
PARCERIA EMPRESAS-NRE-POLI

Profa. Dra. Eliane Monetti

1. Introdução

O curso de graduação em Engenharia Civil da Poli-USP, em sua estrutura curricular, permite que, em seu quinto ano, o aluno se dedique a uma trilha especial do conhecimento, que entenda ser mais aderente ao caminho que pretende percorrer em sua atividade profissional.

Uma das trilhas possíveis é denominada Real Estate e Ambiente Construído (REA) que apresenta um conteúdo variado de disciplinas que versam, tanto sobre conceitos específicos do real estate, quanto sobre temas de grande interface com o setor.

Independentemente da escolha da trilha pelo aluno, é requisito obrigatório que sua graduação seja coroada por um trabalho final (Trabalho de Formatura – TF), que permita a consolidação de conceitos adquiridos em diferentes disciplinas do curso, incorporando uma solução típica à resolução de um problema que poderia se deparar em sua vida profissional. Essa atividade estaria coberta pelo espectro dos temas da engenharia civil mas, especificamente no caso do real estate, busca-se um vínculo com o próprio setor de interesse do aluno.

Os alunos são livres para propor um tema, o que nem sempre é tarefa fácil, mesmo para aqueles que já começaram a estagiar no setor, pois a identificação de produtos que possam agregar valor às atividades do real estate às vezes podem não estar tão aparentes. Ainda, como normalmente se agrupam para o TF, é comum que os grupos sejam compostos também por alunos que pretendem atuar fora do ambiente do real estate, resultando em grupos multidisciplinares, o que é positivo, mas nem sempre leva a um tema mais específico.

Ao lado disso, a dificuldade na obtenção de dados relativos às empresas e a seus empreendimentos, ou relativos às instituições públicas, conforme o caso, muitas vezes, limita os resultados que poderiam ser alcançados pelo TF, até porque, na cultura nacional, não é frequente que informações estejam disponíveis para manipulação.

De outro lado, pode ser de interesse dessas entidades – empresas ou instituições públicas - contar com uma equipe que se debruce sobre problemas dessas corporações,

estudando e propondo soluções, sem que tenha que derivar pessoal de suas atividades rotineiras.

Assim nasceu, no ambiente do grupo de real estate, o que provisoriamente está sendo denominado de Programa de Empresas Parceiras da Poli, e esta carta procura, exatamente, expor tal experiência.

2. Como o programa foi estruturado

A iniciativa nasceu em 2021, atendendo aos inscritos na atividade de TF nesse ano, e ainda perdura, com intensidade variada.

Procurando suprir alguns dos segmentos do real estate mais presentes, diferentes empresas foram contatadas entre incorporadoras residenciais (2), empresas detentoras de ativos imobiliários para exploração (empresas de properties) (2) e loteadora (1).

Para essas 5 empresas, foi solicitado que propusessem temas de seu interesse, para serem adequados para o atendimento às demandas de um TF.

Foram 17 os temas propostos que, inclusive, despertaram o interesse de grupos não só formados por alunos da trilha de real estate, como também de grupos mistos, que incluíam alunos pertencentes a outras trilhas, e até alunos sem qualquer vínculo com o real estate.

Na mesma medida que as proposições foram despertando o interesse de grupos de alunos, um orientador foi alocado, ajudando na limitação do espectro para enquadrá-lo ao escopo de um TF, bem como uma contraparte nas empresas, capaz de colocar o grupo de alunos sob a ótica empresarial.

Durante um ano, prazo estipulado para o desenvolvimento do TF, os alunos são avaliados em duas diferentes etapas. Numa primeira avaliação intermediária – TF1 – o grupo apresenta as principais diretrizes adotadas para a conduta do TF que devem levar à solução para a questão colocada, bem como o desenvolvimento alcançado até o momento. Tal conteúdo é avaliado por uma banca, composta pelo orientador e mais dois membros, escolhidos pela sua especialidade no tema, preferencialmente incluindo o contraparte nas empresas. A nota do grupo é atribuída por essa banca e cada aluno ainda conta com avaliação individual, esta de responsabilidade do orientador. No ciclo seguinte, o grupo incorpora os comentários obtidos no TF1 e aprofunda e completa o TF2, avaliado pela mesma banca anterior, sempre que puder ser viabilizada a mesma

composição, fato que nem sempre é possível, por questões de compatibilidade de agenda dentro dos prazos impositivos da graduação.

3. Os TFs produzidos

A partir da proposição de temas pelas empresas, alguns trabalhos finais foram produzidos, sob diferentes orientações. São eles:

- Funding para a produção de loteamentos residenciais: uma análise da adequação do Programa PRODULOTE;
- IoT-Internet of Things na gestão de empreendimentos - um estudo sobre eficiência energética;
- Migração para o mercado de energia livre: estudo sobre o mercado livre de energia e a viabilidade da migração do mercado cativo ao livre para um empreendimento imobiliário comercial;
- Os impactos do novo cenário de inflação setorial no segmento Casa Verde e Amarela – uma análise da qualidade do investimento;
- Investimento no mercado residencial para renda em São Paulo – formatação de empreendimento multifamily property e qualidade do investimento em diferentes bairros de São Paulo;
- Efetividade de investimentos imobiliários como proteção do capital contra inflação no i) longo prazo, ii) em momentos de estresse econômico e iii) pressão inflacionária.

Alguns outros foram desenvolvidos no período, mesmo não contando com a participação efetiva das empresas parceiras:

- Avaliação da efetividade do reajuste de preços definidos em contratos de aluguel nos principais segmentos de Fundos de Investimento Imobiliário entre 2016 e 2022;
- Diagnóstico dos resultados do leilão da CEDAE: motivos e alternativas para o insucesso do Bloco 3;
- Efetividade de investimentos em imóveis residenciais como proteção do capital contra inflação: um estudo na cidade de São Paulo a partir do ano de

2008 até 2021;

- Impactos do isolamento social decorrentes da pandemia de Covid-19 no desempenho dos diferentes segmentos de Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 entre 2018 e 2021, com Base no Valor de suas Cotas;
- Análise dos impactos da pandemia de COVID-19 no setor de Shopping Centers no Brasil;
- Student Housing: validação econômica por meio de um estudo de caso;
- Análise da estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário com foco em habitação de interesse social utilizando subsídios públicos para conferir atratividade e garantias ao modelo analisado.

Como pode ser observado, a gama dos tópicos tratados é bem variada e, além de aproximar os formandos de problemas reais de sua futura atividade profissional, para as empresas podem ser estudos de valia para suas operações.

Sob a ótica da estrutura acadêmica, a conjuntura atual é bastante propícia para a adoção de soluções com essa configuração. A Resolução CNE/CES no.7/2018 contém diretrizes para a Política Nacional de Extensão Universitária das Universidades Públicas Brasileiras, e determina que ao menos 10% da carga horária prevista nos currículos de graduação seja composta por atividades que caracterizem a interface com a sociedade. Tal instrução vem sendo adotada pelas universidades e o TF, desenvolvido na forma proposta, pode ser importante instrumento para atender a tal determinação.

4. Avaliação do Programa

Para avaliar o desempenho do Programa e instruir diretrizes para seu aperfeiçoamento foram desenvolvidos dois questionários, um para aplicação junto aos intervenientes das empresas, outro para aplicação junto aos orientadores dos TFs.

Cada questionário propôs uma média de 8 questões (9 para os intervenientes empresariais, 7 para os orientadores) que procuraram avaliar a percepção dos respondentes quanto aos tópicos: adequação do tema à proposição das empresas, interação dos grupos com os intervenientes das empresas, interesse e dedicação do grupo, qualidade do trabalho final relativamente às expectativas iniciais, interesse na

parceria para outros trabalhos ou outras interações empresa-escola e, finalmente, uma área livre para sugestões ou comentários. As respostas foram assim sintetizadas:

- a) Trabalhos avaliados – as empresas interagiram, em sua maioria, com apenas um grupo, havendo casos em que a interação se deu com mais de um grupo, seja por desdobramentos dos temas iniciais, seja por maior número de temas inicialmente propostos; em todos os casos, as interações foram adequadas e os grupos se mostraram motivados, tanto sob a ótica dos orientadores, quanto na visão dos intervenientes das empresas;
- b) Enquadramento dos temas ao TF – praticamente todas as propostas tiveram que passar por algum enquadramento, ajustando-se às demandas de um TF, tarefa que contou com a ação mais efetiva dos orientadores, mesmo assim, preservando o valor pretendido pelas empresas;
- c) Etapas do processo – enquanto os intervenientes das empresas avaliaram que gostariam de ter participado mais ativamente nas avaliações parciais (TF1)¹ e finais (TF2), os orientadores entenderam que a etapa de definição e ajuste dos temas é a mais crítica, sobretudo devendo circunscrever os temas dentro das fronteiras de atuação das empresas e, ainda, abarcando intervenções mais tópicas, considerada a limitada abrangência do conhecimento do setor pelos alunos.
- d) Continuidade da Parceria – na visão dos orientadores, o formato contribuiu para agregar mais qualidade e aplicabilidade aos TFs; na visão dos intervenientes pelas empresas, é uma experiência a ser continuada, inclusive aumentando a interação com as empresas, seja interessando-se pelo incentivo a que seus profissionais participem dos programas de educação continuada do grupo de real estate, seja do Programa de Mestrado Profissional oferecido pelo grupo.

As respostas positivas incentivaram a continuidade e eventual expansão do programa, apesar da limitada capacidade de orientação do corpo de professores. A opção por percorrer a trilha de real estate tem atraído de 15 a 20 alunos por ano, resultando em até 3 grupos por orientador, por ano, compatível com a atividade. No entanto, outras opções são oferecidas aos alunos para o módulo de final de curso, com diferentes

¹ Vale lembrar que parte do programa ocorreu ainda sob limitação dos efeitos da pandemia de Covid-19, período durante o qual a USP procurou limitar atividades presenciais.

características em cada módulo, cuja opção nem sempre ocorre por afinidade ou intenção de atuação profissional.

A opção do NRE vem sendo pela continuidade do desenho, intensificando a relação com o setor produtivo, premissa que sempre direcionou as atividades do grupo.