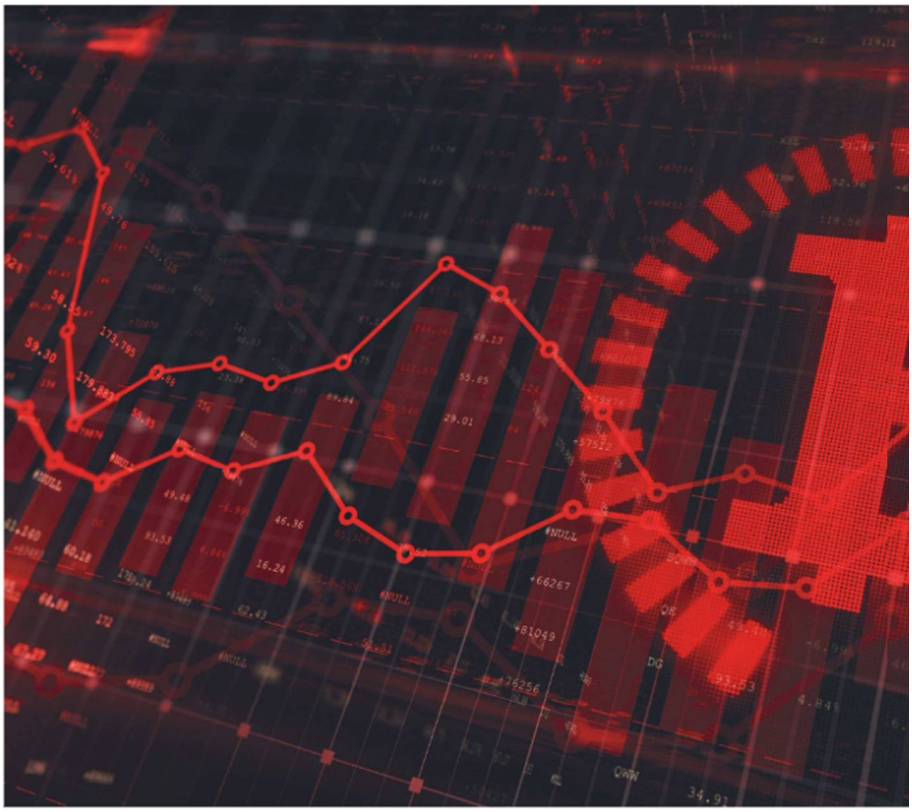
Estrangeiros tentam comprar casas em Portugal com *bitcoins*

Procura de **negócios em criptomoedas** tem crescido Lei permite contratos de permuta, mas **regras da lavagem de dinheiro são apertadas** Primeiro negócio anunciado será convertido em euros E18E19

| Copyright licensed by Visapress | P. 1 of 3

Negócios Apetite por transações em criptomoedas aumenta. Regras de lavagem de dinheiro e volatilidade refreiam entusiasmo

Estrangeiros à caça de negócios em criptomoedas



Textos **DIOGO CAVALEIRO**, **ELISABETE MIRANDA** e **PEDRO CARREIRA GARCIA**

Em Portugal ainda não são públicos negócios integralmente pagos em criptomoedas, mas, no sector imobiliário, o interesse tem vindo a crescer. Seja para comprar ou para vender, há cada vez mais investidores estrangeiros à procura de informações sobre como desbravar este novo caminho, e já se ensaiaram alguns modelos de transação.

