

REGULAMENTO N.º 276/2019 RELATIVO À PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SECTOR IMOBILIÁRIO

Abril de 2019

Introdução

Foi publicado em Diário da República, no passado dia 26 de Março de 2019, o Regulamento n.º 276/2019 ("Regulamento") do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P ("IMPIC") relativo à prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo ("BC/FT") no sector imobiliário.

O referido regulamento define os mecanismos e procedimentos inerentes ao cumprimento dos deveres de prevenção e combate de BC/FT sujeitos à fiscalização do IMPIC.

Estão sujeitas ao Regulamento as entidades, de natureza financeira ou não financeira, que exerçam actividades imobiliárias ou pratiquem actos materiais de mediação imobiliária, compra e venda de imóveis, compra para revenda ou permuta de imóveis, promoção imobiliária e arrendamento de bens imóveis.

No âmbito do Regulamento destacamos os seguintes deveres que impendem sobre as entidades obrigadas:

Dever de Identificação e Diligência:

Aquando do estabelecimento de relações de negócio ou na execução de transacções ocasionais de montante igual ou superior a 15.000,00 euros, independentemente da referida transacção ser realizada através de uma única operação ou de várias operações aparentemente

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação situações em concreto.

www.gpasa.pt

relacionadas entre si, as entidades deverão proceder à identificação de todos os intervenientes na transacção imobiliária e respectivos representantes.

A referida identificação deverá ser efectuada em momento anterior às transacções em causa, designadamente antes do contrato-promessa de compra e venda ou de arrendamento.

Nas transacções em que os intervenientes sejam pessoas colectivas, centros de interesses colectivos sem personalidade jurídica ou pessoas singulares que não actuem por conta própria, as entidades deverão obter um conhecimento satisfatório sobre os beneficiários efectivos.

Responsável pelo Cumprimento Normativo (“RCN”):

O Regulamento evidencia o papel do RCN, o qual deverá corresponder a um elemento da Direcção de Topo da entidade ou equiparado e que assumirá o dever de zelar pelo cumprimento das obrigações em matéria de prevenção e combate ao BC/FT. O RCN deverá preencher os requisitos de idoneidade, qualificação profissional e disponibilidade.

A designação do RCN será obrigatória no caso das sociedades anónimas, bem como no caso de sociedade por quotas ou empresários em nome individual com mais de cinco colaboradores em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços.

As entidades deverão comunicar ao IMPIC a nomeação e identificação do RCN, nos prazos e nos termos definidos no Regulamento.

Dever de Formação:

O Regulamento estabelece regras específicas quanto às formações a realizar para efeitos de cumprimento do dever de formação das entidades obrigadas, prevendo obrigações distintas no que respeita à frequência das formações consoante a dimensão da entidade.

Comunicação de Irregularidades:

A existência de canais internos, independentes e anónimos com vista à recepção, tratamento e arquivo das comunicações de irregularidades assume particular relevo no cumprimento das obrigações legais em termos de BC/FT. Neste sentido, o Regulamento define que o relatório anual das entidades obrigadas deverá conter informação sobre os canais

existentes, bem como uma indicação sumária das comunicações internas recebidas e o respectivo processamento.

Medidas Restritivas:

O Regulamento regula ainda a aplicação da Lei n.º 97/2017 relativa às medidas restritivas aprovadas pela Organização das Nações Unidas ou pela União Europeia. Para o efeito, as entidades deverão adoptar os mecanismos necessários à detecção de quaisquer pessoas ou entidades identificadas em medidas restritivas e implementar canais de comunicação. Caberá ao RCN garantir o conhecimento imediato e pleno das listas de pessoas e entidades ao abrigo das medidas restritivas, dar cumprimento ao dever de denúncia e cooperar com as autoridades relevantes (Direcção-Geral de Política Externa do Ministério dos Negócios Estrangeiros e o Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações internacionais do Ministério das Finanças).

Dever de Comunicação de Actividades Imobiliárias:

Ao abrigo do Regulamento as entidades obrigadas deverão comunicar ao IMPIC (i) a data de início de actividade, (ii) os elementos relativos a cada transacção imobiliária em que intervenham e (iii) os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2.500,00 euros.

As comunicações deverão ser autenticadas electronicamente através da utilização de certificado digital e efectuadas, exclusivamente, por transmissão electrónica de dados, através do portal do IMPIC, mediante a utilização dos formulários próprios. As declarações poderão ser efectuadas pela própria entidade, administrador, advogado ou qualquer pessoa individual mandatada por procuração.

O Regulamento entra em vigor a 25 de Junho de 2019 e revoga o Regulamento 282/2011 de 6 de Maio.

DISCLAIMER: Apesar de a GPA ter tido cuidado na redacção da presente informação, a GPA não se responsabilizará por qualquer dano ou prejuízo emergente de decisão tomada com base na informação aqui descrita. Esta informação é meramente informativa e não substitui qualquer aconselhamento profissional adequado ao caso concreto, pelo que o presente documento não deve ser considerado como uma opinião legal.