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

Direção de Inspeção

Pedro Coimbra
Tiago Lambin

Ponta Delgada

25 de outubro de 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 20º);
  - 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 RG)

* **Quem são as Entidades obrigadas (Lei n.º 83/2017):**
  * **<u>Três elementos enquadradores do âmbito subjetivo:</u>**
    * **CAE atividade económica**
      * 41100 Promoção Imobiliária
      * 68100 Compra e venda de bens imobiliários
      * 68200 Arrendamento de bens imobiliários
      * 68311 Mediação imobiliária
    * **Comunicação de início atividade junto da Autoridade Tributária e Aduaneira**
    * **Exerçam ou pratiquem atos materialmente subjacentes ao exercício de uma atividade imobiliária e contratos de arrendamento com renda mensal igual ou superior a 2.500 euros (aplicável às instituições financeiras)**

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

- Fotografia
- Nome Completo
- Assinatura
- Data de nascimento e Naturalidade
- Nacionalidade (documento de identificação)
- Outras nacionalidades, se aplicável
- N.º identificação fiscal ou equivalente Entid. Estrangeira
- Profissão e entidade patronal se aplicável
- Endereço residência permanente ou diverso do domicilio fiscal
- PEP´S

Pessoa coletiva

- Identificação dos representantes dos clientes
- Habilitação legal em representação dos clientes
- Denominação e objeto da entidade, CAE, País de constituição
- Morada da sede social, sucursal, estabelecimento estável
- N.º identificação da P. Coletiva ou equivalente Entidade Estrangeira
- Identidade dos titulares participações no capital e direitos de voto de valor = ou superior a 5%
- Identidade dos titulares órgão administração e quadros superiores c/poderes de gestão
- Beneficiário efetivo do cliente e interveniente

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 caraterísticas 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 a **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.ºda 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 27º 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/GPEARI) sobre **medidas restritivas aprovadas pela ONU/UE.**

Portal IMPIC

http://www.impic.pt/impic/pt-pt/area-reservada/registo

Registo - Área Reservada - I...

Ficheiro Editar Ver Favoritos Ferramentas Ajuda

IMPIC Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção

INFORMAÇÃO INSTITUCIONAL | INICIATIVAS ESTRATÉGICAS | ÁREA RESERVADA | PESQUISA

procurar...

Registo

< VOLTAR

ÁREA RESERVADA

- Login
- Registo
- Recuperar Password

IMPIC Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção

Por favor, preencha todos os campos com os dados correctos.

1.IDENTIFICAÇÃO

País/Country:	Portugal
NIF/VAT number:	
Nome/Name:	
Correio electrónico/E-mail:	
Sede/Address:	
Localidade/City:	
Código Postal/ZIP Code:	-

2.RECUPERAÇÃO DE CONTA

Pergunta/Question:	
Resposta/Answer:	

Submeter >

Regulamento n.º 276/2019, de BCFT
3. Deveres Específicos

* **<u>Novos deveres específicos previstos</u>** 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

* **<u>Novos deveres específicos previstos</u>** 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 e reporte via AT/IRN

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:** Lisboa, Porto, Ponta Delgada

Regulamento n.º 276/2019, de BCFT
4. Tarefas a realizar p/entidades

Assegurar:

* O cumprimento dos deveres preventivos constantes da Lei;
* Adequar as politicas 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 (19.09.2019);
* 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 -
- ✓ **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
- ✓ **email:** informa.lei83@impic.pt **– esclarecimentos sobre a lei e regulamento**
- ✓ **FAQS:** http://www.impic.pt/impic/pt-pt/perguntas-frequentes/combate-ao-branqueamento-de-capitais-e-ao-financiamento-do-terrorismo

Combate ao branqueamento de

Inseguro | impic.pt/impic/pt-pt/perguntas-frequentes/combate-ao-branqueamento-de-capitais-e-ao-financiamento-do-terrorismo

IMPIC Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção

INFORMAÇÃO INSTITUCIONAL | INICIATIVAS ESTRATÉGICAS | ÁREA RESERVADA | PESQUISA

procurar...

Combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo

< VOLTAR

PERGUNTAS FREQUENTES

- Atividade da construção
- Atividade de mediação imobiliária
- Atividade inspetiva
- Atividade sancionatória
- Atividade de gestão de plataformas eletrónicas
- Combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo
- Qualificação profissional dos técnicos de projeto, direção de obra e direção de fiscalização de obra
- Ficha técnica da habitação
- Livro de reclamações
- Código dos Contratos Públicos
- Apoio Judiciário nos Processos de Contraordenação
- Compras Públicas de Inovação

A) Deveres preventivos gerais aplicáveis a entidades com atividades imobiliárias +

B) Deveres preventivos gerais aplicáveis a entidades com atividades imobiliárias objeto de regulamentação pelo IMPIC

B.1.) Dever de identificação e diligência +

B.2.) Dever de controlo +

B.3.) Dever de formação +

B.4.) Dever de conservação +

B.5.) Deveres de comunicação de atividades imobiliárias +

REPÚBLICA

PT

Muito Obrigado

pedro.coimbra@impic.pt
tiago.lambin@impic.pt