

**LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO UNIVERSITÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO**

RUDÁ MEDEIROS SUDÁRIO

**ANÁLISE DA RIQUEZA GERADA E DISTRIBUÍDA NA CONSTRUÇÃO DE UM
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ATRAVÉS DOS DADOS CONTIDOS NA DRE
E DVA DA EMPRESA CONSTRUTORA**

**NATAL
2013**

RUDÁ MEDEIROS SUDÁRIO

**ANÁLISE DA RIQUEZA GERADA E DISTRIBUÍDA NA CONSTRUÇÃO DE UM
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO ATRAVÉS DOS DADOS CONTIDOS NA DRE
E DVA DA EMPRESA CONSTRUTORA**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado ao curso de Administração
do Centro Universitário do RN – UNI-RN,
como requisito final para a obtenção do
título de bacharel em Administração.

**Orientador: Prof. Dr. Ridalvo Medeiros
Alves de Oliveira**

**NATAL
2013**

Catalogação na Publicação – Biblioteca do UNI-RN
Setor de Processos Técnicos

Sudário, Rudá Medeiros.

Análise da riqueza gerada e distribuída na construção de um empreendimento imobiliário através dos dados contidos na DRE e DVA DA empresa construtora. / Rudá Medeiros Sudário. – Natal, 2013.
46 f.

Orientador (a): Profº (Dr.) Ridalvo Medeiros Alves de Oliveira.
Monografia (Graduação em Administração) – Centro Universitário do Rio Grande do Norte.

1. Administração – Monografia. 2. Riqueza Gerada – Monografia. 3. Demonstração do resultado do exercício – Monografia. 4. Demonstração do valor adicionado – Monografia. I. Oliveira, Ridalvo Medeiros Alves. II. Título.

RN/UNI-RN/BC

CDU 658

RUDÁ MEDEIROS SUDÁRIO

**ANÁLISE DA RIQUEZA GERADA E DISTRIBUÍDA NA CONSTRUÇÃO DE UM
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO ATRAVÉS DOS DADOS CONTIDOS NA DRE
E DVA DA EMPRESA CONSTRUTORA**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado ao curso de Administração
do Centro Universitário do RN – UNI-RN,
como requisito final para a obtenção do
título de bacharel em Administração.

Aprovado em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Rivalvo Medeiros Alves de Oliveira
Orientador



Prof. Ms. Daniele da Rocha Carvalho
Membro

RESUMO

A razão principal da existência de uma empresa é gerar lucro, assim uma empresa industrial realiza o processo de produção de bens com custos adequados e preços aceitáveis para venda aos consumidores podendo assim gerar retorno ao capital investido. Para que a avaliação da eficiência do processo de produção seja realizada de forma correta são utilizadas as demonstrações contábeis que servem de base para planejar os negócios e elaborar os orçamentos internos. O trabalho objetivou analisar como o valor foi gerado e distribuído entre os envolvidos na cadeia de produção e entrega do empreendimento Condomínio Residencial Corsel I e de modo mais específico elaborar a DRE do empreendimento com base nas informações contábeis; quantificar o valor gerado pela empresa na produção do empreendimento imobiliário; elaborar a DVA do empreendimento e analisar a distribuição do valor adicionado pela Construtora Corsel com os colaboradores, fornecedores, sócios, investidores e governo. A coleta de dados foi com base nas informações contábeis da empresa Construtora Corsel contidos na DRE e na DVA de 2011, e as informações internas da empresa referentes à construção e venda do empreendimento. Os resultados da DRE mostraram que a venda das unidades de condomínio se beneficiou do PMCMV na parte de impostos, que são reduzidos. Foi pago com base no valor de faturamento (R\$ 438.000,00): R\$ 5.256,00 (1,2%) de IRPJ, R\$ 4.730,40 (1,08%) de CSL, R\$ 2.847,00 (0,65%) de PIS e R\$ 13.140,00 (3%) de COFINS, totalizando R\$ 25.973,40, valor que corresponde a 5,93% do total faturado. Como comissão para empregados e administradores, foi distribuído R\$ 18.000,00, chegando assim Lucro Líquido de R\$ 115.955,70, que corresponde a R\$ 1,45 por ação (80.000 ações). A análise da DVA mostrou que os gastos com pessoal e encargos foram os maiores na distribuição do valor, principalmente mão de obra, administradores, pessoal de vendas, custos administrativos como transporte, alimentação, FGTS. O menor valor distribuído foi com juros para pagamento de investimentos feitos por terceiros no empreendimento. A empresa destinou para distribuição de dividendos 25% do lucro do empreendimento, que foi R\$ 115.955,70 e optou por não pagar juros sobre o capital próprio para não sofrer incidência de bi tributação. Assim foi possível chegar ao valor de R\$ 86.966,63 como lucros retidos, valor esse adicionado ao patrimônio da empresa. Com as análises foi possível atestar que a maior parte da riqueza gerada é destinada as pessoas envolvidas no empreendimento e não para a própria empresa. Outro dado importante que se pode inferir, baseado nas informações contidas na DVA, é a alta participação dos impostos nos valores distribuídos, sem contar alguns impostos incidentes sobre mão de obra, dessa forma tem-se um valor que representa 14,3% do total da riqueza gerada, ainda assim há riquezas indiretas. Um empreendimento desse porte num local pouco urbanizado valoriza todos os imóveis no entorno do mesmo atraindo comerciantes e empresas para atender a população que lá se instala.

