



Regulamento IMPIC nº276/2019, de 26 de Março

Entrou em vigor, no passado dia 26 de Junho de 2019, o Regulamento nº 276/2019, de 26 de março, do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (“Regulamento IMPIC”), que veio concretizar os deveres gerais e específicos das entidades do setor Imobiliário e da Construção em matéria de Prevenção do Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo fixadas pela Lei nº 83/2017, de 18 de agosto (“Lei PBCFT”). Em linha com as novas exigências introduzidas pela Lei PBCFT, o Regulamento IMPIC vem reforçar as obrigações que impedem sobre as entidades do referido setor, destacando-se:

1. Alargamento das entidades sujeitas ao Regulamento IMPIC

A definição de atividade imobiliária passa a incluir a atividade de arrendamento. Ficam assim sujeitas à aplicação do Regulamento IMPIC e qualificadas como “Entidades Obrigadas” as entidades que exerçam em território nacional as atividades de: (i) mediação imobiliária; (ii) compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis; (iii) promoção mobiliária; e agora (iii) arrendamento.

Por outra via, as entidades financeiras que exerçam ou pratiquem atos materialmente subjacentes ao exercício de uma atividade imobiliária passam também a ser destinatárias deste Regulamento, ficando obrigadas a comunicar ao IMPIC as suas atividades imobiliárias (os elementos relativos a cada transação imobiliária ou os elementos relativos aos contratos de arrendamento cujo valor de renda mensal seja igual ou superior a € 2 500,00);

2. Exigência de Controlo

As Entidades Obrigadas passam a ter de definir e adotar políticas e procedimentos escritos que demonstrem a existência de controlos adequados: (i) à gestão eficaz dos riscos de Branqueamento de Capitais a que estejam ou venham a estar expostas; e (ii) ao cumprimento das normas legais e regulamentares em matéria de prevenção do BC/FT. Para este efeito, as Entidades Obrigadas devem analisar, de forma adequada à sua dimensão, complexidade e volume de negócios, a sua exposição ao risco de branqueamento de capitais considerando para esse efeito, entre outros, as áreas de negócio desenvolvidas, os meios de pagamento mais frequentes e a procedência dos mesmos, as nacionalidades dos clientes e/ou a realização de negócio através de agentes de representação.

As Entidades Obrigadas devem ainda assegurar o cumprimento das medidas restritivas (sanções) adotadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas ou pela União Europeia contra pessoa ou entidade designada. Para este efeito, as Entidades Obrigadas devem garantir (i) o acesso e conhecimento imediato às listas de pessoas e entidades emitidas sujeitas a restrições (as chamadas Sanction Lists da OFAC, ONU e EU), e (ii) a existência de canais de comunicação e procedimentos fiáveis, seguros e eficazes, que garantam a execução dos deveres de comunicação e de informação às autoridades competentes sempre que no decurso da sua atividade se venham a relacionar com pessoa ou entidade objeto de medidas restritivas.

As Entidades Obrigadas devem ainda monitorizar, através de avaliações periódicas e independentes, a qualidade, adequação e eficácia dessas políticas, procedimentos e controlos.

3. Reforço dos deveres de identificação de Clientes

Passa a ser exigido às Entidades Obrigadas: (i) identificar o Beneficiário Efetivo do Cliente (quando este seja uma pessoa coletiva ou um centro de interesses coletivos sem personalidade jurídica), e guardar registo escrito dos procedimentos adotados para essa determinação; e (ii) sempre que nas transações imobiliárias surjam como intervenientes pessoas politicamente expostas, titulares de cargos políticos ou públicos ou membros

próximo da família, obter informação por escrito quanto a essa qualidade.

4. Dever de designar um Responsável pelo Cumprimento Normativo

As Entidades Obrigadas que sejam: (i) Sociedades por quotas ou empresários em nome individual, cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços, seja superior a cinco; ou (ii) Sociedades anónimas passam a estar obrigadas a designar um Responsável pelo Cumprimento Normativo ("RCN") encarregue de zelar pelo controlo do cumprimento em matéria de prevenção e combate ao BC/FT. O RCN deve ser um elemento da sua direção de topo ou equiparado, com poderes e competências necessários às suas funções, devendo a sua designação ser comunicada ao IMPIC no prazo de 60 dias úteis através de formulário eletrónico.

