

### FICHA DA UNIDADE CURRICULAR

<b>Curso</b>	LICENCIATURA EM GESTÃO DA EDIFICAÇÃO E OBRAS		<b>Ano Letivo</b>	2022/2023
<b>Designação da UC</b>	Avaliação de Empreendimentos		<b>Código</b>	313
<b>Área Científica</b>	CE (Ciências Empresariais)		<b>Língua</b>	Portuguesa
<b>Nível</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 1º Ciclo <input type="checkbox"/> 2º Ciclo	<b>Tipo</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obrigatória <input type="checkbox"/> Optativa	<input type="checkbox"/> 1º Semestre <input checked="" type="checkbox"/> 2º Semestre
<b>Horário de atendimento</b>	Quintas-feiras, das 21h00 às 22h00 ou outro horário a definir com o docente. (Mediante marcação e respetiva confirmação prévia).			

ECTS	N.º total de horas de trabalho	Horas de contacto <sup>1</sup>							
		T	TP	PL	TC	S	E	OT	O
5,0	135		42						

Docente responsável	Categoria	E-mail	T	TP	PL	TC	S	E	OT	O
Vítor Manuel dos Santos Reis	Professor adjunto	vitorreis@esai.pt		42						
Outro(s) docente(s)	Categoria	E-mail	T	TP	PL	TC	S	E	OT	O

#### A. Objetivos de aprendizagem

Objetivos de aprendizagem (conhecimentos, aptidões e competências a desenvolver pelos estudantes; 1000 caracteres máx.)

1. Conhecer e praticar a análise e o planeamento de projeto de investimento imobiliário, para maximizar o valor criado no empreendimento.
2. Entender a análise de investimentos como instrumento de planeamento para a otimização e a sincronização dos processos para a maximização do valor criado.
3. Conhecer os processos de negócio imobiliários, os ciclos, os modelos económicos específicos desta área, as práticas nessa área de negócio.
4. Conhecer as fontes de financiamento disponíveis para o projeto, sobre os critérios de análise praticados na Banca, e o planeamento de recursos financeiros na otimização do valor criado com o risco aceitável.
5. Conhecer dos diversos produtos disponíveis para financiamento por capitais alheios, mas também os limites para este tipo de financiamento, ou como enquadrar uma operação de crédito.
6. Enfatizar a prática com exercícios práticos em exemplos de projetos imobiliários distintos.

#### A. Learning outcomes of the curricular unit

Learning outcomes (knowledge, skills and competences to be developed by students) (1000 characters max.)

1. To know and to practice both analysis and planning in an investment project, in order to maximize the creation of value in a real estate project.
2. To understand the investment analysis as a planning tool for the optimization and synchronization of real estate processes in order to maximize the creation of value.
3. To recognize real estate business processes, cycles, specific economic models in this subject, their practices.
4. To know all available sources of financing in real estate, the analysis criteria applied in the financial activity, and the planning of financing resources in order to optimize the creation of value but with an acceptable risk.
5. To know different products which are available for debt, but also about their limits, or to frame a debt operation.
6. To emphasize practice with practical exercises through different cases of real estate projects.

<sup>1</sup> T-Ensino teórico; TP-Ensino teórico-prático; PL-Ensino prático e laboratorial; TC-Trabalho de campo; S-Seminário; E-Estágio; OT-Orientação tutorial; O-Outro.

**B. Conteúdos programáticos**

*Conteúdos programáticos (1000 caracteres máx.)*

1. Conceitos de Investimento (O que é investimento? tipos de investimento; classes de investidores; criação de valor)
2. O Processo de Investimento
3. Conceitos de Imobiliário (a propriedade imobiliária; os processos; os ciclos; os produtos)
4. Métodos de Avaliação (análise qualitativa e quantitativa do investimento)
5. O Valor do Empreendimento Imobiliário (análise de valor; a criação de valor no processo de promoção ou gestão)
6. O Financiamento do Imobiliário (conceitos; a captação de fundos; as fontes externas de financiamento; o autofinanciamento; a titularização do imobiliário)
7. A Economia dos Edifícios e Modelos de Análise (conta para promoção imobiliária; conta de exploração do imóvel; o plano financeiro global)
8. Aulas Práticas (apresentação de exemplos práticos; resolução de casos práticos pelos alunos)

**B. Syllabus**

*Syllabus (1000 characters max.)*

- 1 - Concepts of Investment (What is the investment? types of investment; classes of investors; the creation of value)
- 2 - The Process of Investment
- 3 - Concepts of Real Estate business (the real estate property, processes, cycles, and products)
- 4 - The Investment Valuation Methods (qualitative and quantitative analysis of the investment)
- 5 - The Value in the Real Estate Project (value engineering; the creation of value in both processes of real estate development and real estate management)
- 6 - The Financing in Real Estate (concepts, funds, external sources of financing, self-financing, the real estate securitization)
- 7 - The Building Economics and several model analysis (property development statement, real estate operation statement, the business financial plan)
- 8 - Practical Lessons (presentation of practical cases, the resolution of case studies by students)

**C. Coerência dos conteúdos programáticos com os objetivos de aprendizagem**

*Demonstração da coerência dos conteúdos programáticos com os objetivos de aprendizagem da unidade curricular. (3000 caracteres máx.)*

1. Conhecer e praticar a análise e o planeamento de projeto de investimento imobiliário, para maximizar o valor criado no empreendimento (1-3)
2. Entender a análise de investimentos como instrumento de planeamento para a otimização e a sincronização dos processos para a maximização do valor criado (4-5)
3. Conhecer os processos de negócio imobiliários, os ciclos, os modelos económicos específicos desta área, as práticas nessa área de negócio (3)
4. Conhecer as fontes de financiamento disponíveis para o projeto, sobre os critérios de análise praticados na Banca, e o planeamento de recursos financeiros na otimização do valor criado com o risco aceitável (6)
5. Conhecer dos diversos produtos disponíveis para financiamento por capitais alheios, mas também os limites para este tipo de financiamento, ou como enquadrar uma operação de crédito (7)
6. Enfatizar a prática com exercícios práticos em exemplos de projetos imobiliários distintos (8)

**C. Syllabus coherence with the curricular unit's objectives**

*Demonstration of the coherence between the syllabus and coherence with the curricular unit's objectives (3000 characters max.)*

1. To know and to practice both analysis and planning of the investment project in order to maximize the creation of value in a real estate project (1-3)
2. To understand investment analysis as a planning tool for optimization and synchronization of processes in order to maximize the value created (4-5)
3. To know real estate business processes, cycles, specific economic models in this subject, practices in this business (3)
4. To understand the available sources of financing for the project, the analysis criteria applied in the financial, and the planning of financial resources in order to optimize the value created with an acceptable risk (6)
5. To know different products that are available for debt, but also their limits, or how to frame a debt operation (7)
6. To emphasize the practice with practical cases of different building projects (8)

#### **D. Metodologias de ensino**

*Metodologias de ensino (1000 caracteres máx.)*

É utilizado o método expositivo a fim de explanar as principais temáticas teóricas da unidade curricular utilizando para o efeito os recursos mais adequados, exposição, explicação e audiovisuais.

É utilizado o método interrogativo colocando perguntas aos alunos, induzindo a sua reflexão acerca dos tópicos abordados, bem como, permitindo uma melhor consolidação dos conteúdos teóricos e práticos das sessões, recorrendo ao diálogo e à formulação de debates.

O método ativo é utilizado por forma a permitir aos alunos ter o papel central, na descoberta e reflexão acerca dos tópicos em abordagem. Serão desenvolvidos trabalhos de grupo e exercícios práticos.

#### **D. Teaching methodologies**

*Teaching methodologies (1000 characters max.)*

The expository method is used to explain the main theoretical themes of the curricular unit using the most appropriate resources, such as, exposure, explanation and audiovisuals.

The interrogative method is used by asking questions to the students, inducing their reflection as well as, allowing a better consolidation of the theoretical and practical contents of the sessions, through dialogue and debates.

The active method is used to allow students to play a central role in discovering and reflecting on the topics under discussion. Will be developed activities such as group work and practical exercises.

#### **E. Coerência das metodologias de ensino com os objetivos de aprendizagem**

*Demonstração da coerência das metodologias de ensino com os objetivos de aprendizagem da unidade curricular. (3000 caracteres máx.)*

As metodologias de ensino definidas (via aplicação de diferentes métodos e técnicas), permitem a concretização dos objetivos de aprendizagem, proporcionando uma aprendizagem orientada para o saber/pensar, saber/fazer e saber/ser.

No desenvolvimento da unidade curricular são consideradas diferentes estratégias, em diferentes momentos que garantem o alinhamento das metodologias de ensino com os objetivos de aprendizagem.

Por outro lado, a aplicação destas estratégias permite verificar a compreensão e o progresso dos alunos.

Estratégias definidas:

- Exposição dos conteúdos programáticos: permitirá aos estudantes a aquisição de conhecimentos técnicos e científicos;
- Questionamento: colocação de perguntas aos alunos e observando as suas reações, salientando o que o aluno está a fazer de forma correta ou incorreta, dando sugestões para melhorar o trabalho, encorajando a autoavaliação;
- Feedback - balanço do trabalho realizado, apresentação contínua dos resultados que vão sendo obtidos e fornecendo meios para que o aluno possa avaliar o seu próprio trabalho e corrigir os seus erros;
- Recurso ao uso de explicações objetivas, rigorosas e esclarecedoras, assim como na utilização de metodologias que favorecem o debate e a discussão, estimulando nos alunos o raciocínio, a motivação e o interesse, implementando aulas interativas, apelativas e dinâmicas.
- Recurso à aplicação prática (exercícios) e ligação a situações reais (exemplos) aumentando a responsabilidade dos alunos e permitindo a integração da teoria com a prática;
- Apresentação e discussão de casos práticos permitirá verificar a adequabilidade técnica e económica das soluções preconizadas, favorecendo a intervenção crítica dos estudantes;
- Realização de trabalhos/Case studies - proporciona a partilha de experiências, o estímulo à autoaprendizagem, ao espírito de pesquisa, recolha/tratamento de informação, ao pensamento crítico, a autonomia que implica aprender por si próprio. A realização de trabalhos práticos permitirá, para além da aplicação de conhecimentos adquiridos a aquisição de novas aprendizagens.

