

## 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 | 08 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 | 15 Ago

#### **Caso de montagem de portfólios de investimento, diante de premissas estratégicas pré-definidas.**

- Resolução do Caso 1

### Aulas 3 e 4 | 22 Ago e 29 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 | 12 e 19 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).**

- Resolução dos Casos 2 e 3

**Aula 7 | 26 Set**

**PROVA 1 A SER REMARCADA (Veja nova data abaixo)**

**Aula 8 | 06 Out **AULA NA SEXTA-FEIRA 15H00****

**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 7 | 10 out**

**PROVA 1**

**Aula 09 | 17 Out**

**Estudos de casos de financiamento à produção**

- Resolução do Caso 4

**Aula 10 | 24 Out**

**Estudos de casos de financiamento no SGI.**

- Resolução do Caso 5

**Aula 11 e 12 | 31 Out e 07 Nov**

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

- processo de seleção de oportunidades de investimento e
-

- montagem de portfólio 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 | 14 Nov e 21 Nov

#### Estudos de casos de empreendimentos.

- Resolução dos Casos 6 e 7

### Aula 15 | 28 Nov

#### PROVA 2

#### | 04 Dez SEGUNDA-FEIRA

#### PROVA SUBSTITUTIVA

### 3. APROVEITAMENTO

- A nota de aproveitamento será calculada segundo o critério:

$$\text{aproveitamento} = \frac{\text{prova1} + \text{prova2}}{2}$$

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

---

#### 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 pelo 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](http://www.realestate.br).

4.3. No site [www.realestate.br](http://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 nas aulas presenciais.

## 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.**

---