

**CRIMINAL, CONTRAORDENACIONAL E COMPLIANCE**

Novo Regulamento IMPIC

No dia 26 junho de 2019 entra em vigor o Regulamento do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) n.º 276/2019, de 26 de março, que define os procedimentos, os instrumentos, os mecanismos e as formalidades inerentes ao cumprimento das obrigações gerais e específicas previstas na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, pelas entidades que prosseguem atividades imobiliárias e que se encontram sujeitas à supervisão do IMPIC.

Embora os deveres a serem cumpridos pelas entidades do setor imobiliário (dever de controlar, dever de identificar, dever de comunicar, dever de abstenção, dever de recusar, dever de registar, dever de examinar, dever de cooperar, dever de não divulgação, dever de formação) já estivessem previstos na anterior legislação (Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho, e Regulamento IMPIC n.º 282/2011, de 6 de Maio), a nova legislação procedeu ao reforço e densificação desses deveres enumerando de forma exaustiva os procedimentos que obrigatoriamente devem ser adotados.

Entre outros aspetos, este novo Regulamento vem **i)** definir os procedimentos e as formalidades de **identificação e due diligence dos clientes**, abordando matérias como o momento de identificação, o modo de comprovação dos dados e a necessidade da respetiva atualização; **ii)** prevê regras específicas para a nomeação do **responsável pelo cumprimento normativo**, concretizando os casos em que tal nomeação é obrigatória e os procedimentos de comunicação da respetiva nomeação, **iii)** regula o dever de **formação**, versando sobre matérias como a periodicidade, as modalidades, o conteúdo programático e os elementos sujeitos a registo e **iv)** impõe a elaboração de um relatório anual de irregularidades.

No que respeita às **comunicações obrigatórias ao IMPIC**, o Regulamento especifica os procedimentos e as formalidades a cumprir e aprova os respetivos formulários.

"O regulamento define os procedimentos, os instrumentos, os mecanismos e as formalidades inerentes ao cumprimento das obrigações gerais e específicas previstas na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, pelas entidades que prosseguem atividades imobiliárias e que se encontram sujeitas à supervisão do IMPIC."

As entidades que exercem, no território nacional, atividades imobiliárias devem, entre o mais, comunicar ao IMPIC o **início da atividade** e os **elementos referentes às transações imobiliárias** realizadas. Em particular, devem ser comunicadas **ao IMPIC as operações de arrendamento com rendas mensais iguais ou superiores a EUR 2.500,00**.

Além das entidades que já eram obrigadas pela legislação anterior - entidades de mediação imobiliária e compra e revenda de imóveis e empresas de construção que vendem diretamente imóveis -, **as entidades que possuem a atividade de arrendamento são agora consideradas entidades obrigadas**, independentemente da sua natureza.

Qualquer violação dos deveres e das obrigações previstas na nova legislação equivale à prática de contraordenações sancionadas com coimas muito significativas, que podem atingir EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros).

"Qualquer violação dos deveres e das obrigações previstas na nova legislação equivale à prática de contraordenações sancionadas com coimas muito significativas."