

OS DEVERES DAS ENTIDADES IMOBILIÁRIAS



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

LEI 83/2017

Estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

REGULAMENTO 276/2019

Regulamento de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo no sector imobiliário



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

REGULAMENTO 276/2019

A QUEM SE APLICA

Entidades Imobiliárias

Entidades que exerçam actividades imobiliárias sujeitas à fiscalização do IMPIC, em território nacional



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

DEVERES DAS ENTIDADES IMOBILIÁRIAS

**Deveres impostos pela Lei 83/2017 com as especificidades
do Regulamento 276/2019**

- **DEVERES GERAIS**
- **DEVERES ESPECÍFICOS DAS ENTIDADES
IMOBILIÁRIAS**
 - **Dever de formação**

DEVER DE CONTROLO

Dever de definição e adoção de políticas para gestão eficaz do risco nesta matéria e com vista ao cumprimento das normas aplicáveis, tais como a designação de um Responsável pelo Cumprimento Normativo



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

DEVER DE IDENTIFICAÇÃO E DILIGÊNCIA

Dever de recolha dos elementos de identificação dos clientes e demais intervenientes na transacção imobiliária

- em relações de negócio ou transações ocasionais, uma única ou várias relacionadas, de montante igual ou superior a € 15.000
- previamente à realização da transacção (prometida ou definitiva)



DEVER DE ACTUALIZAÇÃO

Dever de actualização e confirmação dos elementos de identificação, mesmo no caso de intervenientes em anteriores transacções imobiliárias



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

DEVER DE CONSERVAÇÃO

Dever de conservação dos suportes documentais durante 7 anos

- dos elementos de identificação recolhidos - desde a identificação dos intervenientes
- dos elementos das transações efetuadas - desde a execução da operação
- das comunicações de operações suspeitas às autoridades competentes - desde o respectivo envio

DEVER DE COMUNICAÇÃO DE IRREGULARIDADES

Dever de elaboração de um relatório anual relativo ao arquivo e tratamento das comunicações de irregularidades suspeitas de estarem relacionadas com fundos ou bens provenientes de atividades criminosas ou com o financiamento do terrorismo



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

DEVER DE COMUNICAÇÃO

Dever de comunicação ao IMPIC

- a data de início da sua atividade, no prazo de 60 dias a contar a data da respetiva comunicação para efeitos fiscais (excepto empresas de mediação imobiliária licenciadas e entidades financeiras)
- os elementos relativos a cada transação imobiliária em que intervenham
- os elementos relativos aos contratos de arrendamento com renda mensal igual ou superior a € 2.500

DEVER DE COMUNICAÇÃO

Forma das comunicações obrigatórias

- de acordo com os Modelos anexos ao Regulamento
- por transmissão electrónica de dados
- autenticada por certificado digital qualificado

Consideram-se não realizadas as comunicações

- realizadas por outra via
- cujos campos obrigatórios não estejam preenchidos



DEVER DE COMUNICAÇÃO

Prazo das comunicações ao IMPIC

- Atividades imobiliárias efetuadas no primeiro semestre de cada ano - **até 31 de agosto** desse ano
- Atividades imobiliárias efetuadas no segundo semestre de cada ano - **até ao final do mês de Fevereiro** do ano seguinte



DEVER DE FORMAÇÃO

- **Dever de promoção de acções regulares de formação em matéria de combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo**
- **Dever de manutenção de um registo completo e actualizado das acções de formação ministradas**



OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de abstenção**
- **Dever de recusa**
- **Dever de exame**
- **Dever de colaboração**
- **Dever de não divulgação**

OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de Abstenção**



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de Recusa**



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de Exame**



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de Colaboração**



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

OUTROS DEVERES GERAIS DA LEI 83/2017

- **Dever de Não Divulgação**



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

SANÇÕES CONTRAORDENACIONAIS

A violação dos deveres das Entidades Imobiliárias constitui infracção punível com coima

- desde € 2.500 (para pessoa singular) ou € 5.000 (para pessoa colectiva) e até € 1 000 000
- Consoante o valor do benefício económico obtido com a infracção, o montante máximo da coima aplicável pode ainda ser elevado



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

SANÇÕES CONTRAORDENACIONAIS

Cumulativamente com a coima, são aplicáveis sanções acessórias:

- encerramento do estabelecimento por um período até 2 anos
- interdição de exercício da profissão ou atividade imobiliária por um período até 3 anos
- perda, a favor do Estado, do benefício económico obtido com a infracção



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

SANÇÕES CRIMINAIS

Constituem crimes, puníveis com pena de prisão

- Divulgação ilegítima de informação
- Revelação de identidade
- Desobediência



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

Carla Leitão Joaquim

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4º Dto.
1050 - 012 Lisboa
Telefone: (+351) 21 313 90 20
E-mail: geral@castroneto.pt
www.castroneto.pt

CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