Entre os notários, por onde passam parte relevante dos contratos e escrituras, não há memória de transações realizadas em moedas digitais. Mas, se a curiosidade dos investidores se vier materializar em negócio, a realidade mudará rapidamente. "Não há informações sobre operações realizadas, mas há sondagens ao mercado. Nos últimos três, quatro anos já fui consultado várias vezes", diz ao Expresso Jorge Batista da Silva, da Ordem dos Notários. Trata-se sobretudo de investidores estrangeiros, "que querem conhecer as regras, tanto na ótica do comprador como do vendedor", diz o bastonário, que este sábado será reconduzido a mais um mandato à frente da instituição. Nos escritórios de advogados, o movimento é semelhante. "Temos sido abordados por operadores de mercado. Há cada vez mais investidores que, tendo muita liquidez, querem trocar as criptomoedas por ativos de valor" e o imobiliário surge à cabeça, diz Rodrigo Formigal, sócio da Abreu Advogados, que começou a sentir mais procura desde o início do ano, quando Elon Musk, o frenético líder da Tesla, anunciou que, mais tarde ou mais cedo, aceitarão moedas virtuais como meio de pagamento. Mas, até agora, só houve mesmo pedidos de informação. Na Sotheby's, uma imobiliária do segmento de luxo, idem: "Já tivemos algumas abordagens, mas não se avançou com nenhuma transação", garante fonte oficial ao Expresso.

À partida, fazer um negócio usando as criptomoedas como meio de pagamento não é transcendente. Como lembra o IMPIC, regulador do mercado imobiliário, "as moedas digitais não têm curso legal em Portugal", pelo que "um contrato de compra e venda de imóveis não é legalmente admissível". Portanto, uma escritura típica não serve. Contudo, nada impede que comprador e vendedor troquem criptomoedas por um imóvel. "É um negócio de permuta típico. É indiferente o bem pelo qual vou trocar. Ainda hoje temos registados no registo predial vendas em que as pessoas estavam obrigadas a pagar em milho ou em batatas. A lógica das criptomoedas é a mesma", diz Jorge Batista da Silva. Mas atenção: "A aquisição de um direito de propriedade sobre um imóvel está sujeita a registo, mesmo que a transação tenha sido efetuada através de um contrato de permuta em que uma das contraprestações não seja um bem sujeito a registo, como é o caso das moedas virtuais", sublinha ao Expresso fonte oficial do IMPIC.

Risco cambial e lavagem de dinheiro: os óbices

Contudo, aquilo que parece simples complica-se quando começa a olhar-se para os pormenores. E, logo à cabeça, está o branqueamento de capitais.

Os notários estão entre as entidades obrigadas a prevenir os riscos de branqueamento e, entre as regras, está a comunicação das operações de risco. Ora, as criptomoedas, pela sua natureza, "são uma operação de alto risco", o que obrigaria os notários a comunicar o contrato de permuta. As regras não são ainda totalmente claras, mas o bastonário admite até que se possa aplicar aqui o dever de abstenção. Isto é, que os notários tenham de entrar em contacto com o Ministério Público e a Unidade de Informação Financeira para saberem, de antemão, se podem avançar com o contrato. É que, se nas criptomoedas mais novas "a maior parte dos investidores já recorre a *brokers* conhecidos, que seguem as regras, casos há em que não é fácil seguir o rasto ao dinheiro", admite Jorge Batista da Silva.

O mesmo se aplica ao sector imobiliário. "Não se deve esquecer que as entidades que exercem a atividade de compra e venda de bens imóveis, de promoção, de mediação e de arrendamento, são entidades obrigadas (...) quer exerçam as atividades de forma mais tradicional ou com o recurso a ativos virtuais", lembra o regulador. Dito de outro modo, se houver negócios que envolvam criptomoedas, têm de seguir à risca os deveres de prevenção.

O segundo risco que, para já, tem mantido a maioria dos investidores afastados, é a volatilidade destes ativos. Quer os investidores façam um contrato de permuta quer sigam um modelo mais convencional de escritura, como fez a Prometheus (ver texto à direita), as partes precisam de se cobrir dos riscos de perda de dinheiro. "As moedas virtuais oscilam muito de valor num curto espaço de tempo. É preciso definir qual o preço na hora da escritura, porque a cotação varia sempre e, mesmo nessa hora, precisamos de uma espécie de terminal multibanco que faça o processamento do dinheiro num curto espaço de tempo", exemplifica Rodrigo Formigal.

Um terceiro risco é a fiscalidade, ainda muito indefinida, e que, no caso de uma permuta, tem um enquadramento diferente e pode ditar o pagamento de mais-valias, diz o advogado. Certo é que, mesmo que as criptomoedas continuem a não ser aceites como reserva de valor, os negócios em larga escala com elas são "uma questão de tempo. As pessoas estão à espera do primeiro a testar".

dcavaleiro@expresso.impresa.pt

FRASES

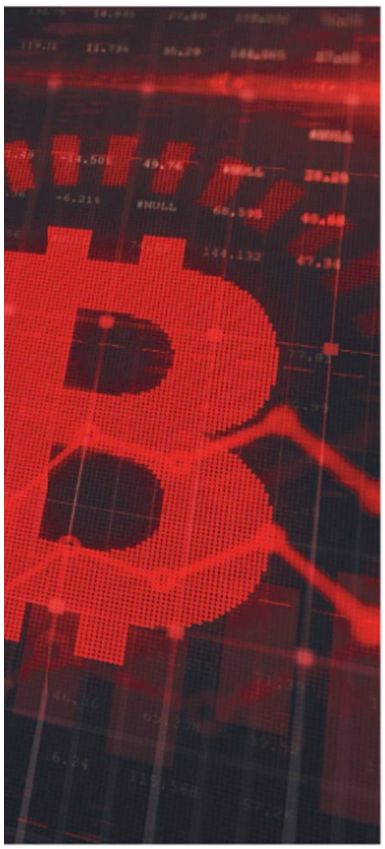
"Já tivemos abordagens, mas não se avançou"
Fonte oficial da Sotheby's

"É uma questão de tempo. Está-se à espera do primeiro a testar"
Rodrigo Formigal
Sócio da Abreu Advogados

"Nem sempre é fácil seguir o rasto ao dinheiro. Há operações de alto risco"
Jorge Batista da Silva
Bastonário da Ordem dos Notários

"Aquisição de direito de propriedade está sempre sujeita a registo"
Fonte oficial do IMPIC

| Copyright licensed by Visapress | P. 2 of 3



***Bitcoin*, a principal criptomoeda, passou a ser moeda oficial de São Salvador. Por cá, como na generalidade dos países, não tem curso legal**
FOTO AUTOR DA FOTO

Prometheus diz que é uma espécie de compra em moeda virtual

Negócio anunciado em outubro foi declarado como a primeira compra com criptomoeda em Portugal. Terá sido mesmo?

O negócio da Prometheus foi anunciado no final de outubro como a primeira aquisição de imóveis em Portugal através de criptomoeda. Foram vendidas duas casas, em projetos na ilha da Madeira ainda em construção, por €4,1 milhões e pagas em ADA, criptomoeda com base na plataforma Cardano, fundada em 2015 para desafiar o estatuto das plataformas *blockchain* mais relevantes, a Bitcoin e a Ethereum.

Contudo, aos olhos do Estado português, isto é, no que está firmado no contrato-promessa de compra e venda que oficializa esta transação (a escritura só será celebrada quando o ativo for entregue ao comprador, em dezembro deste ano), os valores pagos aparecem em euros, pelo facto de as criptomoedas não serem moeda fiduciária.

"Nós, como empresa, precisamos de receber esse montante em euros", diz Priyesh Patel, presidente executivo da Prometheus em declarações ao Expresso, e depositá-los no banco. "Não interessa como é que alguém paga. O que importa é que esteja de acordo com a lei. E a lei requer que, para fins contabilísticos, o dinheiro seja um ativo fiduciário." Recorrem, para tal, a contas de câmbio *[exchange accounts]* abertas junto de corretoras de conversão para trocar criptomoeda por moeda fiduciária.

