

1. APRESENTAÇÃO

A disciplina tem por objetivo tratar da inserção econômica do real estate, a partir da compreensão do papel do setor na economia e das suas interfaces, indicando as particularidades brasileiras. Discutimos a inserção primária do real estate na produção dos imóveis residenciais e comerciais e a sua expansão na economia moderna, já consolidada para os investimentos da infraestrutura, que deixam de ser encargo do Estado.

Apresentamos os fundamentos econômicos que têm influência relevante nos negócios do real estate, especialmente valor e percepção de valor, inflação, poupança e renda das famílias e suas particularidades brasileiras. Dentre estes fundamentos destacam-se as fontes de funding para os negócios do setor.

Mostramos os princípios consagrados no mercado para formação de preços do real estate e o posicionamento dos empreendedores na competição do mercado.

Discutimos a rotina de escolha das oportunidades de investimento para as empresas do setor, a questão dos cenários e dos riscos dos negócios de longo prazo.

Os assuntos são acompanhados de exemplos e estudos de casos.

2. TEMAS DAS AULAS

<p>AULA 1</p>	<p>20 FEV</p> <p>visão geral do setor econômico do real estate</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ real estate: sua divisão tradicional e a extensão para a infraestrutura, por meio de concessões ▪ as necessidades da sociedade ancoradas nos empreendimentos: residência, serviços, comércio, indústria e infraestrutura ▪ empreendimentos residenciais para venda - conceito de empreendimento imobiliário ▪ empreendimentos de imóveis comerciais para exploração - conceito de empreendimento de base imobiliária ▪ investimentos em concessões e PPPs
<p>AULAS 2, 3 E 4</p>	<p>27 FEV, 13 E 20 MAR</p> <p>as questões econômicas e de funding do real estate</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ as relações de mercado nos EI preço de oferta e valor – estudo de caso 1 ▪ inserção econômica dos EI salário, renda, poupança e capacidade de compra – estudo de caso 2 ▪ financiamento para produção e aquisição dos EI modelo prevalente no caso brasileiro ▪ inserção econômica dos EBI renda e valor – estudo de caso 3 ▪ partilhamento do investimento em EBI, os REIT nas economias avançadas e os FII no Brasil ▪ bancos de fomento nas concessões e o papel do Estado nas PPPs

AULA 5	27 MAR estudos de casos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ formação de preço de imóveis residenciais para venda, impacto dos valores do terreno e outorga nos preços e adequação à renda familiar média mensal do comprador – estudo de caso 4.
AULA 6	03 ABR	PROVA 1
AULA 7	10 ABR decidir sobre investimentos em real estate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ planejamento de empreendimentos: decisão de investir e informações de suporte ▪ indicadores para aferir a capacidade de investimento e a qualidade do empreendimento (investimento) ▪ procedimentos de simulação ▪ cenários formatados sob conceitos de projeções, prognósticos ou arbitragens ▪ riscos associados à decisão: decidir diante do risco ▪ estudo de caso 5
AULA 8	24 ABR estudos de casos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ riscos na inserção de mercado nos empreendimentos residenciais – estudo de caso 6. ▪ riscos na inserção de mercado nos empreendimentos voltados para renda – estudo de caso 7

<p>AULAS 9 E 10</p>	<p>08 E 15 MAI</p> <p>real estate: preços e inflação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preços se formam no seio dos mercados: preço e valor ▪ movimentos de preços e inflação: causas estruturais, ou desequilíbrio do mercado ▪ medida de indicadores da inflação e cuidados com o uso de linhas de tendência, seja para o passado como para arbitragem adiante ▪ inflação por meio de números índices para trabalhar com conjuntos de preços (famílias, setores da economia ou a inflação geral dos preços) ▪ representatividade dos números índices e das taxas de inflação para conjuntos de preços ▪ indicadores de inflação mais utilizados no real estate ▪ comportamento dos indicadores ▪ descolamento entre indicadores, especialmente o de custo de construção pelo INCC, contra os preços pelo IVG-R ▪ moeda de análise de investimentos de ciclo longo ▪ empreendimentos residenciais para renda média: visão setorial de 2005 até 2015 ▪ estudos de caso 8 e 9
<p>AULA 11</p>	<p>22 MAI</p> <p>estudos de casos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ o caso de investidores estrangeiros investindo em empreendimentos em parceria com investidores domésticos ▪ o problema do câmbio e a leitura dos resultados sob diferentes referências monetárias ▪ estudo de caso 10

AULA 12	29 MAI	PROVA 2
AULA 13	05 JUN valor, percepção de valor e avaliação em real estate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ custos de implantação e sua repercussão no valor ▪ valor e preservação de valor dos bens do real estate: imóveis residenciais e comerciais ▪ avaliação de imóveis pelo valor justo (fair value) ▪ impulsionadores de valor ▪ estudo de caso
AULA 14	12 JUN estudos de casos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ valor de um edifício de escritórios, função da sua capacidade de geração de aluguéis – estudo de caso 11 ▪ valor de um shopping center, função da capacidade de gastos de seu público alvo – estudo de caso 12
AULA 15	19 JUN	PROVA 3
AULA 16	26 JUN	PROVA SUBSTITUTIVA

3. APROVEITAMENTO

- A nota de aproveitamento será calculada segundo o critério :

$$\text{aproveitamento} = \frac{1a.prova + 2a.prova + 3a.prova}{3} + EP \leq 10.$$

- A nota **EP** está relacionada com os ESTUDOS PROGRAMADOS (EPs) que serão desenvolvidos pelos alunos.
- Os EPs serão desenvolvidos em GRUPOS de 2 alunos e corresponderão ao estudo de um PROBLEMA de empresa ou empreendimento, com formato semelhante aos CASOS estudados nas aulas 5 (CASO 4), 8 (CASOS 6 e 7), 11 (CASO 10) e 14 (CASOS 11 e 12).

Esse PROBLEMA será formatado pelo GRUPO e a sua análise deverá ser desenvolvida seguindo os padrões do estudo desenvolvido na aula do respectivo CASO complementado, sempre que couber, por situações discutidas nos exemplos apresentados em classe. As análises deverão compreender:

i. - o cálculo de indicadores de análise, na forma como se desenvolveu na aula e ii. – uma avaliação dos indicadores, do ponto de vista da decisão diante do risco. A capacidade de construir um problema com aspectos inovadores, em relação ao desenvolvido na aula, e a avaliação dos indicadores do ponto de vista da decisão diante do risco corresponderão à parcela mais expressiva da nota.

O EP só receberá nota válida para cálculo do aproveitamento se entregue até o dia de aula imediatamente seguinte àquela correspondente no calendário ao desenvolvimento em aula. Como exemplo, os EPs correspondentes aos casos da aula 3 deverão ser entregues na data da aula 4. **Não receberão nota entregas que meramente repliquem os casos estudados em classe, ou que promovam somente a alteração numérica nas variáveis de cenário.**

- A nota **EP** corresponde à média das notas dos EPs, com peso 20%. No caso de alunos que entregarem parte dos EPs, a nota média sempre considerará o divisor 6. Ou seja, para a nota **EP**, um EP não entregue corresponde a uma nota zero no seu cálculo.

A PROVA SUBSTITUTIVA é destinada **exclusivamente** aos alunos que perderem alguma das 3 provas regulares (1a. ou 2a. ou 3a.).

4. BIBLIOGRAFIA

A bibliografia específica para planejamento econômico e financeiro no Real Estate é escassa e, em sua maioria, voltada para temas especializados, já em nível superior ao da graduação. Os Textos Técnicos

TT/PCC/25 Decisão e Planejamento: Fundamentos para a Empresa e Empreendimentos na Construção Civil,

TT/PCC/11 Fundamentos de Planejamento Financeiro para o Setor da Construção Civil e

TT/PCC/06 Análise de Investimentos – Princípios e Técnicas para Empreendimentos do Setor da Construção Civil,

do Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr., foram produzidos especificamente para atender às necessidades da graduação e cobrem a maioria dos temas que serão abordados no programa. Estão disponíveis para download na home-page da

Disciplina, vinculada à do Departamento, ou no site do Núcleo de Real Estate da Poli www.realestate.br. Para alguns temas estruturais da economia, pode ser indicada bibliografia específica na home-page da disciplina. No site www.realestate.br podem ser encontrados vários textos de professores e pesquisadores do Grupo de Real Estate, que podem auxiliar no estudo de temas tratados nas aulas.

O livro texto Real Estate: Fundamentos para Análise de Investimentos de autoria dos professores doutores João da Rocha Lima Jr., Eliane Monetti e Claudio Tavares de Alencar contém todos os temas da disciplina e outros complementares.

Os Textos dos CASOS que serão desenvolvidos durante as aulas serão disponibilizados no moodle da Disciplina.

5. ATENDIMENTO AOS ALUNOS

Os professores estarão à disposição dos alunos por 1 hora, para atendimento de dúvidas e esclarecimentos sobre os temas de aulas, no horário imediatamente após a aula.

Demais esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Secretaria do Departamento de Engenharia de Construção Civil, de segunda a sexta-feira, no horário de 12:30 até 16:30 h.

6. REVISÕES DE PROVA

As revisões serão efetuadas na presença do aluno, **exclusivamente** no horário de atendimento, em data a ser fixada na ocasião.

7. TURMAS

Tão logo seja disponibilizado pelo sistema da Escola, os alunos serão comunicados, na secretaria do Departamento, sobre a turma em que, efetivamente, tenham sido alocados. Até aquela data, valem as listas provisórias disponíveis na secretaria no primeiro dia de aulas.

8. OUTROS ASSUNTOS

Esta programação, bem como todas as demais informações que se façam necessárias no decorrer do curso serão lançadas no moodle da disciplina, que se recomenda aos alunos consultar semanalmente.