

A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

THE CREDIT CARD REAL ESTATE

Jean Carlos Fernandes¹

Pós-Doutor na Universidade de Coimbra (UC, Coimbra, Portugal)

Caio de Barros Santos²

Mestre em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Milton Campos (FDMC, Nova Lima/MG, Brasil)

ÁREA(S) DO DIREITO: direito empresarial.

RESUMO: O presente trabalho acadêmico versa sobre a Cédula de Crédito Imobiliário, um instrumento oriundo da “nova geração” dos títulos de crédito, não mais voltados exclusivamente à circulação cambial, mas também à captação de recursos no mercado econômico. Para a apresentação da CCI – Cédula de Crédito Imobiliário, o estudo tratará dos agentes que participam de sua dinâmica, tais como a emissão, o registro, a negociação e a

liquidação. Além disso, será explicitada a pormenorização dos mecanismos de funcionamento da CCI, elucidando cada uma de suas etapas integrantes. Trata-se de um instrumento de relativa incipiência, não obstante a sua crescente importância no cenário econômico contemporâneo, razão pela qual se apresenta, neste estudo científico, a Cédula de Crédito Imobiliário.

ABSTRACT: *This academic paper address the Real Estate-backed Security. The CCI forms part of the new generation of fixed income securities which are designed to*

¹ Doutor em Direito (PUCMG, Belo Horizonte/MG, Brasil). Mestre em Direito Comercial (UFMG, Belo Horizonte/MG, Brasil). Coordenador do Curso de Direito das Faculdades Milton Campos e Professor do Programa de Mestrado em Direito nas Relações Econômicas e Sociais (FDMC, Nova Lima/MG, Brasil). Professor de Direito Empresarial (PUCMG, Belo Horizonte/MG, Brasil). Advogado empresarialista. E-mail: jeancarlos@sagef.com.br. Currículo: <<http://lattes.cnpq.br/8440572441441204>>.

² Especialista em Direito Empresarial pelo Centro de Atualização em Direito (CAD, Belo Horizonte/MG). Advogado. E-mail: caiobrasos@hotmail.com. Currículo: <<http://lattes.cnpq.br/7453149393820684>>.

raise funds in the market. Because it is still a relatively rare security, despite its growing importance in today's market, this paper will analyze the instrument in depth. As an introduction to the CCI, the paper will examine the agents involved in all areas of the market, including issuance, registration, trading and settlement. Furthermore, the paper will analyze in detail each step in the CCI life cycle.

PALAVRAS-CHAVE: direito empresarial; títulos de crédito; cédula de crédito imobiliário.

KEYWORDS: *business law; debt securities; the credit card real estate.*

SUMÁRIO: Introdução; 1 Desenvolvimento; 2 Dos procedimentos básicos e dos agentes envolvidos nas operações realizadas com a CCI; 3 Do regime fiduciário; 4 Da liquidação financeira da CCI; 5 Da executividade da CCI escritural; Conclusão; Referências.

SUMMARY: *Introduction; 1 Development; 2 The basic procedures and the agents involved in the operations carried out with the CCI; 3 Offiduciary modality; 4 The financial settlement of CCI; 5 Of executivity of the CCI; Conclusion; References.*

INTRODUÇÃO

A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) é um instrumento criado pela Lei nº 10.931/2004 e consubstancia-se em um título de crédito extrajudicial, representativo de créditos oriundos de negócios de ordem mobiliária.

Melhim Chalhub³ ensina que “a CCI é instrumento de representação e de cessão de créditos vinculados a negócios imobiliários, notadamente os créditos decorrentes de comercialização de unidades imobiliárias componentes de incorporações imobiliárias”.

A CCI foi instituída com o fim de dinamizar a circulação de créditos imobiliários, atribuindo simplicidade de redução de custos das operações que as permeiam, em suas diversas etapas.

O título de crédito, objeto do presente estudo, enquadra-se no grupo de títulos “novos” no mercado cambiário, criado para a fomentação da atividade

³ CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário: alienação fiduciária*. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

de nichos específicos, sendo, atualmente, um potencial fomentador para o incremento do mercado imobiliário.

Inseridos nas dinâmicas das operações de securitização, a Cédula de Crédito Imobiliário guarda características jurídicas que lhe atribuem grande mobilidade e eficácia operacional, tornando-a um título de crédito de enorme valia para o mercado imobiliário e de crédito.

Embora dotado de crescente importância, o instrumento jurídico da Cédula de Crédito Imobiliário ainda foi pouco explorado pela doutrina pátria, o que justifica o tema proposto para abordagem no presente estudo acadêmico, o qual objetiva elucidar o seu contexto de utilização, as suas características e o seu funcionamento.

1 DESENVOLVIMENTO

1.1 DAS CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA

A Cédula de Crédito Imobiliário é um título executivo extraordinário, o que se denota, quer seja pela expressa atribuição de tal característica no texto da lei instituidora, quer pela presença de suas características cambiais.

A CCI é emitida pelo próprio credor imobiliário, sendo que a sua emissão e negociação independem da aquiescência de seu devedor.

Quanto aos negócios passíveis de configuração do crédito, pode-se mencionar:

- a) financiamentos imobiliários realizados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI);
- b) promessas de compra e venda de imóveis;
- c) operações de mútuo com garantia imobiliária;
- d) direitos oriundos de contratos de locação;
- e) créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), classificado com crédito imobiliário por força do § 3º do art. 1º da Lei nº 10.150/2000, com exceção dos créditos renegociados pelo Tesouro Nacional;
- f) debêntures destinados à captação de recursos para o financiamento dos imóveis nestes discriminados;

g) Cédula de Crédito Bancário destinada à captação de recursos para financiamento dos imóveis nestes discriminados.

A CCI pode ser integral, representando a totalidade do crédito imobiliário incorporado, ou pode ser emitida na modalidade fracionária (parte do crédito).

O § 1º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 2004⁴, instituidora da Cédula de Crédito Imobiliário, determina que a soma das cédulas fracionárias não pode ter valor superior ao preço integral do crédito, regra, ao nosso ver, desnecessária, pois decorre da lógica.

Os títulos fracionários não precisam decorrer de um só ato de emissão, podendo ser originadas em momentos diferentes, desde que respeitado o limite temporal máximo, a sua data de vencimento.

Ao contrário do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), que só pode ser se valer da forma escritural, a CCI pode ser emitida nas duas modalidades possíveis: escritural e cartular.

A CCI escritural se faz por meio de um instrumento (escritura pública ou instrumento particular), devendo tal documento representativo permanecer custodiado em uma instituição financeira e registrado no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado pelo Banco Central do Brasil, atualmente, a Cetip.

Cabe aqui abrir um parêntese para mencionar a Cetip, integradora do mercado financeiro, é uma companhia de capital aberto, e, em decorrência da outorga de competência da administração federal, realiza os serviços de registro; central depositária; negociação e liquidação de ativos e títulos escriturais de quase a totalidade das Cédulas de Crédito Imobiliário registradas no País.

As operações envolvendo os títulos são feitas por meio de um conjunto de módulos e serviços, integrantes de uma plataforma eletrônica operacionalizada pela Cetip, destinados, entre outras finalidades, ao registro de operações realizadas através dos títulos escriturais.

O módulo eletrônico é integrado, sendo que as instituições participantes, tais como registradoras/emissoras e custodiantes, possuem acesso à plataforma

⁴ BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

virtual administrada pela Cetip, podendo realizar as operações que lhes competem, como o registro de um crédito constituído em um título escritural, seu acompanhamento, entre outros.

Já a CCI cartular deve ser emitida, com lastro nos recebíveis imobiliários e entregue pelo banco pagador, na sede da central de registro, a Cetip, para ser endossada e entregue ao titular da cédula ou ao participante cujo cliente seja o titular (como a securitizadora). Os procedimentos operacionais serão abordados mais detalhadamente em tópico posterior.

Quanto à forma, o art. 19 da Lei nº 10.931, de 2004, estipula elementos de presença obrigatória na Cédula de Crédito Imobiliário, conforme a seguir transcrito:

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X – a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI – a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII – cláusula à ordem, se endossável.⁵

Caso seja o crédito imobiliário (que lastreia a CCI) garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis competente. Quando da averbação, serão consignados na respectiva matrícula apenas o número, a série e a instituição custodiante.

Além disso, determina a lei instituidora da CCI que a constrição judicial, que incida sobre o respectivo crédito, será efetuada nos registros da instituição custodiante, ou mediante a própria apreensão física do título.

Nessa hipótese, o credor da Cédula de Crédito Imobiliário deverá ser imediatamente intimado da constrição, sendo que, em se tratando da CCI na modalidade escritural, caberá à instituição custodiante identificar e intimar o credor.

Uma das características que emprestam eficiência à Cédula de Crédito Imobiliário está estampada no art. 21 da Lei nº 10.931/2004⁶, o fato de sua emissão independer da autorização do devedor do respectivo crédito imobiliário. Tal regra vale também para a negociação do título.

2 DOS PROCEDIMENTOS BÁSICOS E DOS AGENTES ENVOLVIDOS NAS OPERAÇÕES REALIZADAS COM A CCI

2.1 DA CONSTITUIÇÃO E DO REGISTRO

Como já explicado, o lastro da Cédula de Crédito Imobiliário são os recebíveis de ordem imobiliária, como o mútuo em dinheiro para a aquisição de um imóvel (o qual será pago em prestações mensais, por exemplo), os direitos oriundos de contrato de locação de imóvel (pagamento de aluguel mensal), entre outros.

Assim, de posse da comprovação dos referidos créditos de ordem imobiliária, o credor emite CCI, que se consiste em um título de crédito, um

⁵ Idem.

⁶ Idem.

título executivo extrajudicial, consoante a redação expressa do art. 20 da Lei nº 10.931/2004⁷.

A CCI pode ser constituída sob a forma escritural (eletrônica) ou cartular e, embora as centrais de custódia eletrônica autorizadas pelo Banco Central, pela Cetip e pela Bovespa possuam a denominação de centrais de registro, custódia, compensação e liquidação de títulos escriturais, elas também registram e operam as cédulas de CCI cartular, conforme se verá explicado adiante. Em ambos os casos (cédula escritural e cartular), a CCI pode ser registrada “com liquidação financeira” ou “sem liquidação financeira”, características que também serão aclaradas à frente.

Após a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário, devidamente amparada no contrato entabulado que lhe dá origem, ela deve ser registrada junto a uma das centrais referida antes, participando, assim, do seu fluxo de operação e negociação.

Dessa forma, o registro da CCI, realizado pela própria instituição denominada “registradora”, é executado junto à plataforma eletrônica de registros disponibilizada e administrada pela central de registro, custódia, compensação e liquidação de títulos escriturais. Como já mencionado, as instituições autorizadas a figurar nessa função, no âmbito privado, são a Cetip e a Bovespa.

