14ª Conferência Internacional da Lares
Latin American Real Estate Society

17 a 20 de setembro de 2014 - Edifício Manchete - Rio de Janeiro/RJ

LARES
Latin American
Real Estate Society

Edifício Manchete - Projeto: **Arquiteto Oscar Niemeyer**
Rua do Russel, 804 - Praia do Flamengo - Rio de Janeiro - RJ - Brasil

LARES - LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY

DIRETORIA
PRESIDENTE: Claudio Tavares de Alencar

DIRETOR FINANCEIRO: Eliane Monetti
DIRETOR EXECUTIVO: Rogerio Fonseca Santovito

SECRETÁRIO: Roberto Bagnolesi
MARKETING: Renata Rothier Duarte

CONSELHO
Caio Sergio Calfat Jacob
Claudio Tavares de Alencar
Eduardo Rottmann
Eliane Monetti
Emílio Haddad
Fabricio Alonso Richmond Navarro
Fernanda Pereira Lisboa
João Fernando Pires Meyer
Michel Rosenthal Wagner

AGRADECIMENTOS
Escola Politécnica da USP
Regina Célia Zemella
Rosany Perez
Silvia Pereira Bonassa

Editoração eletrônica, arte final e produção gráfica:
WGR Comunicação - (11) 99980-1812

Livro de Resumos
Book of Abstracts

14ª Conferência Internacional da
Latin American Real Estate Society

Edifício Manchete - Rio de Janeiro
De 17 a 20 de setembro de 2014

INTERNATIONAL REAL ESTATE SOCIETY

Dear LARES Delegates,

As the President of the International Real Estate Society it is my pleasure to welcome you to Rio de Janeiro, Brazil for the 14th LARES International Conference.

The International Real Estate Society (IRES) was established 20 years ago to promote the development of real estate education and research at an international level. It was established at a 1994 American Real Estate Society meeting in Santa Barbara by a group from Australia, New Zealand, Europe and the USA. Formal annual meetings did not start until 1999, when it was decided to support one sister society meeting a year on a rotational basis.

IRES is the umbrella organisation for the seven regional real estate societies. Strong links have grown between the members of the IRES that include PRRES, and the American (ARES), European (ERES), Asian (AsRES), African (AfRES), Latin American (LaRES) and Middle Eastern and North African (MENARES) Real Estate Societies.

The mission of the International Real Estate Society is to be a society that:

- Facilitates the communication of, and collaboration in, real estate research and education at a global level,
- to recognize outstanding service and leadership of its members to recognize outstanding service and leadership of its members.

We will achieve this by:

- communicating regularly with all sister societies about global activities,
- hosting and updating the IRES website,
- supporting emerging societies,
- fostering global outreach,
- co-supporting one real estate society meeting each year at which IRES awards will be presented, and
- providing guidance on best practice approaches for hosting conferences and related functions.

In addition to the excellent keynote addresses, academic and industry papers containing cutting edge research, three best papers will be awarded during the event.

A special thank you to the conference chair, Professor Dr. Claudio Tavares de Alencar, and the conference committee who have organised a fantastic and exciting conference program.

Enjoy the conference and the city of Rio that is described by Lonely Plant (2014) as:

"Rio de Janeiro, known as the *cidade maravilhosa* (marvelous city), is nothing if not exhilarating. Flanked by gorgeous mountains, white-sand beaches and verdant rainforests fronting deep blue sea, Rio occupies one of the most spectacular settings of any metropolis in the world."

Professor Sandy Bond
President IRES

Palavras de Boas Vindas do Presidente da LARES

É com grande satisfação que estamos realizando a 14ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society – LARES. De 17 a 20 de setembro aqui no Rio de Janeiro pela primeira vez. Teremos a oportunidade de estreitar relações de pesquisadores com profissionais que atuam no mercado de real estate no Brasil e na América Latina, sempre com o foco na disseminação do conhecimento e na melhoria das organizações envolvidas com empreendimentos do real estate.

É importante destacar que a LARES proporciona e incentiva aos seus associados a troca de informações com seus pares numa perspectiva internacional, por meio da rede de relacionamento da IRES (International Real Estate Society) e das outras sisters societies a ela vinculadas.

Nesta conferência debateremos os problemas pelos quais está passando o real estate comercial, em particular o mercado de escritórios, o desempenho macroeconômico brasileiro e os impactos no setor de real estate, a dinâmica dos preços no mercado residencial, no Brasil e no exterior, a recuperação dos principiais mercados internacionais depois da crise de 2008 e os principais programas de social housing na América Latina.

Aglutinando o esforço conjunto de profissionais e entidades do setor, a Conferência se destaca como ambiente profícuo para profissionais do mercado, pesquisadores e acadêmicos se encontrarem, compartilharem informações de qualidade e evoluírem em suas pesquisas. Este é o propósito maior da LARES.

Welcome words from LARES President

It is with great satisfaction that we are carrying out the 14th International Conference of Latin American Real Estate Society – LARES. From 17th to 20th September here in Rio de Janeiro for the first time. We are going to have the opportunity of improving relationship among real estate researchers and practitioners in Brazil and Latin America, always focused on knowledge dissemination and the improvement of all types of organizations in the real estate sector.

It is also important to pointed out that LARES encourages and facilitates information exchanging in a international perspective by using the IRES and the others sisters societies network. At this Conference we will discuss real estate problems regarding the commercial real estate, particularly in what concerns to the office market, the Brazilian macroeconomic performance and its impacts on the real estate sector, the prices dynamics of the residential market, in Brazil and abroad, the recovering of the main international real estate markets after the 2008 crisis and the main social housing programs in Latin America.

Clumping the joint effort of industry professionals and organizations, the LARES Conference stands as an environment advantageous for practitioners, researchers and academics to share qualified information and to step forward their research. This the LARES main purpose.

Atenciosamente,

Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar
Presidente da LARES

SUMÁRIO

Programação do Evento 11

Sessões Paralelas 15

Resumo e Abstract dos artigos 19

USING GIS TO MEASURE THE IMPACT OF THE CANTERBURY EARTHQUAKES ON HOUSE PRICES IN CHRISTCHURCH, NZ
Sandy Bond , Sofia Dermisi 20

MODELO DE DECISÃO MULTICRITÉRIO PARA APOIO ÀS TOMADAS DE DECISÃO NA COMPRA DE TERRENOS
Model of Multiple Criteria Decision to support decision making in the Purchase of Land
Rafael Barreto Castelo da Cruz 21

ANÁLISE DE RISCO E TOMADA DE DECISÃO NA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
Risk Analysis and Decision Analysis on Housing Projects
Elson Aguilar 22

MODELAGEM CUG COLETIVA: O PRINCÍPIO COLABORATIVO COMO UM CAMINHO PARA ESTIMATIVAS DE CUSTOS DE OBRAS PRECISAS, ÁGEIS E RASTREÁVEIS AINDA NAS FASES INICIAIS DO DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS
CUG collective modeling: collaborative principle as a way to cost estimating accurate, agile and traceable still in the early design
Flávia Lima, Gilson Lima 23

O DESAFIO DA IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO DENTRO DO PMCMV, FAIXA 1, EM GURUPI-TO
Thomas Cavalcante, Daniel Falcão 24

INTEGRAÇÃO DE DADOS URBANOS UTILIZANDO TECNOLOGIA BIM
Integration of urban data through BIM technology
José Luis Menegotto 25

INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES NO BRASIL: ASPECTOS QUE MOSTRAM A NECESSIDADE DE INVESTIMENTO PRIVADO NO PAÍS
Transport infrastructure in Brazil: aspects showing the need for private investment in the country
Flávio Abdalla Lage, Claudio Tavares de Alencar, João Da Rocha Lima Jr. 26

PROCUREMENT: OS DIFERENTES MODELOS DE ESTRUTURAÇÃO EM EMPRESAS DE REAL ESTATE
Procurement: the different models of organization in real estate companies
Mauricio Bertoldi Sanchez Neves, João da Rocha Lima Jr. 27

A FALTA DE INVESTIMENTOS, OS ENTRAVES E O DESPREPARO DO SETOR PÚBLICO PARA MODELAR E ESTRUTURAR PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS NO SETOR DE MOBILIDADE URBANA
The lack of investments, the obstacles and unpreparedness of the Public Sector for modeling and structuring Public Private Partnerships in urban mobility sector
Caoní Farias Ponchio, Claudio Tavares de Alencar, João da Rocha Lima Jr. 28

A IMPORTÂNCIA DA TECNOLOGIA NA GESTÃO INTEGRADA DE TRABALHO (IWMS)
The power of true Integration in Workplace Management Solutions
Ronaldo Marques da Silva 29

UM NOVO MÉTODO PARA AVALIAR EMPRESAS DE REAL ESTATE
A New Way to Identify the Value of Real Estate Companies
Daniel Pitelli de Britto, Eliane Monetti, João da Rocha Lima Jr. 30

METODOLOGIA PARA A CRIAÇÃO DE UM SISTEMA DE CLASSIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO BRASIL
Methodology for Creation a Classification's System of Industrial Shed in Brazil
Maria J. C. Mora, Prof. Dr. João da Rocha Lima Junior, Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar
31

ANÁLISE DA PROBLEMÁTICA DO RETRABALHO EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO PADRÃO
Analysis of the Rework Problem in Real Estate Developments of High Standard
Rafael Araújo Moura Fé Castro, Juliana Martins Vilanova, Luzana Leite Brasileiro
32

WESTFIELD STRATFORD CITY SHOPPING CENTER: PRINCIPAL APOIO E LEGADO DOS JOGOS OLÍMPICOS DE LONDRES 2012
Westfield Stratford City Mall: main support and legacy of London´s 2012 Olympic Games
Maria Luiza Fava Grassiotto, Denise de Cássia Rossetto Januzzi, Junker de Assis Grassiotto, Renata Romagnolli Basso, Gilson Bergoc
33

A INTELIGÊNCIA COMPETITIVA COMO FERRAMENTA DE APOIO À DECISÃO EM EMPRESAS DE MÉDIO PORTE: ESTUDO DE CASO NO SETOR DO REAL ESTATE
Competitive Intelligence as a Decision Support Tool in Mid-Sized Companies: a Case Study in Real Estate
Cristiane Bueno de Camargo, Eliane Monetti, Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar, Renato de Oliveira Moraes
34

GESTÃO MUNCIPAL DO SOLO URBANO NO BRASIL E NA COLÔMBIA: APRENDIZADOS CRUZADOS A PARTIR DE EXPERIÊNCIAS COM INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA SIMILARES
Municipal Management of Urban Land in Brazil and Colombia: crosslearning from the application of similar urban intervention Instruments
Fernanda Furtado, Claudia Acosta, Camila Maleronka
35

ANÁLISE TIPOLÓGICA PARA IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, A PARTIR DA PERCEPÇÃO DOS FUTUROS MORADORES
Typological analysis for implantation of social housing interest from the perception of future residents
Anicoli Romanini, Marcele Salles Martins, Rodrigo Rintzel, José Américo, Dal´Conte Júnior
36

UMA METODOLOGIA PARA COMPOSIÇÃO DE CARTEIRA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBLIÁRIO E SUA RELAÇÃO COM ÍNDICES DE MERCADO
A methodology for portfolio composition on Real Estate Investment Trusts and its relation to market índices
Mateus Andrade Fernandes, Marcelo Augusto Farias de Castro
37

ANÁLISE DAS FORÇAS MACROAMBIENTAIS E OS AGENTES MICROAMBIENTAIS NOS MERCADOS INTERNCIONAIS: CASO DO MERCADO RESIDENCIAL DA COSTA RICA
Analysis of macro-environmental forces and icroenvironmental agents in international markets: The case of Costa Rican residential Market
Fabricio Alonso Richmond Navarro, Claudio Tavares de Alencar
38

ESTRUTURAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII) PARA O DESENVOLVIMENTO DE HOTÉIS DE NEGÓCIO NO BRASIL: VANTAGENS E DESVANTAGENS
The use of real estate investment funds (Fundo de Investimento Imobiliário – FII) for developing business hotels in Brazil: advantages and disadvantages
Ricardo Pimenta da Silva, Eliane Monetti, João da Rocha Lima Jr.
39

ANÁLISE DO PERFIL PROFISSIONAL DOS CORRETORES IMOBILIÁRIOS DA REGIÃO CENTRAL DO RIO GRANDE DO SUL
Professional Profile Analysis of Real Estate Brokers os The Central Region From Rio Grande do Sul
Anderson Luis Walker Amorin, Patrícia Schrippe, Flaviani Souto Bolzan Medeiros, Andreas Dittmar Weise
40

RECONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS DESVIOS DE ESCOPO E DOS MAIORES ENTRAVES NO GERENCIAMENTO DE PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA
Recognition of The Main Deviation in Scope and The Most Frequent Obstruction of The Urban Revitalization Project Management
Angela dos Santos Silva, Mariana Matayoshi Marchesin 41

ANÁLISE DA PERCEPÇÃO DE PROJETISTAS E DE ACADÊMICOS SOBRE A NOVA NORMA DE DESEMPENHO PARA EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS
Perception Analysis of Designers and Scholars on the New "Norma de Desempenho para Edificações Habitacionais"
Juliana Martins Vilanova, Rafael Araújo Moura Fé Castro, Luzana Leite Brasileiro 42

A PRODUÇÃO DE GARAGENS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO
The production of parking spaces in residential real estate in São Paulo city town
André de Freitas Gonçalves, Juliana Colli Munhoz, Luciana Kuada Chakarian 43

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS APROVADOS NO QUE TANGE ÀS SUAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS, CONSUMO DE CEPAC E VGV DOS LANÇAMENTOS
Água Espraiada Consortium Urban Operation: Analyze of the approved - residential enterprise related to their typology, use of Cepac and VGV
Angela dos Santos Silva 44

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO EM EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL DE MÉDIO PORTE NO BRASIL
Strategic Planning in Building Construction Companies in Brazil
Elisabete M. de Freitas,Claudio Tavares Alencar 45

O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NO ÂMBITO IMOBILIÁRIO E A ERRADICAÇÃO DA POBREZA NO BAIXO SUL DA BAHIA
Sustainable Real Estate Development and the Eradication of Poverty in the Southern Bahia Lowlands
Manoel Altivo da Luz Neto 46

PROPOSTA DE FLEXIBILIDADE DOS AMBIENTES APLICADOS AS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
Proposed flexibility of the applied settings social housing
Anicoli Romanini, Marcele Salles Martins, Andréa Quadrado Mussi, Rodrigo Rintzel, José Américo Dal´Conte Júnior 47

ANÁLISE DA RELAÇÃO DE UM SISTEMA DE INTEGRAÇÃO MODULAR ENTRE ORÇAMENTO, PLANEJAMENTO E CONTROLE DE UM EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR DE ALTO PADRÃO
Luciana Tomás, Daniel Facão 48

HABITAÇÃO VERTICAL PRIVADA E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO: DOIS PERÍODOS, DOIS CASOS DISSIDENTES I FORMAESPAÇO E IDEA!ZARVOS
Vertical Private Housing and The Real Estate in Sao Paulo: TwoPeriods, Two Dissident Cases I Formaespaço and Idea!Zarvos
Priscylla Nose de Lima 49

O VIÉS NA ANÁLISE DA INCORPORAÇÃO DOS TERRAÇOS COMO ÁREA ÚTIL DOS APARTAMENTOS OFERTADOS PELO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI (2000-2011)
The bias in the analysis of incorporation of the terraces and the useful area of the apartments offered by the real estate market in the city of São Paulo in the twenty-first century (2000-2011)
Sandra Regina Casagrande de Moraes, Elmer Simon de Moraes 50

HABITAÇÃO VERTICAL DE INTERESSE SOCIAL: A NOVA MÁQUINA DE MORAR
Vertical social housing: the new living machine
Eneida Kuchpil 51

POLÍTICAS PÚBLICAS SUSTENTÁVEIS APLICADAS NO PORTO MARAVILHA
Sustainable Public Policies Applied in Porto Maravilha
Fernando C. P. Ferrarini, Alex K. Abiko, Rogério Santovito 52

PARÂMETROS DE ANÁLISE DE PROJETO PARA VIABILIDADE ECONÔMICA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Analysis of Design Parameters for Economic Viability of Real Estate Developments
Luciana Ferreira Silva, Paula de Oliveira Correa Melo, Regiane da Silva Lopes Rocha, Renata Fernandes Narita , Cynthia Barbieri Diezel Munhoz 53

FINANCIAMENTO À PROVISÃO HABITACIONAL DE LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL – HISTÓRIA E PERSPECTIVAS
Funding for social rental housing provision in Brazil - history and perspectives
Angela Maria Gabriella Rossi, James Patrick Maher Junior 54

ELEVAÇÃO DE PREÇOS NO MERCADO RESIDENCIAL NO BRASIL: QUESTÕES ESTRUTURAIS, DESEMPENHO DO SETOR E RISCO DO SISTEMA ECONÔMICO
Prices Rising in Housing Market in Brzil: Structural Issues, Sector Performance and Economic System Risk
Paulo Pereira 55

A PROPOSTA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA: UMA ANÁLISE DOS MECANISMOS DE INDUÇÃO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO PARA AS FAIXAS DE RENDA MÉDIA E MÉDIA BAIXA
Água Branca Urban Operation: Mechanism to Encourage the Production of Houses for Medium and Medium-Low-Income Families
Caroline de Figueiredo Bertoldi Silveira, Cláudio Tavares de Alencar 56

"OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO: O FIM OU UM NOVO INÍCIO? O CASO DO PROJETO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA"
"Urban operations in São Paulo: the end or a new beginning? The case of urban operation Água Branca"
Vladir Bartalini 57

AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NO PERFIL DO CONSUMIDOR DE APARTAMENTOS EM FLORIANÓPOLIS, ENTRE OS ANOS 2001 E 2011
The main changes in the potential apartment buyers profile in Florianopolis, between 2001 and 2011
João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr. Eng. 58

PANORAMA DAS CERTIFICAÇÕES E ETIQUETAS PARA CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA NO BRASIL E RIO DE JANEIRO
An Overview of Energy Efficiency and Sustainable Construction Certifications and Labels in Brazil and Rio de Janeiro
Marcelo de Mattos Bezerra, Alfredo Jefferson de Oliveira 59

ACESSIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE DO DESENVOLIMENTO URBANO: A CONSTRUÇÃO E REFORMA DE EDIFÍCIOS – UMA ABORDAGEM REFLEXIVA DE ÉTICA URBANA
Accessibility and sustainability of urban development: building construction and renewal - a reflective approach on urban ethics
Michel Rosenthal Wagner 60

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO PARA LOTEAMENTOS: UMA ANÁLISE EXPLORATÓRIA NA APLICAÇÃO DE UNIDADE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIO (UEN) E FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO (FCS)
Strategic Planning for Allotment: An exploratory analysis in applying Strategic Business Unit (SBU) and Critical Success Factors (CSF)
Sandra Pires de Almeida, Adalberto Fischmann, Leonardo Fabris Lugoboni, Davi Andrade 61

CONDIÇÕES PARA ESTRUTURAÇÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS COM RENDA PROVENIENTE DE LOCAÇÕES RESIDENCAIS
Conditions to structure real estate Investment funds with residential leasing income
Luis Felipe Sola, Dra. Paola Torneri Porto 62

FORMATAÇÃO DE EMPREENDIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA, VOLTADO PARA LOCAÇÃO - ESTACIONAMENTO
Commercial Real Estate Development – Parking Lots
Caroline Fernanda Rosa, Debora Chenker, Denise Bellinati, Juliana Tancini, Nathália Oliveira Loyola
63

MONITORAMENTO E ANÁLISE CONTÍNUOS DE VARIÁVEIS DIVERSAS USANDO REDES DE SENSORES E RECURSOS DE BUSINESS INTELLIGENCE COMO SUPORTE PARA GREEN DATA CENTERS
Continuous monitoring and analysis of several variables using sensor networks and business intelligence
Renata Marè, Osvaldo Gogliano Sobrinho, Rosangela de F. Pereira, Carlos Cugnasca, Tereza Cristina Melo de Brito Carvalho, Brenda leite
64

POBREZA Y VIVIENDA EN ESPAÑA: 2004-2011
Poverty and housing in Spain: 2004-2011
Paloma Taltavull de La Paz, Francisco Juárez
65

NOTES
66

ACESSO PÚBLICO AO EDIFÍCIO MANCHETE
79

LOCALIZAÇÃO EDIFÍCIO MANCHETE
80

PROGRAMAÇÃO DO EVENTO

17/9 - Quarta-feira | Wednesday

12h00 - RECEPÇÃO & CADASTRAMENTO

13h30 às 13h45
CERIMÔNIA OFICIAL DE ABERTURA DO EVENTO - Teatro Adolpho Bloch
Prof. Dr. Sandy Bond - Presidente IRES - International Real Estate Society
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar - Presidente LARES - Latin American Real Estate Society

14h00 às 15h00
SESSÃO PLENÁRIA 01 - Teatro Adolpho Bloch
O Projeto Porto Maravilha Como Veículo de Requalificação Urbana e Ambiente de Investimento Imobiliário
Moderador: **Engº Eduardo Rottmann** - Conselheiro | LARES - Latin American Real Estate Society
Alberto Gomes Silva - Presidente | CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro
Geraldo Villin Prado - Diretor Superintendente | Odebrecht Properties

15h00 às 16h00
SESSÃO PLENÁRIA 02 - Teatro Adolpho Bloch
O Segmento de Edifícios de Escritórios: A Urgência de Padronização de Informações e a Revisão Legal dos Contratos de Locação
Moderador: **Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar** - Professor Doutor | Núcleo de Real Estate - Escola Politécnica da USP
Martin Andrés Jaco - CIO | BR Properties
Walter Cardoso - CEO | CBRE
Fernando José Maximiano - PMKA Advogados

16h00 às 16h30 - COFFEE BREAK

16h30 às 17h30
BUSINESS CASE - Teatro Adolpho Bloch
Aspectos de Sustentabilidade do Empreendimento Camargo Corporate Towers
Francisco Lopes - Participações Morro Vermelho S.A.
Gustavo Pellicciari de Andrade - Diretor de Incorporação | Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário

17h30 às 19h00
SESSÃO PLENÁRIA 03 - Teatro Adolpho Bloch
The dynamics of housing and capital markets
Moderador: **Profª Drª Eliane Monetti** - Professor Doutor | Escola Politécnica da USP
Prof. Dr. Ramón Sotelo - Professor of Real Estate Investment Products | Faculty of Civil Engineering - Bauhaus University Weimar
Prof. Dr. Simon Stevenson - Professor of Real Estate Finance and Investment | Henley Business School, University of Reading
Prof. Dr. Christopher W. Anderson - Associate Professor of Finance | The School of Business - University of Kansas

19h00 às 21h00 - COCKTAIL - WELCOME RECEPTION

18/9 - Quinta-feira | Thursday

8h00 - RECEPÇÃO & CADASTRAMENTO

8h45 às 9h00
ABERTURA DO 2º DIA - Teatro Adolpho Bloch
Prof Dr. Claudio Tavares de Alencar - Presidente LARES - Latin American Real Estate Society

9h00 às 11h00
SESSÃO PLENÁRIA 04 - Teatro Adolpho Bloch
O Desempenho Macroeconômico e os Impactos no Setor de Real Estate nos Próximos Anos
Moderador: **Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.** - Professor Titular | Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP
Maurício Kedhi Molan - Economista Chefe | Banco Santander
Octávio de Lazzari Júnior - Presidente | ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédio Imobiliário e Poupança
Paulo Pichetti - Coordenador do IGMI-C | IBRE da FGV-RJ - Fundação Getúlio Vargas

11h00 às 11h30 - COFFEE BREAK

11h30 às 12h30
PALESTRA INTERNACIONAL - Teatro Adolpho Bloch
RICS Futures Programme - Winning the War on Talent / Vencendo a Guerra de Talentos
Moderadora: **Márcia Ferrari** - Country Manager | RICS - ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
Daniel Cook - Director of Strategy and Planning | RICS - ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

12h30 às 13h45 - ALMOÇO - Hotel Novo Mundo

14h00 às 15h00
SESSÕES PARALELAS - apresentação de artigos
SESSÃO 01 - Teatro Adolpho Bloch - Estratégia Empresarial
SESSÃO 02 - Sala A - Parcerias Público Privadas
SESSÃO 03 - Sala B - Mercado Residencial no Brasil
SESSÃO 04 - Sala C - Revitalização Urbana

15h00 às 17h00
SESSÕES PARALELAS - apresentação de artigos
SESSÃO 05 - Teatro Adolpho Bloch - Painel: Estimativas preliminares de custos de empreendimentos imobiliários: é possível aliar competitividade e redução do risco do negócio?
SESSÃO 06 - Sala A - Fundos de Investimento Imobiliário
SESSÃO 07 - Sala B - Habitação de Interesse Social
SESSÃO 08 - Sala C - Operações Urbanas

