



# BOLETIM DA REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

IMPRESA NACIONAL DE MOÇAMBIQUE, E. P.

## AVISO

A matéria a publicar no «Boletim da República» deve ser remetida em cópia devidamente autenticada, uma por cada assunto, donde conste, além das indicações necessárias para esse efeito, o averbamento seguinte, assinado e autenticado: **Para publicação no «Boletim da República».**

Art. 2. O incumprimento dos deveres previstos no presente despacho constitui contravenção punível nos termos da Lei n.º 11/2022, de 7 de Julho.

Art. 3. As dúvidas que surgirem na interpretação e aplicação do presente Despacho devem ser submetidas aos Serviços de Análise, Informações e Procedimentos do GIFiM.

Art. 4. O presente Despacho entra em vigor 30 (trinta) dias após a publicação.

Maputo, aos 30 de Agosto de 2022. – O Director-Geral do Gabinete de Informação Financeira de Moçambique - *Armindo Elias Ubisse*.

## SUMÁRIO

Gabinete de Informação Financeira de Moçambique:

Despacho:

Aprova as Directrizes e Orientações para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo no Sector Imobiliário.

## GABINETE DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA DE MOÇAMBIQUE

### Despacho

A Lei n.º 11/2022, de 7 de Julho, que aprova o regime de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento ao Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destrução em Massa em Moçambique, atribui às autoridades de supervisão competências para emitir directrizes ou instrumentos normativos para materializar o cumprimento da Lei.

Nestes termos, mostrando-se necessário orientar a actuação das entidades que exercem actividades de compra e venda, revenda ou mediação imobiliária, bem como, entes construtores que procedam a venda directa de imóveis e de projectos imobiliários, que nos termos da referida Lei se encontram sob sua alçada de supervisão, o Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM), usando das competências que lhe são atribuídas pelas disposições conjugadas da alínea *h*) do artigo 54, alíneas *b*) e *c*) do n.º 2 do artigo 55, da Lei n.º 11/2022, de 7 de Julho, e da alínea *a*), do n.º 2, do artigo 38, do Decreto n.º 49/2019, de 7 de Junho, determina:

Artigo 1. São aprovadas as Directrizes e Orientações para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo no Sector Imobiliário.

## Directrizes e Orientações para a prevenção e combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento do Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destrução em Massa (BC/FT/FP) no Sector imobiliário

### 1. Introdução

#### 1.1. Contextualização

Nos termos da alínea *h*) do artigo 54, conjugado com a alínea *c*), do n.º 2, do artigo 55, ambos da Lei n.º 11/2022, de 7 de Julho (Lei de prevenção e combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento do Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destrução em Massa – doravante Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP), que estabelece o regime jurídico e as medidas de prevenção e combate à utilização do sistema financeiro e das entidades não financeiras para efeitos de branqueamento de capitais, financiamento do terrorismo e financiamento da Proliferação de Armas de Destrução em Massa, compete ao Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (adiante designado como GIFiM), emitir orientações dirigidas às instituições obrigadas para promover a conformidade com a legislação.

Neste contexto, ao adoptar-se as presentes Directrizes pretende-se facilitar a implementação de medidas de prevenção e combate ao BC/FT/FP, abrangendo as entidades que exercem actividades de compra e venda, revenda ou mediação imobiliária, bem como, entes construtores que procedam a venda directa de imóveis e de projectos imobiliários, e ainda dos procedimentos a verificar relativamente aos clientes, sendo que estes devem ser adaptados ao perfil de risco associado e considerando o conhecimento que a entidade deve ter do seu cliente.

Nestes termos e com vista à prossecução dos objectivos estratégicos de reforço do quadro legal em matéria de prevenção e combate ao BC/FT/FP e no cumprimento do dever de supervisão do sector imobiliário em matéria de BC/FT/FP, incumbido ao GIFiM, em virtude do estabelecido na alínea *c*), n.º 2, do artigo 55 da Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP, conjugado com a alínea *a*), do n.º 2, do artigo 38, do Decreto n.º 49/2019,

de 7 de Junho, elaboram-se as presentes “Directrizes e Orientações para a prevenção e combate ao BC/FT/FP no Sector imobiliário”.

## 1.2. Finalidade

As presentes directrizes e orientações têm como finalidade:

- a) assistir os Agentes Imobiliários com vista ao cabal cumprimento das obrigações previstas na Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- b) interpretar os requisitos plasmados na Lei, e bem como, fornecer orientações sobre a implementação dos mesmos; e
- c) auxiliar as agências imobiliárias no que diz respeito à implementação das medidas de prevenção e controlo necessários para mitigar o risco do seu envolvimento em práticas criminosas.

As presentes directrizes são dirigidas às entidades que exercem actividades de compra e venda, revenda ou mediação imobiliária, bem como, entes construtores que procedam a venda directa de imóveis e/ou de projectos imobiliários, entre as quais constam:

- Agentes imobiliários;
- Correctores autónomos de imóveis;
- Profissionais de corretagem;
- Empresas de mediação imobiliária; e
- Empresas da construção civil.

## 1.3 Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM)

O Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM) é a Unidade de Informação Financeira (UIF) de Moçambique e foi criado através da Lei n.º 14/2007, de 27 de Junho (Lei que cria o GIFiM), alterada pela Lei n.º 2/2018, de 19 de Junho, no modelo administrativo, e funciona sob tutela do Conselho de Ministros.

A supervisão da sua actividade é assegurada por um Conselho de Coordenação presidido pelo Primeiro-ministro, dele fazendo parte os Ministros que superintendem as áreas das finanças, da justiça e da segurança e ordem públicas, o Procurador-Geral da República e o Governador do Banco de Moçambique.

Como entidade central em Moçambique, o GIFiM é responsável pela recolha, recepção, solicitação, análise, centralização e disseminação de informação financeira respeitante às operações económico-financeiras susceptíveis de consubstanciar actos de BC/FT/FP e outros crimes conexos.

Concomitantemente, tem a responsabilidade de emitir orientações gerais dirigidas às instituições obrigadas e auxiliar as entidades de regulação e supervisão do sector financeiro e não financeiro, no âmbito do sistema de prevenção e combate ao BC/FT/FP.

Com efeito, as instituições financeiras e entidades não financeiras, estão obrigadas nos termos da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP a comunicar as operações financeiras suspeitas ao GIFiM.

## 1.4 Branqueamento de Capitais

### 1.4.1 Definição

O Branqueamento de Capitais caracteriza-se por um conjunto de operações comerciais ou económico-financeiras com o objectivo de introduzir no sistema financeiro de um país, de modo transitório ou permanente, recursos, bens e valores de origem ilícita.

Uma vez “branqueados” esses activos com sucesso, o criminoso pode dispor deles sem conexão directa à sua fonte

original. Nesta ordem, o principal objectivo do branqueamento de capitais é legitimar rendimentos com origem em actos ou negócios ilícitos.

### 1.4.2 Fases do Branqueamento de Capitais

O processo do Branqueamento de Capitais ocorre, em três etapas:

- **Colocação** – consiste na introdução de fundos obtidos de forma ilícita no circuito do sistema económico-financeiro. Esta primeira etapa ocorre, na maioria das vezes, quando haja numerário que, antes do mais, importe converter. É o que normalmente sucede no branqueamento de capitais derivado dos diversos crimes precedentes ao BC/FT/FP.

A colocação é feita de várias formas, com destaque para as seguintes:

- ✓ Uso de valores em numerário, de cheques ou de outros instrumentos monetários nas instituições financeiras e não financeiras;
- ✓ Transformação dos fundos provenientes da actividade criminosa em activos, como sejam, bens, jóias, diamantes, barras de ouro, imóveis ou outros bens de luxo;
- ✓ Compra de moeda estrangeira.

- **Acumulação** – O segundo estágio tem lugar após a entrada dos proventos ilícitos no sistema financeiro e consiste em movimentar, dispersar e ocultar esses mesmos fundos, distanciando-os ainda mais da sua origem criminosa. Assim, para distanciar os fundos colocados no sistema financeiro da sua origem ilegal, estes são movimentados, por exemplo, com recurso a contas bancárias, produtos e serviços oferecidos por outras instituições financeiras, transferências electrónicas em diferentes territórios envolvendo diferentes indivíduos e/ou empresas.

É a fase mais complexa de todo o processo de branqueamento de capitais, consistindo em tornar o “dinheiro sujo” menos detectável, apagando o seu rasto.

- **Integração** - Neste estágio, os fundos são reintroduzidos no sistema económico-financeiro com a aparência de terem sido obtidos de forma lícita, e isto pode ser feito através da ocultação da propriedade de bens móveis e imóveis, ou ainda, através do uso de fundos ilícitos em transacções diversas. Depois de integrados, torna-se extremamente difícil distinguir a origem lícita ou ilícita do património.

### 1.4.3 Métodos de Branqueamento de Capitais

Com vista a permitir que as entidades sujeitas, com enfoque específico para o sector imobiliário, tenham conhecimentos teóricos e práticos que lhes permitam a detecção de operações suspeitas para a devida comunicação ao GIFiM, não obstante as medidas legislativas e regulamentares serem claras, os criminosos encontram sempre novos métodos para contornar aquelas medidas. Apresentamos a seguir, alguns exemplos de métodos de branqueamento de capitais que reflectem uma visão geral da realidade e que podem ser adoptados na análise das operações:

#### O papel dos profissionais

- Recurso a “Actividades e Profissões Não Financeiras Designadas” (APNFD’s) – Com a finalidade de contornarem as normas em vigor, os criminosos viram-se obrigados a desenvolver métodos de actuação cada

vez mais complexos, recorrendo a profissionais de diversas áreas, nomeadamente Advogados, Notários, Contabilistas, Auditores e outras profissões. Estes profissionais executam actos que são da maior utilidade ao branqueador, perspectivando a criação de mecanismos para contornar a Lei e tornar os valores envolvidos menos detectáveis;

- Apresentação a instituições financeiras – Para evitar atrair suspeitas sobre as suas actividades ilícitas, os criminosos recorrem frequentemente a entidades “não financeiras”, com intuito de estas os apresentarem às entidades financeiras. Quando um agente de uma dada entidade imobiliária (ex: mediador imobiliário) apresenta um seu cliente a determinada entidade financeira, aquele encontrar-se-á desde logo munido de uma aura de credibilidade, tendo em conta que as entidades imobiliárias, para além de regulamentação própria, têm de obedecer a princípios de conduta que parametrizam essas actividades;
- Efectuar transacções financeiras – Algumas entidades “não financeiras” podem efectuar transacções financeiras para os seus clientes (ex: depósitos em numerário, cheque, levantamento de quantia titulada por um cheque, etc.). Podem ainda efectuar transacções em contas que foram abertas em seu nome para uso dos branqueadores. A utilização da conta de uma entidade “não financeira” não é mais que uma tentativa de usar uma conta de trânsito para esconder a identidade do real beneficiário económico e a ligação entre a origem ilegal e o destino dos fundos;
- Intervenção em transacções imobiliárias – São várias as profissões “não financeiras” que se vêem confrontadas com situações de eventual branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo, atento ao seu papel no que concerne às transacções imobiliárias. Enquanto profissionais do sector imobiliário estarão (desde que informados e conhecedores das tipologias e dos principais indicadores) em excelente posição para reterem informações sobre determinadas irregularidades e comunicá-las às entidades públicas competentes, uma vez que essas irregularidades são, muitas das vezes, dados essenciais para a detecção de situações de BC.

#### Uso de mecanismos legais

- Criação de estruturas corporativas e elaboração de mecanismos legais e financeiros – Os agentes criminosos também recorrem às entidades “não financeiras” para criarem estruturas corporativas e construções legais e financeiras com a finalidade de tornarem as suas operações tão obscuras quanto possível. Estas estruturas corporativas complexas e as construções legais e financeiras são utilizadas para esconder a identidade do verdadeiro beneficiário económico. Para além dos estratagemas usados pelas empresas sediadas em centros *offshores*, o recurso a profissionais da área financeira e jurídica é por vezes empregue com o objectivo de tornar o estratagema menos transparente e mais complexo. Com o uso de estruturas juridicamente complexas (como os *Trusts*), a identidade dos verdadeiros beneficiários das operações aparentemente fica mais fácil de camuflar evitando atrair suspeições dos agentes económicos a operar licitamente e das próprias entidades de investigação criminal.

#### Uso de activos imobiliários

- Aquisição de imóveis de valor elevado – Ao adquirir bens imobiliários de elevado valor, avultadas quantias de dinheiro de proveniência ilícita são convertidas em títulos aparentemente lícitos e assim investidos no sistema económico legal. A aquisição deste tipo de bens, principalmente quando não existam razões económicas plausíveis, deverá conduzir a análises mais detalhadas sobre essas transacções pelo GIFiM e autoridades reguladoras dos sectores económicos abrangidos;
- Comprar ou vender bens imóveis com valores superiores ou inferiores ao seu valor de mercado – outra técnica utilizada para branquear vantagens de proveniência ilícita investindo em bens imóveis, consiste em vender ou comprar uma propriedade acima ou abaixo do seu valor de mercado. Vender repetidamente propriedades com margens de lucro incomuns, quando nenhuma explicação lógica para estas transacções possa ser fornecida, deve ser vista como uma situação suspeita;
- Recurso a “Testas-de-Ferro” para a compra de imóveis – Em alguns casos o indivíduo envolvido adquire propriedades em nome de um terceiro sem aparente ligação entre ambos. Desta forma o agente criminoso pretende esconder as ligações existentes entre ele e a transacção utilizada para o processo de branqueamento, recorrendo para esse efeito a um testa-de-ferro que age em seu nome.

#### Recurso a contas de trânsito

- O recurso a contas de trânsito ou passagem é uma técnica frequentemente usada para BC/FT/FP. Os fundos são creditados em contas num determinado país através de depósitos em numerário, transferências interbancárias, depósito de cheques ou ainda transferências internacionais e nunca permanecem muito tempo na mesma conta. Analisadas as contas e os seus titulares, verifica-se não existir qualquer razão de índole económica para que determinada pessoa ou entidade seja detentora de uma conta no país em causa. Processos de análise têm demonstrado que tais contas foram criadas apenas com a finalidade de esconder, diluir, ou mesmo afastar qualquer possível vínculo entre o dinheiro e sua origem ilícita.

#### Uso de empréstimos hipotecários

- A contratação de um empréstimo hipotecário reembolsado através de depósitos em numerário é uma técnica tradicional para injectar regularmente dinheiro de origem ilícita no sistema financeiro com o objectivo de o branquear. Alguns casos referenciados envolvem pedidos de crédito e o pagamento antecipado da totalidade do crédito hipotecário com recurso a numerário, o que fornece uma justificação legítima para a injeção de dinheiro de origem ilícita no sistema financeiro.

### **1.5 Financiamento do Terrorismo**

#### **1.5.1 Definição**

Financiamento do Terrorismo - consiste no fornecimento ou recolha de fundos, por qualquer meio, directa ou indirectamente, com a intenção de os utilizar, ou com conhecimento de que serão utilizados, no todo ou em parte, para praticar actos terroristas.

Para os terroristas, a obtenção de fundos não é por si só um fim, mas um meio de cometer um ataque terrorista. Com o financiamento do terrorismo é irrelevante se os fundos em apreço provêm de origem legal ou ilegal. Na realidade, o financiamento do terrorismo envolve frequentemente fundos que, antes de serem enviados, não estão relacionados com qualquer actividade ilegal. Têm ocorrido exemplos na doação de fundos legítimos a associações de caridade, as quais, às vezes sem o conhecimento dos doadores são, de facto, frentes de organizações terroristas.

### 1.5.2 Métodos aplicados para o Financiamento do Terrorismo

Os métodos a seguir elencados foram elaborados com base em estudos de caso apresentados por vários países e Unidades de Informação Financeira (UIF's). Ilustram-se alguns dos métodos e das técnicas utilizadas pelos terroristas e por grupos terroristas para financiar ou apoiar actividades terroristas.

Categorias de métodos:

- a) financiamento do terrorismo através do comércio e de outras actividades lucrativas, destacando-se no caso em apreço o ramo imobiliário;
- b) financiamento do terrorismo através de ONG's e organizações de caridade;
- c) financiamento do terrorismo através de produtos da actividade criminosa incluindo, por exemplo:
  - i) Contrabando de armas, activos e moedas;
  - ii) tráfico de drogas.
- d) financiamento do terrorismo através do sistema de transferência ou remessa alternativa de valores.

Os métodos e as técnicas variam da angariação de fundos, através da venda de bens, extraindo os lucros e implantando logística (telefone e cartões SIM) fornecida por uma empresa de telecomunicações, contando com contribuições voluntárias ou obrigatórias dos membros do grupo à prática da mendicância ou a recolha de esmolas através dos pobres e necessitados, extorquindo fundos de civis, realizando contrabando transfronteiriço de armas e usando passadores de fundos e contrabandistas de armas.

Compra, transferência e eventual venda de bens tangíveis por dinheiro numérico, principalmente em áreas com alta incidência de actividades terroristas e criminosas.

### 1.5.3 Distinção entre o Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo

Não obstante o branqueamento de capitais relacionar-se ao financiamento do terrorismo pelo facto de as técnicas e processos usados no branqueamento serem essencialmente os mesmos utilizados para ocultar as origens e os fins do financiamento do terrorismo, existem diferenças entre ambos, que são essencialmente três:

- a) o branqueamento de capitais é posterior a prática de um crime (precedente/conexo), enquanto o financiamento do terrorismo é anterior a prática de um acto terrorista, ou seja, ocorre antes do acto terrorista;
- b) no financiamento do terrorismo os fundos podem ter origem lícita ou ilícita, ou seja, o terrorismo pode ser financiado tanto por rendimentos legítimos bem como, por ilegítimos/ilegais;
- c) tanto no processo do Branqueamento de Capitais, como no processo do Financiamento do Terrorismo verificam-se, essencialmente 3 fases, da Colocação, Acumulação, Integração, que correspondem a angariação de fundos, transferência de fundos e utilização de fundos, respectivamente. No entanto,

há uma diferença na fase da integração para o financiamento do terrorismo, em que se verifica a distribuição dos fundos para financiar actividades terroristas, enquanto no branqueamento, os fundos são usados para adquirir bens legítimos.

### 1.5.4 Prevenção e combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento do Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa

Um País se apresenta vulnerável ao BC/FT quando:

- a) tenha um regime frágil de prevenção e combate ao BC/FT/FP;
- b) algumas instituições financeiras não estejam abrangidas pelo sistema de prevenção e combate ao BC/FT/FP;
- c) ocorra uma aplicação limitada, fragilizada ou selectiva das disposições de prevenção e combate ao BC/FT/FP; e
- d) não tenha sanções eficazes, incluindo disposições que tornem exequível a declaração de perda de activos.

### 1.5.5 Possíveis consequências do BC/FT/FP

- O branqueamento de capitais como um tipo de crime é extremamente difícil de combater, dado que todo o processo envolvido é complexo. No entanto, é muito importante combatê-lo, porque as actividades relacionadas com o branqueamento de capitais podem afectar a credibilidade de qualquer sistema financeiro, isto é, se um país está associado a escândalos relacionados com o branqueamento de capitais, ele pode ter dificuldades na obtenção de financiamento ao nível internacional, em particular no que diz respeito à uma eventual venda de dívida pública. Este tipo de crime, predominantemente, está intimamente ligado ao tráfico de drogas e corrupção.
- As técnicas utilizadas para prática deste crime são, cada vez mais, sofisticadas e podem envolver vários bancos e companhias de seguros, agentes imobiliários, consultores financeiros, contabilistas, advogados, auditores, notários, empresas de fachada, entre outros.
- O combate ao branqueamento de capitais é, por via de regra, dispendioso dado que os métodos utilizados pelas organizações criminosas se mostram cada vez mais sofisticados, o que impõe uma melhor preparação e sofisticação das autoridades de aplicação da lei para uma resposta mais rápida e eficaz no seu combate, sobretudo, as de investigação e uma estreita colaboração entre as diversas autoridades nacionais, inclusive com as homólogas estrangeiras. Por isso as autoridades que investigam estes casos têm de estar preparadas para acompanhar esta sofisticação, e empregar meios electrónicos cada vez mais sofisticados. Além disso, deve haver uma estreita colaboração entre a polícia e as autoridades judiciais nacionais e, eventualmente, os seus homólogos estrangeiros, permitindo uma resposta mais rápida e eficaz para combater este tipo de crime.
- A falta de um regime de prevenção e combate ao BC/FT/FP ou a sua existência com deficiência ou ainda a corrupção, num determinado país, oferecem aos criminosos e aqueles que financiam o terrorismo, a oportunidade de actuar utilizando os seus proventos financeiros para ampliar as suas acções criminosas e promover actividades ilegais, tais como a corrupção, o tráfico de drogas, o tráfico de produtos da fauna e flora, a exploração de seres humanos, o tráfico de armas, o contrabando e o terrorismo.

