

Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR  
Curso de Especialização em Gerenciamento de Obras - GEOB

# Engenharia Econômica

aplicada à avaliação de projetos imobiliários

## Trabalho Final (Jogo de Empresas)

Desenvolvimento e Avaliação de Negócio Imobiliário

Curitiba, PR

2011

1

**Jogo de Empresas**

2

**Contexto da Incorporação Imobiliária**

3

**Racional para Caracterização do Produto**

4

**Fundamentos do Produto**

5

**Considerações Finais**

**REALIZA**<sup>BY</sup>

[arquitetura]

ANTONIO L. BONFALVES JUNIOR  
FREDERICO CARSTENS - arquitetura

# Constituição das Empresas

Jogo de Empresas

- Formar 5 a 6 empresas com quadro funcional entre 6 e 8 profissionais, dentre os quais serão designados os ocupantes das seguintes funções:
  - **GERENTE DE PRODUTO**: 1 arquiteto(a) para coordenar o desenvolvimento de estudos de massa e estudos preliminares de arquitetura.
  - **Gerente de PCP**: 1 engenheiro(a) ou tecnólogo(a) para coordenar o desenvolvimento da estimativa do custo de construção, do cronograma de desembolsos e análises quanto a processo construtivo (prazo x custo).
  - **Gerente Comercial**: coordenar a execução e analisar pesquisas de mercado para suporte à tomada de decisões.
  - **Gerente Financeiro**: realizar a análise da performance financeira do empreendimento, indicando se o projeto é ou não atrativo.

# Constituição das Empresas

Jogo de Empresas

- **Presidente**: profissional altamente capacitado, que mediará os conflitos entre as áreas, cabendo-lhe a decisão final quando não houver consenso.
- **Assessoria**: Os demais membros da empresa terão funções de assessoramento (ligados a cada gerente).
- **Definir agora: [Entregar em 15 minutos]**
  - Razão social das Empresas.
  - Ocupantes das funções.
  - Despesa mensal média com folha contemplando o valor do salário, acrescido de benefícios, encargos, prêmios, etc.

# Leilão de Terrenos

Jogo de Empresas

- Leilão de Terrenos: [5 minutos por rodada ]
  - Cada empresa disporá de 5 minutos para analisar cada um dos 8 terrenos.
  - Ao final de cada análise decidirá se fará ou não oferta.
  - Caso decida por fazer o lance, deverá respeitar o patamar mínimo em permuta por área construída no local, que será indicado para cada um dos terrenos.
  - Aquelas que decidirem ofertar entregarão o lance em papel ao final de cada rodada, colocando o nome da empresa e o percentual ofertado.

1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

REALIZA<sup>BY</sup>

[arquitetura]

ANTONIO L. GONÇALVES JÚNIOR  
FREDERICO CARSTENS - arquitetura

# Objetivo dos Investidores

Contexto da Incorporação Imobiliária

## Investidores

Detentores de:

- ✓ Moeda
- ✓ Terrenos

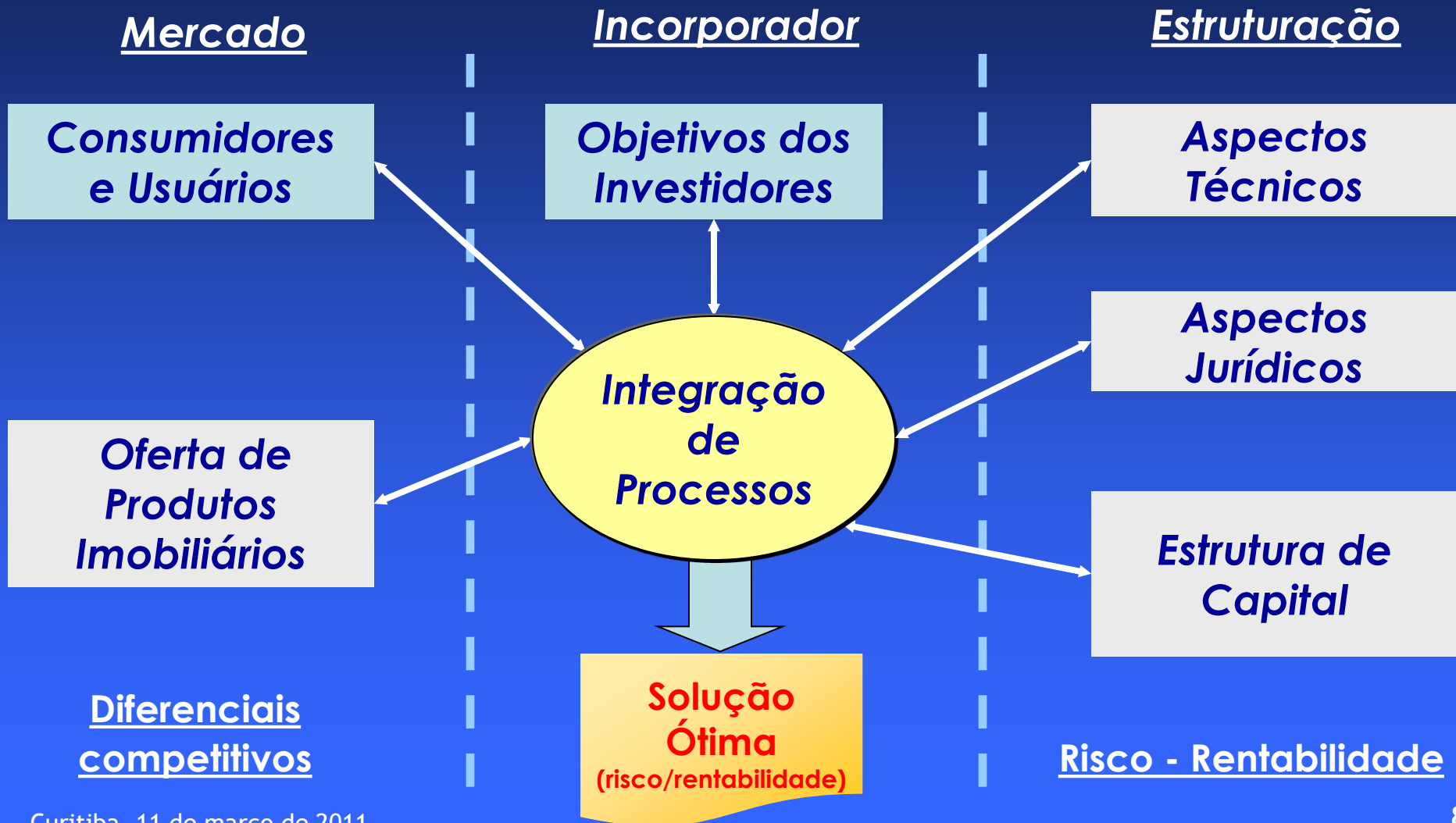


## Objetivos

- ✓ Máximo retorno sobre o ativo ...
- ✓ ... ao menor risco (mitigação)

# Processo de Análise

Contexto da Incorporação Imobiliária



1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

REALIZA<sup>BY</sup>

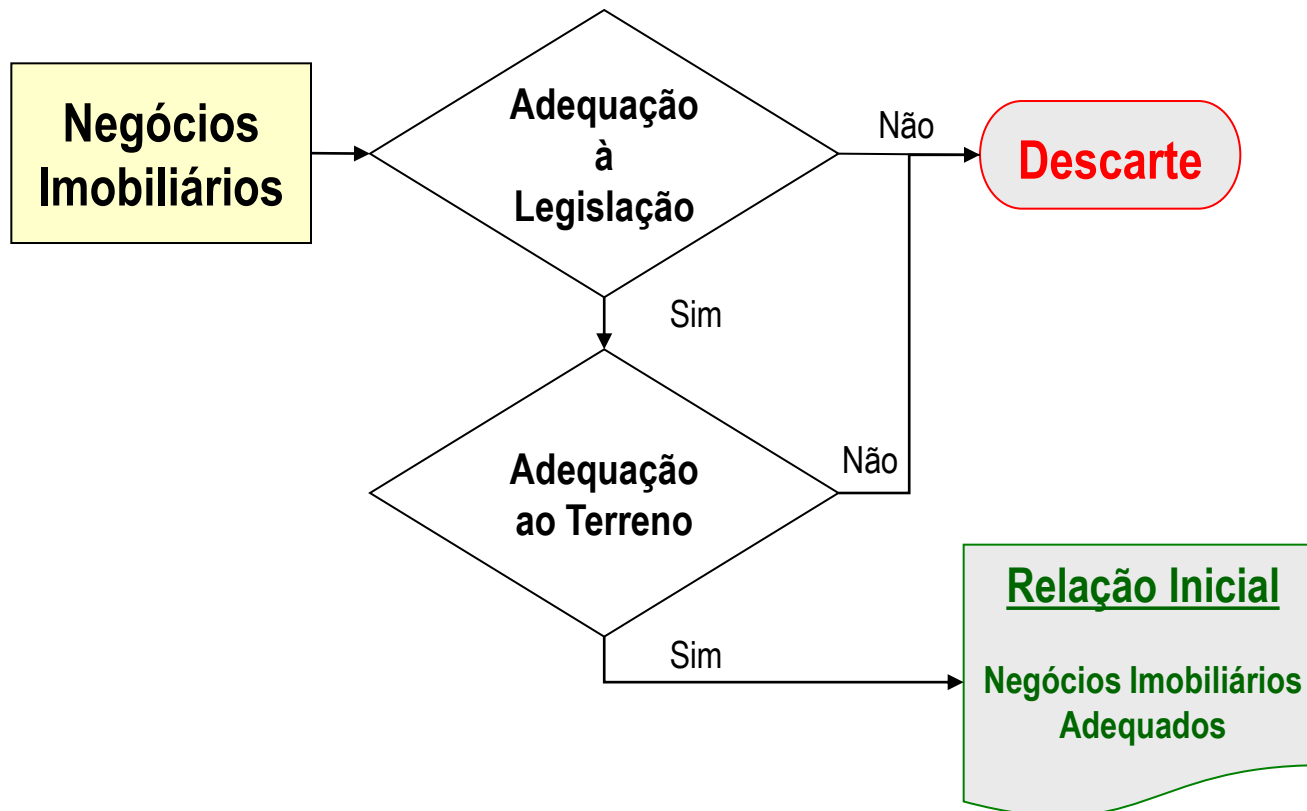
[arquitetura]

