



CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

A CCI é o documento representativo do crédito originado pela existência de direitos de crédito imobiliário com pagamento parcelado. A cédula é emitida pelo credor, com o objetivo de facilitar e simplificar a cessão do crédito. Desse modo a cédula atende o mercado da securitização, agilizando a negociação de créditos uma vez que a cessão pode ser feita mediante o endosso no próprio título, sem necessidade de uma formalização com um contrato de cessão.

A principal virtude das CCIs de um modo geral é que sua negociação se faz independentemente de autorização do devedor, uma característica indispensável para adequar o crédito imobiliário às condições de negociação no mercado financeiro e de capitais.

Além da tradicional forma cartular (em papel), a lei admite a emissão de CCI escritural, compatível com a evolução tecnológica de uso de meios eletrônicos para realização de negócios. Trata-se de título emitido por escritura pública ou particular, que permanece custodiada em instituição financeira, sendo registrada por meio de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, autorizados pelo Banco Central do Brasil. A movimentação das CCIs escriturais é feita por sistemas eletrônicos de negociação.

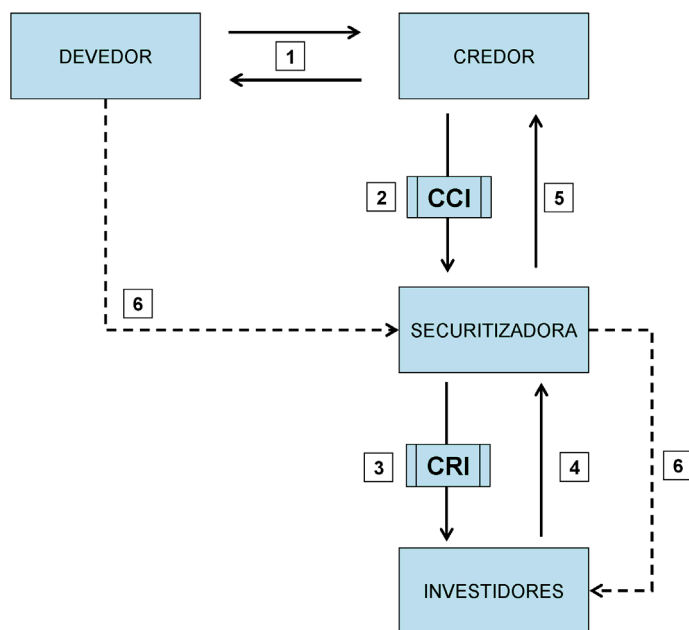
O registro escritural da titularidade de ativos financeiros, bem como a liquidação das respectivas operações, é feito por meio de redes eletrônicas, que disponibilizam para as instituições participantes os mecanismos de negociação. É dessa forma que os interessados realizam a compra e a venda dos títulos de crédito ali registrados, bem como a respectiva liquidação financeira. A CETIP –Câmara de Custódia e Liquidação– é um dos sistemas utilizados para o registro e a negociação de créditos imobiliários representados por CCI. O acesso ao sistema só é permitido às instituições financeiras, desse modo, caso o emitente (credor) da CCI não seja instituição financeira ele deverá atribuir a uma delas a função de registradora (custodiante). Esse é o caso de uma empresa incorporadora que, como titular de um direito de crédito imobiliário parcelado emite uma CCI e a registra no sistema por meio de alguma instituição financeira (custodiante).

Nos termos do § 4º do art. 18 da Lei nº 10.931/04, a escritura de emissão de CCI escritural deve permanecer custodiada em instituição financeira. Ao receber a escritura de emissão de CCI para custódia, cabe à instituição financeira custodiante verificar se, ao emitir a cédula, o emitente observou os requisitos formais exigidos para a emissão, inclusive em relação aos aspectos de registro.

Acrux Capital Management

Rua Sete de Setembro, 48/4º andar • Centro • CEP: 20050-009 • Rio de Janeiro • RJ
Tel: (21) 2221-3130 • Fax: (21) 2252-4518 • www.acruxcapital.com.br

Uma CCI pode ser cedida a uma Companhia Securitizadora Imobiliária para lastrear uma emissão de [Certificados de Recebíveis imobiliários](#) conforme ilustra o diagrama abaixo.



- 1 A empresa Credora possui direitos de crédito imobiliário parcelados contra o Devedor, que gera um fluxo financeiro futuro.
- 2 A credora emite CCIs lastreadas nos direitos de crédito e cede as CCIs para a Securitizadora.
- 3 A Securitizadora emite CRIs lastreados nas CCIs e os coloca no mercado.
- 4 A colocação dos CRIs capta recursos dos investidores para a Securitizadora.
- 5 A Securitizadora utiliza os recursos captados para pagar à empresa credora pela cessão dos CCIs
- 6 Ao longo da operação o fluxo financeiro do pagamento das parcelas dos direitos de crédito vão diretamente para a Securitizadora, que utiliza os recursos para remunerar os investidores de acordo com o estabelecido no Termo de Securitização.