



# Manual para Registro de Certificado de Recebíveis Imobiliários na ANBIMA

**Versão 4**

**Data: 11/07/2017**

## Sumário

---

<b>Introdução</b> .....	Erro! Indicador não definido.
<b>Registro do CRI</b> .....	Erro! Indicador não definido.

## Introdução

---

O presente Manual de Registro (“Manual”) visa detalhar os procedimentos descritos no Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código”) para registro junto à ANBIMA dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

O coordenador líder deverá inserir as informações exigidas nos campos disponíveis na área reservada para cadastros de CRI no website <http://fundos.anbima.com.br>, conforme instruções estabelecidas neste Manual.

O processo de registro de CRI refere-se ao cadastro na ANBIMA das características da Oferta Pública, do CRI e a depender do caso as características do lastro do CRI.

Os CRI registrados junto à ANBIMA serão objeto de análise de documentação enviada, fidelidade da informação cadastrada e confirmação de recolhimento da Taxa de Registro.

O recolhimento da Taxa de Registro refere-se a cada oferta pública de CRI, quando emitida pela ICVM nº 476/09 ou 400/03 com dispensa de Registro na CVM, o pagamento deverá ser efetuado, obrigatoriamente, através de boleto específico emitido em nome do CRI objeto do registro. A Instituição responsável pelo registro da operação junto à ANBIMA deverá solicitar a emissão do boleto de pagamento da Taxa de Manutenção da Base de Dados por meio do e-mail [basededadoscri@anbima.com.br](mailto:basededadoscri@anbima.com.br), informando:

- a. Assunto: Taxa de Registro – Emissão de Boleto;
- b. Nome e CNPJ do favorecido do boleto;
- c. Oferta a ser registrada (Emissor, nº da emissão e da(s) série(s));
- d. Valor Total da Oferta;
- e. Valor da Taxa de Registro (conforme tabela de taxa divulgada pela ANBIMA).

O atraso no envio da totalidade dos documentos, bem como do preenchimento do cadastro, nos termos descritos acima, poderá implicar em multa definida no Art. 9º do Código.

## Registro do CRI

O *login* e senha de acesso ao sistema deverão ser solicitados pela instituição responsável pelo registro da operação junto à ANBIMA por meio do e-mail [basededadoscri@anbima.com.br](mailto:basededadoscri@anbima.com.br). Após liberado o acesso ao sistema e o preenchimento do *Login* e Senha realizados, o coordenador líder deverá clicar na opção “novo” para iniciar o cadastro do CRI seguindo as etapas indicadas abaixo:

### 1.1 Informações da Oferta Pública:

<b>COMPANHIA EMISSORA:</b>	Preencher a razão social da companhia emissora (companhia securitizadora).
<b>NÚMERO DA EMISSÃO:</b>	Número da emissão do CRI conforme indicado no Prospecto da Oferta Pública ou no Termo de Securitização.
<b>DATA DO REGISTRO DA OFERTA:</b>	Data de concessão do registro definitivo do CRI na CVM conforme indicado no Prospecto da Oferta Pública ou no Termo de Securitização. Em casos de ofertas emitidas segundo a ICVM 476, deverá ser preenchida a data de início da oferta presente no “Anexo 7-A – Informações do início da oferta pública de valores mobiliários distribuída com esforços restritos” da ICVM 476.
<b>REGISTRO PROVISÓRIO:</b>	Indicar se a Oferta Pública utilizou o Registro Provisório da CVM, nos termos do Art. 8º da Instrução CVM 414/04:  Opções: (i) Sim; ou (ii) Não.  Para ofertas ICVM 476 não preencher esse campo.
<b>DATA DO REGISTRO PROVISÓRIO:</b>	Data de concessão do registro provisório do CRI na CVM conforme indicado no Prospecto da Oferta Pública ou no Termo de Securitização.  Para ofertas ICVM 476 não preencher esse campo.
<b>COORDENADOR LÍDER:</b>	Indicar a razão social da instituição participante atuante como coordenador líder da Oferta Pública conforme indicado no Prospecto.  No caso da Oferta ser dispensada da contratação de instituição intermediária nos termos do Art. 9º da Instrução CVM 414/04, deverá ser preenchido neste campo a razão social da

