



**INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.**

Dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada nesta data, tendo em vista o disposto nos arts. 2º, inciso IX; 19; 20; 21 e 22, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, **RESOLVEU** baixar a seguinte Instrução:

**DO ÂMBITO E FINALIDADE**

Art. 1º São regulados pelas disposições da presente Instrução os registros de companhia aberta de companhia securitizadora de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI com a finalidade de assegurar a proteção dos interesses do público investidor e do mercado em geral, através do tratamento a ser dado aos ofertados e dos requisitos de adequada divulgação de informações sobre a oferta, os CRI ofertados, a companhia securitizadora e demais pessoas envolvidas.

**DO REGISTRO DE COMPANHIA**

Art. 2º A companhia securitizadora de créditos imobiliários - companhia securitizadora deve requerer à CVM o registro de companhia aberta de que trata o art. 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo único. A emissão de CRI de valor inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) somente poderá ser realizada por companhia securitizadora que tenha por objeto social, exclusivamente, a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação de CRI no mercado de capitais, podendo emitir outros títulos de crédito e realizar negócios e prestar serviços relacionados com essas atividades.

Art. 3º As companhias securitizadoras deverão acrescentar aos formulários das Informações Trimestrais – ITR e das Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP:

I - relatório sobre a aquisição, a retrocessão, o pagamento e a inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI;

II – as demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e,



III – a atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos a que se refere o § 7º do art. 7º, se for o caso.

#### DO REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CRI

Art. 4º A oferta pública de distribuição de CRI só pode ser iniciada após a concessão de registro e estando o registro de companhia aberta da companhia securitizadora atualizado.

Art. 5º A oferta pública de distribuição de CRI com valor nominal unitário igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) pode ser realizada sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere o art. 15 da Lei nº 6.385, de 1976.

Art. 6º A distribuição pública de CRI de valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) somente será admitida para CRI lastreados em créditos com regime fiduciário, originados de imóveis com “habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente, observado o limite máximo, por devedor, de 0,5% (cinco décimos por cento) dos créditos.

Parágrafo único. Quando se tratar de CRI lastreados em créditos oriundos da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, o registro dependerá, ainda, da comprovação da constituição do patrimônio de afetação a que se refere o art. 31-A, da Lei n 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 7º O pedido de registro de oferta pública de distribuição será apresentado à CVM pela companhia securitizadora, em conjunto, quando for o caso, com a instituição líder da distribuição, mediante formulário constante do Anexo I da presente Instrução, devidamente preenchido, acompanhado de:

I – modelo do boletim de subscrição ou instrumento equivalente;

II – comprovante de pagamento da taxa de fiscalização;

III – relatórios de agências classificadoras de risco atribuído aos CRI observado o disposto no § 6º deste artigo;

IV- deliberação de emissão do CRI pelo órgão estatutariamente competente, com indicação do valor mínimo de colocação e a descrição dos procedimentos a serem adotados na ocorrência de subsistir saldo não colocado;

V – minuta do anúncio de encerramento da distribuição ;

VI – comprovante de admissão à negociação em bolsa de valores ou em entidade de mercado de balcão organizado; e,



VII - quando houver, contrato de distribuição pública e minutas do anúncio de início de distribuição e do prospecto.

§1º Nas ofertas de CRI de valor nominal unitário igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) não será exigida a apresentação dos documentos referidos nos incisos do *caput*, devendo:

I – o formulário referido no *caput* ser acompanhado do Termo de Securitização de Créditos, devidamente averbado no registro de imóveis competente ou registrado na instituição custodiante, conforme o caso; e,

II - a companhia securitizadora manter sob sua guarda:

a) os boletins de subscrição ou instrumentos equivalentes, exemplar da publicação do anúncio de encerramento da distribuição, e, quando houver, contrato de distribuição pública e exemplar da publicação do anúncio de início da distribuição e do prospecto;

b) os documentos referidos nos incisos II, III, se houver, IV e VI.

