

Regime de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Vantagens Ilícitas e ao Financiamento do Terrorismo



**Sector do Imobiliário - AICCOPN
2011**

Branqueamento de Capitais – Breve Noção

O branqueamento de capitais, na sua essência mais simples, é o acto de fazer com que o dinheiro que tem a sua origem num ponto A pareça originário do ponto B. Na prática, o que os agentes criminosos tentam é esconder ou disfarçar a origem dos capitais obtidos de forma ilícita, para que pareça que resultam de actividades lícitas,

Ou, mais resumidamente:

É a actividade pela qual se procura dissimular a origem criminosa de bens ou produtos, procurando dar-lhes uma aparência legal.

Tipo de Crime Branqueamento – Artigo 368-A do Código Penal (CP)

- Comummente visto como um crime contra o património;
- Está inserido no título V, respeitante aos crimes contra o Estado;
- Capítulo III, crimes contra a realização da justiça;
- Bem jurídico protegido é a boa aplicação da justiça e ainda a estabilidade e sanidade dos circuitos económicos, financeiros e políticos.

Branqueamento de Capitais – Breve Noção

Tipo de Crime Branqueamento de Capitais – Artigo 368-A do CP

- Condição Objectiva do Tipo: verificação de um qualquer facto ilícito típico subjacente dos que constam do elenco do n.º 1 do artigo 368-A do CP;
- Não é necessária a consumação do facto ilícito típico subjacente, bastando a prática de actos preparatórios, desde que da mesma resultem vantagens e se proceda à sua camuflagem;
- É um crime de perigo, na medida em que pode não haver “lesão efectiva” do bem jurídico protegido, bastando existir o perigo dessa lesão;
- É um crime de perigo abstracto, uma vez que se não exige, caso a caso, a verificação de perigo real para o bem jurídico protegido;
- É um crime de mera actividade, apenas passível de comissão pela via da acção;
- A tentativa de branqueamento é punível.

Branqueamento de Capitais – Técnicas utilizadas

Tipologias e Técnicas mais Comuns no Sector Imobiliário:

- *Recurso a profissionais ou “profissões” não-financeiras;*
- *Apresentação a instituições financeiras;*
- *Intervenção em transacções imobiliárias;*
- *Efectuar transacções financeiras;*
- *Criação de estruturas corporativas e elaboração de esquemas legais e financeiros;*
- *Aquisição de imóveis de valor elevado;*
- *Comprar ou vender bens imóveis com valores superiores ou inferiores ao seu valor de mercado;*
- *A utilização de “Testas-de-Ferro” para a compra de imóveis;*
- *Uso de contas de “trânsito” ou de “passagem”;*
- *Utilização dolosa de empréstimos hipotecários.*

Branqueamento de Capitais – Principais indicadores

Principais indicadores no Sector Imobiliário

- Transacções envolvendo partes que não estão agindo em nome próprio, tentando ocultar a identidade do cliente real;
- Transacções iniciadas em nome de uma pessoa e concluídas em nome de outra sem uma explicação lógica para a mudança;
- As operações em que as partes não demonstram interesse particular nas características da propriedade (por exemplo, qualidade de construção, localização, data na qual será entregue, etc.);
- Transacções envolvendo partes não interessadas na obtenção de um melhor preço para a transacção ou em melhorar as condições de financiamento;
- Transacções onde o comprador demonstra grande interesse em áreas específicas, sem questionar ou discutir o preço de compra.

Branqueamento de Capitais – Principais indicadores

Principais indicadores no Sector Imobiliário (cont.)

- Transacções envolvendo um contrato privado, sem qualquer intenção de levar perante um notário para lhe conferir eficácia, ou onde essa intenção é expressa, mas não formalizada;
- Transacções envolvendo a mesma propriedade em momentos muito próximos no tempo (por exemplo, a compra e venda imediata de uma propriedade) e que implique um aumento significativo ou diminuição do preço comparativamente com o preço de compra;
- Transacções envolvendo dinheiro, notas de banco, cheques ao portador ou outros instrumentos anónimos, ou onde o pagamento é efectuado por cheque endossado por terceiros (por exemplo, no caso de depósitos efectuados para a compra da propriedade)

Branqueamento de Capitais – Principais indicadores

Motivos mais comuns que levam a investigações na área do sector imobiliário

- Registo de propriedade residencial em nome de um mandatário (parentes, amigos, sócios de negócios, advogados ou empresas legítimas) sem que se vislumbre qualquer razão ou justificação lógica;
- Comportamentos suspeitos do vendedor ou comprador que possam indicar que a propriedade pode ser usada para actividades criminosas;
- Preço de venda de uma propriedade significativamente inferior ao preço de compra quando os valores de mercado não diminuíram significativamente;
- Aquisição de propriedade cujo valor é inconsistente com a ocupação do indivíduo ou rendimento auferido;

Branqueamento de Capitais – Principais indicadores

Motivos mais comuns que levam a investigações na área do sector imobiliário (Cont.)

- Agente pretende pagar um adiantamento em dinheiro superior a mais de 10% do preço do imóvel;
- Agente pretende pagar um adiantamento em dinheiro que ascenda a mais de € 15 000,00;
- Agente recusa ou levanta objecções para fornecer ao notário o número de conta através do qual o montante foi ou será debitado;
- Agente recusa-se a pagar ou levanta objecções a pagar o preço de venda por transferência bancária ou cheque, ainda que o montante seja superior a € 15 000,00

Branqueamento de Capitais – Deveres de diligência

Sistema de conformidade com as normas e as orientações nacionais e internacionais

- Cada empresa deverá estabelecer um sistema próprio de controlo interno, adequado à natureza, dimensão e complexidade das operações onde é interveniente, perspectivando a criação de mecanismos de detecção e comunicação de situações suspeitas.
- O sistema criado deverá contemplar o seguinte:
 - Nomeação de um “responsável de implementação do sistema de conformidade”;
 - Desenvolvimento e aplicação de políticas e procedimentos de conformidade;
 - Avaliação e registo documental dos riscos relacionados com o branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo;
 - Programa de formação para os trabalhadores e colaboradores da empresa;
 - Revisão periódica das políticas de conformidade e procedimentos para testar o seu grau de eficácia.

Branqueamento de Capitais – Deveres de diligência

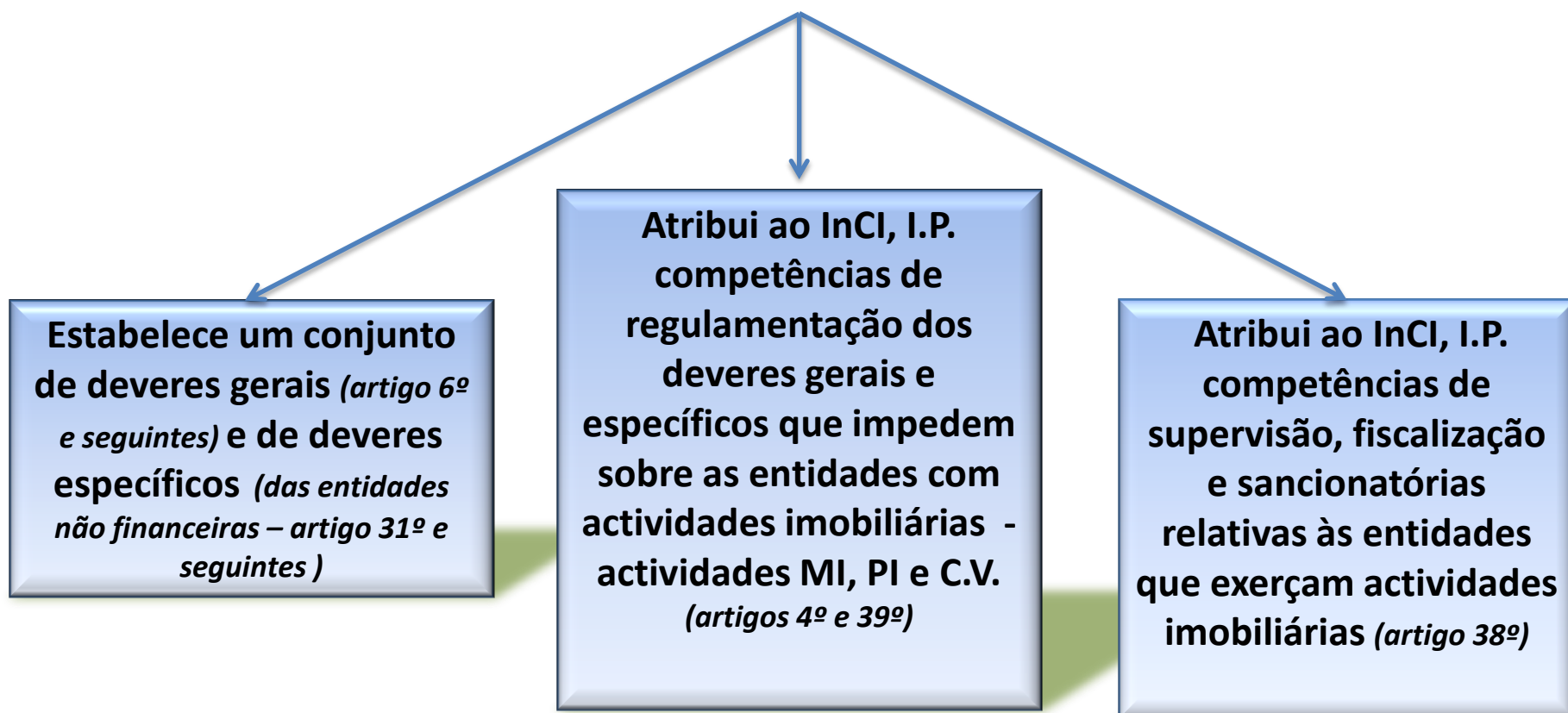
Abordagem Baseada no Risco

Uma abordagem baseada no risco, é composta pelos seguintes elementos:

- Avaliação do risco** do negócio da empresa, usando determinados indicadores para a identificação e medição do risco;
- Mitigação do risco** através de implementação de controlos internos para lidar com os riscos identificados;
- Manutenção actualizada dos dados** de identificação do cliente e, caso se considere aplicável ao sector imobiliário, dos beneficiários reais de determinada transacção;
- A monitorização contínua das transacções** que podem ser consideradas de maior risco (mais relevante para as entidades financeiras do que para as entidades imobiliárias).

BREVE ENQUADRAMENTO

Lei 25/2008 de 5 de Junho Transpõe a Directiva n.º 2005/60/CE



Lei 25/2008 de 5 de Junho – breve enquadramento

Deveres específicos das entidades não financeiras: Secção III do Cap II – artigo 31º e seguintes

- Entidades com actividades imobiliárias (artigo 34º) Comunicação (ao InCI, I.P.) do início de actividade; Comunicação semestral (ao InCI, I.P.) das transacções efectuadas

Deveres gerais das entidades sujeitas: Secção I do Cap II – artigo 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

Lei 25/2008 de 5 de Junho – Deveres Gerais

Dever de identificação (artº 7º) - exigir e verificar a identidade dos clientes e respectivos representantes;

Dever de diligência (artº 9º), simplificado (artº 11º) ou reforçado (artº 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 (artº 13º) – recusa em iniciar relação de negócio ou realizar transacção ocasional, quando não forem facultados os elementos de identificação ou outra informação relacionada com dever de diligência;

Dever de conservação (artº 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 (artº 15º) – examinar com especial cuidado e atenção qualquer conduta, actividade 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 (artº 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 (artº 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 (artº 18º) - prestar a colaboração requerida pelas entidades competentes, garantindo o acesso directo às informações e apresentando os documentos e os registos solicitados;

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

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

Dever de formação (artº 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

•Regulamento n.º 79/2010 de 13 de Janeiro, exclusivamente dedicado às comunicações obrigatórias

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

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

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de identificação

Procedimentos gerais de identificação (*artº 4º do Reg*)

Quando: em transacções 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 (*artº 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 colectivas societárias (*artº 6º do Reg*)

- (*Denominação social; Objecto social; Sede; Id dos titulares dos órgãos de gestão*): Código de acesso à certidão permanente, ou certidão reg. Comercial, ou doc. público equivalente;
- (*NIF*): Cartão da empresa ou cartão de contribuinte;
- (*ID do beneficiário efectivo*): 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. 7º da Lei 25/2008 (CC; BI, Certidão Reg Comercial; Cartão Id de Pessoa colectiva):

Dever de recusa da realização da transacção (artº 13º Lei 25/2008);

- No caso de recusa dos restantes elementos: **Registo da recusa e das razões, conhecidas ou aparentes**, excepto se se verificarem outros indícios de suspeição:

Nesse caso: **Dever de comunicação (artº 16º), Dever de abstenção (artº 17º);**

Regulamento InCI 282/2011 – Dever de Conservação

Procedimentos conservatórios (artº 9º do Reg)

•Cópias de

- documentos recolhidos (deveres Identificação e de Diligência)
- comunicações efectuadas à PGR e à UIF (artigos 16º e 17º da L 25/2008)
- Documentos comprovativos das operações efectuadas 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

Formação mínima obrigatória (artº 10º do Reg): 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)

Projectos Futuros

Início das acções de fiscalização das entidades abrangidas, no que concerne ao cumprimento dos deveres previstos na Lei n.º 25/2008, com especial incidência nos deveres objecto do Regulamento n.º 282/2011 de 6 de Maio do InCI, I.P.;

Emissão de orientações às entidades sujeitas;

Lançamento de um questionário de conformidade às entidades sujeitas, para conhecimento da sua estrutura e adequação aos deveres previstos na Lei 25/2008

Aperfeiçoamento na definição dos indicadores de situações suspeitas, em colaboração com a UIF.



**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

LOJAS INCI

Aveiro
Tel.: 234 405 822

Braga
Tel.: 253 205 778

Coimbra
Tel.: 239 863 441 / 2

Faro
Tel.: 289 106 521

Viseu
Tel.: 232 484 914