



**República de Angola
Unidade de Informação Financeira**

**GUIA DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E
AO FINANCIAMENTO AO TERRORISMO**

**ENTIDADES DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DE COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, BEM COMO
ENTIDADES CONSTRUTORAS QUE PROCEDAM À VENDA DIRECTA DE IMÓVEIS**

1. OBJECTIVO

O presente Guia visa concretizar os pressupostos para o cumprimento dos deveres de natureza preventiva da prática do crime de branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, bem como do financiamento da proliferação de armas de destruição em massa, previstos no ponto v da alínea b) do nº 1 do artigo 2º e dos artigos 8º a 25º e 58º da Lei n.º 05/20, bem como nos artigos 17º e seguintes da Lei nº 1/12, de 12 de Janeiro- Lei sobre a Designação e Execução de Actos Jurídicos internacionais, e sistematizar os respectivos procedimentos, tendo em atenção as especificidades das actividades desenvolvidas pelas entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis.

2. ÂMBITO PESSOAL

O presente Guia aplica-se às entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, quer sejam pessoas singulares quer sejam pessoas colectivas, que exercem a sua actividade em território nacional.

3. ÂMBITO MATERIAL

O presente Guia aplica-se às entidades que exerçam actividades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis.

4. OBRIGAÇÕES

As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, estão sujeitos, no desempenho da sua actividade, ao cumprimento das obrigações legais, conforme se encontram previstas nos artigos 5º, 37º e 42º da Lei n.º 05/20, de 27 de Janeiro, bem como nos artigos 17º e seguintes da Lei nº 1/12, de 12 de Janeiro- Lei Sobre a Designação e



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

Execução de Actos Jurídicos Internacionais, e devem seguir os procedimentos determinados no presente Guia.

1. Previamente aos procedimentos acima referidos, as entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis devem, nos termos do n.º 1 do artigo 42º da Lei nº 05/20, ainda:
 - a) Comunicar ao Instituto Nacional da Habitação, nos termos legalmente previstos, a data de início da actividade de mediação imobiliária, a actividade de compra, venda, compra para revenda ou permuta de imóveis, ou a actividade de, directa ou indirectamente, decidir, impulsionar, programar, dirigir e financiar, com recursos próprios ou alheios, obras de construção de edifícios, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for, acompanhada de certidão do registo comercial, no prazo máximo de 90 dias a contar da data de verificação de qualquer dessas situações;
 - b) Enviar semestralmente, em modelo próprio, os seguintes elementos sobre cada transacção efectuada:
 - i. Identificação clara dos intervenientes;
 - ii. Montante global do negócio jurídico;
 - iii. Menção dos respectivos títulos representativos;
 - iv. Meio de pagamento utilizado;
 - v. Identificação do imóvel.

5. PROCEDIMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. As pessoas singulares ou colectivas que exerçam as actividades referidas neste Guia, devem proceder à identificação, verificação e registo da identidade do cliente, bem como dos seus representantes ou beneficiário efectivo, e do bem transaccionado, nas seguintes situações:
 - a) Quando estabeleçam relações de negócio;
 - b) Quando efectuem transacções em numerário de valor igual ou superior ao equivalente em moeda nacional a USD 15.000,00 (quinze mil Dólares dos Estados Unidos da América);



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

- c) Sempre que do exame da transacção, ou por qualquer outro modo, resultar a suspeita ou o conhecimento de determinados factos que indiciem a prática do crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo.
2. Do pedido de identificação acima referido devem constar os seguintes elementos:
 - a) Tratando-se de pessoa singular, registar, conforme o documento comprovativo de identificação válido com fotografia apresentado, o nome completo, sexo, nacionalidade, residência permanente, data e local de nascimento do cliente ou do seu representante ou beneficiário efectivo, data e local de emissão do respectivo documento de identificação e número do mesmo;
 - b) Tratando-se de pessoa colectiva, original ou fotocópia autenticada dos seus estatutos ou certidão do registo comercial ou licença válida emitida pela entidade competente ou documento equivalente em caso de pessoa não residente em território nacional e número de identificação fiscal;
 - c) Tratando-se de centros de interesses colectivos sem personalidade jurídica constituídos de acordo com direito estrangeiro ou instrumentos legais semelhantes, sem personalidade jurídica, a identificação dos administradores, dos instituidores e dos beneficiários.
 - d) Descrição pormenorizada do bem transaccionado;
 - e) Valor da transacção;
 - f) Pagamento em numerário com indicação da forma de entrega, fraccionada ou na totalidade;
 - g) Data da transacção.
 3. Estão igualmente sujeitas ao dever de identificação, nos termos supra-referidos, as transacções que sejam realizadas pelo mesmo cliente, seu representante ou beneficiário efectivo, que, num período consecutivo de 30 dias, superem no seu conjunto, o limite estabelecido na alínea b) do ponto 1.

