Universidade de São Paulo 

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Pós-Graduação - Área de Concentração: Tecnologia da Arquitetura

**AUT 5808 - Análise de Projetos de Desenvolvimento Urbano e Imobiliário**

**Prof. Dr. João F. P. Meyer**

**CALENDÁRIO ATIVIDADES (provisório) 1º Semestre 2022 (16 aulas)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| AULAS | DATA | **DESCRIÇÃO DOS CONTEÚDOS** |
| **01** | 28 Mar | Apresentação do Curso  Apresentação do exercício: Identificação dos agentes de empreendimento imobiliário |
| **02** | 04 abr | Apresentação dos agentes identificados no empreendimento imobiliário |
| **03** | 18 abr | Discussão do texto: “Valor de Uso, valor de troca e a teoria de uso do solo urbano.” (Cap. 5 - A Justiça social e a cidade – David Harvey, pg. 131 a 151)  Discussão do texto: “Developers and their partners” (Cap. 3 RED)  Discussão: Agentes do mercado imobiliário |
| **04** | 25 abr | Discussão do texto: “Introduction to the Real Estate Development Process” (Cap. 1 RED)  Incorporação/condomínio X loteamento X Empresas de base imobiliária |
| **05** | 02 mai | Seminário: Dinâmica demográfica e mercado imobiliário |
| **06** | 09 mai | Discussão dos textos: “Real Estate Finance: The basic tools” (Cap. 11 RED)  “As políticas habitacionais e seus desdobramentos” (Meyer, 2013, p. 105 a 115)  Discussão dos sistemas financeiros e mercados de capitais para a área imobiliária  Discussão dos filmes “A grande aposta (The big short)” e “Inside Job” e da crise imobiliária americana  Apresentação: Economia imobiliária |
| **07** | 16 mai | “Recursos para financiamento habitacional no Brasil”  Seminário: principais fontes de recursos para investimento imobiliário no Brasil. |
| **08** | 23 mai | Discussão do texto: “Stage Three: The Feasibility Study” (Cap. 13 RED)  Noções de matemática financeira  Apresentação dos Exercícios de matemática financeira |
| **09** | 06 jun | Exercícios de matemática financeira  Exercício: Locação X Compra  Apresentação do exercício: viabilidade de incorporação |
| **10** | 13 jun | Análise do exercício: viabilidade de incorporação  Apresentação de exercícios de simulação de consequências |
| **11** | 20 jun | Análise de viabilidade de incorporação – simulação de consequências |
| **12** | 27 jun | Discussão do texto: “Stage One of the Development Process: Idea Inception” (Cap.9 RED)  Apresentação: Planejamento de Marketing |
| **13** | 04 jul | Discussão do texto: “Stage Two: Idea Refinement” (Cap.12 RED)  Apresentação: Análise de Mercado Imobiliário |
| **14** | 11 jul | Apresentação Prof.Nilton Ricoy: Para que serve o governo: fundamentos da regulação do mercado imobiliário  Texto de suporte: “The Role of the Regulatory Sector” (Cap. 7) |
| **15** | 18 jul | Discussão: transformações do Mercado imobiliário no século XXI  Texto de suporte: “Incorporações residenciais verticais em São Paulo” (Meyer, 2013)  “Estado, mercado e a produção imobiliária residencial de São Paulo - 2014-2018” (Silva, 93 a 115) |
| **16** | **30 jul** | Visita a um empreendimento a ser escolhido com os alunos |

**Sobre a crise imobiliária americana, para entender a crise financeira de 2008:**

BIRD, John; and Fortune, John. The Two Johns on The Credit Crunch. Vera Productions for Channel Four, British television: Series 14 Episode 2. Disponível em https://www.youtube.com/watch?v=hNYxTpEVQWc Versão legendada em português: The Last Laugh - Crisis Subprime – Subprime: https://www.youtube.com/watch?v=CmGTnveyG7E

MCKAY, Adam. A grande aposta (The big short). Paramount Pictures, 2015, 130 min. Disponível no NetFlix ou Youtube..

FERGUSON, Charles H. Trabalho interno (Inside Job). Sony Pictures Classics, UISA, 2010, 108 min. Disponível no NetFlix, Google Play Filmes ou Youtube.

COLOMBO, Jesse. Current U.S. Recession Odds Are The Same As During 'The Big Short' Heyday. In Forbes, USA, Jun 30, 2019. Consultado em Fevereiro/ 2020. Disponível em: https://www.forbes.com/sites/jessecolombo/2019/06/30/current-u-s-recession-odds-are-the-same-as-during-the-big-short-heyday/amp/

SCHWARZ, Jon and GRIM, Ryan. The bigger short - Wall Street’s Cooked Books Fueled the Financial Crisis in 2008. It’s Happening Again. In The Intercept ,April 20 2021. Disponível em https://theintercept.com/2021/04/20/wall-street-cmbs-dollar-general-ladder-capital/?utm\_medium=email&utm\_source=The%20Intercept%20Newsletter

GRIFFIN, John M. and PRIEST, Alex, Is COVID Revealing a CMBS Virus? (August 10, 2020). Disponivel em: https://ssrn.com/abstract=3671162 or http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3671162

**BIBLIOGRAFIA:**

O curso adotará alguns capítulos do livro:

MILES, Mike E.; Netherton, Laurence M.; Schmitz, Adrienne. Real Estate Development: Principles and Process. 5th edition, Washington, DC: Urban Land Institute, 2015.

**LEITURAS COMPLEMENTARES**

ABRAINC / FGV. Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos. Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC – Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias, Produto 2 - Relatório Técnico Final - 2ª Versão, outubro de 2018. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf

ABRAINC / FIPE. Cadeia de valor e importância socioeconômica da incorporação imobiliária no Brasil. ABRAINC – Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias, 2017. Consultado em 2017, disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/01/Cadeia\_de-Valor\_Nova\_vers%C3%A3o.pdf

CARN, Neil et al. Real estate market analysis: techniques and application. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1988.

DOWALL, David. Applying Real Estate Financial Analysis to Planning and development. Journal of the American Planning Association, Vol. 51, n.º 1 (Winter 1985), pp. 15-26.

DOWALL, David. Making Land Development Work: The Process and Critical Elements for Success. Real Estate Finance, Vol. 6, n.º 3, Fall 1989, pp. 15-26. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Public Real Estate Development: A New Role for Planners. Working Paper 496. Berkeley, Calif.: Institute of Urban and Regional Development, University of California, 1989.

FONSECA, N. A. A Arquitetura do Mercado Imobiliário e seu Processo de Produção na cidade de São Paulo. Tese de Doutorado apresentado à FAU-USP, 2000.

GOLDMAN, Pedrinho. Viabilidade de Empreendimentos Imobiliários. Modelagem Técnica, Orçamento e Riscos de Incorporação. São Paulo, Ed. Pini ,1ªED, 2015.

GRAASKAMP, James A. Fundamentals of Real Estate Development. ULI Development Component Series. Washington, The Urban Land Institute, 1961.

HADDAD, Emílio ; MEYER, João F. P. . The financial crisis and Brazil's expanding housing market. In: Ashok Bardhan; Robert Edelstein; Cynthia Kroll. (Org.). Global housing markets: Crises, Policies, and Institutions. 1ed.: Wiley - Kolb Series in Finance - Essential Perspectives, 2011, v. , p. 491-510.

HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. Hucitec, SP, 1980.

KOTLER, Phillip; Administração de Marketing: Análise, Planejamento, Implementação e Controle. 3a ed., S.P., Atlas, 1993.

Malizia, Emil E., Howarth, Robin A . Clarifying the struture and advancing the practice of real estate market analysis. Appraisal Journal, vol. 63; n. 1; Janeiro de 1995.

