1. Princípios

Das disciplinas do 4º.ano - PCC 3411 Real Estate – Economia Setorial e PCC 3412 - Real Estate – Análise de Investimentos - os alunos trazem os conceitos básicos que permitem entender o ambiente econômico do real estate e construir indicadores para uso nas decisões de investimento. Já do módulo de Real Estate e Ambiente Construído, a disciplina de PCC 3521 - Laboratório de Modelagem para análise de investimentos em real estate - permitiu que os alunos desenvolvessem modelos complexos capazes de produzir com qualidade indicadores para orientar a decisão e investimento.

A presente disciplina tem por objetivo permitir aos alunos o convívio com problemas reais de investimento sob risco, no ambiente do real estate.

Para tal, ela será desenvolvida sob o regime de Jogo de Empresas (JE), no qual grupos de três alunos compõem uma administradora de Fundo de Investimento Imobiliário que, em uma economia desenhada para o JE, deve construir um portfolio de imóveis de escritórios corporativos para renda.  O ciclo de investimento é de oito anos e o portfolio pode ser reciclado a cada dois anos.

2. Temas das Aulas

# Aulas 1 e 2 | 19 e 26 Ago

Valuation de investimento em empreendimentos destinados à renda (empreendimentos de base imobiliária).  Determinação de Voi em intervalos, a partir do desenho de cenários com imposição de prognóstico de comportamento em intervalos.  Desvios de Voi provocados por stress de comportamento ‑ perturbações contra a expectativa do cenário referencial.  As questões de mercado e dos múltiplos, como viés simplificador na valuation.  Voi dentro das ondas de mercado, particularizando as rotinas para edifícios corporativos para locação.  Prognósticos fundamentados em arbitragem de variáveis econômicas e indicadores do mercado de real estate.  Caso de investimento em edifício corporativo, com imagens sobre Voi em diferentes cenários arbitrados para o ciclo operacional.

# Aula 3 | 02 Set

Fundos de Investimento Imobiliário ‑ FII ou Reits para abrigar portfolios de investimento em imóveis destinados à locação. Regras e estratégias.

# Aula 4 | 09 Set

Informações sobre a estrutura do JE e os diferentes lances previstos.  Informações sobre as simplificações na estrutura dos FII do JE em relação às normas do mercado local.

# Aulas 5 | 16 Set

Identificação dos modelos de análise de investimento de cada grupo e assistência dos professores no refinamento da rotina de preparo de prognósticos para o JE.

# Aulas 6 | 30 Set

**Etapa 1** do JE.

Descrição da estratégia de cada grupo para os [ anos 1 e 2 ] do JE.  Grupos mostram como e sob quais fundamentos fizeram a montagem do portfolio do seu FII.  As estratégias devem ser sustentadas e, na aula, serão debatidos prognósticos e arbitragens divergentes.

# Aula 7 |07 Out

**Etapa 2** do JE.

Grupos conhecem como o ambiente econômico e o mercado se comportaram nos [ anos 1 e 2 ] do JE.  O estado de cada FII é mostrado e os resultados são comparados.

# Aula 8 | 14 Out

**Etapa 3** do JE.

Idem Etapa 1 para os [ anos 3 e 4]

# Aula 9 | 21 Out

**Etapa 4** do JE.

# Aula 10 | 04 Nov

**Etapa 5** do JE.

# Aula 11 | 11 Nov

**Etapa 6** do JE.

# Aula 12 |18 Nov

**Etapa 7** do JE.

# Aula 13 |25 Nov

**Etapa 8** do JE.

# Aula 14 |02 Dez

Grupos conhecem o resultado final do desempenho do seu FII no ano 8.  Os grupos serão hierarquizados por patrimônio.  Os FII são liquidados no final do ano 8.

# Aula 15 |09 Dez

**PROVA**

#  ~~|09 Dez~~

**~~PROVA SUBSTITUTIVA~~**

3. Aproveitamento

A nota de aproveitamento será calculada segundo o critério:

$$A=\frac{P+4∙EC+JE+2∙Par}{8} $$

em que P é a nota da prova;

EC é a média das notas conferidas aos documentos apresentados nos lances do JE;

JE uma nota entre 1 e 10, resultante da hierarquia dos grupos pelo patrimônio alcançado ao final de 8 anos no JE;

e Par uma nota qualitativa, pela participação do aluno nos debates em aula.

A PROVA SUBSTITUTIVA é destinada **exclusivamente** aos alunos que perderem a Prova.

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. O Texto dos Jogo de Empresas será disponibilizado no eDisciplinas.

4.5. Bibliografia Complementar

BT/PCC/153 – Princípios para análise da qualidade de empreendimentos: o caso dos empreendimentos de base imobiliária, Prof. Dr. João da Rocha Lima, 1995.

CERQUEIRA, L. L. J. As Qualidades de Localização Intrametropolitana dos Espaços de Escritórios: Evidências Teóricas e sua Evolução Recente no Mercado de São Paulo. Dissertação (Mestrado). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2004. 140 p.

Geltner, D., Miller N., Clayton J. and Eicholtz P. (2006) Commercial Real Estate Analysis & Investments. ISBN-13: 978-0324305487 | Edition: 2, Amazon.com.

Jadevicius, A., Sloan, B. and Brown, A. Property Market Modelling and Forecasting: A Case for Simplicity. School of Engineering and Built Environment. Edinburg Napier University EH10 5DT, United Kingdon.

LIMA JUNIOR, J.R. Fundos de Investimento Imobiliário com Portfolio de Base Imobiliária: Notas sobre a Depreciação do Ativo. 38p. Boletim Técnico/PCC/187. EPUSP, São Paulo, 1997.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Análise de Investimentos e valuation no mercado de edifícios de escritórios para locação: questões sobre a doutrina. Real Estate: Economia & Mercados, vol2, nº1, pp.43-85. EPUSP, São Paulo, 2005.

LIMA JÚNIOR, J. R.; Alencar, C.T. (2006). The Office Buildings Market in São Paulo: Time Cycles to Absorb Vacant Space and to Recover Investment Attractiveness According to the Brazilian Macroeconomic Performance. Journal of Financial Management of Property and Construction. 11(1), pp. 59-71.

SANDERS, A. (1998) The Historic Behavior of REIT Returns: A Capital Markets Perspective. Chapter 12 in Real Estate Investment Trusts: Structure, Analysis and Strategy, Garrigan, R. and Parsons J. (eds), McGraw-Hill, New York.

Tonelli, M., Coowley, M. and Boyd, T. (2004) Forecasting Office Building Rental Growth Using a Dynamic Approach. Pacific Rim Property

5. Condição Excepcional de 2020

Neste ano de 2020, como consequência da pandemia provocada pela COVID-19, a orientação é que as aulas sejam ministradas *online*, de forma síncrona, durante o horário constante no programa da disciplina, ou seja, às quartas-feiras, das 11h10 às 13h40, havendo controle de frequência. Essa orientação, no entanto, pode ser alterada ao longo do curso, conforme sejam as instruções da Reiroria da USP, ou da EPUSP., retomando ao desenho de aulas presenciais.

Os alunos deverão consultar frequentemente a página da PCC3522 no e-Disciplinas para acompanhar qualquer alteração no programa e também para acessar o link para as aulas *online.*

6. Atendimento aos Alunos (aulas presenciais)

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.

7. Revisões de Prova

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

No caso do modelo *online*, os alunos deverão informar por email sua intenção de revisão e esta será feita individualmente em horário acordado.

8. Outros Assuntos

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