



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
GABINETE DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA DE MOÇAMBIQUE (GIFiM)

Despacho n.º 10/2024
de 18 de Julho

A Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, alterada pela Lei n.º 3/2024, de 22 de Março, que estabelece o Regime Jurídico e as Medidas de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento do Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa, define que o Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM) é Autoridade de Supervisão, competindo-lhe realizar a avaliação sectorial do risco, à luz da alínea b) do artigo 55.

Nestes termos, usando das competências que lhe são atribuídas pelo número 1 do artigo 58, da Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, conjugado com a alínea a) do número 2 do artigo 41 do Decreto n.º 15/2024, de 9 de Abril, determina:

1. É aprovado o Relatório de Avaliação Sectorial do Risco de Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo do Sector Imobiliário, em anexo ao presente Despacho, que dele faz parte integrante.
2. O presente Despacho entra em vigor na data da sua assinatura.

Maputo, aos 15 de Julho de 2024

O Director Geral do Gabinete de Informação Financeira de Moçambique – Aurélio Matavele Júnior





REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
GABINETE DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA DE MOÇAMBIQUE

AVALIAÇÃO SECTORIAL DOS RISCOS DE BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E
FINANCIAMENTO DO TERRORISMO DO SECTOR IMOBILIÁRIO

Maputo, Julho de 2024



AVALIAÇÃO SECTORIAL DOS RISCOS DE BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E FINANCIAMENTO DO TERRORISMO DO SECTOR IMOBILIÁRIO

Índice

I. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
II. INTRODUÇÃO	5
1. Objectivos.....	5
2. Metodologia	6
III. AVALIAÇÃO DOS RISCOS DE BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS NO SECTOR IMOBILIÁRIO	6
1. DESCRIÇÃO DO SECTOR	6
2. SUPERVISÃO	7
3. ANÁLISE DAS AMEAÇAS	8
4. VULNERABILIDADES DO SECTOR IMOBILIÁRIO A NIVEL NACIONAL	Erro!
Marcador não definido.	
4.1. Qualidade dos controlos LBC no Sector Imobiliário	Erro! Marcador não definido.
4.2. Vulnerabilidades inerentes ao setor.....	19
5. RISCO DE BC/FT DO SETOR IMOBILIÁRIO	24



ACRÓNIMOS

ANR- Avaliação Nacional de Riscos

AML - *Anti-Money Laundering* (Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais)

BC – Branqueamento de Capitais

BEF – Beneficiários Efectivos

CFT - *Combating the Financing of Terrorism* (Combate ao Financiamento do Terrorismo)

FT – Financiamento ao Terrorismo

GIFiM – Gabinete de Informação Financeira de Moçambique

LBC- Luta contra o Branqueamento de Capitais

OCOS – Oficial de Comunicação de Operações Suspeitas

PPE's – Pessoas Politicamente Expostas

NUIT – Número Único de Identificação Tributária



I. SUMÁRIO EXECUTIVO

A Avaliação Setorial dos Riscos de Branqueamento de Capitais e de Financiamento do Terrorismo (BC/FT) do Sector Imobiliário dá cumprimento ao dever plasmado no artigo 58 da Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, tendo observado a metodologia e a ferramenta do Banco Mundial, que numa sequência de acções de assistência técnica, foi trabalhando com as Autoridades de Supervisão dos Sectores das APNFD's na elaboração de instrumentos de trabalho e nas orientações a disseminar junto às Entidades Supervisionadas de modo a responderem as exigências legalmente estabelecidas. Este processo suscitou a eclosão de sinergias envolvendo vários órgãos do sector público e instituições privadas que se crê que resultará no fortalecimento do regime jurídico de prevenção e combate ao BC/FT.

Esta avaliação tem como objectivo identificar as vulnerabilidades e compreender os riscos existentes no regime de prevenção e combate ao BC/FT, dando cumprimento ao dispositivo legal, bem como às Recomendações do GAFI que define a necessidade de se adoptar uma abordagem baseada no risco, para melhor alocação de recursos para a mitigação dos riscos incorridos pelo sector aqui em análise.

As ameaças de BC identificadas na Avaliação Nacional de Riscos de Março de 2022 (ANR) identificou como os principais crimes precedentes susceptíveis de gerar produtos a serem branqueados, nomeadamente corrupção, tráfico de drogas, fraude fiscal, crimes ambientais, crime de rapto e cárcere privado, todos com nível alto e com tendência crescente.

O sector imobiliário regista uma actividade informal muito forte, sem qualquer licenciamento ou sujeição a supervisão, com uma circulação de valores em numerário elevados, sem qualquer rastreio e não existindo uma regulamentação adequada das actividades imobiliárias.

De acordo com as constatações decorrentes do presente exercício de avaliação, o **risco residual de BC/FT do sector imobiliário é Alto**, resultando o mesmo da conjugação de um nível Alto de ameaça e de vulnerabilidade igualmente alta.



II. INTRODUÇÃO

Visando o cumprimento do dever de Avaliação Sectorial, plasmado no artigo 58 da Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, foi realizada a presente Avaliação Sectorial de Riscos de BC/FT no sector imobiliário, com emprego de uma metodologia desenhada pelo Banco Mundial, contendo Critérios de Abordagem e de Avaliação, os quais são descritos ao longo do presente Relatório.

