



## **CONTEÚDO PROGRAMÁTICO**

**PÓS-GRADUAÇÃO LATO-SENSU EM  
NEGÓCIOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



FUNDAÇÃO INSTITUTO  
DE ADMINISTRAÇÃO

# VISÃO GERAL

CLIQUE NOS TÍTULOS PARA ACESSAR

## PLANEJAMENTO EMPRESARIAL

- Economia
- Ciclos Imobiliários
- Inteligência de Mercado
- Planejamento Estratégico

## CONTROLE DO RESULTADO E DO RISCO

- Análise das Demonstrações Financeiras
- Orçamento e Gestão de Custos
- Ética e Risco de Reputação
- Introdução à Contabilidade
- Planejamento Tributário para o Mercado Imobiliário
- Gestão de Riscos para Mercado Imobiliário

## **NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

- Empreendimentos Residenciais e Comerciais
- Planejamento Urbano
- Shopping Centers
- Direito Imobiliário
- Empreendimentos para Baixa Renda (Governamental)
- Loteamento
- Empreendimentos Hoteleiros
- Plano Diretor
- Inovação no Mercado Imobiliário
- Empreendimento para baixa renda (Iniciativa Privada)

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E DE VIABILIDADE**

- Cálculo Financeiro
- Avaliação Estatística de Imóveis
- Avaliação de Empreendimentos
- Avaliação de Empreendimentos (Avançado)
- Avaliação de Imóveis
- Gestão do Estoque de Terrenos

## **PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA**

- Gestão de Projetos
- Sustentabilidade no Setor Imobiliário

## COMERCIALIZAÇÃO

- Planejamento de Marketing
- Propaganda e Publicidade
- Projetos Comercial e Arquitetônico
- Gerenciamento de Equipes de Vendas

## FINANCIAMENTO

- Fundos Imobiliários
- Fusões e Aquisições
- Built-To-Suit
- Avaliação de Empresas do Setor Imobiliário
- Mercado de Ações
- Financiamento imobiliário, Gestão Financeira e Back-office

# PLANEJAMENTO EMPRESARIAL

## ECONOMIA

- ▶ Oferta, demanda e elasticidade
- ▶ Estrutura da concorrência (xpólios)
- ▶ Custos de produção
- ▶ Perfil do investidor
- ▶ Contas nacionais
- ▶ Inflação
- ▶ Comércio e finanças internacionais
- ▶ Equilíbrio e políticas econômicas
- ▶ Produto Interno Bruto (PIB) e Produto Nacional Bruto (PNB)
- ▶ Câmbio (Impactos na Competitividade e Inflação)
- ▶ Demanda Agregada (identidade Contábil)
- ▶ Poupança, Investimento e Sistema Financeiro
- ▶ Instrumentos de Política Monetária (Reserva compulsória e Operação de mercado aberto)
- ▶ Reserva Compulsória
- ▶ Operações de Mercado Aberto (*Open Market*)
- ▶ Como ancoras cambiais controlam a inflação
- ▶ Crises Cambiais, Corporativas, Bancárias, Econômicas e da Dívida Pública
- ▶ Paridade de Juros: Relação, Cambio e Juros
- ▶ Identidade Macroeconômica de Economia Aberta
- ▶ Cenários Econômicos Internacional e Doméstico

## CICLOS IMOBILIÁRIOS

- ▶ O ciclo do produto
- ▶ Dinâmica de sistemas
- ▶ Expansões e retrações da demanda e da oferta
- ▶ O impacto do financiamento nos ciclos imobiliários
- ▶ Os eventos dos flats no Brasil e do subprime nos EUA

# PLANEJAMENTO EMPRESARIAL

## INTELIGÊNCIA DE MERCADO

- ▶ Definições e cuidados
- ▶ Ética
- ▶ O poder da informação na tomada de decisão
- ▶ Onde coletar informação
- ▶ O ciclo da inteligência competitiva
- ▶ Identificando as necessidades
- ▶ Ciclo do negócio
- ▶ Inteligência de mercado: produtos, avaliação e monitoramento
- ▶ A utilização de IM no mercado imobiliário
- ▶ Tipos de produtos de IM
- ▶ Usando IM para construir estes produtos.
- ▶ Identificação das necessidades de IM para a empresa.
- ▶ Coleta e organização da informação
- ▶ Definindo canais de entrega dos produtos gerados
- ▶ Avaliando resultados.
- ▶ Estruturação da função IM.

## PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

- ▶ Gestão estratégica e criação de valor
- ▶ Cenários e análise setorial
- ▶ Propostas de valor, estratégias competitivas e trade-offs estratégicos
- ▶ Cadeia de valor e cadeia produtiva
- ▶ Balanced scorecard
- ▶ Mercado Imobiliário
- ▶ Conceitos básicos de planejamento estratégico
- ▶ Métodos, Modelos e Ferramentas
- ▶ Desafios do planejamento estratégico e o Mercado imobiliários

# CONTROLE DO RESULTADO E DO RISCO

## ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- ▶ Estrutura das demonstrações
- ▶ Análise empresarial
- ▶ Principais demonstrações contábeis
- ▶ Análise financeira
- ▶ Análise de índices
- ▶ Elementos das Demonstrações Financeiras
- ▶ Análise por Indicadores (Liquidez, Endividamento, Rentabilidade, Atividade)

## ORÇAMENTO E GESTÃO DE CUSTOS

- ▶ Etapas de elaboração do orçamento
- ▶ Sistemas de custeio
- ▶ OPEX e CAPEX
- ▶ Forecast e Budget
- ▶ Orçamento Empresarial - Conceitos
- ▶ Custos – Conceitos Iniciais
- ▶ Custeio por Absorção
- ▶ Custeio Variável
- ▶ Análise Custo x Volume x Lucro

## ÉTICA E RISCO DE REPUTAÇÃO

- ▶ Ética nas organizações
- ▶ Risco de imagem
- ▶ Risco legal
- ▶ Fundamentos e Teorias da ética
- ▶ Ética nas organizações
- ▶ Reputação
- ▶ Dilema Ético
- ▶ Análise e discussão de casos

# CONTROLE DO RESULTADO E DO RISCO

## INTRODUÇÃO À CONTABILIDADE

### Introdução ao Estudo da Contabilidade

- ▶ Conceito e campo de atuação da Contabilidade
- ▶ Usuários da Contabilidade
- ▶ A Contabilidade como Sistema de Informação

### Estática Patrimonial: O Balanço Patrimonial

- ▶ Ativo
- ▶ Passivo
- ▶ Patrimônio Líquido

### Demonstração do Resultado Do Exercício

- ▶ Receita, Deduções, Custo, Despesa

### Demonstração dos Fluxos de Caixa

- ▶ Fluxo de Caixa Operacional
- ▶ Fluxo de Caixa de Investimentos
- ▶ Fluxo de Caixa de Financiamentos

# CONTROLE DO RESULTADO E DO RISCO

## PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

- ▶ Lucro Real no Setor Imobiliário
- ▶ Lucro Presumido no Setor Imobiliário
- ▶ Segregação do Empreendimento (RET)
- ▶ Conceito de Planejamento Tributário
- ▶ Limites e Consequências
- ▶ Lei Anti elisiva
- ▶ Exemplo Locação
- ▶ Pejotização / Terceirização
- ▶ Exemplos e Consequências
- ▶ Operações de Planejamento Tributário na Atividade de Construção Civil
- ▶ Tributos na Construção Civil
- ▶ IRPJ – Lucro Real x Lucro Presumido

## GESTÃO DE RISCOS PARA MERCADO IMOBILIÁRIO

- ▶ Riscos de crédito, de mercado e operacional
- ▶ Seguros associados aos imóveis
- ▶ Gestão integrada de riscos (ERM)
- ▶ Risco na indústria de construção e Real Estate
- ▶ Conceitos Básicos (riscos e gerenciamento de riscos)
- ▶ A dinâmica busca do equilíbrio entre risco e desempenho
- ▶ Categorias de riscos genéricas para construção e Real
- ▶ Estate – Exemplos de categorias e subcategorias  
– Fatores que afetam os riscos no ciclo de vida do ativo
- ▶ Real Estate - Aquisição e Alienação – Real Estate –  
Falhas no desenvolvimento e execução de projetos e programas
- ▶ Perfil de Riscos Externos e Internos (Real Estate)
- ▶ Procedimentos padrões para uma boa gestão

# NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

## EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

- ▶ Empreendimentos residenciais para rendas alta e média
- ▶ Permutas, loteamentos, locações de imóveis

## PLANEJAMENTO URBANO

- ▶ Urbanização
- ▶ Primórdios das cidades
- ▶ As cidades jardins
- ▶ Desenvolvimento urbano atual
- ▶ Cidade: o que é, elementos de constituição
- ▶ Hide Line Park
- ▶ Espaço e Ambiente Urbano
- ▶ Urbanismo Bioclimático
- ▶ Novo Urbanismo; Sustentabilidade
- ▶ Comunidades Inteligentes
- ▶ BedZED
- ▶ Espaços Fechados - O Edifício
- ▶ Análise de ocupação do território
- ▶ O parcelamento do solo
- ▶ Edificações e seu relacionamento com o solo
- ▶ O que é uma operação urbana

## SHOPPING CENTERS

- ▶ Aspectos gerais da indústria
- ▶ Planejamento de novos empreendimentos
- ▶ Aspectos operacionais de shopping centers

## DIREITO IMOBILIÁRIO

- ▶ Societário
- ▶ Tributário
- ▶ Falimentar

# NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

## EMPREENDIMENTOS PARA BAIXA RENDA (GOVERNAMENTAL)

- ▶ Base da pirâmide, necessidade habitacional
- ▶ Empreendimentos governamentais
- ▶ Programas habitacionais: Caixa, CDHU, Cohabs, crédito associativo
- ▶ Construção sustentável
- ▶ Modelos de licitação: contratação simples, chamamento, PPP
- ▶ Modelo de financiamento para baixa renda
- ▶ Histórico da habitação de interesse social brasil
- ▶ Política habitacional de interesse social no estado de São Paulo : crítica histórica
- ▶ Desafios atuais e mudança de rumo
- ▶ Governo federal e poder local : institucionalização e desafios
- ▶ Desafios e oportunidades para a iniciativa privada na promoção imobiliária de baixa renda: o PMCMV do governo federal e investimentos do estado de São Paulo

## LOTEAMENTO

- ▶ Conceituação urbanística básica
- ▶ Parcelamento do solo
- ▶ Ocupação e uso do solo urbano - bases legais e técnicas
- ▶ Pré-requisitos e bases técnicas para o desenvolvimento de projetos de urbanização

## EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS

- ▶ Mercado hoteleiro
- ▶ Mercado de flats
- ▶ Empreendimentos turísticos
- ▶ Atributos mercadológicos de um empreendimento hoteleiro
- ▶ Formas de Gestão
- ▶ Hotel, Flat e Empreendimentos Turísticos
- ▶ Aspectos da Viabilidade
- ▶ Viabilização Financeira

# NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

## PLANO DIRETOR

- ▶ Objetivo
- ▶ Etapas
- ▶ Pesquisas e levantamentos
- ▶ Estudos de vocação
- ▶ Planos e projetos setoriais
- ▶ Legislação

## INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

- ▶ Por que inovar?
- ▶ Como inovar?
- ▶ Inovação aberta
- ▶ Ecossistema de startups
- ▶ Design thinking
- ▶ Lean startup
- ▶ Case de empresa inovadora
- ▶ Pitches de startups

## EMPREENDIMENTOS PARA BAIXA RENDA (INICIATIVA PRIVADA)

- ▶ Base da pirâmide, necessidade habitacional
- ▶ Empreendimentos governamentais
- ▶ Programas habitacionais: Caixa, CDHU, Cohabs, crédito associativo
- ▶ Construção sustentável
- ▶ Modelos de licitação: contratação simples, chamamento, PPP

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E DE VIABILIDADE

## CÁLCULO FINANCEIRO

- ▶ Séries regulares
- ▶ Sistemas de amortização (SAC, Price etc.)
- ▶ Séries irregulares (VLP, TIR)
- ▶ Valor do dinheiro no tempo e Introdução
- ▶ Revisão Juros Simples e Juros Compostos
- ▶ Inflação e Juros Reais
- ▶ Ativos de Renda Fixa
- ▶ Séries de Pagamentos
- ▶ Perpetuidade
- ▶ Métodos de Avaliação de Investimentos

