

## ANEXO D

### LISTAGEM EXEMPLIFICATIVA DE INDICADORES DE SUSPEIÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO

A presente listagem insere-se nas prerrogativas previstas nas alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 120º da Lei n.º 83/2017, de 8 de agosto e não é mais do que a coleção de um conjunto de indicadores tidos como referências de suspeição para o setor, sendo por isso meramente exemplificativa.

O novo regulamento passa a conter uma lista exemplificativa de potenciais indicadores de suspeição a serem considerados pelas entidades obrigadas **no âmbito do cumprimento do dever de exame**.

Os indicadores, através da análise do IMPIC, I.P. em colaboração com as autoridades de investigação criminal (Departamento Central de Investigação e Ação Penal da Procuradoria-Geral da República (DCIAP) e da Unidade de Informação Imobiliária da Polícia Judiciária), deverá ser objeto de correção e de informação oportuna junto do setor.

Considera-se que os indicadores inframencionados, deverão ser do conhecimento generalizado das entidades obrigadas. Os indicadores em causa são genéricos, e constam de guias e recomendações públicas emitidas pelo Grupo de Ação Financeira Internacional (GAFI/FATF) para o setor.

Atentas as características do setor e de grande parte das entidades obrigadas (com entidades com atividades regulamentadas e outras não), não é possível abarcar todo seu universo sem o recurso a instrumentos também eles universais ou de acesso potencialmente universal.

Assim:

Exemplificação de indicadores de suspeição relacionados com a atividade imobiliária:

1. Transações envolvendo partes que não atuem em nome próprio, tentando ocultar a identidade do cliente real;
2. Transações iniciadas em nome de uma pessoa e concluídas em nome de outra, sem uma explicação lógica para a mudança;
3. Transações em que as partes não demonstram interesse particular nas características da propriedade (por exemplo, qualidade de construção, localização, data na qual será entregue, etc.);
4. Transações envolvendo partes não interessadas na obtenção de um melhor preço para a transação ou em melhorar as condições de financiamento;
5. Transações onde o comprador demonstra grande interesse em áreas específicas, sem questionar ou discutir o preço de compra;
6. Transações efetuadas através de contrato, sem qualquer intenção das partes em conferir eficácia ao mesmo, ou onde tal intenção seja expressa, mas não formalizada;

7. Transações envolvendo a mesma propriedade em momentos muito próximos no tempo (por exemplo, a compra e venda imediata de uma propriedade), com diferenças significativas (positivas ou negativas) entre o preço de compra e o preço de venda;
8. Transações envolvendo instrumentos de pagamento de difícil rastreabilidade quanto à sua origem ou ao seu circuito (por exemplo, numerário ou cheques ao portador) ou em que o pagamento seja efetuado por cheque endossado por terceiros;
9. Transações em que o registo de propriedade residencial é feito em nome de um mandatário (parente, amigo, sócio de negócio, advogado ou empresa legítima), sem que se vislumbre qualquer razão ou justificação lógica;
10. Transações em que se verificam comportamentos suspeitos, por parte do vendedor ou do comprador, suscetíveis de indiciar que a propriedade poderá ser objeto de utilização para atividades criminosas;
11. 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;
12. Transações em que em que o preço de venda de uma propriedade é inconsistente com a ocupação do comprador ou com o rendimento por ele auferido;
13. Transações em que o comprador pretende pagar um adiantamento em numerário superior a mais de 10% do preço do imóvel;
14. Transações em que o comprador pretende pagar um adiantamento em numerário superior a €15.000,00;
15. Transações em que o comprador recusa ou dificulta a disponibilização ao notário do número da conta bancária onde os montantes envolvidos foram ou serão debitados;
16. Transações em que o comprador recusa ou dificulta o pagamento do preço de venda por transferência bancária ou cheque, ainda que o montante seja superior a € 15.000,00.