17h00 às 17h30 - COFFEE BREAK

17h30 às 19h15
SESSÃO PLENÁRIA 05 - Teatro Adolpho Bloch
Painel: Estimativas preliminares de custos de empreendimentos imobiliários.
Moderador: **Prof. Pedro de Seixas Correa** - Coordenador | MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção da FGV-RJ
Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr. - Professor Titular | Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP
João Paulo Rio Tinto de Matos - Presidente | ADEMI-RJ - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro
Eduardo Zylberstajn - Pesquisador da Fipe e Coordenador do Índice FipeZap | Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

19/9 - Sexta-feira | Friday

08h00 - RECEPÇÃO & CADASTRAMENTO

08h50 às 9h00
ABERTURA DO 3º DIA - Teatro Adolpho Bloch
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar - Presidente LARES - Latin American Real Estate Society

09h00 às 10h30
SESSÃO PLENÁRIA 06 - Teatro Adolpho Bloch
A Recuperação do Real Estate no Mercado Internacional, quais os principais drivers da retomada?
Moderador: **Prof. Dr. Emilio Haddad** - Professor Associado | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
Prof. Dr. Sotiris TSolacos - Professor | Henley businesss School - University of Reading
Prof. Dr. Sandy Bond - Professor | Lincoln University
Prof. Dr. Paloma Taltavull de la Paz - Professor | Internacional Universidad de Alicante, Spain
Prof. Dr. Richard K. Green - Director | Lusk Center for Real Estate - The University of Southern California

10h30 às 11h00
BUSINESS CASE - Teatro Adolpho Bloch
CURY Incorporadora e Construtora
Ronaldo Cury De Capua - Diretor de Relações Institucionais | CURY Incorporadora e Construtora

11h00 às 11h30 - COFFEE BREAK

11h30 às 12h30
SESSÃO PLENÁRIA 07 - Teatro Adolpho Bloch
Social Housing in Argentina, Brazil, Colombia and Chile: Current Social Housing Policies Can Attract Private Investment?
Moderador: **Prof. Dr. Alex Abiko** - Professor Titular | Escola Politécnica da USP
Claudia Beatriz Murray - Research Fellow | Henley businesss School - University of Reading
Andres Blanco - BID - Interamerican Delopment Bank
Juan Carlos Franco - Director, Fundación Mario Santo Domingo, Colombia
Cynthia Goitia - Director Urban Policies and Housing Research Centre, University Torcuato Di Tella
Fernando Garcia de Freitas - Consultor | Ministério das Cidades, Brasil

12h30 às 13h45 - ALMOÇO - Hotel Novo Mundo

14h00 às 17h00 - WORKSHOP - Sala D
Alternative Financial Mechanisms for Housing Development
Claudia Beatriz Murray - University of Reading

14h00 às 15h30
SESSÕES PARALELAS - apresentação de artigos
SESSÃO 09 - Teatro Adolpho Bloch - Mercado Residencial Internacional
SESSÃO 10- Sala A - Avaliações
SESSÃO 11 - Sala B - Empreendimentos Imobiliários I
SESSÃO 12- Sala C - Suporte à Decisão

15h30 às 17h00
SESSÕES PARALELAS - apresentação de artigos
SESSÃO 13 - Teatro Adolpho Bloch - Sustentabilidade
SESSÃO 14- Sala A - Percepções & Reflexões
SESSÃO 15- Sala B - Empreendimentos Imobiliários II
SESSÃO 16- Sala C - Inovação & Tecnologia

17h00 às 17h30 - COFFEE BREAK

17h30 às 18h00
PALESTRA INTERNACIONAL - Teatro Adolpho Bloch
Guia para Publicar: Como aumentar suas chances de publicação pela Emerald Publishing
André Jun - Gerente Editorial Regional | Emerald Publishing

18h00 às 18h30
Prêmio LARES SECOVI-SP - Teatro Adolpho Bloch
Anúncio dos vencedores da premiação
Caio Sergio Calfat Jacob - Vice-Presidente de Assuntos Turísticos Imobiliários | SECOVI-SP
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar - Presidente LARES - Latin American Real Estate Society

20/9 - Sábado | Saturday

08h00 - RECEPÇÃO & CADASTRAMENTO

08h50 às 9h00
ABERTURA DO 4º DIA - Teatro Adolpho Bloch
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar - Presidente LARES - Latin American Real Estate Society

09h00 às 12h00
Visita ao Projeto Porto Maravilha
Saida do Edifício Manchete, seguindo para o **Centro de Mídia do Porto Maravilha**, onde teremos uma apresentação geral sobre o projeto. Em seguida, faremos uma visita em alguns locais públicos dentro do projeto e, se possível, visitaremos um empreendimento privado, que está em fase de implantação.
A participação nesta visita não tem custo aos participantes da LARES 2014, porém as vagas são limitadas.

A organização se reserva o direito de substituir qualquer palestrante, e de realizar alterações na programação das sessões, caso seja necessário.
Apenas em caso de cancelamento do evento haverá o compromisso de devolução das taxas de inscrição já pagas, sendo os participantes avisados imediatamente.

18/9 - Quinta-feira | Thursday

SESSÕES PARALELAS

SESSÃO 01 - Teatro Adolpho Bloch - Estratégia Empresarial
Moderador: **Claudio Tavares de Alencar**

1099	The Economics of REITS **Ramon Sotelo**
987	Planejamento Estratégico em Empresas de Construção Civil de Médio Porte no Brasil **Elisabete Maria Freitas; Claudio Tavares Alencar**
944	Procurement: os diferentes modelos de estruturação em empresas de Real Estate **Mauricio Bertoldi Sanchez Neves; João da Rocha Lima Jr.**

SESSÃO 02 - Sala A - Parcerias Público Privadas
Moderador: **Eduardo Rottmann**

934	Infraestrutura de Transportes no Brasil: aspectos que mostram a necessidade de investimento privado no país **Flavio Abdalla Lage; Claudio Tavares Alencar; João da Rocha Lima Jr.**
945	A falta de investimentos, os entraves e o despreparo do Setor Público para modelar e estruturar Parcerias Público Privadas no setor de mobilidade urbana **Caoni Farias Ponchio; Claudio Tavares de Alencar**

SESSÃO 03 - Sala B - Mercado Residencial no Brasil
Moderador: **Eliane Monetti**

926	Análise de Risco e Tomada de Decisão na Construção de Empreendimentos Habitacionais **Elson Aguilar**
1016	Habitação Vertical de Interesse Social: a nova máquina de morar **Eneida Kuchpil**
929	O desafio da implantação de um empreendimento dentro do PMCMV, faixa 1, em Gurupi-TO **Daniel Ferreira Falcão; Thomas Sakai Cavalcante**

SESSÃO 04 - Sala C - Revitalização Urbana
Moderador: **Emilio Haddad**

958	Westfield Stratford City Shopping Center: principal apoio e legado dos Jogos Olímpicos de Londres 2012. **Maria Luiza Fava Grassiotto; Denise de Cássia Rossetto Januzzi; Junker de Assis Grassiotto; Renata Romagnolli Basso; Gilson Bergoc**
977	Reconhecimento dos principais desvios de escopo e dos maiores entraves no gerenciamento de projetos de revitalização urbana **Angela dos Santos Silva; Mariana Matayoshi Marchesin**

SESSÕES PARALELAS

18/9 - Quinta-feira | Thursday

SESSÃO 05 - Teatro Adolpho Bloch - Painel
Moderador: **Gilson Lima**

927	Modelagem CUG coletiva: o princípio colaborativo como um caminho para estimativas de custos de obras precisas, ágeis e rastreáveis ainda nas fases iniciais do desenvolvimento dos projetos. **Flávia Lima; Gilson Lima**

SESSÃO 06 - Sala A - Fundos de Investimento Imobiliário
Moderador: **Eduardo Rottmann**

965	Uma metodologia de composição de carteira de Fundos de Investimento Imobiliário e sua correlação com índices de mercado. **Mateus Andrade Fernandes; Marcelo Augusto Farias de Castro**
974	Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários para o desenvolvimento de hotéis de negócio no Brasil: vantagens e desvantagens **Ricardo Pimenta da Silva; Eliane Monetti; João da Rocha Lima Jr.**
1061	Condições para estruturação de fundos imobiliários com renda proveniente de locações residenciais **Luis Felipe Sola; Paola Torneri Porto**

SESSÃO 07 - Sala B - Habitação de Interesse Social
Moderador: **Pedro de Seixas Correa**

964	Análise tipológica para implantação de habitações de interesse social, a partir da percepção dos futuros moradores **Anicoli Romanini; Marcele Salles Martins; Rodrigo Rintzel; José Américo Dal'Conte Júnior**
992	Proposta de flexibilidade dos ambientes aplicados as habitações de interesse social **Anicoli Romanini; Marcele Salles Martins; Andréa Quadrado Mussi; Rodrigo Rintzel; José Américo Dal´Conte Júnior**
1028	Financiamento à provisão habitacional de locação social no Brasil - história e perspectivas **Angela Maria Gabriella Rossi; James Patrick Maher Junior**

SESSÃO 08 - Sala C - Operações Urbanas
Moderador: **Emilio Haddad**

961	Gestão Municipal do Solo Urbano no Brasil e na Colômbia: aprendizados cruzados a partir de experiências com instrumentos de intervenção urbana similares **Fernanda Furtado; Claudia Acosta; Camila Maleronka**
982	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise dos empreendimentos residenciais aprovados no que tange às suas tipologias construtivas, consumo de Cepac e VGV dos lançamentos **Angela dos Santos Silva**
1032	Operações Urbanas em São Paulo: o fim ou um novo início? O caso do projeto da operação urbana consorciada Água Branca **Vladir Bartalini**
1030	A proposta da Operação Urbana Consorciada Água Branca: uma análise dos mecanismos de indução à produção de habitação para as faixas de renda média e média baixa **Caroline Figueiredo Bertoldi Silveira; Claudio Tavares Alencar**

SESSÕES PARALELAS

19/9 - Sexta-feira | Friday

SESSÃO 09 - Teatro Adolpho Bloch - Mercado Residencial Internacional
Moderador: **João Meyer**

923	Using GIS to Measure the Impact of the Canterbury earthquakes on House Prices in Christchurch, NZ **Sandy Bond; Sofia Dermisi**
968	Análise das forças macroambientais e os agentes microambientais nos mercados internacionais: Caso do mercado residencial da Costa Rica **Fabricio Alonso Richmond Navarro; Claudio Tavares de Alencar**
1029	Elevação de preços no mercado residencial no Brasil: questões estruturais, desempenho do setor e risco do sistema econômico **Paulo Fernando Camara Pereira**
1097	Poverty and Housing in Spain: 2004-2011 **Paloma Taltavull de La Paz; Francisco Juárez**

SESSÃO 10 - Sala A - Avaliações
Moderador: **Fernanda Lisboa**

948	Um Novo Método para Avaliar Empresas de Real Estate **Daniel Pitelli Britto; Eliane Monetti; João da Rocha Lima Jr.**
951	Metodologia para a criação de um sistema de classificação de condomínios logísticos no Brasil **Maria Jackeline Mora; Claudio Tavares de Alencar**
1062	Formatação de Empreendimento de Base Imobiliária, Voltado para Locação – Estacionamento **Debora Chenker; Caroline Fernanda Rosa; Denise Bellinati; Juliana Tancini; Nathália Oliveira Loyola**

SESSÃO 11 - Sala B - Empreendimentos Imobiliários I
Moderador: **Osvaldo Luiz de Souza Silva**

955	Análise da Problemática do Retrabalho em Empreendimentos Imobiliários de Alto Padrão **Rafael Araújo Moura Fé Castro; Juliana Martins Vilanova; Luzana Leite Brasileiro**
1022	Parâmetros de Análise de Projeto para Viabilidade Econômica de Empreendimentos Imobiliários **Cynthia Barbieri Diezel Munhoz; Luciana Ferreira Silva; Paula de Oliveira Correa Melo; Regiane da Silva Lopes Rocha; Renata Fernandes Narita**
1033	As principais alterações no perfil do consumidor de apartamentos em Florianópolis entre os anos 2001 e 2011 **João Alberto Da Costa Ganzo Fernandez; Roberto de Oliveira; João Carlos Godoy Ilha**

SESSÃO 12 - Sala C - Suporte à Decisão
Moderador: **Eliane Monetti**

925	Modelo de Decisão Multicritério para apoio às tomadas de decisão na Compra de Terrenos **Rafael Barreto Castelo da Cruz**
959	A Inteligência Competitiva como ferramenta de apoio à decisão em empresas de médio porte: estudo de caso no setor do real estate **Cristiane Bueno de Camargo; Eliane Monetti; Claudio Tavares de Alencar; Renato de Oliveira Moraes**
1043	Planejamento Estratégico para Loteamentos: uma análise exploratória na aplicação de Unidade Estratégica de Negócio (UEN) e Fatores Críticos de Sucesso (FCS) **Sandra Pires de Almeida; Adalberto Fischmann; Leonardo Fabris Lugoboni; Davi Andrade**

SESSÕES PARALELAS

19/9 - Sexta-feira | Friday

SESSÃO 13 - Teatro Adolpho Bloch - Sustentabilidade
Moderador: **João Meyer**

1035	Panorama das Certificações e Etiquetas para Construção Sustentável e Eficiência Energética no Brasil e Rio de Janeiro **Marcelo de Mattos Bezerra; Alfredo Jefferson de Oliveira**
990	O Desenvolvimento Sustentável no Âmbito Imobiliário e a Erradicação da Pobreza no Baixo Sul da Bahia. **Manoel Altivo Luz Neto**
1021	Políticas Públicas Sustentáveis Aplicadas no Porto Maravilha **Fernando Cesar Penteado Ferrarini; Alex Kenya Abiko; Rogerio Fonseca Santovito**

SESSÃO 14 - Sala A - P ercepções & Reflexões
Moderador: **Fernanda Lisboa**

976	Análise do perfil profissional dos corretores imobiliários da região central do Rio Grande do Sul **Anderson Luis Walker Amorin; Flaviani Souto Bolzan Medeiros; Patrícia Schrippe; Andreas Dittmar Weise**
979	Análise da Percepção de Projetistas e de Acadêmicos sobre a Nova Norma de Desempenho para Edificações Habitacionais **Juliana Martins Vilanova; Rafael Araújo Moura Fé Castro; Luzana Leite Brasileiro**
1036	Acessibilidade e sustentabilidade do desenvolvimento urbano: a construção e reforma de edifícios - uma abordagem reflexiva de ética urbana **Michel Rosenthal Wagner**

SESSÃO 15 - Sala B - E mpreendimentos Imobiliários II
Moderador: **Osvaldo Luiz de Souza Silva**

998	Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: dois períodos, dois casos dissidentes Formaespaço e Idea!Zarvos **Priscylla Nose de Lima**
981	A produção de garagens nos empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo **André de Freitas Gonçalves; Juliana Colli Munhoz; Luciana Chakarian Kuada**
1013	O viés na análise da incorporação dos terraços como área útil dos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário da cidade de São Paulo no século XXI (2000-2011) **Sandra Regina Casagrande de Moraes; Elmer Simon de Moraes**

SESSÃO 16 - Sala C I novação & Tecnologia
Moderador: **Pedro de Seixas Correa**

931	Integração de dados urbanos utilizando tecnologia BIM **José Luis Menegotto**
1063	Monitoramento e análise contínuos de variáveis diversas usando redes de sensores e recursos de Business Intelligence como suporte para Green Data Centers **Renata Marè; Osvaldo Gogliano Sobrinho; Rosangela de F. Pereira; Carlos Cugnasca; Tereza Carvalho; Brenda Leite**
946	Importância da Tecnologia na Gestão Integrada de Trabalho(IWMS) **Ronaldo Marques da Silva**

Resumo e *Abstract* dos Artigos

Using GIS to Measure the Impact of the Canterbury earthquakes on House Prices in Christchurch, NZ Sandy Bond[1], Sofia Dermisi[2]

[1] Ph.D., MBS, ANZIV, Professor of Property Studies, Lincoln University Dr_SandyBond@yahoo.com
[2]Professor of Urban Design and Planning, Runstad Endowed Professor of Real Estate, University of Washingto, sdermisi@uw.edu

ABSTRACT

The Christchurch area in New Zealand (NZ) experienced two significant earthquakes on September 4th, 2010 (7.1R) and February 22nd, 2011 (6.3R) with a devastating impact to both houses and land. Negative media attention to the potential financial risks of living near or on the new Technical Category 3 (TC3) land or on land in a flood zone has fuelled the perception of uncertainty over the negative property value impacts. However, the extent to which such attitudes are reflected in lower property values affected by these land categories is controversial.

This paper outlines research to identify attitude changes based on the sale price patterns as well as the relationship between sale prices and house characteristics before and after both of the earthquakes. We take a three-step approach by applying: a) an average trend analysis, b) GIS hot-spot analysis to identify possible spatial differentiations between the before and after effects of the earthquakes and, c) hedonic modeling to quantify the effect of house characteristics on sale price while controlling for and comparing, three land zones (TC1 to TC3).

The data suggests that average sale prices increased after both quakes in TC1 and TC2 rather than TC3 zones. GIS hot-spot results on house valuations provide evidence of limited differentiations after the two earthquakes compared to the before trends for Christchurch. In contrast, differentiations exist after the second earthquake in Selwyn for one of the TC1 zones as well as for a TC2 zone of the Waimakariri district after both earthquakes. The econometric modeling suggests that higher sale prices are achieved by: newer houses across all land zones and more recent sale agreements only in TC1 and TC2 zones. Other observations include the negative effect of exterior façade material such as fibrolite on sale prices on the overall dataset as well as the individual TC1 and TC3 zone, while mixture and roughcast have a positive effect. The roofing materials explored tend to have a diverse rather than a homogenous effect on sale prices. In conclusion, the results suggest that although caution might exist for the TC3 zone the quality of the house can overcome the media stigma attached to the TC3 zones.

Key-words: Earthquakes, risk perception, stigma, GIS, house prices

This research was supported under a Lincoln University Research Fund grant.
With thanks to the very capable help of Nadiah Annur, research associate, Lincoln University, who aided in the collection and collation of the data.

Modelo de Decisão Multicritério para apoio às tomadas de decisão na Compra de Terrenos

Rafael Barreto Castelo da Cruz[1]
[1]Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC – SP), Brasil, castelocruz@uol.com.br

RESUMO

Atualmente, a maioria das decisões para compra de terrenos e aporte em negócios imobiliários são baseadas, geralmente, em critérios microeconômicos arbitrários e estimativas fundamentadas na avaliação de incorporadores mais experientes. Os profissionais tomam decisões, quase que exclusivamente, baseadas em fluxos de caixa, negligenciando, muitas vezes, outros critérios de forma integrada e inter-relacionada. Além destes, a escassez de terrenos disponíveis tornam o cenário de real estate mais competitivo e dinâmico, onde as decisões racionais podem contribuir com a sobrevivência e perpetuidade dos investimentos. Dentro deste panorama, para que o processo decisório não se torne intuitivo; e com isto, as tomadas de decisão nem sempre uniformes, esta análise pode ser feita através de métodos quantitativos. Entre os métodos quantitativos desenvolvidos e utilizados na área das "ciências de decisões", tem-se os Modelos de Decisão Multicritério. Entre eles, pode-se citar o AHP – Analytic Hierarchy Process, o qual é um modelo bastante didático e simples de ser aplicado. Portanto, este trabalho propõe o uso do AHP para a contexto de real estate através de um problema prático. Este problema envolve a seleção de um terreno específico entre as diversas alternativas disponíveis.

Palavras-chave: Tomada de Decisão, AHP, Real Estate, Terrenos.

Model of Multiple Criteria Decision to support decision making in the Purchase of Land

ABSTRACT

Currently, most decisions to purchase land and contribution in real estate business is based, generally, on arbitrary criteria and grounded in microeconomic evaluation of more experienced developers estimates. Professionals make decisions almost exclusively based on cash flows, neglecting often other criteria in an integrated and inter-related. In addition, the shortage of available land make the scenario more competitive and dynamic real estate, where rational decisions can contribute to the survival and perpetuation of investments. Within this framework, so that the decision-making process does not become intuitive; and this, taken not always uniform decision, this analysis can be done through quantitative methods. Among the quantitative methods developed and used in the field of "decision sciences", has been the Multiple Criteria Decision Models. Among them, one can cite the AHP - Analytic Hierarchy Process, which is a fairly simple and didactic model be applied. Therefore, this paper proposes the use of AHP for the context of real estate through a practical problem. This problem involves the selection of a specific field among the various alternatives available.

Keywords: Decision making, AHP, Real Estate, Landbank.

Análise de Risco e Tomada de Decisão na Construção de Empreendimentos Habitacionais

Elson Aguilar[1]
[1]Mestrando do Programa de Mestrado Profissional em Habitação - IPT-SP elson_eag@uol.com.br

RESUMO

Construir habitações de interesse social é atualmente oportunidade de negócio atraente para boa parte dos empresários do setor da construção civil no Brasil, incentivados pela política habitacional que visa entregar milhões de novas moradias em poucos anos. Os negócios podem ser ainda mais amplos que os de apenas construir as moradias, podem abranger a aquisição dos terrenos, a elaboração dos projetos de engenharia, a obtenção das licenças e aprovações em todos os órgãos públicos, a comercialização das unidades habitacionais, a construção das edificações e também a elaboração dos projetos e construção de toda a infraestrutura necessária para integração destas moradias às cidades, ou seja, incluir a construção das redes de água potável, esgoto, águas pluviais, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefone, terraplenagem e pavimentação de ruas. Estes empreendimentos se caracterizam por serem de longo tempo de maturação com investimentos iniciais de grande porte, sendo considerados de elevado grau de risco por envolver muitas incertezas no momento da tomada de decisão de investir. Este trabalho apresenta metodologia para contribuir no processo decisório de investir neste tipo de oportunidade de negócio, através da identificação das incertezas e fatores de risco, da reflexão sobre os vários resultados que podem ocorrer e da análise das respectivas probabilidades e impactos, utiliza as atuais ferramentas de análise de risco e de análise de decisão, apresenta estudo de caso hipotético com correspondente análise de resultados, conclusões e recomendações.

Palavras-chave: Construção, análise de risco, análise de decisão.

Risk Analysis and Decision Analysis on Housing Projects Construction

ABSTRACT

Construction of social interest housing is now an attractive business opportunity for most of the entrepreneurs in the construction industry in Brazil, encouraged by the housing policy which aims to deliver millions of new homes in the next few years. Businesses can be even broader than just building houses, may include the acquisition of land, preparation of engineering projects, obtaining licenses and approvals on all public agencies, commercialization of housing units, construction of buildings and also the preparation of projects and construction of all necessary infrastructure to integrate those homes to the cities, that is including the construction of drinking water networks, sewage, pluvial water, gas, electricity, public lighting, telephone, earthwork and streets pavement. These projects are characterized by being of long-term maturation with large initial investments, being considered high risk because they involve many uncertainties at the time of investment decision-making. This paper presents a methodology to contribute to the decision-making process to invest in this type of business opportunity, through the identification of risk factors and uncertainties, reflecting on the various outcomes that may occur and analysis of their probabilities and impacts, uses the current risk analysis and decision analysis tools, presents hypothetical case study with a corresponding analysis of results, conclusions and recommendations.

Keywords: Construction, risk analysis, decision analysis.

[1]Este artigo é fruto de um estudo mais abrangente, apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - Pós Graduação Lato sensu.

Modelagem CUG coletiva: o princípio colaborativo como um caminho para estimativas de custos de obras precisas, ágeis e rastreáveis ainda nas fases iniciais do desenvolvimento dos projetos.

Flávia Lima[1], Gilson Lima[2]
[1]CUG Consultoria. Caixa Postal 68568 – Ilha do Fundão – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 21941-972. Brasil.
flavia.lima@cugconsultoria.com.br
[2]CUG Consultoria. gilson.lima@cugconsultoria.com

RESUMO

Os custos finais de execução de um produto são fortemente comprometidos ainda nas primeiras fases do projeto. A modelagem CUG (Custo Unitário Geométrico) é uma metodologia baseada no tratamento estatístico de experiências prévias, desenvolvida especificamente para a fase inicial do desenvolvimento de produtos imobiliários. As estimativas de custo por meio de um modelo CUG são precisas, ágeis e rastreáveis, entregando para o incorporador redução de risco, competitividade e poder de ação sobre o projeto na busca de uma solução que otimize a relação custo de execução / preço de venda.

A dificuldade para colocar essa metodologia em prática é a quantidade de projetos de referência necessários para garantir o pressuposto básico de não micronumerosidade do modelo, que é função da quantidade de variáveis explicativas adotadas. Tal exigência acaba por restringir a capacidade de desenvolver modelos desse tipo às grandes incorporadoras. Uma alternativa, porém, é a colaboração entre diversas incorporadoras para o desenvolvimento de um modelo coletivo. O crowdsourcing é um modelo de produção baseado na colaboração que utiliza a inteligência e os conhecimentos coletivos para resolver problemas, criar conteúdo, desenvolver tecnologia ou gerar fluxo de informação. Trata-se de uma nova e crescente ferramenta para a inovação que tem potencial para resolver o problema crônico da baixa precisão nas estimativas de custos preliminares de produtos imobiliários.

