**Vinculação de Imóveis**

* + 1. Introdução:

Conforme artigos 1º, 2º e 3º da Resolução CMN nº 3308/2005, os imóveis constituem um dos segmentos de ativos garantidores dos recursos provenientes das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras, das sociedades de capitalização e das entidades abertas de previdência complementar.

Os imóveis, no entanto, para serem efetivamente considerados como ativos garantidores, devem observar os limites impostos pela própria resolução (art. 11).

Para que um determinado imóvel seja aceito como ativo garantidor de provisões técnicas, faz-se necessária a inscrição do vínculo à Susep no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis, sem prejuízo do registro na própria Susep.

Independentemente dos limites existentes, a sociedade / entidade poderá solicitar a vinculação de um imóvel, ainda que haja excesso no montante de imóveis já vinculados, sendo certo, porém, que este excesso não será considerado como efetivo ativo garantidor.

O vínculo do imóvel à Susep se materializa por uma averbação constante da matrícula do registro do imóvel que afirma que este não poderá ser alienado, prometido à alienação ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da SUSEP, sendo nulas de pleno direito as alienações realizadas ou os gravames porventura constituídos em descumprimento a este vínculo.

* + 1. Requisitos para o vínculo:

Para que um imóvel seja vinculado à Susep, devem ser satisfeitos todos os seguintes requisitos:

* + Os imóveis não podem estar dissociados de seus direitos e devem estar ambos, ativos e direitos, livres e desembaraçados de ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza.
  + Somente podem ser aceitos imóveis urbanos, não podendo ser aceitos terrenos.
  + O imóvel deve ser de titularidade exclusiva da sociedade / entidade e assim estar registrado no respectivo Cartório de Registro Geral de Imóveis.
  + Não deve haver Carta de Liberação com prazo válido para o referido imóvel;
  + A sociedade / entidade não deve estar inscrita no Cadastro de Pendências da Susep.
    1. Procedimentos para realizar o vínculo de um imóvel:

Inicialmente, a Sociedade / Entidade deve encaminhar à Susep expediente contendo:

* + Certidão vintenária ou certidão de ônus reais atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis (original ou cópia autenticada), relativa ao imóvel que se requer a vinculação, para que a Susep possa analisar se este atende aos requisitos para o vínculo;
  + Requerimento, em duas vias, para inscrição do imóvel oferecido como garantia de provisões técnicas, **dirigido ao Cartório de Registro Geral de Imóveis**, atestando que o imóvel não poderá ser alienado, prometido à alienação ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da SUSEP, sendo nulas de pleno direito as alienações realizadas ou os gravames porventura constituídos em descumprimento a esta regra.

Após análise e aprovação, uma das vias do requerimento será carimbada e assinada pela Susep, sendo, então, disponibilizada para que a Sociedade / Entidade a encaminhe ao Cartório do Registro Geral de Imóveis competente.

Uma vez averbado o vínculo, a sociedade / entidade deverá encaminhar à Susep a certidão vintenária, fornecida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis, em que conste expressa declaração que comprove a efetiva vinculação do bem à SUSEP.

A partir deste momento, o imóvel está apto a ser lançado no FIP como ativo vinculado à Susep, passando a integrar o rol de ativos garantidores.

O vínculo inicial se considera válido até um ano contado da data do seu registro no Cartório do RGI.

* + 1. Requisitos para manutenção, sem suspensão, do vínculo nos anos seguintes:

Anualmente, até a data de aniversário da efetiva vinculação, a Sociedade / Entidade deverá encaminhar à Susep a certidão vintenária ou a certidão de ônus reais atualizada (original ou cópia autenticada) fornecida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis, relativa ao bem imóvel ao qual o vínculo se refere, para a manutenção (renovação) do vínculo, isto é, para que o imóvel possa continuar a ser aceito como um ativo garantidor.

Considera-se como atualizada a certidão cuja data de expedição, pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis, esteja compreendida no prazo de 90 (noventa) dias anteriores à data de aniversário da efetiva vinculação do imóvel.

O documento enviado será analisado pela Susep e, não havendo óbices, o vínculo será renovado por mais um período.

Na análise, serão revistos os mesmos requisitos para a vinculação do imóvel. Em havendo qualquer óbice, a renovação do vínculo será indeferida e o imóvel não mais será considerado como ativo garantidor.

Na data de aniversário do vínculo, não tendo sido recebido pela Susep o documento para renovação, a aceitação do imóvel como ativo garantidor ficará suspensa até que este seja recebido e deferido.

O envio fora do prazo da certidão vintenária ou da certidão de ônus reais não eliminará o período em que o imóvel não foi considerado como ativo garantidor.

* + 1. Fundamento:

Circular SUSEP nº 284, de 14 de fevereiro de 2005, Circular SUSEP nº 300, de 29 de agosto de 2005, Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005 e Circular SUSEP nº 427, de 15 de dezembro de 2011.