

# Ageu da Costa Ramos Neto

Engenheiro Civil, CREA 1002 D-DF

Diretor da Polepar Desenvolvimento Urbano, com atividades em consultoria e planejamento de empreendimentos imobiliários.

Diretor da Polepar Torus, com atividades em estratégia empresarial, finanças corporativas, gestão empresarial e gestão tributária.

Setor de Rádio e Televisão Sul (SRTVS), Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower, Sala 621, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-904. +55 61 99985 7537 - [ageuramos@gmail.com](mailto:ageuramos@gmail.com)

- Formação Acadêmica** Engenharia civil pela Universidade de Brasília (UnB), 1973; diversos cursos em gerência, projetos, finanças, tecnologia de construção, marketing, técnicas gerenciais, planejamento imobiliário e direito voltado para imóveis
- Especialização** Empreendimentos imobiliários - análise comparativa de terrenos, regularizações registrarias, estudos de viabilidade, projetos, memorial de incorporação, marketing, construção, vendas, relacionamento com clientes, administração de carteira de cobrança, parcelamento de solo, negociações e contratos.
- Cargo Anterior** Diretor superintendente da Encol  
Engenheiro residente, em Brasília, DF; Superintendente Regional, em Vitória, ES; Superintendente Regional, em Porto Alegre, RS; Diretor de Produto, Matriz, Brasília, DF; Diretor Superintendente Matriz, Brasília, DF.
- Experiências Profissionais**
- POLEPAR TORUS**  
Atuação em Projetos de Private Equity e Consultoria Empresarial, em áreas como finanças, *valuation*, fusões e aquisições, gestão e logística, em parceria com André Ramos.
- **Valor Ambiental**  
CNPJ 07.026.299/0001-00  
Executor da avaliação do fluxo de caixa para distribuição de dividendos para os sócios da Valor Ambiental.  
Início: outubro de 2016  
Término: novembro de 2016
  - **Psychotherapy Center Etterkeek (prestação de serviços de psicologia)**  
Entreprise Number 0563.724.894  
Executor da estruturação de empresa belga, para prestação de serviços em psicologia, preferencialmente para a funcionários e famílias da comunidade da União Europeia, compreendendo a elaboração de contratos; estratégia de marketing; diretrizes tributárias; redação e discussão com os sócios do Partenership Agreement; montagem de estrutura financeira, com indicadores de resultados.  
Início: agosto de 2017  
Término: dezembro de 2017
  - **Valor Ambiental**  
CNPJ 07.026.299/0001-00  
Executor da avaliação do fluxo de caixa para distribuição de dividendos para os sócios da Valor Ambiental.

- ***Naked Swimwear (indústria e comércio de vestuário)***  
 CNPJ 20.416.375/0001-44  
 Executor da reestruturação completa da empresa, compreendendo desenhos de processos; reavaliação da cadeia de suprimentos (*supply chain*); implantação de rotinas financeiras; avaliação da empresa para venda de cotas a terceiros (*valuation*) e a operação de Private Equity para venda parcial do capital.  
**Início:** novembro de 2017  
**Término:** em andamento.
- ***Construtora Meireles***  
 CNPJ 09.269.365/0001-90  
 Executor da avaliação da empresa (*valuation*) para venda de 50% das cotas, fazendo uso de método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF); avaliação patrimonial e orientação para rotinas de práticas tributárias.  
**Início:** dezembro de 2017  
**Término:** janeiro de 2018
- ***Bambuí Construtora (incorporação, aluguel)***  
 CNPJ 10.871039/0001-38  
 Executor do diagnóstico organizacional; elaboração do planejamento estratégico, consolidado no Relatório de Síntese Estratégica.  
**Início:** janeiro de 2018  
**Término:** em andamento.
- ***Facilite (construtora com foco em reformas)***  
 CNPJ 28910.940-0001/37  
 Executor do plano de negócio, do contrato social e do acordo de acionista; da concepção da estratégia de acesso ao mercado; da estruturação dos sistemas e de controles financeiros e da redação da minuta dos contratos padrões para contratação de serviços com clientes e parceiros.  
**Início:** agosto de 2017  
**Término:** novembro de 2017
- ***Bridge Merz (adquirência)***  
 CNPJ 00.942.044/0001-30  
 Executor da estruturação de negócios no ramo de adquirência, junto às empresas com cartões de benefício, cartões de crédito e cartões de vale-transporte, incluindo a elaboração de contratos de acordo de confidencialidade (NDA's), os planos de negócio e os estudos de viabilidade econômica e financeira.  
**Início:** dezembro 2017  
**Término:** abril de 2017.
- ***Revenir (cosméticos)***  
 CNPJ 15.812.537/0001-23  
 Executor do plano de negócio e da estruturação da empresa, incluindo a concepção da estratégia de marketing, do plano de expansão, do planejamento financeiro e das diretrizes fiscais para produção e logística.  
**Início:** maio de 2018  
**Término:** em andamento.
- ***OSM (tecnologia da informação)***  
 CNPJ 88.633.680/0001-93  
 Executor do trabalho de 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, objetivando subsidiar renegociação de reequilíbrio contratual.  
**Início:** junho de 2018  
**Término:** em andamento.