Nesse artigo apresentaremos a metodologia CUG e sua aplicabilidade na incorporação imobiliária com foco na rastreabilidade e no consequente poder de ação sobre os projetos. O princípio colaborativo também será apresentado como solução para o desenvolvimento de modelos capazes de incluir nas estimativas os custos resultantes de demandas recentes, como a nova norma de desempenho e as certificações ambientais.

Palavras-chave: Estimativa de custo, estudo preliminar, CUG, coletivo, colaboração.

CUG collective modeling: collaborative principle as a way to cost estimating accurate, agile and traceable still in the early design.

ABSTRACT

The final implementation costs of a product are strongly committed still in the early design. The CUG (Geometric Unit Cost) is a modeling methodology based on statistical analysis of previous experiences, developed specifically for the early design of real estate products. Cost estimating by a CUG model is accurate, ragile and traceable delivering to the developer risk reduction, competitiveness and power of action in search of a solution that optimizes the relation cost of execution / sale price.

The trouble putting this methodology into practice is the number of reference designs needed to ensure the basic assumption of non micronumerosity model, which is a function of the number of explanatory variables adopted. Such requirement restricts the ability to develop such models to large developers. An alternative, however, is the collaboration between different enterprises for the development of a collective model. Crowdsourcing is a production model based on collaboration that uses the collective intelligence and expertise to solve problems, create content, develop technology or generate information flow. This is a new and growing tool for innovation that has the potential to solve the chronic problem of low accuracy in estimating cost in early design of real estate products.

In this paper we present the methodology CUG and its applicability in real estate development with a focus on traceability and the consequent power of action on projects. The cooperative principle is presented too as a solution for the development of models able to include in estimates costs resulting from recent demands as the new brasilian standard of performance regulation and environmental certifications.

Keywords: Cost estimating, early design, CUG, collective, collaboration.

O DESAFIO DA IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO DENTRO DO PMCMV, FAIXA 1, EM GURUPI-TO[1]

CAVALCANTE, Thomas[1], FALCÃO, Daniel[2]
[1]Fundação Getúlio Vargas - FGV, Gurupi -TO, Brasil, sakaiadm@yahoo.com.br
[2]Universidade Federal Fluminense - UFF, danielfalcao@vm.uff.br

RESUMO

O presente trabalho tem foco no estudo de viabilidade da implantação de um empreendimento de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, faixa 1 (0 a 3 salários mínimos). Por meio de um estudo de caso exploratório, foi avaliada a viabilidade da implantação de 233 unidades habitacionais, na cidade de Gurupi-TO, onde segundo dados da Secretaria de Habitação Municipal de 2013, existe uma demanda por 9.427 unidades habitacionais para o atendimento das famílias cadastradas.

Para testar a viabilidade do negócio do ponto de vista técnico e econômico-financeiro, foram elaborados projeções e levantamentos com base nos requisitos exigidos no PMCMV, onde foi desenvolvido projeto arquitetônico (planta baixa), modelo tridimensional e levantamento das condições urbanísticas do entorno do empreendimento com foco no atendimento das famílias que habitarão o conjunto habitacional, quanto à infraestrutura, elementos comunitários e comércios. Partindo de um cenário referencial SINAPI (2013) (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) realizou-se uma estruturação financeira com a elaboração de orçamento estimativo, cronograma físico-financeiro e fluxo de caixa projetado dando suporte à realização dos cálculos dos indicadores VPL e TIR. Para o desenvolvimento do projeto arquitetônico foi utilizado a ferramenta AutoCAD 2007 e para o modelo tridimensional o Sketchup 2013. Após análise dos resultados o empreendimento mostrou-se favorável para o cenário referencial, tanto quanto aos aspectos técnicos quanto aos econômico-financeiros. Entretanto, variando os custos da obra notou-se a forte influência destes para os resultados financeiros do empreendimento, que se mostrou viável no intervalo da variação no aumento dos custos de até 10%, porém após esse intervalo ficou evidenciada a inviabilidade do negócio. Por meio dos resultados obtidos espera-se fornecer subsídios aos empreendedores na elaboração e execução de projetos nessa faixa do PMCMV.

Palavras-chave: PMCMV, Riscos e Desafios, Indicadores de Viabilidade (VPL e TIR).

ABSTRACT

This paper focuses on the study of viability of implementing a social interest enterprise of the Minha Casa Minha Vida - PMCMV, zone 1 (0-3 minimum wages). Through an exploratory case study, it is proposed to assess the viability of deploying 233 housing units in the city of Gurupi-TO, which according to the Municipal Department of Housing in 2013, there is a demand for 9,427 housing units to meet the families enrolled. To test the viability of the technical and economic-financial business view, were developed projections and surveys based on the requirements specified, in which were developed architectural design (floor plan), three-dimensional model and a survey of urban conditions surrounding the project with a focus in care of the families that inhabit the housing complex, as the infrastructure, community members and businesses. Starting from a reference scenario SINAPI (2013) (National System of Costs Survey and Indexes of Construction) was held a financial structure with the preparation of estimated budget, physical and financial schedule and projected cash flow supporting the realization of the calculations of the indicators VPL and TIR. For the development of architectural design was used the tool AutoCAD 2007 and for the three-dimensional model, the Sketchup 2013. After analyzing the results the project was favorable to the reference scenario as far as the technical aspects regarding the economic and financial ones. However, varying the cost of the work was noticed the strong influence of these financial results for the venture, which proved to be viable in the interval of variation in the increased costs of up to 10%, but after this interval was evident the inviability of the business. Through the results obtained are expected to provide support to entrepreneurs in developing and implementing projects in this zone from PMCMV.

Keywords: PMCMV, Risks and Challenges, Feasibility indicators (VPL and TIR).

INTEGRAÇÃO DE DADOS URBANOS UTILIZANDO TECNOLOGIA BIM

José Luis Menegotto[1]
[1]Universidade Federal de Rio de Janeiro, Escola Politécnica, Brasil, jlmenegotto@poli.ufrj.br

RESUMO

As técnicas utilizadas para conceber projetos arquitetônicos e urbanos, assim como os procedimentos de avaliação das hipóteses de projeto, estão sofrendo um processo de transformação ocasionado pela incorporação nos últimos anos da tecnologia BIM (Building Information Modeling). O presente artigo relata uma técnica programada especialmente para reformatar, parametrizar e transportar para um modelo BIM bases de informação de dados gráficos existentes. Os dados de entrada processados são arquivos de desenho DWG com as informações de contornos bidimensionais de projetos urbanísticos. A técnica desenvolvida visa modelar, parametrizar, classificar e transferir os dados bidimensionais existentes para massas tridimensionais que serão consolidadas em um modelo BIM com definição LoD 100. Posteriormente, as massas sofrem operações de segmentação horizontal com as que se obtêm com rapidez diversas métricas e comparações de hipóteses de projeto. As métricas podem ser configuradas para se obterem desde índices de ocupação até estimativas de custo de construção. Os dados obtidos permanecem no modelo BIM e em repositórios externos em formato XML, que podem ser utilizados por equipes de projetistas compostas por profissionais que utilizam sistema CAD tradicional trabalhando junto a projetistas com conhecimentos em plataformas BIM. A técnica proposta para a reformatação dos dados é pensada para facilitar o processo de mudança gradual, mas definitiva, de sistemas de produção de projetos baseados em CAD para sistema de produção baseados em BIM.

Palavras-chave: CAD-BIM, IFC, *Building Information Modeling*.

INTEGRATION OF URBAN DATA THROUGH BIM TECHNOLOGY

ABSTRACT

At present, the techniques used to design architectural and urban projects as well as the procedures for evaluating the project hypotheses are moving on to the BIM technology (Building Information Modeling). The article describes a technique specially programmed to reformat, setup and transport an existing graphical database produced in a traditional CAD application to a BIM model. The data to be processed are DWG files drawings with information of two-dimensional contours of urban projects. The program set up the model with their parameters and transfers the existing two-dimensional shapes into three-dimensional LoD 100 masses. The mass model permit established diverse metrics of urban index rates. The data remain in the BIM model and in external repositories in XML format that can be used by design teams, composed by users of traditional CAD system working alongside designers with knowledge in BIM platforms. The proposed technique for reformatting data has been thought to facilitate the process of gradual shift of the production methods of designs based in CAD for the production methods based and supported by BIM systems.

Keywords: CAD-BIM, IFC, Building Information Modeling.

INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES NO BRASIL: ASPECTOS QUE MOSTRAM A NECESSIDADE DE INVESTIMENTO PRIVADO NO PAÍS

Flávio Abdalla Lage[1], Claudio Tavares de Alencar[2], João da Rocha-Lima Junior[3]
[1]Programa de Pós-Graduação da Escola Politécnica da USP, Av. Prof. Almeida Prado, Trav. 2, nº 83, Cidade Universitária, 05508-900, São Paulo-SP, Brasil; flavioabdalla@hotmail.com;
[2]Prof. Dr. do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP, Av. Prof. Almeida Prado, Trav.2, nº 83, Cidade Universitária, 05508-900, São Paulo-SP, Brasil; claudio.alencar@poli.usp.br;
[3]Prof. Dr. do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP, Av. Prof. Almeida Prado, Trav.2, nº 83, Cidade Universitária, 05508-900, São Paulo-SP, Brasil; rocha.lima@poli.usp.br;

RESUMO

Nas duas últimas décadas, os modelos e meios de investimentos em obras de infraestrutura de transportes no Brasil têm passado por um intenso processo de mudança e adaptação. O aperfeiçoamento e rigidez dos órgãos de controle, somados com a demanda crescente em níveis ótimos de infraestrutura em transporte exigidos pela indústria e sociedade civil, sugerem um quadro que coloca em cheque a capacidade do ente público em prover ao país investimentos suficientes para um cenário estimulante de mercado e próspero a sua população. Nesse ambiente conturbado, a privatização do setor transportes surge como uma tendência de mercado e possível solução a nova dinâmica do negócio. Sua inserção no Brasil deu-se no meio da década de 90, e atualmente abrange desde rodovias, passa por transportes municipais, portos e aeroportos no Brasil. Todavia, tais investimentos estão intimamente ligados ao financiamento de bancos públicos como o BNDES e Caixa Econômica Federal, bancos estes que já demonstram esgotamento de recursos. Sendo assim, é necessário que a iniciativa privada encontre meios de funding que suportem esses investimentos. Para isso primeiramente, é necessário reconhecer qual o tamanho de mercado que o funding privado terá que absorver no país. Este artigo visa a partir do cenário atual da infraestrutura de transportes no Brasil, quantificar as demandas necessárias de investimentos em rodovias, ferrovias, portos e aeroportos, reconhecer os limites de financiamento público para esse tipo de investimento, para então delimitar qual a dimensão de recursos de funding privado necessário ao setor nos próximos anos. Para tal, efetuou-se um levantamento sobre a infraestrutura nacional comparando-a com a de países com características similares a fim de quantificar a demanda de investimentos necessários ao Brasil. Relatórios de gastos anuais do governo fornecem a capacidade do ente público de investir e custos médios gerenciais reconhecidos pelo mercado informam o tamanho do mercado futuro. O presente artigo integra a pesquisa que embasará a dissertação de mestrado a ser apresentada no programa de Pós-Graduação de Engenharia Civil da Escola Politécnica da USP.

Palavras-chave: Infraestrutura de transportes, BNDES, *Funding*, Concessões.

TRANSPORT INFRASTRUCTURE IN BRAZIL: ASPECTS SHOWING THE NEED FOR PRIVATE INVESTMENT IN THE COUNTRY

ABSTRACT

The last two decades have shown changes in how investments in transport infrastructure in Brazil is done. The improvement of regulation agencies, together with the increasing demand on high quality levels of infrastructure required for the industry and civil society suggests a scenario that puts into question the capacity of the public entity to provide sufficient investment in the country for the developing market and its population. In this unsettled environment, the privatization of the transport sector emerges as a market tendency and possible solution for this new business. Privatization of transport in Brazil took place during the 90s, and currently ranges from highways, municipal transport, ports and airports in Brazil. However, such investments are closely linked to public banks, such as BNDES and Caixa Econômica Federal. These banks have already demonstrated a weakening of resources. Therefore, it is necessary for the private sector to find ways of funding that support these investments. For this, the first step is to recognize what is the size of market that the private funding will have to absorb in the country. This article, based on the current scenario of the transport infrastructure in Brazil, aims to quantify the required need of investments in roads, railways, ports and airports. Also aims to recognize the limit of public funding for this type of investment, and then define how much resources of private funding is needed in the sector for the coming years. To this end, it was performed a survey of the national infrastructure, comparing it with the ones of countries with similar characteristics in order to quantify the demand for investments needed in Brazil. Annual government financial reports provide the public entity's ability to invest, and average management costs, recognized by the market, inform the future market size. This article incorporates the research that will be the inspiration of the dissertation to be presented in the program of Pós-Graduação de Engenharia Civil da Escola Politécnica da USP.

Keywords: Transport infrastructure, BNDES, Funding, BOT Projects, Public Private Partnerships.

PROCUREMENT: OS DIFERENTES MODELOS DE ESTRUTURAÇÃO EM EMPRESAS DE *REAL ESTATE*

Mauricio Bertoldi Sanchez Neves[1], João da Rocha Lima Jr[2]
[1]Universidade de São Paulo (USP), Brasil, mauriciobsneves@gmail.com
[2]Universidade de São Paulo (USP), Brasil, rocha.lima@poli.usp.br

RESUMO

Percebe-se no mercado brasileiro que a área de suprimentos – Procurement - nas empresas do segmento de real estate se apresenta, tanto em termos de estrutura quanto em procedimentos, de diferentes formas. É possível observar estruturas centralizadas responsáveis por toda a gestão na companhia, enquanto há outras em que as obras são autônomas com suporte corporativo. Para cada estrutura, os procedimentos de atuação das áreas diferem, objetivando satisfazer as premissas gerenciais de cada companhia. A análise do espectro existente resulta em razoável incerteza para se afirmar quais práticas são mais eficazes em termos de desempenho e geração de resultado. Enquanto estruturas mais centralizadas conduzem para menos autonomia para as obras com sistemas corporativos mais robustos, estruturas autônomas possibilitam maior agilidade e rapidez nas tomadas de decisão. Este artigo discute os riscos e oportunidades de cada vertente na estruturação do sistema de suprimentos das empresas de real estate. Com este objetivo serão identificados os principais fatores que influenciam a escolha por uma das vertentes estruturais e os vieses que cada modelo pode acarretar, avaliando os conflitos e riscos e como superar ou compensá-los.

Palavras-chave: P*rocurement, real estate*, estruturação, construção civil.

PROCUREMENT: THE DIFFERENT MODELS OF ORGANIZATION IN REAL ESTATE COMPANIES

ABSTRACT

It is perceived in Brazilian market that procurement in real estate companies is presented differently both in terms of structure and procedures. It is possible to observe centralized structures responsible for all management in the company, while there are structures in which the works are basically autonomous with corporate support. For each structure, the procedures of the areas differ, aiming to meet the managerial assumptions of each company. The analysis of existing spectrum results in reasonable uncertainty to assert what practices are most effective in terms of performance and result generation. While more centralized structures lead to less autonomy for works with more robust enterprise systems, autonomous structures enable greater agility and quickness in decision-making. This article discusses the risks and opportunities of each trend in structuring the procurement area in real estate enterprises. Thus, with this goal the main factors that influence the choice for one of the trend structures and the biases that each model can bring about will be identified, evaluating conflicts and risks and how to overcome or compensate them.

Keywords: Procurement, real estate, organization, construction.

A FALTA DE INVESTIMENTOS, OS ENTRAVES E O DESPREPARO DO SETOR PÚBLICO PARA MODELAR E ESTRUTURAR PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS NO SETOR DE MOBILIDADE URBANA

Caoní Farias Ponchio[1], Claudio Tavares de Alencar[2], João da Rocha Lima Jr.[3]
[1]Mestrando da Escola Politécnica da USP – Brasil – caonifp@yahoo.com.br
[2]Doutor em Engenharia, Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP – Brasil – claudio.alencar@poli.usp.br
[3]Doutor em Engenharia, Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP – Brasil – rocha.lima@poli.usp.br
05508-900, São Paulo-SP, Brasil; rocha.lima@poli.usp.br;

RESUMO

Esse ano se comemora 10 anos da Lei 11.079, a Lei Federal das Parcerias Público Privadas, e faz-se oportuno apontar um conjunto de medidas voltadas a permitir a melhor utilização desse instrumento.

Talvez impulsionado pela onda de entusiasmo gerado pela realização de eventos importantes no Brasil, como a Copa do mundo e Olimpíadas, também catalisadas pelas grandes manifestações públicas clamando por investimentos, tem-se noticiado um aumento considerável no número de editais voltados a mobilizar recursos para investimento em mobilidade urbana, por meio de PPPs.

Entretanto, essa onda de investimentos, não se faz na velocidade desejada e muitos se perguntam: por que as PPPs não avançam? Por que é tão difícil licitá-las? Por que muitas licitações acabam sem interessados? Por que a União, Estados e Municípios pecam tanto, colocam e recolocam licitações no ar, fazem e refazem projetos e sempre sob a intensa crítica da iniciativa privada? Vide os atrasos em mobilidade urbana nas cidades sede da Copa. O fato é que passados 10 anos da criação da Lei, já passamos do momento de aprendizado e agora, o desafio é consolidar as PPPs.

Posto isso e a partir de uma análise usando estudos de casos, pesquisa na bibliografia especializada do setor e baseado nos processos atuais de estruturação de projetos pelo Setor Público, este artigo objetiva elencar e criticar os principais entraves e inflexibilidades que oneram e atrasam os projetos de PPPs, sugerindo medidas que permitam acelerar a infraestrutura de mobilidade urbana no país.

Dentre as principais conclusões deste artigo, quando se estuda investimentos de infraestrutura de longo prazo, o setor público é caracterizado pela falta de áreas especializadas, deficiência nos processos de planejamento e faz-se necessária melhoria no regime e nos processos de contratação, além de maior segurança jurídica e fiscal. Não obstante, sobram mecanismos de controle excessivamente burocráticos, assim como baixa capacidade para prospectar, estruturar e elaborar projetos complexos, inovadores e de qualidade, bem como para gerir esse tipo de contrato.

Palavras-chave: Parceria Público Privada, Mobilidade Urbana, Investimentos, Setor Público, Brasil.

THE LACK OF INVESTMENTS, THE OBSTACLES AND UNPREPAREDNESS OF THE PUBLIC SECTOR FOR MODELING AND STRUCTURING PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIPS IN URBAN MOBILITY SECTOR

ABSTRACT

This year it is celebrated 10 years of the Law 11,079, the Federal Law of Public Private Partnerships and it is appropriate to suggest a set of measures aimed to make a better use of such instrument.

Perhaps driven by the wave of enthusiasm generated by the execution of important events in Brazil, such as World Cup and Olympics Games, also catalyzed by large public demonstrations aiming for investments, it has been publicized a considerable increase of the tender process aimed at mobilizing resources for investment in urban mobility through PPPs.

However, this wave of investments is not made at the desired speed and many people wonder: why PPPs do not advance? Why is it so hard bidding it? Why many tender process end up without interested players? Why the Union, States and Municipalities fail so much, and relaunch the bids, make and remake projects always under intense criticism from the private sector? Refer delays on urban mobility in assigned cities for World Cup. The fact is 10 years after PPP law creation, we have already passed over for learning period and now the challenge is to consolidate the PPPs projects.

Having said that and from an analysis by using case studies, research in specialized bibliography from the sector and based on current procedures for project structuring by Public Sector, this article aims to list and criticize the main obstacles and the rigidities which encumber and delay PPPs projects, suggesting measures to accelerate the infrastructure of urban mobility in Brazil.

Among the main conclusions of this article, when studied about long term infrastructure investments, the public sector is characterized by the lack of specialized areas, deficiency on the planning process and it is needed improvement of the system and contracting process beyond higher legal and tax comfort. Nevertheless, leftover overly bureaucratic control mechanisms as well as low capability to prospect, develop and structure complex, innovative and quality projects and also to manage them.

Keywords: Public Private Partnership, Urban Mobility, Investments, Public Sector, Brazil.

IMPORTÂNCIA DA TECNOLOGIA NA GESTÃO INTEGRADA DE TRABALHO (IWMS)

Ronaldo Marques da Silva[1]
[1]FDTE, Av. Eusébio Matoso, 1375 – 6º andar- Brasil, ronaldo.marques@br.ibm.com

RESUMO

No mundo atual, cada vez mais instrumentado e interconectado, a distinção entre as infraestruturas físicas e os sistemas de TI, ambos necessários para as organizações, está progressivamente menos nítida. Antes, essas infraestruturas eram compostas de concreto, fios e aço, e os sistemas de TI, de bits, chips e largura de banda, hoje, no entanto, as infraestruturas físicas e digitais estão se integrando e se tornando uma infraestrutura global mais inteligente. Os sensores e sistemas conectados se combinam a análises avançadas para transformar os volumes de dados sem precedentes em insights e ações que tornam nossos sistemas, processos e infraestruturas mais eficientes, mais produtivos e mais responsivos. E à medida que as infraestruturas digitais e físicas continuam a convergir, esses executivos e gerentes responsáveis por imóveis e instalações se encontram em uma posição que lhes permite fornecer mais valor à sua organização através do aumento da eficácia operacional e do desempenho financeiro e ambiental. Os edifícios e locais de trabalho atuais são os principais geradores – e consumidores – de dados. Através da captura e análise desses dados, as organizações podem compreender melhor como obter eficácia operacional, capacidade acelerada para reagir a mudanças e maiores retornos de decisões relacionadas a imóveis. Insights e controle aprimorados podem criar impactos positivos em todos os aspectos do desempenho de imóveis, desde recursos contábeis de locação e projetos de capital à manutenção de instalações, utilização de espaço e consumo de energia. Este trabalho explica como um sistema desta natureza permite aumentar a visibilidade, o controle e a automação de um ambiente integrado de local de trabalho (IWMS).

Palavras-chave: IWMS, real estate, facilidades, FM, projetos, sustentabilidade).

THE POWER OF TRUE INTEGRATION IN WORKPLACE MANAGEMENT SOLUTIONS

ABSTRACT

In today's increasingly instrumented and interconnected world, the distinction between physical infrastructures and the IT systems that organizations depend upon is increasingly blurred. Where once the first was composed of concrete, wires and steel and the second of bits, chips and bandwidth, the physical and digital infrastructures are now merging into a smarter global infrastructure. Connected sensors and systems combine with advanced analytics to turn unparalleled volumes of data into insights and actions that make our systems, processes and infra-structures more efficient, more productive and more responsive. And as digital and physical infrastructures continue to converge, those executives and managers responsible for real estate and facilities find themselves in a position to deliver more value to their organization through increased operational effectiveness and improved financial and environmental performance. Today's buildings and workplaces are major generators—and consumers—of data. Through the capture and analysis of this data, organizations can gain improved understanding of their operational effectiveness, accelerated ability to react to change and increased returns from real estate-related decisions. Improved insights and control can create positive impacts in all aspects of real estate performance, from lease accounting and capital projects to facility maintenance, space utilization and energy consumption.

How can you manage facilities efficiently, for instance, when an increasingly flexible and home-based workforce changes the frequency and pattern of their use? How confident are you that you can execute lease renewals that benefit your organization? Would the savings associated with an enterprise-wide change to more energy-efficient lighting outweigh the cost of the change itself?

The secret to answering such questions is integration. Increased instrumentation supplies the data but the interconnectedness of that data with analytics and process automation enables authentic intelligence to be delivered. Only through integration, between real estate and workplace management processes and with other enterprise systems and processes, can organizations create smarter global infrastructures).

Keywords: Iwms, Real Estate, Facility, FM, Projects, Sustentability.

UM NOVO MÉTODO PARA AVALIAR EMPRESAS DE REAL ESTATE

Daniel Pitelli de Britto[1], Eliane Monetti[2], João da Rocha Lima Jr[3].
[1]Escola Politécnica da USP – Av. Prof. Almeida Prado, travessa 2, n°83, Edifício de Engenharia Civil
São Paulo - SP – Brazil - daniel.britto@praxian.com.br
[2]Escola Politécnica da USP – eliane.monetti@usp.br
[3]Escola Politécnica da USP – rocha.lima@poli.usp.br

RESUMO

Esse ano se comemora 10 anos da Lei 11.079, a Lei Federal das Parcerias Público Privadas, e faz-se oportuno apontar um conjunto Há uma discussão crescente sobre o *fair value* de empresas de *Real Estate* de capital aberto devido a dois fatores: a volatilidade apresentada desde a onda de abertura de capital e a queda nos preços das ações. É sabido que os modelos tradicionais de *valuation* não são adequados para avaliar alguns tipos de ativos como os cíclicos, caso do setor de *real estate*. Este artigo identifica uma forma alternativa de avaliar essa tipologia de empresa através dos reais indutores de valor que são os ativos intangíveis como modelo de negócios e *know how*. Através de uma pesquisa bibliográfica e a análise dos prospectos de abertura de capital foi proposto um modelo que identifica e mede os ativos de empresas de *real estate* através de quatro dimensões: capital de propriedade, capital humano, capital de mercado e capital relacional.

