

## André da Costa Ramos

SRTVS Quadra 701, Bloco K, Ed. Embassy Tower, Sala 621

+55 (61) 98111-1851

+1 (646) 4800-0135

[andre@polepartorus.com](mailto:andre@polepartorus.com)

[www.polepartorus.com](http://www.polepartorus.com)

### Formação

#### **Harvard University – Corporate Finance Certification**

1º/2018

- Professional Graduate Certificate

#### **Harvard University – Finance Certification**

2º/2017

- Professional Graduate Certificate

#### **Universidade de Brasília (UnB) Graduação em Administração de Empresas**

2º/2007

- Monografia em modelos de gestão de condomínios comerciais.

#### **Instituto de Educação Superior de Brasília (IESB), Graduação em Engenharia Civil**

Incompleto (5º Semestre)

#### **Fundação Getúlio Vargas (FGV) MBA em Estratégia Empresarial**

1º/2010

- Monografia em Modelos de Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira para Empreendimentos Imobiliários

#### **Rutgers Business School - Especialização em Supply Chain Management**

1º/2018

#### **University of Pennsylvania – Wharton - Especialização em Business Modeling and Finance**

2º/2018 – Em andamento.

### Experiência

#### **Polepar Torus**

2 anos, em andamento

Sócio

Atuação em Projetos de Private Equity e Consultoria empresarial, em áreas como finanças, Valuation, fusões e aquisições, logística, gestão, logística dentre outros, em parceria com Ageu Ramos.

#### **Valor Ambiental (Coleta e Disposição de Resíduos Urbanos)**

CNPJ 07.026.299/0001-00

**Executor**, da avaliação do fluxo de caixa para distribuição de dividendos entre os sócios, incluindo avaliação de contratos futuros, montagem de cenários e uso do DCF (Discounted Cash Flow).

**Início: outubro de 2016**

**Término: novembro de 2016**

#### **Psychotherapy Center Etterkeek (Prestação de Serviços de Psicologia)**

Enterprise Number 0563.724.804 - Belgium

**Executor** da estruturação de empresa Belga para prestação de serviços de psicologia à comunidade internacional da União Europeia. O serviço compreendeu a elaboração de contratos, estratégia de marketing (diferenciada por tratar-se de setor de saúde em comunidade internacional), elaboração da estratégia tributária, elaboração do *Partnership Agreement*, montagem de estrutura financeira e indicadores de resultado.

**Início: agosto de 2017**

**Término: dezembro de 2017**

#### **Naked Swimwear (Indústria e Comércio de Vestuário)**

CNPJ 20.416.375/0001-44

**Executor**, reestruturação completa da empresa, compreendendo desenho de processos, reestruturação da cadeia de suprimentos (*supply chain*), reestruturação financeira, elaboração de avaliação da empresa (*valuation*), desenho de processos e realização de operação de *Private Equity* para venda parcial do capital.

**Início: novembro 2017**

**Término: atividade em curso**

#### **Construtora Meireles (Construtora)**

CNPJ 09.269.365/0001-90

**Executor**, da Avaliação da empresa (*valuation*) para venda de 50% das cotas fazendo o uso de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), avaliação patrimonial e estratégia tributária.

**Início: dezembro 2017**

**Término: janeiro de 2018**

#### **Bambuí Construtora (Incorporadora e Imobiliária)**

CNPJ 10.871.039/0001-38

**Executor**, da elaboração de Síntese Estratégica (processo que sucede conceitualmente o Planejamento Estratégico), passando pelo diagnóstico da empresa, aprovação de orçamento, discussão da estratégia e consolidação no Relatório de Síntese Estratégica, além de consultoria em matérias de desenvolvimento de modelos de negócio diferenciados para a empresa.

**Início: janeiro de 2018**

**Término: atividade em curso**

#### **Dejardins Cooperativa Habitacional (Loteamento Urbano)**

CNPJ 27.775.039/0001-38

**Executor**, da elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento e infraestrutura; registro do loteamento; administração das obras de infraestrutura; controle dos recebíveis; gerenciamento geral da cooperativa, em todas as etapas, até a entrega dos lotes para os cooperados.

**Início: junho de 2018**

**Término: em andamento.**

#### **Facilite (Construtora com Foco em Reformas)**

CNPJ 28910.940-0001/37

**Executor**, da elaboração do plano de negócio, do contrato social e do acordo de cotistas; da concepção da estratégia de acesso ao mercado; da estruturação dos sistemas e controles financeiros; da redação da minuta dos contratos padrões para contratação de serviços com clientes e parceiros.

**Início: agosto de 2017**

**Término: novembro de 2017**

**Box Funcional (Academia Funcional)**

CNPJ 15.812.537/0001-23

**Executor** da concepção do modelo de negócio, reestruturação financeira, concepção de novos produtos, desenho de processos, concepção de plano de expansão e estratégia para capitalização por meio da venda de participação.

**Início: setembro de 2017**

**Término: fevereiro de 2018**

**Bridge Merz (Adquirência)**

CNPJ 00.942.044/0001-30

**Executor** da estruturação de negócios na área de aquisição junto a empresas com cartões de benefício, cartões de crédito e cartões de vale-transporte. As atividades incluíram elaboração de contratos, NDA's, planos de negócio e estudos de viabilidade econômica e financeira.

**Início: dezembro de 2017**

**Término: abril de 2017**

**Revenir (Cosméticos)**

CNPJ 07.026.299/0001-00

**Executor** do Plano de Negócios e estruturação da empresa. O trabalho incluiu o desenvolvimento de estratégia de marketing, plano de expansão e contratações, planejamento financeiro, estratégia fiscal, de produção e logística.

**Início: maio de 2018**

**Término: atividade em andamento**

**Hangar (Loteamento)**

CNPJ 14.662.139/0001-05

**Executor** do estudo de viabilidade econômica e financeira do loteamento de 350 ha, com campo de golfe, em Uberlândia, MG, utilizando o Método de Monte Carlo para tratamento estatístico dos indicadores de resultado (VPL, TIR, TRCD) e análise dos riscos implícitos.

**Início: outubro de 2017**

**Término: junho de 2018**

**OSM (Tecnologia da Informação)**

CNPJ 88.633.680/0001-93

**Executor** da análise de cinco contratos de prestação de serviços de informática para clientes do Governo Federal e do Distrito Federal; da concepção da estratégia técnica, jurídica e econômica, para subsidiar a negociação de reequilíbrio contratual.

**Início: junho de 2018**

**Término: atividade em andamento.**

**Citoprev (Laboratório de Análises Clínicas)**

CNPJ 37.102.803/0001-67

**Executor** da reestruturação financeira do laboratório, mapeamento e adequação de processos.

**Início: novembro de 2017**

**Término: fevereiro de 2018**

**Lazzat (Combustíveis)**

CNPJ 03.690.812/0001-02

**Executor** da criação, desenvolvimento, implantação e controle de resultados do MLM (Multi Level Marketing), clube de vantagens para alavancar as vendas de combustíveis.

**Início: outubro de 2016**

**Término: novembro de 2016**

**Polepar Desenvolvimento Urbano Ltda.**

9 anos, em andamento

Sócio

Atuação, em parceria com sócio Ageu Ramos nos seguintes projetos:

**RD Engenharia**

CNPJ 00.673.788/0001-05

Consultor permanente da RD Engenharia, com sede em Manaus – AM.

**Início: novembro de 2014**

**Término: março de 2016.**

**Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra – Casafibra**

CNPJ 37.051.364/0001-00

**Executor**, da incorporação imobiliária em terreno de 28.000 m<sup>2</sup> (6 torres, com área de 72.774m<sup>2</sup>), em Águas Claras, Brasília, DF, com as seguintes atividades: estudo da situação financeira e fiscal da Cooperativa; consolidação de relatório indicando as soluções para saldar as dívidas com base em permuta dos terrenos por área construída no local; coordenação do processo de escolha da construtora para realizar a permuta; estudo de viabilidade econômica e financeira, com a exposição de taxa interna de retorno, valor presente líquido e indicador do tempo de retorno do capital, para orientar a negociação com a construtora; elaboração e negociação do contrato de permuta; coordenação dos projetos de arquitetura, de estrutura, de instalações e tecnológicos; elaboração do memorial de incorporação; renegociação com credores da Casafibra; concepção da modelagem jurídica e contábil para a distribuição do rateio das sobras aos cooperados fundadores; escrituração dos apartamentos e das vagas de garagem; obtenção das cartas de habite-se; instituição do condomínio; administração do contrato de permuta com a Brookfield; promoção das adesões, administração da carteira de recebíveis; acompanhamento e assistências às demandas judiciais; execução das rotinas administrativas e financeiras para dar suporte ao funcionamento do cooperativa, como: preparo de reuniões e assembleias, registro de atas na Junta Comercial, serviços bancários, pagamentos, elaboração de termos de adesão, elaboração e manutenção do arquivo, gestão do processo de comunicação com os cooperados, administração da relação com a contabilidade.

**Início: abril de 2010**

**Término: outubro 2013**

**Executor**, das obras, projetos e consultorias para a melhoria dos telhados, impermeabilização, reforma da garagem, instalações prediais dos blocos D e G, do condomínio Riviera dei Fiori, em Águas Claras, DF.

**Início: fevereiro de 2012**

**Término: março de 2013**

**Cooperativa Habitacional Anabb – Coop-Anabb**

CNPJ 05.747.364/0001-53

**Executor**, de planejamento de empreendimentos imobiliários para os edifícios Jardim Paineiras, em Brasília-DF; Jardim da Barra, no Rio de Janeiro-RJ; Quartier

Latin, em Aracaju-SE no concerne à: estudo do terreno - emissão de parecer sobre terrenos nos aspectos de: localização, sondagem, topografia, preço, certidão da matrícula (posse e domínio), potencial construtivo, dentre outros; estudo preliminar da arquitetura - orientação para definir o briefing do produto imobiliário, no que tange à tipologia das unidades, áreas, equipamentos de lazer e outros necessários para elaboração do projeto; estudo de viabilidade econômica e financeira - pesquisa de dados de custeio, receitas e prazos para projeção de indicadores de resultado econômicos e financeiros do empreendimento; aquisição do terreno - elaboração do contrato de aquisição do terreno e orientação quanto a particularidades fiscais e de riscos da operação; contratação dos projetistas - negociação quanto ao objeto, preço, prazos e elaboração do contrato com os projetistas; projetos - coordenação e compatibilização de projetos de arquitetura, estrutura, instalações, urbanismo com a finalidade de melhora da qualidade e redução do custo da obra; orçamentação da obra - orientação dos orçamentistas, promovendo análises e questionamentos com o objetivo de redução do custo e melhora da qualidade da obra; propaganda - apresentação de sugestões para estratégia das campanhas de propaganda dos produtos imobiliários, visando a promoção e a manutenção das adesões; licenciamento - orientação e controle dos despachantes, para obtenção de alvará, documentos, certidões e outras licenças; incorporação - definição da estratégia da incorporação e orientação dos técnicos; escolha e contratação da construtora - elaboração de contratos de construção por administração para execução da obra; relacionamento com a construtora - comunicação com a construtora, aferindo o andamento das obras nos aspectos de custo, prazo e qualidade.

**Início: outubro de 2010**

**Término: setembro de 2013**

**Executor** de prospecção de terrenos nas cidades de João Pessoa-PB; Campinas, Bauru, Piracicaba e Ribeirão Preto, todas no Estado de São Paulo; Salvador-BA; Porto Alegre e Gramado, no Estado do Rio Grande do Sul; Uberlândia e Juiz de Fora, no Estado de Minas Gerais; Anápolis e Caldas Novas, no Estado de Goiás, compreendendo: visita ao terreno; estudo preliminar de arquitetura; estudo de viabilidade econômica e financeira, reuniões de negociação.

**Início: março de 2011**

**Término: dezembro de 2012**

#### **Câmara dos Diretores Lojistas do Distrito Federal – CDL DF**

CNPJ 00.114.868/0001-12

**Executor**, de estudos iniciais para o empreendimento comercial, localizado na, Av. Pau Brasil, lote 8, Águas Claras, DF, com área total de 41.875 m<sup>2</sup>, compreendendo: i) estudo de viabilidade econômica e financeira com três cenários diferentes, com a exposição das correspondentes de Taxas Internas de Retorno - TIR, Valor Presente Líquido-VPL, Tempo de Recuperação do Capital-TRC; ii) redação e negociação dos termos do contrato de permuta.

**Início: março de 2011**

**Término: setembro de 2011**

#### **Caenge Ambiental**

CNPJ 10629667/0001-01

**Executor** das atividades orçamentárias e preparação de proposta de Parceria Público Privada – PPP, para o Governo do Distrito Federal, concorrência do aterro sanitário de Sambambaia, cidade satélite de Brasília, Distrito Federal; elaboração de proposta para a coleta e disposição final do lixo do aeroporto de Brasília,

concessão da Inframerica; elaboração de *valuation* da empresa pelo método do Fluxo de Caixa Descontado, além de proposta de Acordo de Cotistas, administração do aterro sanitário de Gericinó, com recebimento de 2.400 toneladas dia, durante seis meses.

**Início: novembro de 2012**

**Término: julho de 2013**

#### **Midras – (Angola)**

Registro Empresarial Angolano Indisponível

**Executor**, de estudos de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos imobiliários residenciais em Talatona e Mirante do Mussulo, Luanda – Angola, respectivamente com com 216.061m<sup>2</sup> e 47.000m<sup>2</sup>, com viagem à Luanda para estudar e pesquisar todos os aspectos relativos a projetos, marketing, construção, venda, tecnologia de construção, logística de importação de materiais, qualidade da mão-de-obra etc, estudo de viabilidade desse, apresentado com quatro cenários diferentes, com a exposição das correspondentes de Taxas Internas de Retorno - TIR, Valor Presente Líquido-VPL, Tempo de Recuperação do Capital-TRC.

**Início: junho 2007**

**Término: agosto de 2008**

#### **Urbia Commercial Properties**

CNPJ 09.440.203/0001-73

**Coordenador** de grupo de trabalho para coordenação de projetos do Unique Shopping, Parauapebas – PA, compreendendo: definição dos prazos dos projetos técnicos, memoriais e especificações; negociação das diretrizes de projeto com os demais projetistas e consultores técnicos; avaliação dos impactos das decisões arquitetônicas, das especificações de materiais e das soluções técnicas de projeto sobre a estética, a funcionalidade, a durabilidade, a segurança, o custo de construção, a sustentabilidade, o cronograma físico-financeiro da obra e as despesas fixas operacionais; identificação de estudos complementares para subsidiar decisões; planejamento de serviços-modelo de alta repetição para execução antecipada na obra ou, se preciso, fora dela.

**Início: setembro de 2008**

**Término: janeiro de 2009**

#### **Cooperativa Habitacional dos Servidores do Senado Federal - Coopersefe**

1 ano

Gerente Comercial.

Responsável pela avaliação financeira da viabilidade dos empreendimentos da cooperativa, solução das equações financeiras e busca por financiamentos.

Revisão técnica de projetos com foco comercial, adequando plantas arquitetônicas às necessidades do mercado.

Assessoria à presidência e à diretoria da cooperativa em todas as esferas necessárias, com foco em finanças, gerenciamento de projetos e recursos humanos.

#### **Assessor da Presidência – Conbral S/A**

1 ano

Responsável pela condução do processo de profissionalização da gestão da empresa, realizado junto à Fundação Dom Cabral.

Participante na coordenação da execução e manutenção do Planejamento Estratégico.

Responsável pela elaboração dos Estudos de Viabilidade de Investimento (EVI) na área imobiliária, bem como no desenvolvimento do processo de concepção de produtos. Responsável pelo acompanhamento do desempenho financeiro dos empreendimentos em andamento.

**Consultor Externo – Condomínio do Edifício Embassy Tower.**

2 anos

Coordenador da Reestruturação da Gestão do Condomínio, redesenhando processos e indicadores de desempenho. Realizou a implementação de sistema de *empowerment*, possibilitando a formação de células *adhocráticas* dentro da estrutura formal da empresa.

Desenvolvimento e implementação do software de gestão condominial Eos, baseado em SQL.

**Assessor na Gestão de Projetos – A!Body Tech.**

8 meses

Assessoria na gestão do cronograma físico-financeiro do projeto de construção da academia A!Body Tech em Brasília.

**Sócio Diretor – Lettera Editora Ltda.**

2 anos

Responsável pela elaboração do plano de inserção de novo produto no mercado, negociação e gestão de contratos, gestão de logística e financeira.

**Gestor – aCert Consultoria (Braço Temporário da Pole Participações Ltda.)**

1 ano e 6 meses

Elaborador de Estudos de Viabilidade de Investimento (EVI) nas áreas de Construção Civil, Lazer e Recreação, Ambiental, Logística e Armazenamento.

**Estagiário – Diferencial Consultoria**

1 ano

Participante no processo de desenvolvimento de estratégias de negociação para resolução de conflitos societários em empresas de *Private Equity*;

Realização de *due diligence* em empresa de tecnologia durante processo de aquisição de participação. Responsável pela elaboração de Relatório Anual de empresa aberta, e Análise de valor de empresas.

Outros

**Editor do “Blog do André”**

Blog que aborda assuntos relativos à modernização da gestão em empresas incorporadoras e construtoras.

[www.incorporacao.wordpress.com](http://www.incorporacao.wordpress.com)

Atividades de Ensino

**Ministra** o Curso Estudos de Viabilidade – Uma narrativa sobre empreendimento de Incorporação Imobiliária

Idiomas

**Inglês**

TOEFL score of 114/120

**Espanhol**

Nível Básico.

**Alemão**

Em andamento.

**Conhecimentos**

**Direito Norte-Americano**

Cursos em Business Law, Contract Law, Tort Law, Direito Internacional e Sistema Jurídico Americano.

**Design**

Suite Adobe (Photoshop e Lightroom), Affinity Photo

**T.I**

Conhecimento em banco de dados SQL.

Conhecimento em Redes TCP/IP, avançado em redes Wi-fi, Bluetooth, e protocolos de segurança sem fio.

**Conhecimentos Gerais**

Estatística, Cálculo, Algoritmos, Retórica e Debate, Teoria do Caos, Não Linearidade e Incerteza, Negociação, Matrizes Energéticas e Storytelling.