

## **A FORMAÇÃO PROFISSIONAL E O MBA REAL ESTATE DO NRE-POLI**

Profa. Dra. Eliane Monetti

O tema do real estate no Brasil ainda não é alvo de uma formação específica em nível de graduação, sendo contemplado, de forma dispersa em diferentes cursos, como é o caso das escolas de administração, de arquitetura e, de forma mais intensa, nos cursos de engenharia civil, praticamente berço dos estudos de real estate em terras nacionais, a exemplo do que se verificou em tantas outras escolas européias e norte-americanas.

Difícil avaliar por quanto tempo o modelo atual ainda será preservado, haja vista o crescente interesse que o tema tem despertado nos alunos de graduação, disputando espaço com disciplinas tradicionalmente mais sedutoras àqueles que optam pela construção de suas carreiras na engenharia civil.

O fato é que, para aqueles que completam seus cursos de graduação e pretendem se dedicar profissionalmente a alguma área de trabalho dentro do espectro dos temas do real estate, o farão com limitado amparo proveniente de sua formação de origem.

Impossibilitados de ampliar ou aprofundar os demais aspectos necessários a uma melhor compreensão do real estate, qualquer que seja o curso de formação original do profissional, esta tarefa acaba por ser absorvida por cursos de pós-graduação, seja no conceito *lato*, seja no *stricto sensu*.

A pós-graduação *lato sensu* tem por objetivo dotar o aluno de conhecimento não adquirido nos cursos de graduação, visando à sua atualização ou especialização em campo específico, e o real estate vem sendo abrigado nessa categoria, sobretudo pelos cursos de especialização profissional, no qual o conjunto de temas afins perfaz ou supera 360 horas-aula, de acordo com a definição do Ministério de Educação e Cultura.

Foram muitos os cursos de real estate ofertados com esse perfil, sobretudo nos últimos anos, acompanhando a crescente importância do setor na economia.

Evidente que se a oferta dos cursos aí está, faz-nos acreditar que a necessidade de aprimoramento daqueles que trabalham no setor é percebida, registrando essa demanda permanente por formação profissional na área.

Ao menos essa é a percepção que até agora tem sido usada para melhor conhecer a aderência da oferta dos cursos especializados às demandas dos profissionais que atuam no real estate.

Mas, melhor conhecer o profissional que busca esses cursos, seu perfil e, eventualmente, o impacto provocado pelo curso na vida profissional de seus egressos é tarefa necessária, e motivou o desenvolvimento de uma enquete, cujas premissas e resultados estão aqui apresentados e discutidos.

A enquete foi aplicada no período de agosto-setembro de 2013.

Foi feita com egressos e atuais alunos do curso de Especialização em Real Estate – Economia Setorial e Mercados MBA-USP<sup>1</sup>, convidados a responder um conjunto de questões sobre suas atividades profissionais, anteriores e posteriores ao curso.

O banco de dados do curso dispõe da quase totalidade dos contatos de alunos e egressos, o que permitiu que fossem contactados, e solicitados a responder um conjunto de questões propostas.

As respostas ao questionário foram voluntárias e alcançou-se um número elevado de respondentes, sendo que 38% eram ex-alunos à época da enquete, egressos em diferentes períodos do curso. Tendo em vista o caráter exploratório, considerou-se o número de respondentes suficiente para o objetivo proposto.

As respostas foram compiladas e encontram-se sintetizadas nos gráficos a seguir.

1. O primeiro deles representa o ciclo de vida do profissional no qual se insere a Especialização/MBA.

Apesar de uma distribuição razoavelmente homogênea, cabem alguns destaques. Primeiramente, verifica-se uma incidência muito pequena de recém-formados na busca pela Especialização/MBA. Essa constatação confirma a percepção do aluno de uma necessidade de vivência profissional prévia para melhor aproveitamento do

