SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

Boletim Informativo n.º 17/2017

Assunto: Nova Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo

Senhor Associado,

A **Lei n.º 83/2017**, de 18 de agosto, com entrada em vigor a 17 de setembro de 2017, veio estabelecer novas medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, transpondo parcialmente duas Diretivas comunitárias, e procedendo a alterações ao Código Penal e o Código da Propriedade Industrial e à revogação da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, e do Decreto-Lei n.º 125/2008, de 21 de julho.

Genericamente, pode dizer-se que esta nova Lei procede a um alargamento das pessoas e entidades abrangidas, em matéria de prevenção de branqueamento de capitais, como por exemplo as entidades imobiliárias que se dediquem ao arrendamento, sociedades de investimento imobiliário autogeridas, entre outras; aprofunda substancialmente as regras que já se encontravam em vigor no anterior diploma específico sobre a matéria e que agora foi revogado (Lei n.º 25/2008), impondo ainda, às entidades abrangidas, a implementação e o cumprimento de várias outras medidas/deveres, de que se destacam:

I. A sujeição a procedimentos de "identificação e diligência", no caso de transações ocasionais de montante igual ou superior a 15.000 €, independentemente de a transação ser realizada através de uma única operação ou de várias operações aparentemente relacionadas entre si, bem como no caso de transferências de fundos de montante superior a 1.000 € e quaisquer outras operações que, independentemente do seu valor e de qualquer exceção ou limiar, se suspeite que possam estar relacionadas com o branqueamento de capitais ou com o financiamento do terrorismo;

II. A instituição de políticas e procedimentos de controlo interno, traduzidos na implementação de:
   - processos formais de captação, tratamento e arquivo de informação relativa à análise e tomada de decisões sobre potenciais suspeitas;
   - mecanismos de teste à qualidade, adequação e eficácia desses processos;
   - procedimentos de controlo dos concretos riscos de branqueamento e de financiamento do terrorismo inerentes à realidade operativa;
   - canal específico, independente e anónimo, para comunicação de eventuais violações e situações de risco;
   - na designação de um responsável (interno ou externo) pelo controlo do cumprimento do quadro normativo aplicável e pelo cumprimento das obrigações de comunicação e colaboração com as autoridades;
   - ferramentas adequadas à gestão eficaz do risco, tais como bloqueios ou suspensão de operações.

A instituição e aplicação das políticas e dos procedimentos de controlo interno, os quais devem ser obrigatoriamente reduzidos a escrito, são da responsabilidade do órgão de administração das entidades obrigadas. Estando em causa grupos de empresas, devem ser definidos e adotados procedimentos de partilha de informação entre sucursais, filiais ou entidades sob o seu controlo.

III. De destacar, igualmente o dever de identificação do "beneficiário efetivo", que foi reforçado com as obrigações de consulta periódica das informações constantes do Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE), criado pela Lei n.º 89/2017, de 19 de agosto, e de comunicação de quaisquer desconformidades ao Instituto de Registos e Notariado, I.P..

O diploma em apreço reforça também os poderes do Departamento Central de Investigação e Ação Penal (DCIAP), permitindo que este Departamento do Ministério Público, com vista à realização das finalidades de prevenção do branqueamento e do financiamento do terrorismo, aceda diretamente e mediante despacho, a toda a informação financeira, fiscal, administrativa, judicial e policial, necessária aos procedimentos de averiguação preventiva subjacentes ao branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo.

Na perspetiva dos agentes e empresas que atuam no Setor da construção, consideram-se abrangidas pelo âmbito de aplicação desta Lei entidades que exerçam qualquer **atividade imobiliária**, integrando este conceito qualquer uma das seguintes atividades económicas:

- **Mediação imobiliária**;
- **Compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis**;
- **Arrendamento** (*novidade*);
- **Promoção imobiliária** (*novidade*),

Sendo que, no caso de exercerem qualquer uma dessas referidas atividades, ficam **obrigadas a comunicar ao IMPIC, I.P.**:

a) A **data de início da sua atividade**, acompanhada do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no prazo máximo de 60 dias a contar dessa data;
b) **Em base semestral, os seguintes elementos sobre cada transação imobiliária e contrato de arrendamento efetuados**:

- Identificação clara dos intervenientes;
- Montante global do negócio jurídico e do valor de cada imóvel transacionado;
- Menção dos respetivos títulos representativos;
- Identificação clara dos meios de pagamento utilizados, com indicação, sempre que aplicável, dos números das contas de pagamento utilizadas;
- Identificação do imóvel;
- Prazo de duração do contrato de arrendamento, quando aplicável (estabelecendo-se que, no caso específico dos arrendamentos, apenas deverão ser comunicados os contratos cujo montante de renda seja igual ou superior a € 2 500 mensais).

Sem prejuízo das demais punições previstas nesta nova lei em caso de violação dos deveres e obrigações agora impostos – alertando-se que o rol de ilícitos contraordenacionais praticamente triplicou face ao regime anterior -, adverte-se que a falta de comunicação de atividades imobiliárias, ou a sua comunicação de forma inadequada ou incompleta, constitui contraordenação que, no caso de entidades não financeiras, é punível com coima de 2.500 € a 1.000.000 €, se o agente for uma pessoa singular, e entre 5.000 € e 1.000.000 €, se a infração for cometida por uma pessoa coletiva ou entidade equiparada.

No que respeita especificamente à comunicação de atividades imobiliárias, a mesma deverá ser objeto de regulamentação pelo IMPIC, I.P., nomeadamente quanto à forma e aos prazos das comunicações devidas, pelo que logo que seja publicada a legislação complementar em causa, procederemos à atualização da informação sobre este assunto.

Para qualquer esclarecimento complementar, deverá o Senhor Associado contactar os Serviços Jurídicos da Associação.

Com os melhores cumprimentos.

Porto, setembro de 2017.

A Direção