Outras possíveis consequências abrangem:

- a) limitações para a realização de transacções financeiras por parte das instituições financeiras no estrangeiro;
- b) aumento dos custos relativamente a análises mais detalhadas das operações;
- c) constrangimentos para os negócios e para as empresas, podendo ser afectadas pela restrição no acesso aos mercados mundiais, ou pelo aumento dos custos nesse acesso em consequência do exame mais detalhado sobre a titularidade, a organização e os sistemas de controlo;
- d) uma menor probabilidade de receber investimentos privados estrangeiros;
- e) alterações na procura de moeda, a volatilidade nas taxas de câmbios e juros (mobilidade de capital), o risco sistemático, os efeitos nocivos nas colectas de impostos e as bolhas especulativas;
- f) distorções artificiais nos preços de bens e de mercadorias, originando concorrência desleal e a possibilidade de instabilidade monetária e económica; e
- g) o fenómeno da evasão fiscal que priva os países de receitas.

## 2. Legislação aplicável em matéria de prevenção e combate ao BC/FT/FP

As medidas preventivas dos crimes de branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo em Moçambique estão regulados nos seguintes instrumentos normativos:

### I. Convenções Internacionais:

- a) Resolução n.º 7/90, de 18 de Setembro – Comissão Permanente da Assembleia Popular – Convenção Única de 1961, sobre Estupefacientes;
- b) Resolução n.º 8/90, de 12 de Setembro – Comissão Permanente da Assembleia Popular – Convenção Sobre Substâncias Psicotrópicas – Viena, 21.02.1971;
- c) Resolução n.º 11/96, de 4 de Maio – Assembleia da República – Convenção das N.U's Contra o Tráfico de Estupefacientes e Substâncias Psicotrópicas;
- d) Resolução n.º 69 a 80/2002, de 2 de Outubro – Conselho de Ministros- Pacote das 12 Convenções Universais Contra o Terrorismo;
- e) Resolução n.º 86 a 89/2002, de 11 de Dezembro – Conselho de Ministros – Convenção de Palermo (Crime Organizado Transnacional) e seus Protocolos Adicionais (Tráfico de Pessoas, Tráfico de Migrantes e Fabrico e Tráfico de Armas de Fogo); e
- f) Resolução n.º 31/2006, de 2 de Agosto – Assembleia da República – Convenção de Mérida (Corrupção).

### II. Leis

No quadro da implementação das Convenções e Resoluções das Nações Unidas, Moçambique tem vindo a organizar-se ao nível institucional e legislativo, para prevenir e combater os vários crimes financeiros, tendo para o efeito:

- Aprovada a Lei n.º 3/97, de 13 de Março, que define o regime jurídico aplicável ao tráfico e consumo de Estupefacientes e Substâncias Psicotrópicas e cria o Gabinete Central de Prevenção e Combate à Droga (GCPCD). Adicionalmente, através da Resolução n.º 15/2003, de 4 de Abril, do Conselho de Ministros, foi aprovada a Política e Estratégia de Prevenção e Combate a Droga, a qual adoptou medidas para uma intervenção organizada e articulada de diversas instituições públicas e privadas, no quadro da prevenção ao tráfico, consumo ilícito de drogas e combate ao narcotráfico;

- Aprovada a Lei n.º 6/2004, de 17 de Junho, que criminaliza a corrupção e cria o Gabinete Central de Combate à Corrupção (GCCC) de Moçambique, unidade orgânica que funciona dentro da Procuradoria-Geral da República, subordinada ao Procurador-Geral da República, e tem a competência para investigar os crimes de corrupção;
- Aprovada a Lei n.º 14/2012, de 8 de Fevereiro, que alarga as competências do GCCC, abrangendo para além dos crimes de corrupção, o peculato, a participação económica ilícita, o tráfico de influências, o enriquecimento ilícito e conexos;
- Aprovada a Lei n.º 11/2022, de 7 de Julho, sobre a Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, e estabelece o regime jurídico e as medidas de prevenção e repressão em relação à utilização do sistema financeiro e das entidades não-financeiras para efeitos de branqueamento de capitais, financiamento do terrorismo e de crimes conexos e o respectivo Regulamento, aprovado pelo Decreto n.º 66/2014, de 29 de Outubro;
- Aprovada a Lei n.º 2/2018, de 19 de Junho, que altera a Lei n.º 14/2007, de 27 de Junho, que cria o Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM) que é a Unidade de Informação Financeira (UIF) do país, criada sob o modelo administrativo, que funciona sob tutela do Conselho de Ministros, tendo como funções, recolher, centralizar, analisar e difundir às entidades competentes as informações respeitantes às operações económico-financeiras susceptíveis de consubstanciar actos de BC e outros crimes conexos; e
- Aprovado o Decreto n.º 49/2019, de 7 de Junho, que estabelece as normas sobre a Estrutura, a Organização e o Funcionamento do GIFiM, o Estatuto Específico e Remuneratório do Pessoal do GIFiM, e revoga o Decreto n.º 62/2007, de 4 de Dezembro.

### 3. Medidas fundamentais de actuação das agências imobiliárias na implementação dos deveres de prevenção e combate ao BC/FT/FP

Para efeitos do cumprimento dos deveres gerais e específicos previstos na Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP, as entidades imobiliárias deverão observar todos os procedimentos nela estabelecidos, bem como os requisitos de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e toda regulamentação relacionada com esta Lei.

A Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP consagra deveres de identificação e verificação, diligência, recusa, conservação, exame, comunicação, abstenção, colaboração, sigilo profissional, controlo e formação, distinguindo entre deveres gerais das entidades sujeitas e deveres específicos para entidades financeiras e não financeiras, onde se incluem as entidades com actividades imobiliárias.

Nos termos dos artigos 7, 11, 32 e 45 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, os agentes imobiliários, enquanto que entidades sujeitas, estão obrigadas ao cumprimento dos deveres acima referenciados e devem tomar as seguintes medidas:

- a) realizar avaliação sectorial de risco para entender os riscos de BC/FT/FP;
- b) desenvolver políticas e procedimentos para gerir os riscos de BC/FT/FP;
- c) efectuar uma revisão periódica das políticas e procedimentos;

- d) nomear um Oficial de Comunicação de Operações Suspeitas (OCOS) que será responsável pela gestão do risco de BC/FT/FP incluindo o envio de Comunicação de Operações Suspeitas (COS) ao GIFiM;
- e) aplicar medidas reforçadas para gerir os casos de alto risco de BC/FT/FP;
- f) cumprir com os procedimentos gerais de identificação, em cumprimento do dever de identificação previsto no artigo 16 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP (incluindo o dever de identificar os beneficiários efectivos), devendo a identificação dos clientes ser comprovada mediante apresentação do Bilhete de Identidade (BI) e outra documentação nos termos do artigo 4 do Regulamento da Lei Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- g) manter uma vigilância contínua sobre a relação de negócio e examinar atentamente as operações realizadas no decurso dessa relação, tratando-se de uma relação de duração extensiva/longa;
- h) havendo suspeitas de que as operações, independentemente do seu valor, estejam relacionadas com o crime de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo e/ou dúvidas quanto a veracidade ou adequação dos dados de identificação do cliente, deve-se recusar o início da relação de negócio, e ainda comunicar ao Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM);
- i) manter a conservação dos documentos de identificação e relativos a transacções durante um período de 10 anos, a contar da data de encerramento das contas dos respectivos clientes ou da cessação da relação de negócio;
- j) conservar a informação relativa às transacções, devendo obedecer aos critérios estabelecidos no n.º 2 do artigo 42 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- k) submeter de imediato uma comunicação ao GIFiM, no âmbito do dever de comunicar operações suspeitas, na forma que for especificada por este, sempre que se verificarem os factos descritos nos n.ºs 1 e 3 do artigo 43 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, atentos os casos referenciados no n.º 2 do mesmo artigo;
- l) examinar com especial cuidado e atenção, no acto da realização de qualquer transacção, a ocorrência de elementos que a tornem particularmente susceptível de poder estar relacionada com o branqueamento de capitais ou com o financiamento do terrorismo, tendo em atenção os elementos caracterizadores previstos no n.º 2 do artigo 47 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- m) prestar toda a colaboração ao GIFiM, quando solicitadas, fornecendo informações sobre operações realizadas com os seus clientes ou apresentando documentos relacionados com as respectivas operações;
- n) prestar informação às autoridades judiciais competentes, fundada num processo-crime em curso, devidamente individualizado e suficientemente concretizado;
- o) sempre que se constate que uma determinada operação evidencia fundada suspeita de constituir crime ao abrigo do disposto na Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, a agência imobiliária deve abster-se de executar quaisquer operações de interesse do cliente, devendo informar de imediato ao GIFiM de que se absteve de executar a operação;
- p) sem prejuízo da informação devida ao GIFiM, a agência imobiliária deve, também, informar ao Ministério Público, que por sua vez poderá determinar a suspensão da execução da operação suspeita, notificando a entidade correspondente para confirmação da ordem de suspensão, nos termos previstos nos n.º 2 e 3 do artigo 41 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- q) as agências imobiliárias, e respectivos titulares dos órgãos directivos, os gestores, os mandatários, ou qualquer outra pessoa que exerça funções ao serviço das agências, estão proibidos de revelar ao cliente ou a terceiros a realização da COS referida no artigo 43 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, bem como a informação de que se encontra em curso uma investigação criminal;
- r) a proibição no ponto acima, não é aplicável ao dever de divulgação de informações legalmente devidas ao GIFiM, já anunciado acima;
- s) a violação do dever de sigilo relativa a COS é passível de responsabilidade criminal, nos termos da violação do segredo profissional praticada por empregados públicos previsto no Código Penal, sem prejuízo da responsabilidade disciplinar; e
- t) garantir formação adequada aos seus gestores e empregados com o objectivo de melhorar o conhecimento de operações e acções que possam estar ligadas ao branqueamento de capitais ou ao financiamento do terrorismo e instruí-los sobre os procedimentos que devem adoptar.

