

## **Regulamentação da Letra Imobiliária Garantida trará ânimo ao mercado imobiliário.**

O Banco Central do Brasil, em 30 de janeiro de 2017, instaurou uma consulta pública sobre o teor da Resolução regulamentadora da Letra Imobiliária Garantida (“LIG”). Aspectos como os procedimentos e requerimentos necessários para a emissão da LIG, os requisitos da carteira de ativos garantidora do título e condições para sua administração, e as prerrogativas das instituições emissoras e dos agentes fiduciários poderão, com a consulta pública, receber opiniões e recomendações por parte do mercado.

A LIG foi criada pela Medida Provisória 656 em 2014 e convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Trata-se de um título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, garantido por uma carteira de ativos e pela instituição financeira emissora. O modelo da LIG foi inspirado nos “*Covered Bonds*” estrangeiros, com o propósito de ser um novo instrumento para captação de recursos além dos já existentes no mercado, possuindo um enorme potencial para contribuir com a expansão do crédito imobiliário nos próximos anos.

A LIG será regulamentada pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional, ou seja, a verificação dos créditos possíveis que irão compor a carteira de ativos e os requisitos de constituição da carteira de ativos estão sob olhar clínico de tais órgãos. A operacionalização desse título, conforme o artigo 64 da Lei, consistirá numa promessa de pagamento em dinheiro emitida por instituições financeiras, exclusivamente sob a forma escritural, mediante registro em depositário central autorizado pelo Banco Central do Brasil. Desse modo, os ativos que lastreiam a LIG podem ser: (i) as garantias reais (hipoteca e alienação fiduciária); (ii) incorporação imobiliária (se estiver submetida ao regime de afetação, conforme traz a Lei de Incorporações 4.591/64), (iii) créditos contra entidades públicas e bancos; e (iv) outros regulamentados e autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

Outrossim, há outras características que tornam a LIG mais atrativa (relativamente a outros investimentos), quais sejam: (i) isenção de imposto de renda para o investidor pessoa física residente e domiciliada no país ou no exterior (observada as leis dos países com tributação favorecida); (ii) nova fonte de financiamento para o mercado imobiliário; (iii) novo título com cobertura dupla, com a cobertura da instituição; (iv) financeira emissora e a carteira imobiliária ficam apartada dos ativos no caso de liquidação; (v) redução dos custos de financiamento de imóveis; e (vi) maior segurança jurídica no financiamento de longo prazo.

Do ponto de vista jurídico, referidas características são valiosas pois trazem maior segurança ao investidor. A instituição emissora possui grande responsabilidade para com seus investidores por haver uma cobertura dupla (título duplamente lastreado), e a possibilidade de execução do título executivo extrajudicial (via mais célere, sendo o título LIG a prova suficiente do crédito). Esses atributos trazem maior segurança financeira e celeridade na execução do investimento.

Além de possuir garantias reais de operações de crédito que são segregadas do banco emissor, trazendo muito mais segurança ao investidor, as qualidades da LIG poderão fomentar a obtenção dos créditos imobiliários no mercado, conseqüentemente, expandindo o setor. Uma vez aprovada a Resolução regulamentadora pelo Banco Central do Brasil, a LIG trará ânimo ao mercado imobiliário.

### **Rodrigo M. da Costa**

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.