseguidas.

Medidas de BC/FT no sector imobiliário.

Com vista a esclarecer algumas das obrigações legais e prazos previstos no Regulamento, o IMPIC, I.P. publicou no dia 24 de junho de 2019 a “Circular Informativa n.º 02/IMPIC/2019”.

A Lei e o Regulamento são aplicáveis às entidades que, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, exerçam qualquer atividade imobiliária, i.e. mediação imobiliária, compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis, promoção imobiliária e arrendamento de bens imóveis, quer tenham sede estatutária ou efetiva em Portugal, quer desenvolvam a atividade imobiliária através de sucursais, agências, delegações, representações permanentes ou outras formas locais de representação ou em relação a imóveis situados em Portugal (“**Entidades Obrigadas**”).

As medidas de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo que deverão ser cumpridas pelas Entidades Obrigadas, passam pelo cumprimento dos seguintes deveres: (a) dever de controlo; (b) dever de identificação e diligência; (c) dever de comunicação; (d) dever de abstenção; (e) dever de recusa; (f) dever de conservação; (g) dever de exame; (h) dever de colaboração; (i) dever de não divulgação e (j) dever de formação.

Com efeito, o Regulamento estabelece as condições de exercício e define os procedimentos, instrumentos, mecanismos, formalidades e demais aspetos necessários a assegurar o cumprimento dos deveres *supra* mencionados, dos quais destacamos o **dever de controlo**, o **dever de identificação e diligência**, o **dever de comunicação** e o **dever de formação**.

(a) Quanto ao **dever de controlo**, as Entidades Obrigadas devem proceder à criação e de adoção de políticas e procedimentos, proporcionais à natureza, dimensão e complexidade da entidade e da atividade por ela prosseguida, que permitam a gestão eficaz dos riscos de BC/FT e o cumprimento das normas legais e regulamentares em matéria de prevenção do BC/FT.

Neste âmbito, note-se que sempre que a entidade seja (a) sociedade anónima, (b) sociedade por quotas, (c) ou empresário em nome individual – nos últimos 2 casos se o número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou prestação de serviços, for superior a 5 – deverão nomear um elemento da sua direção de topo ou equiparado, para desempenhar as funções de Responsável pelo Cumprimento Normativo (“**RCN**”).

Criação e adoção de políticas e procedimentos, proporcionais à natureza, dimensão e complexidade da entidade e da atividade por ela prosseguida.

Obrigação de designação do Responsável pelo Cumprimento Normativo.

Compete ao RCN, designadamente, o seguinte:

- (i) participar na definição e emitir parecer prévio sobre as políticas, procedimentos e controlos destinados a prevenir o BC/FT;
- (ii) acompanhar a adequação, a suficiência e a atualidade das políticas e dos procedimentos e controlos em matéria de BC/FT, propondo as necessárias atualizações;
- (iii) participar na definição, acompanhamento e avaliação da política de formação interna;
- (iv) assegurar a centralização de toda a informação relevante que provenha das diversas áreas de negócio da entidade imobiliária;
- (v) desempenhar o papel de interlocutor das autoridades judiciais, policiais e de supervisão e fiscalização.

As Entidades Obrigadas devem comunicar a nomeação do RCN até ao **dia 19 de setembro de 2019**, i.e. 60 dias úteis a contar da data de entrada em vigor do Regulamento.

A nomeação do RCN deverá ser comunicada ao IMPIC, I.P. através da entrega de formulário eletrónico disponibilizado no respetivo portal, acompanhado de todos os anexos necessários.

(b) No âmbito do **dever de identificação e diligência**, o Regulamento prevê que antes de se concretizarem as transações ou de se celebrar contratos promessa de compra e venda ou de arrendamento, as Entidades Obrigadas devem, nomeadamente:

- (i) recolher, comprovar e conservar por um período de 7 anos os dados identificativos dos clientes, de cada um dos intervenientes na transação imobiliária e dos respetivos representantes;
- (ii) no caso de o cliente ser uma pessoa coletiva ou um centro de interesses coletivos sem personalidade jurídica, recolher os elementos identificativos dos titulares formais de participações no capital e dos membros do órgão de administração, bem como dos seus beneficiários efetivos e respetivo registo no registo central do beneficiário efetivo.