**Nota:** Vide Secção 4 e 5, para quaisquer informações adicionais sobre algumas obrigações. A secção 4 fornece uma visão dos elementos de um quadro baseado no risco, incluindo a avaliação do risco, mitigação de riscos, monitoria do risco, políticas e procedimentos, formação e auditoria interna, enquanto a secção 5 fornece orientação sobre medidas de vigilância a clientela.

#### **4. Medidas para a mitigação do Risco**

##### **4.1 Abordagem baseada no risco**

Os Agentes imobiliários devem adoptar uma abordagem baseada no risco para a gestão do risco associado ao BC/FT/FP. Com base nesta abordagem devem avaliar os riscos de BC/FT/FP a que estão expostos (risco inerente) e aplicar medidas apropriadas para mitigar os referidos riscos. As medidas aplicadas devem ser proporcionais aos riscos identificados, de modo que medidas mais fortes sejam aplicadas quando os riscos são mais elevados e medidas menos rigorosas sejam aplicadas em casos de baixo risco.

O GIFiM não vai descrever a metodologia que deverá ser adoptada pelos agentes imobiliários no desenvolvimento dos seus sistemas baseados no risco. No entanto, espera-se que cada agente desenvolva um sistema que seja adequado em função do tamanho e da complexidade de suas operações e o tipo de riscos de BC/FT/FP a que está exposto. Neste contexto, o GIFiM agindo na sua qualidade de Supervisor, vai avaliar os sistemas utilizados pelos agentes imobiliários individuais, tendo em conta o volume das suas transacções, a natureza da sua actividade e os seus riscos de BC/FT/FP.

##### **4.1.1 Avaliação do Risco**

A avaliação do risco é uma componente importante e a primeira fase no desenvolvimento de uma abordagem baseada no risco. Os agentes imobiliários devem estar cientes dos riscos de BC/FT/FP implícitos nas suas operações. Estes riscos surgem de uma série

de fontes, incluindo clientes, produtos e serviços, modalidades de transacção e regiões geográficas. (Ver anexo I para uma descrição de risco inerente). Os agentes imobiliários devem, portanto, identificar todas as fontes de riscos de BC/FT/FP para os quais os seus negócios estão expostos. Além de uma avaliação de risco ao nível institucional, os agentes imobiliários também devem avaliar o risco a que estão expostos no relacionamento com os clientes individuais. Esta avaliação implica uma análise do serviço ou produto, e do risco geográfico ou de operação associado a cada fase do relacionamento com o cliente.

As avaliações de risco devem ser documentadas e partilhadas com todo o pessoal e devem, ainda, ser revistas anualmente ou com maior frequência se as circunstâncias implicarem que isso seja recomendável e, actualizadas sempre que houver necessidade. Se, por exemplo, num período de seis meses de intermediação de uma transacção em nome de um cliente que seja uma empresa registada em Moçambique e que tenha comprado um imóvel sem o envolvimento de outras empresas, o mesmo cliente retorna para comprar um outro imóvel, mas nesta ocasião a transacção inclui actividades relacionadas com uma série de empresas estrangeiras, seria conveniente e recomendável actualizar a avaliação do risco desse cliente.

Para além de tais revisões periódicas a avaliação de risco deve ser actualizada sempre que houver uma mudança substantiva na operação do negócio do agente imobiliário. Isso inclui mudanças nos tipos de clientes, produtos/serviços, modalidades de transacção ou regiões geográficas em que o agente imobiliário actua. Se, por exemplo, um agente imobiliário que normalmente limita os seus serviços a clientes moçambicanos decide prestar serviços a clientes não residentes, deve avaliar os novos riscos de BC/FT/FP associados com essa mudança no seu modelo de negócio e desenvolver medidas adequadas para mitigar tais riscos.

Além da identificação de risco é igualmente importante medir ou quantificar o risco. A menos que seja efectivamente medida, é difícil avaliar o impacto potencial de um determinado tipo ou fonte de risco. Portanto, espera-se que os agentes imobiliários desenvolvam mecanismos que lhes permitam avaliar a dimensão de cada tipo de risco de BC/FT/FP a que estão expostos. A avaliação pode ser feita com base em um cliente ou categorias de clientes individuais. Se, por exemplo, um agente imobiliário considera um tipo específico de cliente como sendo de alto risco de BC/FT/FP, ele deve igualmente saber o número de clientes, o tipo de actividades que exercem e volume de negócios e transacções que realizam.

O artigo 14 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, exige que as avaliações de risco sejam documentadas e mantidas com todos os documentos comprovativos. A mesma deve ser disponibilizada às autoridades competentes, mediante solicitação.

#### **4.1.2 Mitigação do Risco**

Logo que a avaliação do risco tenha identificado o tipo e a magnitude do risco de BC/FT/FP associado com a actividade dos agentes imobiliários, estes devem adoptar medidas necessárias para efectivamente reduzir os referidos riscos. A redução efectiva do risco requer o desenvolvimento de políticas adequadas, procedimentos, limites e mecanismos de controlo interno. As medidas adoptadas para reduzir o risco devem ser adaptadas para abordar riscos específicos. Assim, devem ser mais robustas, onde existe um maior nível de risco de BC/FT/FP e podem ser menos robustas, onde existem níveis mais baixos de risco de BC/FT/FP.

#### **4.1.3 Monitoria do Risco**

O risco é um fenómeno dinâmico e, por conseguinte, varia ao longo do tempo. Para que a mitigação dos riscos seja eficaz é necessário que os agentes imobiliários realizem a monitoria das suas exposições ao risco numa base contínua. No que diz respeito

ao acompanhamento dos clientes, é relevante acompanhar os clientes que efectuem uma série de operações ao longo de um período de tempo, não sendo relevante a circunstância em que um cliente se envolva em apenas uma transacção. A monitoria é, no entanto, importante em outros aspectos da actividade empresarial. Um agente imobiliário deve, por exemplo, estar ciente das mudanças que podem ocorrer na natureza do seu risco geográfico. Isto requer que seja dada uma atenção às mudanças na natureza das operações que podem ser realizadas por clientes domiciliados em um determinado país ou região geográfica.

As práticas utilizadas para monitorar as exposições de risco devem identificar mudanças na exposição do cliente, produto/serviço, risco geográfico e transacção. Os agentes imobiliários devem tomar nota, por exemplo, se houve um aumento de clientes de determinadas regiões geográficas específicas ou uma mudança na utilização de uma modalidade de transacção específica. A actividade de monitorização também deve tomar nota dos casos em que as políticas e procedimentos foram violados. Isso chama a atenção para possíveis deficiências nos sistemas em vigor ou o fracasso dos colaboradores a aderir a práticas estabelecidas. A monitoria é mais eficaz onde há comunicação atempada dos resultados do processo de monitorização para a gestão.

### **4.2 Políticas, Procedimentos e Limites**

Conforme previsto no artigo 48 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, os agentes imobiliários devem desenvolver políticas e procedimentos para gerir eficazmente os riscos de BC/FT/FP, que surgem de operações de uma instituição. As políticas e procedimentos devem ser aprovados pelo Conselho de Administração ou órgão equivalente. Para as empresas imobiliárias que não têm forma corporativa, as políticas e procedimentos devem ser aprovados pelo proprietário da empresa ou seu representante.

Estas políticas e procedimentos devem estabelecer medidas diárias a serem aplicadas no sentido de garantir que a pessoa/instituição efectivamente avalia e mitiga riscos de BC/FT/FP. Isto inclui, por exemplo, a necessidade de proceder a avaliação de risco e, na verdade, os passos a tomar para completar este processo, as medidas a tomar para verificar a identidade de um cliente, os requisitos relacionados com a manutenção de registos, as medidas a serem aplicadas para monitorar a actividade do cliente, o papel de um OCOS para a formação dos colaboradores, entre outros.

O nível de complexidade das políticas e procedimentos variam de acordo com o tamanho e a complexidade do negócio e da natureza dos riscos de BC/FT/FP que enfrenta. Políticas e procedimentos devem ser documentados e comunicados a todos os colaboradores. Eles também devem ser objecto de revisão periódica (no mínimo a cada dois anos) para garantir que sejam adequados à luz das mudanças no ambiente geral em Moçambique e em curso nos agentes imobiliários. Não obstante a periodicidade de dois anos sugerida para a revisão das políticas e procedimentos, sempre que houver alterações a actividade do agente imobiliário ou no ambiente externo há igualmente necessidade de revisão das políticas e procedimentos. Podem afectar a revisão das políticas e procedimentos os seguintes factores, designadamente, mudanças nas leis e regulamentos (ambiente externo) e mudanças no modelo de negócios da instituição e/ou perfil de risco de BC/FT/FP.

As políticas e procedimentos devem estabelecer, claramente, linhas de responsabilização e prestação de contas e devem estabelecer limites às exposições ao risco. Estes incluem limites ao cliente, produto/serviço, risco geográfico e de operação. Cada agente imobiliário deve determinar o seu nível de predisposição para tipos específicos de risco e sua capacidade de mitigar eficazmente esses riscos. Os agentes imobiliários devem determinar os limites de seus riscos com base nas suas

avaliações de risco, a informação obtida através da sua actividade de monitoria e informação que esteja geralmente disponível sobre tipos específicos de risco. Um agente imobiliário pode, por exemplo determinar que ele não vai ter mais do que um determinado número de clientes que sejam Pessoas Politicamente Expostas (PPE's) ou fixar um limite para a sua exposição a clientes de um país ou região específica.

#### 4.3 Oficiais de *Compliance* e de Comunicação de Operações Suspeitas (OCOS)

Os agentes imobiliários devem indicar o Oficial de *Compliance* que é responsável pela implementação do programa de prevenção e combate ao BC/FT/FP. De acordo com o artigo 48 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, os agentes imobiliários devem também indicar o Oficial de Comunicação de Operações Suspeitas (OCOS) que é responsável pela Comunicação de Operações Suspeitas (COS) ao GIFiM.

O OCOS deve ser indicado ao nível da gestão e deve ter a autoridade e os recursos necessários para executar eficazmente os seus deveres e responsabilidades. Para as grandes empresas imobiliárias, o colaborador responsável deve reportar regularmente à Administração ou Conselho de Administração sobre as suas actividades. Para as pequenas empresas imobiliárias, incluindo empresas em nome individual, o OCOS pode ser o proprietário do negócio.

