



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
GABINETE DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA DE MOÇAMBIQUE (GIFiM)
SERVIÇOS CENTRAIS DE ANÁLISE, INFORMAÇÃO E PROCEDIMENTOS (SCAIP)
RELATÓRIO DE ANÁLISE ESTRATÉGICA (RAE)

Ref. nº 02/RAE/SCAIP/GIFiM/2026.

Objectivo Geral:

- Auxiliar as Autoridades de Aplicação da Lei (AAL), de Regulação e ou de Supervisão e sensibilizar o público em geral, para uma melhor tomada de decisões, com vista a prevenir e detectar, actos que consubstanciem o uso de proventos de crimes precedentes de branqueamento de capitais no sector imobiliário, sem prejuízo de outras infracções.

Modus Operandi:

- Entidades singulares e colectivas receberam valores avultados, nas suas contas bancárias, através de depósitos em numerário, efectuados por vários indivíduos, bem como de transferências bancárias ordenadas a partir de contas tituladas por terceiras entidades de direito privado e entidades públicas. Posteriormente, os fundos foram movimentados através de contas bancárias tituladas por empresas de fachada, com o aparente propósito de dissimular a sua origem. Subsequentemente, estes foram aplicados em actividades de sector imobiliário, permitindo a sua integração na economia legítima através de aquisição de activos, com o propósito de os conferir uma aparência de origem lícita e possibilitar a sua integração na economia legítima.



Período em análise:

- Entre **Janeiro de 2021 e Novembro de 2025**.

Montante apurado:

- Cerca de **5.006.719.207,19 MT** (cinco mil e seis milhões, setecentos e dezanove mil, duzentos e sete meticais, dezanove centavos).

Destinatário:

- Autoridades de Aplicação da Lei (AAL), de Regulação e ou de Supervisão, Entidades com o Dever de Comunicar (Entidades Obrigadas) e Público em Geral.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.

1.1 Quem?

- Ente(s) singular(es), trabalhadores, gestores, proprietários ou sócios de empresas reais ou supostamente de fachada, funcionários e gestores públicos, Pessoas Politicamente Expostas (PPE).

1.2 Quando?

- As operações analisadas referem-se ao período de **Janeiro de 2021 a Novembro de 2025**.

1.3 O quê?

- Aplicaram fundos, cuja proveniência se presume que seja ilícita, na aquisição de activos no sector imobiliário, dissimulando assim, a origem ilícita destes fundos, materializando a prática de actos susceptíveis de consubstanciar branqueamento de capitais, tendo-se apurado o montante global de cerca de



5.006.719.207,19 MT (cinco mil e seis milhões, setecentos e dezanove mil, duzentos e sete meticais, dezanove centavos), valor equivalente a cerca de \$ **78.229.987,61** (setenta e oito milhões, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e oitenta e sete dólares americanos, sessenta e um cêntimos).

1.4 Como?

- Através de recepção de valores avultados, em numerário, depósitos de cheques e transferências, nas contas bancárias particulares e colectivas, sem uma aparente contrapartida e razão económica clara, com o intuito de adquirir imóveis, sendo que em alguns casos, os fundos passaram por empresas fictícias.

1.5 Porquê?

- Para ocultar, e introduzir fundos, supostamente, de origem ilícita no sistema financeiro e evitar a detecção por parte das autoridades competentes, dando a aparência que os activos em causa derivam de actividades económicas lícitas.

1.6 Onde?

- Em Moçambique observando-se maior concentração do fenómeno nas cidades de (i) Maputo, (ii) Matola, (iii) Beira e (iv) Nampula.

2. INTRODUÇÃO.

2.1 O Gabinete de Informação Financeira de Moçambique (GIFiM) apresenta o presente RAE, nos termos do artigo 46 da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto, conjugados com o artigo 13 da Lei nº 2/2018, de 19 de Junho, e a alínea c) do nº 1 do artigo 20 do Decreto nº 15/2024, de 09 de Abril.

2.2 O GIFiM é a autoridade central para recolher, receber, solicitar, centralizar e analisar as Comunicações de Operações Suspeitas (COS), e elaborar Relatórios



de Informação Financeira que são disseminados para às autoridades judiciárias, e policiais competentes, e às autoridades de supervisão e fiscalização, nos termos do artigo 2 da Lei nº 2/2018, de 19 de Junho.

2.3 Para além das COS, o GIFiM recebe também as Comunicações de Actividade Suspeita (CAS) e as Comunicações de Limiares, quando se trate de transacções em numerário de montantes iguais ou superiores a 250.000,00 MT (duzentos e cinquenta mil meticais) e quando se trate de transacções com recurso a depósitos de cheques e ou de transferências bancárias de montantes iguais ou superiores a 750.000,00 MT (setecentos e cinquenta mil meticais), provenientes das entidades com o dever de comunicar¹.

2.4 Nos termos do nº 5 do artigo 45 da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto, o GIFiM recebe, ainda, declarações de movimentos transfronteiriços de moeda ou de instrumentos negociáveis ao portador, da Autoridade Tributária de Moçambique (AT).

2.5 Por conseguinte, o GIFiM dissemina os resultados da competente análise, através de Relatórios de Informação Financeira (RIF's), às Autoridades de Aplicação da Lei (AAL), de Regulação e ou de Supervisão, nos termos do artigo 13 da Lei nº 2/2018, de 19 de Junho, conjugados com a alínea c) do nº 1 do artigo 20 do Decreto nº 15/2024, de 09 de Abril.

2.6 Nos termos da Recomendação 29 do Grupo de Acção Financeira (GAFI), as Unidades de Informação Financeira (UIF's), o GIFiM para o caso de Moçambique, devem realizar/conduzir 02 (dois) tipos de análise, designadamente, a operacional e a estratégica.

2.7 A análise estratégica tem como função extrair o valor, do conjunto das COS, CAS e Comunicações de Limiares recebidas das entidades com o dever de comunicar, fazendo uso da informação disponível ou obtida, incluindo a providenciada por AAL, de Regulação e ou de Supervisão, bem como das UIF's congéneres, para identificar padrões, tendências e indicadores de

¹ Nos termos conjugados dos artigos 2, 4, 5, 11 e 44, todos da Lei nº 14/2023, de 28 de Agosto.



branqueamento de capitais (BC), de financiamento do terrorismo (FT) e do financiamento da proliferação de armas de destruição em massa (FP), adoptados pelos criminosos, podendo com isso melhor identificar as ameaças e vulnerabilidades de BC/FT/FP a que o País está exposto e auxiliar as autoridades na definição de políticas e estratégias de prevenção e combate a este tipo de criminalidade.

2.8 A aquisição de bens imóveis caracteriza-se, frequentemente, pela movimentação de elevados montantes de fundos numa única transacção, em vez de múltiplas operações de menor valor. Em muitos casos, estas transacções ocorrem sem que exista uma relação de negócio duradoura entre o cliente e a agência imobiliária. Esta característica limita a eficácia dos procedimentos de identificação e verificação da identidade do cliente, bem como reduz a capacidade das entidades obrigadas para detectar padrões de comportamentos suspeitos e identificar potenciais indicadores de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

2.9 O sector imobiliário é particularmente atractivo para Pessoas Politicamente Expostas (PPE/PEP) envolvidas em actividades ilícitas, em virtude da estabilidade dos activos, do seu potencial de valorização e da capacidade de proporcionar benefícios económicos e sociais, bem como para dissimular a origem ilícita de fundos.

2.10 Com efeito, o Relatório de Avaliação Nacional dos Riscos, bem como, a sectorial de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo elaborado no ano de 2022, identificou vulnerabilidades no sector imobiliário, como sendo susceptível de ser usado para o BC, atribuindo um nível de Risco Alto com tendência crescente.

3. METODOLOGIA.

3.1 A metodologia utilizada para a elaboração do presente RAE decorreu da análise das comunicações e informações recebidas pelo GIFiM entre os anos de 2021 e



2025, bem como, dos Relatórios de Informação Financeira (RIFs) disseminados pelo GIFiM.

3.2 A análise de informação financeira agregada de dados, em conjugação com várias ferramentas e técnicas analíticas, constituiu a base da análise estratégica.

3.3 A escolha do sector imobiliário para a presente análise fundamentou-se no facto de este ser identificado, no Relatório de Avaliação Nacional do Risco de Branqueamento de Capitais, como um sector de alto risco. Acresce que o sector imobiliário é amplamente reconhecido como um dos principais veículos utilizados para o branqueamento de capitais por grupos criminosos organizados, por permitir a integração, na economia formal, de fundos provenientes de actividades ilícitas, através da aquisição de bens imóveis de elevado valor.

3.4 Por outro lado, a escolha deste sector foi igualmente determinada pelo elevado número de comunicações de operações suspeitas (COS) recebidas, relacionadas com operações de compra e venda de imóveis, nas quais se identificaram indícios de utilização de fundos cuja proveniência lícita não foi devidamente demonstrada. Estes factores reforçaram a necessidade de uma análise mais aprofundada a nível estratégico do sector, tendo em vista a identificação de vulnerabilidades, tipologias e padrões de risco associados ao BC.

3.5 Segundo dados apurados pelo GIFiM, no ano de 2025, foram registadas, como estando em actividade, cerca de **851** (oitocentos e cinquenta e uma) entidades imobiliárias em todo território moçambicano, e destas, **234** encontravam-se cadastradas no GIFiM, no âmbito do dever de comunicar a que estão sujeitas, representando este número, uma percentagem de cerca de **27.5%** (vinte e sete, virgula e cinquenta por cento).

3.6 O GIFiM no processo de análise socorreu-se de uma vasta gama de fontes de informação públicas e não públicas, tais como, artigos diversos que versam sobre a matéria, Relatórios de Análise Estratégica (RAE), estudos de tipologias de outras jurisdições e de organismos internacionais, a base de dados da



plataforma informática em uso no GIFiM, informações das AAL, de Regulação e ou de Supervisão.

3.7 Para efeitos do presente RAE foram analisados no global, para o período de 2021 - 2025, um universo de **672** (seiscentos e setenta e duas) COS, **15** (quinze) Comunicações de Actividade Suspeita (CAS) e **11.612** (onze mil, seiscentos e doze) Transacções de Limiares efectuadas pelo subsector bancário, **12** Pedido de Informação (PI), e **36** (trinta e seis) Relatórios de Informação Financeira (RIF's) disseminados, sendo que o montante apurado no presente relatório resulta, somente, do valor global dos RIF disseminados.

3.8 O montante apurado corresponde ao valor agregado das operações suspeitas e outras transacções constantes nos Relatórios de Informação Financeira (RIF) disseminados pelo GIFiM, não devendo, por si só, ser interpretado como valor global de transacções suspeitas ocorridas no sector imobiliário, no período em referência.

3.9 Limitações da análise.

Os resultados apurados devem ser interpretados à luz das seguintes limitações, identificadas ao longo do processo de análise:

- a) Predominância de informação proveniente de um único sector de actividades, das entidades com o dever de reportar;
- b) Reduzida participação directa do sector imobiliário no cumprimento do dever de comunicar;
- c) Ausência de uma base de dados integrada sobre a transmissão de direito de titularidade imobiliária;
- d) limitações no acesso a informação fiscal e municipal; e
- e) Ausência de comunicação de informação proveniente das Conservatórias e do Notariado.



4. OBJECTIVO ESPECÍFICO.

- 4.1 Municiar as AAL, de Regulação e Supervisão competentes, sobre o *modus operandi* da suposta prática de crimes de branqueamento de capitais, através do sector imobiliário, prestar retorno de informação (*feedback*) às entidades com o dever de comunicar e, finalmente, de sensibilizar o público em geral sobre como prevenir, tendo em atenção a tendência, padrão e indicadores actuais de BC/FT/FP.
- 4.2 Auxiliar os diversos actores na cadeira de responsabilidade de prevenção e combate ao BC/FT/FP, no reforço dos mecanismos de controlo das transacções realizadas e ou envolvendo o sector imobiliário para prevenção e combate ao BC/FT/FP.
- 4.3 Desencorajar a prática de branqueamento de capitais através do uso de fundos de proveniência ilícita para aquisição de activos e investimentos no sector imobiliário.
- 4.4 Informar às autoridades competentes sobre a magnitude do valor potencialmente ilícito que tem sido aplicado no sector imobiliário.

5. DESENVOLVIMENTO.

5.1. Análise das comunicações recebidas e dos Relatórios de Inteligência disseminados.

- 5.1.1. No âmbito da presente análise estratégica, procedeu-se a avaliação dos dados financeiros disponíveis, com o objectivo de identificar padrões, tendências e comportamentos transacionais suscetíveis de representar riscos associados ao branqueamento de capitais. A análise das comunicações recebidas nomeadamente, COS, CAS, PI's e RIF's disseminados, permitiu identificar fluxos financeiros envolvendo pessoas singulares e colectivas, caracterizados pela circulação de valores



avultados, utilização de terceiros e posterior aplicação de fundos em activos de sector imobiliário.

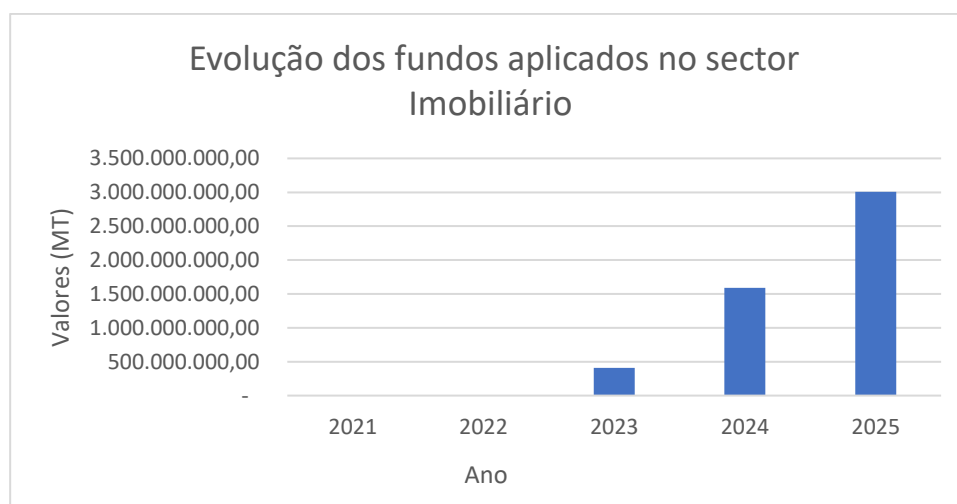
5.1.2. A partir dos RIFs disseminados as Instituições de Aplicação da Lei, foi possível apurar o montante global de cerca de **5.006.719.207,19 MT** (cinco mil e seis milhões, setecentos e dezanove mil, duzentos e sete meticais, dezanove centavos) equivalente a cerca de **USD 78.229.987,61** (setenta e oito milhões, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e oitenta e sete dólares americanos, sessenta e um cêntimos), valores que se suspeitam serem de origem ilícita aplicados no sector imobiliário.

5.1.3. No período em análise, tendo como base os RIFs disseminados, o ano de 2025, foi o que mais fundos foram aplicados no sector imobiliário, conforme ilustrado na tabela 01 e gráfico 01:

Tabela 01: *Valores anuais transferidos para entidades do sector imobiliário segundo os RIFs disseminados no período em análise.*

Ordem	Ano	Valor (MT)
01	2021	-
02	2022	-
03	2023	408.099.204,53
04	2024	1.589.250.964,86
05	2025	3.009.369.037,80
Total		5.006.719.207,19

Gráfico 01: *Evolução anual dos fundos aplicados no sector imobiliário no período em análise.*



- 5.1.4. Nos anos de 2021 e 2022, não foram disseminados RIFs relacionados com o sector imobiliário, porém, a partir de 2023, observou-se um incremento no número de RIFs disseminados, acompanhado por um crescimento de valor das transacções, tendência que se manteve nos anos subsequentes.
- 5.1.5. Em termos evolutivos, entre os anos de 2023 e 2024, o valor agregado apurado quase quadruplicou e entre os anos 2024 e 2025 registou um acréscimo de cerca de 89,4% (oitenta e nove virgula quatro por cento), sendo que o ano de 2025 concentra, por si só, cerca de 66% (sessenta e seis por cento) do valor total apurado no período em análise.
- 5.1.6. Do trabalho de análise realizado constatou-se haver indícios para a suspeita de envolvimento de diversos empresários, colaboradores, gestores de empresas e entidades supostamente fictícias, bem como funcionários e administradores públicos e Pessoas Politicamente Expostas (PPE/PEP), na movimentação de fundos para contas bancárias tituladas por entidades do sector imobiliário.
- 5.1.7. Outrossim, assistiu-se a realização de transferências, efectuadas por instituições ou empresas públicas, a favor de empresas privadas, supostamente como resultado do fornecimento de bens ou prestação de serviços efectuadas por estas últimas, entretanto as empresas beneficiárias dos referidos fundos aplicaram avultadas somas monetárias na compra de activos imobiliários, presumindo-se que parte destes bens tenham sido adquiridos em nome de terceiros, funcionários públicos, ou pessoas a estes relacionadas, como forma de pagamento de subornos.
- 5.1.8. Igualmente, constatou-se a existência de várias empresas supostamente fictícias, que receberam, nas suas contas bancárias, valores avultados, alegando-se serem resultantes das actividades económicas desenvolvidas por estas, porém, essas empresas não apresentam uma estrutura operacional de despesas que aparenta estarem relacionadas com o exercício de uma actividade económica, culminado os fundos nas contas bancárias de entidades do sector imobiliário.



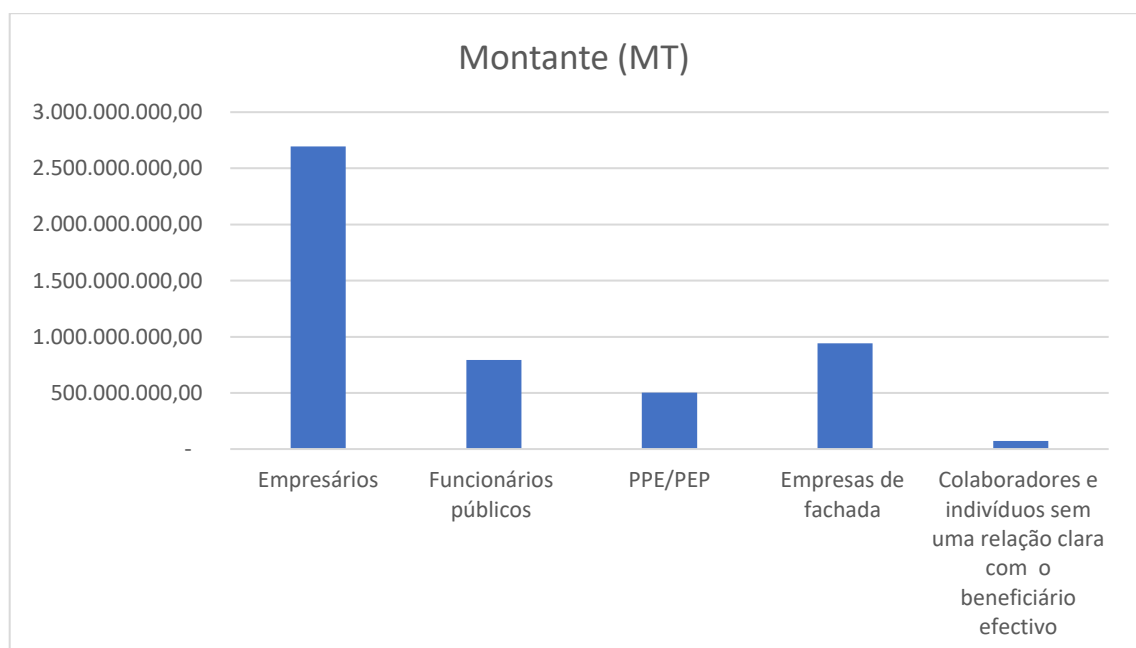
5.2. Análise sobre as entidades suspeitas

5.2.1. As entidades suspeitas de envolvimento no BC através do sector imobiliário caracterizam-se por abranger diversas categorias de intervenientes, nomeadamente empresários, gestores de empresas, empresas fictícias, empresas de fachada, funcionários e administradores públicos, PPEs/PEPs e colaboradores das empresas e indivíduos sem uma relação clara com os beneficiários efectivos, dividindo-se nos seguintes montantes, conforme ilustrado na tabela 02 e gráfico 02:

Tabela 02: *Valores aplicados por categoria de entidades para o sector imobiliário segundo os RIFs disseminados no período em análise.*

Ordem	Categoria de Entidade envolvida	Montante (MT)
1	Empresários	2.696.021.886,41
2	Funcionários públicos	793.965.211,73
3	PPE/PEP	503.764.400,00
5	Empresas de fachada	940.507.076,05
6	Colaboradores e indivíduos sem uma relação supostamente clara com o beneficiário efectivo	72.460.633,00
Total		5.006.719.207,19

Gráfico 2: *Montante aplicado no sector imobiliário apurado por cada categoria de entidades entre Janeiro de 2021 e Novembro de 2025.*



5.2.2. As categorias identificadas na Tabela 02 podem apresentar sobreposição conceptual, pelo que os valores devem ser interpretados de acordo com a



metodologia de classificação utilizada na base de dados, e não necessariamente como categorias mutuamente exclusivas. Não obstante os empresários representarem a categoria com maior valor agregado identificado, a presença simultânea de empresas de fachada, funcionários públicos, PPE/PEP e colaboradores sem relação económica clara com o beneficiário efectivo, sugere a existência de estruturas de intermediação financeira e societária que merecem atenção analítica reforçada, sem que a mera inclusão nestas categorias signifique, por si só, a prática de qualquer crime.

5.3. Análise geográfica

5.3.1. Do estudo efectuado, apurou-se a predominância de transacções relacionadas com a aplicação de fundos que se presume serem de proveniência ilícita no sector imobiliário, com maior incidência, nas cidades de (i) Maputo, (ii) Matola, (iii) Beira e (iv) Nampula. Em termos secundários, registaram-se igualmente ocorrências nas províncias de (v) Inhambane, (vi) Manica, (vii) Tete e (viii) Cabo Delgado.

5.4. Padrão ou tendência da acção e/ou transacção

5.4.1. Para a prossecução dos objectivos, o *modus operandi* dos diversos intervenientes consistiu em:

- a) Introdução de fundos na conta bancária particular dos gestores, sócios ou proprietários de empresas, supostamente relacionadas com fornecimento de bens e serviços;
- b) Contas de empresas recém-criadas, supostamente de fachada, a registarem créditos de valores avultados, mas, cujos saques não parecem estar relacionadas com despesas operacionais;



- c) Contas de singulares a registarem créditos, seguido de transferências para terceiras contas, servindo simplesmente, para introdução e passagem de fundos supostamente de proveniência ilícita;
- d) Transferências bancárias a partir de contas tituladas por Entidades Públicas, domiciliadas no Tesouro, alocadas as Entidades Públicas, para contas tituladas por entidades particulares e colectivas seguidos de transferências para empresas do sector imobiliário ou, supostos, vendedores de imóveis;
- e) Transferências de fundos para contas bancárias tituladas por entidades PPEs/PEPs e seus familiares e ou pessoas próximas, seguidos de transferências para contas tituladas por vendedores de imóveis;
- f) Transferências de fundos de valores desproporcionais ao rendimento conhecido, envolvendo contas de sujeitos particulares, cujo beneficiário é funcionário ou administrador/servidor público, para compra de imóvel.

5.5. Crimes precedentes/conexos

- De acordo com os dados e factos, há suspeitas da prática de crimes de BC com recurso a aplicação de fundos no sector imobiliário, com destaque para a prática dos seguintes crimes precedentes, a fraude fiscal e outras infracções de natureza tributária, corrupção, falsificação de documentos, associação criminosa, tráfico de influências entre outros, previstos no artigo 7 da Lei nº 14/2023 de 28 de Agosto.

5.6. Sinais de alerta/Indicadores de suspeita

- a) Transferências de fundos de valores desproporcionais ao rendimento conhecido da entidade, em curto espaço de tempo, entre contas de sujeitos particulares, cujo beneficiário é funcionário do Estado, exercendo as funções de direcção, chefia e confiança, para compra de imóvel;



- b) Pedidos de empréstimo bancário, para aquisição de imóveis, efectuados por funcionários de instituições e empresas públicas, privadas e ou singulares, sendo que posteriormente os mesmos são amortizados por terceiros, supostamente sem grau algum de familiaridade ou relação empresarial conhecida;
- c) Moçambicanos com fundos em paraísos fiscais que, a partir de lá ordenaram transferências bancárias para países terceiros, sendo que, por sua vez, a partir destes transferirem fundos para outras jurisdições com o intuito de adquirirem imóveis;
- d) Recebimento de fundos na conta bancária titulada por entidade particular, sem razões económicas plausíveis, supostamente referente a venda de imóvel;
- e) Transferência de fundos da conta bancária titulada por uma entidade particular para conta de entidade imobiliária, sob alegação de empréstimo, sem nenhuma relação aparente entre as partes, seguido de transferência dos mesmos para o estrangeiro;
- f) Intervenção de múltiplas entidades colectivas terceiras, sem vínculo conhecido com a entidade adquirente, na liquidação do preço de aquisição de um imóvel objeto de contrato celebrado entre um PPE/PEP, na qualidade de alienante, e uma pessoa colectiva, constituindo uma estrutura de pagamentos atípica e economicamente pouco transparente.
- g) Celebração de contrato de compra e venda de imóvel por valor significativamente superior ao expectável para activos com características semelhantes, sem elementos que permitam justificar a diferença de preço.
- h) Contas bancárias em estado inativo e subitamente são creditadas com valores avultados, alegadamente por motivos de venda de imóvel;



- i) Recebimento de fundos na conta bancária titulada por uma entidade particular, supostamente, referente a venda de imóvel, seguidos de saques na conta de forma fraccionada;
- j) Indivíduo que não exerce alguma actividade económica conhecida, efectua depósito de avultada soma, em numerário, sob alegação de venda de imóvel sem apresentação de documentos de suporte;
- k) Entidade particular, exercendo a actividade de transportador colectivo de passageiros, efectua depósito bancário, de avultada soma, em numerário, sob alegação de venda de imóvel, sem apresentação de documentos de suporte;
- l) Recepção de fundos em conta bancária titulada por entidade singular, sob alegação de pagamento pela venda de um imóvel, sem apresentação de documentação de suporte que comprove a operação subjacente, seguida da imediata transferência dos valores para contas tituladas por entidades colectivas domiciliadas no estrangeiro que desenvolvem a atividade de comércio de veículos automóveis.
- m) Transferências bancárias, sob alegação de venda de imóvel, com entrada e saída imediata de fundos na conta bancária, sem qualquer explicação lógica;
- n) Depósitos em numerário, de valores avultados, na conta bancária de entidade particular, com justificativa de que os referidos fundos seriam resultantes da venda de imóvel, todavia sem apresentação de documentos de suporte;
- o) Depósitos em numerário de valores avultados na conta bancária particular, efectuados por funcionários públicos em situação de reformado, com justificativa de que os referidos fundos seriam resultantes da venda de imóvel, todavia sem apresentação de documentos de suporte;



- p) Transferência de fundos, ordenadas por entidades imobiliária e sócios das mesmas, para contas bancárias tituladas por familiares de PPE/PEP sob alegação de venda de imóvel, porém os documentos de suporte da transacção não são fiáveis.
- q) Transferência de fundos ordenada por Instituição Pública para conta bancária particular de um indivíduo, alegadamente para reabilitação de um imóvel;
- r) Depósitos em numerário, de valores avultados, efectuados por vários condutores, na conta particular de gestores de entidade imobiliária, com justificativa de que os mesmos resultam da venda de imóvel, todavia, sem apresentação de documentos de suporte;
- s) Transferência de fundos, de valores avultados, em uma tranche, ordenados por uma instituição pública, a partir de uma conta diferente da *Conta Única de Tesouro*, titulada por aquela instituição, domiciliada no *Banco de Moçambique (BM)*, para conta bancária de uma entidade imobiliária recém-criada;
- t) Depósitos de valores em numerário, na conta bancária titulada por cidadãos nacionais, alegadamente proveniente de venda de propriedade à empresa cujo sócio é cidadão estrangeiro;
- u) Depósitos de valores em numerário, de forma fraccionada, realizados no mesmo dia, na conta bancária titulada por uma entidade, seguido de transferência para conta de entidade imobiliária;
- v) Depósitos de valores avultados, em numerário e de forma fraccionada, na conta bancária titulada por uma entidade particular, seguido de transferência para conta de um indivíduo sob alegação de compra de terreno;
- w) Levantamentos em numerários, de valores avultados, nas contas bancárias tituladas pela entidade imobiliária, sem razão económica plausível;



- x) Depósitos de valores avultados, em numerário, na conta particular, de trabalhador de empresa pública, com alegação de ser resultante da venda de imóvel, porém sem apresentação de documentos de suporte;
- y) Transferência de fundos, de valores avultados, ordenadas por Instituição religiosa, para conta bancária particular de um indivíduo, com alegação de ser resultante de venda de imóvel, todavia, sem apresentação de documentos de suporte;
- z) Transferência de fundos, de valores avultados, ordenada por uma empresa, para conta bancária particular, supostamente referente ao pagamento de renda de condomínio, todavia sem apresentação de documentos de suporte e nem da relação existente entre o condomínio e o beneficiário efectivo dos fundos;
- ab) Depósitos de valores avultados, em numerário, efectuados por funcionário público com alegação de compra de imóvel, porém sem apresentação de documentos de suporte;
- ac) Transferência de fundos, de valores avultados, ordenada por cidadão de origem estrangeira, com interesse na exploração e comercialização de madeira, com alegação de compra de imóvel, porém sem apresentação de documentos de suporte;
- ad) Transferência de fundos, de valores avultados, ordenada por indivíduo, com interesse na comercialização de produtos alimentares e bebidas, com alegação de compra de imóvel, porém sem apresentação de documentos de suporte;
- ae) Transferência de fundos, de valores avultados para a conta bancária particular de funcionário público, com alegação de venda de imóvel, porém sem apresentação de documentos de suporte;



- af) Transacção imobiliária ou proposta, cujo comprador tenha sido, anteriormente, proprietário do mesmo imóvel;
- ag) Transacção imobiliária cujo pagamento, seja realizado por pessoas domiciliadas em zonas fronteiriças;
- ah) Transacções imobiliárias ou propostas, cujas características, no que se refere às partes envolvidas, valores, forma de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento económico ou legal, sejam incomuns e possam configurar indícios de crime;
- ai) Actuação no sentido de induzir as entidades obrigadas a não manter em arquivo registos da transacção realizada;
- aj) Resistência em fornecer as informações necessárias para a formalização da transacção imobiliária ou do cadastro, fornecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;
- ak) Transacções efectuadas em nome de menores, incapacitados ou outros que, embora não incluídos nestas categorias, aparentam não deterem capacidade económica para fazer tais aquisições;
- al) 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;
- am) 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;
- an) Cliente expõe preocupações incomuns a respeito dos níveis de conformidade da empresa relativamente às normas sobre prevenção e combate ao BC/FP/FP.



- ao) Cliente demonstra falta de preocupação com os riscos, comissões ou outros custos da transacção;
- ap) Cliente persiste em apresentar a sua situação financeira de uma forma que é irrealista ou que não é sustentada por documentos.

5.7. Estudo sobre Tipologias

5.7.1. Segundo o Grupo de Acção Financeira (GAFI/FATF), as tipologias constituem conjuntos de esquemas de BC/FT concebidas com características, métodos ou mecanismos de execução idênticos ou semelhantes. As tipologias de branqueamento de capitais no sector imobiliário envolvem a utilização de transacções imobiliárias para disfarçar a origem ilícita dos fundos, transformando o dinheiro ilícito em activos legítimos. Os principais métodos incluem a utilização de empresas de fachada para ocultar a propriedade, a inflação ou deflação dos valores dos imóveis e a utilização de "testas de ferro".

5.7.2. *Relatório do Myanmar Financial Intelligence Unit (MFIU) sobre Typology Report On Money Laundering, de Dezembro de 2023-*

A pesquisa, do exemplo abaixo, aborda sobre a metodologia usada, por uma família, para o branqueamento de capitais no sector imobiliário:

- a) O Sr. "A" era arguido detido num caso de drogas. Em relação ao caso, a MFIU conduziu uma investigação para identificar, através da formação de uma comissão de escrutínio, se o Sr. "A" tinha branqueado capitais proveniente de crimes ou não. De acordo com o resultado da análise, foram descobertos um terreno com uma construção, outro terreno e uma conta bancária com um saldo total de **11.253.996,48 MMK** e apreendidos por branqueamento de capitais. De seguida, um terreno para jardim, uma retroescavadora e 3 contas bancárias com um saldo total de **877.879,94 MMK**, pertencentes à Sra. "C", esposa do arguido foragido, o Sr. B, onde foram também identificados e apreendidos por BC.



- b) Como resultado da identificação, descobriu-se que um terreno já com construção, apreendido ao criminoso, o Sr. “A”, tinha sido comprado através de uma imobiliária e verificou-se também que o pagamento pela compra daquele imóvel foi feito através da conta bancária da imobiliária para acertar as contas com o vendedor. Verificou-se que as transacções foram ordenadas para a conta bancária da imobiliária a partir da conta bancária do Sr. “D”, cuja conta bancária recebeu também um depósito de **110 milhões de MMK** em numerário, efectuada em três operações em dois dias, soube-se ainda que o montante em referência foi obtido através da venda de drogas ilícitas efectuadas pelo Sr. “A”. E o Sr. “D” é também primo do Sr. “A”. O Sr. “A” utilizou a conta bancária do seu familiar para transferir os fundos para a conta bancária da agência imobiliária e efectuar novamente o pagamento ao vendedor, com o intuito de ocultar a origem dos proventos provenientes da venda ilícita de drogas. Neste processo, descobriu-se que o primo do arguido e a imobiliária eram terceiros inocentes que nunca cometeram qualquer crime e foram apenas explorados.
- c) Além disso, em relação ao terreno para jardim pertencente à Sra. “C”, esposa do Sr. “B”, fugitivo deste caso, foi identificado o contrato de compra e venda no valor de **90 milhões de MMK**, dos quais **20 milhões de MMK**, recebidos de fontes legais e pagos através do sistema bancário, e os restantes **70 milhões de MMK** foram pagos com dinheiro obtido da venda de droga. Embora o nome do proprietário seja o da Sra. “C”, os pagamentos em dinheiro utilizados para a compra e os fundos pagos através do sistema bancário pertenciam ao fugitivo, o Sr. “B”.

5.7.3. Relatório do Estudo de tipologia do ESAAMLG, sobre sector imobiliário, publicado na 26th ESAAMLG Task Force of Senior Officials and 13th Council of Ministers Meetings, de 2 - 6 September 2013.

- a) A Sra. “X”, contabilista sénior numa empresa exportadora de citrinos que lidava com fornecedores de um Estado vizinho, desviou avultadas quantias de dinheiro da empresa. A Sra. “X” era responsável pelo pagamento aos



credores da empresa no Estado vizinho. A Sra. “X” recorreu à ajuda de dois residentes locais para se deslocarem ao estado vizinho e encontrarem uma pessoa que disponibilizasse a sua conta bancária, para que ela pudesse depositar dinheiro fingindo estar a pagar a um credor, sem que os superiores da empresa tivessem conhecimento.

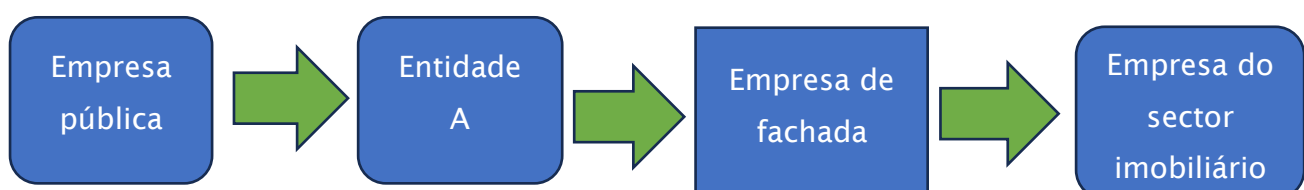
- b) A dupla encontrou alguém que cedeu uma conta bancária, na qual foram depositados milhões. Esta pessoa levantava periodicamente o dinheiro e entregava-o aos dois recrutados pela Sra. “X” para este fim, após reter para si uma comissão substancial. Os dois recrutados regressavam então ao país, e canalizavam o dinheiro para a Sra. X, que lhes pagava também a sua comissão. Isto continuou durante algum tempo e a Sra. “X” construiu um bloco de apartamentos modernos que arrendou. Após a descoberta deste esquema os apartamentos foram apreendidos e a Sra. “X” e os seus cúmplices aguardam julgamento e ela foi extraditada do Estado vizinho após ter fugido do país de origem para evitar a prisão.

5.8. Estudo de caso.

5.8.1. *Caso de Estudo 1.*

- A entidade “A” recebeu fundos de uma empresa pública, esta por sua vez transferiu a maior parte dos mesmos para uma empresa supostamente de fachada, sendo que esta última também transferiu estes valores para a conta bancária de uma empresa do sector imobiliário, presumindo-se que estas operações tinham como fim a aquisição de um ou mais imóveis, tendo em atenção o valor envolvido na transacção.

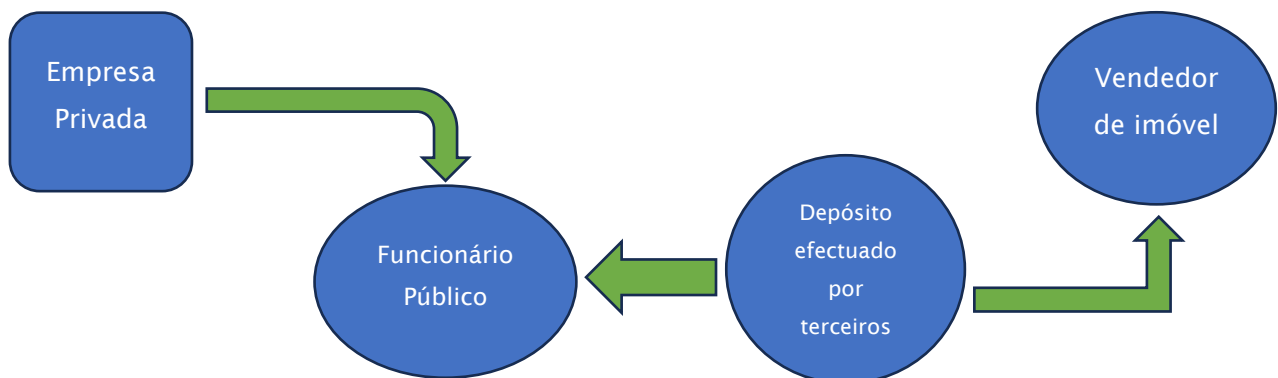
Fluxograma 01, do Caso de Estudo 1



5.8.2. Caso de Estudo 2.

- Entidade singular “A”, funcionário do Estado, recebeu avultados depósitos em numerário na sua conta bancária particular efectuado por ele e por terceiros, assim como, recebeu transferências bancárias efectuadas por uma determinada empresa. A entidade singular “A”, por sua vez instruiu terceiros a efectuarem igualmente depósitos em numerário na conta bancária de um determinado singular “B”, tendo este justificado que os fundos recebidos na sua conta bancária estariam relacionados com a venda de um imóvel seu.
- Neste caso, foi apurado o montante de cerca de **30.000.000,00 MT** (trinta milhões de meticaís), envolvido nas referidas transacções, supostamente relacionadas com a compra de um imóvel.

Fluxograma 02, do Caso de Estudo 2.

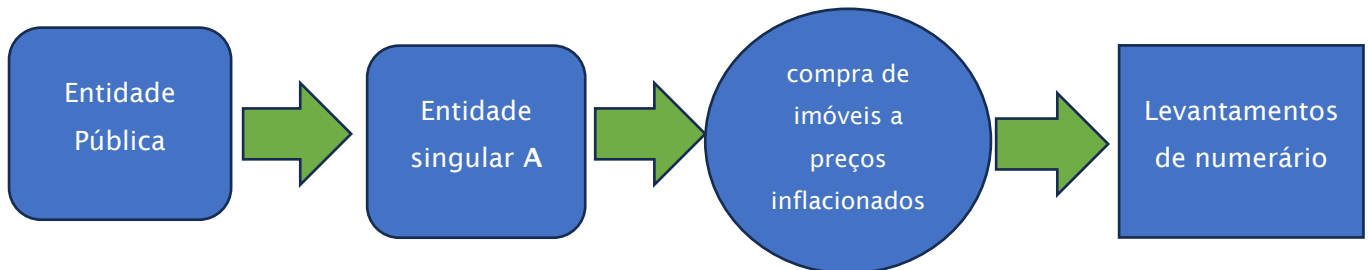


5.8.3. Caso de Estudo 3.

- **Entidade singular “A”**, sócio de empresa de construção, inserida na área imobiliária, recebeu na sua conta bancária particular, várias transferências de valores avultados, ordenados por entidades públicas, a partir de contas bancária, domiciliadas no *Banco Central*, tituladas pelo **Tesouro**, supostamente para compra de imóveis, por parte de uma entidade pública, cujos preços se mostravam inflacionados. Após a recepção dos fundos, a **Entidade singular “A”** procedeu à emissão de cheques, que de seguida foram sacados em numerário, presumivelmente, para o pagamento de suborno aos funcionários/agentes do Estado. Neste caso foi apurado o

montante de pouco mais de **6.000.000,00 MT** (seis milhões de meticaís), envolvidos nas transacções supostamente inflacionadas.