§2º Nas ofertas de CRI de valor nominal unitário igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vinculados a créditos imobiliários referentes a imóveis com “habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente, a certidão da averbação ou do registro a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser apresentada à CVM em até 90 (noventa) dias após o início da distribuição.

§3º Na hipótese de utilização da faculdade do § 2º, a integralização dos CRI estará condicionada, alternativamente, ao seguinte:

I – constituição, em favor dos titulares dos CRI, de garantias reais ou fidejussórias de valor, no mínimo, equivalente ao valor de resgate previsto no art. 11, registradas junto a instituição autorizada pela CVM à prestação de serviços de liquidação e custódia, vigorando tais garantias, no mínimo, até a averbação ou o registro, conforme o caso, do Termo de Securitização de Créditos; ou

II – permanência em conta vinculada, até averbação ou registro do Termo de Securitização de Créditos, dos recursos captados pela emissora, sendo tal conta administrada pela emissora em conjunto com a instituição intermediária líder da distribuição ou com o agente fiduciário, se houver, ou, ainda, com instituição financeira especialmente contratada para tal fim, devendo a conta vinculada ser discriminada no formulário referido no *caput*, e os recursos nela depositados aplicados a taxas compatíveis com o valor de resgate referido no art. 11.

§4º A averbação ou o registro, conforme o caso, do Termo de Securitização de Créditos deverá ser comunicada pela companhia securitizadora ou pelo agente fiduciário, no prazo máximo de um dia útil, à CVM e à bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado em que o CRI seja admitido à negociação, e, ainda, à câmara de compensação e liquidação.



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

**INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.**

§5º O registro de oferta pública de distribuição será cancelado se a companhia securitizadora não proceder à averbação ou ao registro, conforme o caso, do Termo de Securitização de Créditos, ou deixar de observar o disposto no § 3º.

§6º Nas ofertas públicas de distribuição de CRI de valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) será obrigatório ao menos um relatório de agência classificadora de risco atribuído ao CRI.

§7º Sempre que for elaborado relatório de classificação de risco, será obrigatória a sua atualização, pelo menos, a cada período de 3 (três) meses, admitindo-se, nas ofertas e na negociação de CRI de valor nominal unitário igual ou superior a R\$ \$ 300.000,00 (trezentos mil reais), que o Termo de Securitização de Créditos exclua esta obrigação.

Art. 8º Poderá ser concedido registro provisório para a distribuição pública de CRI de valor nominal unitário igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) mediante apresentação à CVM, por bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado, a requerimento da companhia securitizadora, do formulário constante do Anexo II desta Instrução, devidamente preenchido.

§1º O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, se o registro a que se refere o artigo 7º não for requerido até o trigésimo dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, observado o disposto no artigo 11 desta Instrução.

§2º A CVM poderá, a qualquer tempo depois de concedido o registro provisório, requerer a comprovação das informações prestadas.

Art. 9º Do prospecto, quando houver, devem constar as informações exigidas nas regras que dispõem sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, acrescidas do seguinte:

I – cópia do Termo de Securitização de Créditos, contendo as informações e documentos indicados no Anexo III desta Instrução;

II – resumo das principais características dos CRI ofertados, em consonância com o Termo de Securitização de Créditos;

III - advertência sobre a complexidade da avaliação dos riscos inerentes aos valores mobiliários ofertados e sobre a necessidade de compreensão, por parte do investidor, dos riscos de pré-pagamento, inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo; e,

IV - esclarecimentos sobre fatores de risco, compreendendo os diversos eventos que podem afetar o valor do investimento, incluindo o risco e causas de eventual declínio do valor dos imóveis financiados e os riscos associados à semelhança ou à variedade de perfis dos devedores.



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

**INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.**

Parágrafo único. Caso venha a ser utilizado prospecto em emissões em que os imóveis vinculados aos créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” do órgão administrativo competente, o prospecto deverá ressaltar expressamente este fato, e ainda:

I – informar os riscos inerentes a tal circunstância;

II – relacionar os procedimentos adotados para a mitigação dos riscos a que se refere o inciso I, se for o caso; e

III – apresentar aferição justificada do valor total atribuído aos CRI.