1. Objectivos

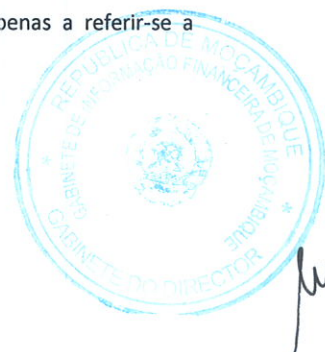
Nesta avaliação, os principais objectivos são:

- Identificar a vulnerabilidade do sector Imobiliário, enquanto uma APNFD;
- Identificar, em função das necessidades, os produtos ou serviços¹ oferecidos pelo sector que possam ter uma maior exposição ao BC e FT;
- Priorizar planos de acção que possam reforçar os controlos contra o branqueamento de capitais no sector imobiliário.

O resultado da avaliação do sector imobiliário é necessário para:

- Elaborar planos de acção, políticas e práticas de prevenção e combate ao BC mais eficazes no sector;
- Avaliar o impacto das diferentes intervenções da autoridade reguladora do sector;
- Comparar o nível de vulnerabilidade do sector imobiliário com a vulnerabilidade de outros sectores e hierarquizar a atenção que o país deverá dar a cada um dos sectores, de acordo com o risco que foi apurado nas avaliações realizadas.
- Garantir a eficiente alocação de recursos, face ao risco identificado no sector imobiliário;
- Desenvolver controlos específicos de prevenção e combate ao BC para empresas de alto risco no sector e seus produtos.

¹ A avaliação pode incluir produtos e serviços. Por razões de simplicidade, este documento passa apenas a referir-se a "produtos". Esta referência deve ser entendida como "produtos ou serviços".



2. Metodologia

Para a realização do processo de avaliação sectorial do risco, foi constituído grupo de trabalho integrando representantes das seguintes entidades:

- a) Gabinete de Informação Financeira de Moçambique - GIFiM (Coordenador);
- b) Associação Moçambicana de Correctores de Imóveis (AMCI),
- c) Associação Moçambicana das Empresas do Sector Imobiliário (AMESI);

Com efeito, na presente avaliação, optou-se por um método que permitisse fazer a recolha da informação estatística sobre as ameaças e vulnerabilidades, bem como efectuar o diagnóstico e análise de cenários e fazer a comparação de vulnerabilidades resultantes da consulta a várias empresas do sector mediante a realização de questionários, que permitiu priorizar e dar seguimento às potenciais acções e medidas de prevenção e combate ao BC/FT.

III. AVALIAÇÃO DOS RISCOS DE BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS NO SECTOR IMOBILIÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO SECTOR

O sector imobiliário conforme definido na Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, abrange as pessoas singulares e colectivas que exerçam actividades de mediação imobiliária e de compra e revenda de imóveis, bem como entidades construtoras que procedam à venda directa de imóveis.

Ainda que o sector integre sociedades e profissionais que estão devidamente constituídos para o exercício da função, é de referir que existe o mercado informal que exerce uma influência muito significativa no negócio, o que não só contribui para a existência de uma concorrência desleal, mas também fica à margem do cumprimento das disposições legais no âmbito da prevenção e combate ao BCFT, a que estas entidades estão adstritas.

Acabar com este mercado informal é um grande desafio, sendo muito importante a acção das associações do sector para sensibilizar as entidades que actuam na informalidade a aderirem ao mercado formal, dando nota das vantagens que tal comporta e por outro lado, alertando para a



possível aplicação de sanções pela prática de actividade, para a qual não estão devidamente autorizadas.

As entidades que desenvolvem a actividade imobiliária necessitam de solicitar o licenciamento para o exercício da sua actividade², junto do Ministério da Indústria e Comércio, mediante o preenchimento de determinados requisitos. Nesta senda, o grupo de trabalho da avaliação sectorial de riscos do sector imobiliário recomenda que seja exigido o registo junto do GIFIM às entidades que solicitam o seu licenciamento, mediante informação disponibilizada por aquele Ministério ou pela comunicação imediata deste ao próprio GIFIM, no âmbito de um *Memorandum* de Entendimento firmado entre ambas instituições.

Neste segmento, constam as empresas imobiliárias que se dedicam à mediação, compra e revenda de imóveis e/ou ainda à construção e venda directa dos imóveis construídos.

2. SUPERVISÃO

Até o ano de 2019, o sector imobiliário não dispunha de uma entidade responsável pela regulação e supervisão do sector em matéria de prevenção e combate ao BC/FT no que concerne à compra e venda, revenda ou arrendamento e construção com venda directa de imóveis.

Entretanto, nos termos do artigo 55 da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto, conjugado com o artigo 38 do Decreto nº 48/2019, de 7 de Junho, aquele sector passou a estar sob a supervisão do GIFiM no âmbito da prevenção e combate ao branqueamento de capitais, financiamento do terrorismo e financiamento da proliferação de armas de destruição em massa.

² Decreto n.º 39/2017, de 28 de Julho.



