



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

CARTA DO NRE-POLI
abril-junho 2017

no. 48-17

1

ENSINO DE REAL ESTATE ESTADO DOS MBA NO BRASIL

Profa. Dra. Eliane Monetti

O ensino do “real estate” abriga o espectro de temas relacionados ao mercado imobiliário e suas delimitação e definição ainda ocupam inúmeros textos acadêmicos. Abraçado por diferentes carreiras tradicionais, cada qual apropriando-se - ou contribuindo com – segmentos específicos, o campo do conhecimento do real estate é multidisciplinar por excelência.

E, como o real estate tem um caráter aplicado, é natural que seja moldado às demandas locais de seus agentes e do ambiente econômico regional no qual se insere.

A educação em real estate no Brasil ainda é recente. As pesquisas na área que, de alguma forma, alimentam o ensino, ainda ocorrem de forma dispersa, por pesquisadores pertencentes a grupos de pesquisa, em sua maioria, concentrados em outros campos do conhecimento.

Nos Estados Unidos, pioneiro no ensino de real estate, atribui-se o primeiro curso ao início do século XX, apesar de alguns autores admitirem ser o final do século XIX o marco zero do ensino em real estate.

O tema central tinha sua ênfase maior em economia territorial (*Land Economics*), passando depois à administração e, em seguida, para a busca da maximização do valor das empresas, suas estruturas de capital e decisões nesse ambiente. E já, desde os primórdios, se questionava se o real estate teria rigor suficiente para compor currículos acadêmicos, sobretudo porque a interação com a indústria sempre foi muito forte.

Vários autores citam a dificuldade de se associar um corpo do conhecimento (do inglês, *Body of Knowledge – BoK*) para o real estate, não só pela sua natureza diversificada mas, também, pela rápida mudança da indústria do real estate, hoje uma classe de ativo globalizada e integrada a fluxos de capital e mercados financeiros.

As fronteiras do real estate vem se expandindo não só geograficamente, mas também se misturando à indústria financeira.

Se, de um lado, a análise da bibliografia existente aponta para (1) a dificuldade do estabelecimento de um referencial único para os cursos de real estate; (2) a natural necessidade específica de atendimento a demandas regionais a despeito de real estate

transcender fronteiras e (3) a dificuldade de um conteúdo único capaz de atender aos diversos agentes que desenvolvem atividades profissionais na área, de outro, é possível reconhecer um direcionamento comum que deve permear os diferentes cursos.

Como resultado da síntese das pesquisas desenvolvidas sobre o *BoK*, é possível identificar que, prioritariamente, os cursos deveriam cumprir a maior parte de seu espectro dividindo os conteúdos sob os seguintes abrigos temáticos:

Economia em real estate – *Real Estate Economics* – Trata do estudo dos movimentos dos mercados de real estate, a partir da sistematização de percepções dos motivadores das transações (economia comportamental). É o campo de estudos no qual são discutidos os negócios e as mudanças estruturais capazes de afetar a indústria do real estate. A partir de pressões de oferta e/ou de demanda, procura descrever, explicar e prever padrões de preços e seus ajustes.

Finanças em real estate – *Real Estate Finance* – Trata dos princípios de finanças no ambiente do real estate. Estuda o custo do capital e as fontes de financiamento para sustentar o desenvolvimento de empreendimentos, das empresas do setor e dos adquirentes de produtos do setor.

Investimento em real estate – *Real Estate Investment* – Estuda análise e decisão de investimento em real estate, seja o investimento direto, seja por meio de veículos de investimento disponíveis.

Empreendimentos de real estate – *Real Estate Development* – Trata da transformação do ambiente construído por meio do desenvolvimento de empreendimentos, a formatação dos produtos e sua validação por teste de mercado, as análises do investimento na sua implantação ou aquisição e as diferentes tipologia de empreendimento voltadas para mercados específicos.

Gestão em real estate – Sob esse tema encontram-se os sistemas de gestão de empresas e empreendimentos de real estate, bem como sistemas empresariais voltados exclusivamente para gestão envolvendo a carteira dos ativos imobiliários.