O OCOS tem um papel importante na avaliação de risco dos agentes imobiliários, no desenvolvimento de políticas e procedimentos de combate ao BC/FT/FP e no processo de monitoria das alterações do perfil de risco do agente imobiliário. Nos casos em que o perfil de risco tiver alterado, o OCOS deve desempenhar um papel na alteração necessária das políticas e procedimentos da instituição. Em geral, é recomendável que o OCOS tenha um grau de independência das operações em curso. O ideal é que ele não lide directamente com os clientes nas suas transacções. Esta independência pode não ser possível para pequenas empresas, mas espera-se que as grandes empresas criem um nível adequado de separação entre a função do OCOS e as transacções comerciais regulares.

#### 4.4 Formação

Conforme estabelecido no artigo 48 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, os agentes imobiliários devem dispor de meios eficazes para formar seus colaboradores sobre todas as questões relacionadas com o regime de prevenção e combate ao BC/FT/FP, conforme estabelecido no artigo 50 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, cujos programas de formação devem manter os colaboradores actualizados sobre questões relacionadas com os riscos de BC/FT/FP, todas as leis e regulamentos pertinentes, avaliação de risco do agente imobiliário, políticas, procedimentos e controlos internos.

A formação deve ser ministrada a todos os colaboradores aquando da sua contratação a instituição e deve ser uma actividade permanente. Além de formação geral, devem ser desenvolvidos programas de formação específicos para categorias específicas de pessoal em função da natureza do seu papel na gestão dos riscos de BC/FT/FP. Devem ser mantidos registos sobre o conteúdo dos programas de formação e as ocasiões em que foram realizadas.

#### 4.5 Auditoria Interna

Espera-se que os agentes imobiliários desenvolvam mecanismos eficazes de auditoria interna. A função de auditoria interna deve avaliar periodicamente a eficácia da estrutura de gestão de risco de BC/FT/FP das instituições e boas práticas, prestando atenção específica à adesão às políticas estabelecidas, procedimentos e limites e as leis e regulamentos aplicáveis.

Para que a função de auditoria interna seja eficaz, esta deve ser independente das operações do dia-a-dia do agente imobiliário. Nos casos em que essa separação não for possível devido a dimensão da empresa, o agente imobiliário deve terceirizar essa função para uma entidade externa. A revisão de auditoria deve ser realizada pelo menos a cada dois anos.

#### 5. Dever de Verificação e diligência

O Dever de Vigilância Relativa à Clientela (CDD, na sigla inglesa) é um elemento central do programa eficaz de prevenção e combate ao BC/FT/FP. É a primeira e mais importante linha de defesa que os agentes imobiliários têm para se proteger do uso abusivo da sua actividade para branquear capitais ou financiar o terrorismo. O CDD é um processo e não um evento único, na medida em que começa com a identificação do cliente e continua ao longo da vida da relação de negócio, pois, espera-se que o agente imobiliário acompanhe o relacionamento e, se necessário, tome todas as medidas necessárias para assegurar-se de que conhece o seu cliente, nos termos exigidos pela Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP.

As duas questões fundamentais que o processo de CDD pretende responder são as seguintes:

- sinto-me satisfeito por conhecer a verdadeira identidade deste cliente?
- com base no meu conhecimento do cliente, será este indivíduo alguém com quem eu deva estabelecer ou manter uma relação de negócios?

O programa de prevenção e combate ao BC/FT de um agente imobiliário, incluindo o CDD, deve ser baseado no risco, de acordo com as disposições da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP. Embora sempre devem ser tomadas determinadas medidas básicas para identificar clientes e monitorar o relacionamento comercial, agentes imobiliários devem aplicar medidas reforçadas para os clientes de alto risco e podem empregar medidas simplificadas em casos comprovados de menor risco.

#### 5.1 Circunstâncias em que é exigida a identificação e verificação do cliente

Nos termos do artigo 16 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, as entidades envolvidas no sector imobiliário, de compra e revenda de imóveis, bem como empresas de construção civil que se dedicam à venda directa de imóveis, devem identificar e verificar os seus clientes sempre que:

- (A) estabeleçam uma relação de negócios;
- (B) realizam operações ocasionais iguais ou superiores a 450.000,00 Meticals;
- (C) haja suspeita de branqueamento de capitais ou financiamento do terrorismo; e
- (D) em caso de dúvida sobre a autenticidade da identificação dos clientes.

Com relação ao ponto (A) acima, o cliente deve ser identificado no momento em que se chega a um acordo nos termos do qual o agente imobiliário irá representá-lo na operação imobiliária.

O objectivo da avaliação é determinar o nível de risco de BC/FT/FP de cada cliente e a importância do cliente para o negócio. Uma vez que, a título de exemplo, as Pessoas Politicamente Expostas (PPE's) são sempre classificadas como de alto risco, todos os clientes desta natureza com quem o agente imobiliário mantenha uma relação devem ser sujeitas as medidas de CDD previstas na lei. Os clientes de um país ou região considerada de alto risco também devem estar sujeitos a um tratamento similar. Independentemente do nível estimado de risco de BC/FT/FP de clientes cujo volume de actividade comercial exceda um limite específico nos termos a serem estabelecidos pelo GIFiM, também devem ser sujeitos as referidas medidas.

## 5.2 Medidas para conduzir o dever de verificação e diligência

Em todas as circunstâncias, um agente imobiliário requer informações específicas sobre o CDD dos seus clientes. A natureza e a extensão desta informação vão variar de acordo com o tipo de negócio e tipo de cliente envolvido. O CDD deve ser realizado não apenas aos clientes que se apresentam a um agente imobiliário, mas também sobre os beneficiários efectivos.

O beneficiário efectivo é a pessoa singular que possui ou controla a entidade em cujo nome uma operação é executada. Por conseguinte, exige-se que os agentes imobiliários certifiquem, se o seu cliente está agindo em nome próprio ou de terceiro. Isto pode ser feito por meio de uma declaração efectuada pelo próprio cliente, como um primeiro passo para uma verificação posterior e também determinando se os valores envolvidos são consistentes com o perfil do cliente.

No caso de uma pessoa colectiva é importante determinar a identidade das pessoas singulares que possuem ou controlam essa entidade e sobre essas pessoas aplicar as medidas de CDD que são apropriadas à luz do perfil de risco da entidade.

O tipo de informação dos clientes, que precisa ser colectada durante o processo de CDD está elencada nos anexos II e III, enquanto o tipo de documentos que devem ser usados para verificar a sua identidade encontram-se nos anexos IV e V. Os potenciais clientes devem apresentar documentos originais.

É importante que os agentes imobiliários estejam seguros de que os documentos apresentados são autênticos, sendo este um factor particularmente importante no caso dos documentos de identidade que não são emitidos por uma autoridade governamental em Moçambique.

Os agentes imobiliários devem tomar todas as medidas necessárias para confirmar a autenticidade dos documentos emitidos por autoridades estrangeiras, podendo incluir consultas com a embaixada ou representação diplomática relevante, uso de bases de dados públicas, ou quaisquer outras medidas consideradas necessárias para verificar a autenticidade dos documentos fornecidos. Devem ser feitas cópias de todos os documentos utilizados para identificar os clientes.

Para além de verificar a identidade dos clientes, um dos objectivos do processo de CDD é entender o propósito do relacionamento e a natureza das operações que o cliente pretende realizar. No contexto da actividade de monitoria que terá lugar ao longo de uma relação de negócios, esta informação é necessária, a fim de determinar se uma transacção esta fora do perfil do cliente e/ou é suspeita. O padrão de transacções para uma pessoa singular residente que pretenda comprar um imóvel residencial vai, por exemplo, ser diferente do padrão de transacções realizadas numa relação de negócio com um grande cliente que pretenda vender vários apartamentos num novo complexo residencial.

Outro objectivo importante do processo de CDD é determinar a fonte de rendimentos e recursos dos clientes. É importante que os agentes imobiliários tenham a certeza de que as explicações do cliente a este respeito são credíveis e consistentes com todas as outras informações obtidas através do processo de CDD.

## 5.3 Verificação e diligência adicionais

As medidas de verificação e diligência adicionais que podem ser utilizadas para verificar a identidade do cliente e beneficiários efectivos, através de:

- a) identificação da pessoa singular ou colectiva que detenha 10 por cento ou mais do capital social e direitos de voto da sociedade;
- b) identificação dos membros dos órgãos de administração, advogados e seus representantes;

- c) documentos comprovativos das informações mencionadas acima, tais como Actas, certificados de registo ou outra documentação na posse da entidade; e
- d) informações a partir dos registos de uma pessoa jurídica que autoriza a abertura de uma conta e conferindo autoridade sobre aqueles que vão operá-la.

## 5.4 Verificação e Diligência Reforçada

### 5.4.1 Pessoas Politicamente Expostas (PPE's)

A Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP e o respectivo Regulamento, exigem medidas reforçadas de CDD a serem aplicadas as PPE's. Os agentes imobiliários devem adoptar mecanismos para determinar se um cliente ou beneficiário efectivo é uma PPE, de acordo com os parâmetros legais. Em termos práticos, isto requer acesso a recursos que vão ajudar o agente a fazer essa verificação. Como ponto de partida o processo de CDD deve exigir que todos os clientes se identifiquem.

Além disso, é necessário o uso de fonte independente para determinar se um cliente é potencial PPE. Estes podem incluir listas publicadas por organismos internacionais, listas que podem ser publicadas a qualquer momento, pelo Governo de Moçambique e utilização de bases de dados privadas. Como a Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP e do respectivo Regulamento exigem que todas as pessoas abrangidas pela lei verifiquem a fonte da riqueza e fundos das PPE's, os agentes imobiliários devem ter sistemas de verificação independentes dessas informações. Podem ser feitas consultas a instituições financeiras ou entidades respeitáveis com as quais o potencial cliente mantém uma relação de negócio.

A decisão de aceitar uma PPE como um cliente deve ser tomada pelos gestores seniores. Para pequenas empresas imobiliárias incluindo aquelas em nome individual esta decisão deve ser tomada pelo proprietário. Dado o maior nível de risco implícito na relação comercial com uma PPE, estes devem ser objecto de acompanhamento mais intenso e frequente. Isto significa que a intensidade e a frequência das medidas utilizadas para monitorar a actividade do cliente devem ser incrementadas com respeito as PPE's.

Como a definição de PPE abrange parentes próximos e associados da PPE's, estas pessoas também devem estar sujeitas aos procedimentos acima descritos.

