MANUAL DE NORMAS DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

VERSÃO –03/agosto/2020

MANUAL DE NORMAS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO 4

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES 5

CAPÍTULO III – DA ATIVIDADE DE REGISTRO DE CCI 5

CAPÍTULO IV – DA ATIVIDADE DE DEPÓSITO CENTRALIZADO DE CCI COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA 5

CAPÍTULO V – DO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO PARA OPERAÇÃO COM CCI 5

CAPÍTULO VI – DOS PARTICIPANTES ENVOLVIDOS NO REGISTRO DE CCI E NO DEPÓSITO CENTRALIZADO DE CCI COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA 6

Seção I – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Agente de Registro de CCI e ao Agente de Depósito de CCI com Liquidação Financeira 6

Seção II – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Agente de Pagamento de CCI com Liquidação Financeira 6

Seção III – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Custodiante da Guarda Física de cártula ou de instrumento de emissão de CCI 7

Seção IV – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Participante titular e ao Participante do Cliente de Cliente titular de CCI objeto de Registro 8

Seção V – Das atribuições e responsabilidades aplicáveis aos demais Participantes envolvidos no Registro ou no Depósito Centralizado de CCI 8

CAPÍTULO VII – DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CCI 9

Seção I – Do Regime aplicável à CCI 9

Seção II – Do Registro de valor nominal atualizado de CCI sem Liquidação Financeira 9

Seção III – Dos Comandos para o ingresso do Registro de CCI e para o ingresso no Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira 9

Seção IV – Dos Comandos para a Baixa do Registro de CCI e para a Retirada de CCI com Liquidação Financeira 10

Seção V – Da Retirada de CCI com Liquidação Financeira cartular do Depósito Centralizado 10

Seção VI – Do Cálculo de Valor de Evento de CCI com Liquidação Financeira 11

Seção VII – Da Vinculação e da Desvinculação de CCI a CRI 11
CAPÍTULO VIII – DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA 12
CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 12

MANUAL DE NORMAS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CAPÍTULO I – DO 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 disposições específicas aplicáveis à Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") relativas:

I - ao Registro de CCI;

II - ao Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira;

III - ao Mercado de Balcão Organizado para operação com CCI;

IV - aos Participantes envolvidos no Registro de CCI e no Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira;

V - às características específicas aplicáveis à CCI; e

VI - à Liquidação Financeira de Evento de CCI com Liquidação Financeira e de operação com CCI, operacionalizada por meio do Subsistema de Compensação e Liquidação.

§1º – A B3, no âmbito do Segmento Cetip UTVM, disponibiliza o Registro e o Depósito Centralizado de CCI integral e de CCI fracionária, observada(s), nesse último caso, a(s) forma(s) de fracionamento de crédito imobiliário admitida(s) para serem representadas em CCI, divulgada(s) no Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

§2º – A CCI é classificada como Ativo Financeiro para os fins do Regulamento do Segmento Cetip UTVM, bem como dos Manuais de Normas e dos Manuais de Operações relativos ao Segmento Cetip UTVM, independentemente de o titular ser instituição financeira ou outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, em razão do disposto nas alíneas "c" e "e" do inciso I e na alínea "a" do inciso II do Artigo 2º da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.593, de 28 de agosto de 2017.

§3º - A verificação da competência da B3 para o registro de Instrumento de Constituição de Gravame sobre a CCI configura juízo exclusivo do Garantido e/ou do Garantidor, dela não resultando qualquer responsabilidade para a B3

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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 III – DA ATIVIDADE DE REGISTRO DE CCI

Artigo 3

Aplicam-se à CCI as disposições relativas à atividade de Registro de Ativos Financeiros constantes do Regulamento do Segmento Cetip UTVM, do Manual de Normas do Subsistema de Registro, do Subsistema de Depósito Centralizado e do Subsistema de Compensação e Liquidação e deste Manual de Normas e as instruções constantes do Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários e do Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

CAPÍTULO IV – DA ATIVIDADE DE DEPÓSITO CENTRALIZADO DE CCI COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

Artigo 4

Aplicam-se à CCI com Liquidação Financeira as disposições relativas à atividade de Depósito Centralizado de Ativos Financeiros constantes do Regulamento do Segmento Cetip UTVM, do Manual de Normas do Subsistema de Registro, do Subsistema de Depósito Centralizado e do Subsistema de Compensação e Liquidação e deste Manual de Normas e as instruções constantes do Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários e do Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

CAPÍTULO V – DO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO PARA OPERAÇÃO COM CCI

Artigo 5

As operações disponíveis para CCI na Plataforma Eletrônica estão relacionadas nos Manuais de Operações da Plataforma Eletrônica.

