LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO DO RIO GRANDE DO NORTE

MEIRIANE XAVIER DA SILVA

ORÇAMENTO DE CAPITAL: Análise da Viabilidade Econômica de um Empreendimento Imobiliário em Pirangi do Norte /RN .

NATAL

2007

MEIRIANE XAVIER DA SILVA

ORÇAMENTO DE CAPITAL: Análise da Viabilidade Econômica de um Empreendimento Imobiliário em Pirangi do Norte /RN .

Monografia apresentado ao Curso de Graduação em Ciências Contábeis da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis

Orientador:

Orientador: Diogo Henrique Silva de Lima, MS.

NATAL
2007

Catalogação na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de Processos Técnicos

Silva, Meiriane Xavier da
Orçamento de capital: análise da viabilidade econômica de um empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte / Meiriane Xavier da Silva. – Natal: FARN, 2007.
26f.

Orientador: Diogo Henrique Silva de Lima (M.Sc.)
Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Orçamento de Capital – Monografia. 2. Plano de Negócio – Empreendimento Imobiliário – Monografia. 3. Viabilidade Econômica – Monografia. I. Título.

RN/FARN/BC CDU 658.15

RB-30.391
FARN
BIBLIOTECA
Nº Reg M000790
09/01/08
658.15
S581o
2007
Ex:01

MEIRIANE XAVIER DA SILVA

ORÇAMENTO DE CAPITAL: Análise da Viabilidade Econômica de um Empreendimento Imobiliário em Parnamirim/RN .

Projeto de Monografia apresentado ao curso de Ciências Contábeis da Faculdade Natalense Para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte e aprovado em ___ de _____ de _____, pela banca examinadora composta pelos seguintes membros

Diogo Henrique Silva de Lima, Msc.
Orientador

Joana D´arc Medeiros Martins, Msc
Membro Examinador

Josicarla Soares Santiago, Msc
Membro Examinador

Aos meus avós, em memória.
A Sérgio pela ajuda e apoio
de começar mais essa jornada.

" É melhor tentar e falhar,
que preocupar-se e ver a vida passar:
é melhor tentar, ainda que em vão, que sentar-se fazendo nada até
Eu prefiro na chuva caminhar, que em dias tristes em casa me esconder.
Prefiro ser feliz, embora louca, que em conformidade viver... "
Martin Luther King

SILVA, Meiriane Xavier da. **ORÇAMENTO DE CAPITAL: Análise da Viabilidade Econômica de Empreendimento Imobiliário em Parnamirim/RN** ..Monografia de Graduação da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte. Ano 2007, 26 f

RESUMO

O avanço do turismo no Rio Grande do Norte, ultrapassa a ação direta nos meios de hospedagem, alimentação e transporte, pois os investidores ao conhecerem a região, identificam-na como uma potencial área para investimentos. Por conseguinte está expandindo-se as construções imobiliárias em todo litoral. Esses imóveis tem a finalidade de venda para investidores ou locação afim de atender a demanda dos turistas. Com esse aumento da demanda, o preço tende a gerar valorização de terrenos e imóveis na região, neste caso no Litoral Sul. Mesmo considerando tal expectativa de bons retornos, se faz necessário um estudo amplo visando o não fechamento prematuro de empresas, que no País tem sido uma das preocupações da sociedade particularmente para as entidades que desenvolvem programas de apoio ao segmento de pequeno porte, como é o caso do SEBRAE. Esta pesquisa utilizou as técnicas de orçamento de capital como instrumento norteador da viabilidade econômica, identificando pela aceitação do projeto de construção de um empreendimento em Pirangi do Norte/RN.

Palavras-Chave: Investimento, viabilidade, orçamernto de capital

ABSTRACT

The advance from the tourism at the River Ample northern , he overcomes the one action direct at the means as of accommodations , nourishment AND carriage , on this account the investors to the we will be acquainting the region , they identify - at the as an potential Area about to investments. By affording is expanding - in case that the buildings real estate office well into all of seashore. Those stationary does have the end as of sale about to investors or location similar as of attend the litigation of the tourists. Along that augmentation from the demand , the price he tends the one bring forth appreciation as of estates AND stationary in the region , in this case at the Seashore South. Even anticipating such expectancy as of good recurrence , in case that he does required um I study ample to aim at the one did not closing premature of companies that , at home has been one of anxieties from the association in particular for the entities than it is to they develop bills as of backing to the segment as of young one gait , as is the case from the SEBRAE. This research it uses the techniques as of budget as of principal city as the means of facing from the feasibility economic identifying for acceptance from the project as of building of um business well into Sea robber from the North RN.

Key words:. Investment, feasibility, budget of capitalising

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO
1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA....08
1.2 OBJETIVOS....09
1.2.1 Geral....09
1.2.2 Específicos....09
1.3 Estrutura do Trabalho....10

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 INVESTIMENTO....11
2.2 PLANEJAMENTO....11
2.3 PLANO DE NEGOCIO....12
2.4 ORÇAMENTO DE CAPITAL....13
2.4.1 Dispêndio de Capital....13
2.4.2 Investimento Inicial....13
2.4.2 Fluxo de Entrada Operacional de Caixa....14
2.4.3 Valor Residual....14
2.5 TÉCNICAS DE ORÇAMENTO DE CAPITAL....14
2.5.1 Valor presente Líquido....15
2.5.2 Taxa Interna de Retorno....15
2.5.3 Pay – Back....16

3 METODOLOGIA.

3.1 TIPO DE PESQUISA....17
3.2 UNIVERSO E AMOSTRA....17
3.3 COLETA DE DADOS....17
3.4 ANÁLISE DE DADOS....18

4 ANALISE DOS RESULTADOS....19
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS....24

REFERÊNCIAS....25

1 INTRODUÇÃO

1.1 Justificativa e Problemática

O crescimento do mercado turístico no Brasil se dá ao crescente desenvolvimento socio-econômico que está surgindo devido a implementação e a intensificação da atividade turística no País. O Brasil está se tornando, um mercado turístico competitivo e bastante atrativo. Já são inúmeros os investimentos no setor turístico (nacional e estrangeiros), em infra –estrutura básica e turística.(FERREIRA, 2007)

No Brasil em razão do privilégio de dimensões continentais que favorecem o turismo considerando a inexistência de vulcões, terremotos ou invernos rigorosos. Cada uma das regiões brasileiras - norte, sul, nordeste, sudeste e centro-oeste - pode funcionar como um grande pólo receptor de turismo,com um projeto especializado (FERREIRA, 2007)

Na região Nordeste, no Rio Grande do Norte, é nítida a importância econômica que o Turismo assume como gerador de renda, empregos e receita no Estado. O Turismo constitui o segmento econômico que mais emprega (TURISMO..., 2007)

O fechamento prematuro de empresas no País tem sido uma das preocupações da sociedade particularmente para as entidades que desenvolvem programas de apoio ao segmento de pequeno porte, como é o caso do SEBRAE. Por isso, é de fundamental importância obter informações que propiciem identificar as causas das elevadas taxas de mortalidade das empresas, visando à atuação coordenada e efetiva dos orgãos públicos e privados em prol da permanência das micro e pequenas empresas em atividade, evitando o seu encerramento precoce (MORTALIDADE..., 2007).

A taxa de mortalidade empresarial no Rio Grande do Norte, apurada para as empresas constituídas e registradas na Junta Comercial do Estrado nos anos de 2000, 2001 e 2002, revela que 45,41% encerraram as atividades com até 02 (dois) anos de existência, 56,76% com até 03 (três) anos e 61,81% não sobrevivem alem dos 04 (quatro) anos (MORTALIDADE..., 2007).

A falha na condução gerencial e no planejamento no início de um novo negócio aparece como um dos principais motivos para fechamento prematuro das empresas. Por isso é importante o aprimoramento na formulação de planos de negócio, gestão de empresas, melhor conhecimento das características e do potencial do mercado, com ênfase nas fases de planejamento e desenvolviemnto inicial da empresa (MORTALIDADE..., 2007).

Nesse contexto surge o orçamento de capital como instrumento norteador da viabilidade econômica de qualquer projeto de investimento, inclusive de abertura de novos negócios. Quando se pretende investir é preciso determinar o valor do desembolso inicial para sua realização, denominado investimento inicial; é preciso, também, determinar os fluxos de entrada de caixa operacional que serão gerados por esse projeto; bem como o fluxo de caixa que será gerado ao final do projeto (caso ele exista), chamado de valor residual. A análise desses fluxos de caixa relevantes, combinada com a análise dos custos das fontes de financiamento, permitirá avaliar se o investimento maximiza ou destrói valor para os investidores. Assim, a presente pesquisa pretende elucidar a seguinte questão: **Como deve ser realizada o teste da viabilidade econômica de um projeto de instalação de um empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte?**

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar como deve ser realizada o teste da viabilidade econômica de um projeto de instalação de um empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Determinar os elementos que devem compor o cálculo do investimento inicial na abertura do empreendimento imobiliário;
- Analisar os elementos que devem compor o cálculo dos fluxos de entrada de caixa operacional resultantes do empreendimento imobiliário;
- Avaliar, caso exista, os elementos que devem compor o valor residual do empreendimento imobiliário;
- Analisar a viabilidade econômica do projeto, sinalizando para sua aceitação ou rejeição.

1.3 Estrutura do Trabalho

O trabalho divide-se em cinco partes. A primeira parte é composta pela introdução, onde são apresentados a justificativa para realização do estudo, o problema de pesquisa e os objetivos a serem alcançados.

