

TRANSPARÊNCIA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS



20-06-2017

Mariana Ferreira Martins

sócia *Telles de Abreu Advogados*

O combate à fraude e evasão fiscal, ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo tem estado na ordem do dia.

As Propostas de Lei n.º 71/XIII e 72/XIII consubstanciam mais um avanço significativo nesta matéria, designadamente criam o Registo Central do Beneficiário Efetivo e estabelecem volumosas obrigações no âmbito da utilização do sistema financeiro e no exercício de certas atividades e profissões.

Estas medidas (resultantes da necessidade de transposição da Diretiva (EU) 2015/849 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio) padecem, inevitavelmente, de diversas consequências, entre outros, no plano dos negócios imobiliários.



TELLES

TELLES DE ABREU | ADVOGADOS

As propostas de alterações ao Código do Registo Predial e ao Código do Notariado terão um significativo impacto nos atos notariais sujeitos a registo (máxime escrituras públicas), na medida em que se exige mais transparência relativamente aos termos em que os pagamentos são efetuados.

Propõe-se que, em caso de pagamento de uma quantia no âmbito, por exemplo, de uma escritura pública de compra e venda de um imóvel, seja imperativo revelar-se o momento em que o mesmo ocorre, assim como o meio de pagamento utilizado.

Na hipótese de o pagamento ocorrer antes ou no momento da celebração do ato, indicar-se-á a moeda utilizada, para o pagamento em numerário, e, tratando-se de pagamento por cheque, o seu número e a entidade sacada. No que diz respeito ao pagamento através de transferências de fundos, duas particularidades são impostas:

No que às entidades que exercem atividades imobiliárias diz respeito, são reforçadas as obrigações de comunicação de transações imobiliárias. As comunicações efetuadas semestralmente terão que identificar os intervenientes, o montante global do negócio e o valor de cada imóvel transacionado, os respetivos títulos representativos e identificação dos meios de pagamento utilizados e do imóvel. Nas transações comunicáveis passam a estar incluídos os contratos de arrendamento com rendas iguais ou superiores a 2500 euros.

No âmbito do Registo Central do Beneficiário Efetivo, que pressupõe a conservação de informações sobre os beneficiários efetivos das pessoas coletivas e dos fundos fiduciários, destaca-se o impedimento às entidades que incumpram as suas obrigações declarativas de intervirem como parte em qualquer negócio que tenha por objeto a transmissão da propriedade, a título oneroso ou gratuito.

Sem prejuízo das dúvidas que ainda pairam em torno destas propostas legislativas, que serão certamente alvo de discussão nos próximos tempos, estas revestem, no que aos negócios imobiliários diz respeito, uma enorme relevância, significando um importante passo para a implementação da transparência nas transações, significando, por isso, um reforço significativo no combate à fraude e evasão fiscal, ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo.