

# MANUAL DE NORMAS

## Plataforma Imobiliária – Integração 4.088

## Sumário

REGISTRO DE ALTERAÇÕES .....	3
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	4
<b>Seção I – Objetivo</b> .....	4
CAPÍTULO II – DO REGISTRO DAS INFORMAÇÕES .....	4
<b>Seção I – Informações Objeto de Registro no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088</b> .....	4
Seção II – Procedimentos para o Registro das Informações .....	5
<b>Seção III – Autorização de Acesso e Outros Procedimentos Operacionais</b> .....	6
CAPÍTULO III – DO ARMAZENAMENTO E DISPONIBILIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES .....	6
<b>Seção I – Do armazenamento e disponibilização das informações</b> .....	6
CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES .....	7
<b>Seção I – Obrigações e Responsabilidades dos Participantes</b> .....	7
<b>Seção II – Obrigações e Responsabilidades da B3</b> .....	8
CAPÍTULO V – DOS PROCEDIMENTOS VEDADOS AOS PARTICIPANTES .....	9
CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	9
ANEXO I – GLOSSÁRIO .....	10

**REGISTRO DE ALTERAÇÕES**

(a partir de 01/04/2024)

<b>Número da alteração</b>	<b>Data de entrada em vigor do normativo</b>
1	02/05/2024

## CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### Seção I – Objetivo

Artigo 1º. O presente Manual de Normas é instituído pela Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3 com o objetivo de definir as regras que disciplinam a utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, para o registro das informações referentes às garantias constituídas sobre imóveis relativas a Operações de Crédito.

§1º. O Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, autorizado pelo Banco Central, permitirá aos Participantes, de forma independente, a realização do registro das informações sobre as garantias mencionadas no **caput** deste Artigo, nos termos da Resolução nº 4.088/2012 alterada pela Resolução nº 4.399/2015, Carta Circular nº 3.730/2015, Resolução nº 217/2022 e Resolução nº 304/2023, todas do Banco Central.

§2º. A inclusão de informação sobre garantias no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 garante o seu registro independentemente da contratação de outros produtos ou serviços da B3.

Artigo 2º. Sujeitam-se a este Manual de Normas os Participantes Usuários do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 obrigados ao registro das informações sobre as garantias constituídas referentes a Operações de Crédito, nos termos da Resolução nº 4.088/2012 do Banco Central do Brasil.

§1º. Este Manual de Normas submete-se ao Regulamento da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3.

§2º. Sem prejuízo do disposto neste Manual de Normas e no Regulamento, o Manual de Operações contém regras específicas, procedimentos e peculiaridades pertinentes à utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

§3º. O Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 está em consonância com os procedimentos técnico-operacionais, organizacionais, administrativos e financeiros definidos no relatório de controles internos e risco operacional, bem como nas políticas, procedimentos e planos de contingências, recuperação e continuidade de negócios da B3.

## CAPÍTULO II – DO REGISTRO DAS INFORMAÇÕES

### Seção I – Informações Objeto de Registro no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088

Artigo 3º. Nos termos da Resolução nº 4.088/2012, Resolução nº 217/2022 e Resolução nº 304/2023, todas do Banco Central, deverão ser registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 as informações referentes às garantias constituídas sobre imóveis urbanos, exceto

terrenos não construídos em operações de financiamento para a aquisição de imóvel residencial e de empréstimo a pessoa natural garantido por imóvel residencial (home equity), inclusive operações decorrentes de portabilidade. O registro mencionado acima deverá conter, no mínimo, as seguintes informações relativas ao(s):

- I. credor;
- II. vendedor(es), quando couber;
- III. devedor(es);
- IV. contrato da operação de crédito;
- V. imóvel sobre o qual tenha sido constituída a garantia;
- VI. outras informações que venham a ser exigidas pelo Banco Central, por outro órgão regulador ou pela própria B3 para monitoramento do mercado.

§ 1º. Na hipótese de garantia constituída sobre imóvel classificado, quanto ao tipo de implantação, como isolado, adicionalmente às informações elencadas acima, deverão ser registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, nos termos da Resolução nº 217/2022 do Banco Central, as seguintes informações relativas à topografia do terreno onde estiver localizado o imóvel:

- I. área do terreno, em metros quadrados; e
- II. testada(s), em metros.

§ 2º As informações relativas ao inciso V do caput deste Artigo e as mencionadas no parágrafo anterior deverão ser aquelas constantes do laudo de avaliação do imóvel, elaborado nos termos da Resolução nº 4.676/2018 do Banco central, cabendo aos Participantes assegurarem a conformidade entre as informações registradas em seus livros e sistemas e as registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

§ 3º O detalhamento quanto aos procedimentos de registro das informações relativas a cada um dos itens descritos nos incisos do caput deste Artigo, bem como outras informações e condições que devam ser aplicáveis ao Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, nos termos da regulamentação vigente, constarão do Manual de Operações.

