

Acreditado:



Pós-Graduação *10ª Edição*

Confere a certificação de **Perito Avaliador de Imóveis**, pela **CMVM**.

Mestrado *5ª Edição*

Acreditado pelo **RICS**.

Gestão e Avaliação Imobiliária

2010/2011

idefe

Instituto Superior de Economia e Gestão
UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA



Gestão e Avaliação Imobiliária





Comissão de Coordenação Científica

Professor Doutor João Carvalho das Neves – Coordenador
Doutorado em Gestão pela Manchester Business School.
Professor Catedrático do ISEG. FRICS . Fellow da RICS.

Prof. Dr. Amaro Naves Laia
Economista e MBA-ISEG. Prof. Convidado do ISEG.
Avaliador Imobiliário acreditado pelo RICS (MRICS).

Prof. Doutor Joaquim Montezuma Carvalho
Doutorado em Economia do Imobiliário pela Universidade
de Glasgow. Professor Auxiliar Convidado, ISEG. MRICS.

Direcção Executiva

Prof. Dr. Amaro Naves Laia

Natureza do curso e perfil da formação

O ISEG lançou em 2000 a 1ª Pós-Graduação em GESTÃO e AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, destinada a todos os licenciados com interesses profissionais nesta área que pretendessem melhorar a sua carreira no sector imobiliário e sentissem a necessidade de aprofundar os principais conceitos e modernas técnicas de gestão, finanças e avaliação aplicáveis ao sector, tendo desde então frequentado o curso sobretudo pessoas com licenciaturas em engenharia, gestão, economia, mas também, em menor quantidade em direito e arquitectura. Este curso, que vai agora avançar para a sua 10.ª edição, é hoje uma referência, com destacada liderança no mercado.

A notoriedade e qualidade do ISEG nesta matéria foi objecto de atenção por parte da RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, entidade de origem britânica, reconhecida pela União Europeia e que certifica graus académicos a nível internacional.

Desde 2006 que o curso de Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária está acreditado pela RICS. Por esta via, para além de os alunos da pós-graduação poderem aceder ao mestrado, podem depois também candidatar-se a membros da RICS e obter um título profissional (MRICS ou FRICS) que é reconhecido na União Europeia e a nível internacional.

Assim, o Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária fica a par com escolas como o MIT, Cornell University, Columbia University, Reading University, Cambridge University, Cass Business School City University, ESSEC Business School, Instituto de Empresa entre outras. Desta forma dar resposta às exigências do mercado quanto a especialistas neste domínio reconhecidos pela RICS, nomeadamente por parte das empresas internacionais.

Este programa está concebido para responder às necessidades do mercado do trabalho, não só no que se refere à formação e actualização de conhecimentos técnico-científicos de quadros superiores que trabalham na área da gestão, investimento e consultoria imobiliária, mas também em termos académicos.



Âmbito

A gestão e a avaliação do imobiliário é cada vez mais complexa exigindo a aplicação correcta dos conhecimentos até há pouco tempo aplicados apenas aos restantes mercados.

A interdependência entre os mais diversos negócios e o imobiliário e o papel cada vez mais dinâmico que este exerce em todos os sectores económicos é uma realidade presente na fixação dos objectivos deste programa.

Neste contexto, os técnicos e gestores deste sector, muitas vezes sem uma preparação adequada em gestão e finanças imobiliárias, são cada vez mais solicitados a preparar e a tomar decisões, de forma rápida, para as quais nem sempre estão suficientemente preparados. Foi a pensar neles que fixámos, entre outros, os seguintes objectivos:

- Profunda compreensão teórica e prática sobre o investimento imobiliário, incluindo a promoção imobiliária;
- Conhecimento dos aspectos práticos mais relevantes sobre as diversas fases de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário;

- Ensino das principais técnicas e modelos aplicados à análise e avaliação imobiliária incluindo actualização dos fluxos de caixa e a Teoria das Opções Reais;
- Aplicação ao imobiliário das principais técnicas de gestão e de finanças da empresa, designadamente na análise do risco de carteiras de imobiliário;
- Compreensão do papel do imobiliário no âmbito da estratégia empresarial e plano de negócios;
- Adaptação e utilização no imobiliário de técnicas de gestão e de finanças aplicadas noutros mercados;
- Conhecimento da legislação e aspectos fiscais mais relevantes no sector imobiliário;
- Apreciação dos factores quer de natureza física quer de natureza económica e financeira, que mais afectam o valor dos activos imobiliários;

Metodologia

Para além do método expositivo para transmissão dos conhecimentos essenciais, privilegia-se os métodos activos, nomeadamente o método dos casos e os trabalhos de grupo.