## AVALIAÇÃO ESTATÍSTICA DE IMÓVEIS

- ▶ Regressão
- ▶ Precificação hedônica
- ▶ Breve revisão de medidas descritivas: (tendência central e dispersão):  
Conceitos de Relações entre variáveis: Causalidade/Associação?
- ▶ Tipos e formas de dados
- ▶ Modelos confirmatórios: Regressão linear simples: Pressupostos, análise, desenvolvimento e aplicações
- ▶ Modelos confirmatórios: Regressão linear múltipla: Pressupostos, análise, desenvolvimento e aplicações.
- ▶ Objetivos: Compreender a utilização, a análise e o desenvolvimento de modelos estatísticos para tomada de decisão dentro do mercado imobiliário, em empresas de construção/incorporação/fundos de desenvolvimento imobiliário / outras empresas de investimento
- ▶ Exemplo Prático 2: O que afeta perda no canteiro de obras?

## AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

- ▶ Metodologias de avaliação
- ▶ Fluxo de caixa descontado
- ▶ Viabilidade geral
- ▶ O dilema econômico e financeiro
- ▶ Uma reflexão sobre os indicadores da qualidade econômica
- ▶ Custo de capital, custo de oportunidade e taxa de atratividade
- ▶ A escolha da moeda de referência
- ▶ Modelo protótipo
- ▶ Cenário Referencial, Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E DE VIABILIDADE

## AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS (AVANÇADO)

- ▶ Metodologias de avaliação
- ▶ Fluxo de caixa descontado
- ▶ Viabilidade geral
- ▶ O dilema econômico e financeiro
- ▶ Uma reflexão sobre os indicadores da qualidade econômica
- ▶ Custo de capital, custo de oportunidade e taxa de atratividade
- ▶ A escolha da moeda de referência
- ▶ Modelo protótipo
- ▶ Cenário Referencial, Fluxo de Caixa e Análise de Sensibilidade
- ▶ Metodologias alternativas de avaliação
- ▶ Viabilidade Geral

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- ▶ Avaliação pela NBR 14653-2
- ▶ Método comparativo direto de dados de mercado
- ▶ Métodos involutivo, da renda e evolutivo
- ▶ Método da quantificação do custo
- ▶ Método comparativo direto de custo

## GESTÃO DO ESTOQUE DE TERRENOS

- ▶ Estatuto das cidades - PDE e LZ
- ▶ Análise mercadológica e definição de produto
- ▶ Análise da documentação do imóvel e proprietários
- ▶ Estudo de massa e custo de obra
- ▶ Viabilidade – Indicadores e Financiamento

# PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

## GESTÃO DE PROJETOS

- ▶ Gestão de projetos e gestão por projetos
- ▶ Visão geral na proposição do PMI
- ▶ Fases do projeto
- ▶ PMI - conceitos
- ▶ Incorporação Imobiliária
- ▶ Eventos de uma incorporação imobiliária

## SUSTENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO

- ▶ Sistema Natural
- ▶ Sistema Social
- ▶ Sistema Econômico
- ▶ Sustentabilidade e Estratégia
- ▶ Riscos Socioambientais

# COMERCIALIZAÇÃO

## PLANEJAMENTO DE MARKETING

- ▶ Conceito, evolução e enfoque sistêmico de marketing
- ▶ Sistema de informação de marketing
- ▶ Decisões e organização de marketing
- ▶ Confecção do plano de marketing

## PROPAGANDA E PUBLICIDADE

- ▶ Estratégias de comunicação
- ▶ Seleção de mídia
- ▶ Stand de vendas e decorado

## PROJETOS COMERCIAL E ARQUITETÔNICO

- ▶ Inteligência de mercado
- ▶ Zoneamento, outorga e CEPACs
- ▶ Conceito, precificação e viabilidade comercial
- ▶ Estudo de massa e de viabilidade
- ▶ Decisões arquitetônicas: fachada, layout, amenidades
- ▶ Orçamento e projeto executivo
- ▶ Projeto de facilidades e manutenção

