



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL-AERONÁUTICA.

RELATÓRIO DE ESTÁGIO



São José dos Campos, 17 de novembro de 2017

Paulo Marcelo Meneses Lira

FOLHA DE APROVAÇÃO

Relatório Final de Estágio Curricular aceito em 17 de Novembro de 2017 pelos abaixo assinados:

Paulo Marcelo Meneses Lira

Daniel Gasparete

Alessandro de Oliveira

Eliseu Lucena Neto

INFORMAÇÕES GERAIS

Estagiário

Nome do Aluno: Paulo Marcelo Meneses Lira
Curso: Engenharia Civil-Aeronáutica

Empresa/Departamento

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A
Departamento de *Equity Research* – setor de Real Estate.

Orientador/Supervisor da Empresa

Daniel Gasparete

Orientador/Supervisor do ITA

Alessandro de Oliveira

Período

12/12/2016 a 03/02/2017
Total de horas: 240 horas.

I. INTRODUÇÃO

Este relatório visa a apresentação das atividades realizadas durante o estágio curricular obrigatório de 160 horas realizado na empresa Bank of America Merrill Lynch – área de *Equity Research*. O trabalho se deu através de elaboração de pesquisas e teses de investimentos relacionadas ao setor brasileiro de *Real Estate* (empresas de incorporação, de construção, de corretagem imobiliária e de *shopping centers*).

O principal objetivo do estágio foi a apresentação do mercado de trabalho ao aluno e o foco no aprendizado do mesmo sobre setor acima especificado, esclarecendo como funciona o papel de realizar pesquisas para investidores do setor imobiliário brasileiro e como a engenharia é multi-disciplinar e se conecta com outras frentes de conhecimento.

Os relatórios produzidos durante o estágio eram amplamente divulgados entre investidores nacionais e internacionais com o objetivo de mostrá-los quais as melhores oportunidades de investimento entre as empresas de *Real Estate* operando no Brasil.

II. A EMPRESA

II.1. Histórico

O *Bank of America Merrill Lynch* tornou-se um dos maiores bancos do mundo no ano de 2009, quando, no período da crise, houve a aquisição do banco *Merrill Lynch* por parte do *Bank of America*, criando como resultante a fusão de duas das maiores instituições financeiras mundiais que perdura até hoje. Esse foi um dos movimentos mais clássicos da crise de 2008/2009, sendo famoso por ter dado às duas corporações um maior fôlego para superar os efeitos da crise.

Desde então, o banco aumentou sua presença nos mercados de capitais ao redor do mundo, assessorando investidores institucionais e provendo a eles serviços financeiros de modo geral. Esses serviços englobam tanto os relacionados ao mercado de varejo, assim como os relacionados ao mercado corporativo.

No Brasil, o banco foca no lado corporativo, sendo sua principal função prover serviços financeiros aos investidores institucionais locais e estrangeiros que possuem interesse de investir nesses mercados de capitais e necessitam desse tipo de assessoria financeira.

II.2. Área onde foi desenvolvido o programa de estágio

As atividades desse estágio foram realizadas na área de *Equity Research*, uma área da empresa focada em prover teses de investimento e eleger as melhores oportunidades para se investir dentro daquelas que possuem capital aberto no Brasil.

Cada time da área é responsável por um setor da indústria; nesse estágio as atividades foram focadas no setor de *Real Estate*, segmento da indústria que engloba todos os grupos de empresas de capital aberto que tenham relação com o mercado imobiliário brasileiro: construtoras, incorporadoras, operadora de *shopping centers* e corretoras imobiliárias.

II.3. O Estágio no Contexto da Empresa

A empresa provê um suporte para estagiários muito estruturado. Há uma preocupação no aprendizado e desenvolvimento do mesmo no âmbito do trabalho, fornecendo estrutura para dar maior liberdade ao estagiário ao passo de que o mesmo entregue melhores resultados.

Também preocupa-se em deixar o estagiário unicamente em um setor durante todo o período de estágio, fazendo com que o mesmo aprenda o máximo possível de um setor da indústria e tenha experiências cada vez mais maduras ao decorrer do tempo.

III. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

III.1. Resumo do Estágio

O estágio se deu desenvolvendo teses de investimento das principais empresas de capital aberto do setor brasileiro de *Real Estate*, analisando os fatores econômicos e técnicos que influenciam cada uma delas. O trabalho foi dividido em duas frentes principais: analisar o setor de construção residencial e comercial e analisar o setor de *shopping centers*.

Primeiramente o foco se deu em interpretar o setor imobiliário brasileiro, sabendo quais são os principais gatilhos para uma maior demanda e quais externalidades que influenciam o segmento (como o programa *Minha Casa, Minha Vida* e financiamento imobiliário através da poupança depositada pelos brasileiros). Também realizava-se constantes análises de bases de dados para monitorar como estava o apetite da população brasileira para comprar e alugar imóveis e como estava a questão dos distratos imobiliários no Brasil.

À parte dos fatores influenciadores do setor, o estágio também teve uma importante função de avaliar quais as principais qualidades de cada empresa e quais os principais desafios para cada uma delas. Nesse processo, envolvia-se conversar com algumas delas para entender seus métodos construtivos e quais os principais objetivos da empresa. Por exemplo, algumas das empresas tinham melhores métodos construtivos, como a utilização de formas de

alumínio nas suas obras ao redor do Brasil, que por serem mais leves poderiam reduzir os custos com utilização de grua, aumentar velocidade de obras e melhorar a eficiência da empresa como um todo no canteiro de obras, obtendo uma vantagem competitiva com relação aos concorrentes.

Juntando todos os fatores (macro e microeconômicos, além das nuances técnicas de cada empresa), tinha-se os *inputs* necessários para a elaboração de modelos financeiros, utilizando de conceitos de *valuation*, para avaliar qual valor justo de cada empresa. Com isso concluía-se a tese de investimento da empresa e definia se a melhor atitude seria comprar, vender ou manter um comportamento neutro com a respectiva ação negociada no mercado de capitais.

Na outra frente de trabalho, analisou-se o setor de *shopping centers* brasileiro, definindo quais empresas tinham os mais rentáveis e os que mais cresciam no Brasil. Essa análise, assim como na parte de construção residencial, era realizada utilizando de argumentos qualitativos de cada empresa (*design* interior dos *shoppings*, facilidade de locomoção, *mix* de lojas, etc), avaliado em visitas *in situ* nos locais, e também através de fatores econômicos de cada empresa (como suas receitas, lucros, custos e despesas, depreciação de amortização dos ativos, dívida, etc).

No fim, utilizava-se também de todos os argumentos para cada empresas e criava-se o modelo financeiro que, com base nos métodos de *valuation*, definia um valor justo para cada corporação do setor. Após essa definição, criava-se a tese de investimento e definia-se quais delas eram as melhores empresas para se investir (comprar, vender ou manter um comportamento neutro com relação à ação negociada no mercado de capitais brasileiro).

III.2. Descrição conceitual de métodos, ferramentas, recursos estudados/usados no estágio

Os métodos utilizados para a criação das teses de investimento envolviam conceitos tanto econômicos quanto técnicos de engenharia. Entre eles os principais eram:

- *Valuation* a partir do método DCF (*Discounted Cash Flow*);
- *Valuation* a partir do método de *Sum of the Parts*;
- Verificações *in situ* para medir a eficiência operacional das empresas do setor imobiliário e de *shopping centers* no Brasil;
- Análises estatísticas para medir os fatores macroeconômicos que influenciam no setor.

IV. COMENTÁRIOS E CONCLUSÕES

O período de estágio foi uma experiência que conectou conhecimentos de engenharia e financeiros em uma única esfera, mostrando como esse campo do conhecimento pode ser versátil e multi-disciplinar. Durante o trabalho foram analisadas 14 empresas do setor de *Real Estate*, incluindo aquelas relacionadas à shopping centers e as relacionadas ao mercado imobiliário residencial/comercial.

Foi uma experiência de aprendizado para entender como funciona o mercado de capitais brasileiro e quais são as principais ferramentas utilizadas pelo mercado para definir seus investimetnos, onde incluía-se análises financeiras e técnicas da eficiência operacional de cada empresa, conectando as duas esferas do conhecimento.