



INSTITUTO DOS MERCADOS PÚBLICOS, DO IMOBILIÁRIO E DA CONSTRUÇÃO, I.P. (IMPIC, I.P.)

REGULAMENTO N.º 603/2021, DE 2 DE JULHO PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SETOR DO IMOBILIÁRIO

13 de julho de 2021

A presente informação destina-se a uma distribuição genérica a Clientes e colegas. Como tal, a informação aqui contida é fornecida de forma geral e abstrata. Não poderá ser utilizada para a tomada de decisões, sendo para tal necessário obter o aconselhamento legal profissional para qualquer caso específico.

O conteúdo desta informação não poderá ser reproduzido, no todo ou em parte, sem o expreso consentimento do seu autor.

Se necessitar de informação adicional sobre este tópico, por favor, contacte-nos em geral@barv.pt.

Este novo Regulamento, de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo (BC/FT) no setor imobiliário, foi aprovado pelo IMPIC, I.P., por competir a este Instituto a verificação do cumprimento dos deveres que incumbem às entidades que exerçam atividades imobiliárias.

QUEM ESTÁ SUJEITO A ESTE REGULAMENTO?

As entidades, de natureza financeira e não financeira, que exerçam atividades imobiliárias, nomeadamente:

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



PROCEDIMENTOS QUE DEVEM SER IMPLEMENTADOS

As entidades obrigadas pelo Regulamento, devem adotar políticas e procedimentos adequados ao combate do BC/FT.

O Regulamento estabelece alguns desses procedimentos, designadamente, a recolha de elementos de identificação dos intervenientes nas transações imobiliárias, em momento anterior à realização das mesmas, quando:

- Estabeleçam relações de negócio;
- Efetuem transações ocasionais de montante igual ou superior a €15.000;
- Se suspeite que as operações possam estar relacionadas com BC/FT; e



- Caso surjam dúvidas, sobre a veracidade ou a adequação dos dados de identificação dos clientes previamente obtidos.

O Regulamento estipula ainda um procedimento conservatório, ou seja, as entidades imobiliárias devem conservar, por um período de sete anos, os elementos de identificação recolhidos e demais documentos relativos às tran-



sações realizadas.

As entidades obrigadas têm de elaborar um relatório anual, onde devem constar as comunicações de irregularidades realizadas, no âmbito do BC/FT.

COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS AO IMPIC, I.P.

As entidades imobiliárias devem comunicar obrigatoriamente:

- A data de início de atividade;
- Os elementos relativos a cada transação imobiliária que intervenham;

- Os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a €2.500,00.

Estas comunicações devem ser efetuadas por transmissão eletrónica, seguindo os modelos disponibilizados nos Anexos A e B do Regulamento.

SUSPEIÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO

Visando este Regulamento a prevenção e o combate ao BC/FT, foi elaborada uma listagem, que se encontra disponível no Anexo C do Regulamento, onde são exemplificadas algumas das potenciais situações de risco.

Nomeadamente:

- Transações envolvendo a mesma propriedade em momentos muito próximos no tempo;
- Transações envolvendo instrumentos de pagamento de difícil rastreabili-

dade quanto à sua origem ou ao seu circuito;

- Transações envolvendo partes que não atuem em nome próprio, tentando ocultar a identidade do cliente real;

- Transações em que o preço de venda de uma propriedade é significativamente inferior ao preço de compra, não tendo os valores de mercado diminuído significativamente; ou,

- Transações em que o comprador pretende pagar um adiantamento em numerário superior a mais de 10 % do preço do imóvel.

