

CIRCULAR N.º 3/2010

BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS - DECLARAÇÃO SOBRE TRANSACÇÕES IMOBILIÁRIAS

A Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho, veio estabelecer medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de vantagens de proveniência ilícita e ao financiamento do terrorismo e transpôs para a ordem jurídica interna as Directivas n.ºs 2005/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro, e 2006/70/CE, da Comissão, de 1 de Agosto.

Assim desde 2008 que é **obrigatório para todas as entidades com actividades imobiliárias**, nomeadamente as que exerçam a actividade de mediação imobiliária, actividades de compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis e actividades de promoção imobiliária (construção para venda directa), fazer a comunicação do seu início de actividade (obrigação cumprida já pela vossa empresa em 30/09/2008, ou mais recentemente quando a vossa empresa iniciou a sua actividade) e proceder **ao envio semestral, agora por meio electrónico**, dos seguintes elementos relativamente a cada transacção efectuada:

- i) Identificação clara dos intervenientes;
- ii) Montante global do negócio jurídico;
- iii) Menção dos respectivos títulos representativos;
- iv) Meio de pagamento utilizado;
- v) Identificação do imóvel.

Estas comunicações obrigatórias são feitas ao **INCI – Instituto da Construção e do Imobiliário**, nos termos anteriormente referidos (Art.º 34º da Lei n.º 25/2008) e estão sujeitas a coima no caso do não cumprimento no montante de € 5.000,00 a € 500.000,00 se for pessoa colectiva e de € 2.500,00 a € 250.000,00 se for pessoa singular (Art.º 54º da Lei n.º 25/2008).

Em 5 de Junho do corrente ano, foi publicado o novo regulamento (Regulamento n.º 79/2010) sobre estas comunicações obrigatórias para as entidades com actividades imobiliárias, obrigando a que estas **comunicações sejam exclusivamente realizadas por transmissão electrónica de dados, no sitio na Internet do INCI**, numa área restrita para esse efeito, tendo as entidades que proceder ao seu registo prévio nesse sitio (www.inci.pt). **As comunicações têm ainda de ser autenticadas electronicamente, através da utilização de certificado digital qualificado**, nos termos previstos no regime jurídico dos documentos electrónicos e da assinatura electrónica, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 290 -D/99, de 2 de Agosto, alterado pelos Decretos -Leis n.os 62/2003, de 3 de Abril; 165/2004, de 6 de Julho; e 116 -A/2006, de 16 de Julho. **Os prazos para comunicação de transacções** (com excepção das do 1º semestre de 2010 cujo prazo termina no dia 31 do corrente mês de Outubro) **são os seguintes: 1º semestre** de cada ano, até 31 de Agosto desse ano; **2º semestre** de cada ano, até 28 de Fevereiro do ano seguinte.

Trata-se de mais uma obrigação legal, desta feita com custos acrescidos, uma vez que sujeita as entidades obrigadas à comunicação, a subscreverem um certificado digital qualificado que tem de ser emitido por entidades especializadas (por exemplo a digitalsign: www.digitalsign.pt), com um custo anual a partir dos 85,00 euros.

Ficamos ao dispor de V.Exas. para o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre este assunto.

Pombal, 1 de Outubro de 2010



Pedro Miguel H. D. Domingues