5. Reforço do Dever de Formação

A frequência de programas de formação passa a ser obrigatória nos seguintes termos: a) Entidades com um a cinco colaboradores: uma ação de formação em cada dois anos civis; b) Entidades com seis a dez colaboradores: uma ação de formação por cada ano civil; c) Entidades com mais de dez colaboradores: de forma rotativa sendo que no mínimo deverá ser efetuada uma ação de formação por cada ano civil, com a presença em todas elas do RCN designado pela entidade.

6. Elaboração de Relatório anual

As Entidades Obrigadas ficam ainda obrigadas a elaborar um relatório anual que descreva: (i) os 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 do BCFT, ao presente regulamento, às políticas e aos procedimentos e controlos internamente definidos, e (ii) uma indicação sumária das comunicações internas recebidas e do respetivo processamento.

Este relatório deverá ser elaborado pelo RCN da entidade imobiliária ou caso a entidade não esteja obrigada à sua nomeação (por não ser uma SA, ou sendo uma sociedade por quotas não tenha mais de 5 colaboradores) deverá ser elaborado pelo seu representante legal, pelo empresário em nome individual ou colaborador designado para o efeito.

Os relatórios devem ser conservados pelo período de 7 anos e colocados, em permanência, à disposição do IMPIC, I. P.

7. Comunicação dos arrendamentos celebrados

A obrigação de comunicação de operações imobiliárias ao IMPIC passa a abranger os contratos de arrendamento celebrados, desde que com renda mensal superior a €2.500,00.

8. Agravamento das Sanções

Ainda que agravamento das sanções resulte da nova Lei de BCFT, e não diretamente da regulamentação do IMPIC, a violação das obrigações acima referidas, tal como concretizadas no Regulamento, constitui por força da Lei de BCFT uma contraordenação punível com uma coima de € 5 000 a € 1 000 000, se o agente for uma pessoa coletiva ou entidade equiparada a pessoa coletiva, ou uma coima de € 2 500 a € 1 000 000, se o agente for uma pessoa singular.

A 24 de Junho de 2019, o IMPIC emitiu uma circular (circular informativa 2/IMPIC/2019) a informar que a plataforma eletrónica para comunicação dos contratos de arrendamento e da designação do RCN apenas estará em funcionamento a partir de 1 de Julho de 2019, e que a partir dessa data serão divulgadas as "Perguntas Frequentes" através do link <http://www.impic.pt/impic/pt-pt/perguntas-frequentes/comunicacao-de-transacoesimobiliarias>

Contactos:

Patricia Goldschmidt - patricia.goldschmidt@pbbr.pt

English Version

IMPIC Regulation No. 276/2019, of March 26

Regulation No. 276/2019, of March 26, of the Institute of Public Markets, Real Estate and Construction, I.P. ("IMPIC Regulation"), entered into force on June 26th, 2019. IMPIC Regulation defines the procedures, mechanisms and formalities of the specific duties provided for under Law no. 83/2017 of 18 August, ("Anti-Money Laundering and Counter Terrorism Financing Law" "AML/CFT Law") by entities engaged in real estate activities

subject to the supervision of IMPIC. In line with the new requirements introduced by the AML/CTF Law, the IMPIC Regulation reinforces the estate entities' duties of which we highlight the following:

1. New entities subject to IMPIC's supervision

As concerns the obliged entities which are subject to this Regulation, estate agents now include letting agents. Thus, the entities that develop the activities of: (i) real estate agency; (ii) purchase, sale, purchase for resale or exchange of properties; (iii) real estate promotion; and now (iv) leasing, are subject to IMPIC Regulation and qualified as "Obligated Entities" in what concerns to AML/CFT.

On the other hand, financial entities that perform or practice acts that are materially subject to the exercise of a real estate activity are also the addressees of this Regulation, being obliged to communicate IMPIC their real estate activities (real estate transactions and lease agreements whose monthly rent is higher than € 2,500.00).

