

**Projeto de regulamento do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, I.P.) de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário**

Considerando que, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 89.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, compete ao IMPIC, I. P. a verificação do cumprimento dos deveres que, nos termos aí previstos, impendem sobre as entidades que exerçam atividades imobiliárias;

Considerando que compete igualmente ao IMPIC, I.P., nos termos do artigo 94.º e do n.º 4 do artigo 46º do mesmo diploma, regulamentar os deveres, quer gerais quer específicos, que sobre essas entidades impendem;

Ao abrigo do disposto nas normas acima invocadas e ainda do disposto no n.º 1 do artigo 3.º e alínea a) do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 232/2015, de 13 de Outubro, determina-se, o seguinte:

**CAPÍTULO I – OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

**Artigo 1.º Objeto**

1 - O presente regulamento, no exercício das atribuições conferidas ao IMPIC, I.P. pelo artigo 94.º e pelo n.º 4 do artigo 46º, ambos da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto (Lei), estabelece as condições de exercício e define os procedimentos, instrumentos, mecanismos e formalidades inerentes ao cumprimento dos deveres, gerais e específicos, estabelecidos na Lei e os demais aspetos necessários a assegurar o cumprimento dos deveres de prevenção e combate de branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo (BC/FT), por parte das entidades que exerçam, em território nacional, atividades imobiliárias, sujeitos à fiscalização do IMPIC, I.P..

2 - Consideram-se, nomeadamente, como exercendo a atividade em território nacional as entidades que tenham sede estatutária ou efetiva em Portugal ou aqui desenvolvam as atividades referidas no número anterior através de sucursais, agências, delegações, representações permanentes ou outras formas locais de representação e que desenvolvam as atividades referidas relativamente a edifícios ou a outros imóveis situados em Portugal.

3 - O presente regulamento estabelece, igualmente, no exercício das atribuições conferidas pelo artigo 27.º da Lei n.º 97/2017, de 23 de agosto (Lei n.º 97/2017), os meios e os mecanismos necessários ao cumprimento, pelas entidades com atividades imobiliárias, independentemente da sua natureza, dos deveres previstos naquele diploma legal.

## **Artigo 2.º Âmbito de aplicação subjetivo**

Estão sujeitas à disciplina prevista no presente regulamento as entidades, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, adiante designadas por entidades imobiliárias, que exerçam as seguintes atividades imobiliárias ou, nos casos aplicáveis, pratiquem atos materiais de:

- a) Mediação imobiliária;
- b) Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis;
- c) Promoção imobiliária, consistindo no impulsionamento, 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;
- d) Arrendamento de bens imóveis.

## **CAPÍTULO II – DOS DEVERES GERAIS E DAS MEDIDAS RESTRITIVAS**

### **Artigo 3.º Princípios gerais de atuação**

Para efeitos do cumprimento dos deveres gerais e específicos previstos na Lei, devem as entidades com atividades imobiliárias observar todos os procedimentos nesta estabelecidos, bem como os definidos no presente regulamento e na demais legislação relevante em sede de prevenção e combate ao BC/FT sem prejuízo do cumprimento de outros deveres legais que sobre as mesmas impendam.

### **Artigo 4.º Dever de controlo**

1 - As entidades com atividades imobiliárias, para efeitos de cumprimento do artigo 12.º da Lei, através do respetivo órgão de administração, devem definir e adotar políticas e procedimentos que permitam controlos que se mostrem adequados:

- a) À gestão eficaz dos riscos de BCF/FT a que esteja ou venha a estar exposta;
- b) Ao cumprimento das normas legais e regulamentares em matéria de prevenção e combate ao BC/FT.

2 - As políticas e os procedimentos e controlos a que se refere o número anterior devem ser proporcionais à natureza, dimensão e complexidade da entidade obrigada e da atividade por esta prosseguida, envolvendo nomeadamente:

- a) A definição de um modelo eficaz de gestão de risco, com práticas adequadas à identificação, avaliação e mitigação dos riscos de BC/FT a que a entidade obrigada esteja ou venha a estar exposta;
- b) O desenvolvimento de políticas, procedimentos e controlos em matéria de aceitação de clientes e de cumprimento do quadro normativo aplicável.

3 - Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, a criação do modelo de gestão de risco deve ter em atenção a atividade desenvolvida e respetivos riscos/exposição ao risco que comporta, considerando, designadamente, o volume de negócios, número de empregados, zonas geográficas em que opera, meios de pagamento e procedência dos mesmos, nacionalidades dos clientes ou a realização de negócio através de agentes de representação.

4 - A qualidade, adequação e eficácia das políticas e dos procedimentos e controlos devem ser monitorizadas, através de avaliações periódicas e independentes, efetuadas com uma periodicidade adequada ao risco associado a cada uma das áreas de negócio da entidade obrigada.

