

II ENCONTRO ANUAL DO INCI



BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS

BREVES NOTAS

15MAI2014

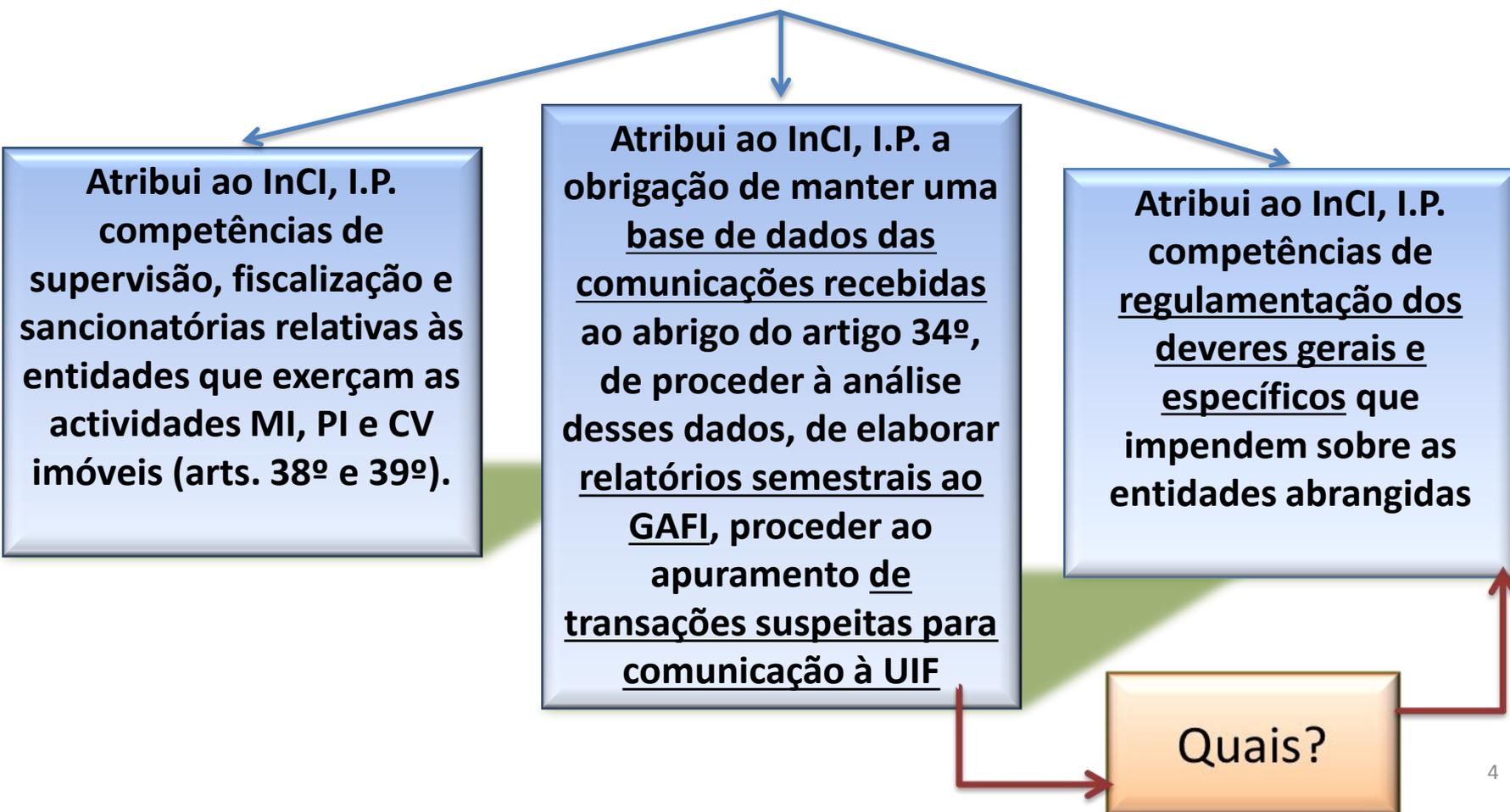
I – REGIME LEGAL VIGENTE

II – COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS E FORMULÁRIOS ELETRÓNICOS

III – QUESTÕES, DÚVIDAS E DIFICULDADES

**I – REGIME LEGAL VIGENTE
ELEMENTOS ESSENCIAIS**

Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho
(Transpõe as Diretivas n.ºs 2005/60/CE e n.º 2006/70/CE)



Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho

Deveres gerais das entidades sujeitas:
Secção I do Cap. II – art. 6º e seguintes



- Dever de identificação;
- Dever de diligência;
- Dever de recusa;
- Dever de conservação;
- Dever de exame;
- Dever de comunicação;
- Dever de abstenção;
- Dever de colaboração;
- Dever de segredo;
- Dever de controlo;
- Dever de formação

Deveres específicos das entidades não financeiras: Secção III, Cap. II -art. 31º e segts:
• Entidades com atividades imobiliárias (art. 34º) Comunicação ao InCI do início de atividade; Comunicação semestral ao InCI das transações efetuadas.

Lei 25/2008 de 5 de Junho – Deveres Gerais

Dever de identificação (art.º 7º) - exigir e verificar a identidade dos clientes e respetivos representantes;

Dever de diligência (art.º 9º), simplificado (art.º 11º) ou reforçado (art.º 12º) – obter informação s/ a finalidade e natureza da relação de negócio, a estrutura de propriedade e de controlo do cliente e, quando justificado, s/ os fundos utilizados, bem como acompanhar a relação de negócio;

Dever de recusa (art.º 13º) – recusa em iniciar relação de negócio ou realizar transação ocasional, quando não forem facultados os elementos de identificação ou outra informação relacionada com dever de diligência;

Dever de conservação (art.º 14º) – conservar (p/ 7 anos) os documentos obtidos no âmbito dos deveres de identificação e de diligência; dos comprovativos e dos registos das operações;

Dever de exame (art.º 15º) – examinar com especial cuidado e atenção qualquer conduta, atividade ou operação que evidencie maior grau de suspeição, de acordo com a sua experiência profissional, conservando por 5 anos os resultados do exame;

Dever de comunicação (art.º 16º) – ao PGR e à UIF informações ou suspeitas relacionadas com a prática destes crimes;