Palavras-chave: Avaliação de empresas, *Real Estate*, Ativos Intangíveis.

A NEW WAY TO IDENTIFY THE VALUE OF REAL ESTATE COMPANIES

ABSTRACT

There is a growing discussion on the fair value of publicly traded Real Estate due to two factors: the volatility presented since the wave of IPO and the fall in stock prices. It is known that the traditional valuation models are not suitable for assessing some types of assets as the cyclical, case of real estate industry. This article aims to identify an alternative model to assess this typology of company through the value drivers that are intangible assets as business model and know-how. Through a literature review and IPO prospectus analysis a new model of valuation was proposed that identifies and measures the assets of real estate companies through four dimensions: property capital, human capital, market capital and relational capital.

Keywords: Valuation, Real Estate, Intangible assets.

METODOLOGIA PARA A CRIAÇÃO DE UM SISTEMA DE CLASSIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO BRASIL

Maria J C Mora[1], Prof. Dr. João da Rocha Lima Junior[2], Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar[3]
[1]Aluna de mestrado do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana. São Paulo, Brasil. jackelinechavarria@gmail.com
[2]Prof. Dr., Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana. São Paulo, Brasil. claudio.alencar@poli.usp
[3]Prof. Dr., Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana. São Paulo, Brasil. rocha.lima@poli.usp.br

RESUMO

A estabilidade econômica alcançada com o Plano Real gerou um crescimento no mercado industrial brasileiro partir do ano de 1994, quando a demanda por instalações industriais começou a ganhar espaço e ser impulsionada, tornando-se alvo de investimentos do mercado de Empreendimentos de Base imobiliária. Este é o início da exploração do nicho do mercado de real estate, no qual os desenvolvedores de projetos de Galpões Logísticos pretendem atender a demanda de empresas que buscam uma solução para suas operações dentro de instalações, localizadas em pontos estratégicos de escoamento, que lhes permitam alcançar eficiência com qualidade. Os investidores ou possível usuário de um condomínio logístico, devem olhar para as alternativas existentes, para escolher a que se enquadre nas exigências e rotinas do mercado e/ou nas suas necessidades. A partir das demandas existentes no setor de galpões industriais, o presente artigo, fundamentado nas publicações e critérios arbitrados no mercado e em publicações acadêmicas, traz um levantamento de atributos e a apresentação uma metodologia para a criação de um sistema de classificação de condomínios logísticos no Brasil. Sendo assim, foi sistematizado um processo para criação de uma metodologia com critérios que suportem as tomadas de decisões, mediante um rigoroso reconhecimento da qualidade, de maneira imparcial, encaixados nas políticas nacionais e mediante o desenvolvimento da técnica Delphi.

Palavras-chave: Galpões Logísticos, qualificação da qualidade.

METHODOLOGY FOR CREATION A CLASSIFICATION´S SYSTEM OF INDUSTRIAL SHED IN BRAZIL

ABSTRACT

The economic stability achieved with the ´Plano Real´ generated growth in the Brazilian industrial market from the year 1994, when a demand for industrial installations began to gain ground and be driven, targeted investments in the real estate market Ventures Base becoming. This is the beginning of the exploration of the real estate market niche, in which project developers intend Logistics Sheds meet the demands of companies seeking a solution for their operations within facilities, located at strategic points of disposal, enabling them achieve efficiency with quality. Investors or potential user of a logistics Sheds should look for alternatives to choose that fits the demands and routines of the market and / or their needs. From the existing demands in the industrial sector sheds, this article, based on publications and refereed in the market and in academic publications criteria, brings a survey of attributes and presenting a methodology for creating a classification system of distribution centers in Brazil. Therefore, it was systematized a process for creating a methodology criteria that support decision making through a rigorous quality recognition, impartially, embedded in national policies and through the development of the Delphi technique.

Keywords: Support Quality, development, industrial sheds.

ANÁLISE DA PROBLEMÁTICA DO RETRABALHO EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO PADRÃO

Rafael Araújo Moura Fé Castro[1], Juliana Martins Vilanova[2], Luzana Leite Brasileiro[3]
[1]Universidade Federal do Piauí, Rua Doutor Natan Portela Nunes, s/n - Ininga, Teresina - PI, CEP 64049-550, Brasil, rafael_amfc@icloud.com
[2]Universidade Federal do Piauí, julianaa_mv@yahoo.com.br
[3]Prof. MSc. da Universidade Federal do Piauí, luzanaleite@hotmail.com

RESUMO

A indústria da construção civil apresenta diferenças consideráveis em relação à indústria da transformação, como o caráter semiartesanal e a fabricação de produtos únicos. Essas peculiaridades reduzem o grau de precisão de seus produtos e dificultam a obtenção da qualidade. Somado a isso, há um atraso desta indústria sob o aspecto da qualidade e do gerenciamento. Nesse cenário, surge o retrabalho como uma ferramenta para reparar serviços não conformes. Embora compreenda variações distintas, é comum a todos os conceitos que o retrabalho consiste em refazer um serviço devido ao não atendimento de requisitos técnicos. Vale ressaltar que o custo deste retrabalho possui uma relevância significativa se comparado ao valor de contrato da obra, que, em geral, é negligenciado durante a fase de elaboração do orçamento, gerando um prejuízo direto ao proprietário da construtora. Além disso, os gestores de obras tendem a ter maior preocupação com os sintomas do retrabalho do que com suas reais causas.
Este estudo investigou as principais causas e consequências do retrabalho em empreendimentos imobiliários de alto padrão construtivo na cidade de Teresina-PI, através da aplicação de questionários de caráter qualitativo aos gestores dos canteiros de obras. O artigo aborda a relevância analítica dos agentes que desencadearam o processo do retrabalho em construções, não somente no que tange a deficiência de projetos, de planejamento e a falhas na própria execução, como também referente à qualidade dos insumos (mão-de-obra, equipamentos e materiais de construção). Observou-se que a maioria dos erros cometidos foram percebidos apenas em etapas posteriores à sua execução, o que acarretou elevação dos custos de até 8% do valor total da obra. Em algumas situações, os erros comprometeram o prazo de entrega do empreendimento, atrasando mais de 14 meses. Estes fatores realçaram, mais uma vez, as falhas emergentes em obras civis: planejamento e processo construtivo deficientes.

Palavras-chave: Retrabalho, Qualidade, Edificações, Empreendimentos Imobiliários.

ANALYSIS OF THE REWORK PROBLEM IN REAL ESTATE DEVELOPMENTS OF HIGH STANDARD

ABSTRACT

The civil construction industry has considerable differences compared to the processing industry, such as semihandmade character and manufacturing unique products. These peculiarities reduce the accuracy of their products and obstructs the achievement of quality. In addition, there is a delay of this industry from the aspect of quality and management. In this scenario, rework arises as a tool to repair nonconformance services. While it is possible to understand distinct variations, it is also common to all concepts that rework is to redo work due to nonconformance with requirements. It is importante to stress that the cost of rework has significant relevance compared to the contract value, which is ussually neglected during the preparation of the budget, generating a direct injury to the owner. Moreover, the construction managers tend to be more concerned with rework symptoms rather than rework real causes.
Taking into account the problem to which this article refers, this study investigated the main causes of rework in real estate developments of high standard in the city of Teresina-PI, through the application of qualitative-like questionnaires to construction managers. This article deals with the analytical relevance of the agents that triggered the rework process in constructions, not only in respect to lack of projects, planning and failures in the execution itself, but also on quality of the inputs (labor, equipment and construction materials). It was also observed that the majority of errors were noticed only in later stages to execution itself, what causes a rise of costs of up to 8% of the total value. In a number of cases, the mistakes compromised the deadline, delaying more than 14 months. These factors highlighted, once again, emerging failures in civil construction works: planning and disabled construction procedure.

Keywords: Rework, Quality, Buildings, Real Estate Development.

WESTFIELD STRATFORD CITY SHOPPPING CENTER: PRINCIPAL APOIO E LEGADO DOS JOGOS OLÍMPICOS DE LONDRES 2012

Maria Luiza Fava Grassiotto[1], Denise de Cássia Rossetto Januzzi[2], Junker de Assis Grassiotto[3], Renata Romagnolli Basso[4], Gilson Bergoc[5]

[1]Profa. Dra. da Universidade Estadual de Londrina; Rua Pio XII, 481, 2o andar, apto. 201 – Centro – Londrina-PR – Brasil, CEP 86020-380; e-mail: grassiotto@uel.br
[2]Profa. Dra. da Universidade Estadual de Londrina; e-mail: deniserj@uel.br
[3]Prof. Dr. da Universidade Estadual de Londrina, Sócio da Grassiotto Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e-mail: grassiotto@sercomtel.com.br
[4]Prof. Msc. da Universidade Estadual de Londrina; e-mail: reromagnolli@uel.br
[5]Prof. Dr. da Universidade Estadual de Londrina; e-mail: gbergoc@gmail.com

RESUMO

Os efeitos futuros de megaeventos como Copa do Mundo e Jogos Olímpicos são assuntos complexos. A cidade sede aspira, e é também solicitada pela entidade internacional a produzir um evento que atinja elevados níveis de realização que atenda um amplo leque de benefícios sociais, culturais e econômicos. Como um ato de construção da cidade do séc. XXI, os Jogos Olímpicos de Londres 2012, alavancaram um dos maiores projetos de regeneração urbana da Europa, levando adiante a ambição de crescimento urbano, com a organização de recursos públicos e privados, estruturas institucionais e processos de planejamento combinando visão e ação. O Westfield Stratford City Shopping Center é participante desse projeto como parte da infraestrutura criada para atender as olimpíadas e posteriormente sustentar o desenvolvimento local, sendo atualmente um importante legado deixado à população pós-evento. Inaugurado em setembro de 2011, com 175.000 m2 de área de vendas, abriga mais de 300 lojas, 17 salas de cinema, parque de diversões, três hotéis e o maior cassino do país. O diferencial do projeto foi a adoção da dupla funcionalidade da proposta, contendo uma rua comercial aberta, acesso ao parque, hoje rebatizado como "Queen Elizabeth", por onde chegam ao empreendimento 80% dos usuários. Do outro lado, o shopping coberto que dá acesso às estações de trem e metrô, além do mix das atividades. A solução geométrica inovadora adotada, passou a aparecer nos novos centros comerciais, principalmente europeus, em função do clima de contrastes, tendo em vista a otimização e ocupação dos espaços em todos os períodos do ano. Principalmente as grandes lojas e restaurantes usufruem desse duplo acesso. Consiste numa excelente estratégia para os negócios, mantendo a atratividade para o usuário consumidor. Este texto relata um pouco da história do empreendimento e suas especificidades em relação à arquitetura e implantação urbana, de modo a servir de exemplo e subsídio para propostas semelhantes.

Palavras-chave: Legado de megaeventos, centros comerciais multifuncionais, projetos de regeneração urbana.

WESTFIELD STRATFORD CITY MALL: MAIN SUPPORT AND LEGACY OF LONDON´S 2012 OLYMPIC GAMES

ABSTRACT

The future effects of mega events like the World Cup and the Olympic Games are a complex issue. The host city aspires, and is also requested by international entity to produce an event that reaches high levels of achievement, and that lives a wide range of social, cultural and economic benefits. As an act of XXI´s city construction, London's 2012 Olympic Games leveraged one of the largest urban regeneration projects in Europe, pursuing urban growth's ambition, organizing public and private resources, institutional structures and planning processes by combining vision and action. The Westfield Stratford City Mall is participant of this project as part of the created infrastructure to serve the Olympics and later sustain local development, being currently an important legacy post-event for the population. Opened in September 2011, with 175,000 m2 of sales area, offers over 300 shops, 17 cinemas, amusement park, three hotels, and the country's largest casino. The project's differential was the dual functionality proposal adoption, containing an open mall, access to the park, now renamed as "Queen Elizabeth", from where 80% of consumers reach the enterprise. On the other side, the covered shopping mall which provides access to train and subway stations, in addition to the mix of activities. The innovative geometric solution, started to appear in the new shopping centers, mainly europeans, due to climate contrasts, in order to optimize and occupy the spaces in all periods of the year. Especially the great shops and restaurants takes advantage of the double access. It's an excellent strategy for business, keeping the attractiveness to the consumer. This text tells a little bit of the enterprise's story and its specificities in relation to architecture and urban development, to serve as example and subsidy for similar proposals.

Keywords: Mega events legacy, commercial multifunction centers, urban regeneration projects.

A INTELIGÊNCIA COMPETITIVA COMO FERRAMENTA DE APOIO À DECISÃO EM EMPRESAS DE MÉDIO PORTE: ESTUDO DE CASO NO SETOR DO REAL ESTATE

Cristiane Bueno de Camargo[1], Eliane Monetti[2], Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar[3], Renato de Oliveira Moraes[4]

[1]Programa de Pós Graduação da Escola Politécnica da USP; Av. Prof. Almeida Prado, Trav.2, nº 83, Cidade Universitária, Cep.: 05508-900, São Paulo-SP, Brasil ; cbc_cris@yahoo.com.br;
[2]Profa. Dra. do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP; eliane.monetti@poli.usp.br;
[3]Prof. Dr. do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP; claudio.alencar@poli.usp.br;
[4]Prof. Dr. do Depto. de Engenharia de Produção da Escola Politécnica da USP; remo@usp.br;

RESUMO

A Inteligência Competitiva (IC) é uma ferramenta que permite a transformação da informação em conhecimento estruturado para apoiar a tomada de decisão nas organizações. Essa ferramenta vem ganhando cada vez mais relevância, tendo em vista a percepção das empresas quanto à necessidade de tomar decisões lastreadas em informações de qualidade para que possam manter a competitividade ou ainda alcançar metas de crescimento (BOSE, 2008). No mercado imobiliário, também referenciado como setor do real estate, significativas transformações e oscilações ocorreram nos últimos 7 anos, em decorrência de aspectos macroeconômicos e setoriais, cujas transformações refletiram diretamente nas estratégias adotadas pelas empresas do setor (SOUZA, 2010; CAMARGO, 2011). Neste contexto, a aplicação da IC como apoio às decisões estratégicas pode exercer grande influência nos resultados a serem alcançados pelas organizações. Destaca-se ainda a importância desta ferramenta para pequenas e médias empresas, cujas estruturas, por vezes, são mais suscetíveis às oscilações do ambiente de atuação.

Frente ao exposto, o presente trabalho objetiva identificar a aplicação da IC como apoio às decisões estratégicas em uma empresa de médio porte atuante no setor do Real Estate. Tal análise foi realizada por meio de um estudo de caso múltiplo, que permitiu identificar as principais características de aplicação da IC, assim como aspectos de fragilidades na utilização desta ferramenta. O modelo adotado permite a aplicação em outras empresas do setor, com estrutura similar, de forma a motivar reflexões que levem à melhoria dos processos adotados por pequenas e médias empresas do real estate.

Palavras-chave: Inteligência competitiva, real estate, PMEs, competitividade, construtora.

COMPETITIVE INTELLIGENCE AS A DECISION SUPPORT TOOL IN MID-SIZED COMPANIES: A CASE STUDY IN REAL ESTATE

ABSTRACT

Competitive Intelligence (CI) is a tool that allows the transformation of information into structured knowledge to support decision making in organizations. This tool is gaining more and more relevance, as companies realize the need to make decisions backed by quality information, so that they can remain competitive and still achieve growth targets (Bose, 2008). In the real estate market, also referred to as the real estate sector, significant changes and fluctuations have occurred in the past seven years, due to macroeconomic and sector reasons, whose transformations had a direct impact into the strategies adopted by companies in the sector (SOUZA, 2010; CAMARGO, 2011) In this context, the application of IC to support strategic decisions can influence the results to be achieved by organizations significantly. Another highlight of this tool is its importance for small and medium enterprises, whose structures are sometimes more prone to fluctuations in the operation environment. Based on this, this study aims at identifying the implementation of CI as a support to strategic decisions in a medium-sized Real Estate company. This analysis was performed using a multiple case study, which identified the main characteristics of the IC implementation, as well as aspects of weaknesses in using this tool. The model allows the application to other companies with similar structure in the industry, in order to motivate reflections that lead to the improvement of processes adopted by small and medium Real Estate enterprises.

Keywords: Competitive intelligence, real rstate, SMBs, competitiveness, construction companies.

GESTÃO MUNICIPAL DO SOLO URBANO NO BRASIL E NA COLÔMBIA: APRENDIZADOS CRUZADOS A PARTIR DE EXPERIÊNCIAS COM INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA SIMILARES

Fernanda Furtado[1], Claudia Acosta[2], Camila Maleronka[3]
[1]EAU-UFF, Niterói, Rio de Janeiro, Brasil, fer.furtado321@gmail.com
[2]FGV-SP, claudiamarcelaacosta@gmail.com
[3]FIAM-FAAM, c.maleronka@gmail.com

RESUMO

Este artigo é parte de um estudo mais amplo que avalia, em perspectiva comparada, instrumentos de intervenção urbana comuns à Colômbia e ao Brasil. O estudo combina a abordagem jurídica à urbanística para uma compreensão adequada dos instrumentos definidos pelas correspondentes políticas urbanas nacionais para respaldar a gestão municipal do solo urbano. Neste trabalho apresentamos os instrumentos que refletem duas das principais linhas de intervenção pública sobre a dinâmica urbana: a primeira voltada para o controle de manifestações indesejáveis do mercado de terras e a segunda dedicada à regulação dos usos do solo. Trazemos na primeira linha de intervenção instrumentos que objetivam coibir vazios urbanos e a subutilização de terrenos em áreas providas de infraestrutura. No Brasil, esta questão é encaminhada por três instrumentos a serem usados de forma consecutiva: o Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; o Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; e a Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Na Colômbia, esta sequência de instrumentos é representada pela *Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios* (DDP), que traz a possibilidade de submeter os terrenos vazios a leilões públicos, e que analogamente ao mecanismo brasileiro tem como última instância a desapropriação-sanção. Na segunda linha de intervenção, são analisadas a Outorga Onerosa do Direito de Construir brasileira (OODC) e a *Participación en Plusvalías* colombiana, instrumentos que partem de uma noção comum sobre o conteúdo do direito da propriedade urbana e que encaminham o princípio da justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização. Além da análise comparativa de seus conceitos básicos, das bases necessárias para sua regulamentação e das possíveis dificuldades para sua implementação, são aqui examinadas as aplicações recentes da DDP em Bogotá e da OODC em São Paulo, buscando propiciar aprendizados cruzados para consolidar o uso destes instrumentos em ambos os países.

Palavras-chave: Brasil; Colômbia; política urbana; usos do solo urbano.

MUNICIPAL MANAGEMENT OF URBAN LAND IN BRAZIL AND COLOMBIA: CROSSLEARNING FROM THE APPLICATION OF SIMILAR URBAN INTERVENTION INSTRUMENTS

ABSTRACT

This paper is part of a larger study that evaluates, in a comparative perspective, municipal urban intervention instruments common to Colombia and Brazil. The study combines legal and urban approaches to a proper understanding of tools defined by the correspondent national urban policies to endorse municipal urban land management. We present here instruments that represent two of the main public intervention lines over the dynamics of cities: the first focused on the control of undesirable manifestations of the land market and the second dedicated to the regulation of urban land uses. Thus, on the first line of intervention we bring those instruments designated to restrain vacant land and the underutilization of land in areas provided with infrastructure, a recurrent problem in Latin American cities. In Brazil, three instruments are designed to be used consecutively to address this situation: Compulsory parceling, building or utilization; Progressive property taxes; and Expropriation paid with public debt titles. In Colombia, this sequence is represented by the Declaration of Priority on Development and Building (DDP), which in turn brings the possibility of submitting vacant land to public auctions, and that similarly to the Brazilian mechanism has the expropriation-sanction as a last instance tool. On the second line of intervention, instruments analyzed are the Onerous Concession of Building Rights (OODC) in Brazil and the Colombian Participation in Plus Values. Both have in common the new notion in the region about land property rights and deal with the urban policy goal of fair distribution of benefits and costs from the urbanization process. Besides the analysis of the basic concepts involved, its regulatory bases and possible difficulties in its implementation, we examine recent applications of the DDP in Bogotá and the OODC in São Paulo, seeking to provide cross-learning that can foster the implementation of corresponding instruments in both countries.

Keywords: Brazil; Colombia; urban policy; urban land uses.

ANÁLISE TIPOLÓGICA PARA IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, A PARTIR DA PERCEPÇÃO DOS FUTUROS MORADORES

Anicoli Romanini[1], Marcele Salles Martins[2], Rodrigo Rintzel[3], José Américo Dal´Conte Júnior[4]
[1]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED, Rua Senador Pinheiro, 304, Bairro Rodrigues, Passo Fundo/RS, Brasil
anicoli@imed.edu.br
[2]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e marcelemartins@imed.edu.br
[3]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e rodrigo.rintzel@imed.edu.br
[4]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e jdalconte@imed.edu.br

RESUMO

Na elaboração de planos habitacionais, é importante realizar uma análise tipológica, visto que este documento comparativo entre modalidades de agenciamento espacial destes conjuntos habitacionais pode servir como apoio para um melhor andamento do projeto (Koury, Bonduki e Manoel, 2003). Assim, é preciso buscar respaldo na realidade cotidiana e estabelecer comparações com um estudo de desenho urbano elaborado na mesma área de intervenção, para evitar um plano urbanístico-arquitetônico equivocado (Lima, 2009). Este trabalho objetiva apresentar as preferências tipológicas dos futuros moradores de um conjunto habitacional promovido pelo Grupo de Mulheres Unidos Venceremos no município de Passo Fundo/RS. O trabalho foi desenvolvido a partir da aplicação de um questionário, através de uma entrevista semi-estruturada por meio da técnica de Preferência Declarada (PD), com questões relacionadas ao bairro, à residência e às tipologias habitacionais. Foram entrevistadas 206 famílias candidatas a habitar o novo loteamento cujo plano habitacional será aplicado. A sistematização adotada foi apresentar aos entrevistados cartões ilustrativos representando casas isoladas, casas geminadas e casas de padrão diferenciado, dentre as opções os respondentes deveriam mencionar para cada imagem uma das três opções: ruim, bom e muito bom. Os resultados evidenciam uma preferência por casas padronizadas para o plano habitacional; sendo que ocorreu divergência significativa entre a avaliação acerca de residências com padrão diferenciado. Em relação à preferência por casas geminadas, houve significativa reprovação por parte das famílias entrevistadas. Tais resultados são importantes para garantir o sucesso do plano arquitetônico, pautado nos anseios das famílias participantes.

Palavras-chave: Tipologia habitacional, plano habitacional, casa isolada.

TYPOLOGICAL ANALYSIS FOR IMPLANTATION OF SOCIAL HOUSING INTEREST FROM THE PERCEPTION OF FUTURE RESIDENTS

ABSTRACT

In the preparation of housing plans, it is important to conduct a typological analysis since this document comparing spatial arrangements of these housing agency can serve as support for a better project progress (Koury, Bonduki and Manoel, 2003). Thus, it is necessary to seek support in everyday reality and draw comparisons with a study of urban design drawn in the same area of intervention to avoid an urban - architectural plan wrong (Lima, 2009). This study presents the typological preferences of future residents of a housing project promoted by the Grupo de Mulheres Unidos Venceremos in Passo Fundo / RS. The work was developed from a questionnaire, through a semi - structured interview using the technique of Stated Preference (PD), issues related to the neighborhood, residence and housing typologies. 206 families were interviewed candidates to inhabit the new housing subdivision whose plan will be implemented. The systematization adopted was to present respondents flash cards representing detached houses, terraced houses and differentiated pattern among the options respondents should mention for each image one of three options: bad, good and very good. The results show a preference for standardized housing plan for the houses; whereas there was a significant difference between the assessment on households with different pattern. Regarding the preference for terraced houses, a significant failure by the families. These results are important to ensure the success of the architectural plan, based on the wishes of the families.

Keywords: Housing tipology, housing plan, detached.

UMA METODOLOGIA PARA COMPOSIÇÃO DE CARTEIRA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SUA RELAÇÃO COM ÍNDICES DE MERCADO

Mateus Andrade Fernandes[1], Marcelo Augusto Farias de Castro[2]
[1]Universidade de Fortaleza (UNIFOR), Rua Vilebaldo Aguiar 1728 / 801, Fortaleza – CE, Brasil, fernandesmateus@live.com
[2]Universidade de Fortaleza (UNIFOR), marceloaugusto@mafc.com.br

RESUMO

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam um mercado em crescimento no cenário brasileiro, oferecendo diversas oportunidades para os investidores. Entretanto, são ativos que possuem risco, sendo importante então identificar e quantificar este risco, adequando ao retorno desejado. O presente trabalho tem como objetivo desenvolver e aplicar uma metodologia que utiliza a análise estatística para comparar o risco e retorno de Fundos de Investimento Imobiliário com outras aplicações disponíveis no mercado, tais como as aplicações atreladas aos indicadores de mercado (CDI, IGP-M, IBOV, INCC e IMOB). Além disso, são executadas combinações simulando diferentes carteiras possíveis, com base em dezenove (19) fundos imobiliários escolhidos, oferecendo diversos níveis de retorno e risco, ajustando a escolha ao perfil do investidor. Com base no Índice de Sharpe, são enumeradas as cinco (05) melhores carteiras segundo a razão que considera o prêmio de risco pelo risco assumido. A carteira ótima apresenta um retorno de 1,90% a.m., com um desvio de 3,73%, sendo um investimento intermediário entre o mercado de renda fixa e o de ações, e apresentando um retorno esperado superior aos indicadores. Por último, verifica-se através da regressão linear simples que, nem a carteira ótima, nem os ativos que a compõe, podem ter seu comportamento futuro estimado pelo comportamento do IMOB, para 95% de confiabilidade.

Palavras-chave: Fundos de Investimento Imobiliário, Análise Estatística, Composição de carteiras, Regressão Linear Simples.

A METHODOLOGY FOR PORTFOLIO COMPOSITION ON REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS AND ITS RELATION TO MARKET INDICES

ABSTRACT

Real Estate Investment Trusts represent a growing market in the national scene, offering many opportunities for investors. However, they are risky assets, therefore it is important to identify and quantify this risk, and adjust the desired return. This work aims to develop a methodology that uses statistical analysis to compare risk and return of real estate trusts with other applications available in the market, like applications linked to CDI, IGP-M, IBOV, INCC and IMOB. Furthermore, combinations are performed simulating different possible portfolios, based on nineteen real estate trusts, offering different levels of return and risk, which can be adjusted according to the investor's profile. Using the Sharpe Ratio to create a rank, the top five portfolios are then exposed. The optimal portfolio has a expected return of 1.90 % per month with a deviation of 3.73 %, being an intermediate investment between fixed income and the stock market, although it has a higher expected return compared to the other indexes. Finally, it is verified by simple linear regression that neither future behavior of the optimal portfolio, nor assets that compose it, can be estimated based on IMOB's behavior, with 95 % of reliability.

Keywords: Real Estate Investment Trusts, Statistical Analysis, Portfolio Composition, Simple Linear Regression.

ANÁLISE DAS FORÇAS MACROAMBIENTAIS E OS AGENTES MICROAMBIENTAIS NOS MERCADOS INTERNACIONAIS: CASO DO MERCADO RESIDENCIAL DA COSTA RICA

Fabricio Alonso Richmond Navarro[1], Claudio Tavares de Alencar[2]
[1]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Av. Prof. Almeida Prado, travessa 2, no. 83,
Edifício de Engenharia Civil – Cidade Universitária – São Paulo – SP, 05508-900, Brasil,
fabriciorichmond@gmail.com, fabricionavarro@usp.br
[2]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, claudio.alencar@poli.usp.br

RESUMO

Não existe empresa de real estate imune às ameaças de seu entorno. Saturação do mercado, declínio geral da procura, pressões da concorrência e obsolescência de seus produtos são algumas das situações que podem levar as empresas a revisar suas estratégias de produção e mercado. Por essas razões, o desenvolvimento de mercados em latitudes internacionais apresenta-se como uma opção para as empresas de real estate que desejam alcançar certo patamar em seus objetivos de lucro e crescimento, aproveitando a abertura dos mercados internacionais e condições favoráveis destes como: políticas de ordenamento urbano, liberação de taxas fiscais e mudanças demográficas. Cria-se então a necessidade de avaliar estes mercados estrangeiros com o propósito de validá-los como possível objeto de ação. O objetivo deste trabalho é mostrar as forças macroambientais e os agentes microambientais nos mercados internacionais de real estate residencial que influem no desempenho das empresas. Foram analisadas as principais
conjunturas econômicas, políticas legais e socioculturais da Costa Rica que influem em seu mercado residencial, e as características próprias destes como: demanda máxima, linhas de crédito, ação da concorrência entre outras, destacando destes elementos exógenos as oportunidades e ameaças que as empresas estrangeiras podem enxergar neste mercado. Conclui-se da análise ambiental que em mercados internacionais como o costarriquenho as conjunturas econômicas atuais poderiam representar um risco para o desenvolvimento de negócios em real estate, mas, por outro lado, as conjunturas político-legais dariam vantagens às empresas com experiência em projetos de alta densidade habitacional e as condições socioculturais forneceriam recurso humano de qualidade. Também ficou claro que os agentes microambientais, como o tamanho do mercado, o sistema financeiro para moradia própria e a atuação da
concorrência local são quem definem quão atrativo é este mercado para as empresas interessadas em internacionalizar suas atividades.

Palavras-chave: Análise, internacional, residencial, mercados, *real estate*.

ANALYSIS OF MACRO-ENVIRONMENTAL FORCES AND MICROENVIRONMENTAL AGENTS IN INTERNATIONAL MARKETS: THE CASE OF COSTA RICAN RESIDENTIAL MARKET

ABSTRACT

There is not real estate company immune to environmental threats. Market saturation, general demand decline, competitive pressures and obsolescence in the products are some of the situations that may lead companies to review their products and marketing strategies. For these reasons, market development in international latitudes presents itself as an option for real estate companies who wish for an established standard in their profit and growth objectives, taking advantage of the opening up of international markets and favorable conditions, such as: urban planning policies, release of tax rates and demographic changes.

It creates the need for assessing these foreign markets in order to validate them as a possible object of action. The aim of this work is to demonstrate the macro-environmental forces and micro-environmental agents in international residential real estate markets that influence the performance of companies. We analyzed the main economic, legal-political and socio-cultural conjunctures of Costa Rica that influence its residential market; along with the characteristics of said market, such as: maximum demand, credit lines, competitive action among others, in order to distinguish the opportunities and threats for foreign firms due to these exogenous elements. Environmental analysis concluded that international markets such as Costa Rica's present economic situations could represent a risk for the development of business in real estate, but on the other hand, the legal-political conjunctures would give advantages to companies with experience in high-density housing projects and socio-cultural conditions would provide valuable human resource. It was also clear that the micro-environmental agents, such as market size, the financial system and the role of local competition define how attractive is this market to companies looking to internationalize their activities.

Keywords: Analysis, international, residential, markets, real estate.

ESTRUTURAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS (FII) PARA O DESENVOLVIMENTO DE HOTÉIS DE NEGÓCIO NO BRASIL: VANTAGENS E DESVANTAGENS

Ricardo Pimenta da Silva[1], Eliane Monetti[2], João da Rocha Lima Jr[3]
[1]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; Brasil; e-mail: pimenta@pi2.com.br
[2]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; e-mail: eliane.monetti@usp.br
[3]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; e-mail: rocha.lima@poli.usp.br

RESUMO

O mercado hoteleiro no Brasil possui uma gama de empresários dos mais diversos setores que tem buscado diferentes formas de estruturar *funding* com o objetivo de desenvolver Hotéis de Negócio. O vasto número de empreendimentos hoteleiros em desenvolvimento no mercado, aliado à dificuldade de acesso e ao alto custo da tomada de crédito estimulou os empreendedores a estruturar o *funding* para seus empreendimentos hoteleiros, em sua maioria, com equity, na forma de venda de unidades habitacionais a investidores imobiliários pulverizados; na década de 80, pelos apart-hotéis e nos últimos 15 anos, pelos chamados condo-hotéis. O histórico negativo da comercialização dos apart-hotéis, devido à frustração das expectativas dos pequenos investidores pulverizados, associado a uma ampla oferta de condo-hotéis, a partir de ofertas públicas, sem a devida divulgação dos riscos para investidores não qualificados, levou os investidores e os empresários de *Real Estate* a discutir com os órgãos de classe sobre a legalidade dos contratos nos condo-hotéis. A partir de 2014, a CVM passou a aplicar sanções e regulamentações a um mercado que antes seguia as leis de incorporação e o código civil para as regras de divulgação. É neste ambiente da hotelaria de negócio que apresentaremos as vantagens e desvantagens para os empreendedores, na utilização dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como alternativa de *equity* para investidores imobiliários pulverizados.

Palavras-chave: Fundos de Investimento Imobiliário, *Real Estate, Funding, Equity*, Hotéis de Negócio.

THE USE OF REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS (FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) FOR DEVELOPING BUSINESS HOTELS IN BRAZIL: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES

ABSTRACT

The hotel market in Brazil has a range of entrepreneurs from various sectors who have sought different ways of structuring funding with the aim of developing business hotels. The vast number of hotel projects being built recently, coupled with difficult access and high cost of loan which has encouraged entrepreneurs to structure the funding for their hotel projects mostly with equity selling the atomized units to real estate investors, as apart-hotels in the 80s and the so called condo-hotels in the last 15 years. The negative image linked to the apart-hotels due to the frustration of the expectations small investors pulverized along with a great supply of condo-hotels in public offerings without proper disclosure of risks to retail investors, led them and entrepreneurs to discuss with real estate professional bodies on the legality of the contracts adopted for condo-hotels. Since 2014, the CVM has been imposing sanctions and regulations in the market that was priory following the laws for developments and the civil code for risk disclosure. It is in the hospitality business environment that the advantages and disadvantages for entrepreneurs with the use of Real Estate Investment Funds (Fundo de Investimento Imobiliário – FII) will be presented as an alternative to pulverized equity real estate investors.

Keywords: Real Estate Investment Funds (Fundo de Investimento Imobiliário – FII), Real Estate, funding, Equity, Business Hotels.

ANÁLISE DO PERFIL PROFISSIONAL DOS CORRETORES IMOBILIÁRIOS DA REGIÃO CENTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Anderson Luis Walker Amorin[1], Patrícia Schrippe[2], Flaviani Souto Bolzan Medeiros[3], Andreas Dittmar Weise[4]

[1]UFSM, Av. Roraima nº 1000, Prédio 7, Sala 305, Camobi, Santa Maria – RS, Brasil, ander.walker1@gmail.com
[2]UFSM, Brasil, pschrippe@gmail.com
[3]UFSM, Brasil, flaviani.13@gmail.com
[4]UFSM, Brasil, mail@adweise.de

RESUMO

Adquirir um imóvel é trabalhoso e demanda conhecimento específico para tal, já que se trata de um bem de alto valor agregado. Por isso, as indústrias da corretagem são importantíssimas, não apenas por aproximar vendedores e compradores, mas também, por produzir e disseminar informações. Deste modo, a preparação deste profissional é imprescindível para a relação de confiança entre os envolvidos no processo de compra ou venda de um imóvel. Nesse sentido, este artigo tem como objetivo identificar o perfil do intermediador imobiliário, ou o corretor de imóveis, já que este é o consulto que irá intermediar o processo de compra e venda do bem imobiliário, seja na compra do primeiro imóvel, ou como uma opção de investimento. Para isso, foi elaborado um questionário a fim de identificar o perfil deste profissional atuante na região central do Rio Grande do Sul, e a partir dos dados obtidos por meio de uma pesquisa de campo nas imobiliárias da região, foi realizado um estudo descritivo dos mesmos. Como principais resultados, destaca-se que em relação ao gênero predomina o feminino, todavia, com uma leve diferença, representando 56%. Contatou-se também que a maioria dos profissionais é jovem, sendo 40% com idade entre 21 e 30 anos, e possuem uma renda familiar entre R$ 3.001,00 e R$ 6.000,00. Verificou-se ainda que apesar da maioria dos profissionais serem jovens, todos já tiveram outras atividades profissionais anteriormente, sendo que 46% provém da área de vendas. Em relação ao tempo de atuação, a maioria possui menos de 5 anos no setor imobiliário, mas 83% já possuem completo de Técnico de Transações Imobiliárias e 56% curso de graduação.

Palavras-chave: Mercado imobiliário, Perfil profissional, Corretores imobiliários.

PROFESSIONAL PROFILE ANALYSIS OF REAL ESTATE BROKERS OF THE CENTRAL REGION FROM RIO GRANDE DO SUL

ABSTRACT

Buy a house is toilsome and demand a specific knowledge, since it is an asset of high value-added. Thus, the brokerage industry is highly important, not only for approach sellers and buyers, but also, to produce and disseminate information. So, the improvement of this professional is indispensable, to the relationship of trust between the two parts, in a process of buy and sell a real estate. In this sense, this article aims to identify the profile of the real estate broker, since this is the consultant that will intermediate the process of buying and selling of the real estate, be it a purchase of the first property or as an investment option. For this a questionnaire was prepared to identify the profile of this professional that works in the central region of the Rio Grande do Sul, and from the data obtained by a field research at the real estate agencies of the region, was realized a descriptive study in those questionnaires. As main results, stand out that in relation to the gender predominate the female, nonetheless, with a little difference, representing 56%. It was found that most of the professional are young, being that the majority was in the range of 21 to 30 years with 40% of representatively, and have a family income between R$ 3.001,00 e R$ 6.000,00. It was also found that although most are young professionals, all other professional activities have had previously, while 46% comes from the sales area. Regarding the time of operation, most have less than 5 years in real estate, but 83% already have full Technician Real Estate Transactions and 56% undergraduate.

Keywords: Real estate market, Professional profile, Real estate brokers.

RECONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS DESVIOS DE ESCOPO E DOS MAIORES ENTRAVES NO GERENCIAMENTO DE PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA

Angela dos Santos Silva[1], Mariana Matayoshi Marchesin[2]
[1] Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP –Rua do Lago, 876
CEP 04280-000; angelas405@gmail.com
[2]Escola Politécnica da USP – Núcleo de Real Estate, Av. Prof. Almeida Prado, travessa 2, n. 83
CEP 05508-900; marimatayoshi@yahoo.com.br

RESUMO

Os projetos de revitalização urbana são realizados através dos amparos legais concebidos pelo poder público, de modo a balizar o gerenciamento destes no cumprimento de quatro principais funções para com a sociedade: social, infraestrutura, propriedades urbana e ambiental. As leis específicas criadas para cada projeto possuem um conjunto de regras e objetivos muito amplos, e formam uma lacuna entre a lei e a prática em relação à compreensão dos limites de escopo, das ações e dos objetivos das partes envolvidas no gerenciamento desses projetos de alta complexidade. Essa lacuna faz com que, ao longo do ciclo de vida desses projetos, sejam frequentes os desvios de escopo e os entraves legais, estruturais e políticos, que prejudicam o alcance do resultado pretendido inicialmente e o eficiente gerenciamento de projetos. Desta maneira, o presente trabalho pretende através do estudo de caso da cidade de São Paulo e da empresa pública responsável pelo gerenciamento dos projetos de revitalização urbana, fazer o levantamento da estrutura das partes envolvidas, o escopo e os objetivos descritos por lei para cada cargo e para a empresa pública, e, por meio de entrevista semiestruturada realizada com partícipes do poder público, promover o reconhecimento dos desvios de escopos, objetivos e dos entraves que interferem no gerenciamento eficiente de projetos de revitalização urbana.

Os resultados encontrados foram agrupados em dez áreas de conhecimento: integração, escopo, tempo, custo, qualidade, recursos humanos, comunicações, riscos, aquisições e partes interessadas, a fim de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de estrutura organizacional e de gerenciamento dos projetos de revitalização urbana, e que possa ser utilizada pelo poder público afim de superar ou mitigar os desvios e entraves apontados pelo presente trabalho.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Gerenciamento de projetos urbanos. Revitalização urbana.

RECOGNITION OF THE MAIN DEVIATION IN SCOPE AND THE MOST FREQUENT OBSTRUCTION OF THE URBAN REVITALIZATION PROJECT MANAGEMENT

ABSTRACT

The urban revitalization projects are done through legal protections that are ruled by the Municipal Government in order to deal with the management to fulfil the four main tasks with society: social, infrastructure, urban and environmental projects. The laws which were developed to each and every of the projects have rules and broad objectives, so this way there is a gap between the action and the practices related to the scope limit extension, as well as the actions and the objectives coming from the parts who are involved in the management of these extremely complex projects. This gap is responsible for the frequent deviation in scope and legal, structural and political obstacles and this fact affects negatively the focus originally set and the efficiency of the project management.

This way, this study aims through the case study of the city of São Paulo and public company responsible for managing projects for urban regeneration, survey the structure of the parties involved, their scopes and their objectives which were described by law and, through a partly structured interview with the Municipal Government representatives to have the recognition of the objective deviation and the most frequent obstacles which interfere in the efficiency of the urban revitalization project management.

The discovered results were divided into ten areas of knowledge: integration, scope, time, cost, quality, human resources, communication, risks, acquisition and interested parts, in order to contribute to the development of a specific model of organizational structure which can be used by the Municipal Government to overcome the deviation as well as the obstruction pointed by the present work.

Keywords: Urban Plan; Urban Project Management; Urban Renewal.

ANÁLISE DA PERCEPÇÃO DE PROJETISTAS E DE ACADÊMICOS SOBRE A NOVA NORMA DE DESEMPENHO PARA EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS

Juliana Martins Vilanova[1], Rafael Araújo Moura Fé Castro[2], Luzana Leite Brasileiro[3]
[1]Universidade Federal do Piauí, Teresina-PI - CEP 64001-280, Brasil, julianaa_mv@yahoo.com.br
[2]Universidade Federal do Piauí, rafael_amfc@icloud.com
[3]Prof. MSc. da Universidade Federal do Piauí, luzanaleite@hotmail.com

RESUMO

Em 19 de julho de 2013, entrou em vigor a nova versão da NBR 15.575 – Norma de Desempenho para Edificações Habitacionais. A versão anterior, publicada em 2008, previa diretrizes para construções residenciais de até cinco pavimentos. A nova normativa, no entanto, estabelece requisitos direcionados a edificações residenciais de qualquer porte, para obras com projetos protocolados em órgão públicos a partir da data supracitada. Incorporadores, construtores, projetistas, fornecedores de materiais e os próprios usuários constituem os principais responsáveis pelo atendimento aos critérios mínimos de desempenho. Com base no exposto, este artigo visou investigar o impacto inicial sobre o tema no meio acadêmico (representado por docentes de arquitetura e de engenharia civil) e em escritórios de projetos arquitetônicos, estruturais e de instalações complementares. Como metodologia, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre os requisitos de desempenho em edificações, com o intuito de levantar as principais mudanças e as exigências da nova versão da normativa. Por fim, foram traçados questionários que abordaram aspectos importantes da norma, aplicados aos projetistas de escritórios e aos acadêmicos de universidades da cidade de Teresina-PI. O objetivo principal da pesquisa foi avaliar os reflexos da NBR 15.575 no meio acadêmico e em escritórios de engenharia e de arquitetura: o conhecimento acerca da referida NBR, das responsabilidades instituídas, as exigências dos usuários e a disseminação da norma no meio acadêmico. O trabalho mostra que os docentes de arquitetura – até o momento – estão mais cientes das modificações e dos impactos que a vigente norma ocasiona. De acordo com o estudo, constatou-se que os escritórios ainda estão se adaptando à nova norma, haja vista a maior responsabilidade durante o processo de elaboração dos projetos, no sentido de atender as questões primordiais correlatas ao desempenho de uma edificação: manutenibilidade do edifício e de seus sistemas, durabilidade da construção e conforto dos usuários.

Palavras-chave: Norma de Desempenho, NBR 15.575, Edificações Habitacionais.

PERCEPTION ANALYSIS OF DESIGNERS AND SCHOLARS ON THE NEW "NORMA DE DESEMPENHO PARA EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS"

ABSTRACT

On July 19, 2013, the new version of NBR 15.575 – "Norma de Desempenho para Edificações Habitacionais" – was made effective. The previous standard, published on 2008, provided guidelines for residential buildings up to five floors. The new rules, however, establishes requirements targeted at residential buildings of all sizes to regulate projects filed at public administration from the above date. Developers, builders, designers, material suppliers and the homeowners themselves are primarily responsible for meeting the minimum performance criteria. Based on the above, this paper aimed to investigate the initial impact on the topic in faculty of architecture and civil engineering and architectural offices, structural and complementary facilities projects. For the methodology, a literature review on the performance requirements was held in buildings, in order to identify the main changes and requirements of the new version of the rules. Finally, questionnaires addressing important aspects of the standard were sent to offices of designers and academics from universities in the city of Teresina-PI. The main objective of the research was to evaluate the effects of the NBR 15.575 in academic and engineering offices and architecture: the knowledge of that NBR, the responsibilities imposed, the demands of users and the spread of the norm in universities. The study shows that teachers of architecture - so far - are more aware of the changes and impacts the validity of the current standard causes. According to the study, it was found that the offices are still adjusting to the new norm, given the greater responsibility during the process of developing projects in order to address the key issues related to the performance of building maintainability together with its systems, durability of construction and comfort of users.

Keywords: Norma de Desempenho, NBR 15.575, Real Estate Development.

A PRODUÇÃO DE GARAGENS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO

André de Freitas Gonçalves[1], Juliana Colli Munhoz[2], Luciana Kuada Chakarian[3]
[1]Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rua São Bento, 405 17º Andar São Paulo – SP, Brasil, afgoncalves @prefeitura.sp.gov.br
[2]Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, jmunhoz@prefeitura.sp.gov.br
[3]Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, lucianakuada@prefeitura.sp.gov.br

RESUMO

Na cidade de São Paulo estão cadastrados mais de sete milhões de veículos, dos quais 5,6 milhões são automóveis. Segundo a CET (Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo), cerca de 3,5 milhões circulam diariamente, com uma ocupação estimada de 1,2 pessoas por veículo. As conseqüências desse modelo são bem conhecidas, sobretudo aquelas relacionadas ao trânsito e à poluição. Porém, há um aspecto importante a ser considerado: trata-se do espaço físico destinado ao automóvel quando o mesmo está estacionado.

Diante deste contexto, o presente artigo procura dimensionar a produção de vagas de garagem nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados no período de 1992 a 2012 e, a partir deste levantamento, estimar o espaço destinado aos automóveis.

Para se compreender a produção de vagas, empregou-se o indicador número de vagas de automóveis por unidade residencial lançada, apresentando uma queda na variação e valores abaixo da média nos últimos anos. Este resultado reflete diretamente na combinação entre o movimento de lançamentos por porte das unidades, pois existe uma tendência de que quanto maior for a área útil da unidade residencial, maior é o número de vagas disponível para automóveis.

Ademais, com o intuito de medir o impacto que as vagas de automóveis exercem sobre a construção de edifícios residenciais, utilizou-se outros indicadores, tais como: percentual da área de vagas de automóveis em relação à área construída; percentual da área de vagas de automóveis em relação à área privativa; percentual da área de garagem em relação à área construída; percentual da área de garagem em relação à área privativa.

Palavras-chave: Vagas de garagem, mercado imobiliário, unidade residencial, área privativa, área construída.

THE PRODUCTION OF PARKING SPACES IN RESIDENTIAL REAL ESTATE IN SÃO PAULO CITY TOWN

ABSTRACT

In Sao Paulo city town are registered more than seven million vehicles, which 5.6 million are cars. According to CET (Traffic Engineering Company of São Paulo), about 3.5 million of cars move daily, with an estimated occupancy of 1.2 persons per vehicle. The consequences of this model are very known, mosto of all those related to traffic and pollution. However, there is an important aspect to considerate: the physical space for the car when it is parked.

In this context, this paper tries to scale the production of parking spaces in vertical residential real estate projects launched from 1992 to 2012 and from this survey, estimating the space for cars.

To understand the production of vacancies, we used as indicator the number of car parking per residential unit launched, shown in recent years a decrease in the variation and values below the average. This result directly reflects the combination of the launches movement by size of the units, because a tendency as the largest residential unit floor area, the is a greater number of car parking.

In porpose, to measure the parking impact exert on the construction of residential buildings, we used other indicators such as: percentage of parking in relation to the built area; percentage of parking in relation to the private area; percentage of the garage area in relation to the built area; percentage of the garage area in relation to the private area.

Keywords: Parking spaces, real estate, residencial unit, private area, built area.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS APROVADOS NO QUE TANGE ÀS SUAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS, CONSUMO DE CEPAC E VGV DOS LANÇAMENTOS

Angela dos Santos Silva
Arquiteta e urbanista, mestranda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)
Rua do Lago, 876 - CEP 04280-000 - angelas405@gmail.com

RESUMO

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Oucae) foi a primeira a utilizar-se dos dispositivos legais regulamentados pelo Estatuto da Cidade - Lei federal n. 10.257/2001. A lei que aprovou a Oucae (13.260/2001) prevê que os recursos financeiros necessários às intervenções estabelecidas nas diretrizes da referida lei sejam oriundos de investimentos do orçamento do município e de recursos que advêm da venda, em leilões, de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac). Essa foi a forma legal de tornar possível o pagamento antecipado da contrapartida financeira, em virtude da concessão dos benefícios pleiteados pelos interessados em investir no mercado imobiliário da região.