5 - As entidades com atividades imobiliárias adotam os meios e os mecanismos necessários para assegurar o cumprimento das medidas restritivas adotadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas ou pela União Europeia de congelamento de bens e recursos económicos relacionadas com o terrorismo, a proliferação de armas de destruição em massa e o respetivo financiamento, contra pessoa ou entidade designada.

#### **Artigo 5.º Procedimentos gerais de identificação e diligência**

1 - Para cumprimento do dever de identificação e diligência previsto no artigo 23.º da Lei, as entidades que exerçam atividades imobiliárias tal como definidas nas subalíneas i) a iv) da alínea b) do artigo 2º da Lei, têm de recolher os elementos de identificação referidos nos artigos 24º a 28º da Lei, bem como dos artigos seguintes do presente regulamento, respeitantes aos seus clientes, a cada um dos intervenientes na transação imobiliária e, sendo o caso, aos respetivos representantes, designadamente quando:

- a) Estabeleçam relações de negócio;
- b) Se proponham intervir em transações ocasionais:

- i) De montante seja igual ou superior a € 15 000, independentemente de a transação ser realizada através de uma única operação ou de várias operações aparentemente relacionadas entre si;
- ii) Que constituam uma transferência de fundos de montante superior a € 1 000.

2 - Os procedimentos de identificação previstos no presente regulamento devem ser efetuados antes da realização das transações pertinentes ou, havendo contrato-promessa, seja de compra e venda ou de arrendamento, antes da celebração deste.

3 - As entidades com atividades imobiliárias dão cumprimento à obrigação de atualização constante do artigo 40º da Lei, verificando a atualidade dos elementos de identificação apresentados, independentemente de já terem recolhido elementos de informação sobre o cliente durante a realização de uma transação anterior.

4 - Sempre que se verifiquem alterações nos elementos de identificação dos intervenientes, dos respetivos representantes ou de outros intervenientes nas operações, incluindo as resultantes de cedências de posição contratual, devem as entidades obrigadas manter atualizados os elementos recolhidos nos termos do presente regulamento.

5 -As entidades obrigadas quando exerçam a atividade de mediação imobiliária devem proceder à identificação de todos os intervenientes na transação imobiliária subjacente nos momentos definidos no n.º 2 do presente artigo.

#### **Artigo 6.º - Identificação das pessoas singulares, empresários em nome individual, entidades estrangeiras e pessoas politicamente expostas**

1 - Quando os clientes, os intervenientes na transação e os respetivos representantes forem pessoas singulares, a identificação das mesmas é efetuada nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 24º da Lei.

2 - A comprovação dos elementos referidos no número anterior é efetuada nos termos do disposto nos n.ºs 1 a 4 e 6 a 8 do artigo 25º da Lei.

3 - Quando, nas transações imobiliárias, surja como interveniente pessoa de menor idade que não possua, por esse facto, qualquer dos documentos referidos no n.º 2, a comprovação dos respetivos elementos de identificação deve ser efetuada mediante a exibição de boletim ou certidão de nascimento, ou, no caso de não nacionais, de documento público equivalente, a serem apresentados por pessoa que demonstre, documentalmente, estar investida dos

poderes para legitimamente contratar em nome do menor, à qual deve ser simultaneamente exigida a comprovação prevista no n.º 2.

4 - O elemento de identificação referido na subalínea *viii*) da alínea a) do n.º 1 do artigo 24º da Lei, quando não conste de qualquer dos documentos previstos no n.º 2 do mesmo, deve ser comprovado mediante a apresentação de cartão profissional, ou de recibo de vencimento ou de declaração da entidade patronal.

5 - Para cumprimento da subalínea *viii*) da alínea a) do n.º 1 do artigo 24º da Lei, quando o cliente ou interveniente esteja desempregado ou seja reformado, as entidades imobiliárias recolhem, também, informação sobre a última profissão exercida.

6 - Sempre que recolham e registem elementos identificativos relativos a empresários em nome individual, ou a entidade estrangeira sem atividade em Portugal a qual vem apenas proceder à prática de um ato isolado ou de uma atividade, por período inferior a 1 ano, as entidades imobiliárias obtêm os elementos identificativos referidos nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 24º da Lei e os seguintes dados:

I) Empresário em nome individual:

- a) Denominação comercial ou firma, se aplicável;
- b) Morada ou Sede;
- c) Código da atividade exercida.

II) Entidade estrangeira que preencha as condições referidas no n.º 6 do presente artigo, mediante a emissão pelo Registo Nacional de Pessoas Coletivas de certidão, contendo o número de identificação fiscal, firma, nacionalidade, a menção do ato isolado ou atividade a praticar em Portugal por período inferior a 1 ano.

