

# **MANUAL DE NORMAS CRI - CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**



VERSÃO: 01/7/2008

MANUAL DE NORMAS  
CRI - CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMEIRO – DO OBJETIVO	3
CAPÍTULO SEGUNDO – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO TERCEIRO – DAS ATIVIDADES DISPONIBILIZADAS PELA CETIP	6
CAPÍTULO QUARTO – DOS PARTICIPANTES	6
Seção I – Das Atribuições do Emissor	6
Seção II – Do Agente Fiduciário	7
<i>Subseção I – Das Responsabilidades do Agente Fiduciário</i>	7
<i>Subseção II – Das Informações Fornecidas pela CETIP ao Agente Fiduciário</i>	8
CAPÍTULO QUINTO – DA SITUAÇÃO EM QUE A MOVIMENTAÇÃO DE CRI REQUER PROCEDIMENTO ESPECIAL	8
CAPÍTULO SEXTO – DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS	8
CAPÍTULO SÉTIMO – DOS EVENTOS	9
Seção I – Da Criação de Evento Extraordinário de Pagamento de Amortização	9
Seção II – Do Crédito de Evento de Resíduo de CRI que Seja Objeto de Cessão Fiduciária em Garantia e de Penhor	9
Seção III – Do Pagamento de Evento Inadimplido no Âmbito da CETIP	9
CAPÍTULO OITAVO – DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA	9
CAPÍTULO NONO – DOS PROCEDIMENTOS VEDADOS AO PARTICIPANTE	10
CAPÍTULO DÉCIMO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	10

## MANUAL DE NORMAS CRI - CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

### CAPÍTULO PRIMEIRO – DO OBJETIVO

#### Artigo 1º

O presente Manual de Normas tem por objetivo definir as regras e os aspectos específicos relativos às seguintes atividades disponibilizadas pela CETIP:

- I - negociação de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários admitido em mercado de balcão organizado de valor mobiliário, na forma da regulamentação em vigor, no Sistema de Negociação Eletrônica;
- II - registro de operação previamente realizada com CRI no Sistema de Registro;
- III - compensação e liquidação financeira de operações e Eventos, processadas no Sistema de Compensação e Liquidação; e
- IV - Custódia Eletrônica de CRI, no Sistema de Custódia Eletrônica.

### CAPÍTULO SEGUNDO – DAS DEFINIÇÕES

#### Artigo 2º

Para os efeitos do presente Manual de Normas entende-se por, na sua forma singular ou plural:

- I - Agente Fiduciário – a pessoa natural ou jurídica que exerça a função de representante legal dos proprietários de CRI, na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.
- II - Ativo – título, valor mobiliário, derivativo de balcão, direito creditório ou outro instrumento financeiro.
- III - Banco Liquidante – o banco titular de Conta Reservas Bancárias junto ao Banco Central, Participante da CETIP, com as atribuições específicas estabelecidas em Norma da CETIP.
- IV - Cliente – o Cliente 1 (um) ou o Cliente 2 (dois), definidos no Artigo 2º do Regulamento.
- V - Conta de Cliente – a Conta de Cliente 1 (um) ou a Conta de Cliente 2 (dois), definidas no Artigo 2º do Regulamento.
- VI - Conta de Garantia – tipo de Conta Específica, definida no Artigo 2º do Regulamento, destinada à Custódia Eletrônica de CRI cedido fiduciariamente em garantia ou empenhado ao Participante titular da conta.

- VII - Conta de Intermediação – tipo de Conta Específica, definida no Artigo 2º do Regulamento, destinada ao registro das operações de intermediação realizadas por Instituição Intermediária.
- VIII - Conta Própria – a Conta de titularidade de Participante, definida no Artigo 2º do Regulamento.
- IX - CRI – o Certificado de Recebíveis Imobiliários de que trata a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, que se constitua em valor mobiliário na forma do IX do Artigo 2º da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976, incluído pela Lei nº 10.303, de 31/10/2001.
- X - Custódia Eletrônica – o registro eletrônico de CRI no Sistema de Custódia Eletrônica.
- XI - CVM – a Comissão de Valores Mobiliários.
- XII - Depósito – a operação através da qual o CRI é admitido no Sistema de Custódia Eletrônica e registrado em Conta de Participante e/ou de Cliente.
- XIII - Diretor Geral – o Diretor Geral da CETIP.
- XIV - Duplo Comando – os Lançamentos efetuados no Sistema de Registro pelos dois Participantes envolvidos na operação, representando a inequívoca aceitação das condições nela constante.
- XV - Emissor – a companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro atualizado de companhia aberta na CVM.
- XVI - Evento – obrigação estabelecida no CRI.
- XVII - Evento de Resíduo – Evento anual, previsto no Termo de Securitização de CRI remunerado por índice de preços, que reflete a diferença entre os valores de juros e amortizações calculados sem atualização monetária, pagos no decorrer de um ano, e os valores desses juros e amortizações atualizados monetariamente ao final de cada ano.
- XVIII - Evento Extraordinário – o Evento de Juro de Mora e o Evento de Multa resultantes de pagamento de Evento em atraso, bem como o Evento de Pagamento de Amortização não previsto por ocasião da emissão do CRI.
- XIX - Inadimplência Financeira – o não pagamento de obrigação pecuniária assumida pelo Participante.
- XX - Inadimplência Regulamentar – o descumprimento, pelo Participante, de regra estabelecida no Regulamento ou nas Normas da CETIP.
- XXI - Instituição Intermediária – a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da legislação aplicável, Participante da CETIP, autorizada pela CVM a participar de colocação primária de valores mobiliários.

