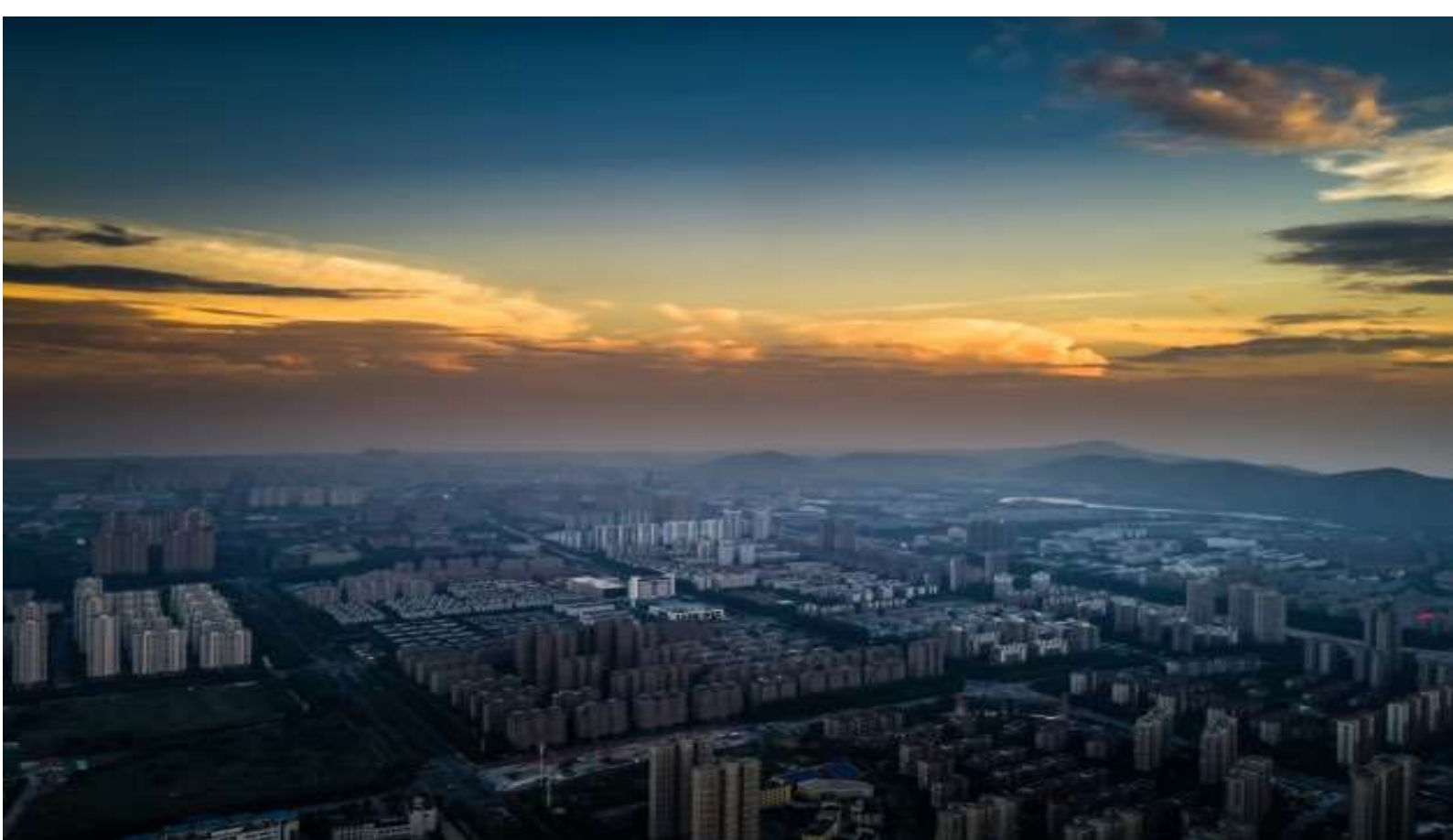


Deveres das Entidades Imobiliárias

NEWSLETTER

DIREITO IMOBILIÁRIO - JUNHO 2019



RESUMO

No próximo dia 26 de Junho entrará em vigor o novo **Regulamento nº 276/2019**, do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC), de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo no Setor do Imobiliário.

Este diploma estabelece as condições de exercício e define os deveres impostos às entidades que exerçam, em território nacional e quanto a imóveis aqui situados, atividades imobiliárias sujeitas à fiscalização do IMPIC.