### 5.4.2 CDD Reforçado-Geral

Devem ser aplicadas medidas de verificação e diligência reforçadas para as pessoas e entidades que apresentam um risco mais elevado para a instituição. Isso pode se aplicar quando:

- a) o cliente não esteja fisicamente presente para ser identificado;
- b) o meio corporativo usado pelo cliente é complexo e/ou opaco, o que torna difícil determinar a identidade do beneficiário efectivo; e
- c) a natureza de uma situação particular, pode representar um maior risco de branqueamento ou de financiamento do terrorismo.

Medidas de verificação e diligência reforçada podem incluir:

- a) a obtenção de mais informações para determinar a identidade do cliente. Isso pode incluir a exigência de apresentação de mais de um documento de identidade;
- b) aplicação de medidas adicionais para verificar os documentos apresentados durante o processo de CDD. Tais medidas podem incluir a verificação através de outras entidades abrangidas pela lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP, que tenham previamente

- realizado negócios com o cliente, como seja, por exemplo, um banco, uma companhia de seguros ou uma instituição de mercados de capitais, licenciados;
- c) verificação de endereço indicado pelo cliente, visitando as instalações quando tal acto mostrar-se viável;
  - d) a obtenção de autorização da Direcção para a nova relação de negócio ou transacção;
  - e) verificação da origem dos fundos do cliente; e
  - f) realização de uma monitoria contínua e reforçada das relações de negócio.

### 5.4.3 Medidas Simplificadas de Verificação e Diligência

A regra geral é que os clientes devem estar sujeitos a todas as medidas de CDD, incluindo a obrigação de identificar o beneficiário efectivo. No entanto, nas circunstâncias em que o risco de BC/FT for baixo e não houver suspeita de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo, é recomendável a aplicação de medidas simplificadas de CDD. As medidas simplificadas de vigilância podem incluir:

- a) desencadear verificações mais simplificadas sobre a finalidade e natureza da relação de negócio;
- b) reduzir a intensidade de um acompanhamento permanente da actividade do cliente; e
- c) realizar actualizações menos frequente de informações sobre CDD.

### 5.4.4 Desenvolvimento de Perfil do Cliente

Os vários passos tomados durante o processo de CDD, são importantes no processo de definição do perfil de risco do cliente. Os perfis podem ser desenvolvidos para clientes individuais ou para outras categorias de clientes. Quando combinado com outras informações que estiverem disponíveis durante o curso da relação de negócio este perfil será uma ferramenta útil para avaliar os níveis de risco de BC/FT/FP dos clientes. A informação que deve ser levada em consideração no desenvolvimento do perfil de acordo com as disposições do artigo 37 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP encontram-se no Anexo IV. Esta não é uma lista exaustiva e, os agentes imobiliários devem determinar as medidas necessárias para desenvolver perfis para seus clientes, tendo em conta a natureza das suas operações de negócios e o tipo de clientes.

### 5.5 Limitações em fazer negócios com determinados clientes

Sempre que uma instituição for incapaz de cumprir integralmente com as medidas de verificação e diligência da clientela previstas nas presentes directrizes, deve ter em atenção os seguintes aspectos:

- a) não deve iniciar a relação de negócio ou realizar a transacção;
- b) no caso em que a entidade ou agente já tenha iniciado a relação de negócio, esta deve terminar; e
- c) considerar a possibilidade de enviar uma COS ao GIFiM, em conformidade com as presentes directrizes.

## 6. Monitoria contínua e Comunicação ao GIFiM

### 6.1 Monitoria da Relação de negócio

A monitoria da actividade do cliente é uma componente importante para um regime eficaz de prevenção e combate ao BC/FT/FP baseada no risco. Como resultado do seu processo de CDD

(Veja a Secção 5) os agentes imobiliários devem desenvolver um perfil para cada cliente ou categoria de clientes. O perfil deve incluir uma avaliação do risco do cliente ou categoria de clientes e será um indicador do tipo de actividade e das transacções que se espera que sejam realizadas pelo cliente. A avaliação do risco cria uma base para a monitoria da actividade do cliente. (Ver ponto 4.1.3). A actividade que se espera que seja realizada por um cidadão moçambicano cujo interesse principal é a compra de uma propriedade a ser usada como sua residência principal deve, por exemplo, ser significativamente diferente da actividade esperada de um não residente cujo interesse principal é a aquisição de várias propriedades em Moçambique para fins de investimento. A monitoria contínua da actividade do cliente deve, portanto, ser conduzida tendo em conta o perfil estabelecido para o cliente. A intensidade e frequência da monitoria devem ser consistentes com o perfil de risco do cliente. Situações ou circunstâncias<sup>2</sup> consideradas de alto risco devem ser objecto de acompanhamento mais intenso e frequente. O processo de monitoria deve ser menos intenso em situações ou circunstâncias de baixo risco.

Embora a avaliação de risco dos clientes seja feita no início de uma relação de negócios, o processo de monitoria pode ser uma importante fonte de informação, relevante para a avaliação do risco. Como resultado de tendências nas actividades identificadas através do processo de monitoria, pode mostrar-se necessário alterar a avaliação de risco de um determinado cliente, produto/serviço, modalidade de transacção ou região geográfica.

A sofisticação das modalidades de controlo irá variar de acordo com a natureza dos riscos de BC/FT/FP enfrentados pela operação e, em certa medida a disponibilidade de recursos. Com relação a pequenas operações, não se espera que sejam desenvolvidos mecanismos de acompanhamento bastante sofisticados, contudo devem ter sistemas adequados no contexto da natureza dos respectivos riscos de BC/FT/FP.

### 6.2 Transacções fora do padrão ou suspeitas

Um objectivo importante do processo de monitoria é verificar se a actividade realizada pelo cliente é consistente com o seu perfil. Nos casos em que a actividade for incompatível com o perfil do cliente ou por outras razões aparentar ser irregular ou suspeita, o agente imobiliário deve investigar as actividades e as transacções relevantes. Isto pode envolver uma revisão do ficheiro do cliente, conversas com o cliente, conversas com o colaborador que esteve em frente do processo do cliente durante o estabelecimento da relação de negócios, e verificação através de terceiros que possam ter conhecimento da actividade ou transacção específica. Durante qualquer investigação sobre actividades ou operações suspeitas, o agente imobiliário deve tomar todas as precauções para não dar a conhecer ao cliente ou alguém relacionado a este que foi enviada de uma COS ao GIFiM. Caso não tome e o cliente tome conhecimento, isto constituiria “*tipping off*/Revelação de Informação”, um crime tipificado nos termos do artigo 52 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP. O GIFiM publica uma lista de indicadores de operações suspeitas ou fora do padrão para a orientação dos agentes imobiliários. A lista destina-se apenas para orientação e espera-se que os agentes imobiliários estejam em alerta relativamente a operações que não puderam ser incluídas na lista, mas que estão fora do padrão ou suspeitas à luz da natureza da sua actividade regular.

<sup>1</sup> A relação de negócios é considerada como tendo iniciado a partir do ponto em que o cliente e o agente imobiliário chegam a um acordo que diz que o agente imobiliário representará o cliente no processo de compra ou venda.

<sup>2</sup> Estes incluem clientes de alto risco, produtos/serviços, modalidades de transacção e regiões geográficas.

### 6.3 Dever de Comunicação de Actividades Imobiliárias

Os agentes imobiliários devem comunicar, quinzenalmente, ao GIFiM, os seguintes elementos sobre cada transacção efetuada:

- a) identificação clara dos intervenientes;
- b) identificação do imóvel;
- c) a data de início de actividade;
- d) os dados relativos a cada transacção de compra e venda, e revenda ou mediação imobiliária em que intervenham;
- e) montante global do negócio jurídico e meio de pagamento utilizado; e
- f) os dados que integram as comunicações são as constantes dos modelos a serem aprovados.

As comunicações de actividades imobiliárias efetuam-se de forma encriptada, através da plataforma informática do GIFiM (goAML), ou de outro mecanismo electrónico seguro, sem prejuízo de documento físico, devidamente protocolado e selado, com sinais indicadores de confidencialidade.

Para efeitos de cumprimento do dever de comunicação os agentes imobiliários devem cadastrar-se no GIFiM por via eletrónica para efeitos de acesso a plataforma goAML.

### 6.4 Comunicação de Operações Suspeitas ao GIFiM

De acordo com o artigo 43 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP os agentes imobiliários devem comunicar ao GIFiM as operações cujos fundos ou bens haja suspeita de estarem relacionados com o crime, ou de ser proventos do crime, ou ainda de serem usados para o financiamento do terrorismo. Nos casos em que as investigações acima mencionadas não satisfaçam as preocupações sobre a transacção ou actividade e o agente imobiliário suspeita que a actividade ou transacção possa estar ligada ao produto do crime ou ao financiamento do terrorismo, este deve enviar uma COS ao GIFiM.

## 7. Conservação da Informação e Registos

### 7.1. Conservação da Informação

O n.º 1 do artigo 42 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, estabelece um período de 10 anos para a conservação dos documentos de identificação e os relativos a transacções, a contar da data de encerramento da conta dos respectivos clientes ou da cessação da relação de negócio.

Nos termos do n.º 4 do artigo 42 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT, as instituições financeiras e entidades não financeiras que operem em território moçambicano devem manter informação exacta e actualizada sobre os beneficiários efectivos das transacções por si realizadas.

À luz do artigo 42 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, a conservação de documentos pode ser na forma física, electrónica ou noutros meios a serem definidos no Regulamento, devendo ser asseguradas as formalidades a observar na conservação, com vista a garantir a sua regularidade e a autenticidade, bem como as condições de segurança.

Os registos devem ser conservados em documentos originais, na forma prevista no parágrafo anterior, quer por via de documentos físicos, nos primeiros 5 anos após término da relação de negócio e encerramento da conta ou por qualquer outro processo tecnológico nos termos a estabelecer pelas Autoridades de Supervisão, no período remanescente.

Esta diligência deve garantir que todos os registos relativos às operações e aos clientes se encontram disponíveis, para consulta por parte das autoridades com competências na prevenção e combate ao BC/FT/FP definidos por lei, bem como à disposição do GIFiM, quando actue no exercício das suas competências de fiscalização e de inspecção.