Palavras-chave: Riqueza gerada. Demonstração do valor adicionado. Demonstração do resultado do exercício.

ABSTRACT

The main reason for the existence of a business is to generate profit, while a company performs industrial production process of goods with reasonable costs and prices acceptable for sale to consumers and thus can generate a return on invested capital. When evaluating the efficiency of the production process is carried out correctly the financial statements are used to underpin the business plan and develop internal budgets. The study aimed to analyze how the value were generated and distributed to those involved in the chain of production and delivery of the project Condomínio Residencial Corsel I and more specifically elaborate the Income Statement of the enterprise based on accounting information, to quantify the value generated by the company in the production the real estate development; develop the enterprise VAS and analyze the distribution of the value added by the Construtora Corsel with employees, suppliers , partners , investors and government. Data collection was based on the company's accounting information contained in the Construtora Corsel Income Statement and VAS 2011, and the company's internal information for the construction and sale of the project. Income Statement showed that the sale of condominium units benefited from MCMV on the taxes that are reduced. It was paid based on the value of sales (R\$ 438,000.00): R\$ 5,256.00 (1.2 %) of income, R\$ 4,730.40 (1.08 %) of CSL, R\$ 2,847.00 (0.65 %) of PIS and R\$ 13,140.00 (3 %) of COFINS, totaling R\$ 25,973.40, which corresponds to 5.93 % of total revenues. As commission for employees and managers was distributed R\$ 18,000.00, thus arriving Net Income of R\$ 115,955.70, corresponding to R\$ 1.45 per share (80,000 shares). The analysis showed that the VAS personnel expenses and charges were the largest in the distribution of value, especially labor, managers, sales staff, administrative costs such as transportation, food, FGTS. The smallest amount distributed was interest income for payment of investments made by third parties in the venture. The company has earmarked for dividend distribution 25 % of the profit of the enterprise, which was R\$ 115,955.70 and chose not to pay interest on equity to not suffer incidence of bi taxation. Thus it was possible to arrive at the value of R\$ 86,966.63 as retained earnings, which was added to the company's equity. The analysis could attest that most of the wealth generated is targeted people involved in the project and not the company itself. Another important fact that can be inferred, based on information from the VAS, is the high share of taxes on amounts distributed without counting some taxes on labor which thus has a value which represents 14.3% of the total wealth generated, yet there are riches indirect. A development of this size in a little urbanized value all properties in the vicinity of the same attracting merchants and businesses to serve the population that settles there.

Keywords: Wealth Generated. Value Added Statement. Income Statement.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1	Distribuição do Valor Adicionado gerado pela empresa em estudo....	42
-----------	--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Divulgação anual de resultados Cyrela Brazil Realty (DRE).....	17
Tabela 2	Formas de apurar o resultado.....	19
Tabela 3	Resultado da Empresa SÓ-PÉ.....	19
Tabela 4	DVA Empresa Exemplo.....	23
Tabela 5	Divulgação anual de resultados Cyrela Brazil Realty (DVA).....	25
Tabela 6	Modelo de DRE.....	29
Tabela 7	Modelo de DVA.....	34
Tabela 8	Análise da Demonstração do Resultado do Exercício.....	38
Tabela 9	Análise da Demonstração do Valor Adicionado.....	40

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
DVA	Demonstração do Valor Adicionado
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
IRJP	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
REXAIR	Resultado do Exercício Antes do IR
FIPECAFI	Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras
IPI	Imposto Sobre Produto Industrializado
ICMS	Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Sobre Prestação de Serviços e Transportes Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação
ISS	Imposto Sobre Serviço
IVVC	Imposto Sobre Vendas e Varejo de Combustíveis Líquidos e Gasosos
PIS	Programa de Integração Social
CMV	Custo das Mercadorias Vendidas
CPV	Custo dos Produtos Vendidos
EIPA	Estoque Inicial de Produtos Acabados
CPP	Custo de Produção do Período
EFPA	Estoque Final de Produtos Acabados
CSP	Custos dos Serviços Prestados
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INSS	Instituto Nacional de Seguro Social
COFINS	Contribuição Para Financiamento da Seguridade Social
PIB	Produto Interno Bruto

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	09
1.1	CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA.....	09
1.2	CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO E SEU AMBIENTE.....	10
1.3	JUSTIFICATIVA.....	10
2	OBJETIVOS.....	11
2.1	OBJETIVO GERAL.....	11
2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
3	REFERENCIAL TEÓRICO.....	12
3.1	ADMINISTRAÇÃO EM GERAL.....	12
3.2	ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA.....	12
3.3	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO.....	13
3.4	DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO.....	20
4	METODOLOGIA.....	27
4.1	CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA.....	27
4.2	UNIVERSO E AMOSTRA.....	27
4.3	INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS.....	28
4.4	ANÁLISE DE DADOS.....	28
4.5	MODELO DE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO...	29
4.6	MODELO DE DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO.....	34
5	RESULTADOS.....	38
5.1	ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO....	38
5.2	ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO.....	40
6	CONCLUSÃO.....	43
	REFERÊNCIAS.....	45

1 INTRODUÇÃO

O contexto introdutório traz a abordagem do tema, seguido da colocação do problema caracterizando a empresa foco do trabalho e as justificativas da relevância dessa pesquisa.

1.1 CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA

Com base nas informações da Caixa Econômica Federal (2012), no setor de habitação, o Minha Casa Minha Vida é um programa do Governo Federal que tem transformado o sonho da casa própria em realidade para muitas famílias brasileiras. Em geral, o Programa acontece em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. Na primeira fase foram contratadas mais de 1 milhão de moradias. Após esse sucesso, o Programa Minha Casa Minha Vida pretende construir na segunda fase, 2 milhões de casas e apartamentos até 2014.

Segundo o R7 Notícias (2012), o principal programa habitacional do governo federal, o Minha Casa, Minha Vida foi lançado em março de 2009 pelo ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva, com o objetivo de atender famílias com renda mensal de até dez salários mínimos (hoje, R\$ 5.450,00), sendo a maior parcela destinada as famílias que ganham até três salários mínimos (hoje, R\$1.635,00) (ENTENDA..., 2012). Adotado pelo Governo Federal como grande impulsionador do crescimento do país, o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV é responsável por acelerar o crescimento econômico do país, aumento do emprego e da melhoria das condições de vida da população brasileira. Seu desenvolvimento consiste no incentivo ao investimento privado, aumento do investimento público em infraestrutura e diminuir os obstáculos (burocráticos, administrativos, normativos, jurídicos e legislativos) ao crescimento. Tudo isso com uma sinergia pioneira na história do país, entre a iniciativa privada e o governo.