(c) Em relação ao **dever de comunicação**, as Entidades Obrigadas terão que informar o IMPIC, I.P. sobre:

- (i) a data de início da atividade, no prazo de 60 dias a contar da data de início de atividade para efeitos fiscais;

As Entidades Obrigadas devem comunicar a nomeação do RCN até ao dia 19 de setembro de 2019.



- (ii) os elementos relativos a cada transação em que intervenham e os elementos relativos aos contratos de arrendamento com renda mensal igual ou superior a € 2.500,00, até 31 de agosto, quando efetuados no primeiro semestre do ano, e até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte, quando efetuados no segundo semestre do ano.

Dever de formação no âmbito da prevenção do BC/FT.

(d) Relativamente ao **dever de formação**, as Entidades Obrigadas devem proporcionar aos seus representantes legais, dirigentes, RCN e colaboradores que exerçam funções relevantes para efeitos da prevenção e combate ao BC/FT, a possibilidade de frequentar cursos de formação, conferências, simpósios e eventos similares.

As referidas ações de formação deverão cumprir os seguintes critérios de periodicidade:

- (i) 1 ação de formação a cada 2 anos civis, para sociedades com 1 a 5 colaboradores;
- (ii) 1 ação de formação por cada ano civil, para sociedades com 6 a 10 colaboradores;
- (iii) formação rotativa para entidades com mais de 10 colaboradores, sendo que no mínimo deverá ser efetuada 1 ação de formação por cada ano civil, com a presença em todas elas do RCN.

As Entidades Obrigadas deverão manter um registo atualizado e completo das ações de formação realizadas, o qual deverá ser disponibilizado ao IMPIC, I.P. sempre que solicitado.

As referidas ações de formação deverão dotar os dirigentes, trabalhadores e demais colaboradores das Entidades Obrigadas de conhecimentos adequados para efeitos de prevenção de BC/FT, bem como de conhecimentos relativos a matéria de proteção de dados pessoais.

Acresce ainda que as Entidades Obrigadas deverão manter um registo atualizado e completo das ações de formação frequentadas, o qual deverá ser disponibilizado ao IMPIC, I.P. sempre que solicitado.

Por último, cumpre relevar que a violação dos deveres previstos na Lei e no Regulamento, enquanto factos ilícitos típicos, poderão constituir contraordenações que, em função do tipo de entidade que praticar a infração, poderão ser puníveis com coimas que variam entre € 2.500,00 até € 5.000.000,00.

Necessidade de conhecimentos adequados para efeitos de prevenção de BC/FT, bem como de conhecimentos relativos à matéria de proteção de dados pessoais.

Conforme acima referido, o Regulamento entrou em vigor no dia 26 de junho de 2019.

Estamos disponíveis para prestar quaisquer esclarecimentos necessários sobre o tema em apreço.

Caso não pretenda rececionar estas comunicações poderá opor-se, a qualquer momento, à utilização dos seus dados para estes fins, devendo para tal enviar pedido escrito para o seguinte endereço de email: **geral@ctsu.pt**. A CTSU assegura ainda o direito de acesso, atualização, retificação ou eliminação, nos termos da legislação aplicável, mediante pedido escrito dirigido para o referido endereço de email.

Esta comunicação apenas contém informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela CTSU. Antes de qualquer ato ou decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A CTSU não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridas pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

CTSU - Sociedade de Advogados, SP, RL, SA é uma sociedade de advogados independente, membro da Deloitte Legal network. A "Deloitte Legal" integra as práticas legais das "member firms" Deloitte Touche Tohmatsu Limited e as sociedades de advogados independentes a ela ligadas que prestem serviços jurídicos. Por motivos legais e regulatórios, nem todas as "member firms" prestam serviços jurídicos.

Para mais informações so tema, por favor contacte:

João Pinheiro da Silva

Tel: + 351 219 245 010

Email: jpsilva@ctsu.pt

Sandra Teixeira Arsénio

Tel: + 351 219 245 010

Email: sarsenio@ctsu.pt

www.ctsu.pt