

Novembro de 2012

## BANCO CENTRAL ALTERA REGULAMENTAÇÃO DA LCI

O Banco Central do Brasil ("Bacen") editou, no dia 14 de novembro de 2012, a Circular nº 3.614 ("Circular"), dispondo sobre as condições de emissão de Letra de Crédito Imobiliário ("LCI") e revogando a Circular nº 3.152, que tratava do tema. As LCI são títulos de crédito emitidos por instituições financeiras (inclusive bancos de investimento, os quais a norma passa a incluir no rol de emissores) lastreados em créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de imóvel.

Entre as disposições da Circular, o Bacen vedou a emissão de LCI enquanto o saldo credor total das LCI emitidas pela instituição supere o valor do saldo devedor total dos créditos as lastreiam ou caso a nova emissão venha a causar essa superação, em linha com o que já determinava a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Ficam vedadas também as emissões de LCI com lastro em operações de crédito lançadas contra prejuízo. Os prazos mínimos de vencimento das LCI foram mantidos, mas agora é expressa a vedação à recompra ou resgate do título antes do decurso do prazo mínimo, bem como ao pagamento dos valores relativos à atualização monetária quando ocorrer a recompra ou o resgate da LCI antes do prazo de vencimento.

A autarquia determina também que, a partir de 1º de janeiro de 2013, o registro de LCI em sistemas de registro e liquidação financeira de ativos autorizados pelo Bacen deverá passar a permitir, obrigatoriamente, a identificação (i) das condições de emissão; (ii) dos créditos que lastreiam a LCI; e (iii) das condições dos créditos que lastreiam as LCI.

Ainda, referidos créditos deverão ser classificados em uma das seguintes categorias (i) financiamentos habitacionais contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis; (ii) outros financiamentos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) empréstimos a pessoas naturais garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis residenciais; ou (iv) outros empréstimos e financiamentos garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis.

Com as inovações introduzidas pela norma, o Bacen amplia o conceito de crédito imobiliário, permitindo que créditos de qualquer natureza, desde que garantidos por hipoteca ou por

alienação fiduciária de imóvel, possam lastrear a emissão de LCI. A norma, no entanto, dá margem a controvérsias, visto que o Banco Central do Brasil extrapolou sua competência regulatória ao fixar, em sentido diverso daquele previsto na legislação, a definição de crédito imobiliário para os fins de lastro da LCI.

### **CVM cria Ouvidoria no Âmbito do Mercado de Capitais**

A CVM editou, em 12 de novembro de 2012, a Instrução CVM nº 529, que obriga as instituições habilitadas a atuar como integrante do sistema de distribuição, os custodiantes de valores mobiliários, os agentes emissores de certificados e os prestadores de serviços de ações escriturais cujos clientes não sejam exclusivamente investidores qualificados a criarem e manterem Ouvidoria. A finalidade deste órgão será realizar a recepção, o registro, a análise e a resposta de denúncias, críticas e elogios formulados por clientes de referidas instituições que não tenham sido devidamente sanados pelos canais ordinários de comunicação com o público.

Dentre as regras instituídas pela autarquia, está a possibilidade de utilização, para os fins da norma, de Ouvidoria já existente por força de regulamentação do Bacen e a utilização de um mesmo órgão para instituições integrantes de um mesmo grupo econômico. Por fim, vale ressaltar que a norma também se aplica (i) às companhias abertas, equiparando-se à Ouvidoria a diretoria de relações com investidores; e (ii) aos administradores de fundos de investimento que administrem fundos voltados a investidores que não sejam qualificados, hipótese em que a diretoria responsável pelo serviço de atendimento ao cotista será equiparada à Ouvidora. As regras entram em vigor em 1º de julho de 2013

### **Sistema REUNE Entrou em Operação**

A partir do dia 1º de novembro de 2012, entrou em vigor o novo capítulo do Código de Mercado Aberto da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que introduz as regras e diretrizes para que as instituições aderentes do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas do Mercado Aberto registrem no sistema de registro único de negócios denominado Sistema REUNE informações sobre as negociações de valores mobiliários de renda fixa realizadas em mercados organizados.

O objetivo do sistema é suprir o mercado com informações a respeito de tais negociações, criando mais transparência, além de constituir uma iniciativa de fomento ao mercado secundário de valores mobiliários de renda fixa por parte da ANBIMA, por exigir o registro de taxas e volumes financeiros respectivos. Inicialmente, estão sujeitas ao registro exclusivamente as negociações com debêntures, mas este rol poderá ser ampliado por determinação do Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

### **CVM Atualiza Entendimentos sobre Fundos de Investimento**

O OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/Nº 4/2012, divulgado pela CVM em 12 de setembro de 2012 (“Ofício”), atualiza entendimentos da autarquia sobre as normas que regulam os fundos de investimento, o registro de investidor não residente e as atividades de administração de carteiras, consultoria e análise de valores mobiliários. Dentre os esclarecimentos contidos no Ofício, destacam-se os seguintes:

- i) a CVM entende regular a contratação de mais de um gestor por fundo de investimento, inclusive para Fundos de Investimento em Participações, desde que (a) a contratação seja realizada em regime de solidariedade contratual, devendo este fato ser destacado no contrato de gestão respectivo, que deverá prever, ainda, que o administrador deverá atuar como árbitro em eventuais conflitos entre os gestores; (b) os investidores deverão ser alertados, por meio do regulamento e do prospecto, da cogestão e do escopo de atuação de cada gestor;
- ii) a CVM também esclareceu que não é possível efetuar novas subscrições da primeira emissão de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), constitutiva do seu patrimônio inicial, até o montante total previsto no Regulamento, após obtido seu registro de funcionamento, no âmbito de oferta com esforços restritos de colocação, porque a concessão de tal registro depende da apresentação, à CVM, dos dados finais da colocação das cotas do fundo;
- iii) ainda em relação aos FII, a CVM estendeu aos FII a aplicação das regras para cobrança da taxa de *performance* aplicáveis aos fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 409/04 que não sejam destinados exclusivamente a investidores qualificados, com exceção da obrigatoriedade de vinculação da taxa a um parâmetro de referência compatível com a política de

investimento do fundo e com os títulos que efetivamente a compoñham, em virtude da própria natureza dos investimentos imobiliários do FII; e

- iv) a CVM entende que a obrigação de não realizar nova oferta pública com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”) dentro do prazo de 4 meses do encerramento da última Oferta Restrita de valores mobiliários da mesma espécie não se aplica aos fundos de investimento que realizem nova Oferta Restrita de cotas destinada exclusivamente aos cotistas do próprio fundo, desde que tais cotas não sejam admitidas à negociação no mercado secundário.

Erik Frederico Oioli

[erik@vbso.com.br](mailto:erik@vbso.com.br)

José Alves Ribeiro Junior

[jribeiro@vbso.com.br](mailto:jribeiro@vbso.com.br)