



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA  
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL-AERONÁUTICA

## RELATÓRIO DE ESTÁGIO

PÁTRIA

---

*In partnership with* **Blackstone**

**Pátria Investimentos**

São Paulo –SP, 30 de setembro de 2013

Elias Leal Lima

# FOLHA DE APROVAÇÃO

Relatório Final de Estágio Curricular aceito em (data) pelos abaixo assinados:

---

Elias Leal Lima

---

Rafael Aguiar – Pátria Investimentos

---

Mayara Condé - Orientador do ITA

---

Eliseu Lucena Neto - Coordenador do Curso de Engenharia Civil-Aeronáutica

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Estagiário**

Elias Leal Lima

Curso de Engenharia Civil – Aeronáutica

### **Empresa/Departamento**

Pátria Investimentos

Real Estate

### **Orientador/Supervisor da Empresa**

Rafael Aguiar

### **Orientador do ITA**

Professora Mayara Condé

### **Período**

27/02/2013 a 17/05/2013

Total de horas: 210 horas

# **ÍNDICE**

## **I. Introdução**

## **II. A Empresa**

II.1. Visão Geral

II.2. Investimento em Shopping Centers

## **III. Atividades Desenvolvidas**

III.1. Resumo do Estágio

III.2. Descrição das atividades desenvolvidas

## **IV. Conclusões**

## **I. Introdução**

O Estágio foi desenvolvido na área de investimentos imobiliários do Pátria Investimentos, tendo como foco o investimento em Shopping Centers. Durante o estágio foram acompanhadas obras de 6 shoppings centers espalhados em todo território nacional, bem como foram desenvolvidos 8 novos projetos e analisadas diversas outras oportunidades.

## **II. A Empresa**

### **II.1 Visão Geral**

O Pátria é uma das empresas líderes em investimentos alternativos no Brasil com plataformas de investimentos bem estabelecidas no mercado imobiliário (real estate), private equity, hedge fund e investimentos em infraestrutura. Além disso, o Pátria oferece serviços de assessoria em fusões, aquisições e reestruturações corporativas em empresas nacionais e internacionais.

Na década de 80, os sócios fundadores reconheceram que o desenvolvimento econômico do Brasil exigiria grandes investimentos em infraestrutura, expansão da capacidade tecnológica e industrial e mercados financeiros mais desenvolvidos. Uma das inovações importantes do Pátria foi a introdução do conceito do private equity no mercado brasileiro. Fundos de private equity, como os geridos pelo Pátria, buscam identificar, investir e ampliar o valor de empresas com potencial de sucesso. É fornecido capital para apoiar sócios inovadores, assumindo uma participação ativa nas estratégias de valor de uma empresa e fomentando uma perspectiva de longo prazo. Também é oferecida aos investidores a oportunidade de participar desse processo com o objetivo de gerar retornos excepcionais.

Hoje, o Pátria exerce papel de destaque na economia nacional e na comunidade financeira global, com mais de US\$ 6,5 bilhões em ativos sob gestão em um leque diversificado de investimentos alternativos.

### **II.2 Investimento em Shopping Centers**

Essa estratégia tem por objetivo investir e dar suporte para a tendência de crescimento das redes varejistas brasileiras que vai ao encontro da demanda reprimida localizada em cidades com pouca oferta de lojas e shopping centers. O Pátria pretende criar uma plataforma operacional, a partir da associação com uma empresa, a Tenco Shopping Centers, que desenvolve, constrói, comercializa e administra shoppings centers, chegando a ter um portfólio de 30 ativos localizados em cidades secundárias no Brasil. Atualmente, já há 6 shopping operando, 2 em construção e 6 em desenvolvimento.

O Pátria acredita que o fundo tem um oportunidade atrativa de investimento devido a: (i) os fundamentos macroeconômicos e sócio demográficos do Brasil, como o crescimento real da renda familiar, (ii) a falta de shopping centers de qualidade em cidades secundárias no Brasil, (iii) o plano de crescimento agressivo das redes de varejo brasileiras, principalmente mirando cidade em que ainda não estão presentes, (iv) o mercado extremamente fragmentado de shopping centers, e (v) o fato das receitas estarem protegidas do aumento da inflação, com o reajuste dos aluguéis das lojas.

### **III. Atividades Desenvolvidas**

#### **III.1 Resumo do Estágio**

O estágio foi desenvolvido na sede da empresa, em São Paulo - SP, enquanto a sede da empresa de shoppings se localiza em Belo Horizonte – MG, e os shoppings estão espalhados por todo o Brasil. Por isso, além do trabalho no escritório, foram necessárias algumas viagens para acompanhar o andamento das obras, fazer vistorias e acompanhar o orçamento/cronograma.

#### **III.2 Descrição das Atividades Desenvolvidas**

##### 1. Visitar obras em andamento

Durante o período do estágio, a Tenco Shopping Centers tinha 6 shoppings em construção:

- a) Amapá Garden Shopping, localizado em Macapá – AP, primeiro shopping de escala regional do Estado do Amapá.
- b) Pátio Arapiraca Garden Shopping, localizado em Arapiraca – AL, primeiro shopping do interior de Alagoas.
- c) Metropolitan Shopping Betim, localizado em Betim – BG, primeiro shopping da cidade de Betim e região.
- d) Via Vale Garden Shopping, localizado em Taubaté – SP.
- e) Roraima Garden Shopping, localizado em Boa Vista – RR, primeiro shopping regional do Estado de Roraima.
- f) Boulevard Lages Shopping, localizado em Lages – SC, primeiro shopping da cidade de Lages e região em torno.

Cada um dos shoppings possuem diferentes empresas contratadas para fazerem os projetos, construção, aprovações e licenças municipais, fiscalização da obra, comercialização da obra, enfim. Dessa forma, a Tenco é responsável por selecionar essas empresas e fazer o acompanhamento de cada um desses projetos, garantindo que o Shopping seja entregue na data, custo e qualidade contratados. Durante o estágio, foi possível visitar e acompanhar de perto as obras dos shoppings Via Vale e Metropolitan, além do acompanhamento remoto das outras construções. Seguem algumas fotos das construções e dos shoppings entregues:



Foto 1 – Metropolitan Shopping Betim em construção



Foto 2 – Metropolitan Shopping Betim em construção



Foto 3 – Via Vale Garden Shopping em construção



Foto 4 – Via Vale Garden Shopping em construção



Foto 5 – Via Vale Garden Shopping em construção



Foto 6 – Via Vale Garden Shopping em construção

## 2. Acompanhamento das obras em desenvolvimento

Além dos shoppings em construção, estavam em desenvolvimento (pré-obra) os seguintes empreendimentos:

- a) Via Café Garden Shopping, localizado em Varginha – MG, primeiro shopping da cidade de Varginha e região.
- b) Bragança Garden Shopping, localizado em Bragança Paulista – SP, primeiro shopping da cidade de Bragança Paulista e região.
- c) Jua Garden Shopping, localizado em Juazeiro – BA, primeiro shopping da cidade de Juazeiro.
- d) Garanhuns Garden Shopping, localizado em Garanhuns – PE, primeiro shopping da cidade de Garanhuns e região.
- e) Itaquá Garden Shopping, localizado em Itaquaquecetuba – SP, primeiro shopping da cidade
- f) Guarapuava Garden Shopping, localizado em Guarapuava – PR, primeiro shopping da cidade de Guarapuava e região no entorno.

Para cada um desses shoppings, juntamente com a Tenco, foram contratadas empresas para elaboração dos projetos técnicos e para a construção. Apesar do lado da empresa ter seguido como planejado, o prazo necessário para as aprovações municipais que permitissem o início das obras se estendeu, comprometendo a data de entrega prevista de todos os projetos. Apesar das administrações dos municípios serem diretamente a favor da implantação dos shoppings, os órgãos de verificação de projeto e ambientais tem se mostrado obstáculos para o investimento privado. Nesse sentido, foi criado um modelo padrão para a implantação de shopping centers, dessa forma, apesar de diferenças, como sub-solo, layout e nível do terreno, fica mais rápida a elaboração dos projetos a serem aprovados pelas prefeituras, diminuindo o lado da empresa, podendo absorver um atraso nos prazos de obtenção das aprovações legais.

## 3. Desenvolvimento de novos projetos e alterações de escopo

Com 6 obras simultâneas em curso, foram enfrentadas diversas dificuldades no gerenciamento e fiscalização das obras. Além da incompatibilidade do tamanho do time para a quantidade de informações e trabalho a serem feitos em cada uma das obras, houve problemas na escolha das construtoras responsáveis por cada shopping.

No caso do shopping em Macapá, foi necessário substituir a construtora duas vezes, devido a não terem conseguido apresentar a qualidade/celeridade necessária na implantação do shopping. Além disso, há uma dificuldade de logística importante na cidade, pois ela só é acessível por barco ou avião e chove durante, praticamente, o ano inteiro. Dessa forma, a obra foi entregue em jul/13, estando prevista para nov/12 e o custo final foi 20% acima do orçado.

Já no Via Vale, em Taubaté – SP, o prazo de entrega foi mantido, no entanto, para que o shopping pudesse estar operacional no dia previsto, foi necessária a contratação de uma estrutura provisória para dar suporte à operação do shopping. Instalaram-se estações de tratamento de água e de esgoto provisórias, além de geradores elétricos para suprir as necessidades do shopping enquanto as instalações definitivas em finalizadas.