No corrente ano, a Comissão de Valores Mobiliários aprovou a incorporação da Cetip pela Bovespa, que passou a designação social de “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão”. Não obstante a incorporação da entidade, as marcas da BM&FBovespa e da Cetip e de produtos e serviços, câmaras de compensação e liquidação, central depositária e sistemas de registro, bem como os normativos que disciplinam as atividades da BM&FBovespa e da Cetip, não sofreram alterações significativas.

A função de registrador do título, segundo as normas aplicáveis e os procedimentos internos adotados, podem ser as seguintes pessoas jurídicas: banco comercial; banco de desenvolvimento; banco de investimento; banco múltiplo; Caixa Econômica Federal; companhia hipotecária; sociedade corretora de títulos e valores mobiliários; sociedade de crédito, financiamento e investimento; sociedade de crédito imobiliário e sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários.

⁷ Idem.

Ressalta-se que, antes de realizar o início do procedimento de registro, é dever da instituição (registradora): verificar a conformidade da CCI com as disposições das normas legais e regulamentadoras aplicáveis; verificar a conformidade da CCI com as normas operacionais da central de custódia, compensação e liquidação de títulos escriturais (Cetip/Bovespa); verificar a autenticidade e regularidade do crédito imobiliário representado na CCI, bem como quando for o caso da garantia vinculada.

Para a efetuação do ato de registro da CCI, a instituição que participará como registradora (previamente cadastrada) acessará a plataforma de registro eletrônico, a fim de lançar todos os dados atinentes à cédula de crédito e submetê-los à validação da central de registro, custódia compensação e liquidação de títulos escriturais (Cetip/Bovespa).

Para melhor visualização da operação, veja-se, a seguir, a tela eletrônica que o registrador terá acesso junto ao sistema eletrônico da Cetip (Sistema Cetip21)⁸, para o registro da CCI (Figura 1):

Registro de CCI - Cédula de Crédito Imobiliário

Instrumento Financeiro

Conta do Registrador 10020 .40 .3 Conta do Agente de Pagamento 10020 .40 .3
 Conta do Custodiante 05000 .00 .5 Data da Constituição do Crédito 28 /6 /2013
 Data de Vencimento 28 /6 /2014 Prazo do Crédito 365
 Data de Emissão 28 /6 /2013
 Quantidade 1 Valor Unitário do Crédito 1000
 Valor Financeiro do Crédito 1000 em
 Valor de (unitário) em
 Código ISIN
 Condição de Resgate Antecipado Tem condição Fracionamento de CCI SM
 Percentual do Crédito 10 Tipo de Emissão ESCRITURAL
 Rentabilidade/Indexador/Taxa Flutuante PREFIXADO
 Segunda Curva de Remuneração

Crédito SCR

Ativo Informado no SCR? NÃO
 Detalhamento do Cliente (Responsável pelo Registro no SCR)
 Natureza do Cliente (Devedor)
 Código do Cliente (CPF/CNPJ) do Devedor
 Código do Contrato
 Modalidade da Operação

Forma de Pagamento

Formas de Pagamento Pagamento de juros e principal no vencimento

Confirmar Limpar Campos Voltar Desistir

Figura 1: Tela eletrônica de registro de CCI junto à Cetip

⁸ Tela eletrônica de registro de CCI junto à Cetip.

O correto preenchimento dos dados da CCI, pelo registrador, é fundamental para o sucesso da operação envolvida, tendo em vista que, uma vez registrada, as negociações e intervenções na cédula serão concretizadas na mesma plataforma eletrônica, mesmo em se tratando de CCI na modalidade cartular. Nesse caso (CCI cartular), a cártula será também manejada em alguns momentos das operações, o que não dispensa registros feitos por meio do sistema eletrônico.

Portanto, os lançamentos realizados pela instituição registradora no sistema acompanharão a CCI até a sua liquidação, devendo constar (conforme se vê na tela de registro exemplo da Cetip) informações, entre outras, as exemplificadas a seguir:

- a) Fracionamento: campo onde se indica se a CCI será fracionada ou integral, conforme possibilidade que lhe garante a Lei nº 10.931/2004. Caso seja fracionário o título, deve-se preencher o percentual do crédito imobiliário a ser registrado;
- b) Tipo de emissão: deve-se informar se a CCI registrada consta no suporte cartular ou escritural;
- c) Rentabilidade/indexador/taxa flutuante: o campo de seleção com as opções do tipo de remuneração do CCI, contendo informações como o índice de preço (IGP-M, IGP-DI, IPC-A, INPC, INCC-M, INCC-DI), o indexador de juros prefixado e as taxas de correção monetária (flutuante DI ou Selic, TR e poupança);
- d) Dia, mês e ano da constituição do crédito: o qual deve ser menor ou igual à data de emissão da CCI;
- e) Valor financeiro da emissão: que corresponde ao valor unitário da emissão, multiplicado pela quantidade;
- f) Condição de resgate: indica se o resgate poderá ser antecipado, bem como se há condições para a antecipação do resgate;
- g) Modalidade de pagamento: podendo esse ocorrer dentro ou fora do âmbito da Cetip. Nos domínios

da Cetip, o pagamento pode se dar das seguintes formas:

- Pagamentos de juros e principal no vencimento;
- Pagamento periódico de juros e principal no vencimento;
- Pagamentos de juros e amortização periódicos;
- Pagamentos de amortização periódicos e juros no vencimento;
- Tabela Price prefixada;
- Pagamento de principal no vencimento sem taxa de juros;
- Pagamentos de amortização sem taxa de juros;
- Pagamento de valor calculado pelo emissor.