Fluxograma 03, do Caso de Estudo 3.



6. DESAFIOS

6.1. O presente relatório permitiu identificar a prevalência das ameaças de branqueamento de capitais no sector imobiliário, tais como:

- Utilização do sector imobiliário para integração de fundos de presumível origem ilícita;
- Utilização de empresas de fachada;
- Utilização de terceiros sem relação económica aparente;
- Utilização intensiva de numerário;
- Possível utilização de operações imobiliárias em esquemas de corrupção;
- Possível utilização de PPE/PEP e pessoas a estes próximos;
- Utilização de estruturas societárias para ocultar beneficiários efectivos.

6.2. A capacidade de identificar a real origem dos fundos movimentados pelos intervenientes nas transacções do sector imobiliário constitui um desafio, por conta de preferência no uso de numerário ao invés de outras formas de pagamento neste sector;

6.3. Embora o GIFiM receba um número considerável de comunicações relacionadas com o sector imobiliário provenientes, maioritariamente, de instituições bancárias, verifica-se que, do universo das entidades obrigadas do sector imobiliário, apuradas pelo GIFiM, somente de 27.5% (vinte e sete, virgula e



cinquenta por cento), estão registadas na base de dados desta, na qualidade de entidades com o dever de comunicar, e um número bastante reduzido destas submeteu comunicações ao GIFiM, facto que limita o acesso do deste a informação relevante e complementar sobre as operações imobiliárias, comprometendo uma avaliação mais abrangente das vulnerabilidades do sector, bem como a efectiva identificação de operações susceptíveis de estar associadas aos crimes de BC, FT e FP.

- 6.4. A aparente predominância de transacções relacionadas com a aplicação de fundos de proveniência ilícita no sector imobiliário nas cidades de (i) Maputo, (ii) Matola, (iv) Beira e (iv) Nampula constitui uma limitação da presente análise, na medida em que os dados resultam, predominantemente, das comunicações de operações suspeitas efectuadas pelas entidades obrigadas do sector bancário, consequentemente, não é possível concluir que estas práticas se circunscrevam apenas a essas áreas geográficas, existindo a possibilidade de ocorrência de operações suspeitas noutras regiões do País, entretanto, não comunicadas ao GIFiM.
- 6.5. A inexistência de uma base de dados centralizada do sector imobiliário, acessível de forma remota pelas entidades obrigadas e pelas autoridades competentes, constitui um desafio significativo para a prevenção e detecção do branqueamento de capitais neste sector, na medida em que dificulta a verificação da efectiva celebração dos contratos de compra e venda de bens imóveis, bem como a validação da autenticidade e fiabilidade dos documentos apresentados no âmbito das transacções efectuadas, reduzindo assim, a capacidade de identificação de irregularidades, inconsistências e potenciais operações suspeitas.
- 6.6. O fraco engajamento das Conservatórias e Notariado no cumprimento dos seus deveres legais, não obstante estas fazerem parte do grupo das entidades auxiliares na prevenção e combate ao BC, FT e FP, dificulta a capacidade de actuação do GIFiM.



- 6.7. A autoconstrução constitui outro grande desafio, uma vez que fundos de origem ilícita podem ser utilizados para branquear capitais, isto é, com recurso ao uso de numerário, poder-se-á adquirir materiais de construção nos estabelecimentos comerciais existentes no país, sendo que posteriormente estes materiais são utilizados para construir imóveis de elevado valor económico, que após a sua conclusão são vendidos e pagos com fundos que são introduzidos no sistema financeiro, tornando-lhes aparência de origem lícita.
- 6.8. A falta de acesso às bases de dados da Autoridade Tributária de Moçambique e dos municípios constitui um entrave à realização de uma avaliação abrangente da capacidade financeira e dos rendimentos declarados pelas entidades envolvidas nas transações imobiliárias, dificultando a verificação do cumprimento das respetivas obrigações fiscais e a aferição da compatibilidade entre os fundos aplicados na aquisição de bens imóveis e os rendimentos declarados, reduzindo assim a capacidade de identificar potenciais indícios de branqueamento de capitais ou outras irregularidades de natureza financeira e fiscal.

7. RECOMENDAÇÕES.

- 7.1 Dotar as instituições de capacidade técnica, humana, financeira e material para melhor prevenir, detectar, investigar e responsabilizar de forma administrativa e criminal, os infractores, pela prática de crimes de natureza financeira;
- 7.2 Realizar acções de supervisão baseada no risco das entidades obrigadas do sector imobiliário para aferir a sua conformidade no cumprimento das medidas preventivas de BC/FT/FP;
- 7.3 Reforçar a sensibilização dos Conservadores e Notários bem como das entidades obrigadas do sector imobiliário, para o cumprimento dos deveres legais preventivos, mormente o de comunicação de operações suspeitas, nos



termos da alínea f) do artigo 11, conjugado com o artigo 44 ambos da Lei n.º 14/2023 de 28 de Agosto, por forma a mitigar os riscos de BC/FT/FP;

- 7.4 A fiabilidade dos documentos usados para justificar os fundos movimentados entre os intervenientes da relação económico-financeiro do sector imobiliário, requer um trabalho coordenado por parte das entidades obrigadas, autoridades de regulação, supervisão, fiscais e de aplicação da lei de modo a certificar a fiabilidade e a efectivação do negócio, quiçá, através da criação de uma base de dados centralizada, onde essas transacções são registadas;
- 7.5 Realizar campanhas de sensibilização junto das entidades obrigadas e do público em geral sobre a necessidade de conhecerem os seus clientes e implementação de medidas para prevenir que sejam usados como veículos para a introdução dos fundos ilícitos na actividade económico-financeira;
- 7.6 Melhorar cada vez mais a interacção entre o GIFiM e as instituições de Regulação, Supervisão e Autoridades Aplicação da Lei (AAL) de modo tornar a partilha de informação mais célere através de uma melhor coordenação das suas acções;
- 7.7 Criar condições para que as entidades públicas e privadas, e os cidadãos tenham um melhor conhecimento de situações suspeitas de BC, através do sector imobiliário, decorrentes de diversos tipos de crimes, cujos indicadores de suspeita, meramente exemplificativos, foram acima arrolados, sendo que estes foram extraídos de casos analisados;
- 7.8 Maior Monitoria das transacções realizadas através do sector imobiliário para prevenção de BC/FT/FP;
- 7.9 O Supervisor do sector imobiliário, deve aprimorar o seu modo de actuação, bem como, responsabilizar exemplarmente os infractores, através de sanções eficazes, proporcionais e dissuasivas, denunciando, se for o caso, os crimes de natureza económico-financeiro relacionados com a actuação de entidades do sector sob sua alçada;



7.10 Auxiliar as outras autoridades na identificação dos activos adquiridos de forma ilícita, bem como, na recuperação do produto do crime, sendo que uma Lei de confisco civil, contribuirá para a redução do apetite ao enriquecimento ilícito no País.

8. CONCLUSÕES.

8.1. No presente documento foi apurado o montante de **5.006.719.207,19 MT** (cinco mil e seis milhões, setecentos e dezanove mil, duzentos e sete meticais, e dezanove centavos), como estando relacionado com as suspeitas recebidas pelo GIFiM, durante o período entre **Janeiro de 2021 e Novembro de 2025**, todavia, tendo em atenção a dimensão do sector, o alto risco atribuído pela Avaliação Nacional de Risco (ANR), pode parecer um valor aquém da realidade, no entanto, tendo em conta que as principais entidades obrigadas deste mesmo sector, que são as agências imobiliárias, as conservatórias e os notários, como auxiliares na prevenção e combate ao BC, FT e FP, não tem estado a comunicar, conforme emana da Lei, resultando em limitação, no apuramento do valor próximo da realidade das transacções deste sector.

8.2. A análise da ocorrência de casos suspeitos de Branqueamento de Capitais através do sector imobiliário, permitiu identificar um conjunto de elementos que, apreciados de forma integrada, revelaram um padrão ou tendência para elaboração dos indicadores que constam do presente RAE, sendo esta uma forma de auxiliar na identificação de casos suspeitos, sensibilizar as AAL, de Regulação e ou de Supervisão, as entidades com dever de comunicar e o público em geral a prevenir e combater o BC/FT/FP;

8.3. O presente documento permitiu identificar vulnerabilidades, tendências e padrões de actuação utilizados pelos criminosos, sendo que, irá contribuir para o desenvolvimento e a implementação de contramedidas, bem como para o fortalecimento dos mecanismos de prevenção, deteção e combate ao BC/FT.

8.4. Outrossim, um sector imobiliário exposto ao risco de BC/FT/FP, poderá resultar na distorção completa do mercado, levando esta situação a especulação dos



preços de venda e, por conseguinte, dificultando a aquisição de habitação por parte de entidades que obtém rendimentos lícitos dado a tendência de especulação de preços dos imóveis.

8.5. A concentração geográfica observada nas cidades de Maputo, Matola, Beira e Nampula, bem como a presença identificada de PPE/PEP, funcionários públicos e entidades públicas nas operações analisadas, não deve ser interpretada, isoladamente, como prova de que o fenómeno se circunscreva a estas áreas ou de que exista prática criminosa por parte das pessoas ou entidades mencionadas, devendo os elementos ser sempre apreciados em função do conjunto de circunstâncias de cada operação.

8.6. Em síntese dos indicadores de branqueamento de capitais no sector imobiliário podem ser agrupadas nas seguintes categorias:

- a) **Incompatibilidade económica** - valor do imóvel incompatível com o rendimento conhecido; aquisição por pessoas sem capacidade económica aparente; depósitos de elevado valor sem actividade económica correspondente; aquisição de múltiplos imóveis em curto período.
- b) **Utilização de terceiros** - pagamentos efectuados por terceiros sem relação económica clara; utilização de familiares ou de pessoas próximas de PPE/PEP; múltiplas entidades a pagar uma mesma aquisição.
- c) **Numerário** - depósitos elevados e/ou fraccionados; depósitos efectuados por várias pessoas; levantamentos elevados; depósitos sem documentação de suporte.
- d) **Empresas e estruturas societárias** - empresa recém-criada com movimentos financeiros elevados; ausência de despesas operacionais compatíveis; movimentação através de empresas de fachada.
- e) **Operações imobiliárias atípicas** - preço significativamente superior ou inferior ao valor expectável; aquisição e revenda em curto período; pagamento por entidades sem relação aparente com o comprador.
- f) **Documentação** - ausência de contrato; documentação insuficiente ou inconsistente; resistência em fornecer informação; tentativa de evitar registos.



- g) **PPE/PEP** - aquisição por familiares ou pessoas próximas; operações incompatíveis com rendimentos conhecidos; estruturas de pagamento pouco transparentes.
- h) **Operações internacionais** - utilização de jurisdições múltiplas; fundos provenientes de jurisdições de risco; transferência para países terceiros antes da aquisição.

8.7. Portanto, poder-se-á inferir que a prevenção e combate aos crimes de índole económico-financeiro são de interesse primordial, para que não se use o sector imobiliário para integrar fundos de origem ilícita na economia.

Maputo, aos 09 de Outubro de 2026


O Director - geral
(Ilegível)

GLOSSÁRIO DE TERMOS ESPECÍFICOS

- a) **Beneficiário Efectivo (BO)** pessoa singular que, em última instância, possui ou controla uma entidade, conta, fundo ou outro activo, mesmo que não apareça formalmente como proprietária;
- b) **Empregados das empresas e indivíduos sem uma relação clara com os beneficiários efectivos** – geralmente têm sido os condutores das transacções.
- c) **Empresários** – proprietários de sociedades e sócios-gerentes de empresas;
- d) **Empresas fictícia** – entidades que não realizam alguma actividade económica, sendo utilizadas somente, para introdução de fundos no sistema financeiro e passagem para contas bancárias de terceiros;
- e) **Empresas de fachada** – entidades que existe formalmente e operam visivelmente, mas servem para misturar dinheiro ilícito com receitas legítimas;

- f) **Funcionários e administradores públicos** – são funcionários do aparelho do Estado e alguns deles ocupam cargos de direcção, chefia e confiança;
- g) **Gestores de Empresas** – geralmente, assinantes de contas bancárias das empresas reais ou de fachada;
- h) **Pessoas Politicamente Expostas (PPE)** – são indivíduos que exercem ou exerceram funções públicas de elevada relevância no Estado moçambicano, ou em organizações internacionais, incluindo seus familiares próximos e pessoas associadas.

A informação, conteúdo e anexo(s) do presente Relatório de Análise Estratégica (RAE) é para disseminação geral e consumo público, portanto, NÃO CLASSIFICADO.

O RAE resulta da análise de diversas comunicações transmitidas por entidades obrigadas nos termos da Lei, ou de informação na posse do GIFiM decorrente de outras fontes e, destina-se a sensibilizar o público em geral sobre prevenção e combate a prática de actos de branqueamento de capitais com recurso a determinados indicadores ou tipologias e a auxiliar a(s) Autoridade(s) de Aplicação da Lei competente(s), de Regulação e Supervisão, na elaboração de políticas, legislação e boas práticas para a prevenção e combate ao Branqueamento de Capitais, Financiamento do Terrorismo e da Proliferação d Armas de Destruição em Massa
