



“projeto de regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo - BCFT”

Direção de Inspeção
Pedro Coimbra/ Tiago Lambin

Lisboa
10/07/2018

Agenda

I. Breve referência aos dados sobre o controlo do branqueamento de capitais no setor do imobiliário

1.

II. Novo projeto de regulamento BCFT

Breve referência aos dados do CBFT no setor do imobiliário

**I– DADOS ESTATÍSTICOS DO SETOR DO
IMOBILIÁRIO**

N.º de entidades com atividade de Mediação Imobiliária (Licenciadas pelo IMPIC, I.P.)

Fonte de dados IMPIC, I.P.	2014	2015	2016	2017	2018 (até 9 julho)
Mediação imobiliária	3.410	3.984	4.471	5.414	5.990
Construção	48.217	46.979	50.051	50.846	53.119

Fonte de dados IMPIC, I.P.	Entidades com licença suspensa ou cancelada há menos de 1 ano
Mediação imobiliária	696
Construção	1.340

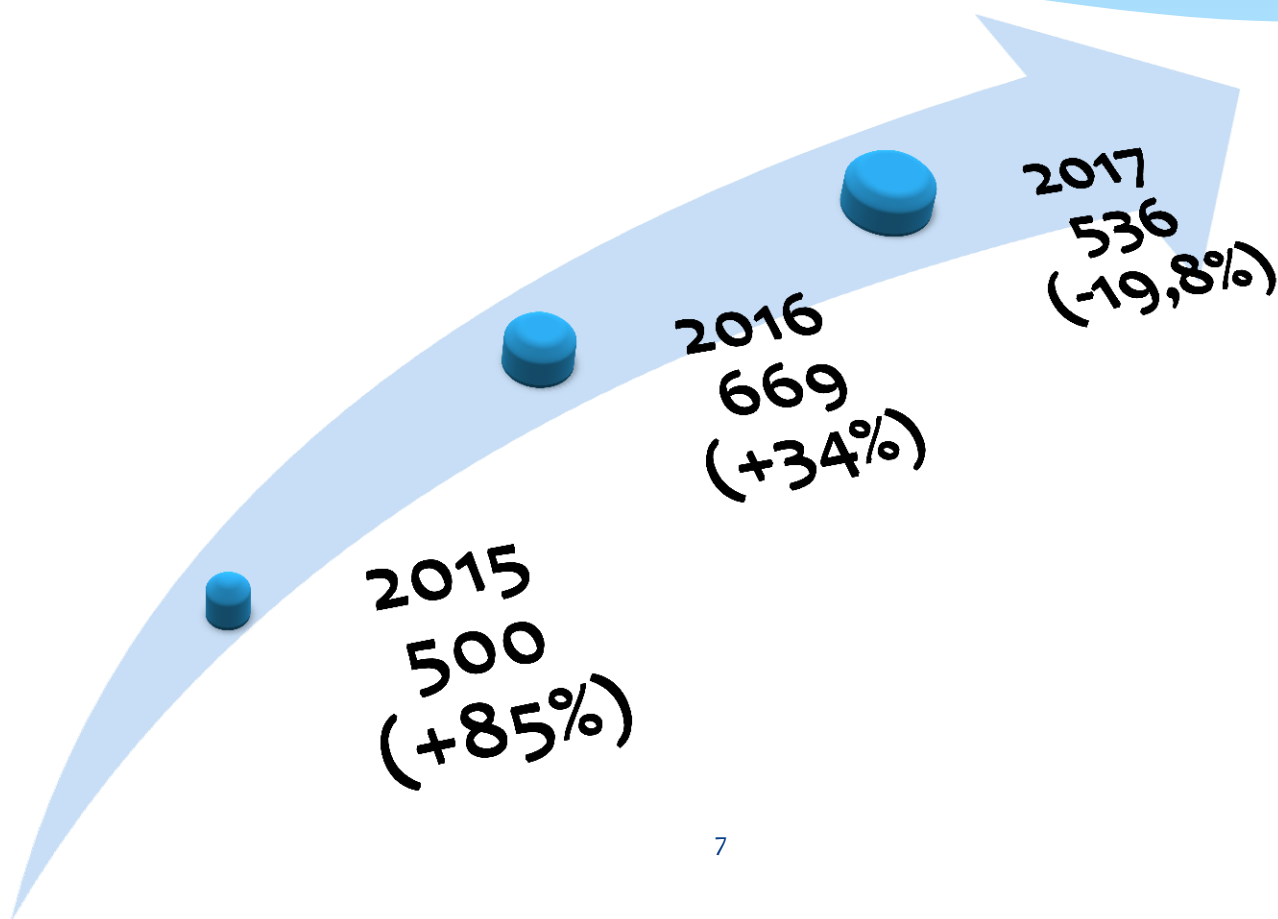
Montantes das comunicações imobiliárias participadas ao IMPIC I.P. (31.12.2017)

Atividades	2015	2016	2017	%
Mediação imobiliária	6.417.045.986	8.070.543.384	6.905.758.245 →	81
Compra e venda de imóveis	2.077.217.518	1.676.439.751	1.298.602.791 →	15
Promoção Imobiliária	369.740.268	359.230.147	282.672.868 →	4
TOTAL	8.864.003.773	10.106.213.283	8.487.033.905 →	100
N.º comunicações (MI)	41.023	52.372	44.737	

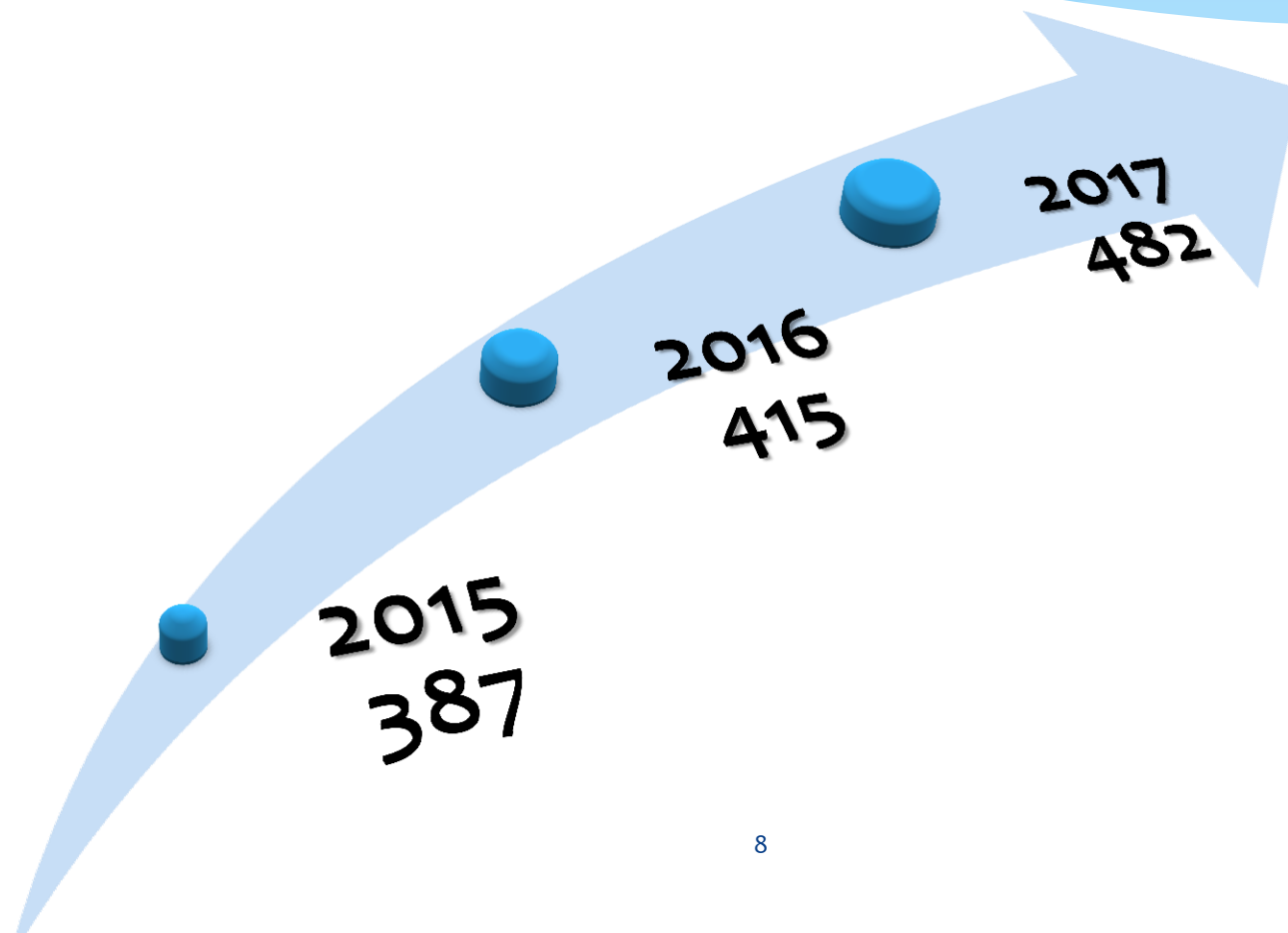
Declarações sobre transações imobiliárias participadas ao IMPIC, I.P. (independentemente da data transação)