Lei 25/2008 de 5 de Junho – Deveres Gerais

Dever de abstenção (art.º 17º) – abster-se de executar qualquer operação que saibam ou suspeitem estar relacionada com a prática destes de crimes (*determina sempre comunicação ao PGR e à UIF*);

Dever de colaboração (art.º 18º) - prestar a colaboração requerida pelas entidades competentes, garantindo o acesso direto às informações e apresentando os documentos e os registos solicitados;

Dever de segredo (art.º 19º) – não revelar ao cliente ou a terceiros as comunicações efetuadas (art.º 16º) e/ou investigações em curso;

Dever de controlo (art.º 21º) – Definir e aplicar políticas e procedimentos de controlo interno, de avaliação e gestão do risco, de auditoria interna (de prevenção);

Dever de formação (art.º 22º) – dos dirigentes e empregados (com funções relevantes para efeitos de prevenção)

Lei 25/2008 de 5 de Junho – Regulamentação dos Deveres Gerais e Específicos

- 1º Regulamento provisório aprovado em 26.09.2008

- Regulamento n.º 79/2010 de 13 de Janeiro, exclusivamente dedicado às comunicações obrigatórias (implementação da medida *simplex* de desmaterialização total das comunicações)

- Regulamento n.º 282/2011, publicado em 06.05.2011, em vigor desde 09.05.2011, dedicado à regulamentação dos deveres gerais e específicos (revoga o Reg. n.º 79/2010)

Deveres gerais: regulamenta os deveres de identificação, de conservação e de formação (*artigos 4º a 10º*)

Deveres específicos: define e esclarece a forma e condições exigidas para o cumprimento das comunicações obrigatórias (*artigo 11º e seguintes*)

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de identificação (art.º 7º Lei 25/2008)

Procedimentos gerais de identificação (art. 4º do Reg.)

Quando: em transacções ocasionais de montante igual ou superior a 15 000€;

Momento: antes da realização da transacção ou antes do CPCV (se for o caso);

Identificação das pessoas singulares (art.º 5º do Reg.)

- **(Nome; Data e local nascimento; Nacionalidade; Tipo, número e validade do Doc Id):** Cartão do cidadão, ou B.I, ou Passaporte, ou Autorização de residência;
- **(Número Id fiscal):** Cartão do cidadão, ou Cartão contribuinte;
- **(Morada):** Qualquer suporte documental adequado (facturas de serviços públicos, doc bancários, outros);
- **(Profissão):** Cartão prof., recibo de vencimento, ou declaração da entidade patronal;

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de identificação

Identificação das pessoas coletivas societárias (*art.º 6º do Reg.*)

- (*Denominação social; Objeto social; Sede; Id. dos titulares dos órgãos de gestão*): Código de acesso à certidão permanente; ou certidão registo Comercial; ou documento público equivalente;
- (*NIF*): Cartão da empresa ou cartão de contribuinte;
- (*ID do beneficiário efetivo*): Declaração escrita da própria empresa;

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de identificação

Em caso de recusa, por parte dos clientes, em fornecer estes elementos – Como proceder?

- No caso de recusa dos elementos relativos à identificação da pessoa constantes do art.º 7º da Lei 25/2008 (CC; BI, Certidão Registo Comercial; Cartão Id. de Pessoa Coletiva): **Dever de recusa da realização da transação (art.º 13º Lei 25/2008);**
- No caso de recusa dos restantes elementos: **Registo da recusa e das razões, conhecidas ou aparentes,** exceto se se verificarem outros indícios de suspeição: Nesse caso: **Dever de comunicação (art.º 16º), Dever de abstenção (art.º 17º);**

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de Conservação (art.º 14º Lei 25/2008)

Dever de conservar os documentos obtidos no âmbito de dever de identificação e de diligência, bem como os comprovativos e os registos das transações

Procedimentos conservatórios (art.º 9º do Reg.)

•Cópias de:

- documentos recolhidos (deveres Identificação e de Diligência)
- comunicações efetuadas à PGR e à UIF (artigos 16º e 17º da L 25/2008)
- Documentos comprovativos das operações efetuadas e referências dos competentes registos.

•**Por um período de 7 anos**, após a recolha dos documentos;

•**Em suporte físico ou digital**, à disposição das entidades competentes.

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de Formação (artº22º Lei 25/2008)

Formação mínima obrigatória (art.º 10º do Reg.): 2 créditos por cada ano civil

Objetivo: *Conhecimento adequado das obrigações impostas pela legislação e Regulamentação em vigor nesta matéria;*

Conteúdos programáticos relevantes: Lei 25/2008; normas regulamentares; orientações aplicáveis a entidades imobiliárias;

Destinatários: Dirigentes e empregados cujas funções sejam relevantes para efeitos de prevenção destes crimes.

Modalidades e Valoração:

- Cursos de formação – 2 créditos, por cada 10H;
- Conferências, Simpósios e outros eventos similares – 1 crédito;
- Frequência, com aproveitamento, de disciplinas de cursos de pós-graduação ou de cursos de ensino superior (equivalente a 4 créditos/2 anos subsequentes)

**II – COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS E
FORMULÁRIOS ELETRÓNICOS**

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

Comunicações obrigatórias ao InCI – art.º 34 da Lei 25/2008, 5 de Junho (art.º 11º e seguintes do Reg.282/2011)

- ▶ **Data de Início da atividade:** no prazo máximo de 60 dias, a contar do início da mesma (a declarada para efeitos fiscais), acompanhada do código de acesso à certidão permanente – “**Declaração de Atividade**”;
- ▶ **Transações efetuadas (concretizadas) – “Declaração sobre transações Imobiliárias efetuadas”**
- ◆ **Elementos obrigatórios:**
 - Identificação dos intervenientes
 - Montante global do negócio jurídico
 - Menção dos respetivos títulos representativos
 - Meio de pagamento utilizado
 - Identificação do imóvel

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

Modo de cumprimento (arts.º 11º e 12º do Reg.)

- ☉ **Exclusivamente** por transmissão eletrónica de dados para o InCI, através do sítio da internet WWW.inci.pt — tendo-se como não efetuadas as comunicações apresentadas por qualquer outra via

- ◆ **Requisitos:**
 - Registo prévio na área restrita
 - Utilização dos formulários eletrónicos
 - Autenticação eletrónica através de certificado digital qualificado

REGISTO NO PORTAL



[Mapa do Site](#) • [FAQ's](#) • [Links Úteis](#) • [Contacte-nos](#)

NIF/NIPC  [Registe-se já >](#) [Recuperar conta >](#)



[INCI, I.P.](#) • [Iniciativas](#) • [Legislação](#) • [Notícias](#) • [Agenda](#) • [Contactos](#)

Pesquisar 

[AA](#) 

- › [Construção](#)
- › [Mediação Imobiliária](#)
- › [Donos de Obra Pública](#)
- › [Concursos Públicos ao abrigo do CCP](#)

Notícias

Tolerância de ponto

Conforme determinação da tutela e no que concerne à tolerância de ponto concedida para o dia 24 d...

[Ver mais](#) 05-12-2013 / AMA





- > [Construção](#)
- > [Mediação Imobiliária](#)
- > [Donos de Obra Pública](#)
- > [Concursos Públicos ao abrigo do CCP](#)

Acessos Rápidos

> Pedido de informação online

- > [Clique aqui...](#)
- > [Como fazer...](#)

> Consultas de Empresas

- > [Construção](#)
- > [Mediação Imobiliária](#)

> Revalidação de Alvarás - 2014

- > [Como se vai processar ...](#)

> Lei 25/2008, de 05.06

- > Foi publicado em DR o novo Regulamento n.º 282/2011 para o combate ao branqueamento de capitais

> Alvará Classe 1 na hora

- > [Como tratar ...](#)

> Queixas

> Prestadores de Serviços UE

- > [Requerimento](#)

> Declaração para entidades estrangeiras

- > al. a) do n.º5 do art.81º do CCP

> Declaração para director de obra

- > al. d) do n.º4 do art. 22º da Lei 31/2009, de 03.07

REGISTO >>

Este formulário permite o registo no Portal do INCI, IP.
Por favor, preencha todos os campos com os dados correctos.

1.IDENTIFICAÇÃO	
País/Country:	<input type="text" value="Portugal"/>
NIF/VAT number:	<input type="text"/>
Nome/Name:	<input type="text"/>
Correio electrónico/E-mail:	<input type="text"/>
Sede/Address:	<input type="text"/> <input type="text"/>
Localidade/City:	<input type="text"/>
Código Postal/ZIP Code:	<input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/>
2.RECUPERAÇÃO DE CONTA	
Pergunta/Question:	<input type="text"/>
Resposta/Answer:	<input type="text"/>


[Imprimir](#)



13 FEV'13 2653

AV. JULIO DINIS, 11

1069-010 LISBOA
PORTUGAL

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2013

Assunto: Envio de PIN para acesso ao Portal do InCI

Exmos. Senhores,

Temos o prazer de enviar o PIN que, utilizado em conjunto com o NIF/NIPC que indicou no formulário de registo, permite o acesso a uma área de trabalho, apenas disponível para os utilizadores autenticados.

ATENÇÃO:

- O PIN não deve ser divulgado nem transmitido a terceiros.
- A utilização desta conta de acesso é da sua total responsabilidade.

by1458w7p0p6

Esperamos que a utilização do Portal InCI, nomeadamente dos serviços online, permita gerir de forma mais cómoda e eficaz a V. relação com este Instituto.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente do Conselho Directivo


Fernando Oliveira Silva



Av. Julho Dinis, 11 - 1069-010 Lisboa
Linha de Atendimento 707 20 10 20
T. 217 20 794 67 90 F. 217 94 67 90
www.inci.pt e-mail: geral@inci.pt

RE



RM 8301 9643 1 PT

DA



5 DE OUTUBRO - LISBOA
TAXA PAGA

CASO NÃO SEJA ENTREGUE AO DESTINATÁRIO
DEVERÁ SER DEVOLVIDA AO REMETENTE
ASSINALANDO A RAZÃO COM X:

- RECUSADO
- ENDEREÇO INSUFICIENTE
- DESCONHECIDO
- FALCIDO
- NOVA MORADA



AUTENTICAÇÃO NO PORTAL , PARA ACESSO À ÁREA RESTRITA DO A.E.

[Mapa do Site](#) • [FAQ's](#) • [Links Úteis](#) • [Contacte-nos](#)

NIF/NIPC  [Registe-se já >](#) [Recuperar conta >](#)



[INCI, I.P.](#) | [Iniciativas](#) | [Legislação](#) | [Notícias](#) | [Agenda](#) | [Contactos](#)



[AAA](#) 

- > [Construção](#)
- > [Mediação Imobiliária](#)
- > [Donos de Obra Pública](#)
- > [Concursos Públicos ao abrigo do CCP](#)

Acessos Rápidos

- > [Oportunidades de Internacionalização](#)
- > [Pedido de informação online](#)
 - > [Clique aqui...](#)
 - > [Como fazer...](#)
- > [Consultas de Empresas](#)
 - > [Construção](#)
 - > [Mediação Imobiliária](#)
- > [Revalidação de Alvarás -](#)

LOGIN >>

Por favor, preencha com os dados correctos para autenticação no Portal do InCI:

LOGIN	
NIF / Vat Number:	<input type="text" value="999999999"/>
Palavra-Chave / Password:	<input type="password" value="●●●●●●●●"/>

[Entrar >](#)

 [Imprimir](#)

ACESSO: ÁREAS RESTRITAS > SERVIÇOS ONLINE > COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS

[Mapa do Site](#) • [FAQ's](#) • [Links Úteis](#) • [Contacte-nos](#)

BEM-VINDO: 999999999

Último acesso: 28-02-2014 11:46



[INCI, I.P.](#) • [Iniciativas](#) • [Legislação](#) • [Notícias](#) • [Agenda](#) • [Contactos](#)

AAA

[>](#) [Áreas Restritas](#) > [Serviços Online](#) > [Comunicação de Transacções Imobiliárias](#)

Áreas Restritas

- > Consultas
- > Pedidos Online
- > Serviços Online
 - > Comunicação de Transacções Imobiliárias
 - Declaração de Actividade
 - Declaração de Transacções Imobiliárias
 - Declarações submetidas
 - > Alvará
 - > Mediação Imobiliária
 - > Título de Registo
 - > Autorização Online - Empresas
 - > Participação de Ocorrências - Obras Públicas

Áreas Restritas > Serviços Online > Comunicação de Transacções Imobiliárias

→ DECLARAÇÃO DE ATIVIDADE

→ DECLARAÇÃO SOBRE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS EFETUADAS

Regulamento InCI 282/2011 - *Comunicações obrigatórias* –

Autenticação eletrónica através de certificado digital qualificado

- Certificados digitais qualificados emitidos em nome da empresa;
- Certificados digitais profissionais de advogados e solicitadores (juntar procuração);
- Cartão de cidadão:
 - ◆ da própria entidade declarante (se pessoa singular);
 - ◆ de administrador ou gerente da entidade declarante;
 - ◆ de qualquer outra pessoa individual, mandatada para o efeito (juntar procuração)

● *Como juntar procuração?*

- Opção “anexar” no final do formulário
- Apenas com a 1ª declaração submetida em cada semestre (válida durante o respetivo semestre)

○ *Requisitos da procuração:*

- Identificação da entidade mandante e do mandatário;
- Teor do mandato;
- Período de validade do mandato.