Art. 10. O prazo de encerramento da oferta pública de distribuição é de 6 (seis) meses, contados da data da concessão do registro pela CVM.

Parágrafo único. Nas ofertas públicas de distribuição em que ocorrer a publicação de anúncio de início de distribuição, o prazo de encerramento será contado a partir da data de sua publicação.

Art.11. O indeferimento do registro, ou o seu cancelamento pela CVM, acarreta a suspensão da negociação dos CRI e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRI.

§1º O indeferimento do registro, ou seu cancelamento, será comunicado, também, às bolsas de valores ou entidades de balcão organizado e às entidades prestadoras de serviços de liquidação e custódia, para que procedam ao bloqueio da negociação dos CRI.

§2º A companhia securitizadora deve informar à CVM as condições em que se procedeu o resgate dentro de 3 (três) dias úteis, contados da data do indeferimento do registro ou de seu cancelamento.

§3º Os dados referentes ao resgate dos CRI devem, também, constar do formulário Informações Trimestrais – ITR e das demonstrações financeiras da companhia securitizadora.

Art.12. Além das regras desta Instrução, aplicam-se às ofertas de distribuição pública de CRI as regras que dispõem sobre as ofertas de distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário.

## DOS AGENTES FIDUCIÁRIOS

Art.13. Aplicam-se ao agente fiduciário de CRI os direitos, as obrigações e os deveres estabelecidos pela Lei nº 9.514, de 1997 e pelas regras que dispõem acerca do exercício da função de agente fiduciário dos debenturistas.



### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 14. O descumprimento das disposições contidas nesta Instrução sujeita os seus infratores às penalidades previstas no art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976.

Art.15. Constitui infração grave, para efeito do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976, o descumprimento do disposto nos artigos 6º e 11 desta Instrução, assim como:

I – a distribuição realizada em condições diversas das constantes no pedido de registro;

II – a distribuição feita sem a prestação das informações ou sem observância das condições exigidas nos artigos 7º e 8º; e

III – a não celebração de aditivos ao Termo de Securitização de Créditos na ocorrência de quaisquer alterações das características e condições do CRI.

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.16. Decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, a companhia securitizadora poderá propor o desdobramento dos CRI de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que observada:

I – a inexistência de inadimplemento financeiro perante seus titulares;

II – o atendimento aos requisitos do *caput* do artigo 6º, exceto quanto ao limite máximo por devedor ali previsto;

III – o atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do art. 7º;

IV – a regularidade do registro de companhia aberta da companhia securitizadora; e,

V - a aprovação pela maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, reunidos em assembléia convocada para este fim.

Parágrafo único. Para os efeitos do inciso V deste artigo, considera-se CRI em circulação todos os CRI subscritos, excluídos aquelas mantidos em tesouraria pela companhia securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controladas.

Art.17. Os pedidos de registro de ofertas públicas apresentados antes da entrada em vigor desta Instrução poderão, a critério dos ofertantes e das respectivas instituições intermediárias, observar suas estipulações.



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

**INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.**

Art.18. Esta Instrução entra em vigor em 3 de janeiro de 2005.

Art.19. Fica revogada a Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998.

*Original assinado por*  
**MARCELO FERNANDEZ TRINDADE**  
**Presidente**



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

## ANEXO I

### INFORMAÇÕES PARA REGISTRO DE OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CRI

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO FORMULÁRIO ANEXO II COMPLEMENTADAS PELO SEGUINTE:

Número do Termo de Securitização de Créditos:
Número de Ordem do Crédito:
Valor do Crédito
Tipo do Imóvel
Tipo de Contrato
Espécie de Garantia
Descrição da Garantia Real
Logradouro, Complemento, Bairro, UF, Município, CEP
Data Início do Crédito
Duração Original em Meses
Data de Compra do Crédito
Data de Vencimento do Crédito
Instituição Cedente
SRI/Cartório, Matrícula, Averbação do Ato de Cessão do Crédito
Nome do devedor, CPF/CNPJ do devedor
Área de atuação do cedente