Face aos objectivos e características dos participantes, pretende-se que a actividade destes seja em si própria considerada motor de aprendizagem, com implicação activa no processo, quer intelectual, quer afectiva e emocionalmente.

Neste contexto, privilegia-se a dinâmica interactiva com os participantes, tendo em vista o desenvolvimento das capacidades de estudo da situação e de tomada de decisão.

Também como o objectivo de ligação à actividade imobiliária, o corpo docente do presente programa conta com a participação de experientes profissionais do sector imobiliário, para além dos professores do ISEG e de outras escolas como a Reading University e Cambridge University (Department of Land Economy), Aberdeen University. Para os responsáveis deste programa é claramente assumido que neste sector a convergência de conhecimentos das áreas de engenharia, finanças, economia, gestão, direito e arquitectura é uma realidade que importa ter sempre presente e aprofundar na análise dos diversos casos práticos.

Organização

Calendarização e Horário

PÓS-GRADUAÇÃO (1º e 2º semestres)

O curso de Pós-Graduação desenvolve-se ao longo de dois semestres, com 6 disciplinas por semestre e carga horária de 21 horas por disciplina: Inicia-se em Setembro de 2010 e termina em Julho de 2011.

1º SEMESTRE

Aulas

Avaliações

24 de Setembro de 2010 a 8 de Janeiro de 2011

17 de Janeiro de 2011 a 12 de Fevereiro de 2011

2º SEMESTRE

Aulas

Avaliações

18 de Fevereiro a 28 de Maio de 2011

6 de Junho a 1 de Julho de 2011

MESTRADO (3º e 4º Semestres)

O curso de Mestrado também se desenvolve ao longo de 2 semestres, o 3º compreende o leccionamento de 4 disciplinas e início de elaboração da tese e o 4º corresponde à elaboração da tese.

O curso decorrerá às Sextas-feiras à tarde e ao Sábado de manhã.

Conteúdos Programáticos

PÓS-GRADUAÇÃO

1º Semestre

Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários

Real Estate Development (5 ECTS)

Enquadramento geral sobre as principais fases do processo de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário. Apresentação dos conceitos e técnicas construtivas mais importantes no imobiliário.

Análise Imobiliária e Economia Urbana

Real Estate Analysis and Urban Economics (5 ECTS)

A economia do imobiliário. Aspectos macro económicos, demográficos e de economia urbana mais determinantes na oferta e procura imobiliária. Organização do espaço e infraestruturas. Factores de localização das actividades e procura do imobiliário.

Estratégia e Marketing Imobiliário

Real Estate Strategy and Marketing (5 ECTS)

Importância da estratégia como primeiro factor de criação de valor e suporte do plano de marketing. Segmentação do mercado e marketing imobiliário. Principais conceitos e técnicas de análise do mercado, com destaque para a análise da evolução e análise previsional do mercado imobiliário. A globalização e o mercado imobiliário.

Finanças Imobiliárias

Real Estate Finance (5 ECTS)

Conceitos fundamentais; Cálculo financeiro no imobiliário; Yield, rentabilidade e performance; Valor actual líquido e taxa interna de rentabilidade; Taxas de juro e inflação; Gestão de carteiras imobiliárias.

Análise de Investimentos Imobiliários

Appraisal of Real Estate Investments (5 ECTS)

Caracterização dos diferentes tipos de investimento imobiliário. Metodologias e critérios de avaliação, incluindo os fluxos de caixa actualizados. Indicadores de desempenho de diferentes tipos de investimento imobiliário. Aplicações a diferentes casos práticos.

Introdução à Contabilidade e Finanças Empresariais*

Introduction to Accounting and Corporate Finance (5 ECTS)

Apresentação das demonstrações financeiras. Análise e interpretação da informação financeira. Análise da situação financeira. Análise da performance económico-financeira. Estrutura de capital. O imobiliário no valor das empresas. Corporate Real Estate.

