

COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS AO IMPIC



**NOTÍCIAS,
NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS**

“(…) AS ENTIDADES OU PROFISSIONAIS QUE SE DEDIQUEM À ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DEVEM REQUERER UMA LICENÇA JUNTO DO IMPIC (LICENÇA AMI).”

ESCRITO POR



MÁRCIA FARIAS
Advogada Associada

Portugal continua a atrair investimento estrangeiro significativo no setor imobiliário, pelo que compreender as obrigações legais e de compliance, ao abrigo da lei portuguesa, é fundamental. Uma área de crescente escrutínio prende-se com as comunicações obrigatórias ao abrigo da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto (Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo – Lei LPCBC/TF), na sua redação atual e do Regulamento n.º 603/2021, de 8 de junho, em particular os deveres de reporte impostos aos profissionais e entidades imobiliárias no âmbito de um conjunto de deveres essenciais e preventivos aplicáveis a estas entidades. Atentemos nas obrigações referentes à comunicação de transações imobiliárias.

DEVER DE COMUNICAÇÃO OBRIGATÓRIO

Todas as entidades, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, que exerçam atividades imobiliárias em Portugal devem comunicar ao IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC), o início da sua própria atividade imobiliária, bem como nomear um Responsável pelo Cumprimento Normativo (RCN).

Com efeito, as entidades ou profissionais que se dediquem à atividade de mediação imobiliária devem requerer uma Licença junto do IMPIC (Licença AMI). A lei estabelece dois requisitos de acesso à atividade, dos quais depende a concessão de licença:

1. Possuir idoneidade comercial;
2. Ser detentor de seguro de responsabilidade civil, ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua.

As licenças são emitidas caso se verifiquem todos os requisitos legais, sendo que as mesmas têm validade ilimitada no tempo, sem prejuízo da caducidade das licenças por incumprimento dos requisitos exigidos, e da sua suspensão ou cancelamento. Salienta-se que é exigida a anual verificação dos requisitos para a manutenção da validade do registo.

Em termos de transações imobiliárias, estas entidades estão obrigadas a reportar os detalhes: i) de qualquer transação imobiliária – incluindo compra e venda de imóveis residenciais, comerciais ou rurais; ii) qualquer contrato de arrendamento – em que a renda mensal seja igual ou superior a € 2.500,00.

Este dever é obrigatório e deve ser cumprido através da submissão na plataforma digital do IMPIC, sendo exigidas as seguintes informações para cada transação: i) Identificação de todas as partes envolvidas; ii) Tipo de transação; iii) Descrição detalhada do imóvel; iv) Valor da transação ou valor mensal da renda; v) Forma de pagamento; e vi) Data de execução do contrato e eventuais intermediários e corretores.



PRAZOS DE APRESENTAÇÃO DE RELATÓRIOS

A comunicação de todos os elementos de cada transação imobiliária e contrato de arrendamento reportável deve ser feita digitalmente através do portal oficial do [IMPIC](#).

A submissão deve seguir um cronograma trimestral:

- 1º Trimestre - até 30 de junho
- 2º Trimestre - até 30 de setembro
- 3º Trimestre - até 31 de dezembro
- 4º Trimestre - até 31 de março (próximo ano)

As propostas podem ser apresentadas em qualquer momento do trimestre, mas devem ser finalizadas, o mais tardar, três meses após o final do trimestre em que o contrato foi assinado.

“EM TERMOS DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS, ESTAS ENTIDADES ESTÃO OBRIGADAS A REPORTAR OS DETALHES: I) DE QUALQUER TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA – INCLUINDO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS OU RURAIS; II) QUALQUER CONTRATO DE ARRENDAMENTO – EM QUE A RENDA MENSAL SEJA IGUAL OU SUPERIOR A € 2.500,00.”

OPERAÇÕES ISENTAS:

Nem todos os eventos imobiliários se enquadram no âmbito da comunicação obrigatória, uma vez que certas transações estão isentas do mesmo, devido a um menor risco jurídico associado de branqueamento de capitais, nomeadamente: i) Expropriações de utilidade pública; ii) Vendas judiciais em processo de execução ou de insolvência; iii) Doações de bens imóveis; iv) Contratos-promessa; v) Contratos de arrendamento cuja renda seja inferior a € 2.500,00/mês, se celebrados após 26 de março de 2019; vi) Contratos de arrendamento de imóveis cujo valor da renda mensal seja igual ou superior a € 2.500,00/mês celebrados até ao dia 30 de junho de 2019; vii) Contrato de cedência de utilização de loja num complexo comercial; viii) Contrato de cessão de quotas de sociedade comercial.

LIDAR COM INFORMAÇÕES INCOMPLETAS DAS PARTES NA TRANSAÇÃO

Os intermediários imobiliários estão legalmente obrigados a solicitar todas as informações necessárias às partes envolvidas numa transação para cumprir as obrigações estabelecidas na Lei LPCBC/TF e no Regulamento n.º 603/2021, de 8 de junho.

Por sua vez, as partes são legalmente obrigadas a fornecer essas informações.

Uma vez que o principal objetivo deste quadro jurídico é combater o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, qualquer recusa em fornecer as informações solicitadas pode potencialmente indicar o envolvimento em atividades ilícitas. Por conseguinte, o intermediário pode ser obrigado a comunicar o incidente às autoridades competentes e, se necessário, a recusar-se a prosseguir a transação.

CONCLUSÃO:

Este robusto regime de *compliance* foi concebido para garantir a transparência e dissuadir o branqueamento de capitais, a evasão fiscal e os fluxos ilícitos de capitais, sendo certo que a não comunicação destas transações pode resultar na instauração de procedimentos de contraordenação contra a entidade infratora, com a consequente aplicação de coimas, dependendo o seu valor da qualidade do infrator (se a infração for cometida por pessoa individual ou coletiva), suspensão de licenças imobiliárias e potencial responsabilidade por facilitação criminosa de branqueamento de capitais. Assim, é imperativo trabalhar com agentes imobiliários e consultores jurídicos que assegurem a regularidade das transações.