



ECV 4105 – ANÁLISE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
3 créditos – (45 horas-aula)

Prof. Dr. Norberto Hochheim

hochheim@ecv.ufsc.br

EMENTA

Projeto no processo de planejamento. Taxas de juros. Relações de equivalência financeira. Financiamento: fontes, sistemas de amortização. Análise de viabilidade econômica e seleção de investimentos: sob condições de certeza, sob condições de risco e sob condições de incerteza. Inflação e correção monetária. Elaboração de projetos de investimentos.

PROGRAMA

1. Projeto : tipos, importância e estrutura

- 1.1. O processo de tomada de decisões
- 1.2. Tipos de projetos de investimento
- 1.3. O projeto de investimento imobiliário e o processo decisório
- 1.4. Elaboração e análise de projetos de investimento imobiliários
- 1.5. Aspectos a considerar num projeto de investimento imobiliário
- 1.6. Etapas de um projeto de investimento imobiliário

2. Taxas de juros

- 2.1. Fluxo de caixa: convenções, hipóteses e simbologia adotadas
- 2.2. Juros simples e compostos
- 2.3. Taxas equivalentes
- 2.4. Taxa nominal e efetiva
- 2.5. Taxas cobradas antecipadamente
- 2.6. Taxa interna de retorno (TIR)
- 2.7. Taxa mínima de atratividade (TMA)

3. Relações de equivalência

- 3.1. Relações envolvendo valor presente, futuro e série uniforme
- 3.2. Relações envolvendo a série em gradiente
- 3.3. Séries perpétuas
- 3.4. Séries antecipadas

4. Financiamento

- 4.1. Fontes de recursos
- 4.2. Seleção das fontes de financiamento
- 4.3. Sistema de amortização francês (Tabela Price)
- 4.4. Sistema de amortização constante (SAC)
- 4.5. Sistema de amortização misto (SAM)
- 4.6. Sistema de amortização crescente (SACRE)
- 4.7. Outros sistemas de amortização
 - 4.7.1. Sistema americano
 - 4.7.2. Pagamento único, com juros postecipados
 - 4.7.3. Pagamento único, com juros antecipados
 - 4.7.4. Sistema de amortizações variáveis
- 4.8. Correção monetária dos empréstimos

5. Análise de viabilidade econômica de investimentos

- 5.1. Valor Presente (VP)
- 5.2. Valor Anual Uniforme Equivalente (VAUE)
- 5.3. Taxa Interna de Retorno (TIR)
- 5.4. Análise Benefício/Custo
- 5.5. Tempo de Recuperação do Capital - *Pay-back* (PB)
- 5.6. Métodos Modificados : VPLM, VAUEM, TIRM

6. Seleção de alternativas de investimentos

- 6.1. Valor Presente (VP)
- 6.2. Valor Anual Uniforme Equivalente (VAUE)
- 6.3. Taxa Interna de Retorno (TIR)
- 6.4. Análise Benefício/Custo
- 6.5. Tempo de Recuperação do Capital – *Pay-back* (PB)
- 6.6. Estudo de caso

7. Elaboração de projetos de investimento imobiliário

- 7.1. Elaboração do fluxo de caixa
 - 7.1.1. Principais componentes
 - 7.1.2. Fluxo de caixa do empreendimento
 - 7.1.3. Fluxo de caixa do acionista
- 7.2. Análise do projeto
- 7.3. Estudo de caso

8. Inflação e Correção Monetária

- 8.1. Conceitos
- 8.2. Taxa global de juros
- 8.3. Efeito da inflação na análise de investimento

9. Análise de Risco

- 9.1. Incerteza e risco
- 9.2. Métodos determinísticos
 - 9.2.1. Taxa de desconto ajustada ao risco
 - 9.2.2. Análise de Sensibilidade
- 9.3. Métodos probabilísticos
 - 9.3.1. Método analítico
 - 9.3.2. Método numérico

BIBLIOGRAFIA

- CASAROTTO F^o, Néelson e KOPITKE, Bruno H. *Análise de investimentos*. São Paulo: Atlas, 1994.
- CONTADOR, Cláudio Roberto. *Avaliação social de projetos*. São Paulo: Atlas, 1988.
- FARO, Clovis de. *Elementos de engenharia econômica*. São Paulo: Atlas, 1979.
- FLEISCHER, Gerald A. *Teoria da aplicação do capital: um estudo das decisões de investimento*. São Paulo: Edgard Blücher, 1977.
- GRANT, Eugene L.; IRESON, W. Grant; LEAVENWORTH, Richard. *Principles of engineering economy*. New York: John Wiley & Sons, 1982.
- HESS, Geraldo; MARQUES, José Luiz; PAES, Luis Carlos Rocha, PUCCINI, Abelardo. *Engenharia Econômica*. São Paulo: Difel, 1984.
- HIRSCHFELD, Henrique. *Engenharia econômica e análise de custos*. São Paulo: Atlas, 1989.
- HOCHHEIM, Norberto. *Análise de investimentos sob condições de risco e inflação*. Florianópolis, UFSC (Dissertação de Mestrado), 1986.
- HOLANDA, Nilson. *Planejamento e projetos*. Rio de Janeiro: APEC, 1975.
- MONTENEGRO, João Lopes de Albuquerque. *Engenharia econômica*. Brasília: Telebrás, 1982.
- MOREIRA, Alberto Lélío. *Princípios de engenharia de avaliações*. São Paulo: Pini, 1994.
- OLIVEIRA, José Alberto Nascimento de. *Engenharia econômica: uma abordagem às decisões de investimento*. São Paulo: McGraw-Hill, 1982.
- POMERANZ, Lenina. *Elaboração e análise de projetos*. São Paulo: Hucitec, 1988.
- WOILER, Sansão e MATHIAS, Washington Franco. *Projetos: Planejamento, elaboração e análise*. São Paulo: Atlas, 1985.