7 - O elemento de identificação referido na subalínea *ix*) da alínea a) do n.º 1 do artigo 24º da Lei, quando não conste de qualquer dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 25º da mesma, deve ser comprovado mediante suporte documental, nomeadamente através de faturas de serviços públicos de fornecimento de água, eletricidade, gás e comunicações, ou de documentos bancários, ou mediante a realização de diligência adequada, devidamente descrita e autenticada, destinada a comprovar a morada declarada.

8 - Estando envolvidas na transação pessoas politicamente expostas, e titulares de outros cargos políticos ou públicos ou membros próximos da família e pessoas reconhecidas como estritamente associadas tal como definidos nas alíneas *w*), *cc*), *dd*) e *gg*) do n.º 1 do artigo 2º da Lei, em complemento ao disposto nos artigos 23º a 28º e 39º da referida Lei, deve ainda a

entidade obrigada obter informação por escrito quanto ao cargo, de natureza política ou pública, de que a pessoa é ou foi titular ou quanto à natureza de membro próximo da família de pessoa politicamente exposta e titular de outros cargos políticos ou públicos.

9 - A comprovação dos elementos das pessoas singulares não residentes deve ser feita através da apresentação do passaporte, do bilhete de identidade ou de documento de identificação equivalente emitido por autoridade pública competente, do qual constem o nome completo, a fotografia e a assinatura do titular.

10 - Para efeitos do presente regulamento, os conceitos de residente e de não residente são, com as necessárias adaptações, os previstos no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 295/2003, de 21 de Novembro.

11 - Sempre que os meios comprovativos utilizados não contemplem algum dos elementos identificativos constantes das subalíneas vii) a xi) da alínea a) do n.º 1 do artigo 24º da Lei as entidades com atividades imobiliárias podem, em função do risco concreto identificado, recorrer:

- a) Às fontes de informação consideradas idóneas e suficientes;
- b) À declaração escrita, em suporte físico ou eletrónico, do cliente ou respetivo representante.

#### **Artigo 7.º Identificação das pessoas coletivas ou de centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica**

1 - A verificação e comprovação dos elementos identificativos de pessoas coletivas ou de centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica efetua-se nos termos e através dos meios indicados nos n.ºs 5 e 6 do artigo 25º da Lei.

2 - Sempre que os meios comprovativos utilizados não contemplem algum dos elementos identificativos constantes das subalíneas v) a viii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º da Lei, as entidades com atividades imobiliárias podem, em função do risco concreto identificado, recorrer:

- a) Às fontes de informação consideradas idóneas e suficientes;
- b) À declaração escrita, em suporte físico ou eletrónico, do cliente ou respetivo representante.

3 - Quando os clientes forem pessoas coletivas com sede no estrangeiro, os elementos de identificação a recolher são os que constam, conforme os casos e com as necessárias adaptações, dos n.ºs 5 e 6 do artigo 25º da Lei a comprovar do modo nestes estabelecidos.

4 - O dever de identificação referido no número anterior abrange as representações permanentes, sucursais, agências, delegações ou outras formas locais de representação em território nacional da pessoa coletiva com sede no estrangeiro.

5 - Em cumprimento do disposto nas subalíneas *v)* e *vi)* da alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º da Lei e do disposto no número anterior, as entidades com atividades imobiliárias recolhem os seguintes elementos identificativos referentes aos titulares formais de participações no capital e aos membros do órgão de administração:

a) Quando sejam pessoas singulares:

*i)* Nome completo;

*ii)* Data de nascimento;

*iii)* Nacionalidade constante do documento de identificação;

*iv)* Tipo, número, data de validade e entidade emitente do documento de identificação;

*v)* Número de identificação fiscal.

b) Quando sejam pessoas coletivas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica:

*i)* Denominação social;

*ii)* Código da atividade exercida;

*iii)* Morada completa da sede social;

*iv)* Número de identificação de pessoa coletiva ou, quando não exista, número equivalente emitido por autoridade estrangeira competente.

6 - Para a comprovação dos elementos referidos no número anterior, é admissível a recolha de declaração escrita, emitida pela própria pessoa coletiva ou pelos centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica.

7 - Em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º da Lei, as entidades com atividades imobiliárias recolhem cópia simples, em suporte físico ou eletrónico, do documento habilitante aí referido.

8 - Para efeitos do disposto na subalínea *i)* da alínea c) do n.º 4 do artigo 25.º da Lei, consideram-se dispositivos que conferem certificação qualificada, aqueles que permitem a recolha de assinatura eletrónica qualificada ou o acesso remoto à imagem da assinatura

autógrafa, desde que à respetiva imagem seja conferido um grau de segurança idêntico ao que é exigível para a utilização, como meio comprovativo, da assinatura eletrónica qualificada.

9 - Os meios comprovativos recolhidos pelas entidades com atividades imobiliárias no âmbito de anteriores processos de identificação podem ser utilizados em processos posteriores, desde que os mesmos se mantenham atualizados, de acordo com o disposto no artigo 40.º da Lei e no artigo 5.º do presente regulamento.

### **Artigo 8º – Identificação dos beneficiários efetivos**

1 - As entidades com atividades imobiliárias adotam as medidas ou diligências que, em função do risco concreto identificado, considerem idóneas e suficientes para dar cumprimento aos n.ºs 1 e 2 do artigo 32.º da Lei, sendo admissível a recolha de cópia simples, em suporte físico ou eletrónico, dos respetivos documentos de identificação.

2 - Sem prejuízo das diligências que, autonomamente, as entidades imobiliárias efetuem por sua própria iniciativa, a documentação ou os registos de formalização do processo de identificação e diligência contêm obrigatoriamente campos de informação específicos destinados a identificar os beneficiários efetivos por conta de quem os intervenientes na transação estejam a atuar ou que, em última instância, controlem os intervenientes quando estes sejam pessoas coletivas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica.

3 - A comprovação dos elementos identificativos dos beneficiários efetivos ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 32.º da Lei apenas pode ter lugar quando se verificarem cumulativamente os seguintes pressupostos:

- a) A entidade com atividade imobiliária, em momento anterior ao da transação, reduza a escrito as circunstâncias que atestam a verificação de uma situação de risco comprovadamente reduzido, integrando as respetivas evidências no registo a que se refere o n.º 4 do artigo 29.º da Lei;
- b) A informação obtida em cumprimento do n.º 1 do artigo 33.º da Lei não ofereça dúvidas quanto à sua atualidade e exatidão;
- c) O interveniente esteja estabelecido em país ou território de risco baixo, a aferir, nomeadamente, de acordo com o Anexo II da Lei, que implementa mecanismos de obtenção de informação sobre beneficiários efetivos consistentes com o artigo 34.º da Lei;



d) A entidade com atividade imobiliária proceda de imediato à comprovação da identidade do beneficiário efetivo nos termos dos n.ºs. 2 ou 4 do artigo 32.º da Lei, caso tome conhecimento de qualquer circunstância suscetível de pôr em causa a verificação de uma situação de risco comprovadamente reduzido.

4 - Na avaliação do risco nos termos e para efeitos da alínea a) do n.º 4 do artigo 32.º da Lei, e sem prejuízo de outras situações que sejam classificadas como tal pelas entidades imobiliárias em função dos critérios internamente definidos, devem ser especialmente ponderados, para a classificação de um grau de risco como acrescido, pelo menos, as situações indicativas de risco potencialmente mais elevado previstas na Lei, designadamente no seu Anexo III, assim como quaisquer outras constantes do presente regulamento ou de circular normativa ou informativa a emitir pelo IMPIC, I.P..

5 - O disposto no n.º 4 do artigo 32.º da Lei é igualmente aplicável quando:

- a) O suporte comprovativo da qualidade ou da identidade do beneficiário efetivo ofereça dúvidas;
- b) Existam suspeitas de BC/FT ou se verifiquem os elementos caracterizadores previstos no n.º 2 do artigo 52.º da Lei.

6 - O disposto no n.º 7 do artigo anterior é igualmente aplicável à verificação da identidade dos beneficiários efetivos.

### **Artigo 9.º Procedimentos conservatórios**

1 - Por um período de sete anos a contar do momento em que, nos termos do artigo 5.º e seguintes, se processou a identificação dos intervenientes e dos beneficiários efetivos, devem as entidades com atividades imobiliárias conservar os seguintes elementos relativos àquela:

- a) As cópias, registos ou dados eletrónicos extraídos de todos os documentos que obtenham ou lhes sejam disponibilizados pelos seus clientes ou quaisquer outras pessoas, no âmbito dos procedimentos de identificação e diligência previstos na Lei;
- b) Cópias das comunicações efetuadas ao abrigo dos artigos 43º a 45º da Lei, bem como os respetivos comprovativos de envio;
- c) Cópias das comunicações efetuadas ao abrigo dos n.ºs 2 e 3 do artigo 47.º da Lei, dos respetivos comprovativos de envio, das notificações rececionadas e dos registos lavrados nos termos dos n.º 6 e do n.º 7 do mesmo artigo e do artigo 51º da Lei.

2 - As entidades com atividades imobiliárias devem igualmente conservar, por um período de sete anos a contar da execução de qualquer operação realizada no âmbito de uma transação, os originais, cópias, referências ou quaisquer suportes duradouros com idêntica força probatória, dos documentos comprovativos das operações efetuadas e dos competentes registos, de forma a permitir a sua reconstituição.

3 - As entidades com atividades imobiliárias devem ainda conservar, nos termos do n.º 1 do presente artigo e do artigo 51.º da Lei, os resultados dos exames efetuados ao abrigo do artigo 52.º da Lei.

4 - Os elementos referidos nos números anteriores devem, independentemente de serem conservados em suporte físico ou digital, estar à disposição em permanência das entidades com competências na prevenção e combate ao BC/FT, designadamente, o IMPIC, I.P., quando atue no exercício das suas competências.

#### **Artigo 10.º - Responsável pelo cumprimento normativo**

1 - As entidades com atividades imobiliárias designam, nos termos do n.º 1 do artigo 16.º da Lei, um elemento da sua direção de topo ou alguém por ela nomeado e detentor dos poderes e competências necessários, para zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo em matéria de prevenção e combate ao BC/FT sempre que a entidade seja:

- a) Sociedade por quotas com dois ou mais sócios cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços seja superior a cinco;
- b) Sociedade anónima;
- c) Sociedade Unipessoal por quotas ou empresário em nome individual, cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços seja superior a cinco.

2 - As entidades imobiliárias garantem o preenchimento pela pessoa designada dos requisitos de idoneidade, qualificação profissional e disponibilidade constantes do n.º 3 do artigo 16.º da Lei.

3 – A nomeação do responsável pelo cumprimento normativo (RCN), prevista no n.º 8 do artigo 16.º da Lei, é comunicada no prazo de 20 dias úteis a contar da data de designação através de formulário eletrónico disponibilizado no Portal ao IMPIC, I.P. contendo a seguinte informação:

- a) Nome completo;

- b) Data de nascimento;
- c) Nacionalidade constante do documento de identificação;
- d) Número de identificação fiscal;
- e) Tipo, número, data de validade do documento de identificação;
- f) Número de contacto e endereço eletrónico;
- g) Data de nomeação;
- h) Vínculo contratual;
- i) Descrição sumária das funções exercidas pela pessoa designada.

4 - À referida comunicação deve ser anexo o documento de nomeação e o respetivo termo de aceitação pela pessoa designada.

5 - Sempre que ocorram alterações à designação efetuada pela entidade obrigada ou relativas à pessoa designada ou a algum dos elementos constantes do n.º 3 do presente artigo, a entidade com atividade imobiliária deverá comunicar tais alterações no prazo de 20 dias úteis a contar da data da sua ocorrência, nos termos e através dos meios previstos no mesmo.

6 - O RCN, em matéria de prevenção e combate ao BC/FT, deverá ser o elemento privilegiado de contacto entre a empresa e o IMPIC, I.P, nesta matéria.

7 - No caso da entidade com atividade imobiliária não se enquadrar no disposto no n.º 1 do presente artigo, as funções de RCN, previstas no artigo 16º da Lei, devem ser materialmente asseguradas por representante legal da entidade ou pelo empresário em nome individual.

8 - O formulário descrito nos n.ºs 3 e 4 e 5 do presente artigo consta do modelo aprovado como Anexo C ao presente regulamento.

9 - À presente comunicação aplica-se o disposto no artigo 15º do presente Regulamento, quanto ao modo de cumprimento da mesma.

### **Artigo 11.º Dever de formação**

1 - Nos termos do artigo 55º da Lei, as entidades obrigadas adotam medidas proporcionais aos respetivos riscos e à natureza e dimensão da sua atividade para que os seus dirigentes, trabalhadores e demais colaboradores, cujas funções sejam relevantes para efeitos da prevenção e combate ao BC/FT, tenham um conhecimento adequado das obrigações decorrentes da Lei e da regulamentação que a concretiza, inclusive em matéria de proteção de dados pessoais.

2 - As entidades com atividades imobiliárias asseguram que são ministradas às pessoas referidas no número anterior ações específicas e regulares de formação adequadas a cada setor de atividade imobiliária, que as habilitem a reconhecer operações que possam estar relacionadas com o BC/FT e a atuar em tais casos de acordo com o quadro normativo aplicável.

3 - Os representantes legais, o empresário em nome individual, os dirigentes, o RCN e os colaboradores das entidades com atividades imobiliárias, cujas funções sejam relevantes para efeitos da prevenção e combate ao BC/FT, devem frequentar programas específicos e regulares de formação subordinados às temáticas descritas no número seguinte, os quais podem revestir as seguintes modalidades:

- a) Cursos de formação;
- b) Conferências, simpósios e eventos similares;
- c) Frequência, com aproveitamento, de disciplinas de cursos de pós-graduação ou de cursos de ensino superior.