	companhia securitizadora.
<b>VALOR TOTAL DA OFERTA:</b>	<p>Valor total da Oferta Pública conforme indicado no Anúncio de Encerramento da Oferta.</p> <p>Em casos de ofertas emitidas segundo a ICVM 476, deverá ser preenchido o Valor Total presente no “Anexo 8 – Informações do Encerramento da Oferta Pública de Valores Mobiliários Distribuída com Esforços Restritos” da ICVM 476.</p>
<b>TIPO DE CATEGORIA:</b>	Opções: (i) Residencial: CRI cujo contrato lastro é relacionado à imóveis residenciais; (ii) Corporativo: CRI cujo contrato lastro não é relacionado à imóveis residenciais; (iii) Híbrido: CRI cujo contrato lastro é relacionado à imóveis residenciais e corporativos.
<b>CATEGORIA A - CONCENTRAÇÃO</b>	Opções: (i) Pulverizado: CRI que tenha no máximo 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por um único devedor; (ii) Concentrado: CRI que tenha mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por um único devedor.
<b>CATEGORIA B - TIPO DE SEGMENTO</b>	<p>Opções: (i) Apartamentos ou casas: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes apartamentos ou casas; (ii) Loteamento: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes lotes; (iii) Industrial: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes plantas industriais; (iv) Logístico: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes imóveis voltados à logística (centros de distribuição, armazenamento e logística); (v) Comercial / Lajes Corporativas: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes imóveis comerciais e Lajes Corporativas; (vi) Shopping / Lojas: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes shoppings, centros comerciais e lojas; (vii) Infraestrutura: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes empreendimentos de infraestrutura; (viii) Hotel: CRI cujo lastro tem como ativos subjacentes hotéis ou unidades integrantes de flats que tenham a mesma atividade; (ix) Híbrido: Mais de um segmento; (x) Outros: Os lastros provenientes de outros segmentos não enquadrados nas categorias acima.</p> <p>Caso seja a opção “(x) Outros”, preencher o campo texto “Segmento (Se Outros)” descrevendo o tipo de segmento para informação da ANBIMA.</p>

<b>CATEGORIA C – TIPO DO CONTRATO</b>	Opções: (i) Compra e Venda: CRI cujo lastro seja oriundo de contratos que tenham como objeto a transferência da propriedade de imóveis; (ii) Locação / Arrendamento / Superfície: CRI cujo lastro seja oriundo de contratos que tenham como propósito a concessão da posse direta do imóvel ao devedor do crédito imobiliário, seja por meio de um vínculo obrigacional (locação, arrendamento) ou real (concessão de direito real de superfície); (iii) Financiamento Imobiliário: CRI cujo lastro seja oriundo de financiamento: (a) à aquisição de imóveis; (b) para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (c) para reformas ou retrofit; (d) incorporadoras; ou (e) diversos com garantia imobiliária, todos podendo ser instrumentalizados por contratos específicos, cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários; (iv) Híbrido: CRI cujo lastro seja oriundo de mais de um tipo de contrato previsto nesta categoria. (v) Outros: CRI cujo lastro seja oriundo de outros tipos de contratos não previstos nas categorias acima. Descrever para informação da ANBIMA.
<b>REGIME FIDUCIÁRIO:</b>	CRI lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 9º da Lei 9.514/97.  Opções: (i) Sim; ou (ii) Não.
<b>AGENTE FIDUCIÁRIO:</b>	Preencher a razão social do agente fiduciário contatado conforme indicado no Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>QUANTIDADE DE SÉRIES:</b>	Indicar a quantidade de séries atreladas à Oferta Pública conforme indicado no Prospecto e no Termo de Securitização.

Após o devido preenchimento dos campos mencionados acima, a instituição participante deverá clicar em “salvar” para que prossiga o cadastro das características do CRI por série.

### 1.2 Características do Originador e Cedente dos Créditos:

<b>ORIGINADOR DOS CRÉDITOS:</b>	Preencher o CNPJ e a razão social do originador(es) do(s) crédito(s) que darão lastro ao CRI.
<b>CEDENTE:</b>	Preencher o CNPJ e a razão social do(s) cedente(s) do(s) crédito(s).

<b>DEVEDOR:</b>	Preencher o CNPJ e a razão social do(s) devedor(es) do(s) crédito(s) para CRI com lastro corporativo.
-----------------	---

### 1.3 Características do CRI por Série:

<b>TIPO DE OFERTA:</b>	Opções: (i) Pública nos termos da Instrução CVM 400/06, (ii) Pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476/09 ou (iii) Dispensada de registro na CVM nos termos da Instrução CVM 400/03.
<b>NÚMERO DA SÉRIE:</b>	Número da série do CRI conforme indicado no Prospecto da Oferta Pública ou no Termo de Securitização.
<b>TIPO DE SÉRIE:</b>	Opções: (i) Sênior; (ii) Júnior; (iii) Subordinada; (iv) Série Única; ou (v) Mezanino.
<b>NÚMERO DE REGISTRO CVM:</b>	Número da concessão do registro definitivo pela CVM conforme indicado no Prospecto e no Termo de Securitização.  Não aplicável para ofertas ICVM 476 ou dispensadas de registro na CVM nos termos da Instrução CVM 400/03.
<b>DATA DE EMISSÃO DO CRI:</b>	Conforme indicado no Prospecto ou no Termo de Securitização.
<b>NÚMERO DO PROCESSO NA CVM:</b>	Número do processo de análise na CVM conforme indicado no site da CVM.  Não aplicável para ofertas ICVM 476 ou dispensadas de registro na CVM nos termos da Instrução CVM 400/03.
<b>PERCENTUAL DA CARTEIRA:</b>	Qual o percentual de cada série em relação à quantidade total objeto da Oferta Pública conforme Anúncio de Encerramento ou “Anexo 8 – Informações do Encerramento da Oferta Pública de Valores Mobiliários Distribuída com Esforços Restritos” da ICVM 476.
<b>MERCADO DE DISTRIBUIÇÃO:</b>	Opção: (i) B3.
<b>ISIN CODE:</b>	Código de identificação internacional do ativo, atribuído pela B3.

<b>CÓDIGO CETIP:</b>	Número de identificação do CRI no ambiente de negociação da B3.
<b>QUANTIDADE:</b>	Quantidade de CRI objeto da oferta pública referente a cada série, conforme Anúncio de Encerramento ou “Anexo 8 – Informações do Encerramento da Oferta Pública de Valores Mobiliários Distribuída com Esforços Restritos” da ICVM 476.
<b>PREÇO UNITÁRIO DA SÉRIE NA DATA DE EMISSÃO:</b>	Preço unitário do CRI conforme estabelecido no Prospecto ou no Termo de Securitização.
<b>VALOR GLOBAL DA SÉRIE NA DATA DE EMISSÃO:</b>	Valor financeiro por série.
<b>INDEXADOR:</b>	<p>Indexador do CRI conforme estabelecido no Prospecto e Termo de Securitização.</p> <p>Opções: (i) DI, (ii) IGP-DI, (iii) IGP-M, (iv) INCC-DI, (v) INCC-M, (vi) IPCA, (vii) Poupança (viii) Prefixado, (ix) TR, (x) DI + Spread ou (xi) Outro.</p> <p>Caso seja a opção “(xi) Outro”, preencher o campo texto “Qual? (Indexador Outro)” descrevendo o indexador.</p>
<b>(%) DO INDEXADOR:</b>	Indicar o % excedente do Indexador quando for DI.
<b>(%) SPREAD:</b>	Indicar o % excedente do Indexador quando for: (ii) IGP-DI, (iii) IGP-M, (iv) INCC-DI, (v) INCC-M, (vi) IPCA, (vii) Poupança, (viii) Prefixado, (ix) TR, (x) DI + Spread ou (xi) Outro.
<b>REGRA DO INDEXADOR:</b>	Campo texto para observações sobre regras específicas do indexador se for o caso.
<b>PERIODICIDADE DO PAGAMENTO DE JUROS:</b>	<p>Indicar a periodicidade do pagamento de juros.</p> <p>Opções: (i) Mensal, (ii) Bimestral, (iii) Trimestral, (iv) Semestral, (v) Anual, (vi) No Vencimento do CRI ou (vii) Outra.</p> <p>Caso seja a opção “(vii) Outra”, preencher o campo texto “Qual? (Periodicidade Outro)” descrevendo qual será a periodicidade do pagamento.</p>
<b>DURATION (anos):</b>	Indicar o <i>Duration</i> em número de anos.
<b>VENCIMENTO DO CRI (meses):</b>	Data de vencimento em meses das séries do CRI, seguindo o