Infraestruturas Urbanísticas e Concepção do Espaço*

Urban infra-structures and Space design (5 ECTS)

Princípios gerais do projecto de urbanização; Infraestruturas de saneamento básico, viárias, de energia e de telecomunicações; Soluções materiais e custos; Princípios do projecto arquitectónico de espaços imobiliários.

* Disciplina optativa condicionada à formação e ao currículo dos candidatos.

2º Semestre

Fiscalidade no Imobiliário

Real Estate Taxation (5 ECTS)

Introdução à fiscalidade. Principais especificidades da fiscalidade no âmbito da actividade imobiliária em Portugal e sua comparação com outros países, designadamente europeus. Situação da reforma fiscal em relação ao património imobiliário.

Direito Aplicado ao Imobiliário

Real Estate Law (5 ECTS)

Legislação mais importante sobre a actividade urbanística/imobiliária. Contratos especiais no imobiliário e cláusulas de salvaguarda. Direitos reais especiais. Direito imobiliário na óptica da entidade financiadora. Montagem jurídica de operações imobiliárias. Fundos de investimento imobiliário. Actos de registo e notariais mais importantes.

Sistemas de Informação para a Gestão

Management Information Systems for Real Estate (5 ECTS)

Sistemas de Informação no imobiliário. Softwares de gestão imobiliária. E-business na actividade imobiliária. Os portais imobiliários. Gestão de projectos.

Liderança e Negociação Imobiliária

Leadership and Negotiation

for Real Estate Managers (5 ECTS).

A due diligence na preparação da negociação imobiliária. Estratégias de negociação. Estilos e processos de liderança.

Avaliação Imobiliária

Real Estate Valuation (5 ECTS)

Principais factores de criação de valor no imobiliário. Métodos correntes de avaliação de imóveis, incluindo MRLM. Comparações entre a avaliação de empresas e avaliação de imóveis. Principais standards de avaliação a nível internacional. Aplicação dos principais métodos de avaliação a diversos casos práticos.

Gestão de Imóveis

Property Management (5 ECTS)

Teoria e prática sobre gestão e manutenção de activos imobiliários no contexto da empresa. A gestão e manutenção de centros comerciais, de condomínios, de centros de escritórios e de grandes propriedades imobiliárias. O papel do activo imobiliário no plano de negócios. Decisões de aquisição, arrendamento, leaseback e outras.

MESTRADO

3° Semestre

Financiamento ao Imobiliário e Funding

Financing and Funding of Real Estate (5 ECTS)

Instrumentos, técnicas e produtos disponíveis para financiamento dos diferentes tipos de promoção e investimento imobiliário. Comparação do mercado financeiro nacional com outros mercados. Fontes de financiamento por capital próprio e alheio. Partilha do risco e remuneração entre promotores, financiadores e investidores. Estratégias de financiamento e parcerias. O papel dos fundos de investimento imobiliário e fundos de pensões. A securitização no imobiliário. Optimização e avaliação das alternativas de financiamento.

Avaliação Imobiliária II

Advanced Real Estate Valuation (5 ECTS)

Apresentação do Red Book. Análise do risco no imobiliário pela simulação de monte Carlo, os modelos tradicionais e avançados de avaliação imobiliária. Modelos de regressão múltipla e stepwise, modelos hedónicos. Redes neuronais. Opções reais.



Estatística para Gestores

Business Statistics (5 ECTS)

Análise exploratória. Probabilidades básicas. Variáveis e distribuições ao acaso. Teoria da amostra. Estimativas. Teste de hipóteses (Paramétricas e não paramétricas). Análise de variâncias. Regressões simples e múltiplas.

Ética no Negócio Imobiliário

Ethics in Real Estate (5 ECTS)

Ética fundamental no Comércio. Responsabilidade social da cidadania. Accionistas e responsabilidade social. Ética e marketing. Desenvolvimento sustentável. Os 9 princípios de ética no RICS.

Tese/Estágio e trabalho projecto*

Thesis/Internship and Project Report (12 ECTS)

*Inclui um seminário de metodologias de investigação e técnicas de comunicação e escrita e a preparação do projecto da tese.

