



## **ANÁLISE DE VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**Análise Estratégica de Viabilidade para o Sucesso do seus Empreendimentos.**

**Rio de Janeiro | 04 e 05 de dezembro de 2017 | 16 horas-aula**

### **1. O CURSO**

O curso de **Análise de Viabilidade de Empreendimentos Imobiliários** está estruturado na Engenharia Econômica, ou seja, técnicas especiais para solucionar problemas de análise de investimento, considerando as taxas de desconto, os prazos e os valores previstos em fluxo de caixa.

A análise de viabilidade está relacionada especificamente ao estudo de uma nova construção, de uma nova aquisição, ou seja, de todo e qualquer investimento imobiliário onde o empreendedor possa visualizar oportunidades e identificar ameaças. Todo negócio voltado para construção civil envolve investimentos de capital, onde seus retornos são, em sua grande maioria, realizados bem após o pagamento das despesas.

Dentro desta complexidade do mundo atual, nos deparamos cada vez mais com escassez de recursos, frente às necessidades que são ilimitadas, fazendo com que se procure otimizar soluções eficazes para maximização de riqueza.

Com este treinamento é possível analisar e resolver a grande maioria dos problemas de análise de investimentos com que se defrontam a maioria das empresas ligadas ao setor imobiliário. Nosso curso será 100% prático, com modelagem, em planilhas de Excel, inteligentes e objetivas.

#### ***Temos como diferencial deste treinamento:***

Passo a passo para analisar um novo projeto de investimento;  
100% dos exemplos elaborados em planilhas Excel e disponibilizadas aos participantes;  
Apresentação e utilização das funções do Excel na avaliação de novos projetos: TIR, VPL, XVPL, XTIR, MTIR, Atingir Meta, Cenários, Solver e Tabela de Hipóteses;  
Material adicional disponibilizado para estudo individual.

### **2. OBJETIVOS**

Oferecer aos participantes conceitos e práticas modernas, com cases estruturados na análise financeira de novos projetos de investimentos Imobiliários.

### **3. PÚBLICO ALVO**

Destinado a todos os profissionais das áreas imobiliárias, tais como: Construtores, Empreendedores, Investidores e Corretores que desejam obter um diferencial competitivo no mercado.

### **4. CONTEÚDO / PROGRAMA**

#### **Parte 1 – Conceitos Envolvidos nos Estudos Econômicos e Financeiros de Empreendimentos Imobiliários:**

O Que é o estudo econômico de empreendimento imobiliário?  
Objetivos e condições de um estudo de viabilidade imobiliária  
Estrutura do estudo

Principais Métricas de Análise de Viabilidade

Análise Estática | Análise Dinâmica

Modelagem e análise de resultados

## **Parte 2: Avaliação de um Novo Projeto de Investimento**

Visualizando e projetando o ciclo de vida de um empreendimento imobiliário (1, 2, 5, 10 anos, etc.)  
Simulando um empreendimento Imobiliário

**Investimento Inicial** (compra de terreno, legalização etc.)

### **Formação dos custos e cronograma de desembolsos**

Definição de Custo de Obra / Áreas

Conceitos da NBR 12721:2006 | Área Equivalente

CUB / SINDUSCON | Custos não inclusos no CUB

Estimativa do custo de obra | Custos de Operação do Empreendimento

### **Previsão das Receitas e sua Velocidade de realização**

Definição do Preço de venda | Velocidade de Venda | Cenários de Venda

### **Análise Estática (utilização) | Análise Dinâmica (utilização)**

#### **Modelagem do fluxo de caixa do projeto (ou fluxo de caixa operacional)**

#### **Estruturação dos Principais Indicadores Financeiros e Técnicos do Projeto**

Estimando a taxa de desconto (TMA), ou custo do capital empregado no projeto, que será utilizada para balizar a análise do fluxo de caixa

Visualização da Exposição Máxima de Caixa

Cálculo, interpretação e limitação da TIR (Taxa Interna de Retorno)

Cálculo e interpretação de MTIR (Taxa Interna de Retorno Modificada). Porque ela deve ser usada no lugar da TIR?

Cálculo e interpretação do VPL (Valor Presente Líquido). Porque é considerada a melhor métrica de todas?

IVV (índice de Velocidade de Venda)

Cálculo e interpretação do Payback simples e descontado. Porque o Payback descontado é considerado melhor?

Por que devemos calcular e considerar as três métricas sempre?

### **Como considerar efeitos colaterais, sinergias ou externalidades na viabilização de empreendimentos imobiliários**

#### **Análise de projeto Imobiliário com prejuízo fiscal (Lucro Real)**

#### **Selecionando projetos imobiliários com restrição de capital**

#### **Quando utilizar as funções XTIR e XVPL?**

### **Devemos utilizar a Inflação no estudo de viabilidade econômica?**

Todos os tópicos serão tratados com cases modelados em planilhas do Microsoft Excel 2007, onde poderão ser feitas simulações e aplicação da metodologia.

## **Parte 3: Gerenciamento de Riscos Envolvidos nos Investimentos**

Nesta parte do treinamento será feita uma apresentação de como podemos gerenciar os riscos envolvidos em um novo projeto de investimento. Serão detalhadas algumas técnicas para identificar a probabilidade de sucesso do empreendimento inclusive com a utilização do Método de Monte Carlo.

### **Aceitar ou não um Empreendimento? Uma abordagem inicial sobre risco.**

Como fazer uma análise de sensibilidade utilizando a função Atingir Meta. Alterando uma variável por vez.

Como fazer uma análise de cenários utilizando a função Tabela de Hipóteses. Alterando duas variáveis por vez.

Como qualificar o risco envolvido.

### **Apresentação essencial da técnica de simulação de Monte Carlo**

Qual a probabilidade do VPL ser maior do que zero?

Qual a probabilidade da TIR ser superior ao custo do capital?

O que é uma simulação de Monte Carlo.

Como estruturar as planilhas para simulação.

Como fazer uma simulação de cenários.

Conclusões e Resultados.

**IMPORTANTE:** É IMPRESCINDÍVEL que o aluno esteja de posse do seu notebook para o melhor aproveitamento do curso. (Configuração mínima: MS Windows Vista, MS Office 2007).

## 5. INSTRUTOR

### Cristiano Rabelo

Possui MBA em Gerenciamento de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, MBA em Real Estate Development pela University of Southern Califórnia/FGV, graduado em Ciências Contábeis e especialista nas áreas de gerenciamento de projetos, originação e estruturação de empreendimentos, análise de viabilidade e Valuation. Atualmente é professor da Fundação Getúlio Vargas no MBA Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil e Diretor de novos negócios da Prospecta Inteligência Imobiliária, empresa especializada em estudo de viabilidade mercadológica e econômico – financeira para o segmento de Real State. Sua experiência profissional inclui cargo de diretoria em várias empresas do segmento imobiliário e diretoria da divisão econômico-financeira. É Sócio diretor do Grupo Prospecta Inteligência.

## 6. LOCAL, DATA, HORÁRIO E DURAÇÃO

### RIO DE JANEIRO - RJ

**Data:** 04 e 05 de DEZEMBRO de 2017.

**Horário:** dia 04, segunda - de 09:00 às 18:00 h; dia 05, terça - de 08:00 às 17:00 h.

**Duração:** 16 horas-aula.

**Local:** Rio Business Center – Avenida Rio Branco, 801 – 13º andar – Centro.

## 7. INVESTIMENTO

**À vista: R\$ 1.550,00. Forma de pagamento: R\$ 200,00** (depósito na confirmação da inscrição) + **R\$ 1.350,00** com boleto bancário.

**Parcelado: R\$ 1.550,00. Forma de pagamento: R\$ 200,00** (depósito na confirmação da inscrição) + **saldo em até 18 vezes** através do PagSeguro, com despesas do parcelamento por conta do participante.

### DESCONTOS:

1. **Desconto** para inscrições antecipadas: até dia 28/09/2017: **10%**; até 05/10/2017: **05%**.
2. **Desconto** para profissionais inscritos ou empresas associadas de **ENTIDADES PARCEIRAS** - consulte a [página do curso](#): **10%**.

## 8. INCLUÍDO NO VALOR DA INSCRIÇÃO

Coffee break,

Vasto e valioso material didático para uso durante e após o curso, e Certificado emitido pela Visão Treinamentos e Instrutor.

## 9. INSCRIÇÕES E PAGAMENTO

Acesse o endereço [www.educ.eng.br/inscricao.doc](http://www.educ.eng.br/inscricao.doc) para baixar a **Ficha de Inscrição**. Preencha e envie para o e-mail indicado no Item 6 do formulário.

## 10. INFORMAÇÕES

Tels. **(21) 3005 4052 | (27) 3391 2054 | WhatsApp: (27) 9-8805 9668**

Skype: educ.eng

[www.vetreinamentos.com.br](http://www.vetreinamentos.com.br)

## 11. REALIZAÇÃO



Versão 01-25/08/2017