As instituições financeiras e as entidades não financeiras devem garantir que o dever de conservação de documentos das operações definidas na Lei seja aplicado às sucursais, filiais, agências ou qualquer outra forma de representação comercial situadas no território moçambicano cujas sedes se encontram no estrangeiro.

### 8. As disposições para a prevenção e combate ao BC/FT/FP são aplicadas as subsidiárias maioritariamente controladas por uma outra empresa

As disposições da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, também aplicam-se às sucursais, agências, filiais ou qualquer outra forma de representação em território nacional de instituições financeiras e entidades não financeiras estabelecidas no estrangeiro, bem como, às representações de entidades nacionais situadas no estrangeiro.

Ainda sobre o cumprimento das obrigações por sucursais e filiais, o artigo 49 da Lei em referência, estabelece que as instituições financeiras e entidades não financeiras devem exigir das suas sucursais e filiais situadas no estrangeiro o cumprimento das obrigações da presente Lei. Na impossibilidade, por razões de conflito com normas estrangeiras, as instituições financeiras e entidades não financeiras devem, não só informar as autoridades competentes tal impossibilidade, bem como adoptar medidas adequadas para mitigar o risco de BC/FT/FP.

### 9. O que se deve esperar das actividades de supervisão levadas a cabo pelo GIFiM?

Enquanto não for indicada uma autoridade própria de supervisão para as entidades que exerçam actividades de compra e venda, revenda ou mediação imobiliária, bem como, entes construtores que procedam a venda directa dos imóveis, de acordo com a linha *h*) do artigo 54 da Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP cabe ao GIFiM:

- a) exercer a supervisão no âmbito da prevenção e combate ao BC/FT/FP;
- b) aceder e inspeccionar, dentro dos horários de funcionamento ou sempre que se encontre em efectivo funcionamento, as entidades que exerçam a actividade de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como, entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis;
- c) regular e controlar o cumprimento das obrigações descritas na Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, prevendo a realização de auditorias no local;
- d) emitir directrizes ou instrumentos normativos para promover o cumprimento das obrigações descritas Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP;
- e) impor sanções para as agências imobiliárias por violação dos deveres previstos na Lei BC/FT/FP, de acordo com as provisões da Legislação;
- f) cooperar e partilhar informações com outras autoridades competentes e dar assistência à investigação;
- g) desenvolver padrões ou critérios aplicáveis para a comunicação de operações suspeitas;
- h) assegurar que as instituições do sector e as suas filiais e sucursais, de capital maioritariamente estrangeiro, adoptem e apliquem medidas que estejam em conformidade com a Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP; e
- i) impor sanções legalmente previstas e manter estatísticas relativas a medidas adoptadas e sanções impostas no contexto da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP.

No âmbito da disseminação de informação, é dever do GIFiM e de outras autoridades de supervisão, conforme previsto no artigo

21 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, emitir sinais de alerta e difundir informação actualizada sobre tendências e práticas conhecidas com o objectivo de prevenir e combater o BC/FT.

### 9.1. O que se pode esperar do GIFiM?

No âmbito da sua actuação, nos termos do artigo 3 da Lei n.º 2/2018, de 19 de Junho, cabe ao GIFiM:

- a) emitir parecer sobre matérias concernentes às actividades e instituições sujeitas à sua supervisão;
- b) emitir directivas de cumprimento obrigatório pelas entidades sujeitas à sua supervisão;
- c) realizar estudos sobre as técnicas utilizadas no cometimento de crimes de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo e propor medidas de prevenção e combate;
- d) realizar e colaborar em acções de formação;
- e) emitir informações e pareceres que lhe forem solicitados pelas entidades competentes;
- f) realizar inspecções nos estabelecimentos de entidades sujeitas à sua supervisão; e
- g) impor sanções administrativas e pecuniárias para as entidades sob sua supervisão.

#### 9.1.1. Profissionalismo

No desempenho das suas funções, os funcionários e agentes que exercem actividades no GIFiM, pautam pela observância dos seguintes valores profissionais:

- a) integridade: O GIFiM estabelece altos padrões de conduta e integridade para seus funcionários;
- b) discrição; e
- c) eficiência:
  - i) o GIFiM procura minimizar a interrupção/perturbação das operações de negócio das Entidades com dever de reportar;
  - ii) sempre que possível, a fiscalização será realizada remotamente (*off-site*);
  - iii) sempre que forem realizadas inspecções no terreno/campo, o GIFiM deve minimizar o tempo de permanência nos escritórios das entidades com o dever de reportar; e
  - iv) a eficácia dessas medidas depende do nível de cooperação recebida das entidades com dever de reportar.

#### 9.1.2. Protecção da Informação

As informações colectadas para efeitos de avaliação do nível de cumprimento das leis, serão protegidas contra o uso e divulgação não autorizada.

A violação do dever profissional de confidencialidade está sujeito à responsabilidade penal sob a violação do segredo profissional praticada por funcionários públicos, tal como previsto nos termos do Código Penal, sem prejuízo da responsabilidade disciplinar.

### 9.2. Assistência e Informação

No âmbito da assistência e fornecimento de informação:

- a) GIFiM deve prestar assistência aos agentes imobiliários na compreensão das suas obrigações;
- b) as ferramentas desenvolvidas para ajudar os agentes imobiliários incluem: directrizes, fichas técnicas, ferramentas de avaliação de risco;
- c) GIFiM irá fornecer informações sobre o desempenho da indústria a gestão eficaz do risco de BC/FT/FP e questões gerais de interesse que possam surgir; e
- d) informação sobre o contacto e endereço do GIFiM.

### 9.3. Pedidos de Informação efectuados pelo GIFiM

No âmbito dos pedidos de informação efectuados pelo GIFiM:

- a) o GIFiM deve fazer menção ao instrumento legal para solicitar informação as Entidades com dever de reportar;
- b) as informações fornecidas devem ser precisas e devem ser fornecidas em tempo útil;
- c) as informações fornecidas devem auxiliar o GIFiM na compreensão do risco a que estão expostas as entidades com dever de reportar e a eficácia com que devem gerir o risco e tal informação deve permitir ao GIFiM realizar parte das suas funções de supervisão através de supervisão remota (*off-site*); e
- d) as informações fornecidas devem ajudar o GIFiM a compreender as circunstâncias específicas das instituições, bem como as circunstâncias em toda a indústria.

Isso permite que GIFiM forneça um retorno útil sobre as tendências e desenvolvimentos da indústria.

### 9.4. Durante Inspecções no campo

O GIFiM, durante as inspecções no campo deve:

- a) referenciar o dispositivo legal para realizar inspecção no local/terreno;
- b) periodicamente realizar inspecção no local/terreno;
- c) deve ser levada a cabo uma preparação antes da inspecção;
- d) quanto melhor a qualidade das informações fornecidas ao GIFiM através da supervisão remota contínua, o processo de inspecção no local será mais eficiente;
- e) dever-se-á informar previamente as entidades obrigadas sobre a inspecção no terreno; e
- f) o GIFiM deve retornar às entidades obrigadas dando-lhes a conhecer os resultados de inspecções no local e, se necessário, com destaque para as áreas onde sejam necessárias medidas correctivas.

### 9.5. Sanções por falta de cumprimento

Nos termos do artigo 57 da Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP, as autoridades de supervisão competentes que detectem a violação das obrigações previstas na referida Lei, devem impor as sanções legalmente previstas.

A autoridade de supervisão competente tem o dever de informar ao GIFiM, sobre as violações à Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP e as sanções aplicadas.

A Lei de Prevenção e Combate ao BC/FT/FP prevê nos artigos 66 e seguintes o regime sancionatório às infracções nela prevista.

## Anexo I

### Componentes de Risco inerente de Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo

#### 1. Risco do Cliente

Os agentes imobiliários devem avaliar o risco decorrente de diferentes tipos de clientes. A lei prescreve que as PPE's devem sempre ser tratados como clientes de alto risco. Para outros clientes os agentes imobiliários devem determinar seus níveis de risco relativos ao BC/FT/FP. Factores a serem considerados incluem a natureza da sua actividade, países ou regiões em que operam, a sua forma corporativa, a facilidade com que os dados necessários para o processo de CDD podem ser obtidos, etc. No que diz respeito às pessoas colectivas, por exemplo,

estruturas pouco transparentes e que tornam difícil determinar o beneficiário efectivo ou final devem ser motivo de preocupação. Outro exemplo de um cliente que possa ser considerado como representar um risco acima da média é um provedor de serviços ou profissional que esteja a agir em nome dos seus clientes.

## 2. Risco da Operação

Deve ser dada atenção aos níveis relativos de riscos de BC/FT/FP associados a diferentes modalidades de operações. Questões que devem ser consideradas incluem a velocidade de uma transacção, a sua complexidade (incluindo o número de tipos de unidades imobiliárias envolvidas) e número de partes envolvidas, países ou tipo de veículos corporativos utilizados na transacção. Ao avaliar o nível de risco, deve ser considerada a modalidade ou medida de pagamento para a propriedade. Devem ser considerados métodos de pagamento mais complexos como representando em termos relativos alto nível de risco de BC/FT/FP.

## 3. Risco Geográfico

No que diz respeito ao risco geográfico, os agentes imobiliários precisam de avaliar a sua exposição ao risco de BC/FT/FP associado a diferentes países e/ou regiões. Ao determinarem o nível de risco associado a um país ou região, os agentes imobiliários devem ter em conta os avisos ou sanções emitidas pelo Governo de Moçambique. Devem igualmente ter em conta as diversas sanções ou anúncios emitidos por organizações como as Nações Unidas, o Grupo de Acção Financeira (GAFI) e o Grupo de Prevenção e Combate da África Austral e Oriental (ESAAMLG). Deve-se ainda dar especial atenção as constatações dos relatórios de avaliação mútua ou outras fontes fiáveis, tais como organizações internacionais que concluem que os países ou regiões específicas apresentam altos níveis de crimes (especialmente crimes que são precedentes ao branqueamento de capitais) actividade conhecidas relacionadas com financiamento do terrorismo ou em geral regiões que carecem de quadros legais adequados para a prevenção e combate ao BC/FT/FP.

Os agentes imobiliários devem avaliar a sua exposição a esses países e regiões no contexto de suas operações comerciais. Isto inclui, mas não se limita a consideração de clientes a partir de tais países/regiões, propriedades localizadas nestes países/regiões e as transacções que passam por estas áreas.

