

## BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS

---

O regime da prevenção e repressão do branqueamento de vantagens de proveniência ilícita em vigor (vulgo regime de branqueamento de capitais), resultava da Lei nº 11/2004, de 27 de Março, a qual transpôs, para o direito interno português, a Directiva n.º 2001/97/CE, de 4 de Dezembro.

Acontece que em 2005 e 2006, foram publicadas duas novas directivas sobre a mesma questão:

- Directivas nº 2005/60/CE do Parlamento europeu e Conselho, de 26 de Outubro e 2006/70/CE da Comissão, de 1 de Agosto – que deram origem a uma nova Lei e à revogação da anterior (Lei nº 11/2004, de 4 de Dezembro).

A actual Lei nº 25/2008, de 5 de Junho, não se afasta totalmente do regime anterior, mas porque introduz novidades relevantes para o sector da mediação imobiliária, considerámos essencial informar as empresas nossas associadas.

Antes de mais, importa ressaltar que este diploma, à semelhança do que acontecia com o anterior, sujeita às obrigações aí previstas, entidades financeiras e não financeiras, incluindo-se nestas últimas as empresas de mediação imobiliária (artigo 4º, 9 c)).

Quanto aos deveres, ressaltamos como novo o “dever de diligência”, na sequência do qual as empresas de mediação imobiliária, assim como todas as entidades sujeitas, terão de obter informações sobre a natureza e a finalidade da relação de negócio, bem como sobre a origem e o destino dos fundos, caso o perfil de risco do cliente ou as características da operação o justificarem.

No caso de o cliente ser pessoa colectiva, deve a empresa de mediação tomar medidas adequadas para compreender a estrutura da propriedade e de controlo de tal cliente.

Quanto aos outros deveres, já anteriormente previstos, cremos útil a sua breve referência, com menção das eventuais alterações verificadas:

- “Dever de identificação”, na sequência do qual as empresas de mediação imobiliária devem exigir e verificar a identidade dos seus clientes.
  - » Logo aqui se verifica uma novidade, já que a obrigatoriedade de exigir e verificar a identidade das partes contratantes em negócio cujo montante seja igual ou superior a €15.000, alarga-se a todas as situações, independentemente do valor da transacção.
  - » Em termos documentais, mantém-se o até à data já exigido.
    - No caso de pessoas singulares – apresentação de documento original válido com fotografia, do qual conste o nome completo, a data de nascimento e a nacionalidade.
    - No caso de pessoas colectivas – apresentação do cartão de identificação de pessoa colectiva, certidão do registo comercial ou, no caso de entidades não residentes em território nacional, de documento equivalente.
  - » Este dever deve ser cumprido no momento em que seja estabelecida a relação de negócio, excepto se houver risco limitado de branqueamento ou financiamento do terrorismo, situações que a identificação pode ser completada após o início da relação do negócio, se tal se mostrar indispensável para execução da operação.
- “Dever de recusa”, na sequência do qual as empresas de mediação devem recusar iniciar uma relação de negócio quando:
  - » Não forem facultados os elementos identificativos exigidos.
  - » Não for obtida a informação sobre a natureza e a finalidade da relação de negócio e origem e o destino dos fundos, bem como sobre a estrutura da propriedade e controlo do cliente, quando aplicável. Alerta-se que o segundo caso, porque traduz o cumprimento do “dever de diligência”, é uma novidade trazida por este novo regime.

- “Dever de Conservação”, na sequência do qual as empresas de mediação estão obrigadas a conservar os documentos decorrentes do cumprimento dos deveres de “identificação” e de “Diligência”, durante 7 anos. Recorde-se que ao abrigo do anterior regime, os prazos eram de 10 anos a contar do momento em que a identificação se processava e de 5 anos após o termo das relações com os clientes, pelo que, também aqui, se regista uma novidade digna de nota.
- “ Dever de exame”, na sequência do qual as empresas de mediação imobiliária devem examinar, com especial cuidado e atenção, de acordo com a sua experiência profissional, qualquer conduta, actividade ou operação cujos elementos caracterizadores possam relevar algum tipo de branqueamento ou financiamento terrorismo.
- “ Dever de comunicação”, na sequência do qual devem as empresas informar o Procurador-Geral da República sobre factos que configurem ou façam suspeitar que está em prática ou foi tentada, uma operação susceptível de configurar um crime de branqueamento ou financiamento do terrorismo.
- “ Dever de Abstenção”, na sequência do qual as empresas de mediação imobiliária se devem abster de exercer a sua actividade, sempre que saibam ou suspeitem estar em causa a prática de crimes de branqueamento ou financiamento do terrorismo.
- “ Dever de colaboração”, na sequência do qual as empresas devem prestar prontamente a colaboração que lhes tiver sido requerida pelo Procurador-Geral da República, pela Unidade de Informação Financeira, pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI) ou pela autoridade judiciária responsável pela direcção do inquérito.
- “ Dever de segredo”, na sequência do qual a empresa, por via dos órgãos sociais, dos seus empregados, mandatários ou de outras pessoas que para elas prestem serviços (Exp.: Angariadores Imobiliários), não pode revelar ao cliente ou a terceiros que transmitiram as comunicações legalmente devidas ou que se encontra em curso uma investigação criminal.
- “Dever de controlo”, na sequência do qual as empresas devem criar e implementar procedimentos que tornem possível o cumprimento dos restantes deveres.
- “ Dever de formação”, na sequência do qual as empresas de mediação imobiliária devem adoptar as medidas necessárias para que os seus dirigentes e empregados tenham conhecimento cabal dos deveres enumerados.

O mesmo diploma legal vem enunciar deveres específicos, quer para as entidades financeiras, quer para as não financeiras, referindo especialmente o caso das empresas de mediação imobiliária. Para estas e ao invés do que se previa no anterior regime jurídico, resultam agora novas obrigações de comunicação e envio. São elas:

- Enviar ao InCI, semestralmente, em modelo próprio, os seguintes elementos sobre cada transacção comercial:
  - » Identificação clara dos intervenientes
    - Montante global do negócio jurídico
    - Menção dos respectivos títulos representativos
    - Meio de pagamento utilizado
    - Identificação do imóvel.

O envio destes elementos é efectuado em Modelo próprio disponível no Portal do InCI, que deve ser preenchido e remetido para aquele organismo, nos 2 meses após o semestre.

Em conclusão, podemos dizer que as principais novidades são as constantes do quadro abaixo:

<p style="text-align: center;"><b>REGIME ANTERIOR</b> (LEI N.º 11/2004, DE 27 DE MARÇO)</p>	<p style="text-align: center;"><b>REGIME ACTUAL</b> (LEI N.º 25/2008, DE 5 DE JUNHO)</p>
<p><b><u>DEVER DE EXIGIR A IDENTIFICAÇÃO</u></b></p> <p>Exigir a identificação dos clientes e representantes.</p> <p>a) Documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pessoas Singulares:</i> Documento válido com fotografia, do qual conste o nome, data de nascimento e a nacionalidade.</li> <li>• <i>Pessoas Colectivas:</i> Cópia do cartão de identificação de pessoa colectiva.</li> </ul> <p>b) Momento de verificação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A lei não precisava o momento, embora se presumisse que fosse o da contratação.</li> </ul>	<p><b><u>DEVER DE IDENTIFICAÇÃO</u></b></p> <p>Exigir e verificar a identidade dos clientes e representantes.</p> <p>a) Documentos:</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Pessoas Singulares:</i> Documento original válido com fotografia, do qual conste o nome, a data de nascimento e a nacionalidade.</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Pessoas Colectivas:</i> Cartão de identificação de pessoa colectiva + certidão do registo comercial ou, no caso de não residentes, de documento equivalente.</p> <p>b) Momento de verificação:</p> <p style="padding-left: 20px;">No momento em que seja estabelecida a relação.</p> <p style="padding-left: 20px;">Se o risco de branqueamento for limitado, a verificação pode ser completada após o início da relação.</p> <p>As mediadoras podem adaptar a natureza e a amplitude destes procedimentos à situação concreta, isto é, ao risco associado ao cliente, à relação comercial existente, ao produto, à transacção e à origem e destino dos fundos.</p>
<p><i>Sem correspondência</i></p>	<p><b><u>DEVER DE DILIGÊNCIA</u></b></p> <p><b><u>Dever Genérico:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adoptar medidas adequadas a conhecer a estrutura e o controlo da propriedade pelo cliente. Este dever existe quando o cliente for uma pessoa colectiva.</b></li> <li>• <b>Obter informação sobre a finalidade e a natureza do negócio.</b></li> <li>• <b>Obter informação sobre a origem e o destino dos fundos movimentados. Este dever existe quando o perfil de risco do cliente e as características da operação o justifiquem.</b></li> <li>• <b>Assegurar o acompanhamento contínuo da relação.</b></li> <li>• <b>Manter actualizados os elementos de informação.</b></li> </ul>

**b) Dever de Diligência Simplificado:**

Implica a dispensa da sua verificação, quando não existir suspeita de branqueamento e o cliente for:

- Entidade financeira estabelecida na U.E.
- Sociedade cotada na bolsa de valores mobiliários.
- Estado, regiões autónomas, autarquias locais, pessoa colectiva de direito público.
- Autoridade pública sujeita a regras contabilísticas transparentes.
- Entidade que presta serviços postais ou o Instituto da Tesouraria e do Crédito Público.

**c) Dever de Diligência Reforçado:**

- Operações que revelem maior risco de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo.
- Operações à distância.
- Operações com pessoas politicamente expostas (as que desempenham altos cargos de natureza política ou pública), que residam fora do território nacional.

As mediadoras podem adaptar a natureza e a amplitude destas medidas à situação concreta, isto é, ao risco associado ao cliente, à relação negocial existente, ao produto, à transacção e à origem e destino dos fundos.

Estes deveres aplicam-se quer aos novos clientes, quer aos existentes.

**DEVER DE RECUSA DE REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES**

Recusar a realização da operação quando o cliente não fornecer a identificação.

**DEVER DE RECUSA**

Recusar a relação de negócio quando o cliente:

- Não fornecer a identificação.
- Não fornecer informação sobre a estrutura da propriedade e controlo do cliente, a natureza, a finalidade da relação de negócio e a origem e o destino dos fundos.

#### DEVER DE CONSERVAÇÃO DE DOCUMENTOS

As cópias e as referências dos documentos comprovativos da identificação devem ser conservadas por:

- 10 anos - a contar do momento da identificação.
- 5 anos – a contar do termo das relações.

Os originais, cópias, referências ou micro – formas dos documentos comprovativos e registos das operações devem ser conservadas:

- 10 anos - a contar da execução das transacções.

#### DEVER DE CONSERVAÇÃO

As cópias e as referências dos documentos comprovativos da identificação devem ser conservadas por:

- 7 anos - a contar do momento da identificação e do termo das relações.

Os originais, cópias, referências ou quaisquer suportes duradouros dos documentos comprovativos e dos registos das operações devem ser conservados por:

- 7 anos - a contar da execução das operações.

#### DEVER DE EXAME

- Examinar com especial atenção as operações que pela sua natureza, complexidade, carácter inabitual, valores, frequência, situação económica - financeira, se revelem susceptíveis de integrar o crime de branqueamento.
- Quando as operações envolvam um valor igual ou superior a €12 500 devem obter-se informação sobre a origem dos fundos, a justificação das operações e a identidade dos beneficiários.

#### DEVER DE EXAME

- Examinar com especial atenção as operações que pela sua natureza, finalidade, frequência, complexidade, invulgaridade, atipicidade da conduta, actividade ou operação, inexistência de benefício económico ou de fim lícito, o montante, a origem e o destino dos fundos, os meios de pagamento ou o tipo de transacção ou produto que possam favorecer especialmente o anonimato, se revelem susceptíveis de integrar o crime de branqueamento.
- Os resultados do exame devem ser reduzidos a escrito e conservados pelo período mínimo de 5 anos.

