



Legal Insights n.º 64

Regulamento IMPIC n.º 603/2021

Foi publicado a 2 de julho de 2021, em Diário da República, o Regulamento n.º 603/2021, de 8 de junho, (doravante, “o Regulamento”), que aprovou o Regulamento do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.), de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário, e revogou o Regulamento n.º 276/2019.

Da análise comparativa entre os dois diplomas referidos *supra*, destacamos as seguintes alterações:

Procedimentos gerais de identificação e diligência:

- No cumprimento do dever de identificação e diligência previsto no artigo 23.º da Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto (doravante “a Lei”), as entidades que exerçam atividades imobiliárias tal como definidas nas subalíneas i) a iv) da alínea b) do artigo 2.º da Lei, devem, para além das circunstâncias previstas anteriormente, recolher os elementos de identificação respeitantes, entre outros, aos seus clientes, a cada um dos intervenientes na transação imobiliária e, sendo o caso, aos respetivos representantes, designadamente quando:

- a) Se suspeite que as operações, independentemente do seu valor e de qualquer exceção ou limiar, possam estar relacionadas com o branqueamento de capitais ou com o financiamento do terrorismo;
- b) Existam dúvidas sobre a veracidade ou a adequação dos dados de identificação dos clientes previamente obtidos

Responsável pelo Cumprimento Normativo:

- Por outro lado, o Regulamento veio alargar o âmbito das entidades vinculadas ao dever de nomeação do Responsável pelo Cumprimento Normativo ou “RCN”. Até à aprovação deste regulamento, esta obrigação era reservada exclusivamente às i) sociedades por quotas ou empresário em nome individual, cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços, fosse superior a cinco e, às b) Sociedades anónimas.

Assim, estão agora sujeitas a este dever todas entidades que exerçam atividades imobiliárias em território nacional, **qualquer que seja a sua natureza jurídica**, e cujo número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a cinco. Estas devem de designar, nos termos do n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto, um elemento da sua direção de topo ou equiparado, desde que detentor dos poderes e competências necessários para zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo em matéria de prevenção e combate ao BC/FT.

- Este regulamento veio ainda esclarecer que, em matéria de prevenção e combate ao BC/FT, o RCN deverá ser o elemento privilegiado de contacto entre a empresa e o IMPIC, I. P., bem como as autoridades policiais e judiciais competentes nesta matéria.

Dever de Formação:

- A redação do n.º 5 do artigo 11.º deste Regulamento vem clarificar quais as entidades que estão adstritas ao dever de formação previsto no art.º 55 da Lei, bem como, os departamentos internos destas a que devem ministrados as ações de formação. Assim, a frequência e os moldes dos programas de formação devem ser efetuados da seguinte forma:

- a) Entidades previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º do Regulamento, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com um a cinco colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial: uma ação de formação em cada dois anos civis
- b) Entidades previstas no n.º 2 do artigo 1.º do Regulamento, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com seis a dez colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial: uma ação de formação a cada ano civil;
- c) Entidades previstas nos n.os 1 e 2 do artigo 1.º, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com mais de dez colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial, asseguram de forma rotativa que os seus colaboradores recebam formação adequada em sede de prevenção e combate ao BC/FT: deverá ser efetuada, no mínimo, uma ação de formação por cada ano civil, com a presença em todas elas do RCN designado pela entidade.

Medidas Restritivas:

- Para cumprimento do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto e nos n.ºs 1 a 3 do artigo 10.º, n.º 2 do artigo 13.º, dos n.ºs 2, 5 e 6 do artigo 16.º e n.º 2 do artigo 28.º da Lei n.º 97/2017, as entidades imobiliárias adotam os meios e mecanismos necessários para, enquanto entidades executantes, assegurarem o cumprimento dos deveres previstos na referida Lei n.º 97/2017 em matéria de execução de medidas restritivas aprovadas pela Organização das Nações Unidas ou pela União Europeia

Certificados Digitais:

-No que respeita às comunicações obrigatórias ao IMPIC relativas às as transações efetuadas pela entidade imobiliária previstas no art.º 14 do Regulamento caso estas sejam levadas a cabo por qualquer outra pessoa individual mandatada que não a entidade obrigada, as procurações referidas no n.º 3 e n.º 4 do artigo 16.º que devem acompanhar esta comunicação, só terão de ser juntas à primeira comunicação a enviar em cada um dos trimestres referidos no artigo 20.º, produzindo efeitos apenas e durante o decurso destes.

Comunicação de elementos de transação imobiliária e de contrato de arrendamento:

- De realçar ainda a alteração dos prazos para o cumprimento da obrigação da comunicação de elementos de transação imobiliária e contratos de arrendamento cujo valor da renda mensal seja igual ou superior a 2500 € previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento. Esta comunicação que até ao momento tinha de ser realizada numa base semestral, passa a ter a periodicidade quadrimestral. Assim, as entidades obrigadas devem comunicar ao IMPIC através da plataforma relevante:

- a) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no primeiro trimestre de cada ano, até 30 de junho seguinte;
- b) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no segundo trimestre de cada ano, até 30 de setembro seguinte;
- c) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no terceiro trimestre de cada ano, até 31 de dezembro seguinte;
- d) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no quarto trimestre de cada ano, até 31 de março do ano seguinte;

O Regulamento n.º 603/2021, de 8 de junho entrou em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Para aceder ao respetivo texto integral por favor clique [aqui](#).

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 sofridos 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.