

Obrigações de Comunicação ao IMPIC

Guia de Referência Rápida

Em virtude do disposto no artigo 46.º da Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo (Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, tal como subsequentemente alterada), as entidades que operam no sector imobiliário estão obrigadas a efetuar um conjunto de comunicações ao Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (“**IMPIC**”).

Estas comunicações encontram-se reguladas em detalhe no Regulamento n.º 603/2021, de 2 de julho, emitido pelo IMPIC no exercício das respetivas atribuições e que densifica o quadro jurídico aplicável, detalhando os procedimentos e formalidades inerentes ao cumprimento dos deveres e obrigações legalmente previstos. Este Regulamento entrou em vigor no passado dia 5 de julho, revogando o Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março, que até então regia as mesmas matérias.

Este Guia destina-se exclusivamente a permitir a rápida identificação das entidades obrigadas àquelas comunicações, bem como das operações que deverão ser comunicadas e prazos aplicáveis, não dispensando a consulta dos diplomas legais relevantes nem uma análise detalhada das especificidades das várias situações passíveis de Comunicação. ⁽¹⁾

Quem está obrigado a comunicar?

As entidades, independentemente da sua natureza financeira ou não financeira, que no território nacional exerçam Atividades Imobiliárias ou que pratiquem atos materiais correspondentes às mesmas.

Para este efeito, consideram-se:

- **“Atividades Imobiliárias”** qualquer uma das atividades económicas de mediação imobiliária, compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis, arrendamento, e promoção imobiliária; e
- Como exercendo a atividade em território nacional as entidades que tenham sede estatutária ou efetiva em Portugal ou que aí desenvolvam Atividades Imobiliárias através de sucursais, agências, delegações, representações permanentes ou outras formas locais de representação, relativamente a edifícios ou outros imóveis situados em Portugal.



⁽¹⁾Para além das obrigações de comunicação indicadas neste Guia e de outras legalmente previstas, o Regulamento n.º 603/2021, de 2 de julho, faz ainda impender sobre as entidades que atuam no sector imobiliário um conjunto de outros deveres e obrigações destinados a robustecer o combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, incluindo procedimentos gerais de identificação e diligência (artigos 5.º a 8.º), deveres de conservação de documentos e comunicações (artigo 9.º), deveres de formação (artigo 10.º) e a obrigatoriedade de adoção de medidas restritivas (artigo 13.º).



O que comunicar e quando?

Início de Atividade Imobiliária

A data de início do exercício de uma determinada Atividade Imobiliária deve ser comunicada ao IMPIC. Esta comunicação não desonera a entidade comunicante da obrigação de notificar subsequentemente o início de outras Atividades Imobiliárias; por exemplo, uma entidade que comece primeiramente por exercer a atividade de compra de imóveis para revenda e que o comunique ao IMPIC mas que posteriormente passe também a dar imóveis de arrendamento, deverá igualmente comunicar o início desta nova atividade ao IMPIC. ⁽²⁾

Quando comunicar?

A comunicação ao IMPIC deve ser efetuada no prazo máximo de 60 dias a contar da data em que o exercício da Atividade Imobiliária em causa for comunicado para efeitos fiscais.

Designação de Responsável pelo Cumprimento Normativo (RCN)

As entidades com Atividades Imobiliárias que operem em território nacional, qualquer que seja a sua natureza jurídica, e cujo número de colaboradores nas áreas comercial ou administrativa seja superior a 5 ⁽³⁾, estão obrigadas a designar um RCN para zelar pelo cumprimento das obrigações legais aplicáveis em matéria de combate ao branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo. Tratando-se de entidades com Atividade Imobiliária que não preencham os requisitos antecedentes, as funções do RCN devem ser asseguradas por colaborador designado para o efeito.

Quando comunicar?

A comunicação deve ser efetuada no prazo de 60 dias úteis a contar da data de designação. Ocorrendo quaisquer alterações à designação efetuada ou relativas ao responsável indicado, essas alterações deverão ser comunicadas no prazo de 20 dias úteis a contar da data da sua ocorrência.

Transações Imobiliárias e Contratos de Arrendamento

Transações Imobiliárias

Estão sujeitos a comunicação ao IMPIC os elementos relativos a “**Transações Imobiliárias**”, considerando-se como tal as operações que concretizem transferências de propriedade, realizadas por escritura pública ou documento particular equivalente, desde que efetuadas no âmbito da Atividade Imobiliária exercida pela entidade comunicante.

