

INICIATIVA SETORIAL

# Isenção e qualidade

Núcleo de Real Estate da Poli-USP recebe prêmio Iniciativa Setorial de destaque pela qualidade com que faz a ponte entre os conhecimentos da academia e do mercado

Por Thiago Oliveira

MARCELO SCARABELLI



## Há quem aponte o conteúdo produzido pela universidade

como incompleto, na medida em que ficaria circunscrito ao universo teórico e, dessa forma, distante da realidade das empresas. Quando uma organização vinculada à academia consegue derrubar esse estigma e tem suas atividades valorizadas além dos pátios escolares, torna-se referência de qualidade no setor. É o caso do NRE-Poli (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo), que recebe a homenagem de "Iniciativa Setorial de Destaque 2008".

Entregue desde 2005 no escopo do Prêmio PINI, o título de Iniciativa Setorial seleciona entidades cujo trabalho é de notável contribuição ao desenvolvimento da indústria da construção. O prêmio inaugural foi concedido ao Comitê de Tecnologia e Qualidade do SindusCon-SP (Sindicato

## O que o núcleo faz

- Ensino – Participação em cursos de graduação, pós-graduação e MBA da Poli-USP
- Pesquisa aplicada – Temas focados no real estate, orientados por uma matriz sinérgica
- Consultorias personalizadas a empresas
- Sistema de análise da qualidade de empreendimentos
- Sistema de qualificação de edifícios comerciais
- IRE (Índice Setorial de Real Estate) – Acompanha o desempenho das ações das empresas do setor listadas na Bovespa
- Carta do NRE (trimestral) – Avaliação crítica do panorama da economia

Parte do grupo que compõe o Núcleo de Real Estate da Poli-USP (da esquerda para a direita): Prof. Dr. Sergio Alfredo Rosa da Silva, ME Paola Torneri, ME Glauca Sato, Prof. ME Marcelo Takaoka, Prof. ME Rogério Santovito, Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr., Prof. Dr. Claudio Alencar, Prof.ª. Dra. Eliane Monetti, Prof.ª. ME Ana Beatriz Veronezi

da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo). No ano seguinte, coube à unidade do Senai-SP "Orlando Laviero Ferraiuolo", especializada na formação de mão-de-obra para os canteiros. Em 2007, o contemplado foi o mestrado em habitação do IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo), rara alternativa de curso stricto sensu com perfil de capacitação profissional.

Selecionado deste ano, o NRE-Poli absorve o reconhecimento público como consequência do seu pendor à prestação de serviços para o mercado. "Tudo o que publicamos, do nosso ponto de vista, contribui para a evolução do meio", comenta o professor João da Rocha Lima Jr., coordenador do núcleo. Trata-se, segundo ele, de critério eliminatório na escolha do que vai ou não receber a chancela da entidade. "Não fazemos nada diletante, para atender a anseios e desejos de professores, por exemplo. Tudo o que produzimos é em resposta a demandas do meio."

A consultoria para empresas é um dos serviços mais pragmáticos que o NRE-Poli disponibiliza no atendimento aos integrantes do real estate. Os pleitos das companhias são acolhidos de maneira customizada, com pesquisas de mercado, ajustes de estratégia e o que mais se revelar necessário.

De modo a viabilizar resposta a um número maior de empresas, foram desenvolvidos métodos padronizados para dois serviços: análise de empreendimentos e classificação de edifícios comerciais. No primeiro caso, o interessado segue a orientação de um documento modelo e, com isso, obtém indicadores da qualidade do seu investimento. As informações abrangem aspectos como taxa de retorno, payback, fluxos financeiros e avaliação de riscos a partir de variáveis como preços de implantação, velocidade de vendas, preços de comercialização e índices de inflação – boa parte dos dados exposta nos moldes de quadros e gráficos.

Já o serviço de classificação enquadra edifícios de escritórios em sete categorias de qualidade, do AAA – classe mais elevada – ao nível C. São levados em conta os atributos mais relevantes dos prédios na visão dos seus ocupantes, além das condições do entorno em que estão localizados. Ao todo, o NRE-Poli já classificou 37 edifícios, que somam 557.300 m<sup>2</sup> de área privativa.



