

LEGAL ALERT

REGULAMENTO DO IMPIC, I.P., DE PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SETOR DO IMOBILIÁRIO

O [Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março](#), que entrará em vigor no dia 25 de junho de 2019, (Regulamento 276/2019) estabelece as condições de exercício e define os procedimentos, instrumentos, mecanismos e formalidades inerentes ao cumprimento dos deveres, gerais e específicos, estabelecidos na [Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto](#), e os demais aspetos necessários a assegurar o cumprimento dos deveres de prevenção e combate de branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, por parte das entidades que exerçam, em território nacional, atividades imobiliárias, sujeitas à fiscalização do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, I. P.).

Estão sujeitas à disciplina do Regulamento, as entidades que exerçam atividades imobiliárias ou que pratiquem atos materiais de:

- Mediação imobiliária;
- Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis;
- Promoção imobiliária;
- Arrendamento de bens imóveis.

O presente *Legal Alert* pretende destacar as principais inovações introduzidas por este Regulamento, que serão delineadas de seguida:

Procedimentos de identificação e diligência

Um dos principais aspetos práticos que o Regulamento 276/2019 vem aclarar diz respeito às transações que envolvam um contrato-promessa. Nos termos do seu artigo 5.º, n.º 2, os procedimentos de identificação e diligência devem ser efetuados em momento anterior à celebração daquele contrato, quer o contrato prometido seja uma compra e venda, quer seja um arrendamento.

Além disso, o IMPIC, I.P., vem desenvolver e especificar o tipo de documentos que devem ser pedidos como meios comprovativos de identificação dos clientes, complementando o disposto nos artigos 24.º e 25.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, nomeadamente, e entre outros, para os casos em que intervenham na atividade imobiliária empresários em nome individual, entidade estrangeira sem atividade em Portugal que venha apenas proceder à prática de um ato isolado ou de uma atividade, por período inferior a um ano, pessoa menor de idade, desempregado ou pessoas singulares não residentes (artigo 6.º).

Identificação dos beneficiários efetivos através de declaração emitida pelo cliente ou seu representante legal

O Regulamento 276/2019 especifica ainda as situações de risco reduzido de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, nas quais é permitida a identificação do beneficiário efetivo com base em declaração emitida pelo cliente. É necessário que, cumulativamente (artigo 8.º, n.º 3):

- A entidade imobiliária, em momento anterior ao da transação, reduza a escrito as circunstâncias que atestam a verificação de uma situação de risco comprovadamente reduzido;
- A informação relativa ao beneficiário efetivo não ofereça dúvidas quanto à sua atualidade e exatidão;
- O interveniente esteja estabelecido em país ou território de risco baixo (de acordo com o Anexo II da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto); e
- A entidade imobiliária proceda de imediato à comprovação da identidade do beneficiário efetivo, caso tome conhecimento de qualquer circunstância suscetível de pôr em causa a verificação de uma situação de risco comprovadamente reduzido.

Responsável pelo cumprimento normativo

Sempre que a entidade seja uma sociedade por quotas ou um empresário em nome individual, com mais de cinco colaboradores (em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços), ou uma sociedade anónima, deve designar para responsável pelo cumprimento normativo um elemento da sua direção de topo ou equiparado, desde que detentor dos poderes e competências necessários para zelar pelo controlo do cumprimento das normas de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo (artigo 10.º, n.º 1).

A nomeação deve ser comunicada no prazo de 60 dias úteis a contar da data de designação através de formulário disponibilizado no portal do IMPIC, I. P., anexando-se os respetivos documentos de nomeação e termo de aceitação. Já existindo um responsável nomeado, as entidades dispõem de um prazo de 60 dias úteis a contar da data de entrada em vigor do Regulamento para efetuar a referida comunicação (artigo 10.º, n.ºs 3, 4 e 6).

Qualquer alteração à designação deverá ser comunicada no prazo de 20 dias úteis contados desde a alteração (artigo 10.º, n.º 5).

Dever de formação

As entidades imobiliárias devem promover (e registar) ações específicas de formação dos seus dirigentes, trabalhadores e demais colaboradores, sobre prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, com a seguinte regularidade (artigo 11.º):

- Uma ação de formação em cada dois anos civis, em entidades com um a cinco colaboradores;
- Uma ação de formação por cada ano civil, em entidades com seis a 10 colaboradores; e
- No mínimo uma ação de formação por cada ano civil, com a presença em todas elas do responsável pelo cumprimento normativo designado, em entidades com mais de 10 colaboradores.

Comunicação e relatório de irregularidades

As entidades imobiliárias devem elaborar um relatório anual – a conservar durante sete anos e a colocar, em permanência, à disposição do IMPIC, I.P. –, que deverá conter (artigo 12.º):

- A descrição dos canais específicos, independentes e anónimos que internamente assegurem, de forma adequada, a receção, o tratamento e o arquivo das comunicações de irregularidades; e
- Uma indicação sumária das comunicações internas recebidas e do respetivo processamento.

Comunicações obrigatórias ao IMPIC, I.P.

As entidades imobiliárias estão obrigadas a comunicar ao IMPIC, I.P. (artigo 14.º):

- A data de início de atividade;
- Os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham; e
- Os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2500 EUR.

Os dados a comunicar e o modelo de formulário a utilizar são os constantes dos Anexos ao Regulamento. Para o efeito, as entidades imobiliárias devem estar registadas no sítio www.impic.pt, e as comunicações obrigatórias devem ser autenticadas eletronicamente através da utilização de certificado digital qualificado (nos termos do [Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 2 de agosto](#)) (artigos 14.º e 15.º).

As comunicações obrigatórias de elementos das transações imobiliárias e contratos de arrendamento devem ser realizados nos seguintes prazos (artigo 20.º, n.º 1):

- Até ao final do mês de agosto seguinte, para as transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no primeiro semestre de cada ano; e
- Até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte, para as transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no segundo semestre de cada ano.

[Duarte Santana Lopes \[+info\]](#)
[Alejandra Velásquez Tadeu \[+info\]](#)
[Tiago da Costa Andrade \[+info\]](#)