## **Seção II – Procedimentos para o Registro das Informações**

Artigo 4º. O registro de informações no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, para disponibilização ao Banco Central, dar-se-á a partir do momento em que o Participante fornecer ou validar, na hipótese prevista no § 2º abaixo, todas as informações listadas no Artigo 3º, acima, sobre cada garantia constituída referente a uma Operação de Crédito.

§1º. As informações referidas no Artigo 3º serão aquelas disponibilizadas pelos Participantes aderentes a este Manual de Normas, pelos meios estabelecidos no respectivo Manual de Operações.

§2º. Com vistas a otimizar o registro de informações no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, a B3 poderá alimentar previamente os campos do referido Sistema com

informações já disponibilizadas pelo Participante ou por terceiros, por conta e ordem daquele, em Sistemas da B3, as quais, quando o caso, deverão ser validadas pelo Participante.

§3º. A B3 não se responsabiliza, direta ou indiretamente, pelas informações registradas pelos Participantes no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, nem pela legalidade das operações a que se referem, atuando, tão somente, como entidade registradora dos referidos dados, que serão armazenados e utilizados para fins de disponibilização e consulta por Clientes, órgãos reguladores, autoridades governamentais competentes e terceiros eventualmente autorizados, conforme aplicável, observado o ordenamento jurídico vigente.

### **Seção III – Autorização de Acesso e Outros Procedimentos Operacionais**

Artigo 5º. O Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 será acessado pelos Participantes, pelos meios estabelecidos no respectivo Manual de Operações, mediante o cadastramento de Usuários.

Artigo 6º. Os procedimentos específicos para Autorização de Acesso dos Usuários, bem como as funcionalidades que poderão ser atribuídas pelo Usuário Máster aos Usuários Comuns, com diferentes perfis de Autorização de Acesso no que se refere ao Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 estão descritos, de forma detalhada, no Manual de Operações.

Artigo 7º. São passíveis de retificação os registros no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 que contenham informações incorretas, observados os procedimentos constantes do Manual de Operações para tanto.

## **CAPÍTULO III – DO ARMAZENAMENTO E DISPONIBILIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

### **Seção I – Do armazenamento e disponibilização das informações**

Artigo 8º. A B3 realizará o armazenamento eletrônico das informações registradas na Plataforma Imobiliária – Integração 4088, nos termos do Regulamento.

§1º. Será de inteira e exclusiva responsabilidade dos Participantes a legalidade da Operação de Crédito que deu origem à constituição da garantia cujas informações forem objeto de registro, bem como a veracidade, completude e atualização das informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

§2º. A B3 realiza o monitoramento e a supervisão das informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária - Integração 4088, de forma a identificar eventual discrepância em relação a padrões de negócios similares, conforme previsto no Manual de Operações.

§3º. A B3 proverá a adoção de procedimentos de conciliação das informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária - Integração 4.088, a ser realizado pelos Participantes, nos termos da legislação e regulação em vigor.

§4º. Competirá à B3, tão somente:

- I. garantir a integridade dos dados registrados no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088; e
- II. enviar as referidas informações ao Banco Central, nos termos da regulação aplicável em vigor.

## **CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

### **Seção I – Obrigações e Responsabilidades dos Participantes**

Artigo 9º. Além das obrigações previstas no Regulamento, os Participantes obrigam-se a:

- I. manter um diretor estatutário responsável pelos procedimentos de que trata a Resolução 4.088, nos termos da referida norma;
- II. assegurar a conformidade dos processos e dos respectivos instrumentos contratuais referentes às Operações de Crédito e dos instrumentos de constituição de garantias com as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- III. fornecer e/ou validar as informações a serem registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 em estrita conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução nº 4.088/2012, Resolução nº 217/2022 e Resolução nº 304/2023, todas do Banco Central, obedecendo aos prazos e demais condições determinadas pelo Banco Central;
- IV. informar as operações anteriormente registradas que tenham sido liquidadas, respeitado o prazo estabelecido na Resolução nº 217/2022;
- V. observar os procedimentos de conciliação definidos pela B3, nos termos e condições previstos nos Manuais de Operações e demais Normas da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3;
- VI. apresentar os esclarecimentos solicitados pela B3 sobre as operações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, nos prazos, termos e condições do Manual de Operações e demais normas da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3;
- VII. guardar e conservar os instrumentos contratuais referentes às Operações de Crédito e os instrumentos de constituição das garantias, e qualquer documentação relacionada, bem como disponibilizar, a qualquer tempo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados de sua solicitação pela B3 e/ou pelo Banco Central, ou em menor prazo, se requerido pelo órgão regulador ou por determinação judicial, cópias físicas ou em meio eletrônico dos referidos documentos; e
- VIII. realizar, mensalmente, o pagamento do valor correspondente ao registro e armazenamento eletrônico das informações na Plataforma Imobiliária – Integração 4088, conforme a política de preços da B3.