Atividades	2017 (Jan a mai)	2018 (Jan a mai)	Variação	%
Valor global transações	7.303.167.004,80	8.866.039.872,65	+ 1.562.872.867,85	+21
N.º Comunicações	32.453	45.800	+ 13.347	+41
N.º agentes económicos	4.334	5.404	+ 1.070	+25
Valor pagamentos em numerário	20.763.144,72	17.155.197,31	- 3.607.947,41	-17

N.º de entidades fiscalizadas em sede de Branqueamento de Capitais



N.º de entidades fiscalizadas BC/FT Mediação Imobiliária



Ilícitos mais detetados em sede de BCFT nas ações inspetivas em entidades imobiliárias

- ☐ **Não comunicação do início de atividade imobiliária**
- ☐ **Não comunicação de elementos das transações imobiliárias**
- ☐ **Comunicação de transações imobiliárias fora do prazo**
- ☐ **Dever de identificação dos intervenientes, nos termos exigidos pelo Regulamento n.º 282/2011**

Conteúdos disponíveis no site do IMPIC IP relativos ao Branqueamento de capitais www.impic.pt

- ☐ **Link acesso ao portal Comissão de BCFT;**
<http://portalbcft.pt/pt-pt>
- ☐ **Link acesso no site IMPIC - Áreas estratégicas;**
<http://www.impic.pt/impic/pt-pt/iniciativas-estrategicas/prevencao-e-combate-ao-branqueamento-de-capitais-e-ao-financiamento-do-terrorismo> -
- ☐ **Link acesso no site IMPIC - área serviços on-line;**
<http://www.impic.pt/impic/pt-pt/area-reservada/login>
- ☐ **Link acesso no site IMPIC - Medidas restritivas ONU/UE**
<https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list>
https://eeas.europa.eu/headquarters/headquarters-homepage/8442/consolidated-list-sanctions_en
- ☐ **email: informa.lei83@impic.pt – esclarecimentos sobre a lei**

Projeto de regulamento BCFT

II - PROJETO DE REGULAMENTO BCFT
(aviso n.º 7312, de 30.05.2018)
prazo da discussão pública: 12.07.2018

Projeto de regulamento BCFT

**A) MOTIVAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO
REGULAMENTO**

Pacote Legislativo Relevante em sede de BCFT

- * **Lei n.º 83/2017, de 18/08 – Estabelece as medidas de CBFT;**
- * **Lei n.º 89/2017, de 23/08 – Regime jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE);**
- * **Lei n.º 97/2017, de 23/08 – Regula a aplicação e a execução medidas restritivas aprovadas pela ONU/EU;**
- * **Lei n.º 92/2017, de 22/08 – Proibição de utilização de numerário em transações de montante = > a € 3.000,00.**

Projeto de regulamento BCFT

B) ESTRUTURA DO REGULAMENTO

Projeto de Regulamento BCFT

Estrutura do Regulamento:

* O projeto de regulamento tem **24 artigos** repartidos pelos seguintes capítulos:

- Capít. I - **Objeto e âmbito de aplicação** (arts. 1.º e 2.º);
- Capít.II - **Dos deveres gerais e das medidas restritivas** (arts. 3.º a 13.º);
- Capít. III - **Dever de comunicação atividades imobiliárias** (arts. 14.º a 20.º);
- Capít. IV - **Disposições finais** (arts. 21.º a 24.º).

* **4 Anexos:**

- A - Modelo de comunicação de atividade imobiliária;
- B - Modelo de comunicação de elementos de transação imobiliária;
- C - Modelo de identificação do responsável pelo cumprimento normativo;
- D - Listagem exemplificativa de indicadores de suspeição no setor

Projeto de regulamento BCFT

C) PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Projeto de Regulamento BCFT

* PRINCIPAIS ALTERAÇÕES:

1. Âmbito subjetivo
2. Deveres gerais (identificação, controlo, comunicação de irregularidades, formação e medidas restritivas)
3. Deveres específicos (comunicações obrigatórias)
4. Implementação do Novo Regulamento BCFT

Projeto de Regulamento BCFT

1. Âmbito subjetivo

- * **Alargamento das entidades obrigadas (Lei n.º 83/2017):**
 - * **Alínea b), do n.º 1 do Art.º 2º:**
 - * Atividades imobiliárias», qualquer uma das seguintes atividades económicas:
 - * i) Mediação imobiliária;
 - * ii) Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis;
 - * **iii) Arrendamento;**
 - * iv) Promoção imobiliária;

Projeto de Regulamento BCFT

1. Âmbito subjetivo

* **Alargamento das entidades obrigadas (Lei n.º 83/2017):**

- * **Entidades financeiras** – Todas as entidades financeiras desde que exerçam ou pratiquem atos materialmente subjacentes ao exercício de uma atividade imobiliária (compra, venda, compra para revenda, permutas, etc.) estão obrigadas a efetuar as comunicações previstas no artigo 46º da Lei;

Ex: OIC's e Sociedades de titularização de créditos – Estão obrigadas a proceder à comunicação prevista no artigo 46º da Lei – **Leitura conjugada** do artigo 2º, n.º 1, alínea b) e artigos 4º, n.º 1, alínea d), 46º, 89º e 91º da Lei.

Projeto de Regulamento BCFT

1. Âmbito subjetivo

* Notas:

- * A **atividade de supervisão** continua a ser exercida pela **CMVM**.
- * Ao **IMPIC IP** cabe apenas **verificar se as OIC's** (v.g. Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários) e as **Sociedades de Titularização de Créditos** quando **transacionem bens imóveis** procederam (ou não) à comunicação prevista no artigo 46º e aplicar as respetivas medidas sancionatórias.
- * Este entendimento do IMPIC IP é **reforçado** pelo facto de que todas as obrigações constantes da Lei, com exceção do disposto no Capítulo XI, impendem sobre todas as entidades obrigadas.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais

- * Dever de identificação :

- * Conceito de **beneficiário efetivo** (Lei n.º 83/2017)

- * Registo central do beneficiário efetivo (Lei n.º 89/2017, de 21/08- **RCBE**)

- * Pessoas politicamente expostas (**PEP's**)

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * **As entidades com atividades imobiliárias quando estabelecem relações de negócio devem assegurar o conhecimento da identidade do cliente** (pessoa singular, pessoa coletiva ou um centro de interesses coletivos sem personalidade jurídica), através de vários elementos identificativos explicitamente exigidos pela Lei (artigos 24.º e 25.º);
- * **Beneficiário Efetivo para efeitos da Diretiva**, são pessoas singulares que detêm, seja de forma direta ou indireta, a propriedade das participações sociais ou, por qualquer outra forma, o controlo efetivo de uma sociedade (artigo 2.º, n.º 1, alínea h));
- * **Critérios para aferição dos beneficiários efetivos** (art. 30.º)

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * Tarefas a executar pelas entidades obrigadas na identificação do beneficiário efetivo:
 - a) Adoção de todas as medidas para aferir da qualidade do beneficiário efetivo (artigo 31.º)
 - b) A obtenção de informação sobre a identidade dos beneficiários efetivos do cliente (art. 32.º)
 - c) Verificar a identidade dos beneficiários efetivos (art. 32.º)
- * As entidades obrigadas **mantém um registo escrito** de todas as ações destinadas a dar cumprimento aos procedimentos acima mencionados, **que deve ser conservado por 7 anos e disponível ao IMPIC, I.P.**

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * 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.
- * A disposição regulamentar acentua o enfoque na necessidade das entidades obrigadas **criarem mecanismos e procedimentos internos de análise de risco**, atentos critérios listados de forma não exaustiva nos **Anexos II (risco mais baixo) e III (risco mais elevado)** da Lei.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

Lei n.º 89/2017 de 23/08 - aprova o Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE)

- * O diploma transpõe para a ordem jurídica interna o capítulo III da Diretiva n.º 2015/849 do Parlamento Europeu e do Conselho.
- * O RCBE será constituído por uma base de dados com informação suficiente, exata e atual sobre a pessoa ou pessoas singulares que, ainda que de forma indireta ou através de terceiro, detêm a propriedade ou o controlo efetivo das entidades a ele sujeitas (artigo 3º da Lei n.º89/2017)

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * Com a criação do RCBE, cuja gestão é atribuída ao **Instituto dos Registos e do Notariado**, pretende-se facilitar a identificação das pessoas singulares que detêm o controlo de pessoas coletivas ou entidades equiparadas, tornando acessíveis os elementos de identificação respetivos e auxiliando o cumprimento dos deveres de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo
- * **Três níveis de acesso :**
 - * Informação pública;
 - * Acesso pelas entidades obrigadas ;
 - * Acesso pelas entidades competentes.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * **Conceito de Pessoa Politicamente exposta (PEP)**

- * Enquanto a **3.ª Diretiva** se limitava a enunciá-las, de forma genérica, como “pessoas singulares a quem estão ou foram cometidas funções públicas proeminentes, bem como os membros próximos da sua família ou pessoas conhecidas como a elas estreitamente associadas”,

- * A **4.ª Diretiva** vai mais longe, especificando exatamente quem são essas pessoas e exigindo às entidades obrigadas a adoção de medidas de diligência reforçada quanto à clientela nas operações e transações ou relações de negócio em que aquelas intervenham (artigos 2.º, n.º 1, alínea cc) e 39.º).

Exemplo: Passam a ser considerados PEP os membros dos órgãos de direção dos partidos políticos

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de identificação)

- * **Conceito de Pessoa Politicamente Exposta (PEP)**

- * **Pessoas singulares** que – em qualquer país ou jurisdição – desempenhem ou tenham desempenhado nos últimos doze meses, **funções públicas proeminentes de nível superior** (artigos 2.º, n.º 1, alínea cc) e 39.º)

- * Ex: Chefes de Estado, Chefes de Governo e membros do Governo, Deputados, Juízes do Tribunal Constitucional, do STJ, do STA, do Tribunal de Contas, membros dos órgãos de governo próprio das regiões autónomas;

- * **Membros próximos da família das PEP**, considerando-se como tal:

- * Os ascendentes e descendentes diretos em linha reta

- * Os cônjuges ou unidos de facto

- * Os cônjuges ou unidos de facto dos ascendentes e descendentes diretos em linha reta

- * **Pessoas reconhecidas como estreitamente associadas a PEP**

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres gerais (de controlo)

- * A 4ª Diretiva tem uma **abordagem holística do Risco** definindo **3 níveis** de análise:
 - * **Supranacional;**
 - * **Nacional;**
 - * **Orgânica** – **As entidades obrigadas**, em função da sua **natureza e dimensão**, devem tomar **medidas adequadas** para **identificar e avaliar os seus riscos** de BC/FT.

Neste contexto, deverão considerar vários fatores de risco, incluindo os associados aos seus clientes, a países ou zonas geográficas, produtos, serviços, operações ou canais de distribuição.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

- * **As entidades com atividades imobiliárias devem definir e assegurar a “ (...) aplicação efetiva de políticas, procedimentos e controlos internos que se mostrem adequados ao cumprimento dos deveres e proporcionais à natureza, dimensão e complexidade da entidade e da atividade por ela prosseguida” (artigo 12.º da Lei).**

Como criar um sistema eficaz?

Projeto de regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

Definição de um modelo eficaz de gestão de risco

Designação de responsável pelo controlo do cumprimento das normas legais e regulamentares	Desenvolvimento de políticas, procedimentos e controlos e matéria de aceitação de cliente	Definição de programas adequados de formação contínua dos colaboradores da entidade	Desenvolvimento de políticas e procedimentos em matéria de proteção de dados pessoais	A instituição de sistemas e processos formais de recolha, tratamento e arquivo da informação
-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Projeto de regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

- * São consideradas de maior risco, nomeadamente, as situações seguintes de acordo com os Anexos II e III da Lei.

Em razão do local

Países sujeitos a sanções, embargos ou medidas similares

Países, territórios e regiões com regimes de tributação privilegiada

Em razão do cliente

PEP'S, Entidades cujo beneficiário efetivo não pode ser identificado

Clientes que requerem serviços de forma não convencional, que tem negócios com utilização intensiva de numerário

Em razão do serviço

A existência de entidades que agem como intermediário financeiro do cliente

Pagamentos por terceiros não conhecidos e de serviços p/ocultar indevidamente o beneficiário efetivo

Projeto de regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

- * Em suma, um **modelo eficaz de gestão de risco** visa, assegurar que as entidades com atividades imobiliárias efetuam a identificação e avaliação dos riscos concretos de BCFT que surgem no contexto da sua atividade profissional, de forma a prevenir tais situações.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

Responsável pelo cumprimento normativo (RCN):

- * A figura do RCN (artigo 16º da Lei), atenta a **natureza, a dimensão e complexidade da atividade desenvolvida pela entidade obrigada**, é um mecanismo que:
 - * permite ao supervisor/fiscalizador ter um conhecimento mais adequado da realidade concreta da entidade obrigada;
 - * permite à entidade obrigada manter um acompanhamento e um controlo mais adequado e rigoroso quanto ao cumprimento dos deveres preventivos previstos na Lei.
- * Atenta a realidade do setor imobiliário, a figura em causa **não será obrigatória em todas as entidades**, estabelecendo o regulamento quais as entidades abrangidas.
- * Não obstante, algumas das funções que devem ser executadas por esta figura terão de obter cumprimento em todas as entidades (artigos 16 º e 20º da Lei).

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

Responsável pelo cumprimento normativo (RCN):

- * **Entidades sujeitas obrigadas a ter RCN:** (art. 10.º, n.º 1):
 - * Sociedades por quotas com 2 ou mais sócios cujo n.º de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços seja superior a 5;
 - * Sociedade anónima;
 - * Sociedade unipessoal por quotas/empresário em nome individual, cujo n.º de colaboradores em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços seja superior a 5.
- * **Outras entidades não sujeitas:** as funções de RCN devem ser materialmente asseguradas por representante legal da entidade ou pelo empresário em nome individual
- * **Comunicação ao IMPIC, I.P.** – via eletrónica – 20 dias úteis a contar da data da designação ou de eventual alteração à designação;
- * **Requisitos de idoneidade, qualificação profissional e disponibilidade** (art.16.º, n.º3 da Lei e art. 10.º, n.º 2 do regulamento) e disposição transitória (art. 21º, n.º 3 – designação até 31.12.2018).

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de controlo)

Comunicação de irregularidades (artigo 20.º)

- * As entidades obrigadas terão de criar, atenta a sua **natureza, a dimensão e complexidade da atividade desenvolvida**:
- * **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 regulamento e às políticas e aos procedimentos e controlos internamente definidos** em matéria de prevenção do BC/FT;
- * **Elaborar um relatório** contendo uma indicação sumária das **comunicações internas recebidas** e do **respetivo processamento**. As entidades obrigadas deverão conservar em arquivo a referida documentação para disponibilização imediata ao IMPIC, I.P. (artigo 20º da Lei), após solicitação.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres gerais (de formação)

- * A formação continua a ser **obrigatória**, em moldes ligeiramente diferentes, colocando-se o enfoque na exigência do programa de formação conter uma área dedicada a métodos e mecanismos de implementação de análise de risco setorial e individual referentes ao setor do imobiliário. (art. 55.º)
- * **Adequação das exigências de formação à estrutura e dimensão das entidades imobiliárias.**

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (de formação)

- * **Frequência de programas de formação** (art. 11.º, n.º 5 do regulamento):
 - * Entidades com 1 a 5 colaboradores – uma ação de formação em cada 2 anos;
 - * Entidades com 5 a 10 colaboradores – uma ação de formação por cada ano civil;
 - * Entidades com 10 ou mais colaboradores asseguram de forma rotativa que os seus colaboradores recebam formação adequada – uma ação de formação no mínimo por cada ano civil, com a presença em todas do RCN designado.
- * **Registo atualizado e completo das ações de formação** frequentadas com informação identificada no art. 11.º, n.º 7 do regulamento
- * **Disposição transitória** (art. 21.º, n.ºs 1 e 2 do regulamento):
 - * 1 ano após o início de atividade para efeitos fiscais
 - * 6 meses após a admissão ou nomeação

Projeto de Regulamento BC/FT

2. Deveres Gerais (de exame)

Lista exemplificativa de potenciais fatores de suspeição (Anexo D ao projeto de Regulamento)

- * O novo regulamento passa a conter uma lista exemplificativa de potenciais indicadores de suspeição a serem considerados pelas entidades obrigadas no âmbito do cumprimento **do dever de exame**.
- * A listagem é meramente exemplificativa e enumera os indicadores já identificados interna e internacionalmente como sendo relevante para o setor do imobiliário.

Projeto de Regulamento BCFT

2. Deveres Gerais (M. Restritivas)

Para cumprimento do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 83/2017 e nos artigos 10.º e 27º da Lei n.º 97/2017, **as entidades com atividades imobiliárias devem adotar os meios e mecanismos necessários para, enquanto entidades executantes, assegurarem o cumprimento dos deveres previstos na referida Lei n.º 97/2017.** O regulamento vem estabelecer os objetivos a alcançar e os procedimentos que devem assegurar.

O IMPIC IP envia regularmente e de forma automática a todas as associações do setor do imobiliário informação divulgada pelas entidades competentes nacionais (MNE/GPEARl) sobre **medidas restritivas aprovadas pela ONU/EU.**

Projeto de Regulamento BCFT

3. Deveres Específicos

- * **Novos deveres específicos previstos** no Projeto de Regulamento para as entidades com atividades imobiliárias:
- * **Modelo comunicação da data de início de atividade imobiliária (Anexo A do regulamento)**
(entidades não financeiras com atividade de arrendamento de imóveis)
- * **Modelo comunicação de elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham (Anexo B do regulamento)**
(entidades financeiras com atividades imobiliárias)

Projeto de Regulamento BCFT

3. Deveres Específicos

- * **Novos deveres específicos previstos no Projeto de Regulamento para as entidades com atividades imobiliárias:**
 - * **Modelo comunicação de elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a 2.500,00 euros (B)**
(entidades com atividade de arrendamento de imóveis)
 - * **Modelo identificação Responsável pelo Cumprimento Normativo (C)**
(aplicável às entidades - artigo 10.º, n.º 1 do regulamento)

Projeto de Regulamento BCFT

3. Deveres específicos

- * **Prazo para o cumprimento das comunicações obrigatórias junto do IMPIC, I.P.:**
 - * **Modelo comunicação da data de início de atividade (artigo 19.º, n.º 1) - 60 DIAS ÚTEIS** a contar da data declarada para efeitos fiscais/entrada em vigor regulamento
 - * **Modelo comunicação relativos a cada transação imobiliária efetuada (artigo 20.º, n.º 1)**
 - a) Transações efetuadas no 1.º semestre de cada ano, até 31/08)
 - b) Transações efetuadas no 2.º semestre de cada no, até final do mês de fevereiro do ano seguinte

Projeto de regulamento BCFT

4. IMPLEMENTAÇÃO DO NOVO REGULAMENTO BCFT

**DATA PREVISÍVEL ENTRADA EM VIGOR:
01.01.2019**

Projeto de Regulamento BCFT

4. Tarefas a realizar pelo IMPIC, I.P.

O IMPIC, I.P. irá adequar a sua ação tendo em conta:

- * Os deveres gerais constantes da Lei;
- * A estrutura e dimensão das entidades imobiliárias obrigadas;
- * Ao risco inerente a cada uma das atividades e ao tipo de clientes e produtos em causa;
- * **Colaborar ativamente com as entidades imobiliárias** (individual e coletivamente via associações do setor imobiliário), com o objetivo de as dotar dos instrumentos necessários (questionários, guias, indicadores, boas práticas, etc.) a uma efetiva análise de risco de natureza orgânica por estas.

Projeto de Regulamento BCFT

4. Tarefas a realizar p/entidades

Assegurar:

- * O cumprimento dos deveres gerais constantes da Lei;
- * Adequar as políticas e os procedimentos à estrutura interna e dimensão da entidade imobiliária;
- * Dotar os colaboradores de formação adequada ao cumprimento dos procedimentos legais e regulamentares;
- * Dotar os colaboradores de informação destinada a permitir uma correta do risco inerente a cada uma das atividades e ao tipo de clientes e produtos em causa;
- * Designar o responsável pelo cumprimento normativo;
- * Efetuar as comunicações obrigatórias ao IMPIC IP, quanto ao início de atividade imobiliária e das transações em que sejam intervenientes e do RCN.

Muito Obrigado

pedro.coimbra@impic.pt

tiago.lambin@impic.pt