Contratos de Arrendamento

Estão igualmente sujeitos a comunicação os contratos de arrendamento celebrados por entidades comunicantes no âmbito da sua Atividade Imobiliária, após 1 de julho de 2019 e cujo montante da renda mensal seja igual ou superior a 2.500 €. ⁽⁴⁾

Quando comunicar?

A comunicação pode ser efetuada logo após a celebração da operação imobiliária relevante ou numa base trimestral ⁽⁵⁾, neste caso no prazo máximo de 3 meses após o termo de cada trimestre. Assim, as Transações Imobiliárias e contratos de arrendamento celebrados (i) no primeiro trimestre de cada ano deverão ser comunicados até 30 de junho desse ano, (ii) no segundo trimestre de cada ano até ao dia 30 de setembro, (iii) no terceiro trimestre de cada ano até ao dia 31 de dezembro e, (iv) no quarto trimestre de cada ano até ao dia 31 de março do ano seguinte.

⁽²⁾ As entidades financeiras e, bem assim, as empresas de mediação imobiliária que tenham entregue ao IMPIC declaração de início ou de alteração de atividade no âmbito do respetivo licenciamento estão dispensadas desta obrigação de comunicação de início de atividade. Não obstante, caso as empresas de mediação imobiliária exerçam ou passem a exercer outras Atividades Imobiliárias estão sujeitas à obrigação de comunicação de início dessas outras atividades.

⁽³⁾ O anterior Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março, impunha a obrigação de designar um RCN às entidades que exercessem Atividades Imobiliárias e que fossem (i) sociedades anónimas, ou (ii) sociedades por quotas ou empresário em nome individual cujo número de colaboradores, em regime de contrato de trabalho ou de prestação de serviços, fosse superior a 5.

⁽⁴⁾ No caso de contratos de arrendamento com valor de renda inicialmente inferior a 2.500 €, a comunicação ao IMPIC torna-se obrigatória quando o valor da renda mensal igualar ou exceder aquele montante por efeito de atualizações ordinárias, extraordinárias ou outro motivo.

⁽⁵⁾ O anterior Regulamento n.º 276/2019, de 26 de março, estipulava que as comunicações de Transações Imobiliárias e contratos de arrendamento deveriam ser efetuadas numa base semestral, com as operações realizadas no primeiro semestre de cada ano a ser comunicadas até 31 de agosto, e as realizadas no segundo semestre até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte. A Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto, veio alterar o Artigo 46.º da Lei n.º 83/2017, passando a prever que as Transações Imobiliárias e contratos de arrendamento deverão ser comunicados ao IMPIC numa base trimestral. Esta alteração requereu o consequente ajustamento pelo IMPIC da regulamentação relevante, dando assim lugar ao novo Regulamento n.º 603/2021 que revogou o Regulamento n.º 276/2019.



Como comunicar

- O cumprimento das obrigações de comunicação requer que as entidades obrigadas procedam ao prévio [registo eletrónico](#) para acesso à [área reservada](#) do site do IMPIC.
- As comunicações são efetuadas através do preenchimento e submissão online dos formulários anexos ao Regulamento n.º 603/2021, de 2 de julho, disponibilizados no site do IMPIC.
- Os campos dos formulários assinalados como obrigatórios têm de ser preenchidos, considerando-se como não efetuada a comunicação em caso de não preenchimento, preenchimento incompleto ou deficiente dos mesmos.
- Quaisquer documentos que devam instruir uma comunicação deverão ser corretamente digitalizados, integralmente apreensíveis e remetidos através dos mecanismos previstos no respetivo formulário.
- As comunicações obrigatórias devem ser autenticadas eletronicamente através da utilização de certificado digital qualificado, conforme previsto no Regime Jurídico dos Documentos Eletrónicos e da Assinatura Eletrónica (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 2 de agosto e tal como subseqüentemente alterado).



O presente documento tem caráter meramente informativo. A informação nele contida tem caráter geral, não é – e não pretende ser – exaustiva e não substitui o recurso a aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos. Esta informação não pode ser reproduzida, no todo ou em parte, sem expressa autorização da CS Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este documento, por favor contacte-nos através do endereço de e-mail geral@csassociados.pt.