3. ANÁLISE DAS AMEAÇAS

A análise das ameaças concentra-se na avaliação das infracções precedentes ao branqueamento de capitais³ que geram produtos do crime; da origem e do destino dos produtos do crime; do volume dos produtos do crime, e dos sectores em que estes produtos são investidos e branqueados.

No contexto do BC, a *Ameaça* refere-se a uma pessoa ou grupo de pessoas, objecto ou actividade com potencial para, por exemplo, prejudicar o Estado, a sociedade, a economia, etc. Este termo inclui agentes do crime e quem facilite as suas actividades, os seus fundos, bem como, actividades de BC cometidas no passado, presente ou futuro.

Uma ameaça é descrita como um dos factores relacionados com o risco e, por esta razão, é importante compreender o ambiente em que são cometidos os crimes precedentes e gerados os produtos do crime para identificar a sua natureza (e, se possível, a sua dimensão e volume), a fim de realizar uma avaliação dos riscos de BC/FT.

De acordo com o Relatório da Avaliação Nacional de Risco, de Março 2022, o Tráfico de Drogas, Tráfico de Seres Humanos e o Contrabando (mercadoria e produtos da fauna e flora) representam a principal ameaça externa para o branqueamento de capitais em Moçambique.

No que se refere as ameaças de branqueamento de capitais, a Avaliação Nacional de Risco considerou um conjunto de crimes precedentes susceptíveis de gerar produtos a serem branqueados, nomeadamente, Corrupção, Tráfico de drogas, Fraude fiscal, Crimes ambientais (flora e fauna), Crime de rapto e Cárcere privado, todos com nível de ameaça alto e com tendência crescente.

Quanto ao sector imobiliário, a incidência sectorial das ameaças de branqueamento de capitais foi analisada e foi considerado que o nível das ameaças é alto com tendência crescente.

³ Os crimes precedentes ao branqueamento de capitais estão definidos nos termos do artigo 7 da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto – Lei que estabelece o Regime Jurídico e as Medidas de Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo.



4. VULNERABILIDADES DO SECTOR IMOBILIÁRIO A NIVEL NACIONAL

4.1. Qualidade dos controlos LBC no Sector Imobiliário

Análise das variáveis de controlos:

SECTOR DAS APNFD - Sector Imobiliário		
A. VARIÁVEIS GERAIS DE ENTRADA/CONTROLOS DE LBC	CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Abrangência do quadro legal de LBC	(0.7) Alta	0.7
Eficácia das actividades de supervisão/vigilância	(0.5) Média	0.5
Disponibilidade e aplicação de sanções administrativas	(0.7) Alta	0.7
Disponibilidade e aplicação de sanções penais	(0.6) Média Alta	0.6
Disponibilidade e eficácia dos controlos de entrada	(0.5) Média	0.5
Integridade do pessoal da empresa/instituição	(0.3) Baixa	0.3
Conhecimento da LBC pelo pessoal da empresa/instituição	(0.1) Quase nada	0.1
Eficácia da função de conformidade (organização)	(0.3) Baixa	0.3
Eficácia do monitoramento e relato de atividade suspeita	(0.1) Quase nada	0.1
Disponibilidade e acesso à informações sobre benefício efetivo	(0.2) Muito Baixa	0.2
Disponibilidade de infraestrutura de identificação fiável	(0.4) Média Baixa	0.4
Disponibilidade de fontes de informações independentes	(0.2) Muito Baixa	0.2

4.1.1. Quadro legal de LBC

No âmbito da prevenção do branqueamento de capitais, o País possui o regime jurídico plasmado na Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto⁴, regulamentada pelo Decreto nº 53/2023, de 31 de Agosto. Para além das Leis e respectivos Regulamentos, também foram aprovadas, através do Despacho nº 3/2023, de 25 de Junho, as Directrizes e Orientações para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento ao Terrorismo e Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa que visam orientar a actuação das entidades que exercem actividades de promoção imobiliária, através de definição de procedimentos para o cumprimento da Lei e do Regulamento.

⁴ Alterada pela Lei nº 3/2024, de 22 de Março.



O quadro legal abrange ainda outros instrumentos normativos, como sejam:

- Lei n.º 15/2023, de 28 de Agosto - Estabelece o regime jurídico de prevenção, repressão e combate ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa;
- Decreto n.º 54/2023, de 31 de Agosto – aprova o Regulamento da Lei que estabelece o regime jurídico de prevenção, repressão e combate ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa;
- Lei n.º 21/2019, de 11 de Novembro – Lei de Cooperação Jurídica e Judiciária Internacional em Matéria Penal;
- Lei n.º 13/2020, de 23 de Dezembro - Regime Jurídico Especial de Perda Alargada de Bens e Recuperação de Activos.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Aprovação de uma legislação com regras específicas da intermediação imobiliária.
- Alterar o disposto legal para que o licenciamento e/ou registo seja realizado junto do GIFiM, enquanto entidade supervisora do sector, antes de ser realizado o início de actividade.

A classificação desta variável é de **0,7 (Alta)**.

