



Ministério da Fazenda

# Letra Imobiliária Garantida - LIG

20 de maio 2015

**Seae**

Secretaria de Acompanhamento Econômico

- **Conceito:** Letra Imobiliária (LI) é o título de crédito emitido por instituições financeiras. Possui as características do *Covered Bond*, constituindo-se em instrumento de dívida do emissor, garantido por um *pool* de créditos imobiliários que oferecem lastro e garantia para estas emissões.
- **Por que é importante?**
  - a) É uma fonte alternativa de recursos para o crédito imobiliário;
  - b) A captação por LI traria ao emissor a possibilidade de melhorar sua gestão de ativos e passivos pela maior aproximação dos prazos de captação e aplicação dos recursos;
  - c) Incentivo para boas práticas na originação do crédito imobiliário, uma vez que os mesmos permanecem no balanço do emissor, diferentemente do modelo baseado no conceito de originar para distribuir.

- A Letra Imobiliária Garantida (LIG) é título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, **vinculado à Carteira de Garantias submetida ao regime de separação patrimonial.**
- Os investidores têm dupla garantia, representada pelos ativos da instituição de crédito emissora e, em caso de sua insolvência, pelos ativos provenientes do lastro da Carteira de Garantias, legalmente blindados para pagamento prioritário aos investidores antes dos demais credores da instituição;
- Será designado responsável por monitorar e zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, e administrar a carteira de garantias no caso de decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do emissor, dentre outras. É uma espécie de “agente fiduciário turbinado”.

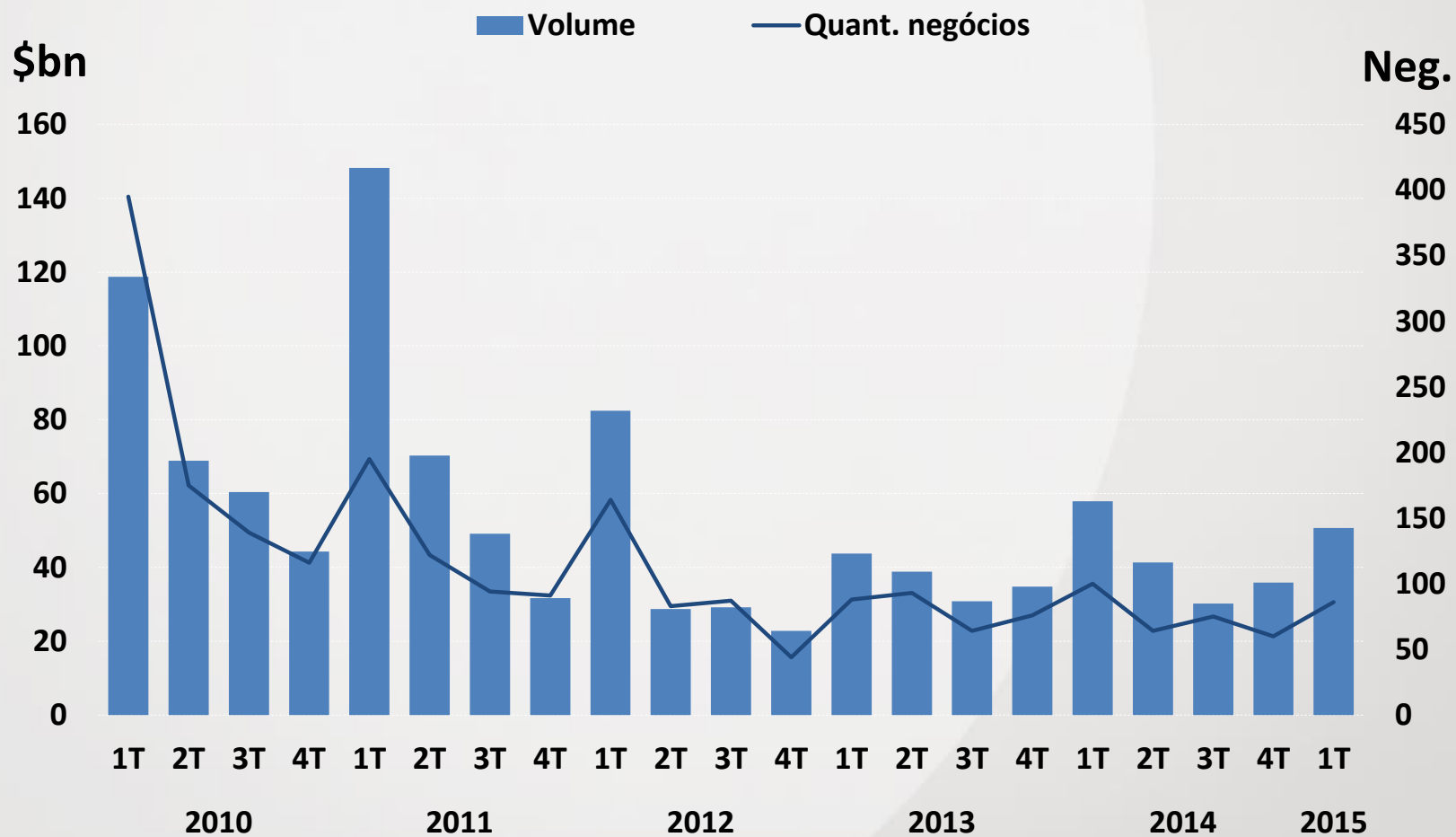
# Pontos a serem definidos de forma infralegal - CMN