- **Citoprev (laboratório de análises clínicas)**  
CNPJ 37.102.803/0001-67  
Executor da reestruturação financeira, com redesenho dos processos.  
Início: novembro 2017  
Término: fevereiro de 2018
- **Lazzat (combustíveis)**  
CNPJ 03.690.812/0001-02  
Executor da elaboração, implantação e controle de resultados do MLM (Multi Level Marketing), clube de vantagens para alavancar vendas de combustíveis.  
Início: outubro de 2016  
Término: novembro 2016

## **POLEPAR DESENVOLVIMENTO URBANO**

- **Desjardins Cooperativa Habitacional**  
CNPJ 27.775.187/0001-51  
Executor do gerenciamento: da elaboração e da aprovação dos projetos de parcelamento e de infraestrutura; registro do loteamento; obras de infraestrutura; controle dos recebíveis; administração geral da cooperativa, em todas as etapas, até a entrega dos lotes para os cooperados.  
Início: junho 20018  
Término: em andamento.
- **Instituto Cardiológico do DF**  
CNPJ 92.898550/0006-00  
Executor, em parceria com o engenheiro Vitor Pimenta de Souza Jardim Júnior, CREA 16306/D-DF, do Laudo de Perícia Técnica, sobre estrutura do edifício do Instituto Cardiológico do Distrito Federal.  
Início: agosto de 2017  
Término: outubro 2017
- **Associação dos Proprietários da Projeção K**  
CNPJ 26.732.521/0001-27  
Executor do processo de controle do custo, do prazo e da qualidade da obra do edifício Park View, localizado na SQNW 109, Projeção I, Noroeste, Brasília, DF, com 14.606 m<sup>2</sup>.  
Início: janeiro de 2017  
Término: em andamento
- **Desjardins Cooperativa Habitacional**  
CNPJ 27.775.187/0001-51  
Executor, em parceria com André Ramos, da estruturação da cooperativa e regularização fundiária das glebas.  
Início: fevereiro de 2017  
Término: junho de 2017
- **Tecnisa**  
CNPJ 08.065.557/0001-12  
Executor da elaboração e registro dos memoriais de incorporação nas edificações de natureza residencial nos seguintes endereços: SQNW 106, Projeção C, Noroeste, Brasília, DF, com 13.721 m<sup>2</sup> e SQNW 303, Projeção I, Noroeste, Brasília, DF, com 13.507 m<sup>2</sup>.  
Início: julho de 2016  
Término: janeiro de 2017
- **RD Engenharia**  
CNPJ 00.673.788/0001-05

Executor, em parceria com André Ramos, do estudo de viabilidade econômica e financeira para o empreendimento Residencial Pastores, em Manaus, Amazonas, com 7 torres e 25.088 m<sup>2</sup>.

Início: dezembro de 2016

Término: março 2017

▪ ***RD Engenharia***

CNPJ 00.673.788/0001-05

Executor de consultoria, em parceria com André Ramos, na estruturação de processos e treinamento de pessoal da incorporadora do Grupo, em Manaus – AM.

Início: julho de 2015

Término: março de 2016

▪ ***Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra***

CNPJ 37.051.364/0001-00

Executor, em parceria com a engenheira civil Elisabeth Lopes Bastos, CREA 915/D, do Laudo de Perícia Técnica, no Condomínio Residencial Riviera dei Fiore, Águas Claras, Distrito Federal, com 6 torres e 87.033 m<sup>2</sup>.

Início: setembro de 2015

Término: junho 2016

▪ ***Valor Ambiental***

CNPJ 07.026.299/0001-00

Integrante do Conselho de Administração, com sede em Brasília – DF.

Início: março de 2014

Término: novembro de 2016

▪ ***Construtora e Incorporadora Laguna***

CNPJ 02.781.837/0001-40

Integrante do Conselho de Administração da Construtora e Incorporadora Laguna, com sede em Curitiba – PR.

Início: outubro de 2013

Término: fevereiro de 2017.

▪ ***Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra***

CNPJ 37.051.364/0001-00

Executor, em parceria com André Ramos, 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

▪ ***Caenge Ambiental***

CNPJ 10629667/0001-01

Executor, em parceria com André Ramos, 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 planilha de fluxo de caixa com números dos projetos atuais e futuros da Caenge Ambiental e Valor Ambiental, demonstrando indicadores EBIT, EBITDA, VPL, administração do aterro sanitário de Gericinó, com recebimento de 2.400 toneladas dia, durante seis meses.

Início: novembro de 2012

Término: julho de 2013

▪ ***Cooperativa Habitacional Anabb***

CNPJ05.747.364/0001-53,

Executor, em parceria com André da Costa Ramos, 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***

CNPJ00.114.868/0001-12

Executor, em parceria com André da Costa Ramos, 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

▪ ***Inpar***

CNPJ 08.675.631/0001-12

Coordenador do grupo de trabalho para elaboração da retificação do memorial de incorporação e instituição do condomínio do Condomínio Vive La Vie e Shopping Quê, em Águas Claras, DF, residencial e comercial, com 792 unidades autônomas e área total de 78.885 m<sup>2</sup>.

Início: maio 2011

Término: agosto 2011

▪ ***Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra***

CNPJ 37.051.364/0001-00

Executor, em parceria com André Ramos, 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 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 os 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

▪ ***LB Valor Incorporação e Construção***

CNPJ 05.333.745/0001-25

Coordenador do grupo de trabalho para elaboração e registro da retificação dos memoriais de incorporação e instituição de condomínio dos seguintes empreendimentos: Residencial Park Boulevard, quadra 107, Alameda das Acácias,

lote 8, Águas Claras, DF, residencial, com 96 unidades autônomas e área total de 19.782 m<sup>2</sup>; Vinícius Condomínio Resort, quadra 107, rua E, lote 8, Águas Claras, DF, residencial, com 28 unidades autônomas e área total de 16.123m<sup>2</sup>.

Início: junho de 2010

Término: novembro 2010

▪ ***Tecnisa***

CNPJ 08.065.557/0001-12

Coordenador do grupo de trabalho para elaboração e registro dos memoriais de incorporação dos seguintes endereços: Condomínio Taguá Life Center, Taguatinga, DF, residencial e comercial, com 1.665 unidades autônomas e área total de 155.103 m<sup>2</sup>; Flex Gama, residencial e comercial, lotes 7 e 8 do conjunto 12, da Quadra 302 do Centro Urbano, Gama, DF, com 344 unidades autônomas e área total de 96.823 m<sup>2</sup>; Condomínio Flex Samambaia, Quadra 302, conjunto 12, lote 7/8, em Samambaia, DF, residencial e comercial, com 214 unidades autônomas e área total de 25.000 m<sup>2</sup>, empreendimento comercial, SIG Sul quadra 1, nº 525, Brasília, DF, com 344 unidades autônomas e área total de 53.348 m<sup>2</sup>.

Início: setembro de 2010

Término: novembro de 2011

▪ ***Cooperativa Habitacional Anabb***

CNPJ 05.747.364/0001-53

Executor, em parceria com André da Costa Ramos, 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 do custo, prazo e qualidade.

Início: outubro de 2010

Término: setembro de 2013

▪ ***Urbia Commercial Properties***

CNPJ09.440.203/0001-73

Coordenador de grupo de trabalho, em parceria com André Ramos, 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

▪ **Midras**

Executor, em parceria com André Ramos, de estudos de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos imobiliários residenciais em Talatona e Mirante do Mussulo, Luanda – Angola, respectivamente 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 esse, 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

▪ **Cooperativa Habitacional dos Funcionários do Senado Federal**

CNPJ 36.751.550-0001-90

Coordenador de grupo de trabalho para elaboração dos estudos para o parcelamento de gleba de 77 hectares, em Sobradinho, DF, compreendendo: estudo de viabilidade técnica-ambiental e urbanística; e a regularização fundiária da área.

Executor do parcelamento de gleba de 75 hectares, em Marabá, PA, de propriedade da Agropecuária Flor do Encanto, compreendendo: levantamento topográfico, regularização registraria, estudo de viabilidade técnica-ambiental e urbanística, negociação e elaboração do contrato de permuta.

Executor do desdobro de área de 13 hectares em 10 lotes, de propriedade Terra Nova SPE, em Marabá, PA, compreendendo: levantamento topográfico, regularização registraria, negociação e elaboração do contrato de permuta.

Executor de estudos, elaboração e negociação do contrato em regime de empreitada global do edifício denominado Espaço Samambaia, situado na QS 113, Conj. B, Lote 02, Samambaia, Brasília, Distrito Federal.

Executor, em parceria com André da Costa Ramos, do estudo de viabilidade econômica e financeira, contratação dos projetistas, coordenação do projeto, elaboração e negociação do contrato de construção, em regime de empreitada global, para dois edifícios residenciais, localizados na QS 405, Conj. D, Lotes 1, 2 e 3, Samambaia, Distrito Federal.

Início: julho de 2007

Término: julho 2010

▪ **Governo do Estado de Minas Gerais**

Participante de grupo de trabalho, formado pela Polepar e Albino Advogados Associados – AAA, para apresentação de proposta de projeto de PPP do CAD-MINAS (Centro Administrativo do Governo do Estado de Minas Gerais), nos limites territoriais do município de Belo Horizonte com o município de Vespasiano, cujo projeto arquitetônico inclui a construção do Palácio de Governo, com auditório anexo e heliporto, e dois grandes edifícios de escritórios, para ocupação por servidores públicos do Estado, totalizando cerca de 270 mil metros quadrados de área construída, financiamento por meio da venda de terrenos resultantes de loteamento em área de 870 mil metros quadrados, proposta essa composta dos seguintes relatórios: 1) legalização do terreno; 2) levantamento topográfico georeferenciado; 3) estudo de impacto ambiental; 4) plano diretor; 5) avaliação dos lotes destinados a venda; 6) estudo sintético da viabilidade econômica do desenvolvimento urbano do CAD-MINAS; 7) projeto urbanístico; 8) elaboração da legislação urbanística específica; 9) legalização do loteamento; 10) modelagem jurídica dos leilões dos lotes; 11) avaliação dos imóveis da administração estadual desocupados, em virtude da mudança para o CAD-MINAS.

Início: novembro de 2007

Término: junho de 2008

▪ ***Divitex Pericumã Empreendimentos Imobiliários***

(CNPJ 00.468.660/0001-00)

Executor da regularização fundiária de 21 glebas contíguas, totalizando 1.050 hectares, localizadas entre o município da Cidade Ocidental (GO) e Distrito Federal, com as seguintes atividades: levantamento topográfico georeferenciado dos perímetros com precisão geodésica; demarcação das reservas legais em planta em todas as glebas, controle e acompanhamento das ações de usucapião.

Início: novembro de 2006

Término: junho de 2017

▪ ***Caenge***

CNPJ 00.578.443/0001-64

Coordenador de grupo de trabalho para o parcelamento do solo em gleba de terra 250 ha, entre o Distrito Federal e Goiás: estudo para subsidiar decisão sobre as opções de loteamento aberto ou fechado, com base na Lei Federal 6766/77 e outros títulos municipais; levantamento topográfico georeferenciado; regularização registrária das glebas menores que compõem a fazenda, remembramento e desmembramento; coordenação da pesquisa de mercado; estudo de viabilidade econômica e financeira; definição do programa urbanístico para o loteamento quanto à: público alvo, etapas, sistema viário, quantidade e tamanho dos lotes, integração do hotel existente ao conjunto; coordenação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA-RIMA; coordenação dos projetos de urbanismo e infraestrutura (água, energia, esgotamento sanitário e de águas pluviais, conexões viárias com a Cidade Ocidental, paisagismo, segurança); planejamento comercial das vendas; coordenação e gestão junto ao DER DF para construção da rodovia DF 495, no que tange a projeto e estudos ambientais; planejamento comercial das vendas; estruturação da proposta de financiamento da ampliação do hotel existente, pelo FCO (BNDES).

Início: abril de 2003

Término: maio de 2006

▪ ***Diversos Proprietários (parcelamento urbano)***

Executor dos fracionamentos e venda das frações resultantes, incluindo: topografia, projetos, convenção, instituição, instalação do condomínio e contratos comerciais nas seguintes localidades do Distrito Federal: SHIS, QI 13, Chácara 8 e 12; SHIS, QI 19, Chácara 10; SMPW Quadra 5, Conjunto 7, Lote 9; SMPW, Quadra 17, Conjunto 13, Lote 2; SMPW, Quadra 15, Conjunto 3, Lote 7; SMPW, Quadra 13, Conjunto 1, Lote 2; SMLN– MI, Trecho 7, Lote 19; SMDB, Conjunto 4, Lote 11, SMDB, Conjunto 2, Lote 6; SMDB, Conjunto 15, Lote 03; SMDB, Conjunto 20, Lote 3; SMLN– MI, Trecho 3, Lote 19-A; SMDB, Conjunto 8, Lote 2, SHIS, QI 26, Chácara 4; SMDB, Conjunto 28, Lotes 3; SMPW, Quadra 10, Lote 4.

Início: primeiro em 1998

Término: último em 2014

▪ ***Diversos Proprietários (avaliações de imóveis)***

Executor de 21 avaliações de imóveis de acordo com as normas técnicas para empresas privadas, fundações de seguridade e cooperativas habitacionais, de acordo com a norma técnica NBR 5676.

Início: primeira em 1997

Término: última em 2014

▪ ***Cooperativa Habitacional dos Servidores do Poder Judiciário***

Coordenador de grupo de trabalho para elaboração de projeto executivo de arquitetura; elaboração das especificações de materiais; projetos de instalações; projetos tecnológicos de alvenaria, de impermeabilização, de fachada, de esquadrias, orçamento e fiscalização da obra.

Início: janeiro de 2000



Término: agosto de 2000

## ENCOL

### ▪ *Cargos*

**Engenheiro Residente.** Construção de 05 edifícios residenciais no total de 240 apartamentos - 42.000 m<sup>2</sup> na SQN 202 e do edifício comercial Palácio do Rádio - 12.000 m<sup>2</sup> na W3 Sul, Brasília-DF.(1973 a 1976)

Superintendente Regional da cidade de Vitória-ES, vinculado diretamente à Presidência da empresa. O volume empreendido no período - incorporação, construção e vendas - de obras próprias (residenciais e comerciais) e por empreitada do BNH totalizou 870.000 m<sup>2</sup> Merece destaque o Conjunto Serra Dourada com 3.000 casas e 48 km de vias pavimentadas, construídas simultaneamente. Participação na elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano da cidade de Vitória, como representante do SINDUSCON-ES.(1976 a 1986)

Superintendente Regional da cidade de Porto Alegre-RS, vinculado a uma Diretoria de Região. Volume empreendido no período - incorporação, construção e vendas - de obras próprias residenciais totalizaram 62.000 m<sup>2</sup>. Coordenação das atividades do SINDUSCON-RS, obtendo a alteração do Plano de Desenvolvimento Urbano de POA, com destaque para a alteração da altura das edificações de seis para 12 pavimentos e o aumento da capacidade volumétrica dos terrenos em 30%, na média.(1986 a 1989)

**Diretor de Produto** em nível nacional, responsável pela concepção estratégica e estruturação da Diretoria de Produto, visando à melhoria da qualidade do produto final, buscando compatibilizar os aspectos financeiros - custo e preço de venda - com aspectos físicos - estética, durabilidade, facilidade de conservação e conforto ambiental. A partir de pesquisa junto aos clientes, fornecedores e projetistas, conceberam-se as diretrizes que nos levaram a escolher e padronizar as opções de especificação e de soluções de projeto. Essas diretrizes foram consolidadas em cadernos. Alguns merecem destaque: Projeto Cliente - Uma Abordagem Conceitual; Arquitetura Empresarial; A ótica do Custo nas Decisões Arquitetônicas; Relação de Materiais Padronizados - RMP; Caderno de Fachadas; Caderno de Orientações para Compra de Terrenos e Incorporações Imobiliárias; Caderno de Flats e Apart-Hotéis; Caderno de Esquadrias; Caderno de Pavimento de Uso Comum PUC; Caderno de Pavimento Tipo; Caderno de Cozinha; Caderno de Banheiros; Caderno de Perfisados de Madeira; Caderno de Portas; Caderno de Garagens. Todo empreendimento passava pela avaliação crítica em reuniões do Comitê de Projetos e Especificações COMPE, no qual se fazia a compatibilização das propostas regionais com as diretrizes nacionais. As reuniões do COMPE eram coordenadas diretamente pelo Diretor. Foram analisados projetos com área aproximada de 1.350.000 m<sup>2</sup>. Além dessas atividades, foi concebido o Projeto Cliente, visando à adequação do tratamento do cliente ao Código de Defesa do Consumidor e a montagem de um Show-Room, no qual eram expostos todos os materiais de acabamento padronizados e as boas soluções de projeto. Exerceu o controle, como diretor de produto, do desempenho periódico das atividades comerciais da Encol, em 57 cidades brasileiras.(1989 a 1992)

**Diretor Superintendente** da Sexta Região, compreendida pelas cidades de Curitiba-PR, Porto Alegre-RS, Florianópolis-SC, Joinville-SC, Blumenau-SC, Camboriú-SC, Cuiabá-MT, Campo Grande-MS e Dourados-MS. Abertura das filiais de: Dourados-MS, Joinville-SC, Florianópolis-SC, Blumenau-SC e Camboriú-SC. Funções básicas: supervisão e capacitação das equipes regionais nas áreas de empreendimentos, jurídica, produto, vendas, técnica, atendimento ao cliente, suprimento, financeira e administrativa. Volume total empreendido: 1.030.000 m<sup>2</sup>. (1992 a 1996)

## Capacitação

**Viagem** técnica e comercial à Nigéria e à Costa do Marfim 1984; estágio na Associação dos Ex-alunos da Escola Superior de Guerra (ADESG) - Porto Alegre/RS – 1987; estágio no Japão em Total Quality Control – 1988; visita técnica a 32 Shoppings americanos nos Estados de Nova York, Flórida e Illinois, patrocinado pela Associação de Shopping Centers – 1991; visita técnica a Montreal e Quebec em empresas especializadas em componentes de construção habitacional: concreto, forma, revestimentos, bloco de concreto, vidros, tintas, etc. – 1992; visita às feiras de construção civil no Brasil e no exterior (Hannover na Alemanha e Bat-Mat na França).

**Cursos** e seminários ministrados na Encol por consultores externos ou promovidos por empresas especializadas nas áreas de: estratégia empresarial, propaganda, psicologia, comunicação, liderança, matemática financeira, fluxo de caixa, qualidade, impermeabilização, formas, concreto, planejamento de obras, orçamentação, uso do tempo, logística de suprimento, marketing de relacionamento, marketing, reengenharia, informação, pedagogia etc.

**Curso** de Introdução à Filosofia, ministrado pelo Professor Geraldo Ormieres, entre agosto e dezembro de 2014, compreendendo os seguintes tópicos introdutórios: pré-socráticos: as teorias de Parmênides e Heráclito; Paidéia e sistema educacional grego; Sócrates e Sofistas; grandes linhas do pensamento de Platão e Aristóteles; principais aspectos do pensamento neoplatônico e da filosofia medieval; grandes linhas do pensamento moderno, especialmente os filósofos Descartes, Hume, Locke, Hobbes e Kant; introdução à filosofia contemporânea, particularmente a corrente analítica com G. E. Moore, Bertrand Russell, Wittgenstein e Círculo de Viena; temas da filosofia política, ética e estética e grandes linhas da teoria do conhecimento.

**Curso** de Aperfeiçoamento de Docentes, ministrado pelo professor Ney Pereira, patrocinado pela Fundação Getúlio Vargas, entre 26 de setembro e 26 de outubro de 2017.

**Curso** de Filosofia da Educação ministrado pelo professor Geraldo Ormieres, início em novembro de 2017, final em aberto.

## Atividades de Ensino

**Ministra** o curso Gestão em Incorporação Imobiliária para empresas com o seguinte conteúdo programático:

- *Segmentos e Características da Construção:* classifica as empresas de construção em relação à atividade. Explica as diferenças fundamentais entre a indústria convencional (linha de montagem) e a indústria imobiliária. Examina as decorrências dessas diferenças para o processo de construção habitacional. Detalha os tipos de produtos mais comuns no mercado imobiliário.
- *Aspectos Legais:* Analisa os aspectos legais da incorporação no que se refere à elaboração e ao registro do memorial; ao contrato da construção; à permuta do terreno por área construída; à desistência e às práticas consideradas como contravenção e como crime. Aborda, também, as implicações do código de proteção ao consumidor na atividade de incorporação.
- *Receitas e Custos:* explica a organização contábil das contas da incorporação. Conceitua custos e despesas sobre vários ângulos, objetivando facilitar análises gerenciais para tomada de decisão. Analisa os dois tipos de tributação possíveis: sobre o lucro real e sobre o lucro presumido.
- *Diretrizes Estratégicas:* identifica o problema central da incorporação imobiliária - desequilíbrio entre receitas e despesas -, na fase de construção. Apresenta as diretrizes estratégicas tanto para aumentar as entradas, como reduzir as saídas de caixa. Identifica os riscos que o incorporador corre ao empreender.
- *Roteiro para Avaliação de Projetos:* em relação ao projeto: I) conceitua e identifica os tipos de projetos existentes na construção habitacional; II) aborda os pontos necessários para a elaboração do programa de exigências e necessidades; III) explica os mecanismos de coordenação; III) fornece as ferramentas gerenciais para a avaliação sob os aspectos qualitativos e sob os quantitativos.

- *Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira*: conceitua os principais indicadores de resultado econômico usados no estudo de viabilidade. Aprofunda na adaptação desses indicadores para uso em empreendimentos de base imobiliária (EBI). Situam as análises econômicas no contexto de risco condizente com o negócio da incorporação imobiliária.
- *Fontes de Financiamento*: indica as fontes de financiamento externo como: os concedidos pelos bancos com base no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI); a venda das carteiras de recebíveis; e a venda de cotas de fundos imobiliários.
- *Relacionamento com o cliente*: identifica os pontos de contato entre o cliente e as equipes de trabalho, na: venda, recebimento, modificação em projeto, visita à obra, assistência técnica etc. Traça normas de relacionamento para cada ponto, visando aproximar as expectativas criadas pelo cliente, antes da decisão de compra, com a realidade tanto dos serviços prestados, como do imóvel pronto.
- *Controle da Construção*: destaca os principais itens do custo, do prazo e da qualidade da construção que devem ser controlados pelo incorporador durante o processo de produção do empreendimento. Apresenta os instrumentos de controle gerencial da construção.
- *Particularidades dos Flats e Shoppings*: diferencia o Shopping e o Flat dos outros tipos de produtos imobiliários, no que tange às suas peculiaridades comerciais. Aborda os principais aspectos de viabilidade, caracterizando os problemas mais comuns e indicando soluções.

**Autor** do livro *Incorporação Imobiliária – Roteiro para Avaliação de Projetos* (Editora Lettera – ISBN 85-89071-01-4); *Incorporação Imobiliária, uma abordagem conceitual, não publicado*; *Comunicação Eficaz*, não publicado e participou da revisão técnica de forma e conteúdo do livro *A Taxa Interna de Retorno* de autoria de Roberto Penedo, (Editora Lettera – ISBN 85-89071-02-2); *A Produtividade na Construção Civil*, não publicado; *Vivências Educacionais, o Ciem em Perspectiva*, não publicado.