4.1.2. Qualidade da Supervisão para prevenção e combate ao BC/FT

A autoridade de supervisão para prevenção e combate ao BC/FT, o GIFiM, iniciou recentemente estas funções, pelo que ainda não realizou nenhuma acção de fiscalização às entidades obrigadas. Até ao momento, dada a inexistência de um plano de supervisão, não obstante existir um quadro legal abrangente que impõe a sua aplicabilidade, nos casos de incumprimento ao dispositivo legal, está já a ser elaborado um plano de supervisão que orientará o trabalho do GIFiM e que assentará numa abordagem baseada no risco, nos termos das Recomendações 1 e 26 do GAFI. Assim, foram aprovadas pelo supervisor, ferramentas úteis para a realização da supervisão, nomeadamente, o Manual de Procedimentos Interno de Supervisão, o Manual de Procedimentos



de Supervisão *off-site*, Plano de Atuação, Plano de Supervisão Anual, Modelo do Relatório de Inspeção e a ferramenta para mapeamento do risco de BC/FT nas entidades obrigadas.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Fomentar a troca de informação permanente com as autoridades de constituição das entidades legais e do licenciamento da actividade imobiliária para que o supervisor tenha sempre actualizada a sua lista de entidades obrigadas;
- Permanente capacitação da nova equipa de supervisores para melhor desempenharem o seu papel de supervisores;
- Iniciar as acções de supervisão a fim de ser avaliado o cumprimento das disposições legais e aplicar sanções às entidades incumpridoras das medidas e deveres de prevenção e combate ao BC/FT.
- Melhorar o *site* electrónico institucional do GIFiM para torná-lo no repositório nacional de informação relacionada com a prevenção do BC/FT (Leis, Regulamentos, Diretrizes, Normas, Orientações aos sectores, etc.)
- Dar continuidade a uma massificação na difusão e formação das entidades obrigadas na temática em referência.

A classificação desta variável é de **0,5 (Média)**.

4.1.3. Disponibilidade e Aplicação de Sanções Administrativas

Quanto à disponibilidade de sanções administrativas, a legislação prevê um vasto leque de medidas administrativas e contravencional que consideramos serem eficazes, proporcionais e dissuasivas, aplicáveis às pessoas singulares ou colectivas, em caso de incumprimento das leis e regulamentos sobre BC/FT. No entanto, estas sanções ainda não estão a ser aplicadas aos incumpridores pela autoridade supervisora (GIFiM). Contudo, estão a ser dados os primeiros passos para a aplicação de sanções sempre que haja situações de incumprimento da Lei. A aplicação de sanções terá sempre em conta o grau de gravidade do incumprimento pela entidade incumpridora, consoante a dimensão da entidade da empresa e volume de negócios. Esta última situação é a que determina essencialmente a ponderação mais baixa desta variável.



A classificação desta variável é de **0,7 (Alta)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Criar políticas internas para aplicação de sanções aos casos de incumprimento que exijam a tomada de medidas por parte do GIFiM, consoante a dimensão da entidade e a gravidade do incumprimento verificado, conforme estabelecido na lei.

4.1.4. Disponibilidade e Aplicação de Sanções Penais

As sanções penais estão previstas na Lei n.º 14/2023, de 28 de Agosto, estando prevista a obrigatoriedade legal da sua aplicação. Estas sanções derivam da prática do crime de BC/FT e consideramos que as mesmas são dissuasivas. Contudo, as sanções penais aplicadas a crimes relacionadas a BC/FT são escassas, o que justifica a classificação desta variável.

A classificação desta variável é de **0,6 (Média-Alta)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Não se registam muitas situações que tenham exigido a aplicação de sanções penais com processos transitados em julgado;
- Para ajudar o processo de repressão é necessário que as análises de *intelligence* (RIFs) tenham a qualidade exigida para auxiliar na investigação e no sucesso final da acção de repressão.

4.1.5. Disponibilidade e eficácia dos controlos de entrada

Moçambique dispõe de um quadro legal que permite adoptar as medidas necessárias para estabelecer critérios adequados para o controlo e participação directa ou indirecta na administração, na gestão da actividade de uma instituição financeira ou entidade não financeira. No entanto, verifica-se uma fragilidade dentro das instituições onde os próprios colaboradores sujeitam-se a tramitação de processos adulterados, presumivelmente, mediante a recepção de



valores monetários. Este facto concorre para a falsificação de documentos e o incentivo à corrupção

O licenciamento das entidades que exercem a actividade imobiliária é tramitado pelo Ministério da Indústria e Comércio, não havendo qualquer intervenção por parte da autoridade de supervisão neste processo. Esta situação concorre para fragilidade da eficácia dos controlos de entrada, sobretudo no que respeita aos mecanismos de prevenção do BC/FT.

A inexistência de uma legislação específica para a intermediação imobiliária acaba por incentivar a existência de um mercado informal que ocupa um lugar de destaque na actividade imobiliária como um todo.

As associações do sector estão a canalizar os seus esforços para chamar as entidades que actuam na informalidade a procederem ao seu licenciamento e registo.

A classificação desta variável é de **0,5 (Média)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Sincronização do sistema, a nível nacional, do registo predial e notarial, de modo que dificulte a falsificação dos documentos.
- Fragilidades na emissão de documentos de identificação.
- Propor que a entidade supervisora (GIFiM) seja a mesma que emite as licenças, de modo a facilitar o controlo da documentação apresentada, caso seja comportável esta responsabilidade.
- Propor que a Conservatória do Registo de Entidades Legais comunique ao GIFiM, da constituição de todas as entidades que exercem a actividade de promoção imobiliária e que seja efectuado o registo junto do GIFiM antes de ser realizado o início de actividade.

