



# “Linhas gerais do regulamento n.º 276/2019, de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo”

Direção de Inspeção

**Lisboa**  
**04/06/2019**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

**A) ENQUADRAMENTO LEGAL 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 21/08** – 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/UE.;
- \* **Lei n.º 92/2017, de 22/08** – **Proibição de utilização** de numerário em transações de montante = > a € 3.000,00.

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

**IMPLEMENTAÇÃO DO NOVO REGULAMENTO  
BCFT**

**DATA ENTRADA EM VIGOR:  
(61 dias úteis): 26 de Junho de 2019**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## **B) ESTRUTURA DO REGULAMENTO N.º 276/2019**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## Estrutura do Regulamento:

- \* O regulamento tem **24 artigos** repartidos pelos seguintes capítulos:
  - Capítulo I - **Objeto e âmbito de aplicação** (arts. 1.º e 2.º);
  - Capítulo II - **Dos deveres gerais e das medidas restritivas** (arts. 3.º a 13.º);
  - Capítulo III – **Do dever de comunicação de atividades imobiliárias** (arts. 14.º a 20.º);
  - Capítulo IV - **Disposições finais** (arts. 21.º a 24.º).
  
- \* **3 Anexos:**
  - A - Comunicação de atividade imobiliária e do RCN
  - B - Comunicação de elementos de transação imobiliária ou contrato de arrendamento
  - C - Listagem exemplificativa de indicadores de suspeição no setor imobiliário

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## **C) PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## \* PRINCIPAIS ALTERAÇÕES:

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



# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 1. Âmbito subjetivo (arts. 1.º, 2.º e 20.º, n.º 2 do Reg)

- \* **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 de bens Imóveis;**
      - \* iv) Promoção imobiliária;

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 1. Âmbito subjetivo (arts. 1.º, 2.º e 20.º, n.º 2 do Reg)

### \* **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, SIGI's e Instituições de crédito – Estão obrigadas a proceder à comunicação prevista no art. 46º da Lei – Leitura conjugada do art. 2º, n.º 1, alínea b) e art. 4º, n.º 1, alínea d), 46º, 89º e 91º da Lei.

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## Deveres das entidades imobiliárias no âmbito da Lei n.º 83/2017

### Deveres Gerais

- Dever de identificação e diligência
- Dever de conservação
- Dever de formação
- Dever de controlo
- Dever de exame

### Deveres em caso de suspeitas

- Dever de comunicação
- Dever de abstenção
- Dever de recusa
- Dever de colaboração
- Dever de não divulgação

### Deveres específicos (IMPIC, I.P.)

- Dever de comunicação da data de início de atividade
- Dever de comunicação de elementos de transação imobiliária
- Dever de comunicação de elementos de contrato de arrendamento com renda mensal igual ou superior a 2.500 euros
- Dever de comunicação do RCN

# Novo Regulamento BCFT

## 2. Deveres Gerais (de identificação)

- \* **As entidades com atividades imobiliárias quando estabelecem relações de negócio/transações ocasionais 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 (arts. 24.º e 25.º);
- \* **Beneficiário Efetivo p/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 (art. 2.º, n.º 1, alínea h));

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de identificação)

- \* **A identificação do cliente deve ser entendida num sentido lato**, considerando-se que o conhecimento de um conjunto de características do cliente/interveniente ultrapassam a mera recolha de elementos de identificação pessoal
- \* Quanto mais **aprofundado e comprovado for o conhecimento do cliente, interveniente** ou da operação, maior será a capacidade de se aferir o grau de suspeição, tendo em conta a natureza da relação de negócio estabelecida
- \* **Instrumento:** Questionário para recolha informação do cliente/interveniente
- \* **Momento:** antes do estabelecimento da relação de negócio (CPCV ou CV)
- \* **Evidência:** Registo escrito dos procedimentos efetuados (arquivo 7 anos)

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de identificação e diligência)