A segunda parte apresenta o referencial teórico que enfatizou, principalmente, a execução de um orçamento de capital, seus fluxos de caixa relevantes (investimento inicial, fluxo de entrada operacional de caixa, valor residual), bem como as técnicas utilizadas para analisar um orçamento de capital.

A terceira discorre sobre a metodologia utilizada, destacando os procedimentos utilizados para a consecução dos objetivos do estudo. A quarta parte refere-se à análise dos resultados da pesquisa, enfatizando o cálculo dos fluxos de caixa relevantes para a abertura do empreendimento, bem como a análise da sua viabilidade econômica. Por fim, são apresentadas as considerações finais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Investimento

Para Motta; Calôba (2002, p. 34) considera-se investimento a situação na qual ocorre inversão de capital de alguma forma, podendo ser um projeto novo, na compra de uma empresa existente.

De acordo com Assaf Neto (2001, p. 27) Investimento representa a "ampliação do capital em alternativas que promovem o aumento efetivo da capacidade produtiva de um País, determinando maior capacidade futura de gerar riqueza (rendas)".

Então investimento representa, portanto, a aplicação de algum tipo de recurso (dinheiro ou títulos) na expectativa que este produza beneficios futuros, ou seja, gere aumentos na riqueza do investidor.

"Investimento significa assumir um compromisso econômico no presente na expectativa de receber rendimentos no futuro" (KARLOF, 1994, p.111)

Segundo Lemes Júnior; Rigo; Cherobim; (2005, p.153)

> O montante líquido a ser aplicado no projeto, já considerados os diversos ajustes necessários para completar os financiamentos gerados por recursos não onerosos, tais como: fornecedores, salários a pagar ou tributos a pagar, ativos que serão utilizados mediante operações de lesing e recursos obtidos com o possível venda de equipamentos a serem substituídos.

2.2 Planejamento

Segundo Salim et al. (2001)

> O Planejamento consiste na concepção e análise de cenários futuros para um empreendimento (pode ser uma empresa, ou uma nova unidade da empresa), seguindo do estabelecimento de caminhos e objetivos (para um mercado, um território), culminando com a definição das ações que possibilitem alcançar tais objetivose metas para o empreendimento.

De acordo com Oliveira (1999, p.294)

> Identificação, análise, estruturação e coordenação de missões, propósitos, objetivos, desafios, metas, estratégias, políticas, programas, projetos e atividades, bem como de expectativas, crenças, comportamentos e atitudes, a fim de alcançar de modo mais eficiente , eficaz e efetivo o máximo do desenvolvimento possível, com a melhor concentração de esforços e recursos pela empresa .

Segundo Chiavenato (1999, p.139), "o planejamento é a função administrativa que determina antecipadamente quais são os objetivos que devem ser atingidos e como se deve fazer para alcançá-los".

Para Ackoff (1999, apud OLIVEIRA 1999, p.42) o planejamento "é um processo contínuo que envolve um conjunto complexo de decisões inter-relacionadas que podem ser separadas de forma diferentes".

Assim, pode-se afirmar que planejar é definir o estado futuro desejado, posibilitando, perceber a realidade, avaliar os caminhos e construir um referencial futuro.

2.3 Plano de Negócio

"O plano de negócio é um documento usado para descrever um empreendimento, é o modelo de negócio que o sustenta" (DORNELAS, 2003, p.96).

De acordo com Salim et al (2001, p.16) é um documento que contém a caracterização do negócio, sua forma de operar, suas estratégias, seu plano para conquista uma fatia do mercado e as projeções de despesas, receitas e resultados financeiros.

Para Longenecker; Moore; Petty (1997, p.161) o plano de negócio descreve a idéia de um novo empreendimento e projeta os aspectos mercadológicos, operacionais e financeiros dos negócios propostos para de três a cinco anos.

Ainda para Longenecker; Moore; Petty (1997, p.162) pensar em um negócio proposto torna-se mais rigoroso à medida que idéias não redefinidas devem torna-se claras e serem quantificadas no papel.

Assim, entende-se que o Plano de Negócios é uma importante ferramenta de planejamento que busca descrever de forma objetiva os mais diversos aspectos de um negócio, inclusive, projetando investimentos, receitas, custos, despesas e resultados.

2.4 Orçamento de Capital

Segundo Gitman (2001, p. 266) orçamento de capital é o processo de avaliar e selecionar investimentos a longo prazo consistentes com meta da empresa de maximização da riqueza dos propriétarios.

Para Lemes Júnior; Rigo; Cherobim; (2005, p.148) orçamento de capital é a seleção dos projetos aprovados e a quantificação dos recursos a serem alocados.

Para Gitman (1997, p.288) o processo de orçamento de capital consiste de cinco etapas distintas porém inter-relacionadas. Começa com a geração de propostas, É seguido pela avaliação e análise, tomada de decisão, implementação e acompanhamento.

Assim, entende-se que Orçamento de Capital e uma forma de avaliação de investimentos de longo prazo que, através de um conjunto de técnicas próprias, visa apurar os resultados reais dos projetos, analisar sua viabilidade, aceitando ou rejeitando as propostas sugeridas.

2.4.1 Dispêndio de Capital

Para Gitman (2001, p. 266) dispêndio de capital, é um dispêndio de fundos por parte da empresa com expectativa de produzir benefícios por período de tempo maior do que um ano.

Segundo Gitman (2001, p.266) dispêndios de capital são feitos por várias razões. As motivações básicas para dispêndios de capital são para expandir, substituir ou modernizar ativos imobilizados; ou para obter algum outro benefício menos tangível através de um longo prazo.

Assim, entende-se por Dispêndio de Capital, o gasto de recursos realizados por parte de uma entidade com o objetivo de gerar benefícios de longo prazo.

2.4.2 Investimento Inicial

Para Gitman (2001, p. 270) investimento inicial "é o fluxo de saída de caixa relevante para um projeto proposto no tempo zero".

Ainda para Gitman (1997, p. 297) o investimento inicial é a saída de caixa relevante que deve ser considerada ao se avaliar um possível dispêndio de capital. É calculado obtendo-

se a diferença entre todas as saídas e entradas que ocorrem no instante zero (o momento em que o investimento é feito).

Representa, portanto, o primeiro desembolso relevante, na avaliação de um determinado projeto proposto, sendo consideradas inclusive, as possíveis entradas no momento zero. Ou seja, é a saída de caixa líquida no instante inicial.

2.4.3 Fluxos de Entrada Operacional de Caixa

Para Gitman (2001, p.270) são os fluxos de entrada de caixa incrementais após o imposto de renda resultante do uso de um projeto durante sua vida.

É a base de mensuração dos benefícios gerados pelo projeto. Ou seja, na análise de investimentos em geral, as entradas de recursos devem ser avaliadas em termos de fluxo de caixa e não de lucros contábeis, devendo as despesas que não representam desembolsos de caixa ser adicionadas ao lucro contábil. O Fluxo de Entrada Operacional de Caixa representa, portanto, os recursos líquidos disponíveis para empresa, resultantes do projeto.

2.4.4 Valor Residual

Segundo Gitman (1997, p.294) o fluxo de caixa não-operacional, após o imposto de renda, que ocorre no final do projeto, em geral decorrente da liquidação do projeto. O saldo final de um projeto de investimento. Na compra de uma máquina, por exemplo, representa o valor que seria obtido por sua venda ao final de sua vida útil.

2.5 TÉCNICAS DE ORÇAMENTO DE CAPITAL

> Empresas usam os fluxos de caixa relevantes para tomar decisões sobre dispêndios de capital propostos. Essas decisões podem ser expressas na forma de aceitação ou rejeição de um projeto, ou hierarquização de projetos. Um número de técnicas são usado em tais tomadas de decisões, algumas mais sofisticadas que outras. (GITMAN, 2001, p. 298)

São técnicas utlizadas para mostrar qual a vantagem ou desvatagem de investir em determinado projeto, são feitos através do VPL, Payback ou TIR.

Para Gitman (1997, p.326) "as técnicas de análise de orçamento de capital são utilizadas pelas empresas para seleção de projetos que irão aumentar a riqueza de seus proprietários".

2.5.1 Valor Presente Líquido (VPL)

Para SALIM et al (2001, p.204) reflete a riqueza em valores monetários do investimento medida pela diferença entre o valor presente das entradas de caixa e o valor presente das saídas de caixa, a uma determinada taxa de desconto.

Segundo Lapponi (2000, p.87)

> O método do VPL é mais do que um simples cálculo, é o método de avaliação que mostra a contribuição do projeto do investimento no aumento do valor da empresa. No método do VPL compara todas as entradas e saídas de dinheiro na data inicial do projeto, descontando os retornos futuros do fluxo de caixa com a taxa de juro.

O VPL demonstra o fluxo líquido do projeto a uma determinada taxa de juro, comparando as entradas de caixa descontadas com o investimento inicial, sendo considerada uma técnica de Orçamento de Capital sofisticada.

2.5.2 Taxa Interna de Retorno (TIR)

De acordo com Salim et al (2001, p.205) representa a taxa de desconto que iguala, num único momento, os fluxos de entrada com os de saída de caixa. Na verdade produz um VPL igual a zero.

Segundo Hoji (2001, p. 80) a TIR é uma taxa de juros implícita numa série de pagamento (saídas) e recebimentos (entradas), que tem a função de descontar um valor futuro ou aplicar o fator de juros sobre um valor presente, conforme o caso, para "trazer" ou "levar" cada valor do fluxo de caixa para uma data focal.