4 - Os conteúdos programáticos da formação devem incidir sobre disposições legais e regulamentares vigentes relativas à prevenção e ao combate ao BC/FT, nomeadamente:

- a) Deveres estabelecidos na Lei;
- b) Diretivas, normas regulamentares ou outras, bem como orientações, nacionais, internacionais e comunitárias, aplicáveis às entidades com atividades imobiliárias;
- c) Tipos de operações relacionadas com a prática de crimes de branqueamento de vantagens de proveniência ilícita e de financiamento do terrorismo;
- d) Métodos e mecanismos de implementação de procedimentos de análise de risco setorial e individual para o setor do imobiliário;
- e) Guias de boas práticas ou recomendações emitidos pelo IMPIC, I.P..

5 - A frequência de programas de formação que cumpram os requisitos previstos nos números anteriores deverá ser efetuada da seguinte forma:

- a) Entidades com um a cinco colaboradores, uma ação de formação em cada dois anos civis;
- b) Entidades com cinco a dez colaboradores, uma ação de formação por cada ano civil;
- c) Entidades com dez ou mais colaboradores asseguram de forma rotativa que os seus colaboradores recebam formação adequada em sede de prevenção e combate ao BC/FT,

sendo que no mínimo deverá ser efetuada uma ação de formação por cada ano civil, com a presença em todas elas do RCN designado pela entidade.

6 - As entidades mantêm, nos termos do artigo 51º da Lei, um registo atualizado e completo das ações de formação frequentadas, que deverá ser disponibilizado ao IMPIC, I.P., sempre que solicitado.

7 - Os registos das ações formativas referidos no n.º 5 do artigo 55.º da Lei contêm, pelo menos, a seguinte informação:

- a) Denominação da ação de formação;
- b) Data de realização;
- c) Entidade formadora;
- d) Duração (em horas);
- e) Natureza (formação interna ou externa);
- f) Ambiente (formação presencial ou à distância);
- g) Material didático de suporte;
- h) Nome e função dos formandos (internos e externos);
- i) Avaliação final dos formandos, quando exista.

#### **Artigo 12º - Comunicação e relatório de irregularidades**

1 - Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 20.º da Lei, as entidades com atividades imobiliárias, elaboram um relatório anual através do RCN designado que deve conter:

- a) A descrição dos canais específicos, independentes e anónimos que internamente assegurem, de forma adequada, a receção, o tratamento e o arquivo das comunicações de irregularidades relacionadas com eventuais violações à Lei, ao presente regulamento e às políticas e aos procedimentos e controlos internamente definidos em matéria de prevenção e combate ao BC/FT;
- b) Uma indicação sumária das comunicações internas recebidas e do respetivo processamento.

2 - No caso da entidade com atividades imobiliárias não estar obrigada a designar um RCN, atenta a dimensão e a estrutura da mesma, o relatório deverá ser elaborado pelo seu

representante legal ou pelo empresário em nome individual, contendo os elementos referidos no número anterior.

3 - As comunicações constantes do artigo 20.º da Lei, bem como os relatórios a que elas dão lugar, são conservados nos termos previstos no artigo 51.º da Lei e colocados, em permanência, à disposição do IMPIC, I.P..

4 - O RCN assegura ainda o cumprimento dos n.ºs 3 e 4 do artigo 20.º da Lei.

### **Artigo 13.º Medidas restritivas**

1 - Para cumprimento do disposto no artigo 21.º da Lei e nos n.ºs 2 e 6 do artigo 10.º, n.º 2 do artigo 13.º e n.º 2 do artigo 28.º da Lei n.º 97/2017, as entidades com atividades imobiliárias adotam os meios e mecanismos necessários para, enquanto entidades executantes, assegurarem o cumprimento dos deveres previstos na referida Lei n.º 97/2017.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, as entidades com atividades imobiliárias dispõem de mecanismos permanentes, rápidos e seguros, que garantam uma execução imediata, plena e eficaz das medidas restritivas, e permitam, pelo menos:

- a) A deteção de quaisquer pessoas ou entidades identificadas em medidas restritivas;
- b) A existência de canais de comunicação e procedimentos fiáveis, seguros e eficazes, que garantam a adequada execução dos deveres de comunicação e de informação previstos no artigo 23.º da Lei n.º 97/2017, e assegurem a existência de uma estreita cooperação com a Direção-Geral de Política Externa do Ministério dos Negócios Estrangeiros e com o Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério das Finanças, em conformidade com o disposto no artigo 22.º da Lei n.º 97/2017.

3 - As entidades com atividades imobiliárias monitorizam, através de avaliações periódicas o correto funcionamento dos meios e mecanismos implementados e elaboram um relatório que deve ser disponibilizado pela empresa, através do responsável pelo cumprimento normativo quando aplicável, a solicitação do IMPIC, I.P..