	padrão $[(Data\ de\ Vencimento - Data\ de\ Emissão) / 360 * 12]$
<b>DATA DA PRIMEIRA AMORTIZAÇÃO:</b>	Data da primeira amortização das séries do CRI conforme indicado no Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>FORMA DE AMORTIZAÇÃO:</b>	Opções: (i) Fixa ou (ii) Variável.
<b>PERIODICIDADE DE AMORTIZAÇÃO:</b>	Indicar a periodicidade de pagamento de amortização do CRI.  Opções: (i) Mensal, (ii) Bimestral, (iii) Trimestral, (iv) Semestral, (v) Anual, (vi) No Vencimento do CRI ou (vii) Variável.  Caso seja a opção “(vii) Variável”, preencher o campo texto “Qual? (Se variável)” descrevendo qual será a periodicidade de pagamento das amortizações.
<b>CARÊNCIA NO PAGAMENTO DE JUROS?</b>	Indicar em número de meses qual será o prazo de carência de pagamento de juros do CRI. Entende-se por carência o prazo em que não haverá pagamento de juros.  Caso não haja carência, preencher 0 meses.
<b>CARÊNCIA NO PAGAMENTO PRINCIPAL?</b>	Indicar em número de meses qual será o prazo de carência para pagamento de principal do CRI. Entende-se por carência o prazo em que não haverá pagamento de principal.  Caso não haja carência, preencher 0 meses.  Caso o pagamento do principal aconteça somente no vencimento do CRI, preencher com os meses até o vencimento do CRI.
<b>FORMA DE PAGAMENTO:</b>	Opções: (i) Pró-rata; (ii) Sequencial ou (iii) Ambos
<b>POSSIBILIDADE DE PRÉ-PAGAMENTO?</b>	Opções: (i) Sim ou (ii) Não
<b>EXISTE PRÊMIO PARA PRÉ-PAGAMENTO?</b>	Opções: (i) Sim ou (ii) Não
<b>POSSUI RATING?</b>	Opções: (i) Sim ou (ii) Não
<b>AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO:</b>	Escolher dentre as opções a Agência de Classificação de Risco de Crédito contratada conforme indicado no Prospecto ou

	Termo de Securitização.
<b>RATING DA EMISSÃO:</b>	Escolher dentre as opções a nota de classificação de risco de crédito atribuída ao CRI conforme indicado no Prospecto ou Termo de Securitização.
<b>GARANTIAS</b>	As garantias são pertinentes às séries.
<b>(%) GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; HIPOTECA)</b>	<p>Caso haja garantia real imobiliária por meio de alienação fiduciária do imóvel ou hipoteca, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>
<b>(%) GARANTIA FIDEJUSSÓRIA</b>	<p>Caso haja garantia fidejussória, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>
<b>(%) GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS</b>	<p>Caso haja garantia de cessão fiduciária de recebíveis, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>
<b>(%) GARANTIA DE COBRIGAÇÃO</b>	<p>Caso haja coobrigação, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>
<b>(%) GARANTIA EM NOTA PROMISSÓRIA</b>	<p>Caso haja garantia em nota promissória, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>
<b>(%) GARANTIA DE ALIENAÇÃO DE COTAS DA SPE</b>	<p>Caso haja garantia de alienação em cotas da SPE, deverá ser indicado em percentual quanto representa do total da Oferta.</p> <p>Caso a Oferta Pública não tenha esta garantia, preencher com 0%.</p>

<b>OUTRAS GARANTIAS?</b>	Opções: (i) Sim ou (ii) Não  Caso haja, incluir quais são as demais garantias indicando o nome e a %.
<b>MECANISMO DE PROTEÇÃO AO FLUXO DE PAGAMENTOS</b>	Indicar se a estrutura do CRI conta com mecanismos adicionais para proteção do fluxo de pagamentos.  Opções: (i) Conta/Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Recompra Compulsória; (iv) Não há.; e (v) Outros.  Caso seja a opção “Outros”, preencher o campo texto “Qual? (Se outros)” descrevendo qual a mitigação de risco.