4.1.6. Integridade do pessoal da empresa

De um modo geral, as empresas agem com integridade, optando pelo recrutamento para contratação de funcionários íntegros e incorruptíveis, com o propósito de salvaguardar os interesses das agências e dos clientes.

Todavia, podem ocorrer situações que indiciam práticas de aliciamento que levariam os colaboradores a práticas menos adequadas.



Por outro lado, subsiste uma dúvida em relação a existência de mecanismos de protecção à direcção e pessoal da empresa contra quaisquer consequências negativas, em resultado da comunicação de transações suspeitas, dada a falta de confiança na sua aplicabilidade.

A classificação desta variável é de **0,3 (Baixa)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Propõe-se que as empresas imobiliárias proporcionem melhores condições financeiras, ambiente de trabalho favorável para os seus colaboradores;
- Promoção de acções de formação para melhoria da ética e deontologia profissional;
- Criar mecanismos de segurança no trabalho.

4.1.7. Conhecimento da LBC pelo pessoal da empresa\ instituição

Em Moçambique, não obstante a existência de um quadro legal e regulamentar aprovado e disponibilizado, em matérias de prevenção e combate ao BC/FT, não existe uma prática frequente pelo pessoal das empresas para busca de conhecimento sobre este quadro legal.

Assim, o nível de conhecimento e compreensão das Leis e regulamentos é muito reduzido, pela sensibilização escassa, falta de formação contínua sobre o tema e facilidade de acesso à informação sobre o quadro legal vigente.

A classificação desta variável é de **0,1 (Quase Nada)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Promover a divulgação da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto e o seu respectivo regulamento, mediante a realização de workshops, sessões virtuais, divulgação em *sites* institucionais, *media*, campanhas de sensibilização, etc;
- Realização de formação contínua do pessoal pelas empresas sobre prevenção do BC/FT.



4.1.8. Eficácia em função da conformidade no sector imobiliário

Tratando-se de um sector que iniciou recentemente a introdução à temática da prevenção do BC/FT, por desconhecimento do tema e pela recente criação e intervenção do seu supervisor, surge a necessidade de criar programas de sensibilização, de modo a promover o envolvimento de mais entidades no conhecimento do fenómeno BC\FT.

Por outro lado, é importante a figura do Oficial de Comunicação de Operações Suspeitas (OCOS) que deverá existir em todas as entidades obrigadas, sendo um elemento importante para a implementação de uma função de *Compliance* eficaz.

É muito baixa ou quase nula a existência de OCOS nomeados nas entidades obrigadas, pelo facto de não haver conhecimento dessa nomeação junto do GIFIM, procedimento este decorrente de um requisito legal.

A classificação desta variável é de **0,3 (Baixa)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Promover informação quanto à importância da nomeação do OCOS, responsável pelo cumprimento na área de prevenção e combate ao BC/FT;
- Continuar a melhorar a monitoria do cumprimento das regras de conformidade/*compliance*.

4.1.9. Eficácia do monitoramento e relato de actividade suspeita

Em Moçambique as entidades obrigadas são sujeitas a cadastrarem-se junto ao GIFiM para acesso à plataforma que permite a comunicação de operações suspeitas por via electrónica. Neste momento, as APNFDs, mais em particular as entidades obrigadas do sector imobiliário, não dispõem de conhecimento que lhes permita aferir quais as situações que poderão ser suspeitas e implicar a comunicação de uma operação suspeita. Não obstante, já terem sido elaborados os procedimentos internos e mecanismos para uma monitorização de operações, estas ainda não iniciaram para o sector imobiliário, pelo que, a eficácia deste factor é praticamente inexistente, facto que é comprovado pelo quase inexistente número de comunicações operações suspeitas remetidas ao GIFiM.



A classificação desta variável é de 0,1 (Quase nada).

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Número reduzido de campanhas de sensibilização, bem como de actores intervenientes do sector, já abrangidos e a fraca formação em matérias de BC/FT.
- Recomenda-se a promoção de campanhas de sensibilização e *workshops* na temática de prevenção do BC/FT e a sua extensão a outras regiões do País.
- Recomenda-se o cadastro das entidades obrigadas logo que constituídas e para as existentes, mediante o pedido de cadastro, por parte das entidades obrigadas, para o cumprimento do dispositivo legal que as obriga.
- Recomenda-se que as entidades obrigadas disponham de informação interna quanto a factores de suspeição na actividade imobiliária, conforme disponibilizado nas Diretrizes do sector, com vista a sensibilizar os colaboradores das entidades obrigadas quanto a possíveis comportamentos e operações que obriguem a uma análise e decisão de comunicação;
- Recomenda-se que as entidades obrigadas possam dispor de um sistema de informação que permite o acompanhamento das transações dos clientes e compará-las contra os seus perfis de risco, traçados pelas próprias entidades obrigadas.
- Recomenda-se que as entidades obrigadas instalem um sistema de registos transacionais que facilite a triagem, o monitoramento do cumprimento da Lei de Branqueamento de Capitais, realização de exames eficazes de PEP e registo efectivo de todas as transações complexas, incomuns e volumosas.
- Recomenda-se a divulgação de orientações ao sector sobre o dever de exame e de comunicação, sobretudo para efeitos de garantir a qualidade das comunicações de operações suspeitas ao GIFiM, facto que garantirá um conjunto importante de informação para o trabalho de *intelligence* do GIFiM.
- Promover a informação sobre a obrigação de comunicar ao GIFiM, entanto Unidade de Informação Financeira e autoridade de supervisão e sobre a necessidade de nomeação de OCOS junto a entidade em alusão.



