



Casos da Vida Judiciária

JOÃO LUZ SOARES

Advogado

Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados (membro fundador da RSA LP – Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa)



Novidade legislativa

O Regulamento 276/2019: o combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento ao terrorismo no sector imobiliário

O Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.), nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 89.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, tinha já competência na verificação do cumprimento dos deveres que, nos termos aí previstos, impunham sobre as entidades que exerçam atividades imobiliárias. Sendo que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 4 do artigo 46.º do mesmo diploma, lhe competia, também, regulamentar os deveres, quer gerais quer específicos, que sobre essas entidades impunham.

No âmbito deste novo regulamento, essa previsão legal sai reforçada, sendo que se estabelecem, ao abrigo da supra-citada umbrela legal e competencial, as condições de exercício, assim como o conjunto de procedimentos, instrumentos, mecanismos e formalidades inerentes ao cumprimento dos deveres, gerais e específicos, estabelecidos na Lei, e os demais aspetos necessários a assegurar o cumprimento dos deveres de prevenção e combate de branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo (BC/FT), por parte das entidades que exer-

um conjunto de deveres que devem ser observados pelas entidades referidas:

i. *Deveres gerais e medidas restritivas:* devem as entidades imobiliárias observar todos os procedimentos estabelecidos na Lei 83/2017, bem como os definidos no regulamento em análise e na demais legislação relevante em sede de prevenção e combate ao BC/FT, sem prejuízo do cumprimento de outros deveres legais que sobre as mesmas impendam;

ii. *Dever de controlo:* as entidades obrigadas, através do respetivo órgão de administração, devem definir e adotar políticas e procedimentos que permitam controlos que se mostrem adequados à gestão eficaz dos riscos de BC/FT a que o comerciante esteja ou venha a estar exposto e ao cumprimento das normas legais e regulamentares em matéria de prevenção do BC/FT;

iii. *Procedimentos gerais de identificação e diligência:* têm de recolher os elementos de identificação referidos nos artigos 24.º a 28.º da

Lei 83/2017, respeitantes aos seus clientes, e, especificamente, a cada um dos intervenientes na transação imobiliária;

vi. *Deveres de comunicação por parte das entidades imobiliárias:* conjunto de informações de carácter obrigatório referentes à data de início de atividade, aos elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham, e aos elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a (euro) 2500,00.

Para operacionalizar todo este espectro de actuação, o regulamento prevê, por um lado, a exigência de procedimentos conservatórios, em que as entidades imobiliárias são obrigadas a conservar, por um período de 05 anos, os elementos essenciais relevantes à transação imobiliária, ali melhor definidos, e, por outro lado, um conjunto de medidas restritivas, entendidas como mecanismos permanentes, rápidos e seguros, à disposição das entidades para aferir e monitorizar a implementação das prerrogativas expostas supra.

O referido regulamento prevê, ainda, o respetivo regime sancionatório: constitui contraordenação o incumprimento dos deveres gerais e das medidas restritivas previstas no referido regulamento, bem como a quebra do dever de confidencialidade e segurança dos dados, a falha na comunicação do início da atividade ou a falta de comunicação de elementos de transação imobiliária e de contrato de arrendamento, sendo que as contraordenações são punidas com coimas: de 5 000 a 1 000 000: se o agente for pessoa coletiva ou entidade equiparada a pessoa coletiva; e de 2 500 a 1 000 000, se o agente for pessoa singular. Este é um passo importante para operacionalizar a Lei Base existente, sendo que a especial regulamentação destas exigências de BC/FT no âmbito imobiliário está directamente relacionada com a importância e crescimento exponencial do sector.

“Este é um passo importante para operacionalizar a Lei Base existente, sendo que a especial regulamentação destas exigências de Branqueamento de Capitais/ Financiamento ao Terrorismo no âmbito imobiliário está directamente relacionada com a importância e crescimento exponencial do sector.”

çam, em território nacional, atividades imobiliárias, sujeitas à fiscalização do IMPIC, I. P.

E quais são essas entidades? Estão sujeitas à disciplina prevista no referido regulamento, nos termos definidos no seu artigo 1.º, as entidades que exerçam as seguintes atividades imobiliárias ou, nos casos aplicáveis, pratiquem atos materiais de: 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.*

Mais importante, o regulamento estipula

Lei 83/2017, respeitantes aos seus clientes, e, especificamente, a cada um dos intervenientes na transação imobiliária;

iv. *Identificação dos beneficiários efectivos:* a documentação ou os registos de formalização do processo de identificação e diligência contém obrigatoriamente campos de informação específicos destinados a identificar os beneficiários efectivos por conta de quem os intervenientes na transação estejam a atuar ou que, em última instância, controlem os intervenientes quando estes sejam pessoas coletivas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica;

v. *Dever de formação:* as entidades obrigadas adotam medidas proporcio-