Para Motta; Calôba (2002, p.116) trata-se de um índice relativo que mede a rentabilidade do investimento por unidade de tempo (ex: 25% ao ano), necessitando, para isso, que haja receitas envolvidas, assim como investimentos.

A TIR e a taxa de desconto que iguala o valor presente de fluxos de entrada de caixa com o investimento inicial associado a um projeto (GITMAN, 2001, p. 303).

É uma das técnicas de orçamento de capital, também considerada sofisticada, que calcula a taxa de desconto necessária para igualar os fluxos de entrada de caixa com o investimento inicial, produzindo um VPL nulo.

2.5.3 Pay- Back

Para Salim et al (2001, p.206) Pay- Back é o período de recuperação de um investimento. Ou seja, o prazo de tempo até que o investimento inicial seja recuperado por meios de fluxo de caixa líquidos positivos gerados pelo negócio.

Então pode-se dizer que Pay- Back é o período de tempo necessário para recuparar seu investimento inicial, mas tem a fragilidade de não considerar o valor do dinheiro no tempo.

Segundo Motta; Calôba (2002, p.97) é utilizado como referência para julgar a atratividade relativa das opções de investimento. Deve ser encarado com reservas, apenas como um indicador, não servindo para seleção entre alternativas de investimentos.

Para Lemes Júnior; Rigo; Cherobim; (2005, p.156) é o período de tempo necessário para que as entradas líquidas de caixa recuperem o valor a ser investido no projeto.

3 METODOLOGIA

3.1 Tipo de Pesquisa

Esse estudo é caracterizado como de natureza exploratória, pois deseja verificar como deve ser realizada a análise da viabilidade econômica de um projeto de instalação de um empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte

Para Vergara (1998) o estudo exploratório é realizado em área na qual há pouco conhecimento acumulado e sistematizado.

Também é de natureza descritiva , que segundo Oliveira (1998, p.114) " é um tipo de estudo que permite ao pesquisador a obtenção de uma melhor compreenção do comportamento de diversos fatores e elementos que influenciam determinado fenômeno."

3.2 Universo e Amostra

Para Yin (2007, p.19) os estudos de caso representam a estratégia preferida quando se colocam questões do tipo '"como" e "porque" , quando o pesquisador tem pouco controle sobre os acontecimentos e quando o foco se encontra em fenômeno menos comtemporâneos inseridos em algum contexto da vida real.

A empresa é uma imobiliária constituída por dois sócios, explorando o segmento imobiliário, investindo em Flat´s para venda. A Maresole Flat´s trabalha com o comércio de imóveis, onde a empresa terceiriza toda obra e, finalizada a obra, comercializa os Flat´s. O local da construção dos Flat´s é em Pirangi do Norte. O residencial possui uma área total de 1.200m².

3.3 Coleta de Dados

Para Lakatos; Marconi (1992, p.107) a entrevista é uma conversação efetuada face a face, de maneira metódica: proporciona ao entrevistador, verbalmente, a informação necessária.

Segundo Bervian; Cervo (1974, p.136) Recorrem a entrevista o pesquisador que têm necessidade de obter dados que não podem ser encontrados em registros e fontes documentais e que podem ser fornecidas por certas pessoas. Esses dados serão utilizados tanto para o estudo de " fatos" como de casos ou de opiniões.

Neste trabalho foi utilizados vários documentos contendo informações de grande importância para o projeto.

> Documentos são as fontes de informação que ainda não receberam organização, tratamento analítico e publicação. São fontes documentais as tabelas estatísticas, relatórios de empresas, documentos informativos arquivados em repartições públicas, associações, igrejas, hospitais, sindicatos, fotografias, epitáfios, obras originais de qualquer natureza, correspondência pessoal ou comercial etc. A pesquisa documental é a que se serve dessas fontes (SANTOS, 2001, p. 29)

3.4 Análise de Dados

Após a coleta dos dados, buscou-se determinar o valor de cada fluxo de caixa relevante. Assim, foi possível determinar o investimento inicial, os fluxos de entrada operacional de caixa e o valor residual. Feito isso, partiu-se para a análise da viabilidade econômica do projeto, calculando-se o VPL, a TIR e o Payback.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Será apresentado as técnicas de orçamento de Capital, essas técnicas são composta pelo VPL (valor presente liquido) Pay- Back e TIR (taxa interna de retorno) , neste trabalho foram aplicado apenas duas técnicas o VPL e Pay- Back, é através da análise dos resultados obtidos que demonstrara a viabilidade econômica de instalação de um projeto imobiliário em Pirangi do Norte- RN.