O objetivo deste artigo é analisar as propostas residenciais aprovadas no perímetro da operação urbana diagnosticando os seguintes aspectos: tipologia dos empreendimentos, valor gasto de Cepac/empreendimento e, se esses foram lançados, qual o Valor Geral de Venda (VGV) de cada um.

A metodologia utilizada para a coleta de informações foi a análise individual de todas as propostas de participação aprovadas para a categoria de uso residencial, contidas no banco de dados da São Paulo Urbanismo, empresa coordenadora das Operações Urbanas.

Concluiu-se, a partir desta pesquisa, que o interesse do mercado imobiliário, desde o início da operação, era voltado aos empreendimentos não residenciais, porém, a partir do término do estoque da área adicional de construção para essa tipologia, os empreendedores adaptaram-se à disponibilidade de estoque para o uso residencial, ocorrendo valoração do Cepac para a aquisição dos benefícios urbanísticos e do valor de venda dos respectivos imóveis.

Palavras-chave: Operação urbana. Cepac. Empreendimento não residencial.

ÁGUA ESPRAIADA CONSORTIUM URBAN OPERATION: ANALYZE OF THE APPROVED - RESIDENTIAL ENTERPRISE RELATED TO THEIR TYPOLOGY, USE OF CEPAC AND VGV

ABSTRACT

Água Espraiada Consortium Urban Operation (Oucae – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada) was the first urban operation that was ruled by the legal instruments by Estatuto da Cidade – Federal Law nº 10.257/2001. The law that set the Oucae Law n. 13260/2001 says that all the financial resources necessary to the established interventions described by the same law must come from Municipal Government budget investments and from the capital raised through the selling of certificates (Cepac – Certificados de Potencial Adicional de Construção / Additional Potential in Building Certificates) in actions. That was the legal way established in that time to allow the anticipated payment of financial counterpart in order to offer pleaded benefits to the ones who were interested in invest in Real Estate market in the area.

The aim of this article is to analyze the residential proposals which were approved in the urban operation perimeter area taking into consideration the following aspects: typology of enterprise, money invested in Cepac/enterprise and if they were paid and their Sale Value (VGV- Valor Geral de Venda).

The methodology chosen to collect data was the individual analyses of each of the proposals which were approved – residential purposes – by the company that is responsible for that in São Paulo, São Paulo Urbanismo.

It can be concluded due to this research that the Real Estate Market interest was not based on residential development, but from the moment that there was the end of the available stock for the purposes of that typology, the entrepreneurs adapted to the availability of stocks to residential business and that was responsible for the price increase in the Cepac to purchase the urban benefits and also an increase in the sale value of the said realty.

Keywords: Urban Operation; Cepac; Nº Residential Development.

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO EM EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL DE MÉDIO PORTE NO BRASIL

Elisabete M. de Freitas[1], Claudio Tavares Alencar[2]
[1]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, emfreit@usp.br
Av. Jacutinga, 607 apto 13, SP - Brasil,
[2]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, claudio.alencar@poli.usp.br

RESUMO

As empresas de Construção Civil no Brasil passaram nos últimos anos por um momento de expansão do setor, conseqüência de múltiplos fatores como incentivos governamentais, investimentos privados, os eventos esportivos assim como o aumento da parcela da população considerada classe média no Brasil.

O mercado favorável provoca a entrada de novas empresas do setor, tornando-o altamente competitivo e desta forma, exigindo das empresas um desempenho cada vez melhor a fim de obterem resultados satisfatórios dentro deste contexto.

Contudo, a recente desaceleração do crescimento do país propicia um ambiente de incerteza, o que pressiona ainda mais as empresas a se estruturarem e a buscarem ajustes estratégicos frente a possíveis mudanças de oportunidades do mercado.

O planejamento estratégico é uma função essencial que deve existir dentro de toda empresa de qualquer setor. Este determina o comportamento empresarial em um ambiente competitivo e a adaptação de seus recursos às novas estratégias e demandas de mercado.

Porém, uma característica que ainda persiste no setor da construção civil no Brasil é a pouca valorização das áreas de gerenciamento e planejamento o que gera a grande necessidade de aperfeiçoamento das empresas construtoras em delinear suas estratégias e aplicar ferramentas e processos de gestão.

O objetivo deste artigo é apresentar dados a respeito do conhecimento e a adoção de planos estratégicos em empresas construtoras de médio porte no Brasil e fora deste através de uma pesquisa em forma de um levantamento de campo. Foi realizada também a comparação dos dados obtidos das empresas dos dois países, Brasil e EUA.

Os resultados apresentados evidenciam que uma parte das empresas brasileiras que participaram da pesquisa declara ainda não possuir um sistema de planejamento estratégico o que reforça a falta de um embasamento às diretrizes que norteiam as decisões necessárias de modo que a empresa enfrente variáveis e que obtenha resultados futuros satisfatórios. Indica também que todas as empresas americanas que participaram da pesquisa possuem um plano estratégico e que há um maior conhecimento das ferramentas e o processo para a consolidação deste.

O trabalho pretende ainda compor um subsídio exploratório para o projeto de doutoramento da autora, e desta forma dar continuidade à pesquisa e ao aprofundamento do tema em questão.

Palavras-chave: Planejamento estratégico, Planejamento estratégico na construção civil, empresas de construção civil.

STRATEGIC PLANNING IN BUILDING CONSTRUCTION COMPANIES IN BRAZIL

ABSTRACT

Construction companies in Brazil went through a growing period in the last decades, as a consequence of multiple factors such as government and private incentives, sportive events and also the middle class population increase.

This positive market allows the insertion of new firms in the sector, turning into a high competitive environment. In this new scenario, the construction companies have the need to present a better performance in order to obtain satisfactory results.

However, the recent retraction of the country economy generates an environment of uncertainty, which pressures even more the construction companies to search for strategic adjustments that could face the possible market opportunities changes.

Strategic planning determines the company´s behavior in a competitive market and adaptation of the company´s resources towards the selected market opportunities

However, one characteristic of the construction sector in Brazil that still prevails is the low emphasis on planning and management, which denotes the necessity to improve the strategies plans and apply management tools in construction companies' organizations.

The objective of this paper is to debate the main aspects of strategic planning inside the construction sector, as well as present the result of a research with middle size contractors in Brazil and compare American contractors.

The study results indicate that a part of the Brazilian Construction companies surveyed declare they do not have a strategic planning system which means the lack of strategic guidelines for the necessary decisions for the company to face future variables and obtain satisfactory results. It also indicates that all the American companies that participated in the research have a strategic plan and that there is a greater knowledge of tools and process to consolidate the plan.

It also aims to compose an exploratory tool for the doctoral project of the author, and this way to promote the continuing of the research and further development of the topic.

Keywords: Strategic Planning in construction, construction companies, building Construction.

O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NO ÂMBITO IMOBILIÁRIO E A ERRADICAÇÃO DA POBREZA NO BAIXO SUL DA BAHIA

Manoel Altivo da Luz Neto
Câmara Municipal de Cairu (Poder Legislativo) Caixa Postal 0021 – Salvador – Bahia
CEP 40015-970) – Brasil e-mail: manoel.altivo@cairu2030.com.br

RESUMO

A Região do Baixo Sul da Bahia é um mosaico de áreas de proteção ambiental configurando o único recorte espacial do Brasil com esse nível de conservação em toda a sua extensão. Tal território é composto por 15 (quinze) municípios, tem natureza exuberante e uma população de 386.000 (trezentos e oitenta e seis mil) habitantes. Este espaço geopolítico tão singular experimenta os benefícios da execução de um "Programa de Desenvolvimento e Crescimento Integrado com Sustentabilidade (PDCIS)", há mais de 10 (dez) anos, com erros, acertos, reflexões, muita persistência e boas práticas que devem ser compartilhadas com agentes públicos e privados. Desta forma, a missão coletiva de erradicar a pobreza, conforme os ODM (Objetivos de Desenvolvimento do Milênio), reúne a ONU (Organização das Nações Unidas), o Exército Brasileiro, a Fundação Odebrecht, o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), a IBM e vários outros parceiros numa tarefa estruturante que pode servir de exemplo para o planeta. Os resultados são animadores e traduzidos na capacitação de pessoas, na prestação de serviços ambientais, na recomposição de matas, na conservação de nascentes de rios, no fortalecimento dos núcleos familiares e em expressivos ganhos de produtividade e na geração de riquezas. Além disso, a revelação e qualificação de novas lideranças e a cooperação entre as municipalidades, através de consórcios e arranjos produtivos, também já são fatos concretos. Assim, a dimensão econômica da agricultura tem sido a principal fonte de propulsão para a revolução social que está sendo concretizada. Há, por outro lado, o turismo e o desenvolvimento imobiliário, principalmente nas áreas estuarinas e costeiras, como agregadores de valor e alavancas para geração de empregos e capilarização de renda no tecido social. Perspectiva de atração de investimentos que precisa estar perfeitamente alinhada com o pensamento estratégico que baliza as ações programáticas citadas. Neste contexto, a governança regional aplicada ao real estate front, unindo harmoniosamente a academia, o governo, as empresas e as organizações sociais, está descrita neste artigo com ênfase nos aspectos práticos dos negócios prenunciados.

Palavras-chave: Desenvolvimento Urbano Sustentável, Objetivos do Milênio, Governança Territorial, Erradicação da Pobreza.

SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT AND THE ERADICATION OF POVERTY IN THE SOUTHERN BAHIA LOWLANDS

ABSTRACT

The Southern Bahia Lowlands Region is a mosaic of environmental protection areas having Brazil's highest level of conservation in all its extension. Such territory is composed of 15 (fifteen) municipalities, has lush nature and a population of 386,000 (three hundred and eighty six thousand). This geopolitical and peculiar space experiences the benefits of executing an "Integrated Growth and Development Program with Sustainability (PDCIS)", since 2003, with mistakes, achievements, considerations, a lot of persistence and good practices that should be shared with the public and private agents. In this way, the collective mission of eradicating poverty, according to the MDGs (Millennium Development Goals), brings together the UN (United Nations), the Brazilian Army, the Odebrecht Foundation, the IDB (inter-American Development Bank), IBM and several other partners in a structured task force that can serve as an example for the planet. The results are encouraging and translated in the qualification of people, providing environmental services in forest conservation, recovery of river springs, strengthening of family nuclei and generation of wealth in necessary and sufficient scale. Furthermore, the revelation and qualification of new leadership and cooperation between municipalities, through consortia and clusters, are concrete. Thus, the economic dimension of agriculture has been the main source of propulsion for the social revolution that is being implemented. There is, on the other hand, tourism and real estate development, mainly in estuarine and coastal areas, as value aggregators and levers for generating jobs and income in capillarization social fabric. The perspective for investment attraction needs to be perfectly aligned with the strategic thinking that directs the mentioned actions. In this context the regional governance imposed on the real estate front, harmoniously unite the Academy, the Government, enterprises and social organizations is described in this article with emphasis on the practical aspects of business provided.

Keywords: Sustainable Urban Development, Millennium Development Goals, Territorial Governance, Eradicating Poverty.

PROPOSTA DE FLEXIBILIDADE DOS AMBIENTES APLICADOS AS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Anicoli Romanini[1], Marcele Salles Martins[2], Andréa Quadrado Mussi[3], Rodrigo Rintzel[4], José Américo Dal´Conte Júnior[5]

[1]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED, Rua Senador Pinheiro, 304, Bairro Rodrigues, Passo Fundo/RS, Brasil e anicoli@imed.edu.br
[2]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e marcelemartins@imed.edu.br
[3]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e andrea@imed.edu.br
[4]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e rodrigo.rintzel@imed.edu.br
[5]Complexo de Ensino Superior Meridional - IMED e jdalconte@imed.edu.br

RESUMO

A demanda de habitações para pessoas com baixa renda está criando um novo mercado no ramo da construção civil, as HIS (Habitações de Interesse Social). Estas devem acima de tudo possuir um custo acessível para empreendedores e para seus futuros usuários. Tendo isto em mente, projetistas criam unidades com áreas reduzidas que acabam por não atender as necessidades básicas dos moradores. Uma solução que se mostra eficiente e acima de tudo sem custo é a introdução de princípios de flexibilidade neste tipo de projeto, princípios que possam nortear os usuários em uma futura ampliação e também moldar a unidade da forma que o morador julgar mais eficiente. Estas metodologias de flexibilidade englobam desde a importância de mobiliários que podem ter múltiplas funções quanto à preparação de unidades para futuras ampliações como vigas de apoio para escadas e paredes hidráulicas posicionadas em locais estratégicos. Assim, o artigo apresenta a discussão dos apoios teóricos referentes ao significado eficaz e multidimensional do morar, dando a importância do estudo e da aplicação dos conceitos de flexibilidade e adaptabilidade espacial nas habitações, especialmente nas de interesse social. As definições sobre o sentido do morar são apresentadas, seguidas de comentários acerca das modificações que costumam ocorrer nas habitações de interesse social, contendo aspectos que se relacionam com a satisfação dos usuários. Após, mostra-se a flexibilidade dos diferentes ambientes domésticos e se apresenta diretrizes de projeto a partir de uma revisão na literatura.

Palavras-chave: Habitação de interesse social, Construção flexível, Habitação multifuncional.

PROPOSED FLEXIBILITY OF THE APPLIED SETTINGS SOCIAL HOUSING

ABSTRACT

The demand for housing for people with low income are creating a new market in the building industry, the HIS (social housing). These must above all have a low cost to entrepreneurs and their future users. With this in mind, designers create units with smaller areas that end up not meeting the basic needs of the residents. A solution that is efficient and above all without cost is the introduction of principles of flexibility in this type of design, principles that can guide users in a future expansion and also shape of the unit so that the resident deems most efficient. These methodologies range from the importance of flexibility of securities that may have multiple functions as the preparation of units for future expansions as support beams for stairs and hydraulic walls positioned at strategic locations. Thus, the article presents a discussion of the theoretical support regarding effective and multidimensional meaning of living, giving you the study and application of the concepts of flexibility and adaptability in housing space, especially in the social interest. The definitions of the meaning of living are presented, followed by comments on the changes that may occur in social housing, containing aspects that relate to user satisfaction. After, it shows the flexibility of different home environments and presents design guidelines from a literature review.

Keywords: Social Housing, Building flexible, Multifunctional housing.

ANÁLISE DA RELAÇÃO DE UM SISTEMA DE INTEGRAÇÃO MODULAR ENTRE ORÇAMENTO, PLANEJAMENTO E CONTROLE DE UM EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR DE ALTO PADRÃO

TOMÁS, Luciana[1], FALCÃO, Daniel[2]
[1]Fundação Getúlio Vargas - FGV, Belém-PA, Brasil, luhtomas@hotmail.com
[2]Universidade Federal Fluminense - UFF, danielfalcao@vm.uff.br

RESUMO

O trabalho desta pesquisa aborda a incessante busca pelo aperfeiçoamento do processo de gestão, em possuir ferramentas que agreguem valor como agilidade, integração de informações entre as ferramentas, facilidade no controle da execução do projeto em seus diferentes estágios, entre outras coisas, como contexto para a aplicação da proposta da pesquisa. Uma vez identificada esta necessidade, o trabalho elegeu um modelo proposto por outros pesquisadores para verificar na sua implementação, quais vantagens e desvantagens este sistema de integração traz ao processo de gestão, que para o presente trabalho, se refere a gestão de obras, da implementação de uma ferramenta que de maneira integrada propõem a otimização do processo de gestão de um empreendimento. Conforme o exposto para este contexto, a implementação de uma proposta de integração modular, se dará entre as principais ferramentas da gestão – orçamento, planejamento e controle de obras, agregando por perfil de empresa, diferenciais para cada tipo de escopo de projeto. A proposta desse sistema aborda a inter-relação entre o orçamento e o planejamento de obras, em que se inicia a vinculação entre eles desde a sua elaboração, estruturando a matriz orçamentária em módulos, módulos esses que se espelham para as tarefas do planejamento e consequentemente do controle.

Palavras-chave: Sistema de Integração Modular, Processos de Gestão, Orçamento Modular, Planejamento Modular e Controle de Obras.

ABSTRACT

The work of this research addresses the constant search for improvement of the management process, in owning tools that add value and agility, integration of information between tools, ease in controlling the execution of the project at its different stages, among other things, as the context for implementation of the proposed research. Once identified this need, elected a work proposed by other researchers to verify its implementation model which advantages and disadvantages of this system integration brings to the management process, which for this study refers to construction management, implementation a tool to propose an integrated manner to optimize the process of managing an enterprise. As stated in this context, the implementation of a proposed modular integration will occur between the main tools of management - budgeting, planning and control works, by adding the company profile, differentials for each type of project scope. The purpose of this system addresses the interrelationship between the budget and the planning of works, which starts the connection between them since their preparation, structuring the budget matrix into modules, modules that mirror those for the tasks of planning and consequently control.

Keywords: Modular System Integration, Process Management, Modular Budget, Planning and Control of Modular Construction.

[1]Este artigo é fruto de um estudo mais abrangente, apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - Pós Graduação Lato sensu.

HABITAÇÃO VERTICAL PRIVADA E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO: DOIS PERÍODOS, DOIS CASOS DISSIDENTES I FORMAESPAÇO E IDEA!ZARVOS

Priscylla Nose de Lima
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP
Av. Rebouças, 1490 – ap. 153 – Pinheiros, São Paulo – Brasil
e-mail: limapri@uol.com.br

RESUMO

Este artigo apresenta o estudo da produção de edifícios residenciais verticais privados na cidade de São Paulo em dois períodos da história; entre as décadas de 60 e 70 do século 20 e a primeira década do século 21. Dois períodos que apresentaram propostas de destaque dentro do mercado imobiliário mostrando um novo olhar frente à produção da arquitetura. Examinou, além dos aspectos conceituais que os definiram como obras singulares no conjunto da produção imobiliária privada, quais foram os aspectos estruturais que estavam por trás desta iniciativa: quem são seus agentes, quais as motivações financeiras e eventuais aspectos culturais que definiram uma nova perspectiva sobre a produção desta arquitetura.

Os aspectos considerados para a análise e avaliação dos resultados, referiram-se não só a estrutura de linguagem renovadora, mas também sobre outras eventuais conquistas relativas à reconfiguração da espacialidade, flexibilidade de plantas, pesquisas tecnológicas e aspectos sociofinanceiros da operação: publico consumidor, interesse mercadológico, incorporador, etc.

Palavras-chave: São Paulo, Habitação Privada, Mercado Imobiliário, Formaespaço, Idea!Zarvos

VERTICAL PRIVATE HOUSING AND THE REAL ESTATE IN SAO PAULO: TWO PERIODS, TWO DISSIDENT CASES I FORMAESPAÇO AND IDEA!ZARVOS

ABSTRACT

This article reports the production of private residential buildings' study in the city of São Paulo in two different time periods, first between the 60's and 70's of the 20th century; and the first decade of the 21st century. Two distinct periods with above average proposals within the real estate market reflecting the contemporary architectonic production. Examined not the only conceptual aspects that have defined them as unique in the whole of the privately - built real estate; but also the structural aspects that might be behind this initiative: who are their agents, what financial motivations they had, and the eventual cultural aspects that have defined a new perspective on the production of this architecture.

The aspects considered in this analysis and evaluation of results referred both to the innovative structural language, and to the eventual advancements related to spatial reconfiguration, flexibility of blue prints - layout flexibility, technological research as well as social and economic aspects of the project: end consumers , market interest, development, etc.

Keywords: São Paulo, Private Housing, Real Estate Market, Formaespaço, Idea!Zarvos.

O VIÉS NA ANÁLISE DA INCORPORAÇÃO DOS TERRAÇOS COMO ÁREA ÚTIL DOS APARTAMENTOS OFERTADOS PELO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI (2000-2011)

Sandra Regina Casagrande de Moraes[1], Elmer Simon de Moraes[2]
[1]Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Rua Pedro Vicente, 625, Canindé, São Paulo, SP, Brasil; srcasagrande@terra.com.br
[2]Athie Whonrath / Poli-Integra – Curso MBA – Real Estate Economia Setorial e Mercados; pkci@terra.com.br

RESUMO

A incorporação do terraço como área útil dos apartamentos paulistanos do mercado imobiliário no século XXI na cidade de São Paulo é o alvo do presente artigo que pretende discutir e demonstrar a transformação da arquitetura em simples objeto de consumo, em função da forte influência do marketing e da publicidade, com a consequente transformação do papel do arquiteto no processo de produção e definição do produto imobiliário, cujos fatores estão relacionados a questões menos criativas, mais técnicas e, em particular, a busca obsessiva pelo resultado financeiro, que, via de regra, não consulta todo o interesse do consumidor final. Na verdade, essa produção constitui grande parte da prática da arquitetura e da construção das cidades, que, afinal, ocasiona a transformação do espaço e da paisagem urbana.

A justificativa desta análise se baseia na medida em que o mercado imobiliário paulistano se tornou, ao longo do século 20, uma referência nacional. A modalidade habitacional apartamento, considerada aqui como um "tipo", e seu processo de produção desenvolvida na cidade de São Paulo, é uma referência para a grande maioria das cidades de médio e grande porte brasileiras, exceto algumas características locais que não podem ser esquecidas. As tipologias ofertadas neste mercado servem de indutores da produção destas cidades, na medida, que em qualquer cidade brasileira podem-se encontrar apartamentos com características tipológicas semelhantes, ou muito próximas das vistas na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: Mercado imobiliário, programa arquitetônico, produção imobiliária, terraço.

THE BIAS IN THE ANALYSIS OF INCORPORATION OF THE TERRACES AND THE USEFUL AREA OF THE APARTMENTS OFFERED BY THE REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF SÃO PAULO IN THE TWENTY-FIRST CENTURY (2000-2011)

ABSTRACT

The incorporation of the terrace and the useful area of São Paulo apartments real estate market in the XXI century in the city of São Paulo is the target of this article is to discuss and demonstrate the transformation of architecture into simple object of consumption, due to the strong influence of marketing and advertising, with the consequent transformation of the role of the architect in the production and definition of real estate product process, which factors are related to issues less creative, more technical and, in particular, the obsessive quest for financial results, which, as a rule, not query the entire interest of the consumer. In fact, this production is a large part of the practice of architecture and the building of cities, which ultimately leads to the transformation of space and urban landscape. The rationale of this analysis is based on the extent to which the São Paulo real estate market has become, throughout the 20th century, a national benchmark. The housing modality apartment, seen here as a "type", and its production process developed in the city of Sao Paulo, is a reference to the vast majority of cities large and medium-sized Brazilian except some local features that can not be forgotten . The types offered in this market serve as inducers production of these cities, the extent that any Brazilian city, you can find apartments with similar typological features, or very close to the sights in the city of São Paulo.

Keywords: Real estate market, architectural program, real estate production, terraces.

HABITAÇÃO VERTICAL DE INTERESSE SOCIAL: A NOVA MÁQUINA DE MORAR

Eneida Kuchpil[1]
[1]Universidade Federal do Paraná, Avenida Getúlio Vargas, 2780, Curitiba, PR, Brasil, eneidakuchpil@uol.com.br

RESUMO

Os novos paradigmas colocados pela chamada "Arquitetura Moderna Brasileira", que surgiu nos anos 1930 e se firmou decisivamente no segundo pós-guerra, deu origem a experiências e contribuições marcantes, inclusive no campo da moradia popular e das tipologias verticais. Os avanços tecnológicos que assistimos nos últimos 40 anos alteraram os nossos hábitos e formas de interagir com o espaço, verificamos que a tendência aponta para que esses avanços se apresentem com uma diversidade maior e se processem cada vez mais com mais velocidade. Questionando o modelo moderno da habitação, vista como máquina de habitar, o artigo pretende discutir o papel de uma proposta modernista pioneira de ocupação e habitação vertical no âmbito do processo de modernização das cidades e do país, em contraponto com as novas propostas programáticas do morar contemporâneo na habitação vertical de Interesse social. Refletindo sobre os espaços habitacionais da "era da informação", que, por suas especificidades, não poderiam ser implementados em outro contexto. Procuramos nesta investigação, fazer uma reflexão teórica à luz de conceitos e experiências sobre espaços contemporâneos, questionando o pensar e o significar do lugar arquitetônico enquanto conceito da experiência humana, avaliando as transformações ocorridas na família contemporânea e em seus modos de vida, verificando os impactos das novas tecnologias de informação e comunicação no cotidiano doméstico e social do habitar e seu reflexo na concepção e nas demandas espaciais dos projetos de habitação social com configurações flexíveis e características programáticas alternativas que possibilitam a adaptação a futuras necessidades funcionais, espaciais, sociais e urbanas da sociedade contemporânea, reforçando a importância das experiências do Movimento Moderno para a habitação de interesse social e para o processo de verticalização das cidades no panorama variado e amplo da produção arquitetônica brasileira.