2.2 DA CUSTÓDIA E DA TRANSFERÊNCIA

Após registrar a Cédula de Crédito Imobiliário, devidamente acatada pela Cetip, a instituição registradora deve providenciar a transferência da propriedade fiduciária do ativo imobiliário para o custodiante eletrônico (Cetip). Embora a legislação não seja clara nesse ponto, entende-se que a transferência da propriedade fiduciária, na hipótese de CCI escritural, se dá nos moldes do art. 45 da Lei nº 10.931/2004⁹, por meio da inscrição em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central (Sisbacen), possuindo essa inscrição os mesmos efeitos do endosso.

Na hipótese de CCI cartular, a registradora deve providenciar a aposição do endosso mandato e a transferência da propriedade fiduciária da CCI endossável para a Cetip, previamente ao depósito da cédula. A título de esclarecimento, cumpre mencionar que o depósito, nesse caso, afigura-se na admissão do

⁹ BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

ativo no sistema de custódia eletrônica e registro em conta de titularidade do participante (instituição registradora ou outro custodiante constituído).

Ainda em se tratando de CCI não escritural, a registradora deve entregar a cártula na sede da Cetip para que ela seja endossada em favor do participante endossatário. Em ato contínuo, o registrador retirará a CCI cartular endossada e a entregará ao participante endossatário.

Ressalta-se que o participante endossatário é a figura do titular da cédula e, conseqüentemente, dos direitos imobiliários nela representada. O participante endossatário pode ser, ainda, a instituição cujo cliente é o titular da cédula. Esse participante, pessoa jurídica, receberá a propriedade fiduciária e a atribuição de endossar a CCI ao cliente titular da cédula.

No trâmite das operações narradas, percebe-se que a instituição registradora também funciona como custodiante (o que não se confunde com a custódia eletrônica exercida pela Cetip) dos títulos. Essa função deve ser exercida pela própria instituição registradora, exceto se for indicado outro participante para exercer essa atividade, seja na modalidade da cédula cartular ou escritural. A instituição custodiante assumirá, para todos os efeitos legais, a qualidade de fiel depositária da Cédula de Crédito Imobiliário.

2.3 DO AGENTE DE PAGAMENTO E SEUS PROCEDIMENTOS

A função do agente de pagamento pode ser exercida pela própria instituição registradora, bem como por outra participante indicada, desde que esse se enquadre em uma das naturezas jurídicas mencionadas para a condição de registrador, somada às figuras da securitizadora de crédito.

Com efeito, podem exercer a função de agente de pagamento as seguintes pessoas jurídicas:

- a) banco comercial;
- b) banco de desenvolvimento;
- c) banco de investimento;
- d) banco múltiplo;
- e) Caixa Econômica Federal;
- f) companhia hipotecária;
- g) sociedade corretora de títulos e valores mobiliários;

- h) sociedade de crédito, financiamento e investimento;
- i) sociedade de crédito imobiliário e sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários;
- j) securitizadoras de crédito imobiliário.

O agente de pagamento é figurante das relações da CCI quando o registro é feito, junto à Cetip, na modalidade de CCI com liquidação financeira.

Assim, quando presente, na modalidade registrada, a participação da Cetip na liquidação financeira torna imprescindível a figura do agente de pagamento, o qual exerce algumas funções de relevo, a seguir relatadas:

Primeiramente, cabe ao banco pagador efetuar na plataforma eletrônica o lançamento dos preços unitários dos eventos (evento é a obrigação estabelecida no crédito mobiliário representado na CCI), na hipótese em que esses valores não forem calculados pelo sistema da Cetip, inclusive se a cédula for de titularidade de seu cliente;

Função não menos importante, é incumbência do banco pagador efetuar a cobrança dos valores relativos às obrigações imobiliárias representadas pela cédula, bem como repassá-los aos participantes que detenham a sua titularidade (em nome próprio ou de seu cliente);

Por fim, cabe ao banco pagador informar ocorrência de inadimplência de pagamento relativo à obrigação imobiliária que lastreia a cédula de crédito.

Tais informações devem ser dar no âmbito da Cetip e perante o titular do título, comunicação essa que, caso não seja realizada tempestivamente, pode prejudicar todo o trâmite das operações realizadas, eis que o pagamento do lastro lhe é essencial.

2.4 DA VINCULAÇÃO DA CCI AO CRI

Uma das possibilidades atribuídas à Cédula de Crédito Imobiliário é a sua vinculação a um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), facilitando a sua utilização na operação de securitização de créditos imobiliários.

A vinculação da CCI ao CRI pode ser feita no próprio âmbito do agente de custódia eletrônica (Cetip), sendo que, para tanto, basta que a CCI esteja disponível para movimentação na conta própria do emissor do CRI, a securitizadora.

Para se efetuar a vinculação, a securitizadora (emissora exclusiva de CRI, segundo a Lei nº 9.514/1997¹⁰) a efetua na plataforma eletrônica da Cetip, mediante lançamento de vinculação de ambos os títulos.

Conforme previsto pela lei instituidora, a emissão do CRI deve ser precedida pela lavratura do Termo de Securitização de Créditos, no qual constarão as informações precípuas do título. Devem estar informados no termo, pois, segundo a Lei nº 9.514/1997¹¹, os seguintes dados:

- a) A identificação do devedor e o valor nominal do crédito que lastreia a emissão, bem como a especificação do imóvel a que esteja vinculado ao crédito, a matrícula e o cartório de imóveis respectivo;
- b) A identificação de todos os títulos emitidos;
- c) Se houver, a constituição de outras garantias de resgate dos títulos.