**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

Coobrigação
Empresa avaliadora
Descrição da Avaliação
Imóvel Construído
CNPJ do Cedente
Tipo Pessoa do Devedor
Situação da Cédula de Créd.Imobiliário – CCI, Número da CCI, Série da CCI
Nome Instituição Custodiante e seu CNPJ
Valor de Cessão



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

## ANEXO II

### INFORMAÇÕES PARA REGISTRO PROVISÓRIO DE OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CRI

#### COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

CNPJ:

Código CVM:

Número no mercado de negociação:

#### OFERTA PRIMÁRIA

Instituição líder da distribuição:

CNPJ da instituição líder da distribuição:

Utilização de anúncio de início de distribuição:

#### AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA

Nome da administradora:

CNPJ:



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

Entidade de liquidação e custódia:

CNPJ da entidade de liquidação e custódia:

Data de admissão no sistema de negociação:

Código do ativo:

Código ISIN:

#### DADOS DA EMISSÃO E SÉRIE

Nº da emissão:

Nº da Série:

Valor nominal unitário:

Quantidade de CRI:

Montante:

Data da emissão:

Local de emissão:

Data de vencimento:

Data de encerramento:

Remuneração:

Garantia:



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

Classificação de risco:

Classificador de risco:

Local de pagamento:

Periodicidade de pagamentos:

Data do primeiro pagamento:

Periodicidade de amortização:

Taxa de amortização:

Data da primeira amortização:

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

Regime fiduciário:

Agente fiduciário:

Averbado em registros de imóveis:

Registrado na instituição custodiante:

Instituição custodiante:

Utilização da faculdade do § 3º do art.7º:

Tipo de garantia:

Ativo da garantia:

Nome do garantidor:



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

CNPJ/CPF do garantidor:

Valor da garantia:

Banco da conta de depósito vinculada:

Agência e número da conta vinculada:

Local e data de preenchimento:

Responsáveis pelas informações prestadas:

Pela companhia securitizadora (DRI):

Pelo mercado de negociação:

### ANEXO III

#### INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS – TSC

1. Averbação do Termo de Securitização no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante;
2. Características dos créditos imobiliários vinculados: identificação do devedor; valor nominal; imóvel a que esteja vinculado; indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado; situação do registro, matrícula e número do assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido; se o imóvel objeto do crédito tem “habite-se” e se está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64;
3. Identificação dos CRI: qualificação da companhia securitizadora; número de ordem [emissão e série], local e data de emissão; valor nominal unitário; discriminação dos valores, da forma, local e das datas de pagamento; condições de remuneração; cláusulas de reajuste; da existência e das condições de resgate antecipado;
4. Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários;
5. Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos;
6. Das assembléias de beneficiários;
7. Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores;
8. Existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros;
9. Condições e procedimentos que serão seguidos para a custódia dos créditos e o controle e distribuição dos recursos gerados pelos mesmos;
10. Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos;
11. Indicação e qualificação do agente fiduciário, com definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;



**CVM** *Comissão de Valores Mobiliários*

**INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.**

12. Indicação dos prestadores dos serviços de controle e cobrança dos créditos, custodiante, se for o caso, fiscal da obra e banco da conta vinculada;

13. Existência de classificação de risco do CRI e, se for o caso, dos garantidores, com indicação das agências classificadoras contratadas, explicitando se o serviço pode ser interrompido ou não na vigência do CRI;

14. No caso de emissão de CRI senior e subordinado, estabelecer as salvaguardas para os primeiros, de forma clara e objetiva;

15. Declaração da companhia securitizadora, do agente fiduciário e, se for o caso, da instituição líder da oferta pública de distribuição dos CRI, derivadas do dever de diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pelo ofertante no Prospecto e no TSC.