



Unidade Universitária: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo		
Curso: Arquitetura e Urbanismo		
Disciplina: Gestão de Empreendimentos na Construção Civil		Código da Disciplina: ENOP51472
Professor (es): Renato Sfair Kinker	DRT: 114474-9	Etapa: 6ª/7ª/8ª
Carga horária: 34 horas/aula Prática: 14 / Teórico: 20		Semestre Letivo: 2º/2018
Ementa: Introdução às questões relacionadas à participação dos arquitetos na gestão de empreendimentos, desde a elaboração inicial de um produto até a fase de viabilidade, considerando o conhecimento necessário e pesquisa para gerar um plano estratégico de ações para lançamento e materialização do empreendimento.		
Objetivos: Conscientizar os alunos das formas de produção de um empreendimento antes mesmo de sua materialização, trazendo à tona questões referentes à legislação, custos e viabilidade financeira, de um modo simplificado, mas criando a noção da preocupação com fatores importantes na formatação de um produto imobiliário.		
Fatos e Conceitos	Procedimentos e Habilidades	Atitudes, Normas e Valores
Sendo a gestão de empreendimentos uma prática de mercado, trazer ao aluno os conceitos que explicam o que é gerir um produto imobiliário e as implicações além do objeto construído.	A partir de exercícios, pesquisa e conteúdo apresentado, criar a consciência de pontos importantes em gestão de empreendimentos.	Entender que a gestão de projetos e produtos traz e trouxe ao mercado imobiliário novas características em busca de excelência na sua produção, como as questões de qualidade total e garantias do comprador.
Conteúdo Programático: O conteúdo inicia-se na apresentação de conceitos de gestão, empreendimentos, projetos, produtos e formas de financiamento de produção imobiliária. Após a introdução de conteúdo será proposto à pesquisa para criação de um produto, que no decorrer do curso será desenvolvido a partir das aulas e pesquisas culminando em apresentações de cada fase. Após definido o produto, se fará o levantamento de sua viabilidade financeira de forma simplificada sem aplicação de questões de juros compostos e taxas de investimentos comparativos, mas sim uma formalização de valores a partir de quantitativos e índices de valores da construção disponíveis em publicações, índices como o CUB (custo unitário básico), ou valores apresentados na tabela de honorários desenvolvida pelo CAU. Após o levantamento de custo se incluirá valores relacionados à remuneração e lucro dos serviços e valor de venda do produto final.		
Metodologia: O método proposto para o ensino, começa com aulas expositivas, mas não se encerra nisto. A aplicação do exercício proposto traz ao aluno a flexibilidade de escolha do produto imobiliário sem interferência do docente, já que esta escolha o transforma em protagonista de suas ideias assumindo a responsabilidade pelo caminho escolhido, mesmo que a conclusão final seja a de que o produto não é viável. A conclusão final do exercício mostrará que não era esperado um produto certo e viável, mas que o importante, foi a experimentação a partir do processo de escolha e criação do produto e sua pesquisa de viabilidade, legal, física e econômica.		



Critério de Avaliação:

A avaliação será a partir do reconhecimento do conteúdo ministrado nos trabalhos apresentados para definição das notas das duas avaliações parciais. Como critérios objetivos, nas avaliações se considerará a **participação do aluno** em classe com dúvidas pertinentes e nas apresentações do grupo. A **qualidade da apresentação** na organização das informações e aspecto visual. A **criatividade de elaboração do produto** que deverá ser proposto com embasamento, justificativa e conceitos advindos de pesquisa. A **racionalidade e entendimento do conteúdo** apresentado na solução e cálculo final para elaboração de preço de venda, levando em consideração a formatação dos custos envolvidos para garantia da margem de lucro e relação entre valor do produto e valor de mercado onde se inseriu o projeto.

Serão considerados os pesos e combinação de critérios de formas diferentes para cada nota parcial como descrito a seguir:

Critérios e pesos para a primeira nota parcial:

- Participação do aluno – peso 2;
- Qualidade da apresentação – peso 2;
- Criatividade de elaboração do produto – peso 6;

Critérios e pesos para a segunda nota parcial:

- Participação do aluno – peso 2;
- Qualidade da apresentação – peso 2;
- Racionalidade e entendimento do conteúdo – peso 6.

Produtos:

Primeira fase:

-Apresentação em dois módulos com os itens a seguir:

- criação do produto, justificando escolhas e conceitos de definição.
- possíveis locais onde será desenvolvido o projeto, seu programa e relação com o entorno físico e econômico.
- plano estratégico de desenvolvimento e gerenciamento do projeto.
- ações de lançamento e marketing de venda do produto.

Segunda fase:

-Apresentação em dois módulos com os itens a seguir:

- definição de implantação no terreno escolhido com estudo de legislação e soluções de definição de cotas de implantação.
- Execução de cálculos de custos e valores de venda.
- Entrega da apresentação final somando todas as fases anteriores, como um produto e estudo único.

Bibliografia Básica:

FERREIRA, R. C. **Os diferentes conceitos adotados entre gerência, coordenação compatibilização de projeto na construção de edifícios.** In: Workshop Nacional de Gestão do Processo de Projeto na Construção de Edifícios. Anais, São Carlos, USP, 2001.

MANSO, Marco Antonio; MITIDIERI FILHO, Cláudio Vicente. **Gestão e coordenação de projetos em empresas construtoras e incorporadoras:** da escolha do terreno à avaliação pós-ocupação. São Paulo: Pini, 2011. 158 p.

MATTOS, A. D. **Como preparar orçamentos de obras:** dicas para orçamentistas, estudos de casos, exemplos. 1. ed. São Paulo: Pini, 2011.



Bibliografia Complementar:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. 2004.**

BORGES, A. C.; LEITE, J. L.; MONTEFUSCO, E. **Prática das pequenas construções.** v. 2 5.ed. São Paulo: Edgard Blücher, 2007.

BORGES, A. C.; LEITE, J. L.; MONTEFUSCO, E. **Prática das pequenas construções.** v. 1 8.ed. São Paulo: Edgard Blücher, 2008.

MANSO, Marco Antonio; MITIDIERI FILHO, Cláudio Vicente. **Modelo de sistema de coordenação de projetos** – estudo de caso em empresas construtoras e incorporadoras na Cidade de São Paulo. Vol. 2, nº 1, Maio 2007 Gestão & Tecnologia de Projetos. Periódico Científico do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP.