

# MANUAL DE NORMAS DE LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA - LIG

# MANUAL DE NORMAS DE LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA – LIG

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I – OBJETIVO.....	3
CAPÍTULO II – EMISSOR.....	3
CAPÍTULO III – DEPÓSITO CENTRALIZADO E INFORMAÇÕES SOBRE O TERMO DE EMISSÃO.....	5
CAPÍTULO IV – CARTEIRA DE ATIVOS E ATIVOS ELEGÍVEIS.....	6
CAPÍTULO V – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO .....	7
CAPÍTULO VI – AGENTE FIDUCIÁRIO DE LIG E INVESTIDURA DO AGENTE FIDUCIÁRIO DE LIG PARA ADMINISTRAR A CARTEIRA DE ATIVOS.....	8
Seção I – Disposições Gerais.....	8
Seção II – Investidura do Agente Fiduciário de LIG e Transferência da Administração da Carteira de Ativos .....	9
CAPÍTULO VII – REGIME ESPECIAL DE AMORTIZAÇÃO .....	10
CAPÍTULO VIII – MOVIMENTAÇÕES DE LIG E RESTRIÇÕES À MOVIMENTAÇÃO .....	10
CAPÍTULO IX – RESPONSABILIDADE DA B3.....	11
CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	12

# MANUAL DE NORMAS DE LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA – LIG

## CAPÍTULO I – OBJETIVO

### Artigo 1

O presente Manual de Normas tem por objetivo, observado o disposto no Regulamento do Segmento Cetip UTVM e no Manual de Normas do Subsistema de Registro, do Subsistema de Depósito Centralizado e do Subsistema de Compensação e Liquidação, definir regras e procedimentos específicos aplicáveis à Letra Imobiliária Garantida (“LIG”) relativos:

- I - à emissão e ao Depósito Centralizado de LIG no Subsistema de Depósito Centralizado; e
- II - à atuação do Agente Fiduciário de LIG quando investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos, inclusive procedimentos relativos à Liquidação de LIG e de seus Eventos em tal hipótese.

### Artigo 2

Às definições dos termos com iniciais em maiúscula, em suas formas no singular e no plural, utilizadas neste Manual de Normas, aplicam-se as definições e os significados constantes do Glossário das Normas do Segmento Cetip UTVM.

Parágrafo único – Os termos usuais dos mercados financeiro e de capitais, os de natureza jurídica, econômica e contábil e os termos técnicos de qualquer outra natureza empregados neste Manual de Normas e não constantes do Glossário das Normas do Segmento Cetip UTVM têm os significados geralmente aceitos no Brasil.

## CAPÍTULO II – EMISSOR

### Artigo 3

O Emissor de LIG participa do Sistema do Segmento Cetip UTVM, nos termos do Regulamento do Segmento Cetip UTVM, do Manual de Normas de Direito de Acesso e deste Manual de Normas, na qualidade de Agente de Depósito.

§1º – O Agente de Depósito de que trata o *caput* assume, no exercício de suas funções, todos os deveres e obrigações estabelecidos para esse Participante no Regulamento do Segmento Cetip UTVM e, ainda, conforme o caso, os de:

- I - cumprir os requisitos formais de constituição da Carteira de Ativos e assegurar que a LIG esteja sempre de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, inclusive as regras estabelecidas neste Manual de Normas;

- II - garantir que todas as condições e características da LIG, inclusive sobre a Carteira de Ativos, e de eventual programa de emissão de LIG, estejam e se mantenham corretamente informadas e atualizadas no Subsistema de Depósito Centralizado;
- III - assegurar a existência, validade e regularidade da Carteira de Ativos, mantendo controles contábeis que permitam a sua identificação;
- IV - administrar a Carteira de Ativos (inclusive controlar e receber recursos financeiros provenientes dos ativos integrantes da Carteira de Ativos e ainda controlar o respectivo prazo médio ponderado, responsabilizando-se por realizar o respectivo cálculo), salvo nas hipóteses em que o Agente Fiduciário de LIG esteja investido de mandato para administrá-la;
- V - observar estritamente os requisitos de elegibilidade, composição, suficiência, prazo e liquidez da Carteira de Ativos, conforme as normas legais e regulamentares aplicáveis e ainda o Termo de Emissão respectivo;
- VI - prestar ao Agente Fiduciário de LIG as pertinentes informações sobre a Carteira de Ativos;
- VII - responsabilizar-se pela guarda de toda a documentação relativa à LIG e à Carteira de Ativos;
- VIII - assegurar ao Agente Fiduciário de LIG e à B3 acesso às informações e documentos necessários ao desempenho de suas respectivas atribuições;
- IX - dar conhecimento aos titulares de LIG de que informações a eles relativas serão transmitidas, nos termos da legislação aplicável;
- X - efetuar o pagamento dos Eventos relativos à LIG, observados o prazo e as instruções de utilização estabelecidos no Manual de Operações Cadastramento e Emissão e no Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários e ressalvados os procedimentos específicos nas hipóteses em que o Agente Fiduciário de LIG esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos, descritos na Seção II do Capítulo VI deste Manual de Normas;
- XI - responder pelos prejuízos que causar aos investidores titulares de LIG e à B3 por (i) descumprimento de disposição legal, regulamentar, ou de qualquer norma, manual ou regulamento da B3; (ii) negligência ou administração temerária, ou, ainda, (iii) desvio da finalidade da Carteira de Ativos; e
- XII - registrar o Termo de Emissão, observado o disposto no Artigo 5.

§2º – O Emissor deverá estabelecer no Termo de Emissão regras que assegurem a aplicação e observância do disposto neste Manual de Normas.

#### **Artigo 4**

Incumbe ao Emissor informar à B3:

- I - imediatamente, qualquer alteração nas características dos ativos integrantes da Carteira de Ativos;
- II - sobre a ocorrência da renúncia, destituição ou substituição do Agente Fiduciário de LIG, assim como a perda de autorização deste para exercício de tal função, até às 18 horas do dia útil seguinte à ocorrência; e
- III - o número de conta no Selic de titularidade do Emissor (assim como eventuais alterações de tal conta ou de seu número), para alocação de títulos de emissão do Tesouro Nacional caso tais títulos venham a ser incluídos na Carteira de Ativos.

### **CAPÍTULO III – DEPÓSITO CENTRALIZADO E INFORMAÇÕES SOBRE O TERMO DE EMISSÃO**

#### **Artigo 5**

O Depósito Centralizado da LIG será realizado conforme as regras estabelecidas no Regulamento do Segmento Cetip UTVM, mediante comandos do Emissor, seguido do comando do Agente Fiduciário de LIG e do comando do Custodiante do Cliente do titular da LIG, juntamente com o registro do Termo de Emissão.

Parágrafo único – O registro do Termo de Emissão ocorre com a confirmação, pelo Subsistema de Depósito Centralizado, do seu processamento, juntamente com o das informações inseridas no Subsistema de Depósito Centralizado validamente enviadas pelo Emissor.

#### **Artigo 6**

No ato de Depósito Centralizado da LIG, o Emissor indicará o perfil da Carteira de Ativos conforme a predominância do tipo de operação de crédito imobiliário, destacando sua natureza residencial ou não residencial, além das informações requeridas pela regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

Parágrafo único – A verificação das informações referidas no *caput* cabe ao Emissor e ao Agente Fiduciário de LIG.

#### **Artigo 7**

O registro das seguintes informações relativas à LIG será contemplado mediante referência expressa, nos campos específicos, ao Termo de Emissão:

- I - a indicação das obrigações, responsabilidades e remuneração do Agente Fiduciário de LIG, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;
- II - a descrição da garantia real ou fidejussória, quando houver;
- III - as regras e condições do Regime Especial de Amortização;
- IV - o Plano de Transição da Administração da Carteira de Ativos; e
- V - as condições de resgate antecipado e de recompra da LIG.

### **Artigo 8**

Alterações ao Termo de Emissão deverão ser realizadas por meio de Lançamento do Emissor em conjunto com o Agente Fiduciário de LIG (ou Lançamento exclusivamente do Agente Fiduciário de LIG, em se tratando de alterações relacionadas à Carteira de Ativos nas hipóteses em que o Agente Fiduciário de LIG fique investido de mandato para administrá-la).

