

Imobiliárias com regras 'mais apertadas'

Patrícia Gaspar

patricia.gaspar@jm-madeira.pt

A partir da próxima semana, as empresas que operam no ramo imobiliário vão passar a estar sujeitas a um novo regulamento com obrigações acrescidas. A nova regulamentação entra em vigor no próximo dia 26 e obriga, por exemplo, a novas regras de identificação, controlo e comunicação de operações de compra, arrendamento, venda ou permuta de imóveis.

Em causa está um regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo que abrange todas as atividades de mediação e promoção imobiliária, de arrendamento e de compra, venda ou permuta de imóveis desenvolvidas pelas entidades imobiliárias, avançou recentemente a agência Lusa.

As novas diretrizes são entendidas como "um passo fundamental" para tornar o setor imobiliário mais resistente à eventual contaminação daquele tipo de crimes. Todavia, António Oliveira e Silva, advogado da Broseta, Roquete Moraes e Guerra, citado pela Lusa, alerta para o facto de algumas entidades virem a ter dificuldade em dar



resposta às novas exigências.

"Os reportes de informação, a recolha e tratamento de dados que passa a ser exigida a quem está neste setor, ainda que sejam exigências legítimas, vão tornar mais difícil o dia a dia das empresas, sobretudo as de menor dimensão, explicou o jurista à agência de notícias.

"Há um conjunto de procedimentos que são bastante pesados e que, fazendo sentido, vão, no imediato, fazer aumentar os custos das empresas e dos operadores dos mercados", acrescentou.

Uma das dificuldades prende-se com o facto de as pessoas terem de passar a estar atentas a "indicadores de suspeição", sendo que a legislação passa também a prever uma "pesada" moldura penal e contraordenacional que pode implicar penas de pri-

são entre os dois e os 12 anos e multas de milhares de euros.

António Oliveira e Silva acredita que "no imediato" o regulamento irá causar "alguma perturbação", podendo até contribuir para algum arrefecimento do setor porque haverá receios e dúvidas sobre "o que fazer, o que comunicar ou não comunicar".

QUE OBRIGAÇÕES ESTÃO EM CAUSA?

A identificação do cliente deve ser feita antes do estabelecimento da relação do negócio e terá de passar pela recolha do nome, morada, nacionalidade, NIF, profissão e entidade patronal ou, no caso das empresas, da morada da sede ou sucursal ou a identificação de todos titulares com participações superiores a 5%.

As entidades com atividade imobiliária

estão ainda obrigadas a ter um registo escrito das informações recolhidas, que deve ser mantido por sete anos, e a definir modelos de gestão de risco de forma a identificar operações suspeitas de branqueamento ou de financiamento do terrorismo.

Os novos deveres de identificação e comunicação são exigidos sempre que estiver em causa uma transação de montante superior ou igual a 15 mil euros, quando a imobiliária ou o mediador suspeite que as operações em causa possam estar relacionadas com branqueamento de capitais ou financiamento de terrorismo ou quando haja dúvidas sobre a veracidade dos dados de identificação dos clientes.

No âmbito destas novas regras, a entidades imobiliárias têm de comunicar ao Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC) os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham, bem como os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2.500 euros.

As empresas do setor com mais de cinco colaboradores passam também a estar obrigadas a ter um Responsável pelo Cumprimento Normativo (RPN).