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

Comunicação das transações / Prazos – (art.º 17º e seguintes do Reg.)

- Transações efetuadas no 1.º semestre: até 31 de Agosto;
- Transações efetuadas no 2.º semestre: até 28 de Fevereiro do ano seguinte.

Que transações?

- Todas as transações imobiliárias concretizadas, realizadas por escritura pública ou documento particular equivalente.

☺ Se não houver transações efetuadas – *não há lugar a qualquer comunicação*

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

Verifique se preencheu os campos de preenchimento obrigatório, assinalados com "**".

Assinar - permite assinar digitalmente a declaração (ver [Instruções](#) para mais detalhe).

Nota: A declaração só poderá ser submetida após a sua correcta assinatura.

A sua Declaração foi submetida com sucesso. 

Como comprovativo, pode fazer download da declaração submetida.
Caso deseje efectuar o download mais tarde poderá aceder ao histórico de declarações em "Declarações submetidas".
Data: 12-09-2011 16:58:01.
Referência: A/503681725/11/0013.

Arquivo PDF da declaração submetida

Instituto da Construção e do Imobiliário

**DECLARAÇÃO SOBRE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
EFECTUADAS**

Referência: T.999999999/100022

1. Identificação da Entidade Declarante

Nome: Rato Ratazama E Ratinhos Ca
 Qualidade do Declarante: Med. Imob. & Comp. / Vend. & Prom. Imob.
 Qualidade na Transacção: Mediador Imobiliário
 Morada / Sede Social: JARDIM EXTERIOR
 Código Postal: 5000-000
 Localidade: LISBOA
 Telefone: 123456
 NIF / NIPC: 999999999
 CAE: 50101

2. Identificação do Período a que Respeitam as Transacções

Ano: 2010
 Semestre: 1º semestre

3. Identificação das Transacções

3.1 Identificação dos Intervenientes no Negócio Jurídico (a)

Comprador / Adquirente (b)

Nome/Denominação Social: FGF
 NIF/NIPC: 116548851

Vendedor / Transigente (b)

Nome/Denominação Social: AAA
 NIF/NIPC: 191840637

3.2 Identificação da Transacção

Tipo de Transacção: Venda
 Data de Transacção: 12-05-2010
 Tipo de Pagamento: Cheque
 Quant. de Cheques: 4
 Val. dos Cheques: 1.000,00 €

1

Instituto da Construção e do Imobiliário

Valor Total: 1.000,00 €

3.3 Identificação do Imóvel Transaccionado (b)

Imóvel Transaccionado

Morada: FLKJLFKSJLFKSJ
 Código Postal: 2890-006
 Localidade: ALLIL
 N.º Descrição Predial: 54545
 Conserv. Reg. Pred.: 454545
 Freguesia: Alooche
 Artigo Inscr. Matricial: 5355
 Serviço de Finanças: 111KJAJKJD
 Tipo de Prédio: Fração autónoma em prédio urbano
 Ano de Const. do Edifício: 2007
 N.º de Pisos do Imóvel: 2
 Tipo de Edificação: Residencial
 Tipo de Imóvel Residencial: Apartamento
 Tipologia: T1
 Certificação Energética: A

Declarante

Data assinatura: 17-09-2010
 Nome: SDD
 Documento: C. Cidadão
 Número: 4565202
 Data validade: 30-09-2010
 NIF: 116548851

2

Documento certificado por Carla
 Digitally signed by Carla
 Date: 2010.09.17 09:47 GMT
 Reason: Caricatura da
 declaração de atividade
 Location: Lisboa

Figura 1 - Assinatura válida

🏠 > Áreas Restritas > Serviços Online > Comunicação de Transacções Imobiliárias

Áreas Restritas

- > Consultas
- > Pedidos Online
- ▼ **Serviços Online**
 - ▼ **Comunicação de Transacções Imobiliárias**
 - Declaração de Actividade
 - Declaração de Transacções Imobiliárias
 - Declarações submetidas

DECLARAÇÕES SUBMETIDAS >>

de: a: Resultados por página: 5

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADE

	Data Assinatura	Tipo de Comunicação	Nome
Download	20-03-2012	Comunicação	Silva & Silva Lda
Download	17-09-2010	Comunicação	Silva & Silva Lda
Download	12-02-2010	Início	Silva & Silva Lda

DECLARAÇÃO SOBRE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS EFETUADAS

	Data Inicial	Data Assinatura	Nome	Data transacção	Comprador(
Download	17-09-2010	17-09-2010	Silva & Silva Lda	12-05-2010	11654885:
Download	17-09-2010	17-09-2010	Silva & Silva Lda	03-03-2010	19184063; Maria Teste
Download	25-06-2010	25-06-2010	Silva & Silva Lda	07-07-2004	501721428
Download	19-04-2010	19-04-2010	Silva & Silva Lda	20-03-2010	12121212; Comprador1
Download	10-03-2010	10-03-2010	Silva & Silva Lda	04-02-2010	12121212; Holos

[anterior](#) [Resultados 1 - 5] [seguinte](#)

DECLARAÇÕES SOBRE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS EFETUADAS

N.º de Transações Efetuadas						
2010	2011		2012		2013	
67.625	42.832		29.502		30.349	
2/SEM/2010	1/SEM/2011	2/SEM/2011	1/SEM/2012	2/SEM/2012	1/SEM/2013	2/SEM/2013
32.071	23.688	19.144	14.425	15.077	13.937	16.412

Dados de 15.05.2014.