## 4. Risco do Produto/Serviço

A Lei de prevenção e combate ao BC/FT/FP abrange entidades que se dedicam à compra e venda de imóveis e empresas de construção civil que se dedicam à venda directa de imóveis. Os agentes imobiliários precisam diferenciar os níveis de risco inerente de BC/FT/FP em relação a estes produtos/serviços abrangidos. Os serviços oferecidos por uma grande empresa de construção civil que vende apartamentos de alto custo para investidores estrangeiros ricos a partir de vários países, é provável que representem um maior nível de risco de BC/FT/FP do que os serviços prestados por uma pequena empresa moçambicana interessada em comprar imóveis modestos.

## 5. Risco associado ao veículo/canal/meio de prestação de Serviço

Deve-se ter em atenção os diferentes níveis de risco associados com os vários veículos/canais/meios através dos quais os clientes realizam negócios com um agente imobiliário. As operações que são realizadas na presença do cliente, em termos relativos, apresentam-se como de menor risco enquanto as transacções realizadas sem a presença física do cliente como a *Internet*, mostram-se de alto risco.

## Anexo II

### Informação a ser obtida sobre pessoa singular

- a) nome completo e assinatura;
- b) data de Nascimento;
- c) local de Nascimento e nacionalidade;
- d) género;
- e) estado civil e regime de casamento;
- f) endereço (província, distrito, cidade, rua/avenida e o número da casa);
- g) número de telephone;
- h) filiação;
- i) tipo de documento de identificação, data e local de emissão;
- j) NUIT; e
- k) natureza e montante do rendimento: No caso de trabalhadores, carta do empregador confirmando a situação laboral, ocupação, tipo de contrato e Salário líquido mensal actualizado.

## Anexo III

### Informação a ser obtida sobre pessoa colectiva

- a) denominação da empresa/Firma;
- b) sede (província, distrito, cidade, rua/avenida e o número da sede);
- c) número de telephone;
- d) (NUIT);
- e) objecto Social;
- f) identificação das pessoas que detêm participação igual ou superior a 20 por cento e tem poder de voto na empresa;
- g) código da Actividade Económica;
- h) Credenciais do representante da empresa e o seu mandato;
- i) especificação de poderes do procurador em relação ao mandato de representação da empresa, devidamente suportado por documentos válidos e autenticados; e
- j) documentos emitidos por autoridades competentes, autorizando a constituição da entidade legal.

## Anexo IV

### Documento para verificar a identidade da Pessoa Singular

- a) Bilhete de Identidade (BI) ou Certidão de Nascimento;
- b) Passaporte, tanto para nacionais e estrangeiros residentes e não residentes;
- c) (DIRE) para os cidadãos estrangeiros e residentes;
- d) Cartão de eleitor;
- e) Cartão do trabalhador;
- f) Cartão de identificação militar;
- g) Cartão de identificação de Refugiados;
- h) Cartão de asilo político; e
- i) Carta de Condução.

Nos casos de clientes de baixo risco, os agentes imobiliários podem confirmar as informações fornecidas recorrendo a duas testemunhas idóneas, reconhecidas pela comunidade ou instituição, ou então através da verificação pela autoridade administrativa responsável pela comunidade.

## Anexo V

### Documento para verificar a identidade da Pessoa Jurídica

- a) certificado de Registo ou cópia da publicação da empresa no *Boletim da República* (BR), aviso de incorporação

- ou escritura notarial de constituição ou ainda dos estatutos, no caso de pessoas jurídicas residentes; ou
- b) certificação do Registo ou outro documento público, devidamente certificado pelas autoridades competentes do país de origem e autenticados pela representação diplomática de Moçambique naquele país, no caso de pessoas jurídicas não-residentes;
- c) cartão de NUIT ou equivalente, emitido pela autoridade competente;
- d) documento comprovativo da titularidade das acções, e acta de mudança de estrutura accionista da empresa; e
- e) uma declaração escrita emitida pela própria pessoa jurídica, listando os nomes das pessoas que compoem o Conselho de Administração, advogados e representantes, no caso de pessoas que detêm 20 por cento ou mais das acções e direitos de voto da entidade legal.

#### Anexo VI

##### Informação a ser incluída no Perfil de Risco do Cliente

1. natureza do cliente;
2. natureza do negócio do cliente (se aplicável);
3. modo de estabelecimento de relação de negócios;
4. localização geográfica do cliente e do negócio;
5. transacções efectuadas;
6. histórico do cliente;
7. bens e/ou serviços adquiridos;
8. tipos de serviços utilizados pelo cliente; e
9. tipos de canais de distribuição usado pelo cliente.

#### Anexo VII:

##### Indicadores Exemplificativos (Específicos) de Branqueamento de Capitais, Financiamento ao Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa para as Entidades Imobiliárias

- a) cliente apresenta-se numa Imobiliária com uma quantidade significativa de valores em numerário;
- b) cliente adquire a propriedade em nome de outra pessoa como um associado ou um parente (excepto cônjuge);
- c) cliente não quer colocar seu nome em qualquer documento que possa ligá-lo à propriedade ou usa nomes diferentes em ofertas de compra, contratos e recibos de depósitos;
- d) cliente explica inadequadamente a substituição de último minuto do adquirente;
- e) cliente negocia uma compra pelo valor de mercado ou acima desse valor, mas solicita que conste na documentação um valor inferior, sendo a diferença paga *under-the-table* (de forma oculta);
- f) cliente paga depósito inicial/sinal com um cheque de terceiros (excepto se tratar de cônjuge ou dos pais);
- g) cliente paga quantias substanciais em numerário, sendo o restante financiado por fontes incomuns (um terceiro, credor privado ou banco situado em *offshores*);
- h) cliente adquire propriedade para uso pessoal através da sua empresa quando este tipo de transacção é incompatível com a actividade normal da empresa;
- i) cliente adquire várias propriedades num período de tempo curto e parece ter poucas preocupações sobre o local, condição e custos de reparações para cada propriedade;
- j) cliente insiste em assinar documentos por fax somente;

- k) cliente justifica ou explica de forma excessiva a compra;
- l) número de telefone da residência ou da empresa do cliente foi desligado ou já não existe;
- m) cliente usa uma caixa numa estação de correios ou endereço postal em locais onde outras opções estão disponíveis;
- n) cliente pretende construir casa de luxo em locais desenquadrados;
- o) cliente expõe preocupações incomuns a respeito dos níveis de conformidade da empresa relativamente às normas sobre prevenção e combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo;
- p) cliente demonstra falta de preocupação com os riscos, comissões ou outros custos da transacção;
- q) cliente persiste em apresentar a sua situação financeira de uma forma que é irrealista ou que não é sustentada por documentos;
- r) transacções efectuadas em nome de menores, incapacitados ou outros que, embora não incluídos nestas categorias, aparentam deterem capacidade económica para fazer tais aquisições;
- s) transacções envolvendo pessoas colectivas, quando parece não existir qualquer relação entre a transacção e a actividade exercida pela empresa adquirente, ou quando a empresa não exerça qualquer actividade;
- t) operações em que as partes mostram um forte interesse em concluir a transacção rapidamente, sem que existam razões justificativas dessa urgência;
- u) operações em que as partes são estrangeiros ou não-residentes para fins fiscais e a sua única finalidade é um investimento de capital (ou seja, não mostram qualquer interesse em habitar a propriedade que estão a comprar);
- v) transacções que envolvam pagamentos em dinheiro ou em instrumentos negociáveis ao portador que não indiquem o verdadeiro autor, onde o montante em causa é considerado significativo em relação ao montante total da transacção; e
- w) transacções nas quais o interveniente pede para o pagamento ser dividido em partes menores a serem pagas com um curto intervalo de tempo entre elas.

#### Anexo VIII:

##### Tipologias de Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo no Sector Imobiliário

Perspectivando facilitar a compreensão das situações mais relevantes e que carecem de maior atenção, assinalam-se as principais tipologias, internacionalmente reconhecidas, que indiciam prática de actos de branqueamento de capitais ou financiamento ao terrorismo:

- a) transacções envolvendo partes que não estão agindo em nome próprio, tentando ocultar a identidade do cliente real;
- b) transacções iniciadas em nome de uma pessoa e concluídas em nome de outro sem uma explicação lógica para a mudança;
- c) as operações em que as partes não demonstram interesse particular nas características da propriedade (por exemplo, qualidade de construção, localização, data na qual será entregue, etc.);
- d) transacções envolvendo partes não interessadas na obtenção de um melhor preço para a transacção ou em melhorar as condições de financiamento;

- e) transacções onde o comprador demonstra grande interesse em áreas específicas, sem questionar ou discutir o preço de compra;
- f) transacções envolvendo um contrato privado, sem qualquer intenção de levar perante um notário para lhe conferir eficácia, ou onde essa intenção é expressa, mas não formalizada;
- g) transacções envolvendo a mesma propriedade em momentos muito próximos no tempo (por exemplo, a compra e venda imediata de uma propriedade) e que implique um aumento significativo ou diminuição do preço comparativamente com o preço de compra; e
- h) transacções envolvendo dinheiro, notas de banco, cheques ao portador ou outros instrumentos anónimos, ou onde o pagamento é efectuado por cheque endossado por terceiros (por exemplo, no caso de depósitos efectuados para a compra da propriedade).

2. Motivos mais comuns que levam a investigações na área do sector imobiliário são:

- a) registo de propriedade residencial em nome de um mandatário (parentes, amigos, sócios de negócios, advogados ou empresas legítimas) sem que se vislumbre qualquer razão ou justificação lógica;
- b) comportamentos suspeitos do vendedor ou comprador que possam indicar que a propriedade pode ser usada para actividades criminosas; e
- c) preço de venda de uma propriedade significativamente inferior ao preço de compra quando os valores de mercado não diminuam significativamente.

**Nota 2:** Se analisados de forma Individual e isolada, os indicadores e tipologias ora mencionados poderão ser insuficientes para sustentar uma suspeita de BC/FT/FP. No entanto, o contexto mais amplo das informações remetidas ao GIFiM pode permitir que esta associação seja feita. Quando se efectua uma comunicação sobre uma situação suspeita ao GIFiM, é essencial a descrição detalhada dos factos, com recurso à narrativa, e que se explique porque se considera a transacção suspeita, não se devendo remeter exclusivamente para os indicadores acima identificados. Na narração dos factos e nos detalhes pode estar o substrato que levará a uma investigação com sucesso e a um combate mais eficaz ao BC/FT/FP.

Preço — 80,00 MT