



## ALERTA CIBERCRIME

12 de julho de 2023

***Burlas em Arrendamento (casas para férias,  
estudantes, estrangeiros)***

1. Ganhou grande expressão nas últimas semanas a prática de burlas *online* no mercado imobiliário. Em regra, este tipo de burlas ocorre por via do anúncio, *online*, de casas para arrendar. Tais casas não existem ou, existindo, não pertencem ao anunciante, nem estão disponíveis para arrendamento. São primordiais vítimas deste tipo de crime os estudantes universitários que procuram uma casa para habitar quando se deslocam para estudar noutra cidade, os cidadãos estrangeiros que passam em Portugal breves períodos, ou quem procura uma casa para férias, sobretudo no verão, nas zonas costeiras e do sul do país.
2. Como se referiu, a prática do crime tem sempre início pela publicitação de um anúncio de arrendamento de casa. Tais anúncios fraudulentos têm sido publicados nas muitas plataformas legítimas de comércio eletrónico e também em zonas de anúncios, em redes sociais.



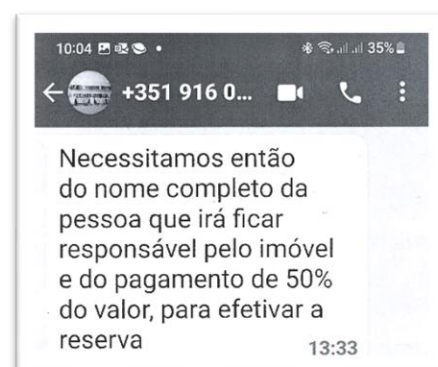
3. Todos eles anunciam um imóvel disponível para arrendamento, sendo a respetiva renda sempre muito cativadora, inferior à de outros imóveis igualmente anunciados, da mesma categoria ou tipologia, ou com características idênticas. O anúncio vem sempre acompanhado de fotografias muito apelativas, obtidas pelos agentes criminosos noutro anúncios, de outras casas, na Internet.
4. Os anúncios indicam sempre uma forma de contacto com o suposto senhorio, normalmente por via do sistema de mensagens da própria plataforma ou rede social onde o anúncio é publicado. Logo que a vítima efetua o primeiro contacto com os anunciantes, estes privilegiam o contacto direto por outras vias, podendo ser correio eletrónico e, mais frequentemente, *WhatsApp*. Nunca contactam, nem aceitam ser contactados, diretamente por linha telefónica ou de viva-voz.



5. Neste primeiro contacto, o agente criminoso (suposto senhorio) manifesta sempre que o imóvel está disponível de imediato, mas nunca se mostra disponível para que o mesmo seja visitado – alega sempre estar no estrangeiro e, muitas vezes, ser cidadão estrangeiro, não lhe sendo possível vir a Portugal. É frequente a narrativa fraudulenta de o senhorio ter deixado Portugal por motivos relacionados com o seu trabalho. É também frequente que, para convencer a vítima, o agente criminoso lhe remeta elementos identificadores supostamente a si respeitantes, referindo-o como pessoa idónea, os quais retirou da Internet e, na verdade, se referem a outras pessoas.

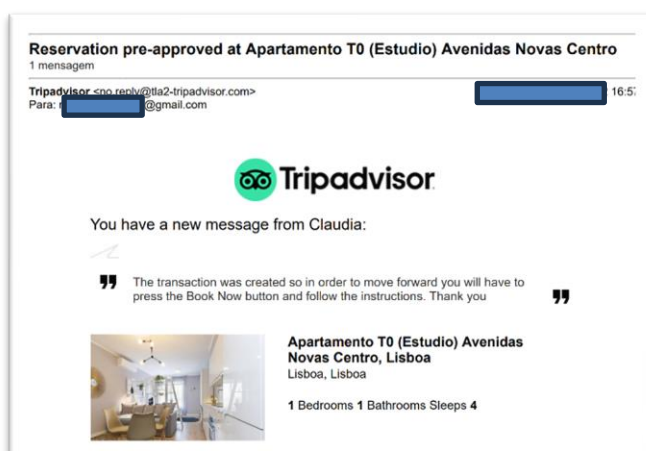
6. Em arrendamentos a estudantes ou a cidadãos estrangeiros que pretendam vir morar para Portugal, caso a vítima insista na visita, o agente criminoso diz-lhe então que tal visita terá um custo, o qual o *inquilino* terá que pagar antecipadamente. O mesmo acontece se a vítima pretender desde logo reservar a casa, mesmo antes de a ver ou de assinar o respetivo contrato.