DECLARAÇÕES SOBRE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS EFETUADAS

N.º de formulários submetidos no último dia do prazo fixado no Reg. 282/2011

28.FEV.2011	31.AGO.2011	28.FEV.2012	31.AGO.2012	28.FEV.2013	31.AGO.2013	28.FEV.2014
3097	1788	1628	874	1499	327	1446

N.º de formulários submetidos nos dias anterior e seguinte ao fixado no Reg. 282/2011

27.FEV.11	1.MAR.11	30.AGO.11	1.SET.11	27.FEV.12	29.FEV.12	30.AGO.12	1.SET.12	27.FEV.13	1.MAR.13	30.AGO.13	1.SET.13	27.FEV.14	1.MAR.14
1	135	162	105	119	1724	98	0	107	89	55	0	1.295	83

Dados de 15.05.2014.

**III – QUESTÕES, DÚVIDAS
E
DIFICULDADES**

PERGUNTAS E RESPOSTAS - LEI 25/2008, DE 05.06 >>

1. Quem está sujeito à fiscalização do cumprimento dos deveres previstos na Lei nº 25/2008, de 5.06 ?

2. O que devem comunicar as entidades que exercem as actividades imobiliárias ? Quais são as Comunicações obrigatórias ?

3. Como comunicar ?

4. Como pode uma entidade registar-se neste Portal ?

5. Como aceder aos formulários electrónicos DECLARAÇÃO DE ACTIVIDADE e DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS ?

6. Não localiza o código PIN ?

7. Após várias tentativas, com o código errado, bloqueou o acesso ?

8. Não se lembra da resposta dada à pergunta de "Recuperação de Conta" no momento em que efectuou o registo neste Portal ?

9. Quais os prazos para envio das comunicações obrigatórias ?

10. Quando se deve proceder à comunicação das transações imobiliárias ?

11. Como proceder para comunicar transações fora do prazo concedido para o efeito ?

12. Pode-se enviar a certidão do registo comercial em papel ?

13. Onde obter o Código de Acesso à Certidão Permanente ?

14. Dificuldade em registar o código CAE no campo 11 do formulário DECLARAÇÃO DE ACTIVIDADE ?

15. Quais as transações imobiliárias que devem ser comunicadas ?

16. Transações imobiliárias que não se inserem no âmbito da al. b) do n.º 2 do art.º 34.º da Lei n.º 25/2008, 5.06, e sobre as quais não é necessário proceder à comunicação de elementos?

17. Tem de se proceder à comunicação de elementos referentes aos Contratos de Locação Financeira (CLF) celebrados?

18. Tem de se proceder à comunicação de elementos referentes aos Contratos de Trespasse celebrados ?

19. Tem de se proceder à comunicação de elementos referentes aos imóveis transaccionados por dação em cumprimento de uma dívida ?

20. Como comunicar uma transacção imobiliária com contrato de usufruto ?

21. Como comunicar uma transacção imobiliária com Permuta ?

22. As entidades com a qualidade de Compra/Venda ou Promoção Imobiliária têm de comunicar elementos referentes à intervenção ?

23. Onde podem ser consultar as DECLARAÇÕES SUBMETIDAS ?

24. No caso de a entidade não ter efectuado nenhuma transacção imobiliária durante o semestre, como deve proceder ?

25. Os elementos referentes às transações Imobiliárias efectuadas têm de ser conservados? E durante quanto tempo ?

26. Dificuldades do mediador Imobiliário em obter todos os elementos para cumprimento desta obrigação

27. As empresas de mediação Imobiliária que apenas acompanham os negócios até aos contratos promessa de compra e venda, (não acompanhando a partilha (até à escritura), devem comunicar essa transacção ?

28. Que tipo de transacção Imobiliária deve ser indicada pelas entidades que exercem a actividade de mediação Imobiliária ?

29. Quando as transações Imobiliárias são partilhadas entre 2 empresas que exercem a actividade de mediação Imobiliária como proceder ?

30. Quando uma empresa tem mais de um estabelecimento (local de atendimento) pode cada estabelecimento efectuar as suas comunicações de transações ?

31. Nos casos em que os intervenientes, com a mesma qualidade, compradores ou vendedores, são casados é necessário identificar ambos ?

32. Quando devem ser preenchidos os campos referentes ao "Representante" na DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS ?

33. Como proceder no caso em que os documentos de identificação do "Representante" na DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS não constam da escritura pública celebrada, ou documento particular equivalente, nomeadamente o N.º e validade do documento de identificação ?

34. Como preencher o campo "Tipo de pagamento" e "Valor..." na DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS quando no negócio jurídico não foi realizada a totalidade do pagamento ?

35. A entidade vendeu 10 imóveis diferentes, a clientes diferentes, tem de preencher 10 formulários DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIAS ?

36. Mensagem de erro frequente: "A entidade declarante tem de ser Interventente no negócio jurídico"

37. Já procedeu à comunicação da data de início da actividade através do preenchimento e submissão do formulário DECLARAÇÃO DE ACTIVIDADE, e pretende comunicar as transações Imobiliárias, mas a é-lhe pedido novamente para proceder à comunicação da actividade ?

38. Como corrigir ou anular os elementos constantes das declarações de transações Imobiliárias submetidas ?

39. Quais as consequências do não envio da comunicação de transações através do formulário electrónico com a certificação digital ?

40. Onde obter o Certificado Digital Qualificado ?

41. Que tipo de certificados digitais podem ser utilizados para a certificação das comunicações obrigatórias ?

42. Pode-se autenticar as comunicações obrigatórias com a utilização do cartão do cidadão do empresário ou do representante legal da entidade ?

43. Quando uma pessoa singular assegura a representação legal de diversas entidades necessita de obter um Certificado Digital Qualificado para autenticação das comunicações obrigatórias, por cada entidade ?

44. Quando uma empresa se obrigar com a assinatura de dois ou mais gerentes, bastará apenas um certificado digital ?

45. Quando um nº de entidades pertencentes ao mesmo grupo económico, todas, ou apenas algumas estejam sujeitas ao cumprimento do dever de efectuar as comunicações obrigatórias podem essas entidades constituir um único procurador para o efeito, bastando, nesse caso, que apenas ele possua certificado digital qualificado e, por via disso, efectue as comunicações electrónicas em representação de todas as empresas ?

46. Que documentos devem ser anexos às comunicações obrigatórias ?

47. Quais os requisitos necessários para efectuar as comunicações obrigatórias autenticadas electronicamente através da utilização de certificado digital ?

48. Não consegue submeter as declarações porque o processo de assinatura não é concluído ?

49. Após a submissão da declaração verifica que o bloco de assinatura apresenta um ponto de interrogação em cor amarela ?

50. Pode-se inserir os dados na "Declaração sobre transações Imobiliárias efectuadas", suspender, completar o registo, assinar e submeter em momento posterior?

51. Mensagem de erro "sun.security.pkcs11.wrapperPKCS11Exception:CKR_ARGUMENTS_BAD"

Dúvidas e constrangimentos:

- Falta de conhecimento que temos do preenchimento das transações no portal.
- Como preencher as várias modalidades: tornas + permutas; permutagens dos bens transacionados; etc.
- Creio ser útil vermos um preenchimento e com várias vertentes de transação.
- Se não entregarem as declarações dentro do prazo estabelecido, se podem entregar fora de prazo (anos depois da lei entrar em vigor, ou seja nunca fizeram qualquer comunicação) e se têm qualquer penalização.
- As empresas são obrigadas a fazer a comunicação das transações ao Instituto, e se for ultrapassado um determinado valor terão que apresentar essas mesmas a ASAE?
- Time-sharing tem de ser comunicado como uma transação imobiliária?
- As sociedades irregulares têm de comunicar as transações imobiliárias?
- É obrigatório fazer a formação de branqueamento de capitais?
- A comunicação de branqueamento fora do prazo implica coimas, se sim, quais os valores?
- ● No campo 3, identificação da transações, quando existe mais que um imóvel em permuta como proceder?
- É possível alterar a assinatura digital, Como?
- Como proceder quando a aplicação não reconhece a assinatura digital?

Dúvidas e constrangimentos:

● A empresa consegue alterar os dados na sua pagina privada, quais os passos a fazer?

- A atualização de dados da entidade declarante pode ser efetuada pela própria entidade através da submissão de novo formulário “Declaração de Atividade”, selecionando em **1. Tipo de Comunicação**, os campos **2 “Comunicação de Atividade”** e **2.2. – Atualização de elementos de identificação da entidade declarante.**
- os elementos constantes das Declarações de Transações Imobiliárias submetidas podem ser corrigidos, pela entidade declarante, nos 15 (quinze) dias subsequentes à sua submissão. Esta opção é disponibilizada em “AREAS RESTRITAS > SERVIÇOS ONLINE > COMUNICAÇÃO DE TRANSACÇÕES IMOBILIÁRIAS > DECLARAÇÕES SUBMETIDAS > **“EDITAR”**”.

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

“Declaração de Atividade” – novos campos:

- ▶ **2.1* Comunicação do início de mais uma atividade imobiliária**
- ▶ **2.2* Atualização de dados da entidade declarante**
- ▶ **2.3* Comunicação da cessação de uma ou mais atividades imobiliárias**

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

“Declaração de Atividade” – novos campos:

► Comunicação do início de mais uma atividade imobiliária:

1. Tipo de Comunicação

(1)* Início de Atividade:

(2)* Comunicação de Atividade:

(2.1)* Comunicação de início de uma nova atividade imobiliária

(2.1.1)* Data de início de uma nova atividade imobiliária: 

(5)* Qualidade do Declarante: Med. Imob. Comp. / Vend. Prom. Imob.

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

“Declaração de Atividade” – novos campos:

► Atualização de dados da entidade declarante

1. Tipo de Comunicação

- (1)* Início de Atividade:
- (2)* Comunicação de Atividade:
- (2.1)* Comunicação de início de uma nova atividade imobiliária
- (2.2)* Atualização de elementos de identificação da entidade declarante

Regulamento InCI 282/2011 – Comunicações obrigatórias

“Declaração de Atividade” – novos campos:

► Comunicação da cessação de uma ou mais atividades imobiliárias

1. Tipo de Comunicação

(1)* Início de Atividade:

(2)* Comunicação de Atividade:

(2.1)* Comunicação de início de uma nova atividade imobiliária

(2.2)* Atualização de elementos de identificação da entidade declarante

(2.3)* Comunicação da cessação de uma ou mais atividades imobiliárias

(2.3.1)* Data de cessação de atividade: 

(5)* Qualidade do Declarante: Med. Imob. Comp. / Vend. Prom. Imob.

Dúvidas e constrangimentos:

- Falta de conhecimento que temos do preenchimento das transações no portal.
- **Como preencher as várias modalidades: tornas + permutas; permutagens dos bens transacionados; etc.**

O campo (19b) “N.º de quota-parte...”: apenas é disponibilizado no formulário para as situações, menos comuns, em que são transacionadas partes de 1 imóvel; por exemplo na partilha de bens imóveis, mas tal terá de constar da escritura celebrada. Se foi este o caso deve indicar o n.º de quotas-partes que foram transacionadas e preencher o campo (30) com o valor (em percentagem).

Erros mais frequentes:

Tipo de transação: Permuta

(19) O montante global da transação (indicado no campo 19) não corresponde ao somatório dos valores dos imóveis adquiridos indicados no campo 31. Verifique o preenchimento dos campos (19), (29) e (31) de acordo com as respetivas instruções.

3.2 Identificação da Transação

(17)* Tipo de Transação: **Permuta** (20)* Data da Transação: 04-04-2013

(18)* Tipo de Pagamento: Numerário Cheque Letra
Transf. Bancária Imóvel Permutado Out. Meio de Pag.

(19)* Montante (€): 157.500,00€

(19.a)* N.º de Imóveis inteiros transacionados neste negócio jurídico: 2 e/ou (19.b)* N.º de Quota Partes de Imóveis transacionados neste negócio jurídico:

(21)* Val. do Numerário (€):

(22)* Quant. de Cheques: (23)* Val. dos Cheques (€): 142.500,00€

(24)* Quant. de Letras: (25)* Val. das Letras (€):

(26)* Val. da Transf. Bancária (€):

(27)* Val. do Imóvel Permutado (€): 7.500,00€

(28)* Val. de Out. Meio de Pag (€):

3.3 Identificação do(s) Imóvel(eis) Transacionado(s)

Sempre que seja transacionado mais de 1 imóvel no mesmo ato (mesmo negócio) uma de 2 formas de preenchimento.