ANTONIO L. BONFALVES JUNIOR  
FREDERICO CARSTENS - arquitetura

# Vocação do Imóvel

Racional para Caracterização do Produto

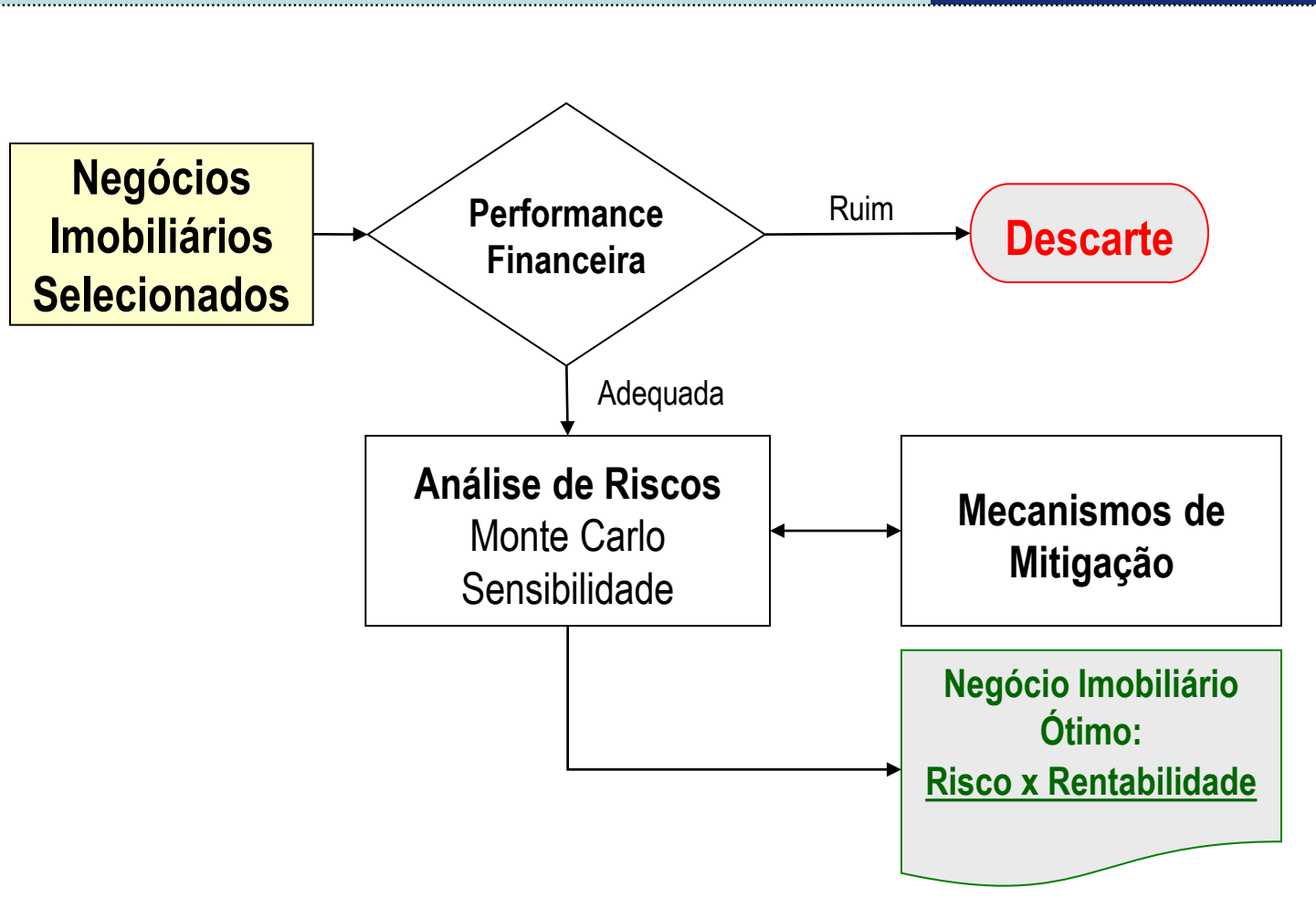
## Vocação do Imóvel



# Vocação do Imóvel

Racional para Caracterização do Produto

## Análise de Performance Financeira e de Riscos



# Importância da Fase de Estruturação

Racional para Caracterização do Produto

## Definição dos Fundamentos do Produto:

- Adequação à vocação do terreno.
- Observação das restrições mercadológicas.
- Adequação da performance financeira.
- Mitigação de riscos.

**Geração de Valor pela obtenção de Diferenciais Competitivos**

# Importância da Fase de Estruturação

Racional para Caracterização do Produto

---

**“O custo de um erro em um projeto, será tanto maior quanto mais cedo ele ocorrer”**

1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

REALIZA<sup>BY</sup>

[arquitetura]

ANTONIO L. BONFALVES JUNIOR  
FREDERICO CARSTEN - arquitetura

# Vocação do Terreno

## Fundamentos do Produto

---

- Definição da Relação Viável de Produtos.
- Estudos de massa para as alternativas.
- Pesquisas de domínio Público.
- Análise expedita de viabilidade.

# Avaliação do Mercado

## Fundamentos do Produto

- Para o produto pré-selecionado: Pesquisa de Mercado: concorrentes, oferta, absorção, preço.
- Definir especificação do produto de forma sintética e “features”.
- Avaliar quais são/serão os diferenciais competitivos do produto em relação aos concorrentes.
- Detalhar, se possível, estudo de arquitetura (estudo exploratório da implantação, tipo, ...).



# Performance Financeira

## Fundamentos do Produto

---

- Com informações da etapa anterior, estabelecer custo de construção e cronograma de desembolsos.
- Definição do Cenário Modal (parâmetros).