§5º. O Participante é responsável, de forma integral, irrevogável e irretratável, pela veracidade e exatidão das informações registradas.

§6º. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Manual caracteriza Inadimplência Regulamentar do Participante, sujeitando-o às penalidades previstas no Regulamento.

## Seção II – Obrigações e Responsabilidades da B3

Artigo 10º. Além das obrigações previstas no Regulamento, a B3 obriga-se a:

- I. manter o Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 disponível em âmbito nacional, possibilitando o registro das informações por Participantes localizados em quaisquer dos Estados e Distrito Federal, devendo os Participantes observarem os requisitos de ordem tecnológica e operacional estabelecidos pela B3 e pelas normas vigentes;
- II. realizar o armazenamento das informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, garantindo a integridade dos referidos dados;
- III. prover a adoção de procedimentos de conciliação das informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, a ser realizada pelos Participantes, nos termos da regulamentação e legislação em vigor;
- IV. monitorar e supervisionar as informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 de forma a identificar eventual discrepância em relação a padrões de negócios similares, conforme previsto nos Manuais de Operações e demais Normas da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3;
- V. reportar ao Banco Central e, se aplicável, aos demais Órgãos Reguladores as operações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, identificadas, no monitoramento, como distintas dos padrões de mercado;
- VI. permitir ao Banco Central o acesso a todas as informações registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, obrigando-se, ainda, a colaborar com o Banco Central na obtenção, junto aos respectivos Participantes, de cópia dos instrumentos contratuais referentes às Operações de Crédito cujas informações encontrem-se registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, e qualquer documentação relacionada;
- VII. divulgar a política de preços para a utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 com 30 (trinta) dias antecedentes à data da efetiva cobrança.

§ 1º. Salvo quanto às disposições previstas no Regulamento e neste Manual de Normas, a B3 não é responsável:

- I. pelo cumprimento de qualquer obrigação assumida pelos ou impostas aos Participantes pelo Banco Central ou qualquer outro órgão regulador ou autoridade competente, ou, ainda, quaisquer terceiros;



- II. pela veracidade, autenticidade ou regularidade das informações incluídas pelos Participantes no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, ou outro Sistema B3;
- III. por quaisquer pagamentos relacionados aos créditos, garantias ou outros valores relacionados às Operações de Crédito cujas informações tenham sido registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088;
- IV. por quaisquer perdas ou prejuízos advindos da interrupção de funcionamento do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 por motivos de caso fortuito, força maior ou técnicos decorrentes da conexão com órgãos reguladores ou por terceiros não contratados pela B3.

§ 2º. A responsabilidade da B3 limitar-se-á a eventuais perdas ou prejuízos advindos da interrupção de funcionamento do Sistema da Plataforma Imobiliária 4088, causados por culpa exclusiva desta.

## **CAPÍTULO V – DOS PROCEDIMENTOS VEDADOS AOS PARTICIPANTES**

Artigo 11º. É vedado ao Participante praticar qualquer ato que esteja em desacordo com Manual de Normas e as demais Normas da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3, sob pena de incorrer nas penalidades previstas no Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 12º. O Presidente é competente para dirimir eventuais dúvidas ou omissões deste Manual de Normas, por meio de Ofícios-Circulares, Comunicados, ou outros instrumentos cujo conteúdo, para todos os efeitos, complementarará o disposto neste Manual de Normas.

Artigo 13º. As alterações deste Manual de Normas sujeitam-se ao disposto no Regulamento.

Artigo 14º. Os termos em maiúscula empregados neste Manual de Normas, quando utilizados no singular ou no plural, têm o significado constante do glossário anexo, divulgado e atualizado sempre que necessário pela B3 em sua página na rede mundial de computadores ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

Art. 15º. Na hipótese de ambiguidade entre as disposições contidas neste manual de acesso e nos demais normativos da B3 não relacionados a Plataforma Imobiliária, deve prevalecer o normativo mais específico, considerando a matéria objeto da ambiguidade. Caso os normativos e a matéria estejam relacionados às regras que disciplinam a utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 deve prevalecer o Regulamento.

Art. 16º. O presente manual é aprovado pela Diretoria Colegiada da B3 e, conforme aplicável, pelos órgãos reguladores competentes, nos termos da regulamentação editada por estes.

## ANEXO I – GLOSSÁRIO

**Autorização de Acesso** – possibilidade concedida aos Participantes para a utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, para fornecimento e/ou validação de dados no referido Sistema.