(29) Número de Imóveis: 1 ou (30) Quota-parte de imóvel:

(31)* Valor Imóvel: 150.000,00 €

(32)* Morada: RUA MARIO CESARINY, 75 E 79

* Código Postal: 4760 -010 * Localidade: ANTAS

(29) Número de Imóveis: 1 ou (30) Quota-parte de imóvel %:

(31)* Valor Imóvel: 7.500,00 €

(32)* Morada: RUA DA ALEGRIA 6

* Código Postal: 4760 -010 * Localidade: ANTAS

No campo 3, identificação das transações, quando existe mais que um imóvel em permuta como proceder?

FAQ 21. Como comunicar uma transação com Permuta?

(17)* - Tipo de transação “Permuta”; (18)* - Tipo de Pagamento, além dos outros meios de pagamento utilizados, assinalar o campo correspondente a “Imóvel Permutado”, (19)* - MONTANTE (em Euros) deve indicar o montante global do negócio jurídico, em euros, que deve corresponder à soma de todos os meios de pagamento utilizados, incluindo o valor do “imóvel permutado”.

Neste campo, além do valor do(s) imóvel(is) transacionado(s) deve ser indicado no campo **(19a)** o n.º de imóveis que foram transacionados no mesmo. **Ou** se for o caso, em **(19b)** deve indicar o n.º de quotas-partes de imóveis que foram transacionadas. O campo quota-parte, apenas, é disponibilizado para as situações, menos comuns, em que são transacionadas partes de 1 imóvel; por exemplo na partilha de bens imóveis, mas tal terá de constar da escritura celebrada. Se foi este o caso deve preencher o campo (30) com o valor (em percentagem).

(27)* - Val. do Imóvel Permutado. Caso o imóvel permutado não possua as mesmas características (morada, valor e área) deve ser identificado através da opção “ADICIONAR” existente no formulário eletrónico.

3.3. – Identificação do(s) Imóvel(eis) Transacionado(s)

(29) ou (30) - Se preencheu o campo (29) não deve preencher o campo (30).

(31)* e seguintes: Indicar o valor e os outros elementos referentes ao imóvel;

> “ADICIONAR” >

3.3. – Identificação do(s) Imóvel(eis) Transacionado(s)

Nestes campos deve proceder à identificação do "imóvel permutado".

(29) ou (30) - Se preencheu o campo (29) não deve preencher o campo (30).

Campo (31)* e seguintes: Indicar o valor e os outros elementos referentes ao imóvel permutado;

Dúvidas e constrangimentos:

- **Se não entregarem as declarações dentro do prazo estabelecido, se podem entregar fora de prazo (anos depois da Lei entrar em vigor, ou seja nunca fizeram qualquer comunicação) e se têm qualquer penalização.**

FAQ - 11. Como proceder para comunicar transações fora do prazo concedido para o efeito?

Caso a comunicação das transações imobiliárias não tenha sido efetuada no prazo (1.º semestre até 31.AGO. e 2.º semestre até 28.FEV. do ano seguinte) deve ser efetuada quanto antes, (mesmo fora do prazo), uma vez que a não comunicação, quando detetada, constitui contraordenação punível com coima.

Prazo: Art.º 17.º do Reg. 282/2011, de 6.05.

Penalização: art.º 53.º/ag) da lei n.º 25/2008, de 5.08 refere “A violação de normas constantes dos diplomas regulamentares sectoriais emitidos em aplicações da presente lei, no exercício da competência prevista na al. a) do n.º 1 do art.º 39.º. (competências das autoridades de fiscalização – “a) *Regulamentar as condições de exercício, os deveres de informação e esclarecimento, bem como os instrumentos, mecanismos e formalidades de aplicação necessárias ao efetivo cumprimento dos deveres....*”

Dúvidas e constrangimentos:

- **A comunicação de branqueamento fora do prazo implica coimas, se sim, quais os valores?**

Constitui contraordenação o incumprimento das obrigações de comunicação impostas às entidades com atividades imobiliárias, em violação do disposto no art.º 34.º (comunicações obrigatórias) A contraordenação é punível com coima de € 5000,00 a €500 000,00 se o agente for PC; e de € 2500,00 a € 250 000,00 se o agente for PS – art.º 54.º b) *i)/ii*).

Dúvidas e constrangimentos:

● Time-sharing tem de ser comunicado como uma transação imobiliária?

Não. A celebração de contrato de time-sharing, não confere o direito de propriedade do bem imóvel, apenas confere direito de ocupar um local, no prazo/periodicidade acordado.

● As sociedades irregulares têm de comunicar as transações imobiliárias?

Sim, se desenvolverem uma atividade imobiliária, estão sujeitas ao cumprimento dos deveres previstos na Lei n.º 25/2008, de 5.06

Dúvidas e constrangimentos:

● É obrigatório fazer a formação de branqueamento de capitais?

Sim.

- Formação mínima obrigatória: 2 créditos por cada ano civil;
- Conteúdos programáticos relevantes: Lei 25/2008; normas regulamentares; orientações aplicáveis a entidades imobiliárias; tipos de operações e perfis de risco indiciadores da prática destes crimes.
- Destinatários: Dirigentes e empregados cujas funções sejam relevantes para efeitos de prevenção destes crimes.
- Modalidades e Valoração:
Cursos de formação – 2 créditos, por cada 10H;
Conferências, Simpósios e outros eventos similares – 1 crédito;
Frequência, com aproveitamento, de disciplinas de cursos de pós-graduação ou de cursos de ensino superior (equivalente a 4 créditos/2 anos subsequentes).
- Entidades formadoras: **A formação poderá ser ministrada por qualquer entidade, mesmo pela própria empresa**, ou pelas associações do setor. Posteriormente, o InCI, IP fiscalizará a adequação do conteúdo e o nº de horas de acordo com o estipulado no art.º 10º do citado Regulamento.

Dúvidas e constrangimentos:

- É possível alterar a assinatura digital, Como?
- Como proceder quando a aplicação não reconhece a assinatura digital?

