

## OS DEVERES DOS MEDIADORES NO ÂMBITO DA NOVA PROPOSTA DE LEI DE PREVENÇÃO E COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E FINANCIAMENTO DO TERRORISMO



**Rita Santos Silva**

**Advogada**

**Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados (membro fundador da RSA LP – Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa)**

A projeção internacional, motivada, designadamente, pelos ‘Golden Visa’, Residentes Não Habituais e pelo aumento do turismo, tem atraído, indubitável e crescentemente, o capital estrangeiro. Na verdade, havendo a expectativa de que em 2017 o investimento imobiliário supere os dois mil milhões de euros, conferindo, assim, um maior equilíbrio à economia portuguesa, é visto com bons olhos o cada vez maior investimento estrangeiro em Portugal. Importa, contudo, evitar que o sector imobiliário se torne numa via (rápida) de obtenção de vantagens de proveniência ilícita. Assim, e no sentido de aumentar o controlo sobre os negócios imobiliários, foi recentemente entregue pelo Governo, no Parlamento, uma proposta de lei, estabelecendo novos **deveres de prevenção e controlo de operações, transações e negócios donde resulte o branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo**, e vai obrigar entidades financeiras, mas também várias entidades não financeiras, onde se inclui a atividade imobiliária, mas também, designadamente, advogados, solicitadores, notários e outros profissionais independentes da área jurídica, auditores, contabilistas

certificados e consultores fiscais (em sociedade ou em prática individual). Todas ficam proibidas de praticar atos que se traduzam no seu envolvimento em qualquer operação de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo e devem adotar todas as medidas adequadas para prevenir tal envolvimento.

Para advogados, solicitadores contabilistas, auditores e mediadores imobiliários, por exemplo, poderá estar em causa o cumprimento dos seus deveres para com os clientes, uma vez que ficarão proibidos de os avisar sobre, nomeadamente, investigações de que sejam alvo, além de terem de enviar ao Procurador-Geral da República toda a informação de que disponham sobre a matéria.

O futuro diploma prevê ainda limites à utilização de numerário, decorrentes de alterações à Lei Geral Tributária e ao Regime Geral das Infrações Tributárias. Assim, no que diz respeito à atividade imobiliária, e a título de exemplo, deverão as **escrituras contemplar o modo como são pagos os imóveis**, de modo a que todos os notários, conservadores e agentes imobiliários passarão a ser obrigados a **reportar, por escrito, se os pagamentos nas transações imobiliárias se constituíram em numerário, cheque ou transferência bancária**.

De facto, a Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho (Retificada pela Declaração de Retificação n.º 41/2008, de 4 de Agosto, e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pela Lei n.º 46/2011, de 24 de junho, e pelos Decretos-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, e n.º 18/2013, de 6 de fevereiro) já estabelecera medidas preventivas e repressivas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo. Tais obrigações, que servem agora de base ao presente objetivo, encontram-se já impostas a uma série de entidades, nomeadamente às empresas de mediação imobiliária. Estas, deverão cumprir tais deveres, tendo em consideração a natureza, dimensão e complexidade da sua atividade, mas, sem nunca esquecer a maior responsabilidade que lhes será imposta. Assim, e nesta sequência, as entidades obrigadas que exerçam atividades imobiliárias devem comunicar ao Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, 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, deverão ser comunicados os seguintes elementos sobre cada transação imobiliária e contrato de arrendamento que sejam efetuados: (i) Identificação clara dos intervenientes; (ii) Montante global do negócio jurídico e do

valor de cada imóvel transacionado; (iii) Menção dos respetivos títulos representativos; (iv) Identificação clara dos meios de pagamento utilizados, com indicação, sempre que aplicável, dos números das contas de pagamento utilizadas; (v) Identificação do imóvel; (vi) Prazo de duração do contrato de arrendamento, quando aplicável. Constituindo contraordenação a ausência de comunicação de atividades imobiliárias, ou a sua comunicação de forma inadequada ou incompleta. No âmbito dos deveres gerais e na sequência do dever de controlo, devem as entidades de mediação imobiliária criar e implementar procedimentos que tornem possível o cumprimento dos restantes deveres, exigindo e verificando, logo que seja estabelecida a relação de negócio, a identificação dos seus clientes, independentemente do valor da transação (dever de identificação). Desde o início, e no caso do perfil de risco do cliente ou as características da operação o justificarem, deve ainda obter informações sobre a natureza, finalidade da relação de negócio, origem e destino dos fundos (dever de diligência). Na hipótese de não serem facultados os elementos identificativos exigidos, ou não for cumprido o dever anteriormente identificado, deve o mediador imobiliário recusar iniciar uma relação de negócio (dever de recusa). Devendo conservar os documentos decorrentes do cumprimento dos deveres de identificação e diligência durante sete anos (dever de conservação). As empresas de mediação imobiliária devem ainda examinar, cuidadosamente, qualquer conduta, atividade ou operação reveladora de algum tipo de branqueamento (dever de exame), informando o Procurador-Geral da República sobre práticas suscetíveis de configurar aquele crime (dever de comunicação), abstendo-se, sem exceção, de exercer a sua atividade nos moldes descritos (dever de abstenção). Na hipótese de se verificar efetivamente tal cenário, deverá a empresa de mediação prestar toda a colaboração necessária ao Procurador-Geral da República, à Unidade de Informação Financeira, ao Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção ou autoridade judiciária responsável pela direção do inquérito (dever de colaboração), sempre assumindo que, nenhuma informação sobre a investigação criminal, poderá ser dada ao cliente ou a terceiros, pelos seus colaboradores ou mandatários (dever de não divulgação), o que poderá, neste particular, pôr em causa a relação comercial com o cliente. Por último, as entidades obrigadas deverão criar e manter atualizados programas adequados de formação contínua dos seus colaboradores, aplicáveis desde o ato de admissão dos colaboradores, qualquer que seja a natureza do respetivo vínculo (dever de formação), **evitando assim negócios simulados e cumprindo a finalidade principal e na**



**ordem do dia: o combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.**

\*texto publicado na Newsletter e site da Vida Imobiliária a 06/07/2017 (link: <http://www.vidaimobiliaria.com/opiniao/deveres-dos-mediadores-na-preven-o-e-combate-ao-branqueamento-de-capitais-e-financiamento-do>)