7. Quando o imóvel em causa se destina a férias (sendo, portanto, o arrendamento por um período curto de tempo, mas normalmente agendado com alguma antecedência), em geral, o agente criminoso exige logo uma parte substancial do preço respetivo, a título de “reserva”. Foram identificados muitos casos em que as vítimas pagaram 50% do preço final, logo na primeira abordagem.



8. Na maior parte dos casos referenciados, os agentes criminosos solicitaram que estes pagamentos se efetuassem por transferência bancária, indicando para o efeito contas bancárias estrangeiras<sup>1</sup>. A identificação dos respetivos titulares é por isso mais difícil.

9. Foram identificadas situações em que os agentes criminosos recorreram a métodos mais sofisticados de convencimento das vítimas. Designadamente, têm sido relatados casos em que os



agentes criminosos, alegando pretenderem utilizar, para o arrendamento, plataformas credíveis, criaram falsas páginas de operadores do mercado imobiliário (booking.com, tripadvisor.com, airbnb.com, entre outros). Além de inserirem nelas o seu anúncio fraudulento, remeteram os respetivos *links* às vítimas, recomendando-lhes que, nessas mesmas páginas (supostamente geridas por entidades terceiras e credíveis), gerssem e pagassem o arrendamento do imóvel. Foram

<sup>1</sup> Normalmente, são contas bancárias pertencentes às chamadas “mulas”, ou “money mules”. Aliás, têm sido identificados casos da prática deste tipo de crime noutros países, em que são indicadas contas bancárias de “mulas” em bancos de Portugal.



**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
**PORTUGAL**

PROCURADORIA-GERAL DA REPÚBLICA  
GABINETE CIBERCRIME

identificados casos concretos em que os criminosos expediram falsas faturas e falsas mensagens de correio eletrónico, em nome daqueles operadores, as quais remeteram para as vítimas, supostamente confirmando o arrendamento.

**10.** Caso as vítimas acedam e efetivamente paguem alguma das quantias acima referidas, o suposto senhorio passa imediatamente a ficar incontactável (bloqueando o número de telefone da vítima) e o anúncio é retirado, deixando de estar disponível. Em geral, os agentes criminosos utilizam números de telefones pré-pagos e endereços de *email* gratuitamente criados na Internet. Quando os anúncios são disponibilizados em redes sociais, normalmente, os perfis que os publicam não têm registados “amigos” e foram criados muito recentemente. Deixam de estar ativos logo de seguida.

**11.** Com este tipo de atuação, os agentes criminosos não têm qualquer intuito de dar de arrendamento qualquer imóvel. Todo o processo é uma encenação que tem apenas em vista criar a expectativa, na vítima, de que encontrou uma casa para tomar de arrendamento e, por essa razão, proceder ao pagamento antecipado de quantias que lhe são pedidas, designadamente para a poder visitar ou reservar.

Este fenómeno criminoso é desenvolvido por grupos profissionais e organizados, que têm o propósito exclusivo de burlar, convencendo as vítimas a efetuarem pagamentos indevidos.

É recomendável que se avaliem cautelosamente os anúncios de imóveis *online*, bem como os eventuais perfis dos seus autores, sobretudo quando todos os contactos são efetuados por meios digitais, não havendo qualquer interação pessoal ou presencial.

