



IMOBILIÁRIO | FISCAL

REGULAMENTO DE PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SECTOR IMOBILIÁRIO

Entrou em vigor no 25 de Junho 2019 o Regulamento n.º 276/2019 publicado no passado dia 29 de Março foi (doravante “Regulamento”), o qual visa estabelecer as condições de exercício inerentes ao cumprimento dos deveres estabelecidos na Lei n.º 83/2017 de 18 de Agosto, determinando um conjunto de obrigações de identificação, controlo e comunicação relativas a entidades (financeiras ou não financeiras) que exerçam em território português actividade de: (i) mediação imobiliária; (ii) compra, venda, compra para revenda ou permuta; (iii) promoção imobiliária; e (iv) arrendamento de bens imóveis.

Entre os novos deveres destacam-se os seguintes:

- **Dever de Controlo** - as entidades devem definir e adoptar as políticas e procedimentos que se revelem necessários ao cumprimento das normas legais e regulamentares que sejam aplicáveis em matéria de prevenção ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, bem como à gestão dos riscos associados, tendo em consideração a actividade

desenvolvida e a exposição ao risco que comporta, atendendo, nomeadamente, ao volume de negócio, à nacionalidade dos clientes ou à realização de negócios através de agentes de representação.

- **Dever de Identificação e Diligência** - entidades devem identificar as pessoas, entidades e representantes com que as entidades em questão estabeleçam relações de negócio ou efectuem transacções de **montante** igual ou superior a €15.000,00 (e antes de efectuar as transacções).

Neste contexto, o Regulamento estabelece ainda as situações de risco reduzido que permitem a identificação do beneficiário efectivo com base em declaração emitida pelo cliente, sendo necessário que, cumulativamente: (i) seja reduzido a escrito as circunstâncias que atestam a situação de risco reduzido; (ii) a informação relativa ao beneficiário efectivo não ofereça dúvidas quanto à sua actualidade e exactidão; (iii) o interveniente esteja estabelecido em país ou território de risco baixo;

e (iv) a entidade proceda de imediato à comprovação da identidade do beneficiário efectivo, caso tome conhecimento de qualquer circunstância susceptível de colocar em causa a verificação de uma situação de risco reduzido.

- **Dever de Conservação** – as entidades estão obrigadas a conservar por um período de 7 anos as cópias, registos, dados electrónicos extraídos de todos os documentos obtidos, ou que lhe tenham sido disponibilizados pelos clientes ou quaisquer outras pessoas.
- **Dever de Formação** – as entidades devem promover acções específicas de formação dos seus dirigentes trabalhadores e demais colaboradores, sobre prevenção e combate ao **branqueamento** de capitais e financiamento do terrorismo (em número dependente do número de colaboradores).
- **Dever de Comunicação** - as entidades devem comunicar obrigatoriamente ao IMPIC, por via de formulário próprio, a (i) data de início da sua actividade, (ii) os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham; e (iii) os elementos relativos a contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a €2.500,00.

Finalmente de sublinhar ainda que, em entidades que sejam sociedades com número de colaboradores superior a 5, deverá ser designado um membro da sua direcção (ou equiparado), como elemento privilegiado de contacto entre a entidade visada e o IMPIC no que respeita ao cumprimento do Regulamento, devendo tal comunicação ser efetuada no prazo de 60 dias úteis a contar da data da entrada em vigor do Regulamento.

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: marketing@srslegal.pt