

REGULAMENTO N.º 603/2021 | PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITALS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO NO SETOR IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO N.º
603/2021, DE 2 DE JULHO DE
2021

DATA DE ENTRADA EM VIGOR:
5 de julho de 2021

ALTERAÇÕES EM MATÉRIA DE
PROCEDIMENTOS GERAIS DE
IDENTIFICAÇÃO E DILIGÊNCIA

O Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P., - IMPIC – no âmbito da sua competência decidiu substituir o Regulamento em vigor em matéria de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo.

Sendo uma matéria de génese europeia, e que tem fornecido afloramentos vários na vida empresarial portuguesa, foi alvo de uma primeira regulamentação para o setor imobiliário em março de 2019, por via do Regulamento n.º 276/2019, e que é agora revogado e substituído pelo Regulamento n.º 603/2021.

Este diploma entrou em vigor a **5 de julho de 2021** e apresenta poucas alterações face ao Regulamento anterior, a saber:

- As Entidades Obrigadas para além de terem de recolher os elementos de identificação para as relações de negócio e para as transações ocasionais de montante igual ou superior a € 15.000,00, **passam a ter de recolher os mesmos elementos sempre que estejam perante operações suspeitas ou hajam dúvidas sobre a veracidade ou adequação da identificação.**
- As operações suspeitas não se encontram taxativamente previstas no Regulamento, mas do mesmo é parte integrante **listagem exemplificativa de indicadores de suspeição**, que facilitam a interpretação e cumprimento desta norma.

Encontram-se nos exemplos situações como a criação de dificuldades acrescidas no pagamento por via de transferência bancária ou cheque, transações iniciadas em nome de uma pessoa e concluídas em nome de outra, sem explicação lógica para o efeito, entre outros.

ALTERAÇÕES EM MATÉRIA DE RESPONSÁVEL PELO CUMPRIMENTO NORMATIVO

- No Regulamento agora revogado a necessidade de designação de responsável pelo cumprimento normativo (RCN) era distinta consoante o tipo societário. A redação à data não previa a aplicação da norma a sociedades em nome coletivo ou sociedades em comandita, por exemplo, limitando-se a aplicar às sociedades por quotas e sociedades anónimas.

No caso das sociedades por quotas a necessidade de designação dependia da existência de mais de cinco colaboradores (independentemente do vínculo laboral ser de contrato de trabalho ou de prestação de serviços), ao passo que nas sociedades anónimas era sempre necessário, não relevando o número de colaboradores.

Com esta nova redação **passa a ser necessária a designação do RCN, independentemente do tipo societário, apenas quando o “número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a cinco”**, harmonizando desta forma o regime.

ALTERAÇÕES EM MATÉRIA DE FORMAÇÃO

- Já no âmbito da formação obrigatória a ministrar aos colaboradores, o legislador optou por apresentar uma nova redação que não logrou clarificar nem melhorar o regime.

Acreditamos no entanto que pretendeu-se manter as obrigações de formação inalteradas, *i.e.* - e de forma sucinta -, a ocorrer a cada dois anos para empresas com 5 ou menos trabalhadores, e pelo menos a cada ano para empresas com mais de 5 trabalhadores, ainda que não seja isso que resulta expressamente da redação, exigindo-se uma interpretação corretiva.

ALTERAÇÕES EM MATÉRIA DE COMUNICAÇÕES

- Em matéria de comunicação de elementos de transação imobiliária e contratos de arrendamento – mantendo-se os mesmos pressupostos: todas as transações imobiliárias e contratos de arrendamento com renda mensal igual ou superior a € 2.500,00 –, procedeu-se à **alteração dos prazos de comunicação de semestrais para trimestrais**, sendo coincidentes com os trimestres civis, e o aumento do **prazo de cumprimento deste dever de dois para três meses**.

CONCLUSÃO

Note-se ainda que **as procurações** que até aqui deviam acompanhar cada comunicação semestral passam a ser exigidas com cada comunicação **trimestral**.

Em suma, este regime apresenta-se como uma versão melhorada do anterior, mas que infelizmente cria novas disparidades de aplicação injustificadas, e em nossa opinião, a retificar no futuro. Os pontos essenciais a registar passam pelo aumento do número de comunicações e ainda pelo âmbito do dever de identificação e diligência para situações suspeitas ou cuja veracidade e adequação dos dados possa estar em causa, ainda que se tratando de transações ocasionais com valor igual ou inferior a € 15.000,00.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro - duarte.vasconcelos@vaassociados.com.

Duarte Caires de Faria – Advogado Associado – duarte.faria@vaassociados.com.