- Análise de performance financeira utilizando o modelo fornecido.
- Avaliar indicadores de performance e avaliar os resultados da análise de sensibilidade.

# Parâmetros do Projeto

Fundamentos do Produto

<b>Parâmetros   Cenário</b>	<b>Pessimista</b>	<b>Esperado</b>	<b>Otimista</b>
<b>Despesas administrativas</b>			
<b>Custo do terreno (permuta)</b>			
<b>Área total</b>			
<b>Preço Unitário</b>			
<b>Custo Unitário</b>			
<b>Velocidade de Vendas Média</b>			
<b>Taxa de Mínima Atratividade</b>			

# Prospecto de Apresentação

Fundamentos do Produto

- Localização: Entorno, zoneamento, características do terreno, ...
- Racional da Seleção do Produto
- Pesquisa de Mercado: domínio público + realizadas pelo grupo com foco nos produtos concorrentes.
  - Vão sustentar os valores dos parâmetros adotados para vendas: preço, condições e velocidade.
- Desencaixes: Definir custo de construção, cronograma de desembolsos, demais despesas adotadas.
- Taxa de Desconto: 12% ao ano.

# Prospecto de Apresentação

Fundamentos do Produto

---

- Performance financeira: Comentar resultados obtidos (indicadores).
- Análise de Sensibilidade: Comentar resultados obtidos.
- Cenários alternativos: Gerar cenários alternativos variando parâmetros (otimista e pessimista).
- Recomendação: Opinião final (Sim/Não) quanto a seguir ou não com o projeto (sintetizando os motivos).

1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

REALIZA<sup>BY</sup>

[arquitetura]

ANTONIO L. BONFALVES JUNIOR  
FREDERICO CARSTENS - arquitetura

# Considerações Finais

---

- Entrega: 7/maio (impresso)
- Se necessário, agendar 1 a 2 reuniões por Empresa (agendar previamente por e-mail ou telefone)

# **Eduardo G. Quiza**

[quiza@invespark.com.br](mailto:quiza@invespark.com.br)

Telefone: (41) 3250-8515 direto ou 3250-8500 (Simone)

Skype: eduardoquiza