**Por ser uma entidade séria, transparente e de reconhecido conhecimento técnico, [o NRE-Poli] apresenta opiniões imparciais e isentas sobre o mercado imobiliário**

Hilton Rejman  
diretor-adjunto de desenvolvimento da CCP  
(Cyrela Commercial Properties)



**Para um tomador de decisão, é essencial ter uma opinião sem viés de mercado, como a do NRE-Poli. Os produtos do núcleo, como a carta trimestral, os trabalhos acadêmicos, tudo é fonte rica de consulta**

André Tapajós  
gerente-executivo da Previ (Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil)

Edifício JK 1455, da CCP (Cyrela Commercial Properties), obteve avaliação máxima, AAA, na classificação de edifícios comerciais do NRE-Poli, um dos serviços disponibilizados pelo núcleo

O professor João da Rocha Lima Jr. observa que algumas empresas de corretagem imobiliária, presentes em todo o mundo, também promovem classificações dessa natureza. No entanto, argumenta, são trabalhos de agentes que têm interesses no meio. "Nós, ao contrário, não temos vantagem ou desvantagem para classificar um edifício. Oferecemos um serviço absolutamente independente, sem nenhum tipo de vínculo com nenhuma empresa ou negócio", enfatiza.

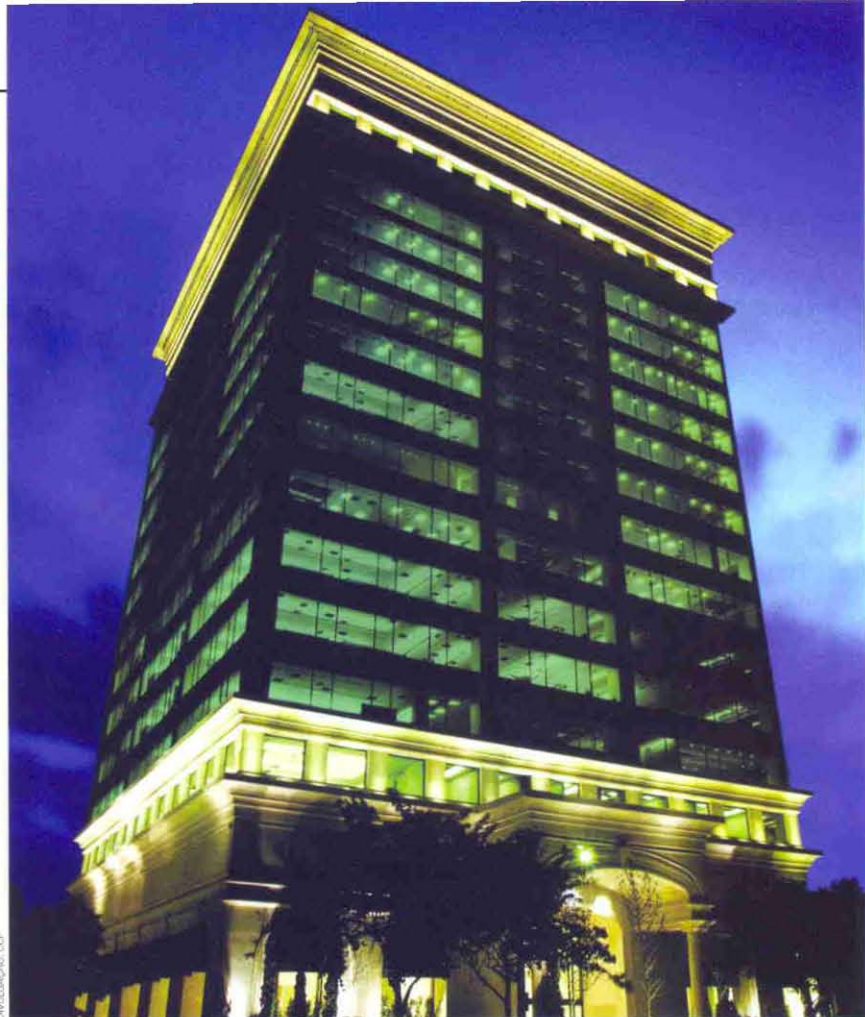
Pensando na preservação dessa independência, o núcleo não revela a matriz empregada na análise dos empreendimentos submetidos à classificação. "Entendemos que a divulgação permitira que ela sofresse certa poluição", explica o coordenador. "Outros agentes do mercado que têm interesses comerciais poderiam, utilizando a matriz, influenciar na classificação dos edifícios, o que entendemos não ser adequado."

## Sem viés de mercado

Todo o cuidado em resguardar a isenção do NRE-Poli justifica-se: é um dos atributos da entidade que as empresas mais identificam e valorizam. "Quando chamamos o pessoal do mercado para conversar sobre o segmento, todos vêm felizes – mas sempre têm alguma coisa para vender junto", afirma o gerente-executivo da Previ, André Tapajós. "A grande vantagem de nos aliarmos ao meio acadêmico é exatamente obtermos um trabalho de extrema qualidade, sem viés de mercado."

Especialmente à Previ, a neutralidade se mostrava essencial. Há quatro anos, a empresa encomendou ao NRE-Poli dois estudos setoriais, com informações sobre comportamento de mercado, que guiaram a política interna de investimentos imobiliários. Para constar, são R\$ 3,1 bilhões da companhia aplicados no segmento. "Esperamos que volte a nos auxiliar com novos estudos desse tipo, já que o mercado mudou muito de quatro anos para cá", diz Tapajós.

Imparcialidade, transparência e "notório conhecimento técnico" foram predicados que pesaram a favor do NRE-Poli junto à CCP (Cyrela Commercial Properties), nas palavras do diretor-adjunto de desenvolvi-



IMAGENS: CCP

## Publicações com foco no mercado

Tema	nº de trabalhos
Economia setorial e mercados	19
Planejamento em real estate	10
Investimentos em real estate	29
Securitização de portfólios de real estate	13
Administração de empresas e empreendimentos	8
Coluna "Real Estate" na revista <i>Construção Mercado</i>	14

Obs.: boa parte dos trabalhos está disponível para consulta, na íntegra, no site [www.realestate.br](http://www.realestate.br)

mento da companhia, Hilton Rejman. Três dos edifícios de escritórios da CCP passaram pelo sistema de classificação do núcleo. Um dos prédios (o JK 1455, na Avenida Juscelino Kubitschek, em São Paulo) recebeu ajustes dos profissionais do NRE, desde a fase de projetos, para obtenção do grau máximo em qualidade.

O mesmo serviço de classificação foi adotado pela BR Properties e está sendo aplicado a toda a carteira de prédios da empresa, estimada em R\$ 1,2 bilhão. O objetivo: direcionar as políticas de retrofit (negócio-base da companhia), de cálculo de rentabilidade e de locação. "Além de dispor de credibilidade e confiabilidade, o

NRE tem estudado o assunto de forma global e com disciplina científica, fazendo pesquisas extensas por todo o mercado de edifícios comerciais", salienta o presidente da BR Properties, Claudio Bruni.

## Produção acadêmica

As pesquisas a que Bruni se refere são outra esfera em que o Núcleo de Real Estate da Poli atua com vigor. Sempre concebidos para utilização efetiva do mercado, os trabalhos são divididos em cinco macrotemas, visando a uma melhor compreensão do meio ex-



MARCELO SCARDINELLI

## Trabalho consolidado

### Quais as origens do NRE-Poli?

Trata-se de um processo que vem se consolidando desde 1969, quando me tornei professor da Poli. Evoluí meu envolvimento desde o planejamento operacional até os negócios no ambiente da construção civil. Outros professores, com doutoramento, mestrado, foram se aglutinando, entrando nessa área, até que há 11 anos consolidamos a estrutura que hoje é o Núcleo de Real Estate.

### Quantos integrantes compõem o atual corpo docente?

Além de mim, temos mais quatro professores doutores, seis professores em programas de doutoramento e outros seis com mestrados. Ao todo, somos 17.