O incumprimento destes deveres consubstancia a prática de contra ordenação, que pode ser sancionada com pesadas coimas.

ENTIDADES IMOBILIÁRIAS

Estão sujeitas à disciplina deste Regulamento todas as entidades que exerçam atividades imobiliárias ou que pratiquem atos materiais de mediação imobiliária, compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis, promoção imobiliária e arrendamento de bens imóveis, desde que exerçam atividade em território nacional e relativamente a imóveis situados em Portugal.



DEVERES IMPOSTOS

Sem prejuízo dos deveres que já resultam da Lei de combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo (BC/FT), o Regulamento impõe especificamente os seguintes:

- **Dever de Comunicação**

As Entidades Imobiliárias estão **obrigadas a comunicar** ao IMPIC:

- (i) a data de início da sua atividade, no prazo de 60 dias a contar a data da respetiva comunicação para efeitos fiscais – não aplicável a entidades financeiras;
- (ii) os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham;
- (iii) os elementos relativos aos contratos de arrendamento com renda mensal igual ou superior a € 2.500.

Prazo das comunicações

- (i) Atividades imobiliárias efetuadas no primeiro semestre de cada ano - até 31 de agosto desse ano;
- (ii) Atividades imobiliárias efetuadas no segundo semestre de cada ano - até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte.

- **Dever de Formação**

As Entidades Imobiliárias devem assegurar que são ministradas aos seus dirigentes, trabalhadores, representantes legais e demais colaboradores com funções no âmbito da prevenção e combate ao BC/FT, ações específicas e regulares de formação (de acordo com a calendarização legal estabelecida em função do número de colaboradores), cujos conteúdos programáticos devem incidir sobre disposições legais vigentes relativas à prevenção e ao combate ao BC/FT. É ainda obrigatória a manutenção de um registo completo e atualizado das ações de formação frequentadas.

- **Dever de Identificação e Diligência**

É imposta às Entidades Imobiliárias, previamente à realização das transações, a recolha dos elementos de identificação dos seus clientes e demais intervenientes, quando estabeleçam relações de negócio ou efetuem transações ocasionais, numa única ou em várias relacionadas, de montante igual ou superior a € 15.000.

- **Dever de Conservação**

As entidades imobiliárias devem conservar suportes documentais dos elementos de identificação recolhidos, das transações efetuadas bem como das comunicações realizadas, por um período de 7 anos a contar do momento em que se processou a identificação dos intervenientes ou a execução da operação.



- **Dever de Controlo**

O Regulamento impõe a designação de um **Responsável pelo Cumprimento Normativo (RCN)** – pessoa singular com cargo de direção na Entidade Imobiliária, a qual deverá zelar pelo cumprimento do quadro normativo relativo à prevenção e combate ao BC/FT.

Esta **designação é obrigatória** sempre que a entidade obrigada seja:

- (i) sociedade por quotas ou empresário em nome individual, com mais de cinco colaboradores (em regime de trabalho ou de prestação de serviços),
- (ii) sociedade anónima.

A nomeação do RCN deve ser comunicada ao IMPIC no prazo de 60 dias úteis a contar da nomeação ou, caso já esteja designado, da data de entrada em vigor do Regulamento.

- **Comunicação de Irregularidades**

As Entidades Imobiliárias devem ainda elaborar um relatório anual relativo ao arquivo e tratamento das comunicações de irregularidades relacionadas com BC/FT.



SANÇÕES

O incumprimento dos deveres impostos pelo Regulamento consubstancia a prática de contraordenação que poderá importar, designadamente, as seguintes sanções:

- (i) coima que, consoante a natureza do agente, pode ascender a € 1 000 000;
- (ii) encerramento do estabelecimento por um período até dois anos;
- (iii) interdição de exercício da profissão ou atividade imobiliária por um período até três anos.

O **CASTRO NETO ADVOGADOS** tem vasta experiência na assessoria global a entidades que exercem atividade na área imobiliária.

Para mais informações, queira contactar:

Lora Seita

Advogada

E: lseita@castroneto.pt

CASTRO NETO ADVOGADOS

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4º Dto.

1050-012 Lisboa - Portugal

T: (+351) 213 139 020

W: www.castroneto.pt

OBSERVAÇÃO FINAL:

O conteúdo desta informação sumária não constitui aconselhamento jurídico direcionado a casos concretos, não devendo ser invocado nesse sentido.

Aconselhamento específico deve ser procurado e prestado à luz das circunstâncias concretas de cada caso e da legislação em vigor.