6. PROCEDIMENTOS DE RECUSA DE TRANSACÇÃO

As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, de acordo com as condições determinadas pela alínea b) do n.º 1 do artigo 2º da Lei n.º 05/20, de 27 de Janeiro devem, nos termos do artigo 15º da Lei supracitada, recusar ou extinguir a realização de qualquer relação de negócio ou operação sempre que o cliente, seu representante ou beneficiário efectivo, quando solicitado, se recuse a fornecer os



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

elementos necessários ao cumprimento dos deveres de identificação ou, por outro lado, a avaliação do risco do cliente ou da transacção assim o exigir.

7. PROCEDIMENTOS DE CONSERVAÇÃO DE DOCUMENTOS E DOS REGISTOS

1. Os elementos e registos referidos no presente artigo devem ser conservados durante pelo menos 10 anos, contados após a data da realização de negócio ou operação. Os documentos conservados devem ser prontamente disponibilizados para efeitos de fiscalização do Instituto Nacional da Habitação.
2. As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, devem proceder à criação de um sistema de registo apropriado, com numeração sequencial dos clientes e das operações objecto do dever de identificação, o qual deve conter todos os elementos mencionados no número 5 – Procedimentos de Identificação.
3. No caso de cessação de actividade, os registos existentes nessa data, acompanhados dos respectivos documentos de identificação, devem ser remetidos ao Instituto Nacional da Habitação, enquanto entidade de fiscalização.

8. PROCEDIMENTOS DE COMUNICAÇÃO DE OPERAÇÃO SUSPEITA

1. As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis devem comunicar de imediato à Unidade de Informação Financeira, nos termos do artigo 17.º da Lei n.º 05/20, de 27 de 12 de Janeiro, todas as operações que indiciem a prática de um crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo ou que revelem situações anormais.
2. A comunicação de operação suspeita pode ser efectuada em suporte físico ou electrónico, para o seguinte endereço da Unidade de Informação Financeira comunicacoes@uif.ao. O relatório de comunicação de operação suspeita deverá ser acompanhado de cópia de todos os documentos recolhidos ou dos registos efectuados.

9. PROCEDIMENTOS DE COLABORAÇÃO

1. As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis devem fornecer todas as informações e apresentar todos os documentos requeridos pelas autoridades com



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

competência em matéria de prevenção e repressão dos crimes de branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo, nomeadamente, à Unidade de Informação Financeira e ao Instituto Nacional da Habitação, sempre que solicitados, e autoridades judiciais e policiais, no âmbito de processo criminal.

2. A comunicação ou a prestação de informações, de boa-fé, em cumprimento dos deveres impostos pela Lei n.º 05/20 e prescritos neste Guia, não implicam responsabilidade disciplinar, civil ou criminal.

10. ADEQUAÇÃO AO GRAU DE RISCO

1. As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, no cumprimento das obrigações legais, devem adaptar os procedimentos e as medidas de diligência aos clientes e às operações, face à sua complexidade, área geográfica, valores envolvidos e seu limite legal, modo de pagamento, volume ou carácter não habitual relativamente à actividade ou qualidade do cliente, origem e destino dos fundos, de modo a permitir-lhes apurar a existência e avaliar o grau de risco concreto quanto à prática do crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo.
2. As entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, no cumprimento das obrigações legais devem aplicar medidas de diligência reforçada sempre que estabeleçam relações de negócio ou executem qualquer operação em que intervenha ou seja destinatário ou em nome de Pessoa Politicamente Exposta – PEP's.

11. INDICADORES de SUSPEIÇÃO

1. No quadro actual vigente, é a natureza da operação, a sua complexidade, área geográfica, os valores envolvidos e o seu limite, o modo de pagamento, o volume ou o carácter não habitual relativamente à actividade ou qualidade do cliente, que permitem ao negociador apurar se, na sua perspectiva, existem indícios quanto à prática do crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo.
2. Constituem indícios da prática do crime de branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo, as transacções realizadas:
 - a) Com pessoas colectivas recentemente criadas, se o montante for avultado comparativamente ao seu capital ou actividade;



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

- b) Com pessoas colectivas recentemente criadas, se o montante for avultado comparativamente ao seu capital ou actividade;
- c) Com pessoas ou seus representantes sem capacidade económica para o negócio, configurando a possibilidade de se tratar de um "testa-de-ferro";
- d) Com pessoas ou seus representantes sem capacidade económica para o negócio, configurando a possibilidade de se tratar de um "testa-de-ferro";
- e) Com pessoas que reembolsam antecipadamente empréstimos ou hipotecas de uma forma injustificada;
- f) Com pessoas que reembolsam antecipadamente empréstimos ou hipotecas de uma forma injustificada;
- g) Com pessoas singulares ou colectivas residentes em paraísos fiscais ou territórios considerados de alto risco, de acordo com os padrões internacionalmente aceites;
- h) Com pessoas singulares ou colectivas residentes em paraísos fiscais ou territórios considerados de alto risco, de acordo com os padrões internacionalmente aceites;
- i) Com proposta de subfacturação ou de sobrefacturação no negócio objecto do presente guia;
- j) Com sinais de que as partes não estão a agir em seu nome próprio e estão a encobrir a identidade do real beneficiário efectivo;
- k) Com utilização de intermediários, actuando em nome de grupos de pessoas singulares ou colectivas associadas entre si por laços familiares ou de negócio;
- l) Com aquisição de imóveis por fundações e associações sem fins lucrativos, quando as características do negócio não se coadunem com as finalidades daquelas entidades;
- m) Em nome de menores ou incapazes, sem justificação;
- n) Em que a proposta de realização de negócio é efectuada, exclusivamente, por documento particular;
- o) Em que as partes mostram total desinteresse pelas características do imóvel, tais como qualidade da construção, localização, preço, prazo de pagamento, data da entrega ou demonstrem um grande interesse em completar a transacção precipitadamente, sem causa justa;
- p) Em que as partes ou os intermediários são estrangeiros e não residentes por motivos fiscais ou com o único objectivo de realizar investimento de capital;
- q) Em que o cliente, seu representante ou beneficiário efectivo, não se apresente nem se disponha a ser legalmente identificado;



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

- r) Envolvendo pagamentos em numerário de elevado montante ou com proposta de pagamento fraccionado em pequenas prestações com um curto intervalo entre elas;
- s) Proposta de realização de negócio, exclusivamente, por documento particular;
- t) Proposta de subfacturação ou de sobrefacturação no negócio objecto do presente instrutivo;
- u) Quando o cliente, seu representante ou beneficiário efectivo, não se apresente nem se disponha a ser legalmente identificado;
- v) Se não existir relação entre o negócio e o objecto da actividade empresarial do cliente;
- w) Em quaisquer outras operações que, pelas suas características, no que se refere às partes envolvidas, complexidade, valores em causa, formas de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento económico ou legal, possam configurar hipóteses de crimes de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo, ou com estes relacionados.

12. DEFINIÇÕES

Para efeitos deste Guia, entende-se por:

- a) **Área geográfica:** como a zona que, no caso concreto, pela sua origem ou destino implique ou signifique risco de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo;
- b) **Beneficiário último:** a pessoa física que, em última instância, possui o controlo final e efectivo, de pessoa singular ou pessoa colectiva, em cujo nome a transacção se efectua;
- c) **Branqueamento de capitais:** como o processo de introdução, dissimulada, nos circuitos económicos legais de valores ou bens adquiridos ilegalmente;
- d) **Carácter não habitual da transacção:** como operação, quer isolada ou não, cause estranheza de acordo com as boas práticas do ramo ou da lógica comercial ou atendendo à profissão do cliente;
- e) **Complexidade da operação:** como o conjunto de actos relacionados com a transacção que, em virtude de actos preparatórios ou subsequentes, indiciem a intenção de ocultar a verdadeira natureza da mesma, com vista ao branqueamento de capitais ou ao financiamento ao terrorismo;