2. Risk assessment & controls

The Obligated Entities will have to define and adopt written policies and procedures to demonstrate the existence of adequate controls to (i) effectively manage the risks of money laundering and financing terrorism to which they are or will be exposed; and to (ii) comply with legal and regulatory rules on AML/ CFT. To this end, the Obligated Entities must assess, in a manner appropriate to their size and complexity, their money laundering and terrorist financing risks. For this purpose, they must consider, among others, its business areas, frequent means of payment and its sources, clients' nationalities and, if applicable, the use of agents or representatives to develop business.

The Obligated Entities must also ensure compliance with the restrictive measures (sanctions) adopted by the United Nations Security Council or the European Union against a designated person or entity. To this end, Obligated Entities shall ensure: (i) access to and immediate knowledge of the list of persons, groups and entities subject to EU and UN financial sanctions, and (ii) access to a secure and reliable channel of communication with the competent authorities whenever, throughout their activity, the Obligated Entities face a person or entity subject to restrictive measures.

The Obligated Entities should also monitor, through periodic and independent evaluations, the quality, adequacy and effectiveness of such policies, procedures and controls.

3. Reinforcing Due Diligence

The Obligated Entities are now required to: (i) identify the Client's ultimate beneficial owner (if it is a legal person or a legal arrangement), and keep a record of the procedures adopted; (ii) whenever in real estate transactions politically exposed persons, holders of political or public offices or members close to the family PEP are featured, obtain written information regarding such quality.

4. Duty to appoint an AML Compliance Officer

The Obligated Entities that are: (i) private limited companies or entrepreneurs whose number of employees, under a contract of employment or service rendered, exceeds five; or, (ii) public limited companies, are obliged to designate an Anti-Money Laundering Compliance Officer ("AML Compliance Officer") in charge of ensuring compliance with the AML rules.

The AML Compliance Officer must be a senior manager officer or equivalent, and its designation must be communicated to the IMPIC within 60 business days by electronic form.

5. Reinforcement of Training

Training programs become mandatory in the following terms: a) Obligated Entities with one to five employees: a training session in every two calendar years; b) Obligated Entities with six to ten employees: one training session for each calendar year; c) Obligated Entities with more than ten employees: on a rotating basis, one training session for each calendar year (with the presence in all of them of the AML Compliance Officer).

6. Annual report

The Obligated Entities are required to issue an annual report describing: (i) the specific, independent and anonymous internal channels that ensure the reception, analysis and filling of any irregularity concerning AML/FT rules, internal policies or procedures and IMPIC regulation; and (ii) a summary of the internal irregularities detected and any actions taken by the Obligated Entities regarding said irregularities.

This report must be drawn up by the AML Compliance Officer or, if the entity is not required to appoint an AML Compliance Officer (it is not a public limited company or being a limited private company has no more than 5 employees), it must be prepared by its legal representative, by the entrepreneur or, by the person specially designated by the Obligated Entity for this purpose.

The reports must be kept for a period of 7 years and permanently available for IMPIC.

7. Lease Communications

The obligation to communicate real estate transactions to IMPIC will now cover lease agreements with a monthly rental price higher than € 2,500.00.

8. Worsening of sanctions

Although the increased severity of the sanctions results from the new AML/CFT Law, and not directly from the IMPIC Regulation, breach of the abovementioned obligations, as embodied in the Regulation, constitutes, under the AML/CFT Law, a violation punishable by a fine of € 5,000 up to € 1,000,000, if the agent is a legal person or equivalent entity, or a fine of € 2 500 to € 1 000 000, if the agent is a natural person.

On 24 June 2019, IMPIC issued a notice (informative notice 2/IMPIC/2019) informing that the electronic platform for the communication of (i) lease agreements; and (ii) AML Compliance Officer designations, will only be operational on 1 July 2019, and as of that date a "Frequently Asked Questions" page will be available in the link:

<http://www.impic.pt/impic/pt-pt/frequentes-comunicacao-de-transacoesimobiliarias>

Contacts

Patricia Goldschmidt - patricia.goldschmidt@pbbr.pt

www.pbbr.pt