Artigo 6

O Subsistema de Registro admite o registro de operação previamente realizada com CCI fora do Segmento Cetip UTVM e o Subsistema de Depósito Centralizado admite o registro de operação previamente realizada com CCI com Liquidação Financeira, nos termos do Regulamento do Segmento Cetip UTVM e do Manual de Normas do Subsistema de Registro, do Subsistema de Depósito Centralizado e do Subsistema de Compensação e Liquidação.

CAPÍTULO VI – DOS PARTICIPANTES ENVOLVIDOS NO REGISTRO DE CCI E NO DEPÓSITO CENTRALIZADO DE CCI COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

Seção I – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Agente de Registro de CCI e ao Agente de Depósito de CCI com Liquidação Financeira

Artigo 7

A função de Agente de Registro de CCI e de Agente de Depósito de CCI com Liquidação Financeira é exercida por Participante cuja natureza está relacionada no Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

Parágrafo único – As instruções aplicáveis à substituição de Agente de Registro e de Agente de Depósito de CCI constam do Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários.

Artigo 8

O Agente de Registro de CCI e o Agente de Depósito de CCI com Liquidação Financeira assumem todos os deveres e obrigações estabelecidos para o exercício dessas funções no Regulamento do Segmento Cetip UTVM, devendo, adicionalmente:

I - verificar o cumprimento dos requisitos formais e de criação do crédito imobiliário representado na CCI;

II - atuar como Custodiante da Guarda Física da cártula ou do instrumento de emissão da CCI objeto de Registro ou de Depósito Centralizado, ou indicar instituição para atuar nessa função;

III - atuar como Agente de Pagamento de CCI com Liquidação Financeira objeto de Registro ou de Depósito Centralizado, ou indicar instituição para atuar nessa função; e

IV - ocorrendo a Retirada da CCI com Liquidação Financeira cartular objeto de Depósito Centralizado, proceder na forma prevista no Artigo 20.

Artigo 9

Não se aplica ao Agente de Registro de CCI sem Liquidação Financeira a obrigatoriedade de informar à B3 sobre a adimplência ou inadimplência dos pagamentos de seus Eventos.

Seção II – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Agente de Pagamento de CCI com Liquidação Financeira

Artigo 10

A função de Agente de Pagamento de CCI com Liquidação Financeira é exercida por Participante cuja natureza está relacionada no Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

§1° – A substituição de Agente de Pagamento de CCI com Liquidação Financeira pode ser efetuada, a qualquer tempo, mediante Comando do:

a) Agente de Registro ou do Agente de Depósito;

b) Participante titular ou do Participante do Cliente de Cliente titular;

c) Agente de Pagamento que está sendo substituído; e

d) novo Agente de Pagamento.

§2º – Caso o titular de CCI seja Cliente do Agente de Registro ou do Agente de Depósito, a substituição de que trata o §1º é efetuada mediante Comando Único do Agente de Registro ou do Agente de Depósito e Comandos do Agente de Pagamento que está sendo substituído e do novo Agente de Pagamento.

§3º – As instruções operacionais para a indicação e substituição de Agente de Pagamento constam do Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários.

Seção III – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Custodiante da Guarda Física de cártula ou de instrumento de emissão de CCI

Artigo 11

A função de Custodiante da Guarda Física de cártula ou de instrumento de emissão de CCI objeto de Registro e de CCI com Liquidação Financeira objeto de Depósito Centralizado é exercida, respectivamente, pelo Agente de Registro e pelo Agente de Depósito ou por Participante cuja natureza está relacionada no Manual de Operações – Cadastramento e Emissão – Títulos e Valores Mobiliários.

O Custodiante da Guarda Física de CCI com Liquidação Financeira objeto de Depósito Centralizado assume todos os deveres e obrigações estabelecidos para o exercício dessa função no Regulamento do Segmento Cetip UTVM.

Artigo 12

O Custodiante da Guarda Física de CCI cartular objeto de Registro tem as seguintes atribuições:

I - receber a cédula, previamente ao Registro, mediante endosso mandato do Participante ou do Cliente titular;

II - guardar a cédula, assumindo, para todos os efeitos legais, a qualidade de seu fiel depositário;

III - endossar a cédula para o novo titular, mediante recebimento de instrução do Participante ou do Cliente titular;

IV - adotar procedimentos para assegurar a conciliação mensal da posição da cédula;

V - comunicar à Diretoria de Depositária e Operações de Balcão a eventual ausência de recebimento da informação referida no parágrafo único;

VI - informar imediatamente à B3 e ao Participante titular, ou ao Participante

do Cliente de Cliente titular, as eventuais divergências identificadas no processo de conciliação mensal; e

VII - participar do processo de Registro e de Baixa do Registro da cédula, mediante Comando no Subsistema de Registro.

Parágrafo único – A conciliação de que trata o inciso IV será efetuada com base em informação enviada ao Custodiante da Guarda Física pelo Participante titular da cédula ou pelo Participante do Cliente de Cliente titular.

Artigo 13

O Custodiante da Guarda Física de instrumento de emissão de CCI objeto de Registro e de CCI com Liquidação Financeira objeto de Depósito Centralizado tem as seguintes atribuições:

I - guardar o instrumento de emissão, em observância ao estabelecido no §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, assumindo, para todos os efeitos legais, a qualidade de seu fiel depositário; e

II - confirmar as caraterísticas da CCI cadastradas no Subsistema de Registro ou no Subsistema de Depósito Centralizado previamente ao ingresso do Registro da CCI ou ao ingresso no Depósito Centralizado da CCI com Liquidação Financeira.

Seção IV – Das atribuições e responsabilidades específicas aplicáveis ao Participante titular e ao Participante do Cliente de Cliente titular de CCI objeto de Registro

Artigo 14

O Participante e o Participante do Cliente de Cliente titular de CCI observam todos os deveres e obrigações estabelecidos no Regulamento do Segmento Cetip UTVM, devendo, adicionalmente:

I - adotar procedimentos para informar mensalmente ao Custodiante da Guarda Física sobre a titularidade da CCI; e

II - caso receba informação do Custodiante da Guarda Física sobre a existência de divergência, na forma do inciso VI do Artigo 12, tomar providências para a realização dos acertos necessários junto ao Custodiante da Guarda Física ou no Subsistema de Registro, conforme o caso.

Parágrafo único - Não se aplica ao Participante do Cliente de Cliente titular de CCI sem Liquidação Financeira a obrigatoriedade de informar à B3 sobre a adimplência ou a inadimplência do correspondente pagamento de seus Eventos.

Seção V – Das atribuições e responsabilidades aplicáveis aos demais Participantes envolvidos no Registro ou no Depósito Centralizado de CCI

Artigo 15

Aplicam-se aos demais Participantes envolvidos no Registro ou no Depósito Centralizado de CCI, ao atuarem para si próprios ou no exercício de função para terceiros, os deveres e obrigações estabelecidos no Regulamento do Segmento Cetip UTVM.

CAPÍTULO VII – DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CCI

Seção I – Do Regime aplicável à CCI

Artigo 16

O Regime aplicável à CCI:

I - no caso de CCI com Liquidação Financeira, é o de Registro ou de Depósito Centralizado; e

II - no caso de CCI sem Liquidação Financeira, é o de Registro.

Seção II – Do Registro de valor nominal atualizado de CCI sem Liquidação Financeira

Artigo 17

A B3 disponibiliza ao Agente de Registro de CCI sem Liquidação Financeira funcionalidade para Registro de valor nominal atualizado.

Parágrafo único – As instruções de utilização e os prazos para a realização do Registro referido no *caput* são estabelecidos no Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários.

Seção III – Dos Comandos para o ingresso do Registro de CCI e para o ingresso no Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira

Artigo 18

O ingresso do Registro de CCI e o ingresso no Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira são efetuados mediante Comando:

a) do Agente de Registro ou do Agente de Depósito;

b) do Participante titular ou do Participante do Cliente de Cliente titular;

c) do Agente de Pagamento; e

d) do Custodiante da Guarda Física.

Parágrafo único – Caso o titular seja Cliente do Agente de Registro ou do Agente de Depósito, o ingresso do Registro de CCI e o ingresso no Depósito Centralizado de CCI com Liquidação Financeira são efetuados mediante Comando Único do Agente de Registro ou do Agente de Depósito e Comandos do Agente de Pagamento e do Custodiante da Guarda Física.

Seção IV – Dos Comandos para a Baixa do Registro de CCI e para a Retirada de CCI com Liquidação Financeira

Artigo 19

A Baixa do Registro de CCI e a Retirada de CCI com Liquidação Financeira:

I - pode ser realizada até o dia útil anterior à data de seu vencimento mediante Comando do:

a) Agente de Registro ou do Agente de Depósito; e

b) Participante titular ou do Participante do Cliente de Cliente titular; e

II - ocorre de forma automática na data de seu vencimento, na eventualidade de o crédito imobiliário nela representado ter Evento inadimplido.

Parágrafo único – Na hipótese do inciso I, caso o titular seja Cliente do Agente de Registro ou do Agente de Depósito, a Baixa do Registro de CCI e a Retirada de CCI com Liquidação Financeira são efetuadas mediante Comando Único do Agente de Registro ou do Agente de Depósito.

Seção V – Da Retirada de CCI com Liquidação Financeira cartular do Depósito Centralizado

Artigo 20

Ocorrendo a Retirada de CCI com Liquidação Financeira de emissão cartular, o Agente de Depósito é responsável por providenciar:

I - a entrega da cártula junto à Diretoria de Depositária e Operações de Balcão da B3, sob protocolo, para que a B3 efetue o endosso para o Participante titular ou o endosso-mandato para o Participante do Cliente de Cliente titular; e

II - retirar a cártula junto à Diretoria de Depositária e Operações de Balcão da B3, depois da realização do endosso ou do endosso-mandato referido em I, e entregá-la ao Participante titular ou ao Participante do Cliente de Cliente titular.

§1º – O Participante do Cliente de Cliente titular de CCI com Liquidação Financeira cartular objeto de Retirada assume:

I - a responsabilidade por endossar a CCI com Liquidação Financeira para o Cliente titular; e

II - o encargo de fiel depositário da CCI com Liquidação Financeira objeto de Retirada nos termos do Regulamento do Segmento Cetip UTVM, responsabilizando-se por entregá-la ao Cliente titular.

§2º – A B3 não é responsável pelo extravio, perda ou destruição, nem pela devolução, transferência ou entrega incorreta ou indevida de CCI com Liquidação Financeira, exceto enquanto a cártula estiver em seu poder, para efeito do endosso de que trata este Artigo.

Seção VI – Do Cálculo de Valor de Evento de CCI com Liquidação Financeira

Artigo 21

O valor de Evento de CCI com Liquidação Financeira, segundo o indicador econômico previsto na cédula, é automaticamente calculado pelo Subsistema de Registro ou pelo Subsistema de Depósito Centralizado, ou deverá ser cadastrado no Subsistema de Registro ou no Subsistema de Depósito Centralizado pelo Agente de Pagamento, conforme instruções indicadas no Manual de Operações – Funções – Títulos e Valores Mobiliários.

Seção VII – Da Vinculação e da Desvinculação de CCI a CRI

Artigo 22

A B3 disponibiliza operação para vinculação de CCI ao CRI do qual seja lastro.

§1º – Somente a CCI que esteja disponível para movimentação na Conta Própria do Emissor de CRI pode ser objeto de operação de vinculação.

§2º – É responsabilidade exclusiva do Emissor de CRI que efetue a vinculação da CCI observar as condições estabelecidas no Termo de Securitização.

Artigo 23

A desvinculação de CCI de CRI é efetuada mediante Comando:

I - do Emissor do CRI;

II - do Agente Fiduciário do CRI, se tiver sido instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam o certificado; ou

III - dos Custodiantes do Investidor dos Participantes ou dos Clientes titulares, se não tiver sido instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam o certificado.

Artigo 24

A CCI vinculada na forma do Artigo 23 é liberada para movimentação na Conta Própria do Emissor de CRI:

I - ao ocorrer sua desvinculação;

II - na data do resgate antecipado do CRI; ou

III - na data de vencimento do CRI que tenha todos os Eventos adimplidos.

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

CAPÍTULO VIII – DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

Artigo 25

São liquidados na modalidade Liquidação por Transferência do Bruto, em Tempo Real, de recursos financeiros e de Ativos:

I - o Evento relativo a CCI com Liquidação Financeira;

II - as operações com CCI realizadas no mercado secundário;

III - a compra e a venda de CCI realizadas pelo Agente de Registro ou pelo Agente de Depósito, ou por empresa de seu conglomerado financeiro; e

IV - o valor do resgate antecipado de CCI com Liquidação Financeira.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26

O Presidente é competente para dirimir eventuais dúvidas ou omissões deste Manual de Normas.

Artigo 27

O presente Manual de Normas cancela e substitui o Manual de Normas de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI emitido em 25 de novembro de 2019.

Artigo 28

Este Manual de Normas entra em vigor na data de XX de XXXX de 2020.