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

- f) **Filial:** pessoa colectiva relativamente à qual outra pessoa colectiva, designada por empresa - mãe, se encontra em relação de domínio, considerando-se que a filial de uma filial é igualmente filial da empresa - mãe de que ambas dependem;
- g) **Montante elevado:** valor igual ou superior, ao equivalente a USD 15.000,00 (quinze mil Dólares dos Estados Unidos da América);
- h) **Natureza da operação:** tipo ou género de operação susceptível de, por si só, ser indiciadora da prática do crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo;
- i) **Parentes:** as pessoas que se relacionam entre si por laços familiares compreendidos até o segundo grau da linha recta. Para os efeitos deste Guia equiparam-se a parentes os afins de primeiro grau de afinidade e o cônjuge;
- j) **Pessoa politicamente exposta,** abreviadamente PEP's, como as pessoas singulares, nacionais ou estrangeiras que desempenham, ou desempenharam funções públicas proeminentes em Angola, ou em qualquer outro país ou jurisdição, ou em qualquer organização internacional, nos termos do disposto no nº 31 do artigo 3º da Lei n.º 05/20, de 27 de Janeiro;
- k) **Residentes em território nacional:** as pessoas singulares que têm residência habitual no País, as pessoas colectivas com sede no País, as filiais, sucursais, agências ou quaisquer formas de representação no País de pessoas colectivas com sede no estrangeiro, os fundos, institutos e organismos públicos dotados de autonomia administrativa e financeira, com sede em território nacional, os cidadãos nacionais diplomatas, representantes consulares ou equiparados, em exercício de funções no estrangeiro, bem como os membros das respectivas famílias, as pessoas singulares nacionais cuja ausência no estrangeiro, por período superior a 90 dias e inferior a um ano, tenha origem em motivo de estudos ou seja determinada pelo exercício de funções públicas;
- l) **Sucursal:** estabelecimento principal, em Angola, de entidade com sede no estrangeiro ou estabelecimento principal, no estrangeiro, de entidade com sede em Angola desprovido de personalidade jurídica própria e que efectue directamente, no todo ou em parte, operações inerentes à actividade da empresa;
- m) **Transacção/Operação:** operação isolada ou composta por várias operações ligadas entre si, circunscrita ao mesmo bem ou produto negocial;
- n) **Volume:** a quantidade de operações únicas ou sucessivas de igual natureza.



República de Angola
Unidade de Informação Financeira

13. PROIBIÇÕES

1. É vedado às entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, bem como a todas as pessoas que nelas trabalham ou prestem serviço, seja a título permanente, temporário ou ocasional, darem conhecimento aos seus clientes, seus representantes ou beneficiário efectivo, ou a terceiros, de que a transacção foi considerada como reveladora de indícios da prática do crime de branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo e que, em consequência, foi comunicada à Unidade de Informação Financeira.
2. É vedado às entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, bem como a todas as pessoas que nelas trabalham ou prestem serviço, seja a título permanente, temporário ou ocasional, darem conhecimento aos seus clientes, seus representantes ou beneficiário efectivo, ou a terceiros de que prestaram ou se encontram a prestar colaboração requerida nos termos legais pelas autoridades ou entidades competentes.
3. É igualmente vedado às entidades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis, disponibilizar fundos ou recursos económicos ou outros serviços conexos, directa ou indirectamente, em benefício de:
 - a) Pessoas, grupos e entidades designadas pelo Comité de Sanções das Nações Unidas conforme a Resolução do Conselho de Segurança das Nações Unidas n.º 1267 mediante a Lista actualizada pelo referido Comité de Sanções; e
 - b) Estados, pessoas, grupos e entidades designadas em cumprimento de outros actos internacionais nos termos do artigo 6.º da Lei n.º 1/12, de 12 de Janeiro, quando aplicável.