#### 4. Due Diligence

Foi realizada a diligência para a aquisição de um shopping durante o período do estágio: o Shopping Plaza Anchieta, localizado na cidade de Belo Horizonte – MG. O shopping fica situado dentro de Belo Horizonte e trata-se de um empreendimento com, aproximadamente, 5 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, que recebe uma grande quantidade de visitantes pelo fato de ter, como um de seus inquilinos, a uma delegacia da Polícia Federal, na qual é possível solicitar e retirar passaportes. A intenção é adquirir o ativos como está e realizar uma expansão para dobrar a área locável.

Foram realizados estudos técnicos, ambientais, jurídicos e contábeis. As empresas contratadas para análise técnica e ambiental executaram as seguintes atividades:

- a) Análise do status das aprovações dos projetos nos órgãos competentes;
- b) Execução do cronograma físico-financeiro de execução das obras, bem como o cronograma relativo à contratação dos principais subempreiteiros e prazos de fornecimento dos principais materiais;
- c) Verificação dos prazos estabelecidos no cronograma, avaliando o caminho crítico;
- d) Verificação da qualificação e suficiência dos recursos de mão de obra, materiais e equipamentos utilizados;
- e) Análise visual do estado de conservação e manutenção do empreendimento dos itens principais das edificações existentes;
- f) Atualização de relatório técnico e fotográfico, mostrando as possíveis falhas de execução, manutenção, anomalias estruturais e patologias encontradas;
- g) Emissão de ART
- h) Avaliação das condições ambientais, através da observação do uso atual do solo no terreno e adjacências imediatas;
- i) Sondagens de Reconhecimento e Coleta de Amostras de Solo;
- j) Instalação de Poços Provisórios;
- k) Coleta de Amostras de Águas Subterrâneas;
- l) Levantamento Topográfico;
- m) Elaboração de Relatório Técnico;

A diligência desse shopping era bastante importante, pois além do que é usual para qualquer empreendimento imobiliário, ele sofreu um acidente com a queda de uma parede de contenção, comprometendo a sua própria estrutura, bem como a de 3 edifícios vizinhos. A diligência aconteceu depois de todos os trabalhos para a recuperação das estruturas e do muro de arrimo já estarem concluídos.

Com os resultados positivos dessa etapa, adicionados aos resultados das diligências contábil e jurídica, foi tomada a decisão de investir no ativo e realizar a aquisição. Segue a planta do Shopping uma foto do muro reconstruído:



Foto 6 – Planta do Shopping Plaza Anchieta



Foto 7 – Parede de contenção reconstruída

## 5. Analisar potenciais localidades para novos projetos

A seleção de uma cidade para a implantação de um shopping center passa por diversas fases, envolvendo estudos de mercado, técnicos e financeiros. Inicialmente, são selecionadas diversas cidades-alvo as quais cumprem determinados critérios e são possíveis de receber um shopping center. A segunda etapa consiste na verificação da concorrência e da existência de terrenos e parceiros locais interessados em implantar shopping centers. Nessa etapa, a maioria das cidades é deixada de lado, restando aquelas em que o negócio pode ser concretizado. A partir daí, se dá início o estudo mais aprofundado para se assegurar da viabilidade financeira, da capacidade do terreno, da inexistência de passivos ambientais, tamanho do mercado, enfim. Uma vez que a cidade e o terreno escolhido passem por essas etapas, é dado início a contratação dos projetistas e da construtora. Durante o período do estágio, foi possível participar de diversas dessas etapas, principalmente nos projetos de Guarapuava, Garanhuns, Juazeiro e Itaquaquecetuba.

## **IV. Comentários e Conclusões**

Foi possível participar bastante do operacional da empresa, aprendendo bastante sobre a contratação de empresas para prestação de serviços, tanto de construção como para realização de estudos. Apesar de não ser o responsável direto por desenvolver os projetos, tive exposição a diversos projetos, de muitas disciplinas, tendo uma visão bastante holística de um grande projeto de engenharia que é um shopping center. Ficou bastante evidente o baixo nível de sofisticação do setor de construção civil no Brasil, principalmente nessas cidades menores em que os shoppings estão sendo instalados, sendo poucas empresas que dominam o mercado de projetos, pré-moldados e poucas construtoras que apresentam um comportamento profissional no sentido de apresentar prazos e orçamento factíveis durante o planejamento da obra. Além da experiência técnica, foi possível trabalhar com diversos departamentos da companhia, podendo aprender como trabalhar em equipe, gerir o tempo e os processos, além do estabelecimento de metas realísticas e da análise crítica de situações em que fosse inserido.