4 - O disposto no artigo 20.º da Lei e no artigo 12.º do presente regulamento, é aplicável a irregularidades relacionadas com a Lei n.º 97/2017.

5 - Cabe ao RCN ou, no caso da entidade com atividade imobiliária não estar obrigada a designar um RCN, ao seu representante legal ou ao empresário em nome individual:

- a) Garantir o conhecimento imediato e pleno e a atualização permanente das listas de pessoas e entidades emitidas ou atualizadas ao abrigo das medidas restritivas;
- b) Acompanhar, em permanência, a adequação, a suficiência e a atualidade dos meios e mecanismos destinados a assegurar o cumprimento das medidas restritivas;
- c) Dar cumprimento ao dever de comunicação e de informação previsto no artigo 23.º da Lei n.º 97/2017;
- d) Dar cumprimento ao dever de denúncia previsto no artigo 24.º da Lei n.º 97/2017;
- e) Desempenhar o papel de interlocutor com a Direção-Geral de Política Externa do Ministério dos Negócios Estrangeiros e com o Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério das Finanças, de acordo com o previsto no artigo 22.º da Lei n.º 97/2017.

### **CAPÍTULO III – DO DEVER DE COMUNICAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS**

#### **Artigo 14º - Comunicações obrigatórias**

1 – Nos termos do art.º 46.º da lei, cumpre às entidades com atividades imobiliárias comunicar ao IMPIC, I.P.:

- a) A data de início de atividade imobiliária;
- b) Os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham;
- c) Os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a (euro) € 2 500,00.

2 - As comunicações referidas no número anterior são designadas por comunicações obrigatórias.

3 - Os dados que integram as comunicações obrigatórias são os constantes dos modelos aprovados como Anexos A e B ao presente regulamento.

4 - As comunicações obrigatórias efetuam-se exclusivamente por transmissão eletrónica de dados para o IMPIC, I.P., através do sítio na Internet com o endereço [www.impic.pt](http://www.impic.pt), mediante a utilização dos formulários com as características e estrutura disponibilizadas nas respetivas áreas restritas, tendo-se como não efetuadas as comunicações apresentadas por qualquer outra via.

5 - Os formulários referidos no número anterior contêm os campos necessários às comunicações, devendo todos os que estejam assinalados como obrigatórios ser preenchidos,

considerando-se como não efetuadas as comunicações em caso de não preenchimento, preenchimento incompleto ou preenchimento deficiente.

6 - Caso as comunicações obrigatórias sejam instruídas com documentos, devem estes ser corretamente digitalizados e integralmente apreensíveis e ser remetidos através dos mecanismos existentes nos formulários eletrónicos previstos nos n.ºs 3 e 4.

#### **Artigo 15.º Modo de cumprimento do dever de comunicação**

1 – As entidades referidas no artigo 2º do presente regulamento, para efeitos de cumprimento do disposto no artigo 14º, devem encontrar-se registadas por via eletrónica para efeitos de acesso à área restrita no sítio da Internet do IMPIC, I.P..

2 - As comunicações obrigatórias devem ser autenticadas eletronicamente através da utilização de certificado digital qualificado, nos termos previstos no regime jurídico dos documentos eletrónicos e da assinatura eletrónica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 290-D/1999, de 2 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 62/2003, de 3 de abril; 165/2004, de 6 de julho, 116-A/2006, de 16 de julho e 88/2009, de 9 de abril.

#### **Artigo 16.º Certificados digitais**

1 - Podem utilizar certificados digitais:

a) As pessoas singulares;

b) As pessoas coletivas;

c) Os advogados e solicitadores, através dos certificados digitais profissionais emitidos, respetivamente, pelas Ordens dos Advogados e dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, para uso exclusivo no exercício das profissões pertinentes.

2 - Podem também ser utilizados os certificados digitais qualificados do Cartão de Cidadão, nos casos em que o seu titular seja, alternativamente:

a) A própria entidade comunicante;

b) Administrador ou gerente da entidade comunicante;

c) Qualquer outra pessoa individual mandatada, por procuração, para o efeito.

3 - Nos casos previstos na alínea c) do número 1 e na alínea c) do n.º anterior, aos certificados digitais qualificados do Cartão de Cidadão e aos certificados digitais profissionais devem as



entidades comunicantes juntar procuração, nos termos estabelecidos no número seguinte e nas condições definidas no n.º 6.

4 - Das procurações referidas no número anterior devem constar, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação da entidade mandante e do mandatário;
- b) O teor do mandato;
- c) O período de validade do mandato.

5 - Os certificados digitais, emitidos a pessoas coletivas, que contenham a identificação da pessoa individual que, para o efeito, as representa, não exigem a apresentação de qualquer outro documento.