4.1 Investimento Inicial

O investimento inicial é R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

4.2 Fluxos de Entrada de Caixa Operacional

Os Fluxos de Entrada de Caixa Operacional do projeto serão decorrentes da venda de 16 Flat's, sendo 08 no pavimento térreo no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) a unidade, e 08 no 1° andar no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, com comissão para a imobiliária de 5% sobre as vendas. A descrição das entradas está demonstrada conforme tabela abaixo, considerando o início das vendas em Janeiro de 2008:

Tabela 1: Planilhas de Entradas de Caixa em 2008

Mês	Flat Terreo	Flat 1° andar	Comissões (-)	Total
Janeiro	90.000,00	100.000,00	9.500,00	180.500,00
Fevereiro	90.000,00	100.000,00	9.500,00	180.500,00
Março	180.000,00	-	9.000,00	171.000,00
Abril	90.000,00	-	4.500,00	85.500,00
Maio	-	100.000,00	5.000,00	95.000,00
Junho	-	200.000,00	10.000,00	190.000,00
Julho	-	100.000,00	5.000,00	95.000,00
Agosto	90.000,00	-	4.500,00	85.500,00
Setembro	90.000,00	-	4.500,00	85.500,00
Outubro	90.000,00	-	4.500,00	85.500,00
Novembro	-	100.000,00	5.000,00	95.000,00
Dezembro	-	100.000,00	5.000,00	95.000,00
Total	**720.000,00**	**800.000,00**	**(76.000,00)**	**1.444.000,00**

Fonte: Elaboração Própria

Na tabela 2 pode ser visto os desembolsos de caixa que são decorrentes de contrato firmado com Construtora especializada, o qual contempla toda a construção do empreendimento, inclusive mão de obra e material. Considerando uma Área construída 780,48 m² e o metro quadrado custando 800,00 (oitocentos reais), temos um valor total de 624.384,00 (seiscentos e vinte quatro trezentos e oitenta quatro mil reais) referente à obra. Este valor será pago em doze meses em parcelas iguais de 52.032,00 (cinquenta dois mil e trita dois reais).

Sobre o valor da obra, a Construtora cobra ainda, uma taxa de administração de 10%, no valor de 62.438,40 (sessenta dois mil quatrocentos e trinta oito reais e quarenta centavos), que também será paga em doze parcelas iguais no valor de 5.203,17 (cinco mil duzentos e tres reais e dezesete centavos), conforme tabela 2.

Na tabela 2, vê-se ainda que o projeto de legalização da obra tem um custo total projetado de 21.000,00 (vinte um mil reais) que será pago nos três primeiros meses de inicialização da obra em parcelas iguais de 7.000,00 (sete mil reais).

O projeto prevê ainda, o paisagismo que será pago faltando apenas dois meses para finalizar a obra em duas parcelas no valor de 13.208,00 (treze mil duzentos e oito reais), conforme tabela 2.

Tabela 2: Planilha dos Desembolsos de Caixa em 2008

Meses	**Obra**	**Administração**	**Proj.legalização**	**Paisagismo**	**Total**
Janeiro	52.032,00	5.203,17	7.000,00	-	64.235,17
Fevereiro	52.032,00	5.203,17	7.000,00	-	64,235,17
Março	52.032,00	5.203,17	7.000,00	-	64.235,17
Abril	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Maio	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Junho	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Julho	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Agosto	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Setembro	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Outubro	52.032,00	5.203,17	-	-	57.235,17
Novembro	52.032,00	5.203,17	-	13.208,00	70.443,17
Dezembro	52.032,00	5.203,17	-	13.208,00	70.443,17
Total	**624.384,00**	**62.438,00**	**21.000,00**	**26.416,00**	**734,238.00**

Fonte: Elaboração Própria

4.3 Valor Residual

Não existe valor residual, pois ao final do projeto os imóveis não mais pertencem a imobiliária, e sim aos seus compradores.

4.4 Análise da Viabilidade Econômica do Projeto

Foi utilizada como fator de atualização a taxa mensal TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) de 0,5208% vigente para janeiro, fevereiro e março de 2008. A TJLP é fixada pelo Conselho Monetário Nacional e divulgada até o último dia útil do trimestre.

O valor presente é calculado segundo a seguinte expressão: $PV = FV / (1+i)^n$, onde PV é o valor presente; FV é o Valor Futuro, que no caso, representa o fluxo de entrada de caixa; "i" é a taxa de juros, que no caso foi utilizada a TJLP; e "n" é o número de periodos.