## **CAPÍTULO IV – CARTEIRA DE ATIVOS E ATIVOS ELEGÍVEIS**

### **Artigo 9**

Poderão integrar a Carteira de Ativos de LIG:

- I - créditos imobiliários;
- II - títulos de emissão do Tesouro Nacional admitidos para realização de operações compromissadas com o Banco Central do Brasil;
- III - instrumentos derivativos; e
- IV - disponibilidades financeiras provenientes dos ativos integrantes da Carteira de Ativos.

Parágrafo único – Somente poderão integrar a Carteira de Ativos de LIG instrumentos derivativos que:

- I sejam destinados exclusivamente a *hedge*, nos termos da regulamentação em vigor;
- II não possuam cláusula de vencimento antecipado relacionada às hipóteses previstas no art. 47 da Resolução nº 4.598, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada a qualquer tempo;
- III não tenham sido contratados por meio de contraparte central garantidora.

## **Artigo 10**

Os ativos que compõem a Carteira de Ativos deverão ser informados pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrá-la) ao Subsistema de Depósito Centralizado, conforme as instruções de utilização descritas no Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários.

## **Artigo 11**

A substituição e exclusão dos ativos (excetuados, no caso de exclusão, títulos de emissão do Tesouro Nacional, que estão sujeitos à regra do parágrafo único, abaixo) que compõem a Carteira de Ativos deverão ser efetuadas mediante Lançamentos realizados:

- I - pelo Emissor em conjunto com o Agente Fiduciário de LIG, exceto na hipótese do inciso II abaixo; ou
- II - pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos.

Parágrafo único – A exclusão dos títulos de emissão do Tesouro Nacional da Carteira de Ativos será feita pela sua liberação da respectiva conta no Selic, mediante comando:

- I - da B3 (agindo esta exclusivamente conforme as instruções fornecidas pelo Emissor) e do Emissor, com anuência do Agente Fiduciário de LIG, exceto na hipótese do inciso II abaixo; ou
- II - da B3 (agindo esta exclusivamente conforme as instruções fornecidas pelo Agente Fiduciário de LIG) e do Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que o Agente Fiduciário de LIG esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos.

## **Artigo 12**

Os recursos financeiros provenientes dos ativos integrantes da Carteira de Ativos serão movimentados pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrá-la), conforme as disposições do Termo de Emissão respectivo.

## **CAPÍTULO V – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

### **Artigo 13**

O Depósito Centralizado da LIG implica a constituição do regime fiduciário sobre os ativos que integram a Carteira de Ativos.

Parágrafo único – A instituição do regime fiduciário, necessariamente, acarreta a constituição do Patrimônio de Afetação, nos termos do Artigo 14.

## **Artigo 14**

O Patrimônio de Afetação será constituído mediante afetação dos ativos que compõem a Carteira de Ativos. Tal afetação será efetuada mediante:

- I - bloqueio no Subsistema de Depósito Centralizado, mediante indicação efetuada pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos) dos Ativos que estejam depositados na B3;
- II - adoção, pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos), das providências e medidas necessárias para bloqueio dos Ativos que estejam apenas registrados na B3;
- III - movimentação dos títulos de emissão do Tesouro Nacional para conta específica no Selic, mediante comando do Emissor (ou do Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos) e da B3, agindo esta exclusivamente conforme as instruções fornecidas pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos); e
- IV - indicação, pelo Emissor (ou pelo Agente Fiduciário de LIG, nas hipóteses em que este esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos), no Subsistema de Depósito Centralizado de que determinado instrumento derivativo se encontra vinculado a uma LIG.

Parágrafo único – A afetação de disponibilidades financeiras que integram a Carteira de Ativos será informada pelo Emissor no Subsistema de Depósito Centralizado.

## **CAPÍTULO VI – AGENTE FIDUCIÁRIO DE LIG E INVESTIDURA DO AGENTE FIDUCIÁRIO DE LIG PARA ADMINISTRAR A CARTEIRA DE ATIVOS**

### **Seção I – Disposições Gerais**

## **Artigo 15**

O Emissor é responsável por nomear o Agente Fiduciário de LIG e verificar a habilitação deste para exercício de tal função, em conformidade com os requisitos da legislação e regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil em vigor.