6 - No que respeita às comunicações de transações efetuadas pela entidade com atividade imobiliária, as procurações referidas nos n.ºs 3 e 4 só têm de acompanhar a primeira comunicação a enviar em cada um dos semestres referidos no artigo 20.º deste regulamento, produzindo efeitos apenas durante o decurso destes.

#### **Artigo 17.º Validação das comunicações obrigatórias**

As comunicações obrigatórias só são consideradas validamente submetidas após a emissão de um comprovativo eletrónico que indique a data e a hora em que a comunicação foi submetida.

#### **Artigo 18.º Confidencialidade e segurança dos dados**

1 - Os titulares da assinatura eletrónica qualificada devem proceder no sentido de não permitir a sua utilização por terceiros, definir expressamente, quando for caso disso, quais as pessoas autorizadas a elaborar e enviar os dados contidos nas comunicações obrigatórias, bem como agir diligentemente e praticar todos os atos necessários para assegurar a manutenção da respetiva confidencialidade e restrição da sua utilização.

2 - O IMPIC, I.P., assegurará a utilização de mecanismos de cópia e salvaguarda da informação associada às comunicações efetuadas pelos utilizadores, garantindo a proteção da informação na sua vertente de confidencialidade e impossibilitando o acesso indevido à mesma, bem como a preservação digital dos documentos e dos certificados digitais, através de mecanismos tecnológicos adequados de armazenamento, de indexação e de recuperação de arquivos.

### **Artigo 19.º Comunicação do início da atividade**

1 - As entidades que desenvolvam qualquer das atividades previstas no artigo 2.º do presente regulamento devem comunicar a data de início das mesmas ao IMPIC, I.P., no prazo de 60 dias úteis a contar da data em que aquele exercício for comunicado para efeitos fiscais, utilizando a declaração constante do Anexo A.

2 - Estão dispensadas da obrigação constante do número anterior as empresas de mediação imobiliária que, no âmbito do respetivo processo de licenciamento, tenham entregue no IMPIC, I.P., a declaração de início de atividade ou de alteração de atividade.

3- As empresas de mediação imobiliária, no caso de exercício de outras atividades imobiliárias constantes do artigo 2º do presente regulamento, não estão dispensadas da obrigação de comunicação do início de atividade referentes a essas mesmas atividades.

### **Artigo 20.º Comunicação dos elementos relativos a cada transação imobiliária efetuada**

1 - A comunicação de elementos sobre qualquer das transações imobiliárias referidas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 14.º é efetuada utilizando a declaração constante do Anexo B, nos seguintes prazos:

a) As transações efetuadas no primeiro semestre de cada ano, até 31 de Agosto seguinte;

b) As transações imobiliárias efetuadas no segundo semestre de cada ano, até ao final do mês de Fevereiro do ano seguinte.

2 - As empresas de mediação imobiliária devem, previamente à primeira comunicação de transações imobiliárias que venham a efetuar, registar-se por via eletrónica no sítio da internet do IMPIC, I.P..

## **CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 21.º Disposições finais**

1 - As entidades mencionadas no artigo 2º do presente regulamento após a entrada em vigor do mesmo devem dar cumprimento ao disposto no artigo 11.º, no prazo de um ano após a data de início da atividade indicada para efeitos fiscais.

2 – Quando se verificarem novas admissões de colaboradores com funções relevantes em matéria de prevenção e combate ao BC/FT ou nomeação de novo RCN, as entidades com atividades imobiliárias, para efeitos de cumprimento do dever de formação previsto no artigo 11.º do presente regulamento, devem, seis meses após a referida admissão ou nomeação, promover ação de formação a esses colaboradores.

3 – As entidades mencionadas no artigo 2.º do presente regulamento, que estejam a exercer atividades imobiliárias à data da entrada em vigor do presente regulamento, devem dar cumprimento à comunicação referida no artigo 10.º, n.º 3 do presente regulamento até 31 de dezembro de 2018.

4 - O incumprimento do disposto nos artigos 5.º a 16.º, 19º e 20.º do presente regulamento consubstancia a prática de contraordenação, nos termos previstos nas alíneas ee) e IIII) do artigo 169º da Lei.

#### **Artigo 22.º Listagem de indicadores de suspeição no setor imobiliário**

Consta, no Anexo D ao presente regulamento uma listagem exemplificativa de indicadores de suspeição, visando auxiliar as entidades com atividades imobiliárias a identificar situações de risco e a dar cumprimento à obrigação de comunicação de operações suspeitas constante dos artigos 43º e 44º da Lei.

#### **Artigo 23.º Norma revogatória**

É revogado o Regulamento n.º 282/2011, de 6 de maio, publicado no diário da república, 2.ª série, de 6 de maio.

#### **Artigo 24.º Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no trigésimo primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no diário da república.