A tabela 3 é composta das entradas de caixa proveniente da tabela 1 e as saídas de caixa da tabela 2. Quanto ao Fluxo de Entrada de Caixa da tabela 3, tem-se o resultado da diferença entre as entradas e saídas de caixa. Partindo-se assim, para se encontrar o valor presente dos fluxos, o qual foi obtido da seguinte forma:

O gráfico 1 demonstra os valores presente encontrados:

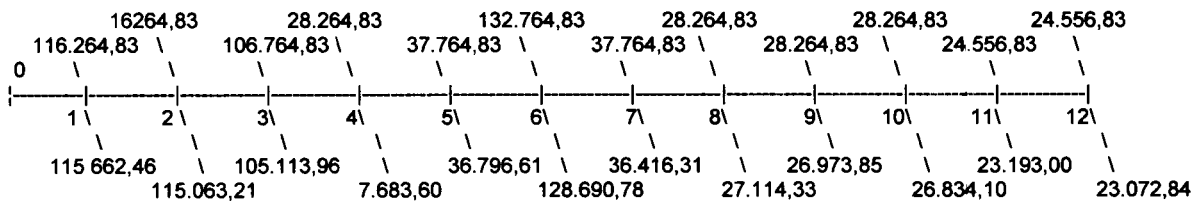

Gráfico 1: Valor Presente

Fonte: Elaboração Própria

Tabela 3: Demonstrativo dos Fluxos de Entrada de Caixa Operacionais

Periodo	Entradas de Caixa	Saidas de Caixa	Fluxo de Entrada de Caixa	n	Valor Presente dos Fluxos
Janeiro/2008	180.500,00	(64.235,17)	116.264,83	1	115.662,46
Fevereiro/2008	180.500,00	(64,235,17)	116.264,83	2	115.063,21
Março/2008	171.000,00	(64.235,17)	106.764,83	3	105.113,96
Abril/2008	85.500,00	(57.235,17)	28.264,83	4	27.683,60
Maio/2008	95.000,00	(57.235,17)	37.764,83	5	36.796,61
Junho/2008	190.000,00	(57.235,17)	132.764,83	6	128.690,78
Julho/2008	95.000,00	(57.235,17)	37.764,83	7	36.416,31
Agosto/2008	85.500,00	(57.(235,17)	28.264,83	8	27.114,33
Setembro/2008	85.500,00	(57.235,17)	28.264,83	9	26.973,85
Outubro/2008	85.500,00	(57.235,17)	28.264,83	10	26.834,10
Novembro/2008	95.000,00	(70.443,17)	24.556,83	11	23.193,00
Dezembro/2008	95.000,00	(70.443,17)	24.556,83	12	23.072,84
Total	**1.444.000,00**	**734,238.00**	**705.762,00**		**692.615,05**

Fonte: Elaboração Própria

Calculando o VPL (valor presente líquido)

Com os dados obtidos na tabela 4, conseguiu-se alcançar o VPL do empreendimento:

Valor Presente = 692.615,05

Investimento Inicial =150.000,00

VPL = 150.000,00 – 692.615,05

VPL = 542.615,00

O VPL (valor presente liquido) é muito importamte para análise de investimento por considerar o valor do dinheiro no tempo, ou seja tanto as entradas como as saídas de caixa são atualizadas em valores monetários atuais.

Calculando o Pay- back

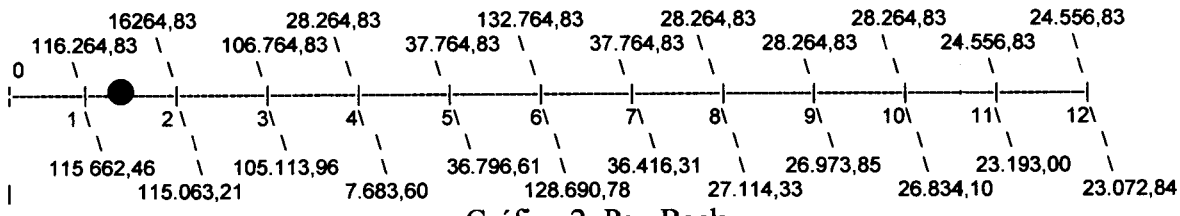

Gráfico 2: Pay Back

Fonte: Elaboração Própria

Considerando o gráfico acima o Payback é **1,29.** No segundo período do fluxo de caixa as entradas operacionais acumuladas mensalmente ultrapassam o investimento inicial, 116.264,83 (valor alcançado no mês de janeiro da tabela 3) – 150.000,00 (investimento inicial) sendo, portanto, o pay-back, menor que 2. Para encontrar o valor exato da fração temos:

Assim, no primeiro mês ainda necessita-se recuperara o valor de: 116.264,83 – 150.000,00 (investimento inicial) = 33.735,17

Faz-se necessário então, saber quanto tempo ainda necessita-se para a recuperação total do valor do investimento.

Assim vê-se: 33.735,17 / 116.264,83= 0,29.

Sendo assim, o tempo de retorno deste projeto é 1,29.

Para iniciar um investimento é necessário um investimento inicial, verificar o fluxo de entradas e saídas de caixa, valor residual, com essas informações tem-se a capacidade de análisar a viabilidade econômica do projeto aceitar ou rejeitar, utilizando as técnicas de orçamento de capital.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo analisar como deve ser realizado o teste da viabilidade econômica de um projeto de instalação de um empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte.