4° Semestre

Tese/Estágio e trabalho projecto

Thesis/Internship and Project Report (30 ECTS)

External Advisers

Pedro Seabra

Managing Director, CB Richard Ellis

George Matysiak

Professor of Real Estate Investment University of Reading

Propinas

PÓS-GRADUAÇÃO

O Pagamento das Propinas será efectuado conforme o calendário seguinte:

Primeira propina: 4.000,00€, a pagar no momento da matrícula.

Segunda propina: 2.000,00€, a pagar no início do 2.º semestre.

Em segunda (e última) inscrição a frequência do Curso implica o pagamento de uma propina de 650,00€ por disciplina.

MESTRADO

A frequência do curso implica os seguintes pagamentos:

- a) Propina de 2.900,00€, sendo a primeira propina de 1.900,00€ paga no acto da matrícula e 1.000,00€ até ao final do 1.º semestre do Mestrado;
- b) Pagamento de emolumento de pedido de provas para Mestrado no valor de 150,00€ (no momento de entrega da versão provisória da tese).

Sistema de avaliação e diploma

A avaliação de conhecimentos será diversificada, nomeadamente através de exames, trabalhos individuais, trabalhos de grupo, participação individual e em grupo nas aulas.

Terão aprovação os alunos que, tendo frequentado o Curso, obtenham pelo menos 10 valores em cada disciplina.

Os participantes terão oportunidade de uma época de recurso nas disciplinas em que não obtiveram 10 valores na época normal, até um máximo de 50% das disciplinas, incluindo neste número as inscrições para melhoria de nota.

A nota final será a média ponderada pelos ECTS das notas obtidas nas disciplinas.

No caso dos participantes não concluírem o curso, mas tendo frequentado algumas disciplinas, será entregue, a pedido, uma declaração de frequência, com indicação das disciplinas em que obtiveram aprovação.



PÓS-GRADUAÇÃO

Os alunos terão direito a uma segunda inscrição na edição seguinte do Curso, e apenas essa, desde que na primeira inscrição tenham obtido aprovação em, pelo, menos, 50% das disciplinas.

A aprovação e conclusão do curso de Pós-Graduação confere aos participantes:

- o direito de receber o diploma da pós-graduação em “Gestão e Avaliação Imobiliária” do ISEG.
- o direito à certificação de “Perito Avaliador de Imóveis” reconhecido pela CMVM (Comissão para o Mercado de Valores Mobiliários).
- o acesso ao Mestrado em, “Gestão e Avaliação Imobiliária”.

MESTRADO

A aprovação e conclusão do curso confere aos participantes o direito de receber o diploma de Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária do ISEG e o acesso aos percursos profissionais previsto pela RICS.



CORPO DOCENTE

Almeida Guerra

Economista. Director-Geral, Rock Building.

Amaral Tomaz

Prof. Associado Convidado, ISEG. Ex-Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais.

Amaro Naves Laia

Economista e MBA-ISEG. Prof. Convidado, ISEG. Avaliador Imobiliário acreditado pelo RICS (MRICS).

Cândida Peixoto

Partner da KPMG.

Carlos Leiria Pinto

Eng. Civil – IST, MBA, Universidade Nova de Lisboa. Director Geral, Banco Euroypo, Portugal.

Cristiane Pedron

Doutora em Organização e Gestão de Empresas pelo ISEG (UTL). Especialista em Sistemas de Informação. Professora do ISEG.

Diogo Pinto Gonçalves

Licenciado em Marketing pelo IPAM e Master em Gestão Comercial e Marketing pela IBM. Administrador da FIDES – Investimentos e Gestão Imobiliária.

Fernando Ribeiro Mendes

Doutor em Ciências Económicas pelo Institut d'Etudes Politiques de Paris. Professor Auxiliar, ISEG.

Fernando Santo

Eng. Civil – IST. Administrator da EPUL (Empresa Pública de Urbanização de Lisboa).

George Matysiak

Professor na Universidade de Reading. Co-autor do livro: Real Estate Investment - A Capital Market Approach, Prentice Hall.

Inês Pinto

Mestrado Finanças, ISCTE. Assistente, ISEG.

Irene Abreu

Directora de Serviços na DGCI e Consultora do Banco Mundial.

João Pargana

Licenciado em Gestão e MBA pelo ISEG. Managing Partner, Dynargie Portugal.

João Andrade e Silva

Doutorado em Economia pelo ISEG. Professor Associado, ISEG. Presidente do Departamento de Matemática.

João Carvalho

Economista e MBA, U.F. Rio de Janeiro. Director Executivo do Grupo Regojo Imobiliário.

João Carvalho das Neves

Doutorado em Gestão pela Manchester Business School. Professor Catedrático, ISEG. FRICS . Fellow da RICS.

João Duque

Doutorado em Gestão (Finanças) pela Manchester Business School. Professor Catedrático e Presidente do ISEG.

João Fonseca

Licenciado em Engenharia Civil, IST. Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária, ISEG.

Joaquim Montezuma Carvalho

Doutorado em Economia do Imobiliário pela Universidade de Glasgow. Professor Convidado, ISEG. MRICS

José Manuel Piriquito Costa

Doutorado em Gestão (Finanças), ISEG.

Kanak Patel

Professora no Department of Land Economy, Cambridge University.

Manuel Fernandes de Meireles

Licenciado em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto. Subdirector-Geral da Direcção-Geral dos Impostos. Ex - Director de Serviços do IRC

Manuel H. Freitas Pereira

Economista e MBA-ISEG. Professor Associado Convidado, ISEG.

Manuel Mota

Licenciado em Gestão de Empresas, ISCTE. MBA (parte escolar), ISEG.

Manuel Pinheiro

Professor Auxiliar IST. Doutorado em Engenharia do Ambiente, IST.

Maria dos Prazeres Rito Lousa

Licenciada em Finanças – ISEG. Professora Convidada, ISEG. Directora do Centro de Estudos de Apoio às Políticas Tributárias, Ministério das Finanças.

Mário Caldeira

Doutorado em Sistemas de Informação, Cranfield School of Management. Professor Catedrático e Vice Presidente do ISEG.

Martin Hoesti

Professor of Real Estate Finance, HEC Geneve. Executive Director of the European Real Estate Society, President 2003-2004.

Pedro Ferreira

Advogado. Sociedade de Advogados Vieira de Almeida & Associados

Rita Fuentes Henriques

Licenciatura em Gestão, ISEG. Mestrado em Economia e Gestão de Ciência e Tecnologia, ISEG. Assistente, do Departamento de Gestão do ISEG.

Sara Falcão

Doutoramento em Sociologia Económica e das Organizações, ISEG. Professora do ISEG.

Sérgio Nunes

Economista. Mestre em Economia e Gestão do Território - ISEG.



CONDIÇÕES DE ACESSO

PÓS-GRADUAÇÃO

Podem candidatar-se licenciados em Engenharia, Arquitectura, Gestão, Economia e outras licenciaturas aceites pela Direcção do curso, dando-se preferência a quem evidenciar experiência profissional no sector imobiliário.

MESTRADO

Podem candidatar-se alunos que realizaram com êxito a pós-graduação em Gestão e Avaliação Imobiliário do ISEG.

PROCESSO DE SELECÇÃO

PÓS-GRADUAÇÃO

A admissão de candidatos à frequência do curso será decidida pela Comissão de Coordenação Científica com base nos seguintes critérios:

- Classificação da licenciatura ou de outro grau académico;
- Currículo académico e profissional, relevando-se a experiência no âmbito das actividades ligadas ao sector imobiliário de forma directa ou indirecta;
- Apoio da candidatura efectuada por empresas ou organizações ligadas ao sector imobiliário ou ao seu financiamento.
- Conhecimentos de Inglês.
- Eventual entrevista.

MESTRADO

A admissão de candidatos à frequência do curso será decidida com base nos seguintes critérios:

- Classificação na pós-graduação em Gestão e Avaliação Imobiliária;
- Currículo académico e profissional, relevando-se a experiência no âmbito das actividades ligadas ao sector imobiliário.

Número de Vagas

O número máximo de participantes é de 30.

Candidaturas

As candidaturas encontram-se abertas até 15 de Julho de 2010

Pré-inscrição em: www.idefe.pt

PARA MAIS INFORMAÇÕES: Secretaria do IDEFE
Telefone: 213 925 888/9; 213 958 274 . Fax: 213 958 275 . e-mail: idefe@iseg.utl.pt
ISEG/IDEFE - Rua do Quelhas, 6, 4ºPiso . 1200-781 Lisboa
www.idefe.pt

Em Colaboração:



Instituto Superior de Economia e Gestão
UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