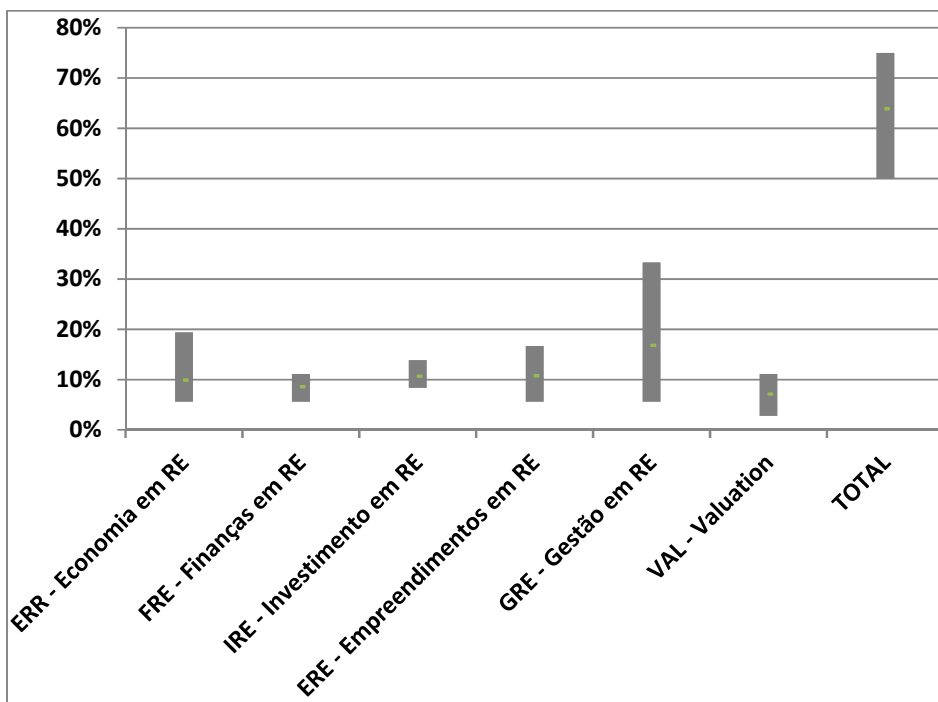
Valuation – Vinculados aos princípios e técnicas de arbitragem de valor de bens imóveis.

Outros temas podem ser acrescentados, conforme seja o perfil do público a que se destina o curso. Assim, temas como marketing imobiliário, direito imobiliário e tributação no real estate podem ser incorporados, ou ainda aqueles de caráter geral voltados para o espaço urbano, para a gestão dos processos de produção ou outros.

Nas escolas norte-americanas, nas quais o tema do real estate é encontrado já em nível de graduação, muitas vezes a formação ocorre nas escolas de negócios, com ênfases em real estate (*concentration*), embora em muitas, a exemplo do modelo europeu, a formação se dê em escolas do ambiente construído.

Diferentes pesquisas internacionais apontaram para a ocorrência dos temas mais frequentes nas escolas de real estate (identificados anteriormente neste texto) cuja participação em diferentes cursos está expressa no gráfico 1 abaixo.

gráfico 1 – concentração dos temas nos cursos internacionais de real estate.



No modelo internacional, esses temas chegam a representar de 50% a 75% do conteúdo dos cursos de real estate.

Com o objetivo de verificar essa aderência aos padrões internacionais, foi realizada uma pesquisa para verificar os principais cursos de especialização em real estate no Brasil.

Os cursos pesquisados foram:

1. **NRE-Poli-USP** - Real Estate – Economia Setorial e Mercados – MBA-USP (programa disponível em <http://poli-integra.poli.usp.br/cursos/real-estate/>)
2. **Saint Paul** – Certificate in Real Estate (programa disponível em <http://www.saintpaul.com.br/pos/gestao-negocios-imobiliarios.html>)
3. **FIA** - Pós-graduação em negócios do mercado imobiliário (programa disponível em <http://www.fia.com.br/educacao/posgraduacao/Paginas/mercadoimob.aspx>)
4. **FGV-IDE** - MBA em Gestão de Negócios de Incorporação e Construção Imobiliária (programa disponível em <http://www.strong.com.br/Cursos/MBA-FGV/Santo-Andre/MBA-em-Gestao-de-Negocios-de-Incorporacao-e-Construcao-Imobiliaria/16>)

As informações obtidas são aquelas disponíveis no *website* do curso e sua classificação dos grupos temáticas se deu pelos títulos atribuídos às diferentes disciplinas, já que muitos dos *websites* não dispunham do programa de cada disciplina individualmente.

Esse não detalhamento da informação pode ter conduzido a alguma distorção. Como exemplo, uma disciplina identificada como “Mercado acionário” ou mesmo “Fusões e aquisições” não permite garantir seu foco específico em real estate. Mesmo assim, admitiu-se que, ao menos parcialmente, o foco no setor não tenha se perdido.

Os resultados estão ilustrados no gráfico 2, a seguir.

