



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL-AERONÁUTICA

RELATÓRIO DE ESTÁGIO

Iron House Real Estate

São Paulo-SP, 18 novembro de 2013

Herton Ferreira Cabral Junior

FOLHA DE APROVAÇÃO

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

Herton Ferreira Cabral Junior

Daniel Cunha – Iron House

Mayara Condé - Orientador do ITA

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

INFORMAÇÕES GERAIS

Estagiário

Herton Ferreira Cabral Junior
Curso de Engenharia Civil – Aeronáutica

Empresa/Departamento

Iron House
Inteligência de Mercado e Investimento

Orientador/Supervisor da Empresa

Daniel Cunha

Orientador do ITA

Professora Mayara Condé

Período

01/07/2013 a 26/07/2013

Total de horas: 160 horas

ÍNDICE

I. Introdução

II. A Empresa

II.1. Visão Geral

II.2 Portfólio

III. Descrição das Atividades Desenvolvidas

IV. Conclusões

I. Introdução

O estágio Curricular Supervisionado proporcionou a oportunidade de participar ativamente dos desenvolvimentos imobiliários da empresa no mercado brasileiro. Esta participação incluiu a elaboração de análise de investimentos (definição do projeto e de seu quadro de áreas, dos investimentos em projetos de engenharia e construção, e da operação do ativo); a estruturação do projeto e de sua estrutura de capital, a gestão do portfólio de ativos, e a análise de mercado.

II. A Empresa

II.1 Visão Geral

Iron House Real Estate é uma empresa do Grupo Cornélio Brennand (GCB), um grupo brasileiro que ao longo de seus mais de 90 anos de história realizou uma série de investimentos bem-sucedidos.

A história e visão de longo prazo do GCB teve início em 1917 na indústria cerâmica, e evoluiu ao longo do século XX, em diferentes setores, tais como cana-de-açúcar, telhas, cimento, aço e garrafas de vidro, sempre trazendo tecnologias reconhecidas internacionalmente para o Brasil.

Dinamismo, integridade e busca constante pela excelência estão presentes em quatro áreas de negócios: geração de energia renovável, indústria de vidros planos, produção de cimento e Real Estate.

O grupo é conduzido pela terceira geração da família e cada negócio é dirigido por uma equipe de executivos que compartilham dos valores e da tradição em empreender do Grupo Cornélio Brennand.

II.2 Portfólio



Figura 1- Portfólio da Iron House

1. Four Seasons São Paulo – um hotel de luxo internacional para a décima cidade mais rica do mundo.

O Four Seasons São Paulo fará parte do Parque da Cidade, um desenvolvimento de uso misto em uma área de cerca de 82.000 m² localizada no Brooklin Novo, uma das regiões mais cobiçadas e que mais crescem da cidade. Projetado pela HKS Architects, este hotel vai oferecer 240 quartos de luxo, restaurantes e bares de alta gastronomia, spa e fitness center renomados, e 1.200 m² de salas de conferências, eventos e reuniões equipadas com alta tecnologia. Previsto para abrir em 2016, a propriedade desfrutará de vistas privilegiadas do Rio Pinheiros e da Ponte "Estaiada" Octavio Frias de Oliveira.

2. Escritórios Classe A no Parque da Cidade - um dos mais exclusivos na décima cidade mais rica do mundo

A Iron House está desenvolvendo escritórios Classe A padrão internacional que ocuparão os andares superiores da torre do Hotel Four Seasons Parque da Cidade. Com lajes de cerca de 800 m², os escritórios serão integrados com a área de convenções do hotel que contará com tecnologia de ponta e onde poderão ser realizadas reuniões, conferências e eventos exclusivos.

3. Reserva Camaçari – O primeiro bairro planejado de Camaçari

O primeiro bairro planejado de Camaçari (Bahia) é um empreendimento sustentável de uso misto localizado em uma área privilegiada entre as duas principais avenidas da cidade: Via Parafuso, que dá acesso ao Polo Petroquímico, e Avenida Jorge Amado, principal via de acesso à cidade. Com soluções inovadoras de mobilidade e equilíbrio entre as áreas construídas e áreas verdes, esta nova centralidade urbana será desenvolvida dentro de uma área de 53 hectares e estrategicamente ancorada por um shopping center, um hotel, centros de varejo, escola e centros de saúde.