Em resumo: o cliente transfere a criptomoeda, em tranches, para a Prometheus (ficando registada na *blockchain*), a Prometheus converte a criptomoeda em euros, assumindo o risco cambial, e faz o depósito junto do banco. Se o valor da criptomoeda se alterar entre tranches, o ónus recai sobre o comprador, que terá de calibrar o montante em cripto para se adequar ao câmbio corrente em euros. Estando os pagamentos convertidos em euros à data da escritura, e sendo esta uma escritura na prática, este é um negócio em euros — apesar de criptomoedas pelo meio.

Contudo, será um problema em termos de *compliance* justificar o aparecimento de €4 milhões numa conta bancária quando este dinheiro é fruto de conversão de criptomoedas. E nesse ponto a Prometheus não se descose em relação à forma como cumpre as leis de prevenção de branqueamento de capitais (ver texto à esquerda). Priyesh diz que é para evitar que a concorrência se apodere do manual que um caso bem-sucedido de venda com cripto oferece ao mercado, no que toca às exigências de transparência das autoridades tributárias, bancárias e judiciais. Refere-se apenas a um processo desenvolvido internamente, que implica documentação na ordem das centenas de páginas, para cumprir com todas as exigências.

O interesse que tem existido por investidores em relação a operações com criptomoedas passa à margem da banca tradicional. "Não temos recebido contactos de investidores para realização de transações em criptomoedas", é o que diz a Caixa Geral de Depósitos, o maior banco do sistema português. A surpresa é muita nas instituições financeiras tradicionais quando se refere transações com recurso a *bitcoins* e outras moedas sem curso legal em Portugal, devido às regras de branqueamento.

Certo é que logo à partida há um problema para a utilização de criptomoedas no sistema bancário, precisamente porque os bancos não aceitam este tipo de operações, desde a CGD ao Novo Banco, passando pelo BCP. Aliás, na verdade esse é também um dos objetivos da expansão das criptomoedas: estar fora dos caminhos tradicionais da banca, sem divisas controladas por bancos centrais. Mas o dinheiro acabará por entrar lá quando os investidores converterem os investimentos em moeda fiducial.

Sem proteção legal

Esta compra promovida pela Prometheus de um imóvel em criptomoeda (que, na realidade, é uma compra de um imóvel em euros) não foi a primeira em Portugal, segundo o presidente da Associação Portuguesa de Blockchain e Criptomoedas em declarações ao Expresso. Em 2014 ter-se-á realizado a aquisição de um imóvel por €180 mil, em Lisboa, através de um contrato de permuta — o único tipo de contrato legal que poderia implicar criptomoedas. O vendedor recebe *bitcoins* e entrega a casa em troca, por exemplo. "Já ajudei a concretizar pelo menos 50 contratos", acrescentou, dizendo que tanto portugueses como estrangeiros já realizaram negócios imobiliários desta forma, embora ninguém pareça ter ouvido falar neles (ver texto à esquerda).

> **"Não interessa como é que alguém paga. O que importa é que se esteja de acordo com a lei [...] São mais de 700 páginas de documentação para que a *compliance* fique satisfeita", diz Priyesh Patel, presidente executivo da Prometheus**

Porém, ainda à margem do sistema oficial, as transações deste género não têm proteção legal, desprotegendo as partes em relação ao rácio de troca, ou seja, do risco de câmbio. Esse risco ficará do lado dos intervenientes. Estes ativos virtuais não têm proteção regulamentar: o Banco de Portugal (BdP) só é responsável por assegurar que quem exerce atividades com ativos virtuais respeita as regras de prevenção do branqueamento, não tem atuação no campo da supervisão prudencial nem comportamental.

Luís Gomes, da Criptoloja, uma das três entidades que exercem atividades com ativos virtuais autorizadas pelo BdP, não tem, contudo, conhecimento de transações que tenham já sido feitas em Portugal, mas admite que, em teoria, sejam possíveis sob o formato de permuta. E, hipoteticamente, com a escritura da permuta ficaria provada a transação e o dinheiro poderia ser convertido, já que a origem ficaria identificada.

| Copyright licensed by Visapress | P. 3 of 3