Parágrafo único – O Agente Fiduciário de LIG é Participante do Sistema do Segmento Cetip UTVM e assume, no exercício de suas funções, todos os deveres e obrigações estabelecidas para este Participante no Regulamento do Segmento Cetip UTVM e no Manual de Normas de Direito de Acesso.



## **Artigo 16**

A B3 disponibilizará ao Agente Fiduciário de LIG, de forma privada e conforme as disposições do Manual de Operações Cadastramento e Emissão e do Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários, as seguintes informações com relação às LIGs para as quais tal Participante exerça esta função:

- I - dados dos respectivos Programas de Emissão de LIG;
- II - dados atualizados das LIGs;
- III - dados dos titulares das LIGs, sob demanda justificada do Agente Fiduciário de LIG; e
- IV - dados da respectiva Carteira de Ativos.

## **Artigo 17**

Nos casos de substituição ou destituição do Agente Fiduciário de LIG, este permanecerá no exercício de tal função até a indicação, pelo Emissor, de seu sucessor, respeitados os prazos mínimo e máximo conforme a regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

§1º – A observância dos prazos mínimo e máximo referidos no *caput* incumbe exclusivamente ao Emissor.

§2º – Nos casos em que a substituição ou destituição ocorrer enquanto o Agente Fiduciário de LIG estiver investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos (conforme a Seção II abaixo), a indicação do novo Agente Fiduciário de LIG deverá ser informada à B3 pelo próprio Agente Fiduciário de LIG.

## **Seção II – Investidura do Agente Fiduciário de LIG e Transferência da Administração da Carteira de Ativos**

### **Artigo 18**

Caso o Agente Fiduciário de LIG esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos, esta será transferida para o controle do Agente Fiduciário de LIG no Subsistema de Depósito Centralizado.

Parágrafo único – O Emissor e o Agente Fiduciário se obrigam a observar, no processo de transferência da administração da Carteira de Ativos, o respectivo Plano de Transição da Administração da Carteira de Ativos vigente.

### **Artigo 19**

Quando investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos, o Agente Fiduciário de LIG fica adicionalmente incumbido de:

- I - executar os comandos no Subsistema de Depósito Centralizado relativos à administração da LIG;

- II - implementar as ações relacionadas ao Plano de Transição da Administração da Carteira de Ativos em conformidade com o Termo de Emissão respectivo;
- III - manter permanentemente atualizadas as informações relativas à LIG e à respectiva Carteira de Ativos;
- IV - tomar providências para adequar a Carteira de Ativos aos pagamentos programados aos titulares da LIG; e
- V - informar o número de sua conta no Selic, para a alocação de títulos de emissão do Tesouro Nacional, caso tais títulos venham a ser incluídos na Carteira de Ativos.

## **Artigo 20**

Caso o Agente Fiduciário de LIG esteja investido de mandato para administrar a Carteira de Ativos, o processo de Liquidação de LIG será efetuado única e exclusivamente na modalidade de Liquidação por Transferência do Bruto, em Tempo Real, de recursos financeiros e de Ativos.

## **CAPÍTULO VII – REGIME ESPECIAL DE AMORTIZAÇÃO**

### **Artigo 21**

Incumbe ao Emissor e ao respectivo Agente Fiduciário de LIG assegurar que não seja estabelecido Regime Especial de Amortização diferenciado entre as séries de um mesmo programa de emissão de LIG.

### **Artigo 22**

O Agente Fiduciário de LIG deverá informar à B3 previamente sobre adiamentos de datas de vencimento dos pagamentos de principal da LIG respectiva.

## **CAPÍTULO VIII – MOVIMENTAÇÕES DE LIG E RESTRIÇÕES À MOVIMENTAÇÃO**

### **Artigo 23**

Além das hipóteses previstas no Regulamento do Segmento Cetip UTVM, a B3 poderá tornar indisponível para movimentação determinada LIG nas seguintes hipóteses:

- I - em caso de vacância na função de Agente Fiduciário de LIG; e/ou
- II - quando o Agente Fiduciário de LIG estiver investido de mandato para administrar a respectiva Carteira de Ativos.

