

## INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

### Aviso n.º 739/2021

*Sumário:* Consulta pública do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.), n.º 1/2020, relativa ao projeto do Regulamento de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo no Setor do Imobiliário.

O Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.), torna público que, por deliberação do Conselho Diretivo, de 20 de novembro de 2020, foi aprovado o projeto de Regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário, tendo em vista a sua submissão a consulta pública, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado em Anexo pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, pelo prazo de trinta dias úteis a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

O referido projeto de regulamento e respetiva nota justificativa encontra-se disponível para consulta, no sítio eletrónico do IMPIC, I. P. ([www.impic.pt](http://www.impic.pt)).

22 de dezembro de 2020. — O Presidente do Conselho Diretivo, em regime de substituição,  
*António Albino Pires de Andrade*.

Nota justificativa da Consulta Pública do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.) n.º 1/2020, relativa ao projeto de Regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário

Considerando que, nos termos da alínea c), n.º 1 do artigo 89.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto (Lei), com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 58/2020, de 31 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 46.º 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 15.º do Decreto-Lei n.º 232/2015, de 13 de outubro, submete-se a consulta pública o projeto de regulamento infra:

### I — Enquadramento

#### 1 — Âmbito e objeto da consulta

1 — O presente documento apresenta e justifica o projeto de Regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no setor do imobiliário.

Foi recentemente publicada a Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto que transpõe para a ordem jurídica interna:

a) A Diretiva (UE) 2015/849 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, alterada pela Diretiva (UE) 2018/843 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo;

b) A Diretiva (UE) 2018/1673 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de outubro de 2018, relativa ao combate ao branqueamento de capitais através do direito penal.

2 — A presente lei procede ainda à alteração:

- a) À Lei n.º 15/2001, de 5 de junho;
- b) À Lei n.º 20/2008, de 21 de abril;
- c) Ao Regime Jurídico de Acesso e Exercício da Atividade Seguradora e Resseguradora, aprovado no anexo I à Lei n.º 147/2015, de 9 de setembro;
- d) À Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto;
- e) À Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto;
- f) À Lei n.º 97/2017, de 23 de agosto;
- g) Ao Código Penal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 400/82, de 23 de setembro;
- h) Ao Código do Registo Comercial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 403/86, de 3 de dezembro;
- i) Ao Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro;
- j) Ao Decreto-Lei n.º 15/93, de 22 de janeiro;
- k) Ao Código do Notariado, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto;
- l) Ao Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro; e
- m) Ao Decreto-Lei n.º 14/2013, de 28 de janeiro.

A Lei — em diversas normas específicas e, em geral, no seu artigo 94.º — como a Lei n.º 97/2017 — no seu artigo 27.º —, preveem a necessidade de regulamentação setorial de diferentes matérias, com o objetivo de adaptar os deveres e as obrigações previstos naqueles diplomas legais às concretas realidades a que se aplicam.

A Lei, no que ao IMPIC concerne, vem alterar a alínea b) do n.º 1 do artigo 46.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, no que tange à periodicidade das transações imobiliárias efetuadas, passando estas a ser comunicadas em base trimestral e não semestral, como até agora.

A Lei prevê ainda um conjunto de deveres que impendem sobre entidades que se dediquem ao exercício de atividades imobiliárias, tal como definidas nas subalíneas i) a iv), da alínea b) do n.º 1 do seu artigo 2.º, isto é das atividades de mediação imobiliária, compra, venda, compra para revenda ou permuta de bens imóveis, da atividade económica de arrendamento, bem como da atividade de promoção imobiliária (entendida como atividade imobiliária que se caracteriza por direta ou indiretamente, impulsionar, programar, dirigir e financiar, com recursos próprios ou alheios, obras de construção de edifícios, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for).

Cabendo ao IMPIC, I. P. a faculdade de elaborar, aprovar ou fazer aprovar regulamentos, ou outras normas de carácter geral, destinadas a assegurar que as obrigações previstas na Lei são cumpridas com a extensão adequada aos riscos de BC/FT existentes no setor do imobiliário e à dimensão, à natureza e à complexidade das entidades obrigadas e das atividades por estas prosseguidas, vem-se agora propor alterações ao regulamento n.º 276/2019, de 26 de março visando adequá-lo às disposições da Lei alteradas pela Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto e melhorar, em alguns pontos, questões que se mostraram de interpretação controversa ou ambígua.

Este instrumento de *soft law* visa ser uma forma de responder à dinâmica própria do fenómeno do BCFT no setor imobiliário e será sempre objeto periódico de revisão quando as alterações legislativas ou de contexto e dinâmica setorial assim o exigam.

Este projeto visa substituir o regulamento do IMPIC, I. P. n.º 276/2019, de 26 de março.

## 2 — Estrutura do Regulamento

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

- Capítulo I, Objeto e âmbito de aplicação (artigos 1.º a 2.º);
- Capítulo II, Dos deveres gerais e das medidas restritivas (artigos 3.º a 13.º);
- Capítulo III, Do dever de comunicação de atividades imobiliárias (artigos 14.º a 20.º);
- Capítulo IV, Disposições finais (artigos 21.º a 24.º).

## II — Avaliação de impacto

A análise de impacto regulatório visa conferir apoio estruturado à tomada de decisões de política regulatória, permitindo a avaliação de cenários alternativos, seja na implementação de novos normativos, seja no processo de revisão da regulamentação em vigor. No caso em apreço estamos perante um normativo que regula matérias previstas na Lei, assumindo, em grande parte, uma perspetiva de continuidade face ao regime constante do Regulamento do IMPIC, I. P. n.º 276/2019, de 26 de março.

Em termos gerais, as normas constantes do projeto de regulamento já se encontravam previstas no regulamento anterior, acarretando alterações que, do ponto de vista do IMPIC, I. P. irão resultar em custos incrementais mínimos para as entidades com atividades imobiliárias. Por outro lado, introduz no setor mecanismos que irão ajudar o supervisor a conhecer melhor as entidades obrigadas no que ao cumprimento dos deveres preventivos em sede de BC/FT concerne. Ou seja, nestes termos, o IMPIC, I. P. considera que, face às características da regulamentação projetada e do espectro sobre o qual se pretende atuar, se afigura como expectável que este projeto de regulamento venha a trazer efeitos positivos e vantagens que se afiguram suscetíveis de superar os custos implicados.

## III — Apresentação do projeto de regulamento

Uma das matérias que assume maior relevância e que maior impacto tem junto das entidades obrigadas é a obrigação constante do artigo 46.º da Lei, agora abrangendo a atividade de arrendamento. O novo diploma vem ainda esclarecer a obrigatoriedade de todas as entidades que exerçam atividades imobiliárias procederem às comunicações de cada transação imobiliária e contratos de arrendamento efetuados cujo montante da renda mensal seja igual ou superior a € 2500.

Com a obrigação contida no artigo 46.º e respetiva regulamentação a que ora se dá forma, tem-se em vista, essencialmente, prover a autoridade setorial com dados relevantes e atualizados, passíveis de monitorização e que possam auxiliar estas entidades a promover uma supervisão baseada no risco. O conhecimento dos riscos de BC/FT, setorial e individual, por parte do supervisor é essencial para a implementação de verdadeiras políticas de prevenção e combate ao fenómeno do BC/FT.

A presente regulamentação assegura ainda a necessidade de rigor das comunicações, definindo o processo e as condições exigidas para o cumprimento por parte das entidades referidas do dever de comunicação ao IMPIC, I. P., quer da data de início de atividade, quer dos elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham.

Atentas as alterações efetuadas ao regulamento n.º 276/2019, de 26, de março, constata-se que as linhas gerais do mesmo se mantêm. As alterações de maior relevo incidem na periodicidade das comunicações das transações imobiliárias efetuadas, que passou de uma base semestral para trimestral.

Houve ainda uma reformulação do texto referente à nomeação do Responsável pelo Cumprimento Normativo, mas que mantém, até futuras alterações, no seu essencial o regime previamente estabelecido. Procurou-se apenas resolver algumas dúvidas de interpretação recorrentes.

Ao adotar as medidas ora regulamentadas, tem-se como propósito facilitar o cumprimento, por parte das entidades abrangidas, das obrigações legais supramencionadas, bem como diminuir os respetivos custos e reunir, num único sítio da internet, as informações, os formulários e os mecanismos pertinentes ao referido cumprimento. Com efeito, a transmissão eletrónica é a única via admitida para efetuar as comunicações acima referidas, através da utilização de formulários disponibilizados no sítio da Internet do IMPIC, I. P.

Neste âmbito, O IMPIC, I. P. procura ainda encontrar soluções técnicas que permitam facilitar o cumprimento desta obrigação às entidades obrigadas, soluções que necessitam ainda de um período de evolução e implementação que só a médio prazo será viável.

Neste âmbito salienta-se o disposto no n.º 5 do artigo 46.º da Lei. A concretização do aí disposto passa pela concretização de medidas de carácter técnico que envolvem o Instituto e a Autoridade Tributária e Aduaneira, o que implica algum hiato de tempo.

Consegue-se, desse modo, preencher os seguintes objetivos:

- a) Completa desmaterialização dos procedimentos respeitantes às comunicações obrigatórias supramencionadas;
- b) Diminuição de encargos para os administrados, facultando um meio de registo mais eficaz e menos dispendioso para cumprimento dos deveres a que estão obrigados;
- c) Agilização do acesso à informação por parte do Departamento Central de Investigação e Ação Penal da Procuradoria-Geral da República (DCIAP) e da Unidade de Informação Financeira da Polícia Judiciária;
- d) Segurança quanto à fiabilidade dos dados inscritos nas comunicações, através dos meios definidos para a autenticação da entidade declarante.

Atento o nível de risco elevado apontado ao setor imobiliário, urge implementar medidas que consubstanciem e concretizem a necessidade de mudança do paradigma por ora existente. Urge ainda criar os mecanismos necessários para que os agentes económicos possam aumentar o seu nível de preparação e conhecimento dos riscos de BC/FT no setor. Algumas das medidas, como seja a criação da figura do responsável pelo cumprimento normativo e a inclusão nas matérias obrigatoriamente analisadas em sede de formação de um núcleo relativo à análise de risco setorial e individual, são importantes para tal objetivo.

Apresenta-se, infra, um resumo das principais novidades em sede da regulamentação ora alterada, mas que se considera relevante relembrar:

Tema	Descrição
Âmbito subjetivo . . . . .	<p>Nos termos do artigo 46.º, conjugado com as definições constantes dos artigos 2.º, 4.º e ainda do artigo 91.º da Lei, o conjunto das entidades obrigadas a proceder às comunicações referidas naquele normativo sofreu um enorme incremento, abrangendo entidades imobiliárias e não imobiliárias que pratiquem atos que materialmente incidam sobre a definição de atividade imobiliária contida no n.º 1 da alínea b) do artigo 2.º da Lei.</p> <p>Este entendimento é ainda reforçado pelo facto de que todas as obrigações constantes do diploma, com exceção do disposto no capítulo XI, impendem sobre todas as entidades obrigadas, atentas as especificações próprias da natureza das atividades desenvolvidas a que a própria Lei dá corpo e prevê.</p> <p>As entidades obrigadas que exerçam ou pratiquem atos materiais da atividade económica de arrendamento passam a ter que comunicar os contratos de arrendamento celebrados cujo montante de renda mensal seja igual ou superior a € 2500.</p>
Deveres gerais — Identificação do beneficiário efetivo.	<p>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 e III da Lei.</p>
Deveres gerais — Responsável pelo cumprimento normativo.	<p>A figura do responsável do cumprimento normativo, prevista no artigo 16.º 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, por um lado e, por outro, lado 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.</p> <p>Não obstante, algumas das funções que devem ser executadas por esta figura terão de obter cumprimento em todas as entidades (artigos 16.º e 20.º da Lei).</p>

Tema	Descrição
Deveres gerais — Dever 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 (artigo 55.º da Lei).
Deveres gerais — Comunicação de irregularidades.	As entidades obrigadas terão de criar, atenta a sua natureza, a dimensão e complexidade da atividade desenvolvida, canais de 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 do BC/FT, bem como 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 20.º da Lei).
Deveres gerais — Medidas Restritivas	Para cumprimento do disposto no artigo 21.º da Lei e nos artigos 10.º e 27.º 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.
Lista exemplificativa de potenciais fatores de suspeição — Anexo C 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 colige os indicadores já identificados interna e internacionalmente como sendo relevante para o setor. A presença da listagem em anexo ao regulamento justifica-se pela necessidade da informação nela contida (de carácter genérico e público) ter que chegar à globalidade das entidades obrigadas, universo esse que contém entidades que exercem atividades reguladas e não reguladas pelo IMPIC, I. P.

#### IV — Processo de consulta

Atento o disposto no n.º 3 do artigo 100.º e do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo convidam-se os potenciais destinatários do projeto de regulamento e o público em geral a pronunciarem-se sobre o teor do mesmo, endereçando comentários, sugestões e contributos em relação às soluções apresentadas.

Apenas serão considerados os contributos apresentados no prazo de 30 dias úteis, a contar da data da publicação do presente projeto, devendo ser remetidos ao IMPIC, I. P., em formato editável, através do endereço de correio eletrónico [consulta.regulamentobcft@impic.pt](mailto:consulta.regulamentobcft@impic.pt), com indicação em assunto «Resposta à Consulta Pública n.º 1/2021».

Por razões de transparência, o IMPIC, I. P. propõe-se publicar os contributos recebidos ao abrigo desta consulta. Caso o respondente se oponha à referida publicação, integral ou parcial, deve comunicá-lo expressamente no contributo a enviar indicando expressa e fundamentadamente quais os excertos da sua comunicação a coberto de confidencialidade.

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, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 58/2020, de 31 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 46.º 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 15.º 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 46.º, 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, sujeitas à fiscalização do IMPIC, I. P., com as seguintes especificações:

a) No âmbito das competências que lhe são atribuídas pelos artigos 89.º e 94.º da Lei quanto a verificação do cumprimento dos deveres e obrigações de prevenção e combate ao BC/FT, relativamente a entidades não financeiras que exerçam qualquer atividade imobiliária;

b) Nos termos do artigo 46.º da Lei, quanto à forma e prazos de cumprimento do dever de comunicação de atividades imobiliárias, por parte das entidades não financeiras e entidades financeiras que exerçam atividades imobiliárias.

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 no número anterior relativamente a edifícios ou outros imóveis situados em Portugal.

3 — O presente regulamento estabelece, igualmente, o 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 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, nos termos definidos no seu artigo 1.º, 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 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 obrigadas, 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 BC/FT a que o comerciante esteja ou venha a estar exposto;
- b) Ao cumprimento das normas legais e regulamentares em matéria de prevenção do 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 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 obrigadas adotam os meios e os mecanismos necessários para assegurar o cumprimento das medidas restritivas adotadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas ou adotadas 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 2.º da Lei, têm de recolher os elementos de identificação referidos nos artigos 24.º a 28.º 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) Efetuem transações ocasionais de montante igual ou superior a (euro) 15 000, independentemente de a transação ser realizada através de uma única operação ou de várias operações aparentemente relacionadas entre si.

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

3 — As entidades obrigadas dão cumprimento à obrigação de atualização constante do artigo 40.º 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

1 — Quando os clientes e representantes forem pessoas singulares, a identificação dos mesmos é efetuada nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 24.º 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 25.º 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 24.º da Lei, quando não conste de qualquer dos documentos previstos no n.º 2, deve ser comprovado mediante a apresentação de cartão profissional, ou de recibo de vencimento ou declaração da entidade patronal.

5 — Para cumprimento da subalínea *viii*) da alínea a) do n.º 1 do artigo 24.º da Lei, quando o cliente 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 que venha 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 na alínea a) ou b) do n.º 1 do artigo 24.º 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 a qual vem apenas proceder à prática de um ato isolado ou exercer uma atividade em território nacional, por período inferior a 1 ano, mediante a emissão pelo Registo Nacional de Pessoas Coletivas de certidão, contendo o número de identificação, 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*) do n.º 1 do artigo 24.º da Lei, quando não conste de qualquer dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 25.º 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, tal como definidos nas alíneas *w*), *cc*) e *gg*), do n.º 1 do artigo 2.º da Lei, em complemento ao disposto nos artigos 23.º a 28.º e 39.º da referida Lei, deverá 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 24.º da Lei as entidades imobiliárias podem, em função do risco concreto identificado, recorrer:

- a) As 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 interesse coletivo

1 — A verificação e comprovação dos elementos identificativos de pessoas coletivas ou de centros de interesse coletivos efetua-se nos termos e através dos meios indicados nos n.ºs 5 e 6 do artigo 25.º 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 imobiliárias podem, em função do risco concreto identificado, recorrer:

- a) As 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, do n.º 5 e do n.º 6 do artigo 25.º da Lei a comprovar do modo nestes estabelecido.

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 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;
- ii) Objeto;
- 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 simples declaração escrita, emitida pela própria pessoa coletiva ou centro de interesses coletivos sem personalidade jurídica.

7 — Em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º da Lei, as entidades 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 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 4.º do presente regulamento.

## Artigo 8.º

### Identificação dos beneficiários efetivos

1 — As entidades imobiliárias adotam as medidas ou diligências que, em função do risco concreto identificado, considerem idóneas e suficientes para dar cumprimento ao n.º 1 e n.º 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 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 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, devem as entidades 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 43.º a 45.º da Lei, bem como os respetivos comprovativos de envio;

c) Cópias das comunicações efetuadas ao abrigo do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 47.º da Lei, dos respetivos comprovativos de envio, das notificações rececionadas e dos registos lavrados nos termos dos n.ºs 6 e 7 do mesmo artigo e do artigo 51.º da Lei.

2 — As entidades 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 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 antecedentes 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, bem como à disposição do IMPIC, I. P., quando atue no exercício das suas competências.

## Artigo 10.º

**Responsável pelo cumprimento normativo**

1 — As entidades com atividades imobiliárias, que exerçam atividade em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica e cujo número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a cinco, designam, nos termos do n.º 1 do artigo 16.º da Lei, um elemento da sua direção de topo ou equiparado, desde que detentor dos poderes e competências necessários para zelar pelo controlo do cumprimento do quadro normativo em matéria de prevenção e combate ao BC/FT.

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 60 dias úteis a contar da data de designação através de formulário eletrónico (Anexo A) disponibilizado no Portal do IMPIC, I. P.

4 — À referida comunicação deve ser anexo o documento de nomeação e o respetivo termo de aceitação pela pessoa designada, contendo obrigatoriamente a seguinte informação:

- a) Nome completo do nomeado;
- b) Nacionalidade constante do documento de identificação do nomeado;
- c) Número de identificação fiscal do nomeado;
- d) Tipo, número, data de validade do documento de identificação do nomeado;
- e) Número de contacto e endereço eletrónico do nomeado;
- f) Data de nomeação;
- g) Vínculo contratual;
- h) Descrição sumária das funções exercidas pela pessoa nomeada;
- i) Indicação da qualidade e assinatura do nomeante no documento de nomeação e da pessoa nomeada no termo de aceitação da nomeação.

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 — No caso de o RCN já estar nomeado à data da entrada em vigor do presente regulamento, a comunicação prevista no n.º 3 deverá ser efetuada no prazo de 60 dias úteis, a contar da data de entrada em vigor do mesmo.

7 — 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.

8 — 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 16.º da Lei, devem ser materialmente asseguradas por colaborador designado para o efeito.

9 — O formulário descrito nos n.ºs 3 e 4 e 5 do presente artigo consta do modelo aprovado como Anexo A, ao presente regulamento.

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

## Artigo 11.º

**Dever de formação**

1 — Nos termos do artigo 55.º 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 do 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 obrigadas 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 imobiliárias, cujas funções sejam relevantes para efeitos da prevenção e combate do 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 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 previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com um a cinco colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial, uma ação de formação em cada dois anos civis;
- b) Entidades previstas no n.º 2 do artigo 1.º, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com seis a dez colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial, uma ação de formação a cada ano civil;
- c) Entidades previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º, que no exercício efetivo das suas funções em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, com mais de dez colaboradores, nas áreas administrativa ou comercial, 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 51.º 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 referidos no n.º 5 do artigo 55.º da Lei contêm, pelo menos, a seguinte informação:

- a) Denominação;
- 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 12.º

##### Comunicação e relatório de irregularidades

1 — Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 20.º da Lei, as entidades obrigadas, elaboram um relatório anual 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 do BC/FT;
- b) Uma indicação sumária das comunicações internas recebidas e do respetivo processamento.

2 — No caso da entidade imobiliária não estar obrigada a designar um RCN, atenta a dimensão e a estrutura da mesma, o relatório deverá ser elaborado pelo seu representante legal, pelo empresário em nome individual ou colaborador designado, contendo os elementos referidos no número anterior.

3 — As comunicações constantes do artigo 20.º da Lei, bem como os relatórios a que elas deem 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 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 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 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 RCN 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 o incumprimento da Lei n.º 97/2017.

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

- 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.

### CAPÍTULO III

#### Do dever de comunicação de atividades imobiliárias

##### Artigo 14.º

###### Comunicações obrigatórias

1 — Cumpre às entidades imobiliárias comunicar ao IMPIC, I. P.:

- a) A data de início de atividade;
- 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) 2500,00.

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 Anexo A e Anexo 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 — Para efeitos de cumprimento do disposto no artigo anterior e no n.º 3 do artigo 10.º as entidades referidas no artigo 2.º do presente Regulamento devem encontrar-se registadas por via eletrónica para efeitos de acesso à área restrita no sítio da Internet referido no n.º 4 do artigo 14.º

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/99, 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 n.º 1 e na alínea c) do número 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 imobiliária, as procurações referidas no n.º 3 e n.º 4 só têm de acompanhar a primeira comunicação a enviar em cada um dos semestres referidos no artigo 19.º, 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 e 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 pretendam desempenhar 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 a contar da data em que aquele exercício for comunicado para efeitos fiscais, utilizando o formulário de comunicação de atividade imobiliária constante do Anexo A.

2 — Estão dispensadas da obrigação constante do número anterior:

a) 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;

b) As entidades financeiras.

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

#### Artigo 20.º

##### Comunicação de elementos de transação imobiliária e de contrato de arrendamento

1 — A comunicação de elementos de transação imobiliária e contratos de arrendamento referidos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 14.º é efetuada utilizando o formulário constante do Anexo B, nos seguintes prazos:

a) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no primeiro trimestre de cada ano, até 30 de junho seguinte;

b) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no segundo trimestre de cada ano, até 30 de setembro seguinte;

c) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no terceiro trimestre de cada ano, até 31 de dezembro seguinte;

d) As transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no quarto trimestre de cada ano, até 31 de março do ano seguinte;

2 — As empresas de mediação imobiliária e as entidades financeiras, devem previamente à primeira comunicação de elementos de transação imobiliária ou contrato de arrendamento que venham a efetuar, registar-se por via eletrónica no sítio da Internet referido no n.º 4 do artigo 14.º

### CAPÍTULO IV

#### Disposições finais

#### Artigo 21.º

##### Disposições finais

1 — Os destinatários da formação prevista no artigo 11.º do presente regulamento, que tenham sido admitidos ou nomeados posteriormente à entrada em vigor do presente regulamento, só estão vinculados ao cumprimento do disposto no referido preceito seis meses após a sua admissão, designação ou nomeação.



2 — O incumprimento do disposto nos artigos 5.º a 16.º, n.º 1 do artigo 18.º, 19.º e 20.º do presente regulamento consubstancia a prática de contraordenação, nos termos previstos no artigo 169.º da Lei.

#### Artigo 22.º

##### Listagem de Indicadores de Suspeição no Setor Imobiliário

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

#### Artigo 23.º

##### Norma revogatória

É revogado o Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 2019-03-2019.

#### Artigo 24.º

##### Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

#### ANEXO A

##### Comunicação de Atividade Imobiliária

(Ver documento no sítio eletrónico do IMPIC, I. P.)

#### ANEXO B

##### Comunicação de Elementos de Transação Imobiliária ou Contrato de Arrendamento

(Ver documento no sítio eletrónico do IMPIC, I. P.)

#### ANEXO C

##### Listagem Exemplificativa de Indicadores de Suspeição no Setor Imobiliário

(Ver documento no sítio eletrónico do IMPIC, I. P.)

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

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

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

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

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

Assim:

Exemplificação de indicadores de suspeição relacionados com a atividade imobiliária:

- 1) Transações envolvendo partes que não atuem em nome próprio, tentando ocultar a identidade do cliente real;
- 2) Transações iniciadas em nome de uma pessoa e concluídas em nome de outra, sem uma explicação lógica para a mudança;
- 3) Transações em que as partes não demonstram interesse particular nas características da propriedade (por exemplo, qualidade de construção, localização, data na qual será entregue, etc.);
- 4) Transações envolvendo partes não interessadas na obtenção de um melhor preço para a transação ou em melhorar as condições de financiamento;
- 5) Transações onde o comprador demonstra grande interesse em áreas específicas, sem questionar ou discutir o preço de compra;
- 6) Transações efetuadas através de contrato, sem qualquer intenção das partes em conferir eficácia ao mesmo, ou onde tal intenção seja expressa, mas não formalizada;
- 7) Transações envolvendo a mesma propriedade em momentos muito próximos no tempo (por exemplo, a compra e venda imediata de uma propriedade), com diferenças significativas (positivas ou negativas) entre o preço de compra e o preço de venda;
- 8) Transações envolvendo instrumentos de pagamento de difícil rastreabilidade quanto à sua origem ou ao seu circuito (por exemplo, numerário ou cheques ao portador) ou em que o pagamento seja efetuado por cheque endossado por terceiros;
- 9) Transações em que o registo de propriedade residencial é feito em nome de um mandatário (parente, amigo, sócio de negócio, advogado ou empresa legítima), sem que se vislumbre qualquer razão ou justificação lógica;
- 10) Transações em que se verificam comportamentos suspeitos, por parte do vendedor ou do comprador, suscetíveis de indiciar que a propriedade poderá ser objeto de utilização para atividades criminosas;
- 11) Transações em que o preço de venda de uma propriedade é significativamente inferior ao preço de compra, não tendo os valores de mercado diminuído significativamente;
- 12) Transações em que em que o preço de venda de uma propriedade é inconsistente com a ocupação do comprador ou com o rendimento por ele auferido;
- 13) Transações em que o comprador pretende pagar um adiantamento em numerário superior a mais de 10 % do preço do imóvel;
- 14) Transações em que o comprador pretende pagar um adiantamento em numerário superior a (euro) 15.000,00;
- 15) Transações em que o comprador recusa ou dificulta a disponibilização ao notário do número da conta bancária onde os montantes envolvidos foram ou serão debitados;
- 16) Transações em que o comprador recusa ou dificulta o pagamento do preço de venda por transferência bancária ou cheque, ainda que o montante seja superior a (euro) 15.000,00.

313844167