A análise de viabilidade econômica de um projeto de investimento imobiliário se mostra de extrema importância, na medida em que respalda a decisão do investidor sobre a aceitação ou rejeição de um determinado investimento que, normalmente nestes casos, envolvem elevados recursos.

De acordo com os testes realizados para a análise da viabilidade econômica de um projeto de empreendimento imobiliário em Pirangi do Norte, utilizando as técnicas de orçamento de capital, pode-se observar que o empreendimento é considerado viável economicamente, considerando um pay-back de 1,29, e VPL de R$ 542.615,00. Sendo assim, os resultados obtidos sobre o projeto em análise sinalizão para sua aceitação, tendo em vista o VPL positivo e pay-back de curta duração.

A análise permite assim, que se perceba que os elementos de análise de capital permite o fornecimento de informações concretas, mostrando que o negócio aqui analisado é o mais rentável entre investimentos como poupança, CDB , CDI, ou outros ativos financeiros existentes no mercado.

REFERÊNCIAS

BERVIAN, P.A; CERVO, A.L, **Metodologia Cientìfica,**4ª ed. São Paulo: Makron, 1974.

CHIAVENATO, Idalberto. **Teoria Geral da Administração,** São Paulo: Campus, 1999.

DORNELAS, José Carlos Assis. **Empreendedorismo Corporativo,** Rio de Janeiro: Campus, 2003.

DORNELAS, José Carlos Assis.**Empreendedorismo**: transformando idéias em negócios.Rio de Janeiro: Campus, 2001.

FERREIRA, Elaine Cristina. O crescimento do Turismo no Brasil. **Revista Turismo,** 2007. Disponível em: http://revistaturismo.cidadeinternet.com.br/negocios/promover.html Acesso em: 04 Abr 2007.

GITMAN, Lawrence, **Administração Financeira,** 2ª ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

GITMAN, Lawrence, **Princípios de Administração Financeira**, 7ª ed. São Paulo:Harbra, 1997.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira**: uma abordagem prática. 3ª ed.São Paulo: Atlas, 2001.

LEMES JUNIOR, Antônio Barbosa; RIGO, Claúdio Miesse; CHEROBIM, Ana Paula Mussi Szabo. **Administração Financeira**: princípios, fundamentos e práticas Brasileiras.2ª ed.São Paulo:Campus.2005.

KARLOF, Bengt. **Conceitos Básicos de Administração.** 2 ed. São Paulo: Nobel, 1994.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do Trabalho Científico**, São Paulo:Atlas, 1992

LAPPONI, juan Carlos. **Projetos de Investimentos:** construção e avaliação de fluxo de caixa.São Paulo:Lappponi, 2000.

LONGENECKER, Justim G. MOORE, Carlos W; PETTY, j Willian. **Administração de Pequenas Empresas:** ênfase na gerência empresarial. São Paulo: Makron, 1997.

MOTTA, Regis da Rocha; CALÔBA, Guilherme Marques.**Análise de Investimento**, São Paulo: Atlas, 2002.

ASSAF NETO, Alexandre.**Mercado Financeiro.** 4 ed. São Paulo: Atlas,2001.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças. **Planejamento Estratégico.** São Paulo: Atlas, 1999.

OLIVEIRA, Silvio Luiz. **Tratado de Metodologia Cientìfica.** São Paulo: Pioneira, 1998.

SALIM, Cesar Simões, et al. **Construindo Planos de Negócio**. Rio de Janeiro: Campos, 2001.

SERVIÇO BRASILEIRO DE APOI ÀS MICROS E PEQUENAS EMPRESAS. Relatório de Pesquisa. **Planejamento Estratégico.** Disponível em: http://www.sebrae.com.br/br/parasuaempresa/planejeeorganize_472.asp.Acesso em 06 de Junho de 2007.

SERVIÇO DE APOIO ÀS MICROS E PEQUENAS EMPRESAS.Relatório de Pesquisa. **Mortalidade de Empresas no Rio Grande do Norte.** Natal, Fevereiro. 2005. Disponível em:< http://www.2.rn.sebrae.com.br/uploads/rel_tax_mpes.pdf> Acesso em 03 Maio 2007.

TURISMO NO RIO GRANDE DO NORTE. **Natal Trip,** 2007. Disponível em: http://nataltrip.com/index.php?Fa=rni.infTurismo Acesso em: 25 Maio 2007.

VERGARA, Sylvia Constante. **Projetos e ralatórios de Pesquisa em Administração.** São Paulo: Atlas,1998.

WONNACOTT, Paul; WONNACOTT, Ronald. **Economia,** São Paulo: Makron, 1994.

YIN, Roberto K, **Estudo de Caso**: planejamento e métodos.3ª ed.São Paulo:Bookman.2007.