

BANCO CENTRAL CONCLUI REGULAMENTAÇÃO PARA EMISSÃO DAS LETRAS IMOBILIÁRIAS GARANTIDAS

25 MAI 2018

AUTORES

NEI ZELMANOVITS
SÓCIO / SÃO PAULO

O Banco Central do Brasil (Bacen) concluiu a regulamentação necessária para emissão da Letra Imobiliária Garantida (LIG), com a edição da Circular no 3.895/18, no dia 4 de maio. A norma dispõe sobre os procedimentos para o depósito centralizado da LIG e para o registro ou depósito centralizado dos ativos integrantes da carteira de ativos garantidora das emissões desse instrumento.

Criada pela Lei no 13.097/15 (resultante da conversão da MP nº 656/14), a LIG atende aos objetivos de desenvolvimento do mercado imobiliário previstos na Agenda BC+, pilar Crédito Mais Barato, do Bacen. Ela se apresenta como uma alternativa vantajosa para o financiamento imobiliário, por ser um título garantido tanto pelo patrimônio da instituição emissora (como o são, em regra, as Letras de Crédito Imobiliário - LCIs, comumente emitidas sem garantia) quanto por uma carteira de ativos (as quais dotam a LIG de uma espécie de lastro constituído como uma patrimônio de afetação, de forma semelhante ao lastro das emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI). Também poderão ser constituídas garantias fidejussórias e/ou reais para as emissões de LIG.

Seguem abaixo, de forma resumida, algumas das principais características da regulamentação aplicável às emissões de LIG:

Características gerais da LIG: título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, garantido por uma carteira de ativos, a qual por sua vez é constituída como um patrimônio de afetação (ou seja, tal carteira de ativos não está sujeita a penhora ou a qualquer outro tipo de constrição, e não será afetada nos casos de insolvência, intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição emissora).

Remuneração: baseada em taxa de juros fixa e/ou flutuante, bem como em outras taxas, desde que de conhecimento público e regularmente calculadas.

Instituições emissoras: bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, caixas econômicas, companhias hipotecárias e associações de poupança e empréstimo. Entre outras condições, as instituições emissoras deverão estar em total conformidade com as regras de capital regulatório e deverão (juntamente com o agente fiduciário) indicar ao Bacen um diretor responsável pela operação de emissão de LIG.

Regime especial de amortização: nas hipóteses de decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição emissora, ou de reconhecimento do seu estado de insolvência pelo Bacen, a LIG estará sujeita a um regime especial de amortização, desde que não seja efetuado o pagamento do valor principal da LIG no seu vencimento.

Recuperação e resgate antecipado: em regra, é vedado à instituição emissora resgatar antecipadamente ou recomprar a LIG, total ou parcialmente, antes de transcorridos 12 meses da sua data de emissão.

Vencimento antecipado: é vedado o vencimento antecipado da LIG, exceto em caso de reconhecimento de insolvência da carteira de ativos, caso em que as condições de pagamento das obrigações relacionadas com a LIG devem ser estabelecidas de acordo com os critérios definidos no regime especial de amortização.

Programa de emissão de LIG: as instituições emissoras poderão estabelecer um programa de emissão de LIG, efetuando emissões em séries, compostas por uma ou mais LIGs garantidas por uma mesma carteira de ativos.

Composição da carteira de ativos: a carteira de ativos somente pode ser composta por (i) créditos imobiliários (aqueles constituídos por financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial ou não residencial, financiamentos a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais e empréstimos a pessoa natural com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação de bens imóveis residenciais); (ii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) instrumentos derivativos (desde que exclusivamente destinados a hedge); e (iv)

disponibilidades financeiras provenientes dos ativos integrantes da carteira de ativos. A soma dos valores nominais atualizados dos créditos imobiliários, incluindo o valor dos instrumentos derivativos, deverá representar, no mínimo, 80% do valor nominal atualizado total da carteira de ativos.

Elegibilidade dos créditos imobiliários: o crédito imobiliário somente poderá compor a carteira de ativos se cumprir as condições de elegibilidade previstas na regulamentação, entre as quais: (i) estar adimplente; (ii) estar livre de qualquer tipo de ônus, exceto os relacionados com a garantia dos direitos dos titulares das LIGs; (iii) estar garantido por hipoteca em primeiro grau ou por alienação fiduciária de coisa imóvel (exceto nos casos de créditos oriundos de financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais); (iv) nos casos de financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais, estar a incorporação imobiliária objeto da operação submetida a regime de afetação; (v) a classificação de risco de crédito da operação não ser inferior a "B"; e (vii) haver cobertura securitária, nos termos da regulamentação, nos casos de operação com pessoa natural para aquisição ou construção de imóvel residencial ou não residencial e de operação de produção de imóvel residencial ou não residencial por pessoa jurídica.

Agente fiduciário: podem atuar como agente fiduciário: (i) instituições autorizadas a emitir LIG; (ii) companhias securitizadoras de créditos imobiliários; (iii) sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários; e (iv) sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários. O agente fiduciário ficará investido de mandato para administrar a carteira de ativos nas hipóteses de decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição emissora, ou de reconhecimento do seu estado de insolvência pelo Bacen.

Depósito e registro: a emissão da LIG deve ser registrada em depositário central autorizado pelo Bacen, nos termos da Lei nº 12.810/13, e os ativos que integram a carteira de ativos devem ser objeto de depósito ou registro em entidade autorizada pelo Bacen.

Não obstante a expectativa de edição de regulamentos complementares nas próximas semanas (sobretudo relacionados a regras de registro contábil), a partir de agora as instituições autorizadas poderão emitir a LIG, e o mercado poderá contar com mais uma fonte de recursos para o fomento e desenvolvimento do segmento imobiliário no país.