Parágrafo único – A movimentação de LIG nas hipóteses de indisponibilidade descritas no *caput* será realizada mediante declaração do adquirente de que está

ciente da situação, encaminhada à Diretoria de Depositária e Operações de Balcão da B3.

## **CAPÍTULO IX – RESPONSABILIDADE DA B3**

### **Artigo 24**

A B3 não é responsável pela análise do Termo de Emissão, nem pela verificação do atendimento dos requisitos necessários para a existência, validade, eficácia, efetividade ou legitimidade da respectiva LIG, que serão de exclusiva responsabilidade do Emissor, e, no que couber, do Agente Fiduciário de LIG e dos respectivos Participantes.

§1º – A B3 não é responsável por divergências entre os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e as informações inseridas no Subsistema de Depósito Centralizado, sendo reconhecidos como válidas e eficazes, no âmbito da B3, tais informações, bem como todos os atos executados pela B3 de acordo com tais informações.

§2º – O Participante e o Agente Fiduciário de LIG são responsáveis por informações incorretas inseridas no Sistema do Segmento Cetip UTVM ou prestadas à B3, respondendo por todas as perdas e danos, diretos ou indiretos, que venham a ser suportados pela B3, pelas partes interessadas e/ou por terceiros em razão dessas informações.

§3º – A B3 não é responsável por realizar qualquer verificação quanto (i) aos ativos componentes da Carteira de Ativos, inclusive com relação à sua titularidade e possibilidade de livre disposição no momento de sua vinculação à Carteira de Ativos; (ii) aos prazos e liquidez dos ativos componentes da Carteira de Ativos; (iii) ao prazo médio da LIG ou da Carteira de Ativos; (iv) às características de tais ativos, ou à sua admissibilidade ou elegibilidade para comporem a respectiva Carteira de Ativos; (v) à efetiva composição, adequação ou suficiência da Carteira de Ativos; e (vi) à ocorrência de liquidação de tais ativos e/ou o recebimento de recursos financeiros deles provenientes.

### **Artigo 25**

A B3 não terá qualquer responsabilidade por danos suportados por Participantes (inclusive, exemplificativamente, Emissores, Agentes Fiduciários de LIG, titulares de LIG, Custodiantes do Cliente), ou quaisquer terceiros, decorrentes, direta ou indiretamente, de:

- I - eventual descumprimento, por qualquer Participante (inclusive, exemplificativamente, Emissor, Agente Fiduciário de LIG, titular de LIG ou Custodiante do Cliente), de qualquer obrigação, atribuição, incumbência ou responsabilidade estabelecida neste Manual de Normas, em contratos ou em outras normas da B3 ou nas normas legais aplicáveis;
- II - movimentação indevida de ativos por comando de qualquer Participante (inclusive, exemplificativamente, Emissor, Agente Fiduciário de LIG, titular de LIG ou Custodiante do Cliente);

- III - falha, incompletude ou imprecisão nas informações prestadas, unilateral ou reciprocamente, por Participante (inclusive, exemplificativamente, Emissor, Participante, Agente Fiduciário de LIG, titular de LIG ou Custodiante do Cliente ou Participante);
- IV - atos ou omissões de terceiros;
- V - rejeição ou não confirmação tempestiva das informações inseridas no Subsistema de Depósito Centralizado, inclusive aquelas prestadas no ato de Depósito Centralizado da LIG;
- VI - não liberação de ativos em razão da ausência de ou atraso no cancelamento da sua vinculação à Carteira de Ativos; e
- VII - caso fortuito ou de força maior que impossibilite a execução das atividades a cargo da B3 nos termos deste Manual de Normas.

## **CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 26**

O presente Manual de Normas cancela e substitui o Manual de Normas de Letra Imobiliária Garantida - LIG em vigor desde 21 de novembro de 2018.

### **Artigo 27**

Este Manual de Normas entra em vigor em 25 de março de 2019.