

---

**DESPACHO (GIFiM)**

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

---

**Por: Deyse Nuvunga**

*(Junior Consultant - Área de prática de Bancário & Financeiro)*

Foi recentemente publicado o Despacho que estabelece as Directrizes e Orientações para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo no Sector Imobiliário<sup>1</sup> ("Despacho"), emitido pelo Gabinete de Informação Financeira de Moçambique ("GIFiM").

O mesmo tem como objectivo orientar e facilitar a implementação de medidas de prevenção e combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento ao Terrorismo e Proliferação de Armas de Destruição em Massa ("BC/FT/PA") e a actuação das entidades que exercem actividades de compra e venda, revenda ou mediação imobiliária, incluindo os construtores que procedam a venda directa de imóveis e de projectos imobiliários, como sendo, agentes imobiliários, correctores autónomos de imóveis, profissionais de corretagem, empresas de mediação imobiliária e empresas de construção civil.

Nos termos do Despacho, as entidades imobiliárias estão abrangidas pelos deveres de identificação e verificação dos clientes, diligência, recusa, conservação da informação e registos, exame, comunicação, abstenção, colaboração, sigilo profissional, controlo e formação, estando igualmente obrigadas a cumprir com 20 medidas para mitigação das actividades de BC/FT/PA.

No que diz respeito às medidas para mitigação do risco, as entidades imobiliárias devem desenvolver um sistema que seja adequado em função do tamanho e da complexidade de suas operações e o tipo de risco de BC/FT/PA a que estejam expostas, quer a nível institucional, quer no âmbito das suas relações com os clientes, devendo efectuar revisões periódicas de avaliação de risco (em regra, anualmente ou dada a sua necessidade).

Para além da obrigatoriedade de identificação de todos os clientes, incluindo o beneficiário efectivo, há o dever de se determinar o propósito do relacionamento e a natureza das operações que o cliente pretende realizar, bem como determinar a fonte de rendimentos e recursos dos clientes.

As entidades abrangidas devem avaliar o risco decorrente de diferentes tipos de clientes, sendo que, no caso das pessoas politicamente expostas, devem estas ser tratadas como clientes de alto risco e, assim, susceptíveis de maior vigilância.

---

<sup>1</sup> O Despacho entra em vigor no dia 27 de Outubro de 2022.

No geral, ao avaliar o nível de risco, deverão ter em conta: a modalidade ou medida de pagamento para a propriedade, o número de partes envolvidas, a velocidade da transacção, países ou tipo de veículos corporativos na transacção, bem como a sua complexidade.

Importa referir que para uma mitigação de risco eficiente, indica-se como prudente que as entidades imobiliárias realizem a monitoria das suas exposições ao risco, numa base contínua, tornando-se por exemplo, relevante acompanhar os clientes que efectuem uma série de operações ao longo de um período, o que culmina com o dever de quinzenalmente comunicar ao GIFiM, as transacções referentes às actividades imobiliárias.

Os entes imobiliários estão obrigados a elaborar políticas, procedimentos e limites, a serem objecto de revisão periódica, no mínimo a cada dois anos, não obstante, no decorrer desse tempo, haja alguma alteração que implique a sua revisão. Neste ponto, devem estabelecer as linhas de responsabilização e prestação de contas e os limites à exposição do risco.

Torna-se igualmente essencial a indicação de um Oficial de Compliance responsável pela implementação do programa de prevenção e combate ao BC/FT/PA, bem como um Oficial de Comunicação de Operações suspeitas, responsável por comunicar operações suspeitas ao GIFiM, sendo que para este último é recomendável que seja alguém independente das operações em curso, não lidando com os clientes directamente, nas transacções.

Para maior alerta e cautela, o GIFiM publica uma lista de indicadores exemplificativos de operações suspeitas, ou fora do padrão, bem como, tipologias de BC/FT que serve de base para a orientação dos entes imobiliários.

As directrizes têm em vista a prossecução dos objectivos estratégicos do reforço do quadro legal em matéria de prevenção e combate ao BC/FT/PA.

---

**ORDINANCE (GIFiM)**

Approves the Guidelines and Instructions for the Prevention and Combating Money Laundering and Terrorist Financing in the Real Estate Sector

---

**By: Deyse Nuvunga**

(Junior Consultant – Banking & Finance practice area)

The Ordinance establishing the Guidelines and Instructions for the Prevention and Combating Money Laundering and Financing of Terrorism in the Real Estate Sector<sup>1</sup> ("Ordinance"), issued by the Financial Intelligence Office of Mozambique (Gabinete de Informação Financeira de Moçambique - "GIFiM"), was recently published.

The purpose of the Ordinance is to guide and facilitate the implementation of measures to prevent and combat Money Laundering, Terrorist Financing and Proliferation of Weapons of Mass Destruction ("ML/TF/PW") and the actions of entities carrying out activities of purchase and sale, resale or mediation of real estate, including builders who carry out the direct sale of real estate and real estate projects, such as real estate agents, independent real estate brokers, brokerage professionals, real estate mediation companies and construction companies.

Pursuant to the Ordinance, real estate entities are covered by the duties of identification and verification of clients, diligence, refusal, conservation of information and records, examination, communication, abstention, collaboration, professional secrecy, control, and training, and are also required to comply with 20 measures for mitigation of ML/TF/PW activities.

With regards to the mitigation measures, real estate entities must develop a system which is appropriate according to the size and complexity of their operations and the type of ML/TF/PW risk to which they are exposed, both at an institutional level and within the scope of their relations with clients and must carry out periodic risk assessment reviews (as a rule, annually or as required).

In addition to the requirement of identifying all customers, including the beneficial owner, there is the duty to determine the purpose of the relationship and the nature of the operations that the customer intends to perform, as well as to determine the source of income and resources of the customers.

---

<sup>1</sup> The Ordinance will be in force on 27 October 2022.

The entities covered must assess the risk arising from different types of customers, and in the case of politically exposed people, these must be treated as high-risk customers, and thus susceptible to superior vigilance.

In general, when assessing the level of risk, they should take into account: the mode or measure of payment for the property, the number of parties involved, the speed of the transaction, countries, or type of corporate vehicles in the transaction, as well as its complexity.

It is important to mention that for an efficient risk mitigation, it is indicated as prudent that the real estate entities carry out the monitoring of their exposures to the risk, on a continuous basis, becoming for example, relevant to follow up clients who carry out a series of transactions over a period of time, which culminates with the duty to communicate fortnightly to GIFiM, the transactions referring to real estate activities.

The real estate entities are obliged to elaborate policies, procedures, and limits, to be reviewed periodically, at least every two years, notwithstanding that, during that time, there may be some change that implies its revision. At this point, they must establish the lines of accountability and responsibility and the limits to risk exposure.

It is also essential to indicate a Compliance Officer responsible for the implementation of the program to prevent and combat ML/TF/PW, as well as a Reporting Officer responsible for reporting suspicious transactions to GIFiM; regarding to the latter, it is recommended that he/she be someone independent from the operations in progress, not dealing directly with the clients in the transactions.

For greater alertness and caution, GIFiM publishes a list of indicators of suspicious or non-standard operations, as well as types of ML/TF, which serves as a basis for guidance to real estate entities.

The guidelines aim at pursuing the strategic objectives of strengthening the legal framework on preventing and combating ML/TF/PW.