Com base nessas informações, o presente trabalho propôs demonstrar como o valor foi distribuído entre os diversos setores envolvidos na cadeia de produção com base num empreendimento imobiliário (qualificado dentro dos padrões do PMCMV) desenvolvido pela Construtora Corsel, empresa com sede em Natal – RN.

1.2 CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO E SEU AMBIENTE

A Construtora Corsel Ltda. com sede em Natal, no Rio Grande do Norte, foi fundada em 14 de outubro de 2009 pelos sócios Rudá Medeiros Sudário e José Sudário Jr. O capital inicial constituído foi de R\$ 80.000,00 sendo 99% do primeiro e 1% do Segundo. A empresa atua no ramo da construção civil e tem como objetivos sociais: edificação de obras, incorporações de imóveis próprios, administração de obras e compra e venda de imóveis. Seu início coincidiu com o início do PMCMV que elevou a demanda por unidades habitacionais populares, e foi nesse nicho de mercado que a Corsel se inseriu, construindo tanto unidades próprias como para terceiros. A empresa possui uma gestão enxuta, com um dos sócios como diretor, um gerente de operações, um mestre de obras e os funcionários para executar as obras sendo contratados de acordo com a demanda. O ramo de construção civil encontra-se bastante aquecido e a demanda por moradias ainda não está perto de ser atendida. Dessa forma é viabilizada a entrada no mercado de pequenas construtoras, tendo baixos custos operacionais e fazendo com que seja viável a construção em locais onde as grandes construtoras não conseguem competir com preços. Foi dessa forma que a Corsel enxergou na cidade de Macaíba, no Rio Grande do Norte, uma grande oportunidade para desenvolver seus projetos, inclusive o do primeiro condomínio fechado da região, concluído em Junho de 2011.

É com base nas informações desse empreendimento, chamado Condomínio Residencial Corsel I, que será desenvolvido o estudo.

1.3 JUSTIFICATIVA

A escolha do tema se justifica por ser possível demonstrar como funcionou na prática a distribuição do valor gerado por um empreendimento voltado para o Programa Minha Casa Minha Vida, atestando assim quantitativamente a funcionalidade da teoria do programa.

À escolha da Construtora Corsel como empresa a ser analisada no estudo se deve ao fato de um dos sócios ser o desenvolvedor do mesmo e ter acesso irrestrito as informações. A escolha da Demonstração do Resultado do Exercício - DRE e da Demonstração do Valor Adicionado - DVA para servir de base para a elaboração da

análise das benesses do Programa Minha Casa Minha Vida se deve ao seu caráter contábil fornecendo assim informações precisas e objetivas relacionadas aos valores investidos, distribuídos e gerados pelo empreendimento.

2 OBJETIVOS

Para demonstrar a proposta do trabalho foram definidos os seguintes objetivos geral e específicos:

2.1 OBJETIVO GERAL

Analisar como o valor foi gerado e distribuído entre os envolvidos na cadeia de produção e entrega do empreendimento Condomínio Residencial Corsel I.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para obter subsídios na elaboração do demonstrativo de valor distribuído, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

→ Elaborar a DRE do empreendimento com base nas informações contábeis coletadas na Construtora Corsel;

→ Quantificar o valor gerado pela empresa Construtora Corsel na produção do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Corsel I;

→ Elaborar a DVA do empreendimento com base nas informações contábeis coletadas na Construtora Corsel;

→ Analisar a distribuição do valor adicionado pela Construtora Corsel com os seguintes agentes: colaboradores, fornecedores, sócios, investidores, governo.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

A fundamentação teórica desse trabalho baseou-se nos conceitos de administração em geral, aprofundando o conteúdo da administração financeira e as demonstrações contábeis, como demonstração do resultado do exercício e demonstração do valor adicionado.

3.1 ADMINISTRAÇÃO EM GERAL

Antes de falar sobre a questão dos demonstrativos financeiros das empresas, tem-se a necessidade de relembrar alguns conceitos do que é a administração. A palavra administração vem do latim *ad* (direção, tendência para) e *minister* (subordinação ou obediência). Segundo Chiavenato (2004) a tarefa da administração deve ser de interpretar os objetivos da organização e transformá-los em ação organizacional por meio de planejamento, organização, direção e controle dos esforços realizados em todas as áreas e níveis da organização, a fim de alcançar tais objetivos e ganhar competitividade em um mundo de negócios concorrencial e complexo.

Maximiano (2008) resume administração como um processo de tomar decisões que promovam o uso adequado de recursos, para realizar objetivos, englobando cinco processos principais que estão interligados: planejamento, organização, liderança, execução e controle.

Pode-se perceber que o termo administração engloba vários fatores que estão interligados e necessitam serem trabalhados em conjunto, para que todo o processo de alocação de recursos seja adequado para a obtenção dos seus objetivos.

3.2 ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA

Como o objetivo desse trabalho é analisar os demonstrativos financeiros de um empreendimento realizado por uma construtora, é importante resaltar que a administração financeira é a parte que trata das finanças das organizações. Segundo Hoji (2004) para a Administração Financeira, o objetivo econômico das

empresas é a maximização de seu valor de mercado. Já Silva (2013) que a criação de valor é o objetivo máximo da Administração Financeira.

É de extrema importância a criação de valor para as organizações com fins lucrativos, pois ele é o combustível que manterá a organização funcionando. Segundo Silva (2013) a criação de valor ocorre quando o retorno de seus ativos é maior que o custo total de seus passivos e patrimônio líquido.

Uma das funções típicas da administração financeira é a de análise, planejamento e controle financeiro, que para Hoji (2004) consiste em coordenar, monitorar e avaliar todas as atividades da empresa, por meio de relatórios financeiros, bem como participar ativamente das decisões estratégicas, para alavancar as operações.

Esses relatórios se utilizam em grande parte das informações contidas na Demonstração do Resultado do Exercício – DRE e da Demonstração do Valor Adicionado - DVA.

3.3 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Segundo Marion (2005, p.112) “não há dúvida de que o objetivo precípuo de uma Entidade econômica é o Lucro, mas o ‘bom Lucro’ que remunere condignamente o capital investido pelos proprietários da empresa”.

A razão principal da existência de uma empresa é gerar lucro. As empresas comerciais buscam comprar produtos por um preço e revendê-los mais caro, gerando assim lucro. Uma empresa industrial realiza o processo de produção de bens com custos adequados e preços aceitáveis para venda aos consumidores podendo assim gerar retorno ao capital investido.

Porém, nem sempre a conta fecha com um valor positivo para a empresa, pois no processo de produção e comércio, muitos outros custos incidem sobre o produto que afetam o capital investido. Para que a avaliação da eficiência do processo de produção seja realizada de forma correta, respeitando as características de cada atividade e de cada empresa, são utilizadas as demonstrações contábeis.

É de fundamental importância entender as demonstrações contábeis ou também chamadas de demonstrações financeiras para administrar bem o negócio em que a empresa está inserida. As demonstrações financeiras representam um

canal de comunicação da empresa com diversos usuários internos e externos. Elas permitem uma rápida visão intuitiva da situação da empresa, um ponto de partida para análises posteriores e também servem de bases para planejar os negócios e elaborar os orçamentos internos. (GITMAN, 2002).

Instituída no dia 15 de dezembro de 1976, artigo 187 da Lei n. 6404 (Lei das Sociedades por Ações), a Demonstração do Resultado do Exercício - DRE tem por principal objetivo evidenciar a composição do resultado (positivo ou negativo) auferido pela empresa nas suas operações num determinado período, gerando subsídios significativos para a tomada de decisão.

Para Gitman (2002, p. 71) o objetivo da Demonstração do Resultado do Exercício é “fornecer um resumo financeiro dos resultados das operações da empresa durante um período específico”. Segundo Ribeiro (2009, p. 407) “essa demonstração, observando o princípio da competência, evidenciará a formação dos vários níveis de resultados, mediante confronto entre as receitas e os correspondentes custos e despesas” (NBCT 3.3).