Palavras-chave: Habitação social, habitação coletiva vertical, arquitetura moderna.

VERTICAL SOCIAL HOUSING: THE NEW LIVING MACHINE

ABSTRACT

The new paradigm posed by the so-called "Modern Brazilian Architecture", which emerged in the 1930's and was decisively established in the post-war period, gave rise to remarkable experiences and contributions, including in the field of affordable housing and vertical typologies. The technological advances seen in the last 40 years have altered our habits and ways of interacting with the space, we find that those advances have a tendency to happen with a greater diversity and a higher speed. Questioning the modern model of housing, seen as an inhabiting machine, this article intends to discuss the role of a pioneer modernist proposed occupation and vertical housing in the scope of the modernization process of city and country, in contrast to the new programmatic proposals of contemporary living in the vertical social housing. Reflecting on the housing spaces in the "information age", which, in its specificities, couldn't be implemented in another context. We seek in this investigation a theoretical reflection in the light of concepts and experiences about contemporary spaces, questioning the thinking and the meaning of the architectural place as a concept of the human experience. And assessing the transformations that occurred in the contemporary family and its ways of life, checking the impacts of the new information and communication technologies in the domestic and social everyday housing with flexible settings and alternative programmatic features that enable the adaptation to future functional, spatial, social and urban needs of the contemporary society and reinforcing the importance of the experiences of the Modern Movement for social housing and the vertical integration in cities in the varied and ample panorama of Brazilian architectural process.

Keywords: Social housing, Collective vertical housing, Modern architecture.

POLÍTICAS PÚBLICAS SUSTENTÁVEIS APLICADAS NO PORTO MARAVILHA

Fernando C. P. Ferrarini[1], Alex K. Abiko[2], Rogério Santovito[3]
[1]Escola Politécnica da USP, Av. Prof. Almeida Prado, travessa 2, n. 83 CEP 05508-900, São Paulo, Brasil; fernando.penteado@usp.br
[2]Escola Politécnica da USP; alex.abixo@poli.usp.br
[3]Escola Politécnica da USP; rogerio.santovito@usp.br

RESUMO

As grandes cidades, junto com o setor da construção civil, são os maiores causadores de impactos no meio ambiente. A revitalização de áreas urbanas degradadas, segundo os princípios do urbanismo e construção sustentáveis, representa uma oportunidade de desenvolvimento sustentável e crescimento para o setor imobiliário. Na cidade do Rio de Janeiro, em virtude das Olimpíadas e dos megaeventos que possuem a cidade como palco principal, a Prefeitura aproveitou o momento oportuno para alavancar grandes projetos e instituir, por meio de leis e decretos, políticas públicas em prol da sustentabilidade. Atualmente, está em execução o Porto Maravilha, uma operação urbana consorciada de grande escala, formada por uma parceria público-privada, que visa requalificar o antigo distrito portuário como uma zona de uso misto, segundo as premissas de urbanismo sustentável, revitalizando o local em preparação para as Olimpíadas de 2016 e visando criar uma nova centralidade para a cidade. O objetivo deste artigo é analisar de forma sistêmica as políticas públicas adotadas no Porto Maravilha sob a ótica da sustentabilidade, segundo os critérios ambiental, econômico e social, focando em seus impactos e perspectivas para o mercado imobiliário. A ação regulatória do poder público é fundamental para fomentar práticas sustentáveis em projetos de revitalização urbana e estes oferecem oportunidades, assim como riscos para os empreendedores imobiliários. Os processos participativos de tomadas de decisões, a implantação de incentivos fiscais e edilícios para construções sustentáveis, assim como a imposição de mecanismos de regulação e fiscalização eficazes por parte do poder público, são fundamentais para que o projeto Porto Maravilha possa atender aos seus objetivos de sustentabilidade e inclusão, de modo que não seja relegado apenas em favor de interesses especulativos e possa beneficiar diversas camadas da sociedade, criando um novo paradigma de sustentabilidade urbana no Brasil.

Palavras-chave: Políticas públicas, sustentabilidade, real estate, Porto Maravilha.

SUSTAINABLE PUBLIC POLICIES APPLIED IN PORTO MARAVILHA

ABSTRACT

The sprawling process of large cities, alongside the construction industry, are the major sources of impacts on the environment. The revitalization of degraded urban areas, according to the principles of sustainable urbanism and construction, represents an opportunity for sustainable development and growth for the real estate industry. The city of Rio de Janeiro, Brazil, due to the 2016 Olympics Games and the major events as the World Cup, the municipality took the opportune time to launch large projects and establish public policies for sustainability, through laws and decrees. Currently ongoing, Porto Maravilha is an urban joint operation formed by a large-scale public-private partnership that aims to rebuild the city's former harbor district into a mixed use zone, revitalizing the site in preparation for the 2016 Olympics and seeking to create a new centrality for the city. This paper has the objective to analyze, in a systematic approach, the public policies adopted in Porto Maravilha from the sustainability perspective, according to the environmental, economic and social criteria, focusing on its impacts and prospects for the real estate market. The local government regulatory action is a crucial factor to foster sustainable practices, through decision-making participatory processes, tax and construction benefits for sustainable buildings, as well as the imposition of regulatory tools and effective supervision by of public power. Those actions are fundamental for Porto Maravilha to achieve its sustainability and inclusion goals, in a way that it acts not only in favor of speculative interests, being able to benefit different society and forging a paradigm shift in urban sustainability in Brasil.

Keywords: public policies, sustainability, real estate, Porto Maravilha.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DE PROJETO PARA VIABILIDADE ECONÔMICA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Luciana Ferreira Silva[1], Paula de Oliveira Correa Melo[2], Regiane da Silva Lopes Rocha[3], Renata Fernandes Narita[4] , Cynthia Barbieri Diezel Munhoz[5]

[1]Engenheira Civil, Universidade Anhembi Morumbi, Rua Casa do Ator, 275, Vila Olímpia, CEP: 04546-001 São Paulo/SP – Brasil, lufssp@gmail.com

[2]Engenheira Civil, Universidade Anhembi Morumbi, paula.correamelo2@gmail.com

[3]Engenheira Civil, Universidade Anhembi Morumbi, re.slrocha@gmail.com

[4]Engenheira Civil, Universidade Anhembi Morumbi, renarita@gmail.com

[5]Mestre em Engenharia, Departamento de Engenharia Civil da Escola Politécnica da USP e Professora da Universidade Anhembi Morumbi, cydiezel@uol.com.br

RESUMO

Diante do cenário de alta competitividade vivido pelo mercado imobiliário brasileiro, agilidade e assertividade na tomada de decisões tornam-se vitais para as empresas do setor. A utilização de indicadores na análise preliminar de projeto agiliza e facilita o processo de escolha de seus investimentos. Este trabalho apresenta índices arquitetônicos de análise de projeto que visam o seu aprimoramento do ponto de vista do custo de construção, propiciando a viabilidade econômica do negócio. São analisados sob esta metodologia dois empreendimentos residenciais distintos e analisados os resultados.

Palavras-chave: Índice, indicador, viabilidade, custo.

ANALYSIS OF DESIGN PARAMETERS FOR ECONOMIC VIABILITY OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS

ABSTRACT

Given the high competitive edge experienced by the Brazilian real estate market scenario, agility and assertiveness in taking decisions become vital for companies in the sector. The use of indicators in the preliminary project analysis accelerates and facilitates the process of choosing their investments. This paper presents architectural project analysis indexes that target its improvement from the point of view of the construction cost, providing the economic viability of the business. Are analyzed under this methodology two distinct residential and analyzed the results.

Keywords: Index, indicator, viability, cost.

FINANCIAMENTO À PROVISÃO HABITACIONAL DE LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL - HISTÓRIA E PERSPECTIVAS

Angela Maria Gabriella Rossi[1], James Patrick Maher Junior[2]
[1]Professora do Programa de Engenharia Urbana - Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Avenida Athos da Silveira Ramos, 149, Bloco D, Cidade Universitária - Rio de Janeiro – RJ, Brasil, gabriella.rossi@poli.ufrj.br
[2]Mestrando do Programa de Engenharia Urbana - Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, jmaher@poli.ufrj.br

RESUMO

O presente trabalho tem início ao apresentar o debate sobre as diferentes visões do valor da Habitação enquanto bem de consumo (possuindo, portanto, valor de uso) e enquanto bem de capital (possuindo valor de troca). Buscou-se apontar essa contraposição na história recente da provisão habitacional de interesse social no Brasil. Em seguida, é apresentada a experiência pioneira de São Paulo em produção habitacional para locação social, com enfoque nos mecanismos de financiamentos adotados para este tipo de provisão habitacional. Em contraponto à experiência brasileira, apresenta-se algumas experiências internacionais de produção habitacional de locação social, também com enfoque nos mecanismos de financiamento disponibilizados. Conclui-se que é impossível eliminar o déficit habitacional apenas com oferta de casa própria já que a renda de boa parte da demanda habitacional está abaixo da chamada "linha de atendimento por financiamento". Esse fato, além da existência de um perfil diversificado da demanda por habitação, exige alternativas para o atendimento amplo. A locação social pública ou privada pode ser uma saída, conforme demonstram as experiências internacionais. Entretanto, a estruturação de um programa de locação social exige um modelo de financiamento que dê conta não apenas de sua implantação (construção e/ou reforma do estoque habitacional existente) mas da sua manutenção a longo prazo, considerando inclusive os distintos cenários macroeconômicos possíveis. Cumpre observar que, passados quatro anos do lançamento do PLANHAB e dez anos da PNH, ainda não se veem mecanismos financeiros ou tributários de estímulo ao desenvolvimento de programas de locação social. Ademais, as ações recentes em habitação, como o Programa Minha Casa Minha Vida, não têm oferecido alternativas à aquisição da casa própria.

Palavras-chave: Locação, locação social, política habitacional, financiamento habitacional, política de crédito.

FUNDING FOR SOCIAL RENTAL HOUSING PROVISION IN BRAZIL - HISTORY AND PERSPECTIVES

ABSTRACT

This work starts by introducing the debate on the different views on the value of housing as a consumer good provider (for its use value) and as a capital good provider (for its exchange value). Next, the authors sought to point out this contrast in the Brazilian housing provision recent history. The innovative experience of São Paulo in social rental housing production is presented, focusing on the funding mechanisms adopted for this kind of housing provision. In contrast to the Brazilian experience, some international experiences in social rental housing provision are presented, also focusing on the available funding mechanisms. The authors conclude that it is impossible to eliminate housing shortage only by owner-occupation housing supply since the income of a significant number of households is not suficient to access subsidized housing loans. Because of this, as well as the existence of a diversified demand for housing services, housing supply alternatives are required. Public and private social renting may be a solution, as demonstrated by the international experiences. However, a social rental program structuring requires a funding model that considers not only the implementation (construction and/or renovation of the existing housing stock) costs but also its long-term maintenance costs, considering the different possible macroeconomic scenarios. It should be noted that, four years after the release of the National Housing Plan and ten years after the release of the National Housing Policy, there are not still any specific funding or tax mechanisms to stimulate the development of social rental housing programmes. Moreover, recent large-scale housing initiatives - such as the "Minha Casa Minha Vida" housing programme - has not offered alternatives to home ownership .

Keywords: Social housing, housing policy, housing finance, credit policy, rental housing.

ELEVAÇÃO DE PREÇOS NO MERCADO RESIDENCIAL NO BRASIL: QUESTÕES ESTRUTURAIS, DESEMPENHO DO SETOR E RISCO DO SISTEMA ECONÔMICO

Paulo Pereira[1]
[1]Auster Brasil Real Estate, Av. das Nações Unidas, 8501, 17º andar, São Paulo - SP, Brasil – ppereira@austerbrasil.com.br

RESUMO

Desde a crise de 2007/2008 nos Estados Unidos o mercado imobiliário vem sendo motivo de preocupação em vários países, tendo inclusive o BIS (Bank for International Settlements) e o FMI (Fundo Monetário Internacional) sugerido que os bancos centrais monitorassem esse mercado com o objetivo de evitar que os sistemas financeiros dos países, ou mesmo em escala global, sejam atingidos por problemas do mercado imobiliário. No Brasil, nos últimos anos, dada a grande elevação dos preços dos imóveis, a questão da existência de uma bolha de preços que estaria inflando para em seguida estourar vem sendo levantada pela imprensa e por pesquisadores. A abordagem desse artigo não é se temos ou não uma bolha, o que nos levaria a uma discussão teórica a qual não é o propósito aqui. O propósito desse texto, é analisar as condições estruturais da economia que permitiram essa grande elevação dos preços dos imóveis residenciais, tais como a acentuada queda da taxa de juros e a significativa elevação dos custos de construção, para em seguida verificar, com dados das empresas de capital aberto, que esse grande aumento de preços não se traduziu em qualidade de desempenho das empresas do setor, como também, baseando-se em dados do Banco Central do Brasil, verificar que não há, até agora, risco para o sistema financeiro e consequentemente para o sistema econômico.

Palavras-chave: Elevação de preços, imóveis residenciais, riscos, sistema financeiro, crise.

PRICES RISING IN HOUSING MARKET IN BRAZIL: STRUCTURAL ISSUES, SECTOR PERFORMANCE AND ECONOMIC SYSTEM RISK

ABSTRACT

Since 2007/2008 United States crisis the real estate market has been a reason of concern in several countries, as BIS (Bank for International Settlements) and IMF (International Monetary Fund) suggested the central banks monitored this market with the objective of avoid the countries financial systems, or even in a global scale, being reached by problems in the real estate market. In Brazil, in the recent years, given the huge rising in the residential market prices, the issue of the existence of a price bubble, that would be inflating to burst in a following moment, has been broadcasted by the press and some researchers. This article's approach is not about having or not a bubble, that would lead us to a theoretical discussion which is not the intention here. This article objective is analysing the structural conditions of the economy that permitted the huge residential prices rising, as the slump of the interest rates and the boost of the construction costs, next verifying, using the listed companies data, that this huge prices rising
did not improved the performance of the companies in this sector, as well as, based in the Banco Central do Brasil data, verifying that, so far, there is no risk for the financial system and consequently to the economic system.

Keywords: Prices rising, housing market, risks, financial system, crisis.

A PROPOSTA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA: UMA ANÁLISE DOS MECANISMOS DE INDUÇÃO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO PARA AS FAIXAS DE RENDA MÉDIA E MÉDIA BAIXA

Caroline de Figueiredo Bertoldi Silveira[1], Cláudio Tavares de Alencar[2]
[1]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Rua Ministro Godoi, 419, ap 112, Perdizes, cep 05015-000, Brasil; e-mail: carolbertoldi@uol.com.br
[2]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; e-mail: claudio.alencar@poli.usp.br

RESUMO

Este trabalho trata da proposta da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUC AB), mais especificamente do mecanismo de indução à produção de habitação para as renda média e média baixa, denominado "unidade habitacional incentivada". A proposta da OUC AB, consubstanciada na Lei Municipal 15.983 de 07 de novembro de 2013, traz inovações ao prever novos mecanismos de implantação para a consecução dos objetivos e diretrizes urbanísticas previstas pela Operação, na tentativa de conciliar os aspectos urbanísticos e financeiros deste instrumento, em um território com potencial de desenvolvimento urbano e tendência de desenvolvimento imobiliário. O objetivo do trabalho é analisar a eficácia desse mecanismo como indutor da formatação de produtos imobiliários residenciais na região da Água Branca para as faixas de renda média e média baixa. E, em se reconhecendo uma possível ineficácia do mesmo como formatador de produtos imobiliários residenciais destinados às faixas de renda média e média baixa, em que medida é possível promover a diversidade de renda, considerando a atratividade do empreendedor na região da Água Branca atualmente, e a capacidade de pagamento deste público alvo. As simulações realizadas, considerando os parâmetros da lei e dados recentes do mercado, permitem verificar que somente as famílias com renda média acima de 10 salários mínimos teriam poder de compra de uma unidade residencial na região pelo preço médio do metro quadrado de venda atual. Destaca-se como um dos principais riscos da não adesão do mercado produtor à OUC, a limitação da área privativa da unidade associada à reserva de estoque e a sua vinculação na compra de área adicional. Em caso de adesão, cabe a análise, por parte do empreendedor, do segmento de mercado potencial para o consumo das unidades formatadas a partir das características da unidade incentivada relativamente às demais regiões competidoras, e a possibilidade de incorporação do estoque reservado em empreendimentos de maior escala, haja vista o montante de unidades que podem ser geradas e a condição fundiária favorável representada pela disponibilidade de grandes terrenos vazios ou subutilizados com potencial de renovação.

Palavras-chave: Operação Urbana Consorciada Água Branca. Unidade Habitacional Incentivada. Empreendimento Imobiliário Residencial. Faixa de Renda Média e Média Baixa.

ÁGUA BRANCA URBAN OPERATION: MECHANISM TO ENCOURAGE THE PRODUCTION OF HOUSES FOR MEDIUM AND MEDIUM-LOW-INCOME FAMILIES

ABSTRACT

This paper is about the Água Branca Urban Operation, OUC AB, more specifically about a mechanism to encourage the production of houses for medium and medium-low-income families named "incentive housing units". The proposal of the OUC AB, supported by Municipal Law 15,983 of 07 of November, 2013, is innovative in that it provides new implementation mechanisms in order to reach the objectives and meet the urban guidelines established for the Operation, seeking to combine the urban and financial aspects of this instrument, in an area with potential for urban and real estate developments. The aim of this monograph is to analyze how efficient this mechanism is to induce the formatting of housing products in Água Branca area for medium and medium-low income families. And, if it is proven incapable of that, how income diversity can be promoted, considering both Água Branca current attractiveness for real estate investors and the payment capacity of the target audience. Simulations considering law parameters and recent market data showed that only families with an average income of 10 minimum salaries would afford a housing unit in the area for the average sale price of the square meter today. One of the major risks of not adhering to the OUC posed to the producing market is the limited private area of the unit associated with the construction potential and its combination with the purchase of additional area. If he adhers, the real estate investor is supposed to analyze the potential market segment to acquire the formatted units based on the characteristics of the ones in the "incentive housing units" against other competing areas, and the possibility of incorporating the reserved potential additional construction in large scale developments, considering the amount of units that can be generated and the favorable land condition represented by the availability of large empty or underused lots can go through revitalization.

Keywords: Água Branca Urban Operation. Incentive Housing Unit. Housing Development. Medium and Medium-Low Income.

"OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO: O FIM OU UM NOVO INÍCIO? O CASO DO PROJETO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA"

Vladir Bartalini
Bertoldi e Bartalini Arquitetos Associados – Rua Ministro Godói 419 – cj. 112
São Paulo / Brasil – vladir@bburbanistas.com.br

RESUMO

A proposta do novo plano diretor estratégico da cidade de São Paulo estabelece mecanismos de atração das atividades do mercado imobiliário para as proximidades de eixos estruturados por sistemas de transporte coletivo mediante a oferta de coeficientes de aproveitamento mais elevados nessas localidades. A possibilidade de alcançar maiores coeficientes de aproveitamento está hoje praticamente restrita às áreas de operações urbanas.

As operações urbanas por sua vez vem sendo implementadas em São Paulo nos últimos vinte anos alcançando expressivos resultados financeiros, mas resultados urbanísticos frequentemente questionados. No entanto, a proposta do novo plano diretor mantém as operações urbanas como instrumento de política urbana.

A utilização concomitante dos dois conceitos poderá gerar uma concorrência que afete o desempenho das operações urbanas na medida em que a outorga onerosa nas proximidades dos eixos de transporte deverá, ao que tudo indica, ter valores mais baixos. Paradoxalmente a proposta do novo plano diretor se apoia em grande medida nos conceitos originais do projeto da operação urbana consorciada Água Branca Cabe refletir se o que está em curso é o fim do ciclo das operações urbanas consorciadas em São Paulo ou, a partir das inovações do projeto Água Branca, o início de um novo ciclo onde este instrumento seja utilizado com novas perspectivas.

Palavras-chave: Projetos urbanos, operações urbanas, urbanismo.

"URBAN OPERATIONS IN SÃO PAULO: THE END OR A NEW BEGINNING? THE CASE OF URBAN OPERATION ÁGUA BRANCA"

ABSTRACT

SiThe proposed new strategic master plan of the city of São Paulo establishes mechanisms for attraction of real estate market activities to the vicinity of axles for collective transport systems structured upon the offer of higher utilization coefficients in these locales. The possibility of achieving higher coefficients of utilization is now virtually restricted to areas of urban operations.

Urban operations in turn has been implemented in São Paulo in the last twenty years reaching significant financial results, but urban results often questioned. However, the proposal of the new master plan maintains the urban operations as an instrument of urban policy.

The concomitant use of two concepts may generate a competition which affect the performance of urban operations insofar as the granting costly nearby transport axes should, by all indications, have lower values. Paradoxically the proposal of the new master plan rests largely on the original concepts of the project Água Branca.

Fits reflect what is going on is the end of the cycle of urban operations in São Paulo or, from the innovations of the Água Branca project, the beginning of a new cycle where this instrument is used with new perspectives.

Keywords: Urban projects, urban operations, urbanismo.

AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NO PERFIL DO CONSUMIDOR DE APARTAMENTOS EM FLORIANÓPOLIS, ENTRE OS ANOS 2001 E 2011

João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr. Eng.
Professor do Departamento de Construção Civil - IFSC - ganzofernandez@gmail.com
Roberto de Oliveira, PhD - Professor do Departamento de Pós-graduação em Eng. Civil - UFSC - roberto.oliveira@ufsc.br
João Carlos Godoy Ilha, M.Sc. Doutorando do Departamento de Pós-graduação em Eng. Civil - UFSC
jgilha@uol.com.br

RESUMO

Nos últimos anos, o mercado imobiliário da cidade de Florianópolis tem apresentado um crescimento muito grande se comparado com a maioria das outras capitais de estado e cidades do seu porte. Na década passada cresceu, segundo o IBGE, 23%. Para monitorar, subsidiar o planejamento estratégico do setor da construção local (SINDUSCON--Fpolis) e alimentar pesquisas acadêmicas sobre o assunto, desde 1995, a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) vem entrevistando famílias potenciais compradoras de apartamentos com o escopo de traçar um perfil do consumidor e detectar as suas preferências em relação aos atributos típicos selecionados do futuro imóvel. Esta pesquisa procura determinar de onde o prospectivo grupamento familiar vem e qual a preferência de bairro pretende se estabelecer, bem como suas motivações (investimento, aumento de família, deixar de pagar aluguel, por exemplo), seguido de uma lista de atributos selecionados do apartamento (sacada na sala, piscina, salão de festas, por exemplo) que sejam indispensáveis, desejáveis, indiferentes ou rejeitáveis. Seguem-se informações relativas ao processo de compra (entrada mais prestações, por exemplo), terminando pela composição familiar (visando enquadramento no estágio do ciclo de vida familiar). O objetivo deste artigo é, portanto, apresentar e analisar as principais alterações no perfil do consumidor de apartamentos em Florianópolis, nesses 10 anos de pesquisa. Os resultados mais expressivos foram que: apartamentos de três quartos têm procura estável, a demanda para imóveis fora da Ilha dobrou, diminuiu a compra à vista. Quartos ensolarados, água quente encanada e sacada na sala são atributos que permaneceram na lista dos cinco mais imprescindíveis, e aumentou de forma expressiva o número de famílias com filhos adultos morando juntos.

Palavras-chave: Demanda habitacional, mercado imobiliário, Florianópolis.

THE MAIN CHANGES IN THE POTENTIAL APARTMENT BUYERS PROFILE IN FLORIANOPOLIS, BETWEEN 2001 AND 2011

ABSTRACT

In recent years, the real estate market of Florianópolis has shown a very strong growth compared to most other state capitals and cities of its size. In the past decade has grown, according to the IBGE, 23%. To monitor, support the strategic planning of the construction sector (SINDUSCON-Fpolis) and food academic research on the subject, since 1995, the Federal University of Santa Catarina (UFSC) is interviewing potential families buyers of apartments with scope to trace a consumer profiles and detect their preferences over the typical selected attributes of the future property. This research seeks to determine from where the prospective family grouping comes and what the preference of neighborhood it wants to settle, as well as its motivation (investment, increase family fails to pay rent, for example), followed by a list of selected attributes of the apartment (balcony in the living room, pool, party room, for example) that are essential, desirable, indifferent or objectionable. Following are information related to the purchase process (entry plus installments, for example), ending the family composition (targeting framing on the stage of the family life cycle). The purpose of this article is therefore to present and analyze the main changes in the consumer profile of apartment purchasers in Florianopolis, within those 10 years of research. The most significant results were that three-bedroom apartments have stable demand, the demand for real estate outside the Island doubled, decreased cash purchase, sunny rooms, running hot water and balcony in the living room are attributes that remain in the list of the 5 most essential, and increased dramatically the number of families with adult children living together.