•**VERIFICAÇÃO DA ASSINATURA NAS DECLARAÇÕES UTILIZANDO O "ADOBE ACROBAT READER" >>**

Se o bloco apresentar um ponto de interrogação em cor amarela, significa a assinatura é válida mas que não foi possível validar a entidade *online* junto da entidade certificadora responsável. por não ter sido dada a autorização no PDF para validação, como consta das instruções. Pelo que, devem ser seguidas as instruções de “como assinar”, no capítulo “Verificação da assinatura das Declarações utilizando Adobe Acrobat Reader”, a partir do ponto 4.

Assinatura do autor por Carla,
Validade desconhecida



Digitally signed by Carla
Date: 2010.01.12 18:09:47 GMT
Reason: Certificação da
declaração de Atividade
Location: Lisboa

Mensagens de erro:

Serviço temporariamente indisponível

Declaração de Actividade

(20) Documento 3:

Verifique se preencheu os campos de preenchimento obrigatório, assinalados com "**".

Assinar - permite assinar digitalmente a declaração (ver [Instruções](#) para mais detalhe).

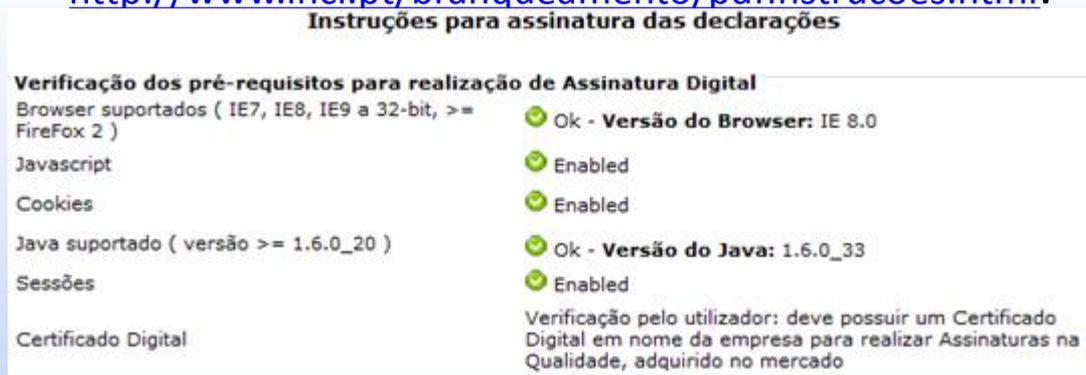
Nota: A declaração só poderá ser submetida após a sua correta assinatura.

- Serviço temporariamente indisponível. Tente mais tarde por favor.

Recomendações:

- ▶ Verificar se configurações locais estão de acordo com a informação constante da página:

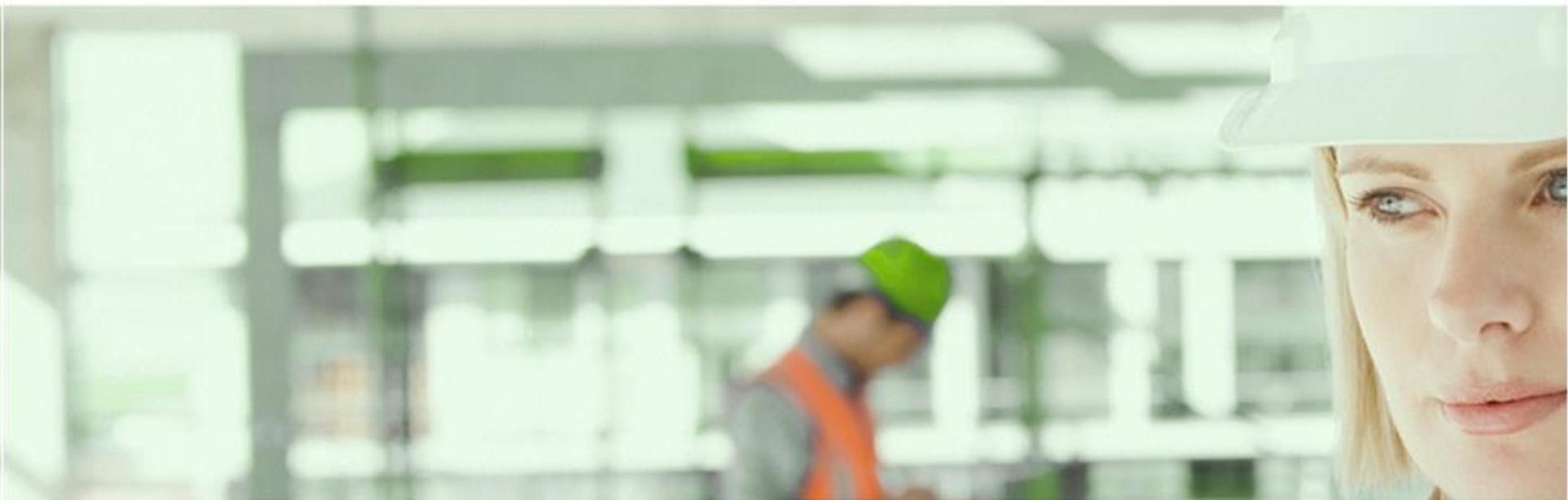
<http://www.inci.pt/branqueamento/pdfInstrucoes.html>.



- ▶ Fazer 1 teste com a assinatura eletrónica de um documento, por exemplo no Microsoft Word.
- ▶ Verificar se o cartão está bem inserido e de acordo com as possíveis mensagens do cartão do cidadão, antes de iniciar o procedimento de preenchimento do formulário:
 - O software do cartão do cidadão está disponível neste link:
http://www.cartaodecidadao.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=102&Itemid=44 -
- ▶ Print screen da página de teste (que guardou), assim como da mensagem de erro que surja ao tentar assinar a declaração, para o endereço 'informa.lei25@inci.pt'



**INSTITUTO DA CONSTRUÇÃO
E DO IMOBILIÁRIO**



DAR FORMA AO FUTURO

www.inci.pt

SEDE

Av. Júlio Dinis,11, 1069-010 Lisboa
Telefone: 217 946 700 | Fax: 217 946 799
Linha Azul: 707 201 020

Aveiro

Tel: 234 405 822

Braga

Tel: 253 205 778

Coimbra

Tel: 239 863 441 / 2

Lisboa

Tel: 217 231 436

Faro

Tel: 289 106 521

Viseu

Tel: 232 484 914

Porto

Tel: 225 571 918

Évora

Tel: 266 771 528