4.1.10 Disponibilidade e acesso à informações sobre beneficiário efectivo

No que concerne à disponibilidade de informação quanto a Beneficiários Efectivos, no ordenamento jurídico de Moçambique, a mesma está prevista na Lei n° 14/2023, de 28 de Agosto, regulamentada pelo Decreto n° 53/2023, de 31 de Agosto, pese embora a sua aplicabilidade e o acesso a informação sobre o Beneficiário Efectivo (BE) seja muito reduzida por ainda inexistir um registo central de beneficiários efectivos.

A ausência de registo nacional centralizado, que permita a identificação de sócios e beneficiários efectivos de sociedades comerciais, particularmente, no que respeita a sociedades participadas por outras sociedades e as sociedades anónimas, implicando que este factor tenha uma elevada vulnerabilidade.

Relativamente a identificação do BE, o Código Comercial⁵ revisto contempla a matéria sobre o beneficiário efectivo e a Direcção Nacional do Registos e Notariado, órgão do Ministério da Justiça, está a desenvolver uma plataforma informática que permite efectuar remotamente o registo do BE e constituição da respectiva base de dados⁶.

É igualmente relevante referir que o sector ressen-te-se da falta de uma base de dados públicas sobre Pessoas Politicamente Expostas (PPEs), bem como das pessoas e entidades sancionadas a nível nacional.

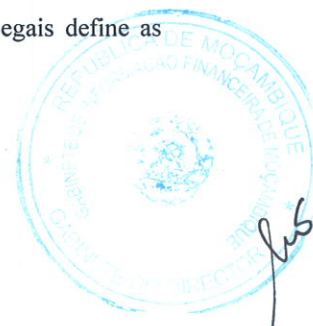
A classificação desta variável é de **0,2 (Muito Baixa)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Dificuldades de conhecer os BE de pessoas colectivas/empresas, pois através das Certidões do Registo na Conservatória de Registo das Entidades Legais não têm sido comum identificar os BE, pois as informações prestadas pelas Entidades ou Conservatória do Registo das Entidades, não são necessariamente fiáveis.

⁵ Decreto-Lei n.º 1/2022, de 25 de Maio – aprova o Código Comercial

⁶ O Decreto-Lei n.º 1/2024, de 8 de Março – aprova o Regulamento do Registo de Entidades Legais define as normas aplicáveis à declaração do beneficiário efectivo.



- Recomenda-se que possa fazer parte do processo de constituição de empresas ou no âmbito dos processos de licenciamento das entidades obrigadas, a solicitação de informação sobre os Beneficiários Efetivos das entidades legais⁷.

4.1.11 Disponibilidade de infraestrutura de identificação fiável

A Lei prevê os tipos de identificação fiável e o País também dispõe de uma infraestrutura de identificação dos cidadãos. No entanto, existem fragilidades internas nas autoridades competentes, no processo de emissão dos documentos de identificação, propiciando a existência de fragilidades que levam à prática de falsificação de identidade e ainda, ao facto de as entidades reguladoras nem sempre fazerem a devida fiscalização ou aplicabilidade dos documentos.

Esta situação justifica a atribuição de uma classificação baixa nesta variável.

Verifica-se que não existe uma regra específica sobre qual o elemento identificativo fiável e consistente que possa servir de elo de ligação entre as várias bases de dados centrais.

É de extrema relevância que, numa era de processos de interoperabilidade, sejam criadas as condições para que a informação existente seja fiável e consistente, com um único elemento de ligação entre os vários sistemas e inter-relação da informação.

A classificação desta variável é de **0,4 (Média Baixa)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Recomenda-se que seja definido o elemento de identificação que servirá de ligação entre os vários sistemas e dar conhecimento a todas as autoridades de supervisão e estas às suas entidades obrigadas, a importância de ser solicitada informação sobre o NUIT e outros dados identificativos.

4.1.12. Disponibilidade de fontes de informação independentes

No que concerne as fontes de informação independentes, não há informação evidente sobre a existência no País de uma entidade central de gestão e manutenção de uma base de dados

⁷ Idem – artigos 14, 15, 16 e 17.