O conjunto das metodologias de ensino aplicadas irá permitir ao aluno conhecer e praticar a análise e o planeamento de projeto de investimento imobiliário, para maximizar o valor criado no empreendimento, entender a análise de investimentos como instrumento de planeamento para a otimização e a sincronização dos processos para a maximização do valor criado, conhecer os processos de negócio imobiliários, os ciclos, os modelos económicos específicos desta área, as práticas nessa área de negócio, conhecer as fontes de financiamento disponíveis para o projeto, sobre os critérios de análise praticados na Banca, e o planeamento de recursos financeiros na otimização do valor criado com o risco aceitável e conhecer dos diversos produtos disponíveis para financiamento por capitais alheios, mas também os limites para este tipo de financiamento, ou como enquadrar uma operação de crédito.

#### **E. Teaching methodologies coherence with the curricular unit's objectives**

*Demonstration of the coherence between the teaching methodologies and coherence with the curricular unit's objectives (3000 characters max.)*

The teaching methodologies defined (through the application of different methods and techniques), allow the achievement of the learning objectives, providing learning oriented to: know/to think, know/to do and know/to be.

Along the development of the curricular unit different strategies are considered, in different moments that guarantee the alignment of the teaching methodologies with the proposed learning objectives.

Also, the application of these strategies allows to verify the understanding and the progress of the students.

Defined Strategies:

- Exposure of the syllabus: will allow students to acquire technical and scientific knowledge;
- Questioning: putting questions to the students and observing their reactions, highlighting what the student is doing correctly or incorrectly, giving suggestions to improve the work, encouraging self-assessment;
- Feedback - assessment of the work done, continuous presentation of the results that are being obtained and providing the means for the student to evaluate his own work and correct his mistakes;
- Use of objective, rigorous and enlightening explanations, as well as the use of methodologies that favor debate and discussion, stimulating in students the reasoning, motivation and interest, implementing interactive, appealing and dynamic classes.
- Practical application (exercises) and connection to real situations (examples) increasing the responsibility of the students and allowing the integration of the theory with the practice;
- The presentation and discussion of case studies will permit to verify the adequateness of the solutions, favouring the intervention of the students critical.
- Group work/Case studies - provides the sharing of experiences, the stimulation of self-learning, the spirit of research, the collection / treatment of information, critical thinking, the autonomy that implies learning for itself. The practical work will permit, in addition to the application of knowledge, new ways of learnings.

The set of teaching methodologies will allow student to know and to practice both analysis and planning in an investment project, in order to maximize the creation of value in a real estate project, to understand the investment analysis as a planning tool for the optimization and synchronization of real estate processes in order to maximize the creation of value, to recognize real estate business processes, cycles, specific economic models in this subject, their practices, to know all available sources of financing in real estate, the analysis criteria applied in the financial activity, and the planning of financing resources in order to optimize the creation of value but with an acceptable risk and to know different products which are available for debt, but also about their limits, or to frame a debt operation.

#### **F. Métodos de avaliação**

*Assinalar, em percentagem, os métodos de avaliação (1000 caracteres máx.)*

Avaliação Contínua: 100% Trabalho de grupo e apresentação ou 100% Exame Final

#### **F. Assessment methods**

*Tick, in percentage, the evaluation methods (1000 characters max.)*


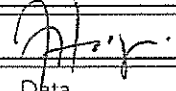
Continuous Evaluation: 100% group work and presentation or 100% Final Exam

#### **G. Bibliografia / Bibliography**

*Principal /main (1000 caracteres máx./1000 characters max.)*

- Neves, João Carvalho; Montezuma, Joaquim; Laia, Amaro - Análise de Investimentos Imobiliários - Texto Editores, Alfragide, 2009;
- Laia, Amaro; Moedas, Carlos - O Novo Paradigma do Investimento Imobiliário - Sabedoria Alternativa, 2010;
- Menezes, H. Caldeira; Princípios de Gestão Financeira, Fundamentos, Editorial Presença, Queluz de Baixo, 2003
- Brueggeman and Fisher - Real Estate Finance and Investments. 10th edition Irwin/McGraw-Hill, USA, 1997.
- Matysiak, George; Brown, Gerald - Real Estate Investment, A capital market approach - Financial Times Prentice Hall, UK, 2000.
- Downs Anthony - Principles of Real Estate Management - Institute of Real Estate Management, U.S.A., 1991.
- Mill, Robert Christie - Resorts - Administração e Operação; Bookman (trad. Brasileira), S. Paulo, 2001.
- Raleigh, Lori E.; Roginsky, Rachel J. (editors); Hotel Investments - Issues & Perspectives, American Hotel & Lodging Educational Institute, USA, 2003.

*Complementar /additional (1000 caracteres máx./1000 characters max.)*

Verificação	
Docente responsável	Conselho Técnico-Científico
	
Data	Data
22/02/2023	09/03/23