4. Shopping Center Camaçari - O primeiro shopping da cidade em uma localização privilegiada

O Shopping Center Camaçari será o primeiro da cidade e de uma das regiões de crescimento urbano e econômico mais importantes da Bahia. Este shopping terá 21.000 m² de

ABL e incluirá âncoras estratégicas além de áreas comuns amplas, cinema, praça de alimentação e 1.785 vagas de estacionamento. Previsto para abrir em 2015, este equipamento de varejo vai se beneficiar do fluxo crescente de consumidores que passam pelas principais vias arteriais da cidade.

5. Four Seasons Reserva do Paiva - um novo conceito de Resort Urbano de luxo internacional para o mercado brasileiro

O Four Seasons Reserva do Paiva será um resort urbano com 153 quartos erguido em uma área de 60 mil metros quadrados, localizada na Reserva do Paiva, bairro planejado a beira mar do litoral de Pernambuco. O empreendimento será implantado ao lado de um campo de golfe de padrão internacional assinado por Greg Norman. O local escolhido fica a apenas 14 km do aeroporto internacional, em uma área que compreende 8,5 km de praias paradisíacas e 450 hectares de Mata Atlântica. Projetado pela HKS Architects para atender hóspedes de lazer e de negócios, o hotel contará com restaurantes e bares oferecendo gastronomia local requintada, SPA e fitness center de padrão internacional e 700 m² de espaço para eventos e reuniões equipado com tecnologia de ponta. Previsto para abrir em 2016, este será o primeiro resort a ser operado por uma marca de luxo internacional no Brasil redefinindo conceito de resort urbano do país.

6. Four Seasons Residences Reserva do Paiva - um novo conceito de residências de luxo

Projetadas e construídas com a distinção do padrão Four Seasons, essas residências de luxo terão acesso aos serviços e amenidades do resort Four Seasons Reserva do Paiva. A vista privilegiada do campo de golfe assinado por Greg Norman e do mar contribuirão para que essas residências sejam opções únicas para proprietários exigentes. Este projeto busca redefinir o conceito brasileiro de residências de luxo com serviços.

7. Reserva do Paiva – o mais novo bairro planejado para a região metropolitana do Recife

A Reserva do Paiva é o mais novo bairro planejado na região de Recife desenvolvido pela Odebrecht Realizações em parceria com o Grupo Cornélio Brennand e Grupo Ricardo Brennand. O empreendimento compreende uma área total de 530 hectares com mais de 8,5 km de praias virgens. Localizado numa região metropolitana de 3,7 milhões de habitantes, o site teve sua vegetação natural totalmente preservada e contém cerca de 35 mil coqueiros e praias de águas mornas cercadas por recifes de corais. A Reserva do Paiva está convenientemente localizada a apenas 14 km do Aeroporto Internacional do Recife e equidistante do bairro de Boa Viagem e do complexo de Suape, uma das regiões que mais crescem no Brasil. Os lançamentos imobiliários da Reserva do Paiva têm atraído moradores locais exigentes e posicionado a área como um local de alta qualidade de vida na região.

III. Descrição das Atividades Desenvolvidas

1. Gestão do portfólio de ativos (acompanhamento de projetos em desenvolvimento): O aluno acompanhou o desenvolvimento de projetos, analisando o cronograma e o orçamento, acompanhando a aderência de projetos. Ao acompanhar os projetos em andamento, o aluno teve oportunidade de presenciar soluções para o melhor posicionamento do empreendimento e para economia de custos.

2. Avaliação de projetos: O aluno realizou a análise financeira, incluindo custos (projeto, construção, gerenciamento, operação e etc), receitas (aluguel, venda, operação e etc), riscos e retornos.

3. Avaliação de mercado: O aluno realizou avaliações de mercado com objetivo principal de apoiar a tomada de decisão no investimento. Esta avaliação incluiu a avaliação de performance de ativos imobiliários, bem como avaliação de comparáveis e de melhores práticas para desenvolvimentos imobiliários.

4. Estruturação do projeto e de capital: O aluno se envolveu na estruturação dos projetos (análise de diligência para fechamento de contratos ou tomada de decisões quanto a produto e/ou projetos) e na estruturação de capital dos projetos (incluindo a preparação de documentação requisitada por bancos/investidores, relacionada ao desenvolvimento imobiliário e à construção dos empreendimentos).

IV. Comentários e Conclusões

O conjunto de atividades ao qual o aluno foi exposto permitiu o seu desenvolvimento técnico e profissional. Além disso, a convivência com equipes altamente qualificadas e colaborativas ajudou o seu desenvolvimento social e pessoal. Desta forma, este estágio desenvolveu conhecimento técnico e acadêmico.