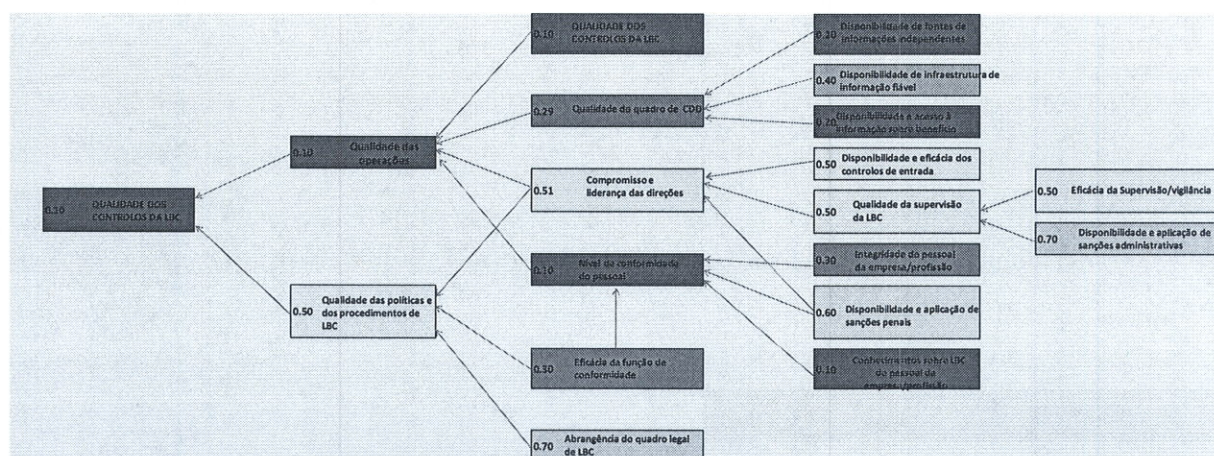
detentora de informação financeira e fiscal relevante, ou ainda sobre pessoas singulares e colectivas.

Contudo, os órgãos de investigação têm poderes para consultar qualquer base de dados, de acordo com a Lei (este poder abrange fontes de informação independentes e abertas).

A classificação desta variável é de **0,2 (Muito Baixa)**.

Deficiências e aspectos a melhorar:

- Embora possam existir fontes de informação independentes, elas não estão centralizadas e à disposição dos operadores do sector imobiliário.



4.2. Vulnerabilidades inerentes ao sector

A vulnerabilidade inerente ao sector imobiliário permite olhar de forma mais directa para a actividade deste sector e determinar quais poderão ser os factores que determinam uma vulnerabilidade alta, permeando a utilização da actividade para actividades menos lícitas.

B. FATORES DE VULNERABILIDADE INERENTE (PARA A EMPRESA/PROFISSÃO)	AValiação GERAL PARA A EMPRESA/PROFISSÃO
Tamanho/volume total da empresa/profissão	Médio Alto
Perfil de base do cliente da empresa/profissão	Risco Alto
Nível de atividade com numerário na empresa/profissão	elevado
Outros fatores vulneráveis - Uso de agentes na empresa/profissão	Alto
Outros fatores vulneráveis - Uso anónimo do produto na empresa/profissão	Disponível
Outros fatores vulneráveis - Dificuldade de rastreio de registos de transação	Registo não disponíveis
Outros fatores vulneráveis - Existência de tipologias de BC sobre abuso da empresa/profissão	Existe e Significante
Outros fatores vulneráveis - Uso da empresa/profissão para fraude e evasão fiscal	Existe e Significante
Outros fatores vulneráveis - uso à distância na empresa/profissão	Disponível e proeminente
Outros fatores vulneráveis - uso de numerário nas transações	Médio Alto
Outros fatores vulneráveis - Mercado informal	Alto
Outros fatores vulneráveis - (referir qual)	Não analisado

1. Tamanho/volume total da empresa/profissão – médio alto

Este factor mede essencialmente o peso da actividade imobiliária na actividade geral do país. Pela importância que a mesma tem, considera-se, ainda que sem dados reais, que a mesma tem aqui um peso médio-alto.

2. Perfil de base do cliente da empresa/profissão – Risco Alto

O sector imobiliário, pelas características do produto que fornece, tem tendência a cativar clientes de maior risco por permitir que estejam envolvidos valores em montantes avultados, associados às transações realizadas.

3. Nível de actividade com numerário na empresa/profissão - Alto

As transações são essencialmente liquidadas por transferência bancária, existindo alguns casos em que há envolvimento de numerário e sempre em montantes elevados.

4. Outros factores vulneráveis - Uso de agentes na empresa/profissão - Alto

O recurso a agentes/intermediários na realização de operações de compra e venda e mediação imobiliária é frequente. Neste exercício os agentes/intermediário intervém nos processos de aquisição de imóveis entre o comprador e proprietário do imóvel.



5. Outros factores vulneráveis - Uso anónimo do produto na empresa/profissão - Disponível

Nem todos os negócios identificam devidamente o cliente, sendo em alguns casos utilizados intervenientes ou emitidas procurações aos advogados para intermediar o negócio.

6. Outros factores vulneráveis - Dificuldade de rastreio de registos de transação - Não disponível

Nem todas as transações são devidamente registadas e rastreadas, devido à inexistência de procedimentos e mecanismos implementados para o efeito.

7. Outros factores vulneráveis - Existência de tipologias de BC sobre abuso da empresa/profissão – Existe num nível significativo

Algumas operações bancárias que possam consubstanciar acções de BC/FT, podem ser objecto de registo para posterior declaração quando tais se enquadrem nos limiares legalmente previstos como devendo ser objecto de reporte, tais como o tratamento hospitalar, formação profissional no estrangeiro, compra de materiais para construção.

