



Julianna Albino: Lei 13.097/15 cria a Letra Imobiliária Garantida

O ano de 2015 começou com um novo fôlego para o mercado de crédito de imóveis no Brasil. A Lei 13.097/15 acaba de criar a Letra Imobiliária Garantida (LIG), um título de crédito nominativo, consubstanciado em promessa de pagamento em dinheiro, garantido por uma carteira de ativos e pela instituição financeira emissora. Segundo estimativas do próprio Ministério da Fazenda, o novo instrumento pode atrair R\$110 bilhões.

A carteira de ativos da LIG deve ser composta por créditos imobiliários (que devem ser garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de coisa imóvel ou a incorporação imobiliária objeto da operação de crédito deve estar submetida ao regime de afetação de que trata a Lei 4.591/64); títulos de emissão do Tesouro Nacional; instrumentos derivativos contratados por meio de contraparte central garantidora; e outros ativos que venham a ser autorizados pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

A carteira de ativos será constituída sob o regime de patrimônio de afetação, razão pela qual tais ativos serão destinados exclusivamente ao pagamento da LIG e estarão segregados do patrimônio da instituição emissora, não respondendo por eventual insolvência da emissora.

Para dar mais segurança aos investidores, a LIG contará com a responsabilidade solidária da instituição emissora do crédito. Sendo assim, além da carteira de ativos (que deverá ser monitorada e contar com a substituição dos ativos sempre que necessário), a instituição emissora responderá pelo adimplemento do crédito e por prejuízos que causar aos investidores. Na hipótese de insuficiência de recursos e, inclusive, de falência da instituição emissora, os investidores da LIG terão o direito de inscrever o crédito remanescente na massa falida em igualdade de condições com credores quirografários.

Outro atrativo da LIG é a forma de tributação. O investidor pessoa física residente no País ou o residente e domiciliado no exterior, desde que não residente em países de tributação favorecida (conforme artigo 24 da Lei 9.430/96), estará dispensado do recolhimento de Imposto de Renda nos casos de rendimentos e ganhos de capital. Para os residentes em países de tributação favorecida, a alíquota será de 15%.

Por ser considerado título executivo extrajudicial, a LIG apresenta uma forma mais célere de cobrança, podendo ser executada com a apresentação da certidão de inteiro teor emitida por depositário central e sem a necessidade de protesto. Quanto à forma de distribuição e de oferta pública da LIG, a Lei 13.097/15, em seu artigo 93, dispõe que será observada a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

A Lei 13.097/15 não traz a definição de créditos imobiliários, bem como não especifica os requisitos de composição da carteira de ativos. Por essa razão, o CMN ainda editará norma específica para prever os créditos imobiliários que serão passíveis de compor a carteira de ativos (que deverão representar no mínimo 50% da carteira), bem como para estabelecer os requisitos mínimos para constituição da carteira de ativos, tais como o excesso do valor da carteira em relação ao valor da LIG (que não poderá ser inferior a 5%), o prazo médio da carteira de ativos, entre outros requisitos básicos previstos no artigo 67 do referido dispositivo legal.

Date Created

03/03/2015