#### 1.4 Características do Lastro Pulverizado:

As características do lastro deverão ser preenchidas apenas para CRI com lastro pulverizado.

<b>QUANTIDADE DE CONTRATOS NA EMISSÃO:</b>	Quantidade de contratos que são lastro para o CRI objeto da Oferta Pública.
<b>LTV (% pelo saldo devedor)</b>	LTV ( <i>Loan to value</i> ) relação do saldo devedor do financiamento pelo valor do imóvel.  Preencher o LTV médio ponderado, máximo e mínimo do <i>pool</i> de contratos lastro do CRI.
<b>SALDO DEVEDOR DOS CONTRATOS (em R\$)</b>	Preencher o saldo devedor médio, máximo e mínimo do <i>pool</i> de contratos lastro do CRI.
<b>PRAZO DOS CONTRATOS (em meses)</b>	Preencher o prazo médio, máximo e mínimo do <i>pool</i> de contratos lastro do CRI.
<b>TAXAS DOS CONTRATOS (%a.a)</b>	Preencher a taxa máxima, mínimo e a ponderada (TIR) do <i>pool</i> de contratos lastro do CRI.
<b>OS LASTROS SÃO REGISTRADOS?</b>	Opções: (i) Sim ou (ii) Não
<b>ONDE SÃO REGISTRADOS?</b>	Opções: RGI (Registro Geral de Imóveis)/ RTD (Cartório de Registro de Títulos e Documentos)/outros.  Caso esteja registrado em outros, mencionar onde em “Qual?”.

<b>TIPO DE CONTRATO:</b>	Campo texto para inclusão do tipo de contrato, por exemplo: locação, compra e venda e etc.
--------------------------	--

### 1.5 Cadastro de partes envolvidas:

<b>AUDITOR INDEPENDENTE:</b>	Escolher a instituição.
<b>ESCRITURADOR DO CRI:</b>	Escolher a instituição.
<b>CUSTODIANTE:</b>	Escolher a instituição.
<b>SERVICER:</b>	Escolher a instituição.
<b>OUTROS:</b>	Escolher a instituição

### 1.6 Upload de documentos:

<b>TIPO DE ARQUIVO:</b>	Escolher o nome do arquivo que será enviado.
<b>ARQUIVO:</b>	Escolher o arquivo pelo botão “Procurar...” e logo em seguida clicar no botão “Upload”.
<b>OBSERVAÇÃO:</b>	<p>Para envio de arquivos superiores a 20MB, marque o campo "O arquivo informado excede o tamanho permitido de 20MB" e clique no botão "Upload".</p> <p>Arquivos com tamanho superior ao permitido (20MB) são marcados como pendentes e é necessário obter o aplicativo de upload de documentos do CRI indicado no sistema.</p> <p>Após clicar no link disponibilizado, abrirá uma janela com as seguintes opções:</p> <p>(i) <i>“Deseja salvar ou executar SetupCRIUploader.msi de fundoshm.anbima.com.int?”</i> -&gt; clicar em <u>“executar”</u>; e</p> <p>(ii) Poderá aparecer a seguinte mensagem: <i>“SetupCRIUploader.msi não é baixado com frequência e pode danificar o computador.”</i> -&gt; clicar em <u>“Ações”</u>, logo em seguida clicar em <u>“Mais Opções”</u> e <u>“Executar assim mesmo”</u>.</p> <p>Após a instalação do programa, utilizar o mesmo <i>login</i> e senha</p>

	<p>para acesso.</p> <p>No campo “Oferta CRI / Arquivo Pendente de Envio” escolher qual o arquivo que será feito upload, logo em seguida no campo “Arquivo para Upload” clicar em “Procurar...” escolher o arquivo e finalizar o envio botão “Iniciar”.</p>
--	--

Após concluir o upload de todos os documentos obrigatórios, clicar em “Salvar” e logo após em “Enviar”.

Certos de contarmos com a vossa contribuição, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos. Para tanto, favor entrar em contato com Débora Nahas (tel. (55 11) 3471-5206, com Halysn Oliveira (tel. (55 11) 3471-4288 ou pelo e-mail: [basededadoscri@anbima.com.br](mailto:basededadoscri@anbima.com.br)).