Uma vez realizada a vinculação, no âmbito da Cetip, da Cédula de Crédito Imobiliário ao Certificado de Recebíveis Imobiliários, a operação de securitização é levada à próxima etapa, com a oferta feita pela securitizadora ao eventual investidor, na modalidade de título de crédito ou valor imobiliário.

É possível realizar, junto à Cetip, o procedimento inverso, ou seja, a desvinculação da CCI ao Certificado de Registros. Para tal procedimento, é necessária a confirmação pelo detentor do CRI ou do agente fiduciário (caso o título seja gravado por regime fiduciário).

O ato de lançamento de desvinculação pelo emissor, bem como de confirmação do detentor do CRI, é denominado pela Cetip de “duplo comando” e pode ser visualizado por meio da tela eletrônica¹² utilizada na operação, a seguir transposta (Figura 2):

¹⁰ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

¹¹ Idem.

¹² Cetip: Tela eletrônica de vinculação/desvinculação da CCI ao CRI.

Vinculação/Desvinculação de CCI a CRI			
Dados do CRI			
Código IF	12D0008006	Emissão	0001
Série	0001	Tipo da Série	SENIOR
Ação	VINCULAR		
Subordinação			
Código IF	12D0008016	Emissão	0001
Série	0001	Tipo da Série	SUBORDINADO
Dados das CCI's			
Código IF	12D00007808		

Figura 2: Cetip - Tela eletrônica de vinculação/desvinculação da CCI ao CRI

Após a desvinculação ao CRI, a CCI é novamente liberada para movimentação na conta própria, a conta destinada à custódia eletrônica dos ativos.

3 DO REGIME FIDUCIÁRIO

De acordo com a dicção da Lei nº 9.524/1997¹³, na contratação de uma operação de securitização, a companhia securitizadora pode instituir um regime fiduciário sobre os créditos imobiliários destinados a lastrear um CRI.

Como é aplicável a qualquer crédito imobiliário que lastreia a emissão do CRI, a instituição do regime fiduciário pode ser realizada sobre uma CCI. Dessa forma, o agente fiduciário será uma instituição financeira ou uma companhia autorizada para esse fim pelo Banco Central. Os beneficiários da segregação serão os adquirentes dos títulos que representam o crédito imobiliário.

Segundo o art. 10 da citada lei¹⁴, o regime fiduciário será instituído mediante declaração da companhia securitizadora, lançada no Termo de Securitização de Créditos, documento essencial à operação de securitização.

A declaração que institui o regime fiduciário deverá ter consignado, pois, segundo a norma:

- a) a constituição do regime fiduciário;

¹³ BRASIL. Lei nº 9.524, de 2 de dezembro de 1997. Autoriza o Poder Executivo a abrir aos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, em favor de diversos órgãos dos Poderes Legislativo e Executivo, crédito suplementar no valor de R\$ 955.767.787,00, para os fins que especifica. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1995_1997/19524.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

¹⁴ Idem.

- b) a constituição de patrimônio separado, composto pela totalidade dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do título;
- c) a nomeação do agente fiduciário, definindo-se os seus deveres, a sua remuneração e as suas responsabilidades. Serão definidas também hipóteses em que o agente poderá ser destituído;
- d) por fim, será definida a forma de liquidação do patrimônio separado.

A instituição do regime fiduciário constitui uma das formas da segregação do patrimônio envolvido na operação de securitização, sendo parte fundamental para o sucesso das operações desse jaez, uma vez que mitiga o risco e confere mais segurança aos investidores captados pela securitizadora de créditos.

Assim, como consequência da instituição do regime fiduciário, os créditos imobiliários, objeto da segregação, passarão a constituir patrimônio separado, os quais não se confundirão, para nenhum fim de direito, ao patrimônio próprio da seguradora. Tais créditos, a partir da segregação, se afiguram lastro da CCI (ou outro título imobiliário que os constitua) até que se completem os resgates das cédulas a que estejam afetados.

Como resultado jurídico da segregação, os créditos instituídos com regime fiduciário não podem ser objeto de qualquer execução (ou demais ações judiciais, inclusive falência) por parte dos credores da companhia securitizadora, bem como não serão passíveis de constituição de garantias ou excussão por credores da securitizadora.

Os efeitos da segregação imposta pelo regime fiduciário à CCI (ou outros títulos congêneres) são também estatuídos na Lei de Falências, nº 11.101/2005¹⁵, ao dispor, em seu art. 136, § 1º, o seguinte:

Art. 136. Reconhecida a ineficácia ou julgada procedente a ação revocatória, as partes retornarão ao estado anterior, e o contratante de boa-fé terá direito à restituição dos bens ou valores entregues ao devedor.

§ 1º *Na hipótese de securitização de créditos do devedor, não será declarada a ineficácia ou revogado o ato de cessão em*

¹⁵ BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

prejuízo dos direitos dos portadores de valores mobiliários emitidos pelo securitizador. (grifos nossos)

Pode-se perceber a importância da figura da companhia securitizadora nas operações em estudo, na medida em que essas, além de gerir as operações envolvidas na securitização (sempre em obediência às normas e aos trâmites tratados neste trabalho), são responsáveis pelo patrimônio segregado em posse do agente fiduciário, cabendo-lhe manter seus registros contábeis e publicar suas respectivas demonstrações financeiras.

Tal responsabilidade jurídica é evidenciada pelo § 1º. Do art. 11 da Lei nº 9.514/1997¹⁶, eis que dispõe que poderá ser conferido aos beneficiários do crédito segregado o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da própria companhia securitizadora, na hipótese de os créditos se tornarem insuficientes.