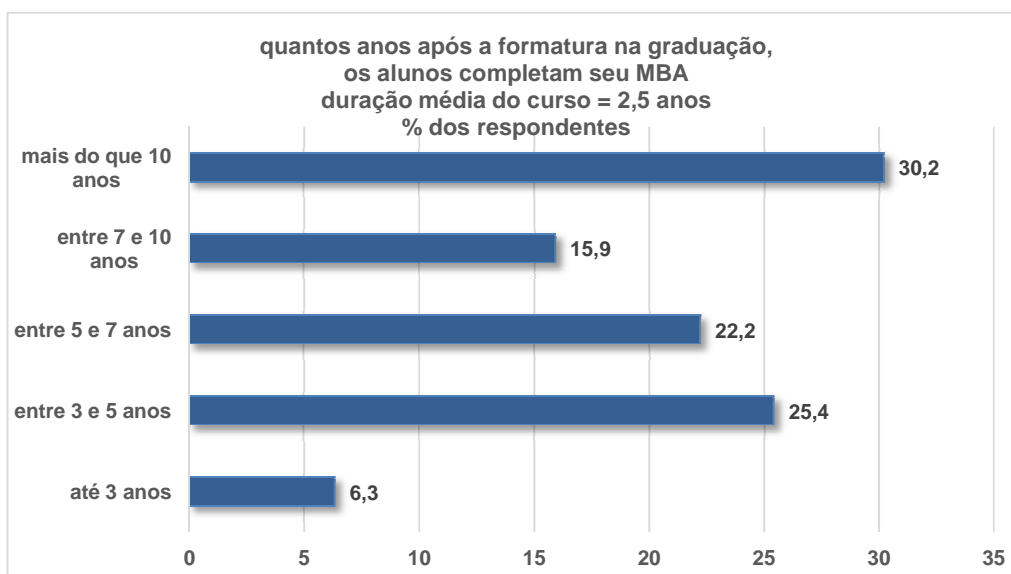
---

<sup>1</sup> Em um breve histórico, o curso de Especialização em Real Estate da Poli-USP iniciou suas atividades na década de 80. À época, incorporava forte teor de temas vinculados ao gerenciamento no setor da construção civil. Em seguida, passou sua ênfase para os temas do real estate, e já no início da década de 90, além de ser um curso direcionado exclusivamente ao real estate, ainda teve seu foco ampliado (década de 2000), avançando além de sua carga didática original (420 horas) e recebe a chancela MBA-USP.

conteúdo que um Curso de Especialização/MBA tenha a contribuir para seu desenvolvimento.

De outro lado, cerca de 50% dos alunos não ultrapassa a marca de 5 anos de conclusão da graduação para buscar o reforço nesses cursos.

Um resultado surpreendente é de um contingente de cerca de 30% dos respondentes que vem na busca dos cursos já em fase mais avançada de suas carreiras profissionais. A mudança de área de atuação ou a busca de conhecimento formal consolidado são especulações que poderiam explicar essa busca mais tardia.



2. A distribuição dos respondentes de acordo com as áreas de atuação são informações sintetizadas no gráfico seguinte.

Nele, as categorias selecionadas seguiram classificação análoga à empregada por Worzala et al (2013)<sup>2</sup> em enquete conduzida para avaliar os impactos da crise de 2008 nas colocações em real estate de graduados e pós-graduados egressos de um grupo de programas norte-americanos.

<sup>2</sup> WORZALA, E.; TU, C. C.; BENEDICT, R.; MATTHEWS, A. A Graduate Real Estate Program Survey: Careers and Compensation. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 2013, 16:1,29-39.

As informações disponíveis não permitem concluir se esta distribuição expressa o comportamento da indústria do real estate nacional, mas permitem, primeiramente, traçar um comparativo com os resultados encontrados na enquete norte-americana.

Na enquete lá desenvolvida, a maior incidência também aconteceu na atividade de Desenvolvimento de Negócios, lá com 29%. Por outro lado, enquanto aqui a segunda maior incidência está na atividade de Construção, lá representa apenas 9%, hierarquizada na sétima posição.



Ainda da análise do gráfico, a Aquisição de propriedades para investidores (Fundos de Investimento ou Empresas), terceira mais representativa, também encontra a mesma hierarquia na enquete norte-americana.