### Como se dá a inserção de novos participantes?

Só incluímos no grupo alguns dos que passam pelos nossos programas de mestrado e doutoramento, e que têm interesse em colaborar. Não recebemos pessoas de fora. Para escrever em nome do núcleo, é preciso pensar da forma como o núcleo pensa, ter o nível de responsabilidade que o núcleo tem e entender que está carregando o nome da Escola Politécnica como referência de qualidade.

### O núcleo vem trabalhando em algum novo projeto?

Temos planos para construir um índice de preços. No mercado brasileiro existem índices de custos, mas não de preços. A idéia é que compreenda imóveis residenciais, comerciais e aluguéis de imóveis comerciais. Inicialmente a matriz seria em

São Paulo, com modelagem para se expandir, eventualmente em convênio com outras universidades. A inteligência está definida, mas estamos em busca de patrocinadores ainda. Demora cerca de dois anos para se consolidar.

### Que balanço você faz desses 11 anos de NRE-Poli?

Estamos cada vez mais inseridos no meio, cada vez mais percebidos como inteligência necessária. É uma coisa que se conquista, não dá para impor. Ainda assim, não é o que desejo como meta final. Se tivéssemos hoje o espaço que entendemos que o meio deveria conferir à universidade, eu não estaria sem verba para criar o índice de preços, por exemplo.

### Esse cenário deve melhorar?

Não tenho nenhuma dúvida. Muitas das pessoas influentes no meio são absolutamente conscientes disso. Empresas que eram personalistas deixam de ser, porque abriram seu capital, passaram a ter mais responsabilidades diante da sociedade, agora também com seus investidores aos quais devem prestar conta da qualidade das suas decisões corporativas e do seu resultado.

### É possível que o NRE se torne uma unidade à parte, desvinculada da Poli-USP?

Como projeto, não. Somos todos da Poli, antes de tudo. É um grupo que trabalha numa temática de economia setorial, mas é um grupo essencialmente da Poli.

**João da Rocha Lima Jr**  
coordenador do Núcleo de Real Estate da Poli-USP

**Estamos cada vez mais inseridos no meio, cada vez mais percebidos como inteligência necessária. É uma coisa que se conquista, não dá para impor**

terno (veja quadro). "Esse conjunto temático dá sinergia às pesquisas, garante que sejam feitas de maneira contínua por diferentes pesquisadores", esclarece o coordenador do núcleo.

A divulgação desse material se dá por congressos, seminários e mídias diversificadas – incluindo a revista *Construção Mercado*, da PINI, na qual a entidade possui uma coluna para exposição de artigos. Apenas um trabalho foi convertido em livro: "Planejamento de Shopping Centers", lançado em 1990, de autoria do próprio João da Rocha Lima Jr. "Não tenho a preocupação de publicar em livro", garante. "Hoje, é possível difundir conhecimento de forma muito mais ágil, por trabalhos pontuais, criando-se canais de comunicação com o meio."

Para o coordenador do NRE-Poli, ao livro caberia a difusão de conceitos doutrinários, que valessem ao longo do tempo como disciplinas de pesquisa. Em seu entendimento, trabalhos temáticos, que refletem um momento, uma conjuntura – e que, naturalmente, perecem – devem ser propagados por outras ferramentas. "Temos aqui uma pesquisa sobre o histórico de comportamento dos shoppings centers na cidade de São Paulo. É de altíssima qualidade, mas refere-se a um período de dois anos atrás. A informação está velha, um livro sobre isso se perderia no tempo", exemplifica.

Desde outubro de 2005, o núcleo veicula outra de suas contribuições ao mercado: a Carta do NRE, de periodicidade

trimestral, em que representantes da entidade expõem análises críticas acerca do panorama da economia. A partir de maio de 2006, o conjunto de atividades aumentou, com a criação do IRE (Índice Setorial de Real Estate): divulgado mensalmente, reflete o desempenho das ações das empresas de real estate listadas na Bovespa (Bolsa de Valores de São Paulo).

A despeito da mobilização para atendimento das demandas externas, o NRE-Poli não deixa de lado a produção acadêmica tradicional. Já deu origem a seis teses de doutorado, 37 dissertações de mestrado e 30 monografias de MBA – sem falar no envolvimento em cursos de graduação e pós-graduação da Poli-USP. □