



INSTITUTO SUPERIOR DE ENGENHARIA DE LISBOA
Área Departamental de Engenharia Civil

ISEL

Análise de um Projecto de Investimento Imobiliário de Habitação - Conjunto de Moradias Geminadas -

João Manuel Tapadas Ramos de Jesus

Relatório de Projecto para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil na Área de Especialização em Edificações

Resumo:

O presente trabalho refere-se a um projecto real de investimento imobiliário, relativo à construção e comercialização de duas moradias geminadas destinadas a habitação. Este estudo permite ao promotor avaliar o seu interesse económico, caracterizar oportunidades e identificar factores de risco, permitindo uma tomada de decisão baseada em estudos económicos objectivos e fundamentados, e não apenas pela sua intuição.

Após a pesquisa sobre o estado de conhecimento deste tema, iniciou-se o estudo do projecto, caracterizando-o numa fase inicial, com a realização de um estudo prévio da sua viabilidade económica, recorrendo a métodos simplificados para a obtenção dos parâmetros de análise necessários, como sejam, os custos do terreno e da construção, a duração da obra, o PVT do imóvel, e a distribuição temporal dos custos e receitas. É então realizada a análise com base em descontos de fluxos de caixa, para determinar a rentabilidade do projecto, através dos parâmetros de decisão VAL e TIR.

Concluindo-se que o projecto é economicamente viável, inicia-se a obra e apuram-se os valores reais dos diversos parâmetros de análise, ficando no final com as variáveis estimadas do PVT e do tempo necessário à comercialização do imóvel. É também abordada a importância da gestão coordenação e fiscalização da obra.

Com os valores reais obtidos são traçados diversos cenários, analisado o recurso a capital alheio, às variações no PVT e no tempo necessário para a comercialização do imóvel e a possibilidade de arrendamento com posterior venda. A análise do projecto segundo esses cenários, permite obter medidas de rentabilidade e compará-los.

É então feita a comparação entre as rentabilidades dos vários cenários e retiradas as conclusões sobre os resultados obtidos. Para melhor compreensão dos resultados, é feita uma abordagem à crise imobiliária sentida em Portugal e à possibilidade do uso da permuta imobiliária para facilitar a realização dos negócios imobiliários.

No final, serão realizadas recomendações e propostas de melhoria para estudos que possam ser relevantes para o tema e dar uma possível continuidade a este trabalho.

Palavras-Chave – Projecto de investimento, Mercado imobiliário, Investimento, Fluxos de caixa.

Janeiro de 2012