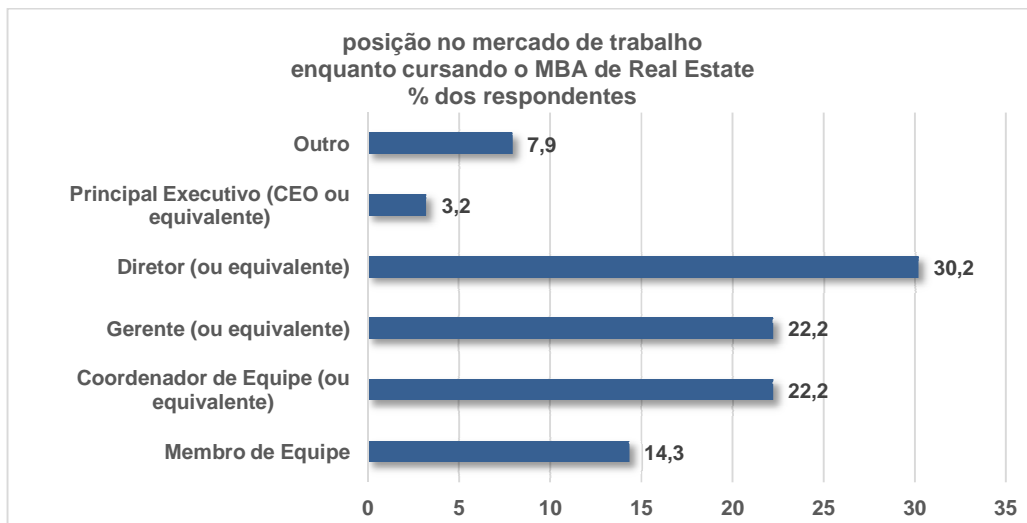
Na enquete aqui desenvolvida, verificou-se bastante uniformidade nas demais áreas de atuação dos respondentes.

Importante aqui destacar que o programa do Curso de Especialização vinculado ao NRE-Poli, aqui empregado para o desenvolvimento da enquete, tem sua ênfase aderente aos resultados observados na área de atuação de seus alunos e egressos. Isto posto, parece natural que os profissionais busquem sua especialização em cursos que aprofundem exatamente nesses temas.

De outro lado, a própria ocorrência de expressiva incidência de alunos atuantes em construção também pode ser condição particular, por estar abrigado numa Escola de Engenharia e muitos atuarem em Construção, buscando com a Especialização galgar posições gerenciais nas empresas em que exercem suas atividades.

3. Quanto às funções que eram desempenhadas pelos respondentes durante o curso, encontram-se expressas no próximo gráfico.

Os resultados, de certa forma, correspondem ao estágio da vida profissional no qual tais cursos são buscados, inferidos do gráfico inicial. Encontra-se uma grande concentração de profissionais atuando no nível médio da hierarquia das empresas, enquanto praticamente 1/3 dos respondentes ocupava, à época do curso, posições nos níveis superiores, revelando a etapa de senioridade profissional vigente.