A regra visa proteger os credores de má administração da securitizadora contra o patrimônio segregado, permitindo que seu próprio patrimônio responda por atos que dilapidem os créditos objeto do regime fiduciário. A medida protetiva, contudo, deve constar expressamente do Termo de Securitização lavrado na operação, sob pena de não poder ser aplicada.

Por outro lado, na hipótese de a companhia de securitização constatar a insuficiência dos ativos objetos da segregação, ela deve providenciar a sua recomposição, por meio da inclusão de novos créditos imobiliários no patrimônio afetado, o que deverá ser formalizado através de instrumento aditivo ao Termo de Securitização.

Já, quanto ao agente fiduciário, a Lei nº 9.514/1997¹⁷ também lhe atribui funções de valia quanto ao objeto da segregação patrimonial, consoante se vê no artigo da norma, transcrito a seguir:

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

¹⁶ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

¹⁷ Idem.

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V - executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

Embora não disponha de dispositivos expressos acerca das possíveis penalidades aplicáveis aos agentes fiduciários, na hipótese de descumprimento dos deveres elencados anteriormente, prevê o § 1º do mesmo artigo a responsabilização por prejuízos causados por “descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária”.

A instituição que figurará como o agente fiduciário, na forma prevista pela Lei nº 9.514/1997¹⁸, naturalmente, deve preencher requisitos e condições inerentes ao exercício do encargo. Tais características legais estão dispostas, sobretudo, no art. 66 da Lei nº 6.404/1976¹⁹, a Lei de Sociedade por Ações, segundo atribuição da própria lei em comento, o qual se transcreve a seguir:

Art. 66. O agente fiduciário será nomeado e deverá aceitar a função na escritura de emissão das debêntures.

§ 1º Somente podem ser nomeados agentes fiduciários as pessoas naturais que satisfaçam aos requisitos

¹⁸ Idem.

¹⁹ BRASIL. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as sociedades por ações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404compilada.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

para o exercício de cargo em órgão de administração da companhia e as instituições financeiras que, especialmente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, tenham por objeto a administração ou a custódia de bens de terceiros.

§ 2º A Comissão de Valores Mobiliários poderá estabelecer que nas emissões de debêntures negociadas no mercado o agente fiduciário, ou um dos agentes fiduciários, seja instituição financeira.

§ 3º Não pode ser agente fiduciário:

- a) pessoa que já exerça a função em outra emissão da mesma companhia, a menos que autorizado, nos termos das normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários; (Redação dada pela Lei nº 12.431, de 2011)
- b) instituição financeira coligada à companhia emissora ou à entidade que subscreva a emissão para distribuí-la no mercado, e qualquer sociedade por elas controlada;
- c) credor, por qualquer título, da sociedade emissora, ou sociedade por ele controlada;
- d) instituição financeira cujos administradores tenham interesse na companhia emissora;
- e) pessoa que, de qualquer outro modo, se coloque em situação de conflito de interesses pelo exercício da função.

§ 4º O agente fiduciário que, por circunstâncias posteriores à emissão, ficar impedido de continuar a exercer a função deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas e pedir sua substituição.

Nenhuma pessoa jurídica está imune à situação de insolvência, razão pela qual a lei prevê que, caso tal estado venha atingir a securitizadora, a

instituição que figurar como agente fiduciário assumirá, de imediato, a custódia e administração dos créditos imobiliários que lastreiam os títulos segregados.

Nesse caso, determina a lei que o agente fiduciário convoque assembleia-geral dos beneficiários dos títulos, a fim de deliberar sobre a forma de administração do patrimônio segregado.

Quanto ao procedimento da assembleia referida, determina a norma aplicável²⁰ no § 2º do art. 14:

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

A extinção do regime fiduciário atribuído se dá pela satisfação dos créditos em favor de seus beneficiários, implementando-se, assim, as condições de realização previstas pelo Termo de Securitização.

Extinguindo-se o regime fiduciário, o agente fiduciário deverá fornecer à companhia securitizadora, no prazo de três dias, o termo de quitação, que servirá para a formalização dos procedimentos de baixa da segregação patrimonial.

A jurisprudência do TJRS já manifestou entendimento acerca da aplicabilidade do regime fiduciário à Cédula de Crédito Imobiliário, legitimando a consequente consolidação da propriedade em razão do inadimplemento, com fulcro na Lei nº 9.514/1997. É o que se constata na ementa transcrita a seguir²¹:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - IMÓVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LIMINAR DEFERIDA - AÇÃO

²⁰ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

²¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=%22c%3%A9dula+de+cr%C3%A9dito+imobili%C3%A1rio%22>>. Acesso em: 17 out. 2017.

REVISIONAL EM ANDAMENTO - A dívida em questão decorre da emissão de uma cédula de crédito imobiliário, vinculada a um instrumento particular de alienação fiduciária, restando a ação de reintegração de posse, interposta pela instituição financeira agravada, fundamentada na regra dos arts. 23 e 37-A, da Lei nº 9.514/1997. A consolidação da propriedade é mera consequência do inadimplemento e da aplicação da legislação específica, qual seja, o art. 26, da Lei nº 9.514/1997. Sequer a interposição da ação revisional tem o condão de suspender a pretensão, porquanto a discussão das cláusulas contratuais não deve impedir a reintegração de bem alienado fiduciariamente, ainda mais quando o argumento tem referência direta à impossibilidade de arcar com o que fora ajustado, em face ao desemprego. Ademais, o credor tem o direito de adotar medidas que entende plausível para recuperação de seu crédito. Precedentes. Negaram provimento ao agravo de instrumento. (TJRS, Agravo de Instrumento nº 70073151839, 19ª Câmara Cível, Rel. Eduardo João Lima Costa, J. 13.07.2017)