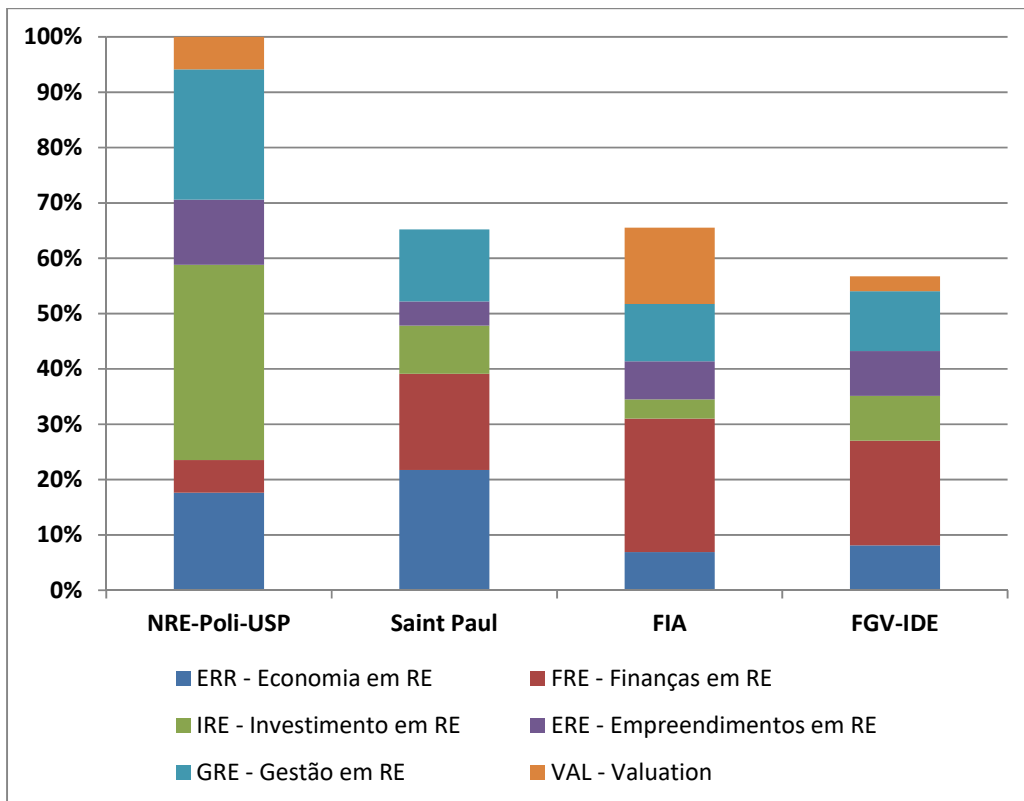
Do ponto de vista global, todos os cursos encontram-se enquadrados quanto aos teor dos temas centrais no todo do curso, com clara predominância de foco no **NRE-Poli-USP**.

Os aspectos econômicos do real estate, com foco nos elementos associados às movimentações do mercado capazes de afetar as transações no setor parecem ser tratadas com maior intensidade nos cursos do **NRE-Poli-USP** e da **Saint Paul**.

Já a maior concentração em finanças, sejam concentradas ou não nos aspectos setoriais, tem sua ênfase maior nos cursos da **FIA** e **FGV-IDE**.

Já as decisões de investimento no setor são claramente priorizadas no **NRE-Poli-USP**, com mais de 30% do curso voltado para esse foco.

gráfico 2 – concentração dos temas nos cursos internacionais de real estate.



A discussão dos empreendimentos em real estate, naturalmente, está abrigada na única escola de ambiente construído, o **NRE-Poli-USP**.

Já os temas de gestão são os que apresentaram a menor dispersão entre os cursos analisados.

Chama a atenção a ausência do tema *Valuation* na **Saint Paul**, haja vista sua importância no setor.

Esta pesquisa ilustrou uma primeira abordagem aos conteúdos ofertados nos diferentes cursos de especialização em real estate disponíveis no mercado nacional.

Apesar de ser uma primeira abordagem ao tema, mostrou que o Brasil não se afasta dos conteúdos internacionais no que tange à grande ênfase perseguida nos cursos do



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

CARTA do NRE-POLI

abril-junho 2017

no. 48-17

6

real estate.

Moldados para o atendimento de públicos específicos, os diferentes cursos disponíveis, a exemplo do que também se observa na oferta internacional, apresentam um corpo central de conhecimento voltado para o setor e temas agregados que procuram suprir deficiências específicas das formações de origem ou mesmo especializações para funções específicas relacionadas ao real estate.