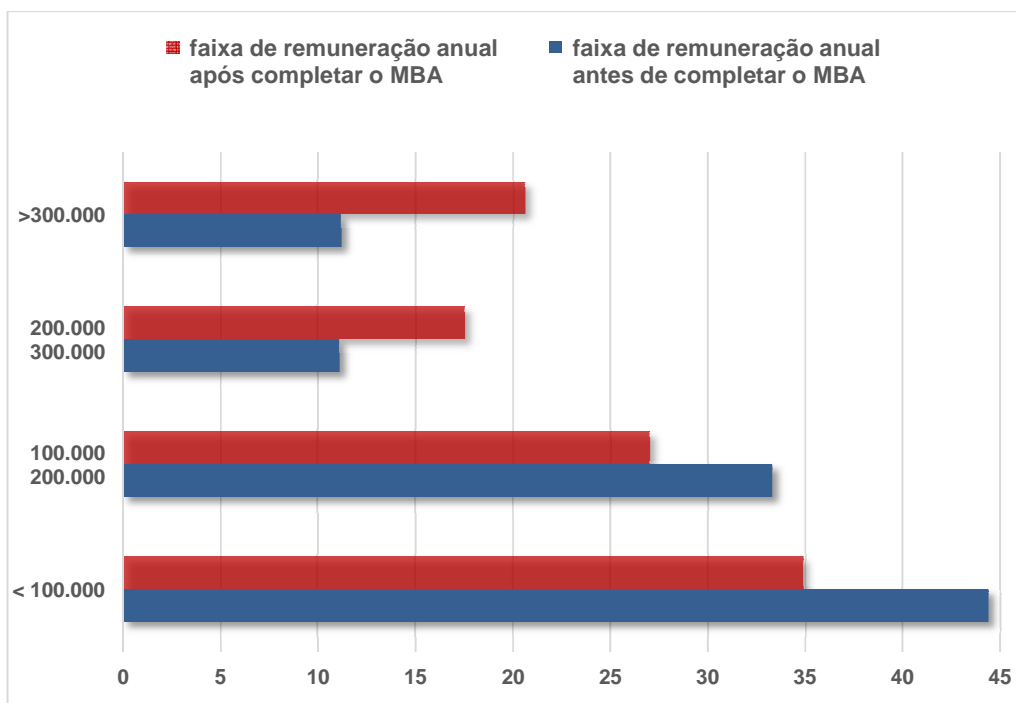


4. Por fim, a enquete ainda revelou aspectos relativos às mudanças observadas na remuneração auferida nos períodos anterior e posterior à conclusão do curso.

O gráfico final permite visualizar o deslocamento da massa salarial anterior à conclusão (expresso pelas barras azuis) e a massa posterior à conclusão (expresso pelas barras vermelhas), indicando de forma inequívoca uma migração do conjunto das remunerações para faixas superiores.

Observando os extremos, enquanto a faixa das remunerações abaixo de R\$100mil/ano onde se situavam quase 45% dos alunos, representa menos de 35%

dos egressos. Já a faixa das remunerações acima de R\$300mil/ano, que cobria pouco acima de 10% dos alunos, passa a representar mais de 20% após a conclusão do Curso. Situação equivalente ocorre na faixa entre R\$200 e R\$300mil/ano.



5. A enquete realizada pelo NRE-Poli concentrou-se em alunos e egressos do Curso de Especialização em Real Estate – Economia Setorial e Mercados MBA-USP, não cabendo a generalização dos resultados alcançados a qualquer outro curso, mesmo que voltado para o mesmo público-alvo.

Com relação ao próprio curso, fica como síntese que os profissionais que têm buscado essa Especialização/MBA específica são de maturidade profissional variável, mas com predominância do perfil ainda jovem no mercado, mas ocupam, em sua maioria, posições na hierarquia intermediária das empresas. São profissionais atuantes em diferentes áreas do real estate, sobretudo no desenvolvimento de negócios e conseguem, com o curso, promover melhorias substanciais em seu padrão de remuneração anual.

Conforme mencionado anteriormente, esse Curso existe já há vários anos – mais de vinte com foco centrado exclusivamente no real estate – com duas novas turmas todos os anos.

Essa regularidade na demanda aponta para um fino ajuste da oferta programática às carências desses profissionais de real estate, sobretudo daqueles atuantes nas áreas identificadas na enquete.

No geral, pode-se dizer que a espera breve verificada separando o término da graduação da procura do profissional pela especialização aponta para uma certa longevidade no perfil de cursos dessa natureza. Esta necessidade de conhecimento específico não coberta pelos cursos de graduação, não há como ser atendida no médio prazo.

Nos cursos já existentes que abrigam, de certa maneira, parte dos temas de real estate, a disputa por espaço dentro dos programas é tarefa complexa, talvez válida se tratada como ênfase de algum campo do conhecimento mas, com certeza, não trivial.

Para um futuro - não sabemos o quão distante - migraremos para a existência de uma graduação em real estate. Mas mesmo que ocorra, a exemplo do que se observa nas economias mais desenvolvidas, as pós-graduações *stricto* e, em especial, *lato sensu*, continuarão exercendo importante papel, justificando um maior aprofundamento nas pesquisas dos profissionais que deles se valem.