No julgado a seguir, embora se consigne decisão favorável à possibilidade revisional dos juros pactuados, constata-se a emissão da cédula de crédito imobiliário e instituição da alienação fiduciária como modalidade de financiamento bancário²²:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - REVISIONAL - TARIFAS E ENCARGOS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras (Súmula nº 297 do STJ). Revisão. Possibilidade da

²² Idem.

revisão de contrato, para o fim de apurar eventual abusividade. Tarifa e serviços de administração. É abusiva a cobrança por tais serviços, por corresponder ao ônus da atividade econômica da demandada. Demais encargos. Os demais encargos são devidos nos termos da sentença. Apelos desprovidos. Unânime. (TJRS, Apelação Cível nº 70061999538, 17ª Câmara Cível, Rel. Giovanni Conti, J. 13.11.2014)

4 DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA CCI

Consoante mencionado na exposição inicial sobre a CCI, é permitida à instituição registradora do título indicar se ele terá o procedimento de liquidação financeira fora ou dentro do âmbito da Cetip, bastando que o faça, no ato do registro, por meio da escolha de tal opção na plataforma de registro eletrônico.

Vale lembrar que a liquidação financeira consiste no processo de extinção da obrigação pecuniária representada pela cédula, por meio do devido pagamento da quantia acordada.

Além da indicação da opção de liquidação financeira na plataforma eletrônica, para a sua concretização é necessário, ainda, que o agente de pagamento registre o preço unitário do evento (obrigação estabelecida no crédito imobiliário lastro da CCI), na forma e no prazo estabelecidos pela normatização interna no agente de custódia eletrônica (Cetip).

A liquidação financeira feita no âmbito da Cetip é realizada por meio do procedimento denominado como “LBTR”, ou liquidação bruta em tempo real, pela qual as obrigações são apuradas, pagas e, via reflexa, extinguem-se as obrigações imobiliárias representadas pela CCI.

5 DA EXECUTIVIDADE DA CCI ESCRITURAL

Por força do § 3º do art. 18 da Lei nº 10.931/2004²³, a Cédula de Crédito Imobiliário, além de contar com a ordinária forma cartular, pode também

²³ BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

ser emitida na modalidade escritural, seguindo, assim, os procedimentos de registro, transmissão e liquidação já elucidados neste artigo.

O suporte escritural da CCI pode, por sua vez, erigir indagação acerca de sua executividade, argumento que se estearia na ausência de instrumento físico para aparelhar a execução judicial.

O saneamento da questão inicia-se pela própria redação da Lei nº 10.931/2004, instituidora da CCI, na medida em que o art. 20 lhe atribui, de forma expressa, a condição de título executivo extrajudicial, consoante se vê no teor do dispositivo a seguir transcrito: “Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem”.

Dessa forma, em razão de disposição expressa, a Cédula de Crédito Imobiliário encontra-se albergada pelo art. 784, XII, do Código de Processo Civil de 2015²⁴, o qual outorga à legislação especial a possibilidade de conferir executividade ao título nela estatuído.

Além disso, os títulos de crédito contam com executividade garantida por força do art. 49 do Decreto nº 2.044/1908²⁵, aplicável em razão das reservas da Lei Uniforme de Genebra (Decreto nº 57.663/1966²⁶).

Resolvido o caráter da executividade, resta dissertar sobre a representação física a ser apresentada na ação executiva. Já se concluiu no presente trabalho a possibilidade executiva do título escritural, restando, nesta análise, indicar o objeto de apresentação na ação judicial, enquanto não virtualizada.

²⁴ BRASIL. Lei nº 13.115 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 15 jan. 2016.

²⁵ BRASIL. Decreto nº 2.044, de 31 de dezembro de 1908. Define a letra de câmbio e a nota promissória e regula as Operações Cambiais. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DPL/DPL2044.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁶ Decreto nº 57.663, de 24 de janeiro de 1966. Promulga as convenções para adoção de uma lei uniforme em matéria de letras de câmbio e notas promissórias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D57663.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

Segundo mencionado pelos autores Jean Carlos Fernandes e Alejandro Melo Toledo²⁷, a Lei nº 12.149/2010²⁸ atribuiu à certidão expedida pela Cetip a representação física dos créditos por ela custodiados eletronicamente, nos moldes do registro realizado na competente plataforma eletrônica. Assim, na hipótese de inadimplemento da obrigação cambial representado pela CCI escritural, cabe a proposição de ação judicial executiva, carreando-se à inicial, para tanto, a certidão expedida pelo agente custodiante eletrônico (Cetip), a fim de dar início ao movimento judicial de execução forçada.

Ressalta-se que não é a certidão do agente custodiante que possui força executiva, mas sim o título escritural por ela representado, a fim de aparelhar seu manejo físico junto ao Poder Judiciário.

CONCLUSÃO

No âmbito das novas práticas comerciais, os títulos de créditos, não mais destinados somente à circulação clássica de crédito nele representado, são atualmente dotados de dinamicidade, responsável pela realização de negócios mais ágeis e comercialmente vantajosos.

Especialmente no mercado imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), título de crédito abordado no presente estudo, ganha notoriedade na eficiência e na crescente transmissão de valores que propicia ao mercado.

