**Disciplina AUT0581 - O Mercado Imobiliário e a Intervenção Pública**

**Professor:** João Meyer

**Departamento:** Tecnologia da Arquitetura

**Grupo de Disciplinas:** Metodologia

**Pré-requisito**  nenhum

**Dia da semana/h:** segunda feira, das 08h00 às 12h00

**Créditos:** 4

**Vagas:** 30

# EMENTA

Ensino dos fundamentos e instrumentos econômicos-financeiros e de mercado da análise de viabilidade de empreendimentos imobiliários públicos e privados, para posterior simulação de instrumentos de políticas públicas de intervenção no mercado imobiliário.

# OBJETIVOS

Visa familiarizar os alunos com o mercado imobiliário, o processo decisório de seus principais agentes e com os fundamentos e instrumentos da intervenção pública sobre este mercado.

# JUSTIFICATIVA

A ação do mercado imobiliário tem um importante papel no processo de estruturação das cidades. Disciplinas do campo de “real estate” são obrigatórias em cursos de planejamento urbano na Europa e EUA.

A ação do mercado imobiliário é importante objeto da ação pública, tanto regulando quanto induzindo sua produção. O próprio poder público é também agente do mercado imobiliário quando produz habitação ou equipamentos de serviços públicos. Para intervir no mercado com efetividade é necessário conhecer sua lógica, seus fundamentos.

# CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

# 1. O mercado imobiliário urbano e seus agentes. Economia do mercado imobiliário. Demografia e demanda. Marketing e Estudo de Mercado Imobiliário.

# 2. Matemática Financeira. Critérios de decisão. Uso da planilha eletrônica. Análise de viabilidade de projetos de desenvolvimento urbano. Análise custo/benefício.

# 3. Financiamento imobiliário, instrumentos e mercado de capitais.

# 3. Estudo de viabilidade arquitetônica, estudo de massa, legislação urbana de São Paulo – Plano Diretor e zoneamento.

# 4. A intervenção pública. Política imobiliária urbana; sua relação com a política de tributação da propriedade imobiliária. Fundamentos da regulação do mercado imobiliário. Instrumentos de política habitacional.

# 5. Transformações recentes do mercado imobiliário.

# 6. Estudos de caso.

# METODOLOGIA/ATIVIDADES

* TRABALHOS

O curso tem ênfase nos exercícios práticos, durante o semestre os alunos definem e analisam um projeto imobiliário habitacional, por meio de três exercícios:

Exercício 1. Análise do mercado de um bairro para proposta de um produto imobiliário.

Exercício 2. Análise de viabilidade financeira.

Exercício 3. Estudo do efeito sobre o projeto de alternativas de políticas públicas.

Os exercícios se utilizam de dados e outras informações disponíveis na rede Internet.

Os exercícios incluem um enfoque quantitativo através do uso da planilha eletrônica.

* Aulas expositivas e discussões em aula à distância através do programa Google-Meet com suporte do e-disciplinas.

# AVALIAÇÃO

Média das notas obtidas nos três exercícios, ponderados a partir da participação nas discussões.

# CALENDÁRIO

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Aula** | **Dia** | | **8-10 hs** | | **10-12 hs** | | **Exercício** | |
| 01 | 02/Mar | | Apresentação do curso | | Exerc. - agentes da produção imobiliária | |  | |
| 02 | 09/Mar | | Agentes da produção imobiliária Habitacional / Diagrama teórico | | Apresentação do Ex1  Mat. Finac. – Juros Compostos | |  | |
| 03 | 27/Abr | | Reformulação do curso | |  | |  | |
| 04 | 04/Mai | | Exercícios Matemática financeira  Exercício aluguel ou compra | | Ex. 1  Definição de equipe, bairro e terreno | |  | |
| 05 | 11/Mai | | Instrumentos de financiamento e mercado de capitais | | Ex. 1 Legislação Urb. S.P.  Ex. 1 Estudo do aproveitamento do terreno | |  | |
| 06 | 18/Mai | | Crise americana  Aumento de preços e bolha  Economia imobiliária | | Dúvidas – Ex. 2 | |  | |
| 07 | 25/Mai | | Correção do exercício 1 | |  | | EX. 1 Entrega  24/Mai | |
| 08 | 01/Jun | | Explicação do Ex2 | |  | |  | |
| 09 | 08/Jun | | Demografia e Demanda | | Explicação do Ex2 | |  | |
| 10 | 15/Jun | | Correção do Ex2 | |  | | Ex. 2 Entrega  21/Jun | |
| 11 | 22/Jun | | Correção do Ex2 | | Apresentação do Ex3 | |  | |
| 12 | 29/Jun | | Correção do Ex2 | | Apresentação do Ex3 | |  | |
| 13 | 06/Jul | | Introdução ao Planejamento de Marketing Análise de Mercado Imobiliário | | Ex. 3 *- Dúvidas* | |  | |
| 14 | 13/Jul | | Para que serve o governo: fundamentos da regulação do mercado imobiliário | | Ex. 3 – correção/ discussão | | Entrega Ex3  12/jul | |
|  | 27/Jul | | Transformações recentes do mercado imobiliário brasileiro  Reservado para TFG | |  | |  | |
| Legenda: | | Fundamentos de finanças | | Fundamentos de análise de mercado | | Intervenção pública | |

# BIBLIOGRAFIA

# Básica:

IBGE. Censo Demográfico e Contagem da População. SIDRA - Sistema IBGE de Recuperação Automática, consultado em Abr/2017, disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial

IBGE. SIDRA - Sistema IBGE de Recuperação Automática - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Tabela 647 - Custo de projeto m², por tipo de projeto e padrão de acabamento. Consultado em novembro de 2019, disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/647

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014. Gestão Urbana, consultado em Jun/2015, disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Mapa articulado - Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Gestão urbana, consultado em Jun/2015, disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapa-articulado/

# Vídeos e filmes

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. Disponivel em https://www.youtube.com/watch?v=hNYxTpEVQWc

Versão legendada em portugues: The Last Laugh - Crisis Subprime – Subprime: <https://www.youtube.com/watch?v=CmGTnveyG7E>

McKay, Adam. A grande aposta (The big short). Paramount Pictures, 2015.

Ferguson, Charles H. Trabalho interno (Inside Job). Sony Pictures Classics, 2010.

# Complementar:

BRASIL. Lei Federal 1057/2001. Estatuto da Cidade.

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.

LARES. ANAIS DOS SEMINÁRIOS DA SOCIEDADE LATINOAMERICANA DE ESTUDOS IMOBILIÁRIOS. São Paulo: LARES, disponíveis em www.lares.org.br

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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Demanda residencial e ondas demográficas no Brasil. In VI Seminário Internacional da LARES – São Paulo, 16 e 17 de Novembro de 2006.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et al. Incorporações residenciais verticais em São Paulo. In: Conferência Internacional PNUM 2013 - Forma Urbana nos Territórios de Influência Portuguesa Análise, Desenho, Quantificação, 2013, Coimbra. Actas do PNUM 2013. Coimbra, 2013.

MILES M., BERENS G., EPPLI M and WEISS M., Real Estate Development: Principles and Process by Washington, DC: The Urban Land Institute, 4th ed., 2007

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

SARLI, A. C. La racionalizacíón del Processo de Producción y Circulación de la Vivenda. Caracas, 1981.

TOSI, A. J. Matemática Financeira com a utilização do Excel 2000. São Paulo, Atlas, 20.

# Observações

Esta disciplina não contempla recuperação.