

1. PRINCÍPIOS

Análise da Qualidade de Investimento em Empreendimento (simplesmente Análise da Qualidade do Investimento - AQI) compreende o conjunto de informações para dar sustentação às decisões de fazer o empreendimento de real estate. Os empreendimentos imobiliários e de base imobiliária sempre são de baixa flexibilidade, de modo que as rotinas e processos utilizados na | AQI |, quando estruturados de modo inadequado podem levar a equívocos na leitura da qualidade ou dos riscos, orientando mal a decisão.

Os modelos de | AQI | devem ser capazes de tratar adequadamente o cenário referencial e cenários estressados, para medir indicadores da qualidade do investimento.

Os cenários - referencial e estressados - devem ser montados com a simplificação necessária para levar a indicadores confiáveis, sem pecar pelo excesso de detalhes, como sendo sinônimos de qualidade, que, ao inverso, conferem aos modelos uma falsa imagem de eficácia e competência.

Os modelos de | AQI | devem responder com indicadores na medida da informação recomendável para ser usada na decisão de fazer um empreendimento, sem excessos, que deixam o decisor perplexo, sem saber como e para quê utilizar informações geradas pelos modelos.

Esta disciplina trata de critérios, princípios e rotina de montagem de | AQI | para empreendimentos do real estate, trabalhando inteiramente com ESTUDOS DE CASOS, vinculados com os aspectos que qualificam os modelos de | AQI | para diferentes transações no ambiente, para empreendimentos imobiliários e de base imobiliária.

2. TEMAS DAS AULAS

Aula 1 | 17 fev

- decidir sobre investimentos em real estate com base em | AQI |

| AQI | para empreendimentos imobiliários residenciais para venda.

- descrição do CASO de suporte
- estrutura do modelo a partir das imagens de saída de dados, ainda dentro do cenário referencial. Informação desejada para a decisão e seu detalhamento.
- as moedas do empreendimento e a moeda da | AQI |

Aula 2 | 02 mar

Fluxo do custeio da implantação

- o lançamento da curva de produção por meio de patamares
- financiamento à produção nas regras do SFH no mercado brasileiro

Aula 3 | 09 mar

Fluxo da receita esperada de vendas

- a velov imposta em três ciclos: lançamento, sustentação e estoques

Aula 4 | 16 mar

Fluxo | investimento x retorno | e medidas da qualidade do investimento

Aula 5 | 23 mar

Apresentação para os professores da versão final dos

modelos de AQI-EI dos grupos.

Aula 6 | 30 mar

Entrega dos Modelos e PROVA 1

Aula 7 | 13 abr

| AQI | para empreendimentos de base imobiliária

- ciclos do empreendimento
- indicadores de mercado de locações, prognósticos e impacto de ondas na | AQI |
- fluxo da renda esperada no conceito de RODi, valuation e indicadores para investimento de longo prazo de retorno
- descrição do CASO de suporte (edifício de escritórios corporativos)

Aula 8 | 27 abr

- estrutura do modelo: custeio e exposição
- as compensações (mês para ano e vice-versa) dentro da | AQI |
- estrutura do modelo: receita e renda

Aula 9 | 04 mai

- medida dos indicadores no cenário referencial a partir do fluxo da renda esperada no conceito de RODi

Aula 10 | 11 mai

Apresentação para os professores da versão final dos modelos de AQI-EBI dos grupos.

Aula 11 | 18 mai

Entrega dos Modelos de AQI-EBI e PROVA 2

Aula 12 | 25 mai

- | AQI | com perturbações e riscos
 - EI perturbações e riscos
-

- EBI perturbações e riscos

Aula 13 | 08 jun

FII com portfolio de escritórios para renda

Aula 14 | 15 jun

Entrega dos Modelos de AQI-EBI com rotinas de perturbações e análise de riscos e PROVA 3

Aula 15 | 22 jun

PROVA SUBSTITUTIVA

3. APROVEITAMENTO

- A nota de aproveitamento será calculada segundo o critério:

$$\text{aproveitamento} = 0,4 \cdot \text{MPRO} + 0,60 \cdot \text{MAQI}$$

- A nota MPRO é a média das notas das três provas. A PROVA SUBSTITUTIVA é destinada **exclusivamente** aos alunos que perderem alguma das 3 provas regulares (1a. ou 2a. ou 3a.).
- A nota MAQI está relacionada com os modelos de | AQI | que serão desenvolvidos pelos alunos.
- Os alunos, em grupos de três, desenvolverão os modelos de | AQI | seguindo a rotina de entrega dos CASOS. Como apresentado em texto separado, serão preparados parte nas aulas e estão programadas três entregas dos modelos finais. Dois dos modelos finais serão apresentados aos professores nas aulas 5 e 10 (EI e EBI), sendo que o de EBI com rotina de riscos e perturbações será entregue na aula 15, sem apresentação preliminar. Os modelos serão entregues por up-load no sistema E-Disciplinas na data das aulas (6, 11 e 15) até as 16:00.

Na aula 5 deverá ser apresentado o modelo básico relativo a um empreendimento imobiliário para venda (MEI), dentro do cenário referencial.

Na aula 10 deverá ser apresentado o modelo básico relativo a um

empreendimento de base imobiliária (edifício de escritórios para locação - MEBI), dentro do cenário referencial.

A entrega na semana seguinte às apresentações objetiva permitir aos grupos aperfeiçoar seus modelos, de acordo com as discussões havidas nas apresentações.

Os modelos MEBI com os capítulos avançados para o tratamento das análises de riscos deverão somente ser entregues na aula 15. Não será exigida a entrega dos MEI com tratamento para análise de riscos.

Dentro das aulas de laboratório, cada aluno receberá uma nota individual vinculada ao andamento dos modelos e ao seu andamento individual. A entrega ensejará uma nota idêntica para o Grupo. Para cada uma das três entregas haverá uma nota resultante da média das notas de classe nas aulas, com peso 0,4 e a nota da entrega do modelo com peso 0,6. A média dessas três notas constitui a nota MAQI.

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.

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 os temas que fundamentam a disciplina e outros complementares.

Os Textos Técnicos do Prof. Rocha Lima, foram produzidos especificamente para atender às necessidades da graduação e auxiliam o entendimento mais acentuado de certos temas do planejamento de empreendimentos em real estate. Estão disponíveis para download na home-page das disciplinas de real estate, vinculadas à do Departamento, ou no site do Núcleo de Real Estate da Poli www.realestate.br.

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,

Para alguns temas estruturais da economia, pode ser indicada bibliografia específica na home-page da disciplina.

No site www.realestate.br são encontrados vários textos de professores e pesquisadores do Grupo de Real Estate, incluindo as Cartas do NRE-Poli e as Notas do Comitê de Mercado do NRE-Poli, que podem auxiliar e complementar o estudo de temas tratados nas aulas.

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