Na transcrição das Normas e Práticas Contábeis no Brasil, de Andersen (1994, p. 79),

2.65 A NBC-T-3.3 – Da Demonstração do Resultado aborda alguns aspectos específicos desta peça contábil. O subitem 3.3.1 estabelece o conceito da demonstração do resultado:

3.3.1.1 – A demonstração do resultado é a demonstração contábil destinada a evidenciar a composição do resultado formado num determinado período de operações da Entidade.

3.3.1.2 – A demonstração de resultado, observado o princípio da competência, evidenciará a formação dos vários níveis de resultados mediante confronto entre as receitas e os correspondentes custos e despesas.

2.66 O subitem 3.3.2 trata do conteúdo e estrutura da demonstração do resultado, complementando o disposto no artigo 187 e seu parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

Sobre o Art. 187 da Lei nº 6.404/76:

Art. 187. A demonstração do resultado do exercício discriminará:

I – a receita bruta das vendas e serviços, as deduções das vendas, os abatimentos e os impostos;

II – a receita líquida das vendas e serviços, o custo das mercadorias e serviços vendidos e o lucro bruto;

- III – as despesas com as vendas, as despesas financeiras, deduzidas das receitas, as despesas gerais e administrativas, e outras despesas operacionais;
- IV – o lucro ou prejuízo operacional, as receitas e despesas não operacionais e o saldo da conta de correção monetária (art. 185, § 3o);
- V – o resultado do exercício antes do imposto de renda e da provisão para o imposto;
- VI – as participações de debentures, empregados, administradores e partes beneficiárias, e as contribuições para instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados;
- VII – o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social. (BRASIL, 1976)

Ainda no § 1º na determinação do resultado do exercício serão computados as receitas e os rendimentos ganhos no período, independentemente da sua realização em moeda; e os custos, despesas, encargos e perdas, pagos ou incorridos, correspondentes a essas receitas e rendimentos.

De acordo com Franco (1996, p.150) no § 2º “o aumento do valor de elementos do ativo em virtude de novas avaliações, registrado como reserva de reavaliação (art. 182, § 3o), somente depois de realizado poderá ser computado como lucro para efeito de distribuição de dividendos ou participações”.

Franco (1996, p. 153) ainda cita algumas observações:

1. Na determinação do resultado do exercício são computados (art. 187, § 1º): a) as receitas e os rendimentos ganhos no período, independentemente de sua realização em moeda; e b) os custos, despesas, encargos e perdas, pagos ou incorridos, correspondentes a essas receitas e rendimentos.
2. O aumento de valor de elementos do ativo em virtude de novas avaliações (registrado como reserva de reavaliação) somente depois de realizado pode ser computado como lucro para efeito da distribuição de dividendos ou participações (art. 187, § 2o).
3. O lucro será destinado de acordo com proposta da Administração (art. 192).
4. Se os lucros a realizar (art. 197, parágrafo único) forem superiores à destinação de lucro prevista nos arts. 193 a 196, o excesso poderá ser destinado à constituição da *Reserva de Lucros a Realizar* (art. 197).

Ao fim de cada exercício social, conforme disposição da Lei das Sociedades por Ações “a Contabilidade da empresa elabora, entre outras demonstrações, a Demonstração do Resultado do Exercício, em que observamos o grande indicador global de eficiência: o retorno resultante do investimento dos donos da empresa (lucro ou prejuízo)” (MARION, 2005, p.112).

Ainda para Marion (2005, p. 112) “o sucesso dessa gestão será medido comparando-se o resultado do exercício (com as informações constantes na DRE) com o montante aplicado no Ativo e/ou com o capital investido pelos proprietários (Patrimônio Líquido)”.

Segundo Hoji (2009, p. 266)

A Demonstração do Resultado do Exercício é uma demonstração contábil que apresenta o fluxo de receitas e despesas, que resulta em aumento ou redução do patrimônio líquido entre duas datas. Ela deve ser apresentada de *forma