- XXII - Lançamento – registro efetuado por Participante em um Sistema, para efeito de inclusão de dados, ou manifestação sobre confirmação ou rejeição de liquidação financeira, entre outros.
- XXIII - LBTR – Liquidação Bruta em Tempo Real.
- XXIV - Mercado Organizado – o mercado de balcão organizado de valor mobiliário, ou o mercado de balcão organizado de título, direito creditório ou outro instrumento financeiro, administrado pela CETIP.
- XXV - Norma da CETIP – Manual, Código de Conduta, Comunicado e Carta-Circular expedidos pelo Diretor Geral, contendo regras, peculiaridades e procedimentos especiais aplicáveis a Mercado Organizado e à utilização de Sistema ou Serviço.
- XXVI - Operação de Garantia – a operação através da qual o CRI cedido fiduciariamente em garantia ou empenhado é transferido para a Conta de Garantia de titularidade do Participante cessionário fiduciário ou credor pignoratício.
- XXVII - Participante – a pessoa autorizada pela CETIP a operar em Mercado Organizado e/ou a utilizar Sistema ou Serviço, na forma do Regulamento e das Normas da CETIP.
- XXVIII - Registrador – o Participante com as atribuições específicas estabelecidas no Regulamento e nas Normas da CETIP.
- XXIX - Regulamento – o Regulamento da CETIP.
- XXX - Retirada – a baixa do CRI da Custódia Eletrônica.
- XXXI - Serviço – o serviço prestado pela CETIP.
- XXXII - Sistema – o Sistema de Negociação Eletrônica, ou o Sistema de Registro, ou o Sistema de Custódia Eletrônica, ou o Sistema de Compensação e Liquidação.
- XXXIII - Sistema de Compensação e Liquidação – o conjunto de Módulos, integrantes de sistema administrado e operacionalizado pela CETIP, destinados à prestação dos serviços de compensação e de liquidação.
- XXXIV - Sistema de Custódia Eletrônica – o conjunto de Módulos, integrantes de sistema administrado e operacionalizado pela CETIP, destinados à Custódia Eletrônica de Ativos e, quando for o caso, ao cálculo e processamento dos Eventos e das demais obrigações pecuniárias relativos aos Ativos em Custódia Eletrônica.
- XXXV - Sistema de Negociação Eletrônica – o conjunto de Módulos, integrantes de sistema administrado e operacionalizado pela CETIP, destinados à negociação - por meio de Oferta ou leilão.

- XXXVI - Sistema de Registro – o conjunto de Módulos, integrantes de sistema administrado e operacionalizado pela CETIP, destinados ao registro de operações realizadas previamente.

## **CAPÍTULO TERCEIRO – DAS ATIVIDADES DISPONIBILIZADAS PELA CETIP**

### **Artigo 3º**

A CETIP disponibiliza a negociação e a realização de cotação de operação com CRI, respectivamente, nos Módulos de Negociação por Oferta e por Leilão e no Serviço de Cotação, integrantes do Sistema de Negociação Eletrônica.

Parágrafo único – As regras e os procedimentos específicos relativos à negociação e à realização de cotação de operação com CRI no Sistema de Negociação Eletrônica constam do correspondente Manual de Normas.

### **Artigo 4º**

As regras e os procedimentos específicos referentes ao registro de operação previamente realizada com CRI e à sua Custódia Eletrônica, bem como à compensação e liquidação de tais operações nos Sistemas de Registro, de Custódia Eletrônica e de Compensação e Liquidação, são tratados nos Capítulos a seguir.

## **CAPÍTULO QUARTO – DOS PARTICIPANTES**

### **Artigo 5º**

Os Participantes envolvidos nas operações reguladas por este Manual de Normas atuam através de sua Conta Própria e, quando titulares de Conta de Cliente, por meio desta conta, assumindo, quando admitido em Norma da CETIP, a atribuição de Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Emissor ou Instituição Intermediária.

§1º – O Registrador de CRI é o Emissor, tendo as atribuições previstas no Regulamento e neste Manual de Normas.

§2º – A CETIP disponibiliza a Conta de Intermediação, quando previsto no correspondente Manual de Operações, para ser utilizada pela Instituição Intermediária que atue na colocação primária de CRI, em oferta pública de distribuição.

### **Seção I – Das Atribuições do Emissor**

#### **Artigo 6º**

O Emissor é responsável:

- I - pela existência, autenticidade, validade e regularidade do CRI;
- II - por verificar a conformidade da emissão do CRI com as disposições das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- III - por verificar a conformidade do CRI com as regras estabelecidas no Regulamento, neste Manual de Normas e nas demais Normas da CETIP;

- IV - pela correta informação das condições e características do CRI;
- V - pela guarda dos instrumentos originais representativos do CRI e de toda a documentação relativa ao mesmo;
- VI - por comunicar imediata e formalmente ao Diretor Geral e/ou ao Diretor de Auto-Regulação as informações de seu conhecimento que venham ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, as características de CRI de sua emissão;
- VII - por cadastrar o preço unitário de Evento de CRI de sua emissão no Sistema de Custódia Eletrônica, quando isto for requerido para efeito de processamento da liquidação financeira do Evento, no prazo e forma determinados em Norma da CETIP;
- VIII - por informar a CETIP, formal e imediatamente, sobre a ausência ou a substituição de Agente Fiduciário;
- IX - por entregar a CETIP a autorização mencionada no inciso I do Artigo 9º; e
- X - por liquidar financeiramente o principal e os acessórios relativos ao CRI, na hipótese de não ter instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiem a emissão ou, tendo instituído este regime, ter-se coobrigado aos seus pagamentos.

§1º – O Emissor que não possuir acesso direto a Sistema deve contratar Participante para efetuar seus Lançamentos.

§2º – O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Artigo caracteriza a Inadimplência Financeira ou a Inadimplência Regulamentar do Emissor, conforme a obrigação envolva ou não liquidação financeira, sujeitando-o às penalidades previstas no Regulamento, observado o disposto no §3º deste Artigo.

§3º – A ausência de Lançamento do preço unitário de Evento de CRI, motivada por força maior ou devidamente justificada pelo Emissor, poderá não ser considerada Inadimplência Regulamentar, a critério do Diretor Geral.

## **Seção II – Do Agente Fiduciário**

### **Subseção I – Das Responsabilidades do Agente Fiduciário**

#### **Artigo 7º**

O Agente Fiduciário é responsável por comunicar, formal e imediatamente a CETIP, quaisquer informações, de seu conhecimento, inclusive determinações de órgão regulador, que possam vir a afetar, direta ou indiretamente, o registro, as características e/ou a negociação do CRI em Custódia Eletrônica, para os quais preste serviço.

## Subseção II – Das Informações Fornecidas pela CETIP ao Agente Fiduciário

### Artigo 8º

A CETIP disponibiliza ao Agente Fiduciário, desde que cumpridas as exigências estabelecidas no Artigo 9º, as relações dos proprietários dos CRI em Custódia Eletrônica, para as quais preste serviço, bem como as correspondentes quantidades totais.

### Artigo 9º

A disponibilização das informações ao Agente Fiduciário, referidas no Artigo 8º, está condicionada a que os seguintes documentos sejam entregues a CETIP, devidamente assinados:

- I - autorização formal do Emissor; e
- II - Termos do Agente Fiduciário.

§1º – Os modelos dos documentos mencionados no *caput* deste Artigo estão na página da CETIP na rede mundial de computadores ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)).

§2º – O estabelecido no *caput* se aplica, inclusive, à hipótese de substituição de Agente Fiduciário.

## CAPÍTULO QUINTO – DA SITUAÇÃO EM QUE A MOVIMENTAÇÃO DE CRI REQUER PROCEDIMENTO ESPECIAL

### Artigo 10

A movimentação de CRI com Evento inadimplido é efetuada mediante a adoção de procedimento especial, na forma divulgada no correspondente Manual de Operações.

## CAPÍTULO SEXTO – DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

### Artigo 11

Os procedimentos para Depósito e Retirada de CRI são divulgados em Norma da CETIP, observado o disposto no Regulamento.