- Caberá ao Conselho Monetário Nacional definir as características da Carteira de Garantias, estabelecendo requisitos de composição, suficiência, prazo e liquidez, que contemplem, no mínimo, os seguintes aspectos:
  - I – limites de participação de créditos imobiliários - não inferior a 85% do seu valor total;
  - II - excesso do valor total de seus ativos em relação ao valor total das LIG a ela vinculadas em percentual não inferior a 5% (cinco por cento);
  - III - vencimento médio de seus ativos não inferior ao vencimento médio das LIG de uma mesma emissão;
  - IV - tipos de instituição financeira autorizadas a fazer a emissão, inclusive podendo estabelecer a observância de capital mínimo;
  - V - limites de emissão;
  - VI - utilização de índices, taxas ou metodologias de remuneração;
  - VII - prazos de vencimento e condições de resgate antecipado;
  - VIII - forma e condições para o registro e depósito da LIG;
  - IX - critérios de elegibilidade dos ativos que compõem a Carteira de Garantias, inclusive no que se refere às metodologias de apuração;

# Comparativo com características de outros ativos existentes – LCI e CRI

	<b>LIG</b>	<b>LCI</b>	<b>CRI</b>
Possui lastro em crédito imobiliário?	SIM	SIM	SIM
O lastro está apartado?	SIM	NÃO	SIM
Possui garantia da IF?	SIM	SIM	NÃO
Restrição a algum tipo de indexador?	A ser definido pelo CMN	NÃO	NÃO
Existe prazo mínimo de vencimento?	A ser definido pelo CMN	60 dias	NÃO
Existe prazo de repactuação mínimo?	2 anos	NÃO	NÃO
Possui incentivo tributário?	SIM (IR 0% para PF e não-residente)	SIM (IR 0% para PF)	SIM (IR 0% para PF; IR 0% para não-residente no caso de CRI de infraestrutura)
Preferência em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista?	SIM	NÃO	Posições divergentes na doutrina sobre o assunto

## Volume de negócios de Cover Bond no mercado do Euro



Fonte: Market-data-Dealogic

## Saldos de LCI e CRI

R\$ bilhões

■ CRI   ■ LCI

Saldos em 30/04/15:

LCI - 175,8 bi

CRI - 55,7 bi

dez-02   dez-03   dez-04   dez-05   dez-06   dez-07   dez-08   dez-09   dez-10   dez-11   dez-12   dez-13   dez-14

150,5

55,7

Fonte: Cetip

**Seae**  
Secretaria de Acompanhamento Econômico

Ministério da  
**Fazenda**