



Real Estate

# Cenário macro deve ampliar carteira de ativos

Credit: Amnaj Khetsamtip/Envato

**Gestoras destacam complexidade e retornos maiores ao lidar com distressed assets**

6 MIN READ • January 26, 2023

Like

Sobram exemplos de edifícios desocupados e abandonados devido a questões judiciais no Brasil. Os motivos são os mais variados, de disputas por herança até inadimplência, e algumas empresas vêm ganhando destaque ao solucionar todo tipo de problema, retornando os imóveis ao mercado de forma regular, além de entregar altas remunerações ao capital dos investidores que aceitam o risco.

A Jive Investments ingressou no segmento de ***distressed assets*** em 2010, comprando carteiras de créditos inadimplentes de bancos.

“Começamos comprando a carteira da falência do Lehman Brothers, após a crise de 2008”, afirma Diego Fonseca, ***managing partner*** responsável pela estratégia de real estate da Jive.

## Related Events

Segmento corporativo - De volta a níveis...

**Quinta-feira, 02 de fevereiro**

São Paulo Corporate Towers

REAL ESTATE



"Penhorávamos as garantias e recebíamos os imóveis para satisfazer os créditos cooperados, e nos habituamos a limpar os passivos, colocando-os no mercado para locar e depois vender ou mesmo vender diretamente". Cerca de cinco anos mais tarde, a empresa passou a captar recursos de terceiros via fundos, ampliando o bolso para aproveitar as oportunidades.

Fonseca diz que o maior leque está no mercado residencial, tanto vertical quanto loteamento, mas aponta que é crescente a dificuldade nos imóveis comerciais, como os de varejo e os escritórios, especialmente os que foram inaugurados recentemente e têm baixa adesão de inquilinos.

Com mais de R\$ 1,5 bilhão investidos em ativos e créditos imobiliários estressados, a Jive enxerga ainda mais oportunidades entre 2023 e 2025: "Seja pelo cenário da pandemia, seja por essa combinação macro de juros e inflação elevados, que vimos pouquíssimas vezes, o volume de oportunidade de investimento deve ser até o dobro", afirma Diego Fonseca.

A opinião é corroborada por Ricardo Cardoso, sócio e CEO da Enforce, gestora de créditos corporativos inadimplentes e portfólios imobiliários estressados controlada pelo BTG Pactual. "No momento, os principais problemas estão vinculados ao endividamento das companhias, falta de caixa e estresse financeiro, que culminam em não término de obras e incapacidade de pagamento", afirma.

Segundo Cardoso, a gestora atua junto a incorporadoras e fundos imobiliários em operações similares ao **equity**, sem necessariamente tirar o ativo do portfólio do

## Visita técnica ao Onze22

09 de fevereiro

Onze22

## Indústria de FIIs

- Com o novo  
governo, qual ...

Quinta-feira, 02 de  
março

São Paulo, Brazil

REAL ESTATE

## ⓘ SUBSCRIBE

Get your real estate and infrastructure news and insights through our innovation hub newsletter. The news will be tailored to your preferences.

\* First name

\* Last name

\* Company

\* Business Email



cliente. "Em muitos casos, esses *players* precisavam de um respiro, e agora conseguem pagar a operação com o fluxo da renda dos ativos que, no auge da crise [pandemia], foi quase zero".

You are free to adjust your preferences or unsubscribe at anytime



A Enforce tem casos conhecidos no histórico, como a estruturação para a venda do parque gráfico da Editora Abril, em São Paulo, leiloado por R\$ 118 milhões em maio de 2021, durante a RJ da empresa. "Transformamos um ativo ultra problemático, que dificilmente alguém teria interesse em comprar, em um processo *clean* que deu total segurança para os investidores". Foram 17 lances até o arremate.

O executivo ainda assinala que o mercado imobiliário é feito de ciclos que, às vezes, mudam rapidamente. "Pode estar tudo ruim agora e, de repente, o mercado voltar muito rápido; quer dizer, se os juros caírem, o mercado volta rápido, e esse é o *trade* que fica na cabeça do investidor".

A Mogno Capital é outra companhia que transita em ambientes de falência, recuperação judicial e imóveis com pendências jurídicas - ativos geradores de caixa considerados "jóias da coroa", conforme define o sócio da gestora, Oswaldo Rossi.

"Acreditamos que existem diversas oportunidades ainda inexploradas envolvendo ativos problemáticos imobiliários, pois muitas casas aplicam taxas de descontos agressivas demais por não ficarem confortáveis com riscos de



locação ou retrofit. Também olhamos para a aquisição de arbitragens e ativos jurídicos de menor tamanho”, afirma o executivo.

No ano passado, a Mogno Capital desinvestiu grande parte dos ativos, optando por adquirir créditos legais - judiciais e de arbitragem - e estudar ativos para retrofit em capitais do nordeste e do centro-oeste do país. Além do residencial, Rossi destaca os setores hoteleiro e de saúde, “negligenciados por muitos investidores”.

Com mais de 750 operações junto a ativos problemáticos e nenhuma nulidade processual ou transação anulada, a Ipanema Live figura no topo deste mercado. Segundo João Sampaio Vianna, *managing partner* da empresa, fatores como menor concorrência e maior lucratividade são peças-chave para a atuação neste nicho. “Há um vácuo de conhecimento que vai demorar anos para ser preenchido, e pretendemos liderar o setor”.

**Cadastre-se na newsletter de mercado imobiliário do GRI Club e receba 1x por semana as principais notícias do setor no Brasil**

O foco atual da Ipanema são ativos residenciais, devido ao grande volume existente - mais de R\$ 50 bilhões por ano em transações. Porém, Vianna não descarta outros segmentos, como lojas, salas comerciais, galpões e terrenos.

No campo dos desafios, o executivo cita o desconhecimento de boa parte dos investidores, que cria uma hesitação inicial. “Pretendemos melhorar este ambiente com as inovações tecnológicas que estamos desenvolvendo a fim de oferecer a melhor governança do setor e total rastreabilidade digital das operações e dos



investimentos".

Para Diego Fonseca, da Jive, é preciso ter uma estrutura similar à de uma incorporadora, considerando que alguns ativos estão inacabados e, em um segundo momento, é preciso relançá-los e vendê-los. Por outro lado, somente a expertise do **real estate** não é suficiente: "Se não há tecnologia e um time de especialistas, são grandes as chances de ter problemas no lado regulatório, cartorial e registral".

Oswaldo Rossi, da Mogno Capital, acrescenta a insegurança jurídica: "Não são raras as vezes em que decisões de instâncias superiores alteram decisões que o mercado considera pacificadas".

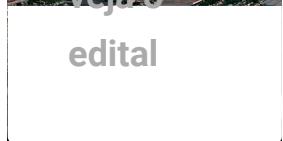
Por **Henrique Cisman**

Like

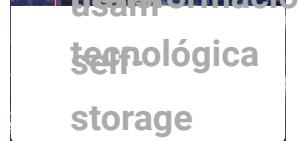
Fusões e  
aquisições:  
após ano  
aquecido,  
**Related News**



Investidores  
mostram  
otimismo  
com



Estado  
de la  
industria  
multifamily  
for rent  
en  
México  
Sector  
inmobiliario



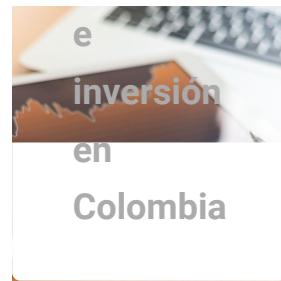
para  
optimizar

Termômetro  
GRI:  
Investimento  
cai, mas  
expectativas  
para o  
mercado  
Terracotta  
melhoram  
e GRI  
Club



de  
financiación





# GRI Hub

The most powerful networking platform  
with high-quality events and cutting edge content.

**Organization** [ABOUT US](#) | [CAREERS](#)

## Committees

**Become A Member** [REAL ESTATE](#) | [INFRASTRUCTURE](#)

## Hub News And Insights

## Contact

[TERMS AND CONDITIONS](#)

## SOCIAL MEDIA