### Artigo 12

O indeferimento ou o cancelamento do registro de emissão de CRI pela CVM resulta:

- I - no imediato bloqueio do CRI para negociação; e
- II - no resgate antecipado do CRI, pelo correspondente valor unitário atualizado, no segundo dia útil subsequente ao do recebimento, pela CETIP, da informação do indeferimento ou do cancelamento, independentemente da anuência dos seus proprietários.

### Artigo 13

As demais operações e funcionalidades relativas a CRI estão previstas em Manual de Operações.

## CAPÍTULO SÉTIMO – DOS EVENTOS

### Seção I – Da Criação de Evento Extraordinário de Pagamento de Amortização

#### Artigo 14

A criação de Evento Extraordinário de Pagamento de Amortização deve ser solicitada a CETIP, mediante entrega de correspondência elaborada:

- I - pelo Emissor e pelo Agente Fiduciário, se o Emissor tiver instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiem o CRI e o Agente Fiduciário for Participante; ou
- II - pelo Emissor e pelos Participantes proprietários ou detentores do certificado, nos demais casos.

### Seção II – Do Crédito de Evento de Resíduo de CRI que Seja Objeto de Cessão Fiduciária em Garantia e de Penhor

#### Artigo 15

O Evento de Resíduo relativo a CRI que seja objeto:

- I - de cessão fiduciária em garantia será creditado à Conta Própria de titularidade do cedente fiduciário ou à Conta de Garantia do cessionário fiduciário, segundo o que tenha sido indicado por ocasião do registro da Operação de Garantia; e
- II - de penhor é sempre creditado à Conta de Garantia de titularidade do credor pignoratício.

### Seção III – Do Pagamento de Evento Inadimplido no Âmbito da CETIP

#### Artigo 16

É facultado ao Emissor efetuar o pagamento de Evento inadimplido no âmbito da CETIP, até a data de vencimento do CRI, mediante solicitação formal a CETIP, contendo a anuência expressa do Agente Fiduciário, se este for Participante, ou, não o sendo, dos proprietários do CRI, observado o disposto no §1º deste Artigo.

§1º – O pagamento referido no *caput* somente é permitido se a totalidade dos proprietários do CRI for beneficiada, na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.

§2º – Ocorrendo a alienação de CRI com Evento inadimplido, o direito ao recebimento do correspondente valor em mora é transferido para o adquirente.

## CAPÍTULO OITAVO – DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

#### Artigo 17

Podem ser liquidados na Janela Multilateral CETIP ou na modalidade LBTR:

- I - as colocações primárias de CRI que não contem com a participação de Instituição Intermediária, na forma prevista na legislação e regulamentação em vigor;
- II - as compras de CRI realizadas pelo Emissor, ou por empresa de seu conglomerado financeiro;
- III - as vendas de CRI realizadas pelo Emissor, ou por empresa de seu conglomerado financeiro; e
- IV - o resgate antecipado de CRI.

**Artigo 18**

São liquidados na Janela Multilateral CETIP:

- I - as colocações primárias de CRI efetuadas através de Instituição Intermediária;
- II - os Eventos relativos a CRI cujos lastros não estejam sob regime fiduciário, ressalvado o disposto no inciso III do Artigo 19;
- III - os Eventos relativos a CRI cujos lastros estejam sob regime fiduciário e que conte com a coobrigação do Emissor, ressalvado o disposto no inciso III do Artigo 19; e
- IV - as transferências de recursos relativos à retenção de tributos.

**Artigo 19**

São liquidados exclusivamente na modalidade LBTR:

- I - as operações realizadas com CRI no mercado secundário, com exceção das referidas nos incisos II e III do Artigo 17;
- II - os Eventos relativos a CRI cujos lastros estejam sob regime fiduciário e que não conte com a coobrigação do Emissor; e
- III - os Eventos que tenham sido suspensos da Janela Multilateral CETIP.

**CAPÍTULO NONO – DOS PROCEDIMENTOS VEDADOS AO PARTICIPANTE****Artigo 20**

É vedado ao Participante praticar qualquer ato que esteja em desacordo com o Regulamento, o presente Manual de Normas ou com as demais Normas da CETIP, assim como em desacordo com quaisquer disposições legais e regulamentares.

**CAPÍTULO DÉCIMO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS****Artigo 21**

O Diretor Geral é competente para dirimir eventuais dúvidas ou omissões deste instrumento, através de Norma da CETIP, complementando o disposto neste Manual de Normas.

**Artigo 22**

O presente Manual de Normas cancela e substitui o Manual de Normas emitido em 28 de março de 2008.

**Artigo 23**

Este Manual de Normas entra em vigor na data de 01 de julho de 2008.