MEYER, João F. P. ; HADDAD, Emílio . Adoção de métodos de analise de mercado imobiliário nas decisões de projeto de incorporações residenciais: parte 1 métodos e critérios de classificação dos incorporadores. In: 2nd International Conference on Real Estate Lares, 2001, São Paulo. Anais do 2nd International Conference on Real Estate Lares. São Paulo: LARES, 2001.

MEYER, João F. P. HADDAD, Emílio . Adoção de Métodos de Análise de Mercado Imobiliário nas Decisões de Projeto (2a. parte): Estudo de Caso dos Incorporadores Residenciais no Bairro de Pinheiros no Período 1994-1999. In: IIII Seminário Internacional de Real Estate, 2002, São Paulo. Anais do IIII Seminário Internacional de Real Estate. São Paulo: LARES, 2002.

MEYER, João F. P.. Demanda residencial e ondas demográficas no Brasil. In: VI Seminário Internacional da LARES, 2006, São Paulo. Anais do VI Seminário Internacional da LARES. São Paulo: LARES, 2006.

MEYER, João F. P.. As políticas habitacionais e seus desdobramentos. In: Vargas, Heliana C. (Org.). Arquitetura e mercado imobiliário. 1ed.São Paulo: Manole, 2013, v. , p. 105-128.

MEYER, João F. P.; et all. Incorporações residenciais verticais em São Paulo. In: Conferência Internacional PNUM 2013 - Forma Urbana nos Territórios de Influência Portuguesa Análise, Desenho, Quantificaçã, 2013, Coimbra. Actas do PNUM 2013 - Proceedings of PNUM 2013. Coimbra: PNUM - Portuguese Network of Urban Morphology, 2013. p. 943-959.

PEREIRA LEITE, Ricardo. Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do Município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980. Tese de mestrado FAU-USP, 2006. disponível em www.teses.usp.br

PEREIRA, Paulo F. C. Elevação de preços no mercado residencial no Brasil: questões estruturais, desempenho do setor e risco do sistema econômico. LARES, 14ª Conferência Internacional da LARES, 2014. Consultado em Jan/2015, disponível em: http://lares.org.br/Anais2014/artigos/1029-1262-1-DR.pdf

PEREIRA, Paulo F. C. Preços das residências no brasil: questões estruturais, desempenho do setor e riscos do sistema na inflexão da curva do ciclo econômico. LARES, 16ª Conferência Internacional da LARES, 2016. Consultado em Out/2016, disponível em: http://lares.org.br/16a-conferencia-internacional-lares/artigos/PEREIRA\_PRECOS\_ARTIGO.pdf

SARLI, Alfredo Cilento. La Racionalización del Proceso de Producción y Circulación de la Vivienda. Tecnología y Construcción, Caracas, IDEC-FAU-UCV, N°1. 1985: 128-134.

SCHMITZ, Adrienne & Brett, Deborah. Real estate market analysis: a case study approach. Washington, D.C.: ULI – Urban Land Institute, 2001.

SILVA, Hugo Louro. Estado, mercado e a produção imobiliária residencial de São Paulo - 2014-2018. Tese de doutorado, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.

SMOLKA, Martim. O Preço da Terra e Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o Enquadramento Conceitual da Questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

Trevisan , Ricardo. Estudo de Viabilidade Econômica de Empreendimentos Imobiliários. 2ª ed. Charleston (EUA), Editora: Createspace, 2017.

VERNOR, J. Readings in Market Research for Real Estate. Chicago: American Institute of Real Estate Appraiser Institute, 1985.

Trabalhos apresentados nos Encontros da Latin American Real Estate Society – LARES, disponíveis em: www.lares.org.br

Sites para pesquisa:

https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/caderneta-de-poupanca

https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/financiamento/financiamento-imobiliario

Uqbar - Securitizacao e financiamento imobiliário:

http://www.uqbar.com.br