Em um recente histórico, de dezembro a maio de 2011, a emissão e negociação de CCI cresceu no patamar de 14%. No final de maio daquele ano, a posição desses “papéis” já somava a monta de R\$ 27,7 bilhões de reais.

²⁷ FERNANDES, Jean Carlos; TOLEDO, Alejandro Melo. Desmaterialização e imaterialização dos títulos de crédito do agronegócio e a sua executividade. Disponível em: <http://media.wix.com/ugd/63c759_1b27f108410f4888b62284a531bac0b0.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸ BRASIL. Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. Institui o Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento de Infraestrutura da Indústria Petrolífera nas Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste - Repenec; cria o Programa Um Computador por Aluno - Prouca e institui o Regime Especial de Aquisição de Computadores para Uso Educacional - Recompe; prorroga benefícios fiscais; constitui fonte de recursos adicional aos agentes financeiros do Fundo da Marinha Mercante - FMM para financiamentos de projetos aprovados pelo Conselho Diretor do Fundo da Marinha Mercante - CDFMM; institui o Regime Especial para a Indústria Aeronáutica Brasileira - Retaero; dispõe sobre a Letra Financeira e o Certificado de Operações Estruturadas; ajusta o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV; [...] e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12249.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

De 2011 a 2012, o estoque valorizado dos CCIs cresceu 57,86%, evoluindo, de R\$ 32,3 bilhões, em setembro de 2011, para aproximadamente R\$ 50,9 bilhões, em igual período de 2012²⁹.

No ano de 2012, estoque de ativos imobiliários (que compreende, além da CCI, outros títulos, como CRI, LCI e LH) chegou ao patamar de R\$ 141,3 bilhões no final de agosto. Esses títulos tiveram crescimento de R\$ 42,4 bilhões em comparação com o mesmo período do ano anterior³⁰.

Já, em outubro de 2014, as aplicações ligadas ao mercado imobiliário já haviam crescido 44,3% e atingiram R\$ 262 bilhões de reais no final de setembro. No período de 2015 a 2017, também se registrou crescimento nos títulos imobiliários, não obstante o cenário econômico atual não ter sido favorável.

Pode-se concluir, portanto, que o mercado de crédito muda a passos largos, agentes novos entraram no mercado econômico, os quais, certamente, ainda permanecerão por grande tempo.

Por esse motivo, o presente trabalho se destinou à análise doutrinária da Cédula de Crédito Imobiliário, instrumento dotado de crescente importância no cenário da economia contemporânea.

REFERÊNCIAS

ASCARELLI, Tullio. *Teoria geral dos títulos de crédito*. Campinas: Red Livros, 1945.

BORGES, Eunápio. *Título de crédito*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 25 jan. 2016.

_____. Decreto nº 57.663, de 24 de janeiro de 1966. Promulga as convenções para adoção de uma lei uniforme em matéria de letras de câmbio e notas promissórias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D57663.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁹ CETIP. Cédula de Crédito Imobiliário. Disponível em: <<http://www.cetip.com.br/Noticias/Cedula-de-Credito-Imobiliario#sthash.36pQVLoW.dpuf>>. Acesso em: 18 out. 2017.

³⁰ CETIP. Imobiliários ultrapassam a marca de R\$ 140 bi em estoque. Disponível em: <<http://www.cetip.com.br/Upload/publicacao/e16cab2e-866c-4e5c-a240-adf2027e975c.html>>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as sociedades por ações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404compilada.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=%22c%C3%A9dula+de+cr%C3%A9dito+imobili%C3%A1rio%22>>. Acesso em: 17 out. 2017.

BULGARELLI, Waldirio. *Títulos de crédito*. 12. ed. atual. São Paulo: Atlas, 1996.

CAMINHA, Unie. *Securitização*. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

CAUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário: alienação fiduciária*. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

CETIP. Cédula de Crédito Imobiliário. Disponível em: <<http://www.cetip.com.br/Noticias/Cedula-de-Credito-Imobiliario#sthash.36pQVLoW.dpuf>>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. Imobiliários ultrapassam a marca de R\$ 140 bi em estoque. Disponível em: <<http://www.cetip.com.br/Upload/publicacao/e16cab2e-866c-4e5c-a240-adf2027e975c.html>>. Acesso em: 18 out. 2017.

CHAVES, Natália Cristina. *Securitização de crédito*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

FERNANDES, Jean Carlos. *Teoria contemporânea dos títulos de crédito: imperativos principiológicos sob a ótica das teorias pós-positivistas*. Belo Horizonte: Arraes, 2012.

FERNANDES, Jean Carlos; TOLEDO, Alejandro Melo. Desmaterialização e imaterialização dos títulos de crédito do agronegócio e a sua executividade. Disponível em: <http://media.wix.com/ugd/63c759_1b27f108410f4888b62284a531bac0b0.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

PONT, Manuel Broseta. *Manual de Derecho Mercantil*. 14. ed. Atualização de Fernando Martínez Sanz. Madrid: Tecnos, 2007.

QUEIROZ, Regis Magalhães Soares de; FRANÇA, Henrique de Azevedo Ferreira. A assinatura digital e o tabelião digital. In: LUCCA, Newton de; SIMÃO FILHO, Adalberto (Org.). *Direito & Internet*. São Paulo: Edipro, 2000.

RIZZARDO, Arnaldo. *Títulos de crédito: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

SADDI, Jairo. *Crédito e judiciário no Brasil: uma análise de direito & economia*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

Submissão em: 24.09.2017

Avaliado em: 12.12.2017 (Avaliador A)

Avaliado em: 03.10.2017 (Avaliador B)

Aceito em: 06.12.2017