

A Letra Imobiliária Garantida (LIG)

A Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014, introduziu importantes medidas para o setor imobiliário, dentre elas a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG).

Algumas características diferenciam a LIG de outros títulos existentes no mercado, como a Letra de Crédito Imobiliário (LCI), a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e o Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), e podem tornar a LIG instrumento atrativo de financiamento imobiliário de longo prazo.

A primeira vantagem provém de sua natureza. A LIG vincula-se a uma carteira de ativos composta de créditos imobiliários, títulos públicos federais, instrumentos derivativos e outros títulos, conforme regulamentação a ser expedida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Porém a LIG não é simples representação de uma fração desses ativos, como a CCI ou quotas de fundos de investimento. Ela é também uma obrigação de pagamento direta da instituição emissora, o que confere dupla garantia ao investidor.

A LIG será título de emissão de instituições financeiras, diferente portanto do CRI, que é de emissão exclusiva de companhias securitizadoras – sociedades de propósito específico que normalmente não possuem outros ativos além daqueles afetados à emissão do CRI.

Outra característica é a constituição de regime especial sobre os ativos da carteira vinculada, os quais não ficarão sujeitos aos efeitos da intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do emissor, não integrarão a massa concursal e não responderão por outras dívidas do emissor, nem mesmo as fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Tal regime especial, ou patrimônio de afetação, não existe por exemplo na LCI.

Embora formem patrimônio separado, os ativos vinculados à LIG permanecem no balanço do emissor, que é obrigado a substituí-los ou complementá-los caso se revelem inadequados ou insuficientes. Isso diferencia a LIG das estruturas de securitização baseadas no princípio de “originar para distribuir” e deveria incentivar boas práticas na originação dos créditos, como apontado na exposição de motivos da Medida Provisória nº 656/14.

A administração da carteira de ativos compete à instituição emissora, porém, é transferida automaticamente ao agente fiduciário (que deverá ser instituição financeira não ligada ao emissor) em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do emissor, ou ainda reconhecimento do estado de insolvência do emissor pelo Banco Central do Brasil.

A LIG poderá ser emitida com cláusula de correção cambial, sendo que tal possibilidade não é limitada aos títulos destinados a investidores estrangeiros. Em dispositivo aparentemente tímido, a medida provisória limita o volume de LIGs com variação cambial a 50% do total de LIGs emitidas pela instituição financeira durante o primeiro ano de aplicação da MP.

Serão isentos de imposto de renda os rendimentos e ganhos de capital produzidos pela LIG quando o beneficiário for pessoa física residente no Brasil ou pessoa física ou jurídica residente ou domiciliada em país estrangeiro que não seja considerado “paraíso fiscal” pela lei brasileira.

O início da emissão de LIGs depende de regulamentação do CMN, assim como da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no tocante a sua distribuição e oferta pública.

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000