Keywords: Housing demand, housing market, Florianópolis.

PANORAMA DAS CERTIFICAÇÕES E ETIQUETAS PARA CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA NO BRASIL E RIO DE JANEIRO

Marcelo de Mattos Bezerra[1], Alfredo Jefferson de Oliveira[2]
[1]PUC-Rio, Rua Marques de Sao Vicente, 140/307 – Gavea – Rio de Janeiro – 22231-200, Brazil- mmb@puc-rio.br
[2]PUC-Rio, Rua Marquês de São Vicente, 225 – Gavea 20451-900 – Rio de Janeiro-RJ – Brasil Casa das Artes
afferson@puc-rio.br

RESUMO

Certificações e Etiquetas para construções sustentáveis consistem em conjunto de critérios e pontuações e são estratégicas para a difusão e adoção de soluções que direcionem a sustentabilidade, bem como norteadores de boas práticas.
Certificações e Etiquetas indicam níveis de sustentabilidade e geram diferenciadores para usuários e criam um cenário positivo de busca pela maior sustentabilidade. Muitos itens incluídos em certificações derivam de legislações existentes em cidades e/ou países e tem na superação de exigências das mesmas atribuídas maiores pontuações.
Atualmente no Brasil, por exemplo, a etiqueta Procel para eletrodomésticos é uma referência para escolha quando de uma compra. A mesma etiqueta já existe, até o momento de forma não obrigatória, para edificações. No Rio de Janeiro a qualificação Qualiverde está sendo submetida a Câmara de Vereadores. Esta qualificação apresenta benefícios fiscais e edilícios para edificações que atinjam níveis de pontuações propostos.
Este artigo apresentará as certificações, etiquetas, selos e qualificações disponíveis no Brasil e, em particular, no Rio de Janeiro e propostas iniciais para inclusões das mesmas.

Palavras-chave: Projetos urbanos, operações urbanas, urbanismo.

AN OVERVIEW OF ENERGY EFFICIENCY AND SUSTAINABLE CONSTRUCTION CERTIFICATIONS AND LABELS IN BRAZIL AND RIO DE JANEIRO

ABSTRACT

Certifications and Labels for sustainable construction consist of a set of criteria and points which are strategic to the diffusion and adoption of sustainable solutions, as well as guidelines for good practices.
Certifications and Labels indicate levels of sustainability and generate reference levels for users as well as create a positive scenario in the pursuit of greater sustainability. Many items included in certifications originate from existing laws in cities and/or countries, and points are awarded as their requirements are excelled.
Currently in Brazil, for example, the Procel label for household appliances is utilized as a reference when you purchase them. The same label has already been established on a non-mandatory basis for buildings. In Rio de Janeiro, the Qualiverde qualification is being submitted to the City Council for appraisal. Such qualification offers tax benefits for buildings that achieve the proposed score.
This paper aims at presenting the certifications, labels, seals and qualifications available in Brazil, particularly in Rio de Janeiro, as well as some proposals to include the certifications and labels.

Keywords: Certifications, Labels, Sustainability, Sustainable Building, Energy Efficiency.

ACESSIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE DO DESENVOLVIMENTO URBANO: A CONSTRUÇÃO E REFORMA DE EDIFÍCIOS - UMA ABORDAGEM REFLEXIVA DE ÉTICA URBANA

Michel Rosenthal Wagner

RESUMO

Consultor Jurídico. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Urbanístico e de Vizinhança da Ordem dos Advogados do Brasil – seccional pinheiros. Membro do Conselho Latin American Real Estate Society. Membro do Conselho Jurídico da Vice-presidência de Condomínios e Administração de Imóveis, e da Vice-presidência de Sustentabilidade do Secovi. Pós graduando em Direitos Difusos e Coletivos da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Sócio Titular do MRW Advogados. Rua Wisard, 305, 5º andar – Sala 52, São Paulo, Brasil. michel@mrwadvogados.adv.br

A Constituição Federal brasileira regulamenta a garantia do acesso adequado às pessoas portadoras de necessidades especiais como deficiência física ou mobilidade reduzida, limitações de visão e comunicação, indicando ser um dever da família, da sociedade e do Estado, garanti-lo juntamente com o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária a todos os cidadãos.

A questão da acessibilidade é tratada no Brasil especialmente pela Lei Federal n.º 10.098/00, Decreto Lei 5294/04, pelo Decreto Municipal n.º 45.122/04; por resoluções, CPA/SMPED-G/015/2008, na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (ABNT), e finalmente no caso de São Paulo, no Código de Obras municipal, que dispõem sobre a adequação das edificações públicas e privadas e dos elementos urbanos.

O tema, se bem estudado, conhecido e sensibilizado, é mais que tudo uma lição de humanidade, educação e respeito à norma maior, Constitucional, de que todos são iguais perante a lei, ressalvadas e respeitadas suas diferenças. Na pratica da construção das cidades, resulta de uma ética urbana a ser observada, e essencial para o desenvolvimento sustentável.

As cidades vêm sendo construídas faz décadas, e os condomínios ressaltam a necessidade de adequação das edificações sem uma situação adequada às normas de acessibilidade, sejam nos edifícios construídos, seja nos em construção.

Assim, cabe à sociedade como um todo, na esfera pública e na individual privada adotar uma postura atitudinal concernente ao respeito às leis e ao direito das pessoas portadoras de qualquer tipo de limitação, usando-se um dos maiores direitos inerentes à liberdade – o direito de ir e vir que deve ser garantido a todo cidadão brasileiro ou estrangeiro que esteja no país.

Palavras-chave: Acessibilidade, sustentabilidade, condomínio, construção das cidades e ética urbana.

ACCESSIBILITY AND SUSTAINABILITY OF URBAN DEVELOPMENT: BUILDING CONSTRUCTION AND RENEWAL - A REFLECTIVE APPROACH ON URBAN ETHICS

ABSTRACT

Legal Advisor. President of the Real Estate, Urban and Neighborhood Law Commission of the Brazilian Bar Association (OAB) - Pinheiros section. Member of the Latin American Real Estate Society Council. Member of the Legal Council of the Vice-Presidency of Condominiums and Real Estate Administration and of the Vice-Presidency of Secovi's Sustainability. Taking a post graduate course in Diffuse and Collective Rights at Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Managing Partner of MRW Advogados, located at Rua Wisard, 305, 5º andar – Sala 52, São Paulo, Brazil. michel@mrwadvogados.adv.br .

The Brazilian Federal Constitution regulates proper access assurance for persons bearing special needs such as physical disability or reduced mobility, vision and communications limitations, indicating furthermore that the family, the society and the State have the duty to ensure the same, together with the right to life, health, food, education, leisure, professionalization, culture, dignity, respect, freedom and family and community convenience to all citizens.

In Brazil, the accessibility issue is dealt with especially by Federal Law No. 10.098/00, Decree-Law 5294/04, Municipal Decree No. 45.122/04; pursuant to resolutions, CPA/SMPED-G/015/2008, in NBR 9050 from the Brazilian Association of Technical Standards (ABNT), and finally, in São Paulo, the municipal Building Code, providing about
the adaptation of public and private constructions and urban elements, and essential to the sustainable development.

The subject, if well studied, known and understood, is above all a lesson of humanity, education and respect of the supreme law, the Constitution, showing that everyone is equal before the law; however, their differences shall be observed and respected. In regard to the construction of cities, urban ethics shall be complied with.

The cities have been built for decades and the condominiums point out the need for adapting the constructions not in compliance with the accessibility rules, whether in the constructed buildings or in those under construction. Thus, the society, as a whole, both in public and individual private spheres, shall adopt a favorable attitude concerning the laws and the right of the persons bearing any type of limitation, using one of the greatest rights inherent to freedom – the right to come and go that must be ensured to every Brazilian or foreign citizen in the Country.

Keywords: Accessibility, sustainability, condominium, city construction and urban ethics.

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO PARA LOTEAMENTOS: UMA ANÁLISE EXPLORATÓRIA NA APLICAÇÃO DE UNIDADE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIO (UEN) E FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO (FCS)

Sandra Pires de Almeida[1], Adalberto Fischmann2, Leonardo Fabris Lugoboni[3]
Davi Andrade[4]
[1]Professora de Administração e de Marketing da UNIP, Mestre em Administração, Aluna da Disciplina de Planejamento Estratégico, Pós-Graduação Doutorado, FEA/USP. sandrapires@uol.com.br São Paulo, Brasil
[2]Prof. Dr. Titular FEA/USP, titular da disciplina de Planejamento Estratégico, FEA USP. aafischm@usp.br São Paulo, Brasil
[3]Professor de Administração FECAP. Doutorando em Administração, FEA USP. leo_fabris@hotmail.com São Paulo, Brasil
[4]Professor de Turismo e Hotelaria, Universidade Federal do Maranhão. Doutorando em Administração, FEA USP. daviandrade@usp.br São Paulo, Brasil

RESUMO
O estudo tem por objetivo apresentar o procedimento referente ao planejamento estratégico a partir da análise de unidade estratégica de negócio (UEN) com os fatores críticos de sucesso (FCS) para incorporação de loteamento. O loteamento é uma modalidade de produto imobiliário que vem ganhando destaque nos últimos anos como forma de ampliar o portfólio de produtos de incorporadoras. O presente estudo permitiu criar e testar uma matriz específica correlacionando a unidade estratégica de negócio (UEN) com os fatores críticos de sucesso (FCS) para a decisão estratégica de incorporação no segmento de loteamento.

Palavras-chave: Loteamento, estratégia de incorporação, unidade estratégica de negocio, fatores críticos de sucesso, mercado imobiliário.

STRATEGIC PLANNING FOR ALLOTMENT: AN EXPLORATORY ANALYSIS IN APPLYING STRATEGIC BUSINESS UNIT (SBU) AND CRITICAL SUCCESS FACTORS (CSF)

ABSTRACT
The study aims to present the procedure relating to strategic planning based on the analysis of strategic business unit (SBU) to the critical success factors (CSF) for incorporation of allotment. The allotment is a type of real estate product that has gained prominence in recent years as a way to expand the product portfolio of developers. This study allowed us to create and test a specific matrix correlating the strategic business unit (SBU) to the critical success factors (CSF) for the strategic decision of incorporating the allotment segment.

Keywords: Aallotment, merger strategy, strategic business unit, critical success factors, real estate.

CONDIÇÕES PARA ESTRUTURAÇÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS COM RENDA PROVENIENTE DE LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

Luis Felipe Sola[1], Dra. Paola Torneri Porto[2]
[1]Escola Politécnica da USP, felipe@publitas.com.br
[2]Escola Politécnica da USP, paolatrn@usp.br

RESUMO

Em um estudo sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário (FIIs) no Brasil, em fevereiro de 2014, foram observados instrumentos com estratégias de remuneração baseadas em ativos de diversos setores tais como shopping centers, edifícios de escritórios comerciais, galpões logísticos e industriais, entre outros. Entretanto, não foram identificados fundos com estratégias de obtenção de renda proveniente de locação residencial. Observando-se o mercado americano, constatou-se que cerca de 12 % dos Equity REITs (Real Estate Investment Trusts) auferiram renda através da locação ou operação de imóveis residenciais. Face ao exposto, este trabalho tem como objetivo avaliar a possibilidade de estruturação de fundos imobiliários com renda proveniente de locações residenciais no Brasil, do ponto de vista de atratividade para um investidor que busca renda homogênea de longo prazo.Inicialmente foi feita a análise dos REITs residenciais, procurando compreender seus mecanismos e estratégias. Na sequência, por meio de simulações em um modelo protótipo de um fundo imobiliário residencial no Brasil, elaborou-se uma análise econômica, onde foi feita a análise da qualidade do investimento, de modo a extrair conclusões sobre este tema. Concluiu-se, a partir do estudo de caso, que um fundo com estas características forneceu indicadores que tendem a ser pouco atrativos para investidores, quando comparados com outras alternativas de fundos imobiliários disponíveis no mercado no cenário atual. Entretanto, quando comparado com a operação direta das propriedades por investidores pessoa física, o investimento por meio de um fundo tende a apresentar um rendimento superior. Além disso, o estudo identificou um conjunto de estratégias que podem ser utilizadas de forma a melhorar a performance deste instrumento de securitização neste mercado e, eventualmente no futuro, permitir que fundos imobiliários invistam no mercado residencial.

Palavras-chave: Locação imobiliária. Fundo de investimento imobiliário. REIT residencial.

CONDITIONS TO STRUCTURE REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS WITH RESIDENTIAL LEASING INCOME

ABSTRACT

In a study about the market of Real Estate Investment Funds (FII) in Brazil in February 2014, instruments with income strategies based on assets in various sectors such as shopping centers, commercial office buildings, logistics and industrial warehouses, among others, were observed. However, no funds with strategies focused on obtaining income from residential leasing were found. Meanwhile, in the American market, it was noticed that about 12% of Equity REITs (Real Estate Investment Trusts) had earned their revenue through leasing or operation of residential properties. Given the above, this study aim to verify the possibility of structuring real estate investment funds with income from residential leasing in Brazil, in terms of attractiveness for investors in order to explore long term homogeneous income flow. Firstly, it were analyzed the Residential REITs, in order to understand their mechanisms of functioning and strategies. Then, by simulations in a prototype model of a real estate investment fund in Brazil, an economic analysis was prepared, in which, a quality investment analysis was made, in order to draw conclusions on this topic. It was concluded, from the case study, that a fund of this nature provides indicators that tend to be less attractive to investors, compared with other alternatives of real estate investment funds available in the market in the current scenario. However, when compared with the direct leasing operation for individual investors, investing through a real estate investment fund has a higher yield. In addition, the study identified a number of strategies that can be used to improve the performance of this instrument of securitization in this market, and possibly in the future, allow real estate investment funds to invest in the residential market.

Keywords: Residential leasing. Real Estate Investment Fund. Residential REITs.

FORMATAÇÃO DE EMPREENDIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA, VOLTADO PARA LOCAÇÃO – ESTACIONAMENTO

Caroline Fernanda Rosa[1], Debora Chenker[2], Denise Bellinati[3] Juliana Tancini[4], Nathália Oliveira Loyola[5]

[1]MBA Real Estate - Economia Setorial e Mercados da USP, Av. Prof. Almeida Prado, no 1280 Butantã – São Paulo/SP, Brasil, CEP 05508-070, Tel; 55(11)8881-3327, Carolinef.rosa@yahoo.com.br
[2]MBA Real Estate - Economia Setorial e Mercados da USP, dchenker@hotmaill.com
[3]MBA Real Estate - Economia Setorial e Mercados da USP denisebellinati@hotmail.com
[4]MBA Real Estate - Economia Setorial e Mercados da USP, jutancini@gmail.com
[5]MBA Real Estate - Economia Setorial e Mercados da USP, nathalia_loyola@hotmail.com

RESUMO

Tendo em vista as novas políticas de incentivo ao transporte público, nosso estudo consiste em definir uma localidade e implantar um edifício garagem nos moldes "Estacione e viaje", próximo a uma estação de metrô na RMSP.
A Metodologia utilizada foi a análise da pesquisa de mobilidade (origem-destino) 2012, dados de movimentação do metrô/CPTM e dados de estacionamentos integrados ou referenciados à malha metroviária a fim de identificar a demanda existente.
Com os resultados apurados, definimos o tamanho ideal para este projeto e indicamos uma possível localização para que seja implementado um empreendimento desta grandeza.

Palavras-chave: Estacionamento, Mobilidade, Garagem, Automóvel, Metrô.

COMMERCIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT – PARKING LOTS

ABSTRACT

Given the new policies to encourage public transportation, our study consists in defining a location and implement a garage building in the molds of "Park and Go" close to a metro station in the MRSP.
The methodology used was the analysis of mobility research (origin-destination) 2012 - data of passengers from Metro / CPTM and data integrated or referenced to the metro network in order to identify the existing parking demand.
With the results, we define the ideal size for this project and indicate a possible location for a development of this magnitude to be implemented.

Keywords: Parking, Mobility, Garage, Car, Subway.

MONITORAMENTO E ANÁLISE CONTÍNUOS DE VARIÁVEIS DIVERSAS USANDO REDES DE SENSORES E RECURSOS DE BUSINESS INTELLIGENCE COMO SUPORTE PARA GREEN DATA CENTERS

MARÈ, Renata[1], GOGLIANO SOBRINHO, Osvaldo[2], PEREIRA, Rosangela de F.[3], CUGNASCA, Carlos[4], CARVALHO, Tereza Cristina Melo de Brito[5], LEITE, Brenda[6]
[1]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, (55-11) 3284-1194, Brasil, renatamare@gmail.com
[2]Abili Tecnologia da Informação Ltda., ogogli@abili.com.br
[3]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, rpereira@larc.usp.br
[4]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, carlos.cugnasca@poli.usp.br
[5]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, carvalho@larc.usp.br
[6]Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, brenda.leite@poli.usp.br

RESUMO

Data Centers são grandes consumidores de energia nas áreas de Tecnologia da Informação e Comunicação, onde estima-se que o equivalente a um terço do consumo de energia dos servidores é gasto com sistemas de refrigeração para controlar a temperatura dos equipamentos. Em complemento, os sistemas de ar condicionado são essenciais para manter condições térmicas adequadas, evitando-se prejuízos expressivos, além da distribuição homogênea do ar, com eficiência energética. Visando-se avaliar o seu desempenho, torna-se necessário o monitoramento contínuo de certas variáveis, gerando-se uma base histórica que proporciona a análise dos dados, identificando-se a qualidade do ambiente, a eficiência e o padrão de funcionamento do sistema. Buscando-se essa solução, propõe-se o desenvolvimento de um módulo de análise de dados ambientais e de consumo de energia em data centers, utilizando-se recursos de Business Intelligence, fornecendo suporte aos gestores na definição de estratégias de operação sustentáveis aos sistemas de ar condicionado. Esse módulo deverá ser integrado ao sistema para monitoramento seguro e remoto da qualidade do ambiente interno, operando desde 2009 na Escola Politécnica da USP. Monitoram-se continuamente temperatura, umidade relativa do ar, qualidade da energia e consumo dos fan coils e chiller, em duas salas de aula climatizadas. Essas informações são armazenadas em um servidor web em nuvem, gerando histórico de dados e permitindo o acesso remoto dos usuários por meio de interface contendo inúmeras funcionalidades. O banco de dados existente será utilizado no teste e validação do módulo proposto que, integrado ao sistema de monitoramento, trará como benefício a geração de relatórios e gráficos analíticos. Os gestores de data centers poderão realizar um controle da qualidade do ambiente interior com maior acurácia, adotando estratégias de operação sustentáveis, facilitando a identificação de riscos, diminuindo a possibilidade de sinistros e custos com manutenção. Esta solução estará plenamente alinhada ao conceito de *Green Data Centers.*

Palavras-chave: Sistema de Monitoramento, Business Intelligence, Green Data Center, Sistema de Ar Condicionado, Redes de Sensores.

CONTINUOUS MONITORING AND ANALYSIS OF SEVERAL VARIABLES USING SENSOR NETWORKS AND BUSINESS INTELLIGENCE AS A SUPPORT FOR GREEN DATA CENTERS

ABSTRACT

Data Centers are large energy consumers in the areas of Information and Communications Technology, where it is estimated that the equivalent of one-third of the energy consumption of the servers is spent on cooling systems to control the temperature of the equipment. In addition, air-conditioning systems are essential to maintain proper thermal conditions, avoiding significant losses, besides keeping an homogeneous air distribution with energy efficiency. In order to evaluate their performance, it becomes demanding to continuously monitor certain variables, generating a historical basis that provides data analysis, identifying the environmental quality, the efficiency and the system operation pattern. Aiming this solution, here is proposed the development of an environmental and power consumption data analysis module in Data Centers, using Business Intelligence features, providing support to managers in the definition of strategies for sustainable operation of air-conditioning systems. This module should be integrated into the system for secure and remote monitoring of the indoor environmental quality, operating since 2009 at Engineering School of University of São Paulo. It continuously monitors temperature, relative humidity, energy quality and consumption of the fan coils and chiller, in two airconditioned classrooms. This information is stored on a web server, generating history data and enabling remote access of users through an interface containing numerous features. The existing database will be used in the testing and validation of the proposed module that, integrated into the monitoring system, will bring benefit through reports and analytic charts. Data Center managers will be able to perform a quality control of the indoor environment with greater accuracy, adopting strategies of sustainable operation, facilitating risk identification and decreasing the possibility of accidents and maintenance costs. This solution will be fully aligned to the concept of Green Data Centers.

Keywords: Monitoring System, Business Intelligence, Green Data Center, Air Conditioning System, Sensor, Networks.

POBREZA Y VIVIENDA EN ESPAÑA: 2004-2011

Paloma Taltavull de La Paz*
Departamento de Análisis Económico Aplicado - Universidad de Alicante
Campus de San Vicente del Raspeig s/n - 03080 Alicante, España
Nacionalidad: española - Telf.. +34.965909693 - Fax. +34 965909322
paloma@ua.es

Francisco Juárez
Departamento de Análisis Económico Aplicado - Universidad de Alicante
Campus de San Vicente del Raspeig s/n - 03080 Alicante, España
Nacionalidad: español - Telf.. +34.965909693 - Fax. +34 965909322
fjuarez@ua.es

** Corresponding autor*

RESUMEN

La literatura contempla la vivienda como una de las consecuencias de la pobreza en los hogares. En este trabajo se invierte el argumento y se evalúa cómo la tenencia de vivienda puede generar situaciones de pobreza. En él se estiman distintos indicadores de accesibilidad y se obtiene evidencia empírica de la distinta situación de pobreza de los hogares españoles según su tenencia. Utilizando los microdatos de la Encuesta de Calidad de Vida para España, el artículo segmenta la información por tenencia residencial y calcula las líneas de pobrezas asociadas a la propiedad, el alquiler a precios de mercado, el alquiler por debajo de los precios de mercado y la cesión gratuita de la vivienda, cuatro fórmulas de tenencia del parque español. Los resultados sugieren que la elevada tasa de propiedad ha protegido de la pobreza a un gran número de hogares pobres propietarios, especialmente tras la crisis económica en España.

Palavras-chave: Vivienda, pobreza, España.

POVERTY AND HOUSING IN SPAIN: 2004-2011

ABSTRACT

The literature approach the lack on housing as one of the consequences of household poverty. This paper turns around the argument and assesses how housing tenure triggers poverty situations. It estimates several affordability indicators associated to housing tenure, finding empirical evidence of different poverty threshold among Spanish households depending on their tenant status. Using micro-data of the Survey of Quality of Life for Spain , data is segmented by residential tenure and calculate poverty lines for homeowners, renters (both at a market prices and below market prices) and the free housing , the four tenure formulas existing in the Spanish housing market. Results suggest that high ownership rate has prevent from poverty to a large number of homeowners with income below the poverty line, especially after the economic crisis in Spain.

Keywords: Housing, poverty, Spain.

ACESSO PÚBLICO AO EDIFÍCIO MANCHETE

Fonte: http://mapa-metro.com/pt/Brasil/Rio

LOCALIZAÇÃO EDIFÍCIO MANCHETE

Edifício Manchete
Rua do Russel, 804 - Praia do Flamengo - Rio de Janeiro - RJ

Fonte: https://maps.google.com.br

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-66934-04-5

9 788566 934045

Prefixo Editorial: **66934**

Número ISBN: **978-85-66934-04-5**

Título: **LIVRO DE RESUMOS DA 14ª CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY**

14ª Conferência Internacional da LARES
Latin American Real Estate Society

17 a 20 de setembro de 2014
Edifício Manchete
Rua do Russel, 804 - Praia do Flamengo
Rio de Janeiro - RJ

Patrocínio

ABECIP
BR Properties
CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
CURY A CONSTRUTORA DA SUA CASA
Engepred
FGV
ICSC
N, F&BC NEGRÃO FERRARI & BUMLAI CHODRAUI ADVOGADOS
RICS
VBI REAL ESTATE

Apoio

AABIC
ABRAFAC 10 ANOS
ABRAINC
ADEMI RJ Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário
BUILDINGS Espaços Corporativos Online
CBCS Conselho Brasileiro de Construção Sustentável
CONSTRUTORES
CORENET GLOBAL
CTE Centro de Tecnologia de Edificações
Emerald
FIABCI/BRASIL
GRI GLOBAL REAL ESTATE INSTITUTE
ibape SP
IREM Institute of Real Estate Management Capítulo do Estado de São Paulo nº111
IRES
OAB
PINI
POLI-INTEGRA
SECOVIRIO
SECOVI SP
sinaenco
SINDUSCON-RIO

Organização

NÚCLEO DE REAL ESTATE
LARES Latin American Real Estate Society
POLI USP

www.lares.org.br