#### DEVER DE COMUNICAÇÃO

Informar de imediato o Procurador – Geral da República quando houver suspeita ou conhecimento de factos que indiciem a prática do crime de branqueamento.

#### DEVER DE COMUNICAÇÃO

Informar de imediato o Procurador – Geral da República e a Unidade de Informação Financeira quando houver suspeita ou conhecimento de operações que indiciem a prática do crime de branqueamento ou do financiamento do terrorismo.

#### DEVER DE ABSTENÇÃO

Proibição de executar operações de que haja suspeita estarem relacionadas com a prática do crime de branqueamento.

#### DEVER DE ABSTENÇÃO

Abster-se de executar operações sempre que saibam ou suspeitem estarem relacionadas com a prática do crime de branqueamento ou de financiamento do terrorismo.

DEVER DE COLABORAÇÃO

Prestação da assistência requerida pelas autoridades competentes.

DEVER DE COLABORAÇÃO

Prestação da assistência requerida pelas autoridades competentes.

DEVER DE SEGREDO

Os membros dos órgãos sociais da mediadora, os que exerçam funções de direcção ou chefia, os seus empregados, os mandatários e outras pessoas que lhes prestem serviços (a título permanente, temporário ou ocasional) não podem revelar ao cliente ou a terceiro as informações transmitidas às autoridades competentes.

DEVER DE SEGREDO

Os membros dos órgãos sociais da mediadora, os que exerçam funções de direcção ou chefia, os seus empregados, os mandatários e outras pessoas que lhes prestem serviços (a título permanente, temporário ou ocasional) não podem revelar ao cliente ou a terceiro as informações transmitidas às autoridades competentes.

É possível a divulgação de informação em algumas circunstâncias específicas relacionadas, por exemplo, com conglomerados financeiros.

DEVER DE CRIAÇÃO DE MECANISMOS DE CONTROLO

Dispor de processos de controlo interno e de comunicação que possibilitem o cumprimento das obrigações existentes a este nível.

DEVER DE CONTROLO

Aplicar políticas e procedimentos internos, designadamente ao nível do controlo interno, avaliação e gestão do risco e de auditoria interna que possibilitem o cumprimento das obrigações existentes a este nível.

DEVER DE FORMAÇÃO

Proporcionar aos dirigentes e empregados das mediadoras formação adequada ao reconhecimento das operações que possam estar relacionadas com esta temática.

DEVER DE FORMAÇÃO

Proporcionar aos dirigentes e empregados das mediadoras formação adequada ao reconhecimento das obrigações que possam estar relacionadas com esta temática.

Para este efeito, devem as mesmas prever programas específicos e regulares de formação.

DEVERES ESPECÍFICOS P/MEDIADORAS

- Identificação dos contraentes e do objecto das transacções sempre que o montante da transacção seja igual ou superior a €15 000.

DEVERES ESPECÍFICOS P/MEDIADORAS

- Enviar, semestralmente, em Modelo Próprio, os seguintes elementos sobre cada transacção:
  - Identificação dos Intervenientes.
  - Montante Global do Negócio.
  - Menção dos Títulos Representativos.
  - Meio de Pagamento Utilizado.
  - Identificação do Imóvel.

#### FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do cumprimento dos deveres enunciados pertence à Inspeção – Geral das Actividades Económicas.

Violação: Constitui contra-ordenação punível com coima de €1 000 a €250 000.

Violação especialmente grave: Constitui contra-ordenação punível com coima de €5 000 a €500 000.

Sanções Acessórias:

- Inibição do exercício de órgãos sociais e de funções de administração, direcção e gestão de pessoas colectivas.
- Publicidade da decisão definitiva.

#### FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do cumprimento dos deveres enunciados pertence ao InCI.

Violação: Constitui contra-ordenação punível com coima de €5 000 a €500 000.

Sanções Acessórias:

- Interdição, por um período de 3 anos, do exercício da profissão ou actividade.
- Inibição, por um período de 3 anos, do exercício de órgãos sociais e de funções de administração, direcção e gestão de pessoas colectivas.
- Publicidade da punição definitiva.