

16/06/2019 - 17:42

BTG entra no mercado de imóveis retomados

Por **Graziella Valenti**

SÃO PAULO - A Enforce, empresa do BTG Pactual especializada em recuperação de créditos estressados, vai entrar de vez no mercado de imóveis pulverizados. O alvo são as unidades residenciais que estão na carteira de outros bancos, que retomaram os bens devido à inadimplência no crédito. O orçamento reservado só para este ano para compra desse tipo de imóvel é de R\$ 1 bilhão, sendo que R\$ 250 milhões devem ser investidos até o fim deste mês.

“Esse mercado é enorme. Estamos montando nossa estrutura para lidar com esse segmento desde junho do ano passado”, contou ao **Valor** Alexandre Camara, sócio do BTG Pactual responsável pela área de créditos estressados e pela Enforce.

Somente os cinco principais bancos brasileiros — Caixa, Bradesco, Santander, Itaú e Banco do Brasil — têm atualmente em carteira o equivalente a R\$ 18,7 bilhões em imóveis pulverizados. Desse total, quase 62% são da caixa. A quantidade de unidades espalhadas nas cinco instituições supera 102 mil.

Neste momento, já foram mapeados cerca de 5 mil imóveis na carteira desses bancos pela Enforce e que serão os primeiros a serem adquiridos. O valor de mercado dessas propriedades é da ordem de R\$ 1,25 bilhão.

A estrutura preparada a que Camara se refere é dedicada à regularização de toda documentação, desembaraço dos imóveis e ainda preparo físico dos ambientes para serem revendidos. Além da compra de unidades, a Enforce também vê oportunidade em fazer a gestão de carteiras de bancos com esses bens, conforme explicou o executivo. Um caminho para isso, por exemplo, é criação de fundos de direitos creditórios (FIDC) dedicados.

A atuação com imóveis não é exatamente novidade para a Enforce porque muitas vezes apareciam como ativos dentro de processos de recuperação de crédito. Contudo, a partir de agora, haverá uma área dedicada a esse mercado. A empresa já tem hoje quase 400 unidades próprias em seu portfólio — há ainda outros quase 1.700 relacionados a processos de recuperação de crédito, cujos direitos foram adquiridos pela companhia do BTG.

Para compor o sistema que será dedicado a isso, o BTG comprou o controle da Resale. Fundada em 2015 pelo empreendedor Marcelo Prata, que atua no mercado de imóveis há mais de uma década, a empresa é uma plataforma de tecnologia dedicada justamente a facilitar a venda de imóveis recuperados pelos bancos. Prata contou que ao longo desses quatro anos de existência mais de 2 mil imóveis foram vendidos dentro desse canal.

Sem revelar o valor da transação, o empreendedor, que continuará no projeto apesar da venda de fatia majoritária, explicou que 80% dos recursos que foram injetados pelo BTG no negócio serão voltados ao desenvolvimento de tecnologia e inteligência artificial para expansão da forma de atuar.

“A carteira dos bancos hoje é quase como o pré-sal do mercado imobiliário. Há muito a ser explorado”, disse Prata. Segundo ele, foi essencial para o negócio a definição de que a Resale não será dedicada ao BTG e à Enforce e continuará atuando com diversas instituições.

O investimento em tecnologia e inteligência artificial são vitais para o mercado de recuperação de crédito. A Enforce, presidida por Ricardo Cardoso, já investiu mais R\$ 22 milhões desde que foi adquirida pelo BTG Pactual, em 2016. Hoje, faz a gestão de um total de R\$ 35 bilhões em créditos estressados e imóveis e se transformou em uma das principais nesse ramo em toda a América Latina.