

1. PRINCÍPIOS

Para decidir sobre investimentos em empreendimentos do real estate, deve-se promover estudos fundamentados em conceitos de qualidade. Com base na Análise da Qualidade de Investimento em Empreendimento (simplesmente Análise da Qualidade do Investimento - AQI) é que se toma a decisão de fazer e se definem as estratégias para implementar o empreendimento, do ponto de vista de inserção de mercado e da sua montagem financeira. O foco do empreendedor (investidor) é buscar um resultado esperado, diante dos riscos, cujos impactos devem ser evidenciados na AQI.

Esta disciplina trata dos fundamentos do planejamento econômico-financeiro, segundo princípios e técnicas que se apoiam nas características estruturais do real estate. Essas características exigem ajustes, muitas vezes profundos, nas técnicas de análise e nos princípios de gestão que regem os negócios nos demais setores da economia. Rotinas que são descritas para aplicação indiscriminada nos diferentes setores da economia são objeto de estudo na disciplina, porém vestidas das modificações estruturais necessárias para abrigar as particularidades das empresas e dos empreendimentos de real estate.

Os temas do programa compreendem doutrina de planejamento e gestão de investimentos, seguindo os princípios e práticas sedimentados nas pesquisas e estudos desenvolvidos pelo Núcleo de Real Estate da EPUSP. Esses temas são expostos na sua essência conceitual e por meio da aplicação em problemas práticos em ESTUDOS DE CASOS, vinculados com alguns dos aspectos gerenciais e de decisão mais típicos de empresas e empreendimentos no setor.

A disciplina não trata dos mercados.

Os assuntos são acompanhados de exemplos e estudos de casos.

2. TEMAS DAS AULAS

Aula 1 | 05 Ago

Decidir sobre investimentos em real estate diante do risco.

- rotina de decisão para reconhecer: i. a capacidade empresarial de fazer, ii. a condição econômica esperada e iii. a segurança do investimento
- procedimentos de simulação: indicadores, modelo simulador e cenário referencial
- riscos da decisão e cenários estressados
- os vetores da decisão que compreendem: i. identificar a equação de fundos; ii. medir indicadores de resultado e iii. medir o lastro dos investimentos (valor do lastro)
- decisão diante do risco: referência de isento de risco, patamar de atratividade setorial, patamar de atratividade para um determinado empreendimento
- hierarquização de oportunidades de investimento e escolha. Princípios que podem orientar a escolha, depois de aceita a qualidade: i. concentração, ii. diversificação, iii. alavancagem, iv. padrão de riscos e prêmio do risco (conservador, moderado, agressivo).

Aula 2 | 12 Ago

Casos de montagem de portfólios de investimento, diante de premissas estratégicas pré-definidas.

Aulas 3 e 4 | 19 e 26 Ago

Sistemas de gestão de investimentos e análises para programar a equação de fundos de um empreendimento

- conceito de gestão financeira de empreendimentos, para mitigar riscos cruzados entre empreendimentos: i. sistema empreendimento e ii. sistema gerenciador de investimentos
 - conceitos de investimento e de retorno pela identificação de recursos livres e ociosos
 - margens de contribuição e gestão das contas gerais da
-

administração

- fundamentos para a formatação de fluxos de caixa esperados
- modelos para geração de informações para decisões financeiras nas hierarquias estratégicas (plano de negócios) e dos empreendimentos (validação de equação de fundos)
- payback de investimentos
- as questões de "pronto para investir" e "stand by para investir com cobertura para de desvios de comportamento"

Aulas 5 e 6 | 09 e 16 Set

Casos de formatação de fluxos de caixa esperados e identificação das decisões na hierarquia dos empreendimentos (equação de fundos) e da companhia empreendedora (plano de investimentos).

Aula 7 | 23 Set

PROVA 1

Aula 8 | 30 Set

Financiamentos para produção de empreendimentos e para capital de giro.

- sistemas de financiamento, custos dos recursos (juros e outras taxas), ajustes do saldo devedor, formas de liquidação das obrigações (juros e principal) e garantias

Aula 9 | 07 Out

Estudos de casos de financiamento à produção e financiamento no SGI.

Aula 10 | 14 Out

PROVA 2

Aulas 11 e 12 | 21 Out e 04 Nov

Rotina para escolha de empreendimentos e indicadores da condição econômica esperada.

- processo de seleção de oportunidades de investimento e
-

- montagem de portfolio de empreendimentos
- procedimento de AQI para hierarquização e escolha
- taxa de retorno, no conceito de velocidade de geração de riqueza (ganho de poder de compra). Taxa interna de retorno, ou taxa de retorno do empreendimento. Taxa de retorno do empreendedor no empreendimento, qualificando a equação de funding e taxa de retorno do empreendedor no empreendimento no conceito restrito
- taxa de recuperação da capacidade de investimento
- hierarquização e escolha. Decidir diante do risco

Aulas 13 e 14 | 11 e 18 Nov

Estudos de casos de empreendimentos.

Aula 15 | 25 Nov

PROVA 3

Aula 16 | 2 Dez

PROVA SUBSTITUTIVA

3. APROVEITAMENTO

- A nota de aproveitamento será calculada segundo o critério:

$$\text{aproveitamento} = \frac{\text{prova1} + \text{prova2} + \text{prova3}}{3} + \text{EP} \leq 10$$

- 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 2, 5, 6, 9, 13 e 14.
-

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.).

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.

- 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.

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

4.2. Os Textos Técnicos seguintes podem auxiliar em temas particulares.

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,

Estes textos foram produzidos do Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr., 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.

4.3. 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.

4.4. Os Textos dos CASOs que serão desenvolvidos durante as aulas serão disponibilizados no sistema e-Disciplinas.

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

A alocação dos alunos nas turmas é aquela apresentada no Sistema Júpiter, seja nas listas provisórias, seja nas finais. Não serão computadas as presenças fora da turma respectiva.

8. FREQUÊNCIA

A apuração da frequência se dará exclusivamente por lista distribuída pelo professor.

9. OUTROS ASSUNTOS

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