8. Outros factores vulneráveis - Uso da empresa/profissão para fraude e evasão fiscal – Existe num nível significativo

A observância das regras de compliance mitiga o risco de a entidade obrigada ser utilizada para fraudes ou evasão fiscal. Mais de 90% dos casos relatados, são de uso das empresas, para efectuarem compras nacionais e no estrangeiro.

9. Mercado Informal – Existe um nível Alto

Tal como já referido o mercado informal do sector imobiliário tem um peso significativo na actividade global. Embora não haja estatística que possa comprovar esta situação, ela é facilmente perceptível pelos operadores, facto que justifica a notação atribuída.



4.3. Prioridades

NOTAÇÃO PRIORITÁRIA DAS VARIÁVEIS GERAIS DE ENTRADA/CONTROLOS - ÚLTIMO CASO/CENÁRIO	NOTAÇÃO DE PRIORIDADE:*
Abrangência do quadro legal de LBC	
Eficácia das actividades de supervisão/vigilância	4
Disponibilidade e aplicação de sanções administrativas	
Disponibilidade e aplicação de sanções penais	9
Disponibilidade e eficácia dos controlos de entrada	6
Integridade do pessoal da empresa/instituição	5
Conhecimento da LBC pelo pessoal da empresa/instituição	1
Eficácia da função de conformidade (organização)	2
Eficácia do monitoramento e relato de atividade suspeita	2
Disponibilidade e acesso à informações sobre benefício efetivo	8
Disponibilidade de infraestrutura de identificação fiável	7
Disponibilidade de fontes de informações independentes	10

As prioridades acima arroladas, constituem o leque das identificadas ao longo do processo de avaliação do sector. Na generalidade, constatou-se que para a efectivação do cumprimento das mesmas, há necessidade de um comprometimento geral dos actores intervenientes no papel de prevenção e combate ao BC/FT, designadamente, as autoridades reguladoras, os sectores regulados e as autoridades de aplicação da Lei.

Especificamente, foram identificadas prioridades que se julgam ser de maior importância na busca de soluções para o seu cumprimento, conforme seguem:

1ª Prioridade- Conhecimento da LBC pelo Pessoal da Empresa/Instituição

Para dar cumprimento a primeira prioridade deve ser promovida a disseminação da LBC e da Avaliação Sectorial de Riscos, mediante campanhas de sensibilização, de modo a elucidar os operadores do sector relativamente as ameaças e riscos a que estão sujeitos, bem como



consciencializá-los ao cumprimento das normas que regem o seu sector, dando primazia as orientações que lhes são dadas.

2ª Prioridade- Eficácia da função de conformidade (organização) e eficácia do monitoramento e relato de actividade suspeita

A presente prioridade tem duas vertentes de cumprimento que se traduzem na:

- Constituição de uma área/equipa de *Compliance*/Conformidade por cada entidade obrigada, devendo possuir, no mínimo, um quadro idóneo para o exercício do papel de reporte de transacções suspeitas de BC/FT;
- Nomeação de um Oficial de Comunicação de Operações Suspeitas que preencha o requisito acima;
- Cadastro do OCOS na plataforma informática de reporte de operações e actividades suspeitas;
- Capacitação do OCOS no conhecimento das tipologias ou indicadores de suspeita de BC/FT e no uso adequado da plataforma informática de comunicação das operações suspeitas e de limiares (goAML);

3ª Eficácia das actividades de supervisão/vigilância

A Autoridade de Supervisão do sector imobiliário deve possuir recursos humanos, materiais e financeiros adequados para o melhor exercício do papel de supervisão.

Os recursos humanos devem ser submetidos a acções de capacitação de modo a habilitá-los nas técnicas de supervisão, devendo ser uma função exercida de forma independente, sem interferência de atribuições que conflituem com as funções de supervisor/fiscal.

4ª Disponibilidade e eficácia dos controlos de entrada e disponibilidade de infraestrutura de identificação fiável

O nível de exigencialidade e cumprimento dos requisitos exigidos para o licenciamento da actividade de promoção imobiliária devem estar associados a existência de sistemas de captação de dados e inter-relação da informação, onde as infra-estruturas de identificação apresentem um



grau de fiabilidade indubitável, sob o risco de descredibilizar o ramo de actividade, na medida em que tal factor seria propício ao uso do sector para a prática de actos de BC/FT;

O papel das entidades públicas responsáveis pela emissão de documentos de identificação deve possuir equipamentos e sistemas robustos de modo a garantir infraestruturas de identificação com aprovação de mecanismos fiáveis de identificação.

5. RISCO DE BC/FT DO SECTOR IMOBILIÁRIO

Em face dos elementos analisados no presente relatório de avaliação do risco do sector imobiliário em Moçambique, o **risco residual de BC do sector imobiliário é Alto**, por conjugação da ameaça (alta) e da vulnerabilidade (alta), conforme matriz abaixo apresentada.

AMEAÇA GERAL	A	M	M	MA	A	A
	MA	M	M	MA	MA	A
	M	MB	M	M	MA	MA
	MB	MB	MB	M	M	M
	B	B	MB	MB	M	M
		B	MB	M	MA	A
		VULNERABILIDADE GERAL				

