



MESTRADO EXECUTIVO EM GESTÃO E FINANÇAS IMOBILIÁRIAS 2008/2009

Análise da Taxa De Juro

Mercado de obrigações: caracterização e funcionamento

- Emitentes, prazos e formas de reembolso
- Taxa de juro: modalidades e convenções
- Mercado *cash*: primário e secundário

Estrutura temporal de taxas de juro

- Taxas *spot*, taxas *forward* e factores de desconto
- Teorias explicativas

Avaliação de obrigações

- Avaliação de obrigações a taxa fixa
- *Yield-to-maturity* e taxa de rendimento realizada
- Avaliação de *floating rate bonds*
- Avaliação obrigações com risco de crédito

Imunização do risco de taxa de juro

- Medidas de risco de taxa de juro: *duration* e convexidade
- Imunização convencional, activa e contingente

Estratégia Financeira da Empresa

Avaliação económica de investimentos reais

- *Cash flows* do projecto
- Critérios de avaliação: VAL, TIR, *payback* e índice de rentabilidade

A estrutura de capital e o custo do capital

- Teorema de Modigliani e Miller
- CAPM e custo do capital: levered e unlevered beta
- Efeito dos impostos empresariais e pessoais na estrutura de capitais
- *Financial distress*, custos de agências e a estrutura de capitais
- Impacto da decisão de financiamento na avaliação de investimentos reais
- *Adjusted Present Value* (APV)
- *Weighted Average Cost of Capital* (WACC)

Avaliação de Empresas

Metodologias e ópticas de avaliação

Eficiência de mercados

Teoria da carteira e rentabilidade-risco

Estimação da taxa de desconto (CAPM)

Estimação de *cash flows* e taxa de crescimento

Avaliação pelos dividendos

Avaliação pelo *Discounted Cash Flow* (DFC)

- *Free Cash Flow to Firm* (FCFF)
- *Free Cash Flow to Equity* (FCFE)
- *Economic value added* (EVA) e *market value added* (MVA)

Casos particulares de avaliação

Derivados Financeiros

Forward sobre taxa de câmbio

- Caracterização de operações forward e de *swap* de curto-prazo
- Formação de preços e autonomização de mercados: à vista, a prazo, ao balcão
- Estratégias de cobertura do risco de câmbio
- Criação e gestão de posições especulativas

Forward rate agreement

- Terminologia e caracterização
- Formação de preços e autonomização de mercados
- Cobertura de posições: directa e *cross hedging*
- Especulação sobre taxas de juro: taxas futuras e *spreads*

Futuros

- Caracterização geral e contratos
- Margens, *marking-to-market* e liquidação
- Futuros sobre acções e índices
- Futuros sobre taxas de juro de curto prazo
- Futuros sobre mercadorias

Swaps de taxa de juro e de câmbio

Opções financeiras

- Terminologia, organização e mercados
- Posições básicas, *payoffs* e perfis de lucro
- Determinantes do preço e paridade *put-call*

Financiamento da Promoção Imobiliária

Promoção Imobiliária: mecanismos e agentes envolvidos

Fontes alternativas de financiamento

- Caracterização de instrumentos
- Análise comparativa

Partilha de risco entre promotor e financiadores

Programação financeira do projecto imobiliário

Avaliação financeira do projecto imobiliário

Direito Imobiliário

Introdução

- Noção de coisas móveis: os prédios rústicos e urbanos
- Os direitos sobre coisas móveis: os direitos reais
- Características comuns e princípios orientadores dos direitos reais
- Distinção entre direitos reais e direitos de crédito.

Tipos de direitos reais sobre imóveis

- Os direitos reais de gozo: o direito de propriedade, o usufruto, o direito de uso e de habitação, o direito de superfície, as servidões prediais e o direito real de habitação periódica
- Os direitos reais de garantia: a hipoteca, a consignação de rendimentos, os privilégios creditórios e o direito de retenção
- Os direitos reais de aquisição: a promessa de alienação com eficácia real e o direito de preferência com eficácia real

O registo predial

- Fins e objecto do registo predial; processo registral
- Efeitos do registo predial

Os operadores imobiliários

- As pessoas singulares e as pessoas colectivas
- A capacidade e a legitimidade para constituir, transmitir ou extinguir direitos sobre imóveis
- Os operadores com estatuto especial

Dinâmica do Circuito Económico Imobiliário

- Os factos com eficácia constitutiva ou transladativa
- Contratos: promessa, de compra e venda, de permuta, de arrendamento, locação financeira e de empreitada

As regras de ocupação, uso, e transformação do solo

- Normas legais sobre utilização do solo.
- Instrumentos de gestão territorial.
- Instrumentos de gestão urbanística: o licenciamento de obras particulares, o loteamento urbano e a realização de obras de urbanização, a expropriação por utilidade pública.

Investimentos Imobiliários

Financiamento de propriedades de rendimento

- Introdução aos mercados de propriedades comerciais
- Análise de risco e investimento
- Endividamento e estrutura de passivos
- Alienação e remodelação
- Financiamento do imobiliário empresarial

Mercados e instrumentos financeiros imobiliários

- Investimento institucional em imobiliário
- Mercados secundários

- *Pass Through Securities*
- *CMO* e derivados
- Fundos de investimento
- Análise e diversificação de carteiras

Fiscalidade do Imobiliário

A tributação dinâmica do imobiliário

- O Imposto Municipal de Transacções
- O imposto sobre sucessões e doações
- O imposto de valor acrescentado
- Os impostos sobre o rendimento (IRS e IRC)

A tributação estática do imobiliário

- O Imposto Municipal sobre Imóveis

A Fiscalidade do urbanismo

- As taxas por realização de infra-estruturas municipais
- As taxas de saneamento urbano
- As taxas por aumento de valor
- As licenças de loteamento

Avaliação de Propriedades

Introdução à teoria de avaliação

- Conceitos básicos
- Princípios de avaliação
- Metodologia de avaliação

O processo de avaliação de propriedades imobiliárias

- Propriedades residenciais
- Propriedades turísticas
- Propriedades comerciais
- Propriedades industriais
- Propriedades agrícolas

Aspectos éticos e deontológicos

- Relatório de avaliação
- Documentação
- Condições limitativas
- Ética

Localização, Procura e Negociação Do Imobiliário

Organização do espaço e condicionantes infra-estruturais

- Na origem da organização do espaço
- Condicionantes infraestruturais
 - Vias de comunicação e acessibilidades
 - Centro/periferia

Localização da indústria e de equipamentos terciários

- Custo mínimo de transporte
- Importância relativa dos factores

- Abordagens quantitativas e qualitativas
- Áreas de mercado
- Aproximações qualitativas
- Aproximações práticas

***Market research* imobiliário – critérios e práticas**

- **Procura de instalações**

- Metodologias de comparação de alternativas: custo/benefício
- Condicionantes práticas
- Instrumentos de apoio à procura e técnicas de triagem

Negociação imobiliária

- Dimensões de negociação
- Estratégias e métodos
- Negociação do preço