

REGULAMENTO N.º 276/2019 | PREVENÇÃO AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E FINANCIAMENTO DE TERRORISMO NO SETOR IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO N.º 276/2019 PREVENÇÃO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E FINANCIAMENTO DE TERRORISMO NO SETOR IMOBILIÁRIO

DATA DE ENTRADA EM VIGOR:
26/06/2019

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

DEVERES DAS ENTIDADES OBRIGADAS

DEVER DE COMUNICAÇÃO

Foi aprovado pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) e publicado em Diário da República no passado dia 26 de março de 2019, o Regulamento n.º 276/2019, de **Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento de Terrorismo no Setor Imobiliário**.

O Regulamento entrará em vigor no próximo dia 26 de junho de 2019, alargando a aplicação de alguns deveres típicos do setor financeiro ao setor imobiliário.

O Regulamento **aplica-se a todas as entidades (nelas se incluem os empresários em nome individual)**, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, **que exerçam as seguintes atividades / atos materiais:**

- (1) Mediação imobiliária;
- (2) Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis;
- (3) Programação, direção e financiamento, direta ou indiretamente, com recursos próprios ou alheios, de obras de construção de edifícios, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for; e
- (4) Arrendamento de bens imóveis.

As entidades obrigadas passam a estar sujeitas a diversos deveres, entre os quais:

As entidades obrigadas devem comunicar ao IMPIC:

- (1) A data de início da sua atividade;
- (2) Elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham;
- (3) Elementos relativos a todos os Contratos de Arrendamento com rendas mensais iguais ou superiores a € 2.500,00.

Para as entidades já constituídas aquando da entrada em vigor do Regulamento, a **comunicação do início da atividade deverá ser feita até ao dia 25 de agosto de**

DEVER DE CONTROLO

2019. Para entidades a constituir, a comunicação do início de atividade deverá ser realizada no prazo de 60 dias após a constituição.

As transações imobiliárias e os arrendamentos abrangidos neste dever, deverão ser **comunicados da seguinte forma:**

- (1) Transações efetuadas no primeiro semestre de cada ano, até ao dia 31 de agosto;
- (2) Transações efetuadas no segundo semestre de cada ano, até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte.

Os órgãos de administração das entidades obrigadas devem adotar **políticas e procedimentos de controlo que se mostrem adequados à gestão dos riscos** de branqueamento de capitais e financiamento de terrorismo a que a entidade esteja ou venha a estar exposta.

As políticas e procedimentos de controlo devem ser **adequadas à natureza, dimensão e complexidade da entidade obrigada**, sendo criado um modelo de gestão, avaliação e mitigação dos riscos de exposição ao branqueamento de capitais e financiamento de terrorismo e de um modelo de aceitação de clientes.

DEVER DE IDENTIFICAÇÃO E DILIGÊNCIA

As entidades obrigadas, quando estabelecem relações de negócio ou efetuam operações ocasionais de valor igual ou superior a € 15.000,00, **devem criar procedimentos de identificação e diligência**, estando obrigadas a identificar:

- (1) Os seus clientes;
- (2) Cada um dos intervenientes na transação imobiliária; e
- (3) Os respetivos representantes.

A identificação deve ser efetuada em momento anterior ao da realização das operações e deve estar em constante atualização.

DEVER DE CONSERVAÇÃO

As entidades obrigadas passam a ter de criar **procedimentos conservatórios**, físicos ou digitais, para as informações obtidas sobre os seus clientes e intervenientes nas transações imobiliárias. O dever de conservação das informações existe por um período de 7 anos a contar da identificação.

CRIAÇÃO DA FIGURA DO RESPONSÁVEL PELO CUMPRIMENTO NORMATIVO

As entidades obrigadas devem ainda conservar os documentos comprovativos das operações efetuadas e dos competentes registos de qualquer operação realizada no âmbito de uma transação imobiliárias, pelo período de 7 anos a contar da sua execução.

Com a entrada em vigor do Regulamento, foi criada a figura do **Responsável pelo Cumprimento Normativo**, um elemento da direção de topo ou equiparado, designado para **zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo** em matéria de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento de terrorismo.

A designação de um Responsável pelo Cumprimento Normativo é obrigatória nos casos de:

- (1)** Sociedades por quotas ou empresários em nome individual com mais de 5 colaboradores; e
- (2)** Sociedades anónimas.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro

duarte.vasconcelos@vaassociados.com ou geral@vaassociados.com

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com