**Agentes Financeiros** – instituições financeiras e outras instituições operadoras de crédito autorizadas a funcionar pelo Banco Central, incluindo administradoras de consórcio, que venham a utilizar o Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

**Banco Central** – Banco Central do Brasil.

**BACEN** – Banco Central do Brasil.

**B3** – B3 S. A. – Brasil, Bolsa, Balcão

**CMN** – Conselho Monetário Nacional.

**Comunicado** – documento expedido pela B3 aos Participantes, para divulgação de informação relativa ao Sistema Plataforma Imobiliária – Integração 4088, entre outras.

**Estatuto Social** – Estatuto social da B3.

**Financiado** – cada cliente do Participante, que atue como financiado ou arrendatário em Operação de Crédito.

**Inadimplência Regulamentar** – O descumprimento, pelo Participante, de regra estabelecida no Regulamento ou em Norma da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3.

**Manuais** – Este Manual de Normas e o Manual de Operações, considerados conjuntamente.

**Manual de Normas ou Manual** – Este Manual de Normas, expedido, que contém as regras e os aspectos específicos relativos aos serviços disponibilizados mediante contratação do Sistema Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

**Manual de Operações** – o Manual de Operações, que contém as funcionalidades e os procedimentos detalhados pertinentes à Autorização de Acesso e à utilização do Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088.

**Norma da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3** – este Manual de Normas, o Manual de Operações e cada Comunicado ou Ofício-Circular relacionado ao Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, entre outras, indistintamente considerado.

**Operação de Crédito** – cada operação de financiamento para a aquisição de imóvel residencial e de empréstimo a pessoa natural garantido por imóvel residencial, inclusive as operações decorrentes de portabilidade.

**Produto** – cada um dos produtos disponibilizados pela Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3, através da Autorização de Acesso aos Sistemas B3.

**Regulamento** – o Regulamento da B3 para Registro de informações de Operações Financeiras e Garantias, Armazenamento Eletrônico de Dados, Autorização de Acesso ao Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 e Sistemas B3 e Outros Serviços Prestados pela Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3, disponibilizado na página da B3 na rede mundial de computadores ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**Resolução 4.088** – Resolução CMN nº 4.088, de 24 de maio de 2012, e suas alterações posteriores.

**Resolução 4.399** – Resolução CMN nº 4.399, de 27 de fevereiro de 2015.

**Resolução 4.676** – Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

**Resolução 217** – Resolução BCB nº 217, de 30 de março de 2022.

**Resolução 304** – Resolução BCB nº 304, de 20 de março de 2023.

**Participantes** – cada um dos Agentes Financeiros ou outros agentes não submetidos à fiscalização do Banco Central, que venham a utilizar o Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088 ou outros os Sistemas e Produtos da Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3.

**Plataforma Imobiliária – Integração 4088** - Sistema Regulamentado disponibilizado pela B3 e autorizado pelo Banco Central para registro de informações a respeito das garantias constituídas sobre Imóveis em Operações de Crédito, nos termos da Resolução nº 4.088/2012, Resolução nº 217/22, Resolução nº 304/23 e Carta Circular 3.730/2015, todas do Banco Central, bem como das demais normas complementares editadas pelo CMN ou pelo Banco Central, e suas respectivas alterações posteriores.

**Sistema Regulamentado** – cada um dos Sistemas operacionalizados pelo Segmento UIF da B3 e disponibilizados aos Participantes e demais Clientes, conforme aplicável, para fins de cumprimento de obrigações instituídas e/ou fiscalizadas pelo Banco Central ou outro órgão regulador ou autoridade governamental.

**Sistema B3** – todos os sistemas disponibilizados pela Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3, incluindo Plataformas e Sistemas operacionalizados pela Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3 que recebem informações relativas a imóveis e disponibilizados aos Participantes e demais Clientes.

**Unidade de Infraestrutura para Financiamento da B3** – Segmento operacional da B3 voltado, dentre outros, para a prestação de serviços de suporte aos Participantes e outros agentes não submetidos à fiscalização do Banco Central que operam na concessão de crédito.

**Usuário** – Cada Usuário Máster ou Usuário Comum cadastrado para utilização dos Sistemas, indistintamente considerado.

**Usuário Comum** – Cada pessoa física a ser cadastrada pelo Usuário Máster para fornecimento e/ou validação de informações que serão registradas no Sistema da Plataforma Imobiliária – Integração 4088, exclusivamente para as funções designadas pelo Usuário Máster e sob responsabilidade deste.

**Usuário Máster** – A pessoa física a ser definida pelo Participante que detém, além da Autorização de Acesso a todos os Sistemas aos quais o Participante tenha Autorização de Acesso, autorização para incluir e excluir Usuários Comuns com funções específicas por ele designadas. O Usuário Máster é responsável pelas informações registradas por ele ou pelos demais Usuários por ele habilitados nos Sistemas.