## GERENCIAMENTO DE EQUIPES DE VENDAS

- ▶ Relação incorporadora x corretora
- ▶ Equipe de vendas própria x terceirizada
- ▶ Perfil e seleção dos corretores
- ▶ Motivação e formas de recompensa
- ▶ Negociação
- ▶ Tipos de Empresas de Vendas
- ▶ Relacionamento com Equipe de Vendas
- ▶ Treinando Equipe de vendas
- ▶ Gestão de Rotina
- ▶ Indicadores
- ▶ Estratégias de Vendas

# COMERCIALIZAÇÃO

**>> CONTATO**

CLIQUE NO BOTÃO PARA ACESSAR

# FINANCIAMENTO

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- ▶ Real Estate Investment Trust (REITs)
- ▶ Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
- ▶ Marcação a mercado
- ▶ Introdução – Potencial / origem / indústria
- ▶ Aspectos legais – Lei 8668 / ICVM 472 e 516 / Lei 8.245 / Tributação
- ▶ Aspectos práticos - Como funcionam / principais riscos / como investir
- ▶ Tipos de FII – Por gestão / por estratégia
- ▶ Negócios imobiliários - Características e riscos dos diversos negócios explorados

## FUSÕES E AQUISIÇÕES

- ▶ Vantagens e motivos de F&A
- ▶ Planejamento e estratégia de F&A
- ▶ Venture capital e fundos de private equity
- ▶ Prospecção, negociação e estruturação de F&A
- ▶ Estudos e casos reais de geração e destruição de valor
- ▶ Apresentação - Prospecção de empresas alvo & tese de investimentos

## BUILT-TO-SUIT

- ▶ Características da operação
- ▶ Modelos do mercado brasileiro
- ▶ O build-to-suit
- ▶ Riscos e precauções na realização do negócio
- ▶ Prospecção de locatários
- ▶ Funding para build-to-suit
- ▶ Projeto, construção, entrega, manutenção, seguro
- ▶ Perspectivas

# FINANCIAMENTO

## AVALIAÇÃO DE EMPRESAS DO SETOR IMOBILIÁRIO

- ▶ Avaliação patrimonial
- ▶ Avaliação por fluxo de caixa descontado
- ▶ Custo de Capital e Estrutura de Capital
- ▶ Avaliação por múltiplos
- ▶ Landbank & Gestão de estoque de terrenos
- ▶ O Empreendimento Imobiliário e seu valor
- ▶ As variáveis mais sensíveis em uma análise de FCD no setor
- ▶ Firm Value vs Equity Value
- ▶ Avaliação de uma empresa Imobiliária
- ▶ Principais Metodologias de Avaliação & Múltiplos

## MERCADO DE AÇÕES

- ▶ O mercado de ações e suas características
- ▶ Vantagens, motivos e etapas da abertura de capital
- ▶ ADRs, GDRs e BDRs
- ▶ O Setor Imobiliário na bolsa
- ▶ Avaliação de ações do Setor Imobiliário
- ▶ Múltiplos e drivers específicos do Setor Imobiliário
- ▶ Por que os investidores compram ações?
- ▶ Por que empresas decidem abrir seu capital ao mercado?
- ▶ Quando uma ação está cara ou barata (múltiplos)
- ▶ Como o acesso ao mercado de ações pode afetar a estrutura de capital de uma empresa
- ▶ Exemplos práticos

## FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, GESTÃO FINANCEIRA E BACK-OFFICE

- ▶ SFH, SBPE e FGTS
- ▶ SFI e carteira hipotecária
- ▶ Financiamento direto e consórcios imobiliários
- ▶ Fundamentos de administração financeira
- ▶ Ambiente financeiro brasileiro
- ▶ Interpretação e análise das demonstrações financeiras
- ▶ Administração financeira de curto prazo
- ▶ Risco, retorno e custo de oportunidade

## ATENDIMENTO

CLIQUE NO ÍCONE PARA ACESSAR



## Siga-nos nas redes sociais

CLIQUE NO ÍCONE PARA ACESSAR

