

Nos prédios de elevado valor onde haja um proprietário a deter mais de metade da percentagem, os beneficiários efectivos dos imóveis vão ter de ser identificados e comunicados ao Instituto do Registos e Notariado. O processo fica a cargo do condomínio.

Os condomínios de prédios de elevado valor onde haja grandes proprietários a controlar uma boa parte das fracções, vão ter de manter um registo actualizado dos beneficiários efectivos dos imóveis e de comunicar a informação periodicamente ao Eslado. O objectivo é permitir às autoridades conhecerem os investidores, pessoas singulares, que estão por detrás da grande propriedade imobiliária em Portugal.

As obrigações decorrem das novas regras para prevenir a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo, um vasto pacote legislativo que imprime um cunho de maior transparência à vida empresarial, ao obrigar a generalidade das entidades a passar a divulgar os seus beneficiários efectivos, isto é, quem são os verdadeiros rostos que estão por detrás dos negócios.

Os condomínios acabam por ser apanhados nas obrigações declarativas, em particular quando estiverem em causa prédios constituídos em propriedade horizontal, com um valor patrimonial tributário global acima de 2 milhões de euros o onde um proprietário concentre mais do que 50 da percentagem total.

Esta definição poupa a grande maioria dos casos já que, embora nos centros urbanos seja fácil encontrar prédios onde o somatório das fracções autónomas ultrapassem os 2 milhões de euros de valor fiscal, em contrapartida, a percentagem acaba por estar dispersa por diversos donos. Mas aponta a mira para os grande património imobiliário como é o caso dos edifícios para escritórios ou os prédios reabilitados para o alojamento local, exemplifica ao Negócios Diogo Dainião, especialista em Direito Comercial e Societário na Telles.

Os condomínios destes prédios terão de diligenciar no sentido de saber quem são as pessoas singulares, sejam nacionais, sejam estrangeiras, que detêm estes imóveis. Se o prédio for detido directamente por um particular, o trabalho é simples. Contudo, se o for detido por uma ou várias sociedades, fundos de investimento ou outros veículos, a tarefa pode complicar-se.

A informação terá de constar de um registo interno do condomínio e de ser periodicamente comunicada ao Instituto do Registos e Notariado (IRN), através de um formulário electrónico que deverá ser conhecido dentro dos próximos meses, quando for tornada pública a regulamentação da nova Lei (Lei 89, 2017).

Condomínios podem ser multados, diz a Lei

Diogo Damião ressalva que ainda subsistem muitas dúvidas sobre o novo pacote legislativo, dúvidas essas que se adensam quando estão em causa casos muito particulares como o dos condomínios.

Contudo, parece decorrer da Lei que, caso os prédios não sejam identificados, o condomínio pode ser multado e os proprietários ficarem inibidos de transaccionar os imóveis. Isto, num contexto em que os notários ficam com o dever de não titularem actos sempre que estas obrigações estejam por cumprir.

As informações recolhidas pelos condomínios irão alimentar o chamado registo central do beneficiário efectivo (RCBE), uma megabase de dados onde, pelo menos em termos conceptuais, é suposto constar a identificação de todos os rostos individuais que controlam as sociedades comerciais, os trusts, as fundações, as associações, os agrupamentos complementares de empresas e também os imóveis de elevado valor fiscal. O RCBE estará alojado numa página electrónica, pública, com três níveis de acesso, consoante o grau de delicadeza da informação, aberta também ao cidadão comum (para conhecer apenas informação básica sobre quem detém o quê).

Estas regras correm em paralelo com a lei 83/2017, que transpõe a directiva do branqueamento de capitais, outro conjunto de normas com um vasto alcance nas empresas, mas só entrarão em vigor em Novembro, uma data para a qual está prometida também a divulgação da regulamentação específica.

Para David Damião, não há dúvidas de que "estas medidas marcam uma grande evolução em matéria de transparência". Novas soluções para contornar as regras existirão sempre, mas elas " tornam-se cada vez mais escassas e dispendiosas", alerta o advogado.

Elisabete Miranda | [Jornal de Negócios](#) | 13-09-2017