Pessoa Singular	Pessoa coletiva
Fotografia	Identificação dos representantes dos clientes
Nome Completo	Habilitação legal em representação dos clientes
Assinatura	Denominação e objeto da entidade, CAE, País de constituição
Data de nascimento e Naturalidade	Morada da sede social, sucursal, estabelecimento estável
Nacionalidade (documento de identificação)	N.º identificação da P. Coletiva ou equivalente Entidade Estrangeira
Outras nacionalidades, se aplicável	Identidade dos titulares participações no capital e direitos de voto de valor = ou superior a 5%
N.º identificação fiscal ou equivalente Entid. Estrangeira	Identidade dos titulares órgão administração e quadros superiores c/poderes de gestão
Profissão e entidade patronal se aplicável Endereço residência permanente ou diverso do domicílio fiscal	Beneficiário efetivo do cliente e interveniente
PEP'S	

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de identificação)

- \* **Tarefas a executar no cumprimento dever de identificação: (arts. 5.º a 9.º Reg):**
  - a) Quando efetuem transações ocasionais: montante =/superior 15 mil euros;
  - b) Quando suspeite que as operações possam estar relacionadas c/BCFT;
  - c) Quando existam dúvidas sobre a veracidade ou a adequação dos dados de identificação dos clientes previamente obtidos;
  - d) Obter informação sobre a finalidade e a natureza pretendida da relação de negócio;
  - e) Obter informação sobre a origem e destino dos fundos movimentados quando o perfil de risco do cliente ou as características da operação o justifiquem;
  - f) Efetuar um acompanhamento contínuo da relação de negócio.

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de identificação)

- \* **Tarefas a executar pelas entidades obrigadas na identificação do beneficiário efetivo (arts. 5.º a 9.º Reg):**
  - a) Adoção de todas as medidas para aferir da qualidade do beneficiário efetivo (art. 31.º da Lei)
  - b) A obtenção de informação sobre a identidade do beneficiário efetivo do cliente (art. 32.º da Lei)
  - c) Verificar a identidade do beneficiário efetivo (art. 32.º da Lei)
- \* Consulta da informação constante da base de dados do RCBE
- \* As entidades obrigadas **mantêm um registo escrito** de todas as ações destinadas a dar cumprimento aos procedimentos acima mencionados, **que deve ser conservado por 7 anos e ser disponibilizado ao IMPIC, I.P.**



# Regulamento n.º 276/2019, de 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”

(art. 12.º da Lei e art. 4.º do Reg).

**Como criar um sistema eficaz?**

# Regulamento n.º 276/2019, de 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
---	---	---	---	--

# Novo 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 e com utilização 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

# Regulamento n.º 276/2019, de 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.

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de controlo)

### Responsável pelo Cumprimento Normativo – art. 10.º Reg (RCN):

- \* A figura do RCN (art. 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** (art. 10.º Reg).

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de controlo)

### Responsável pelo cumprimento normativo - art. 10.º Reg (RCN):

- \* **Entidades sujeitas obrigadas a ter RCN:** (art. 10.º, n.º 1 do Reg):
  - \* Sociedades por quotas ou empresário em nome individual cujo n.º de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços seja superior a 5;
  - \* Sociedade anónima.
- \* **Outras entidades não sujeitas:** as funções de RCN devem ser materialmente asseguradas por representante legal da entidade ou por colaborador designado;
- \* **Comunicação ao IMPIC, I.P.** – Anexo A – 60 dias úteis (n.ºs 3 e 6 do Reg) a contar da data da designação ou de eventual alteração à designação (20 dias úteis – n.º 5 do Reg);
- \* **Requisitos de idoneidade, qualificação profissional e disponibilidade** (art.16.º, n.º3 da Lei e art. 10.º, n.º 2 do Reg).

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de controlo)

### Comunicação de irregularidades (art. 20.º da Lei e art. 12.º do Reg)

- \* 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** para disponibilização imediata ao IMPIC, I.P., após solicitação.

# Novo Regulamento BC/FT

## 2. Deveres Gerais (de exame)

### Lista exemplificativa de potenciais fatores de suspeição no setor do imobiliário

- \* O regulamento passa a conter um **Anexo C** com a 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.



# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de formação)

- \* **Dever de formação** (art. 55.º da Lei e art. 11.º do Reg)
- \* A formação continua a ser **obrigatória**, em moldes ligeiramente diferentes do previsto no Regulamento n.º 282/2011, 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 imobiliário. (art. 55.º)
- \* Adequação das exigências de formação à **estrutura e dimensão das entidades imobiliárias**.

**Como está prevista esta situação no novo Regulamento?**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (de formação)

- \* **Frequência de programas de formação** (art. 11.º, n.º 5 do Reg):
  - \* Entidades com 1-5 colaboradores – uma ação de formação em cada 2 anos civis;
  - \* Entidades com 6-10 colaboradores – uma ação de formação p/cada ano civil;
  - \* Entidades com mais de 10 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.
- \* **Registo atualizado e completo das ações de formação** (art. 11.º, n.º 7 do Reg)
- \* **Disposição transitória** (art. 21.º, n.ºs 1 e 2 do Reg):
  - \* 6 meses após a admissão ou nomeação do colaborador
  - \* A formação já realizada será contabilizada para cumprimento deste normativo

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 2. Deveres Gerais (Medidas Restritivas)

Para cumprimento do disposto no art. 21.º da Lei n.º 83/2017 e nos arts. 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 art. 13.º do Reg vem estabelecer os objetivos a alcançar e os procedimentos que as entidades obrigadas devem assegurar neste âmbito.

**O IMPIC, I.P. envia regularmente e de forma automática a todas as associações do setor do imobiliário e disponibiliza no site informação divulgada pelas entidades competentes nacionais (MNE/GPEAR1) sobre medidas restritivas aprovadas pela ONU/UE.**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 3. Deveres Específicos

- \* **Novos deveres específicos previstos** nos arts. 14.º a 20.º do Reg para as entidades com atividades imobiliárias:
  - \* **Modelo comunicação de atividade imobiliária (Anexo A do Regulamento)**  
(entidades não financeiras com atividade de arrendamento de imóveis)
  - \* **Modelo comunicação de atividade Imobiliária – Ponto 3 - identificação do Responsável pelo Cumprimento Normativo (Anexo A do Regulamento)**  
(aplicável às entidades – art. 10.º, n.º 1 do Reg)

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 3. Deveres Específicos

- \* **Novos deveres específicos previstos** nos arts. 14.º a 20.º do Reg 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 euros (Anexo B do Regulamento)**  
(entidades com atividade de arrendamento de imóveis)
  - \* **Modelo comunicação de elementos de transação imobiliária em que intervenham (Anexo B do Regulamento)**  
(entidades financeiras com atividades imobiliárias)

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 3. Deveres específicos

- \* **Prazo para o cumprimento das comunicações obrigatórias:**
  - \* **Modelo comunicação da data de início de atividade (art. 19.º, n.º 1 do Reg) - 60 dias** a contar da data declarada para efeitos fiscais/entrada em vigor regulamento;
  - \* **Modelo comunicação de elementos de transação imobiliária e de contrato de arrendamento efetuados (art. 20.º, n.º 1 do Reg)**
    - 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

**Proposta IMPIC, I.P.: alteração à Lei n.º 83/2017: Prazo numa base trimestral**

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

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

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

- \* Os deveres preventivos 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;
- \* **Elaborar FAQs e questionário (dever de identificação e diligência);**
- \* **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;
- \* **Sessões esclarecimentos:** Maio/ Junho, Lisboa/Porto (inscrição site IMPIC)

# Regulamento n.º 276/2019, de BCFT

## 4. Tarefas a realizar p/entidades

### **Assegurar:**

- \* O cumprimento dos deveres preventivos 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;
- \* Designar o responsável pelo cumprimento normativo;
- \* Efetuar as comunicações obrigatórias ao IMPIC, I.P. - Anexos A e B.



# 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 -](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](https://eeas.europa.eu/headquarters/headquarters-homepage/8442/consolidated-list-sanctions_en)
- ❑ **email: [informa.lei83@impic.pt](mailto:informa.lei83@impic.pt) – esclarecimentos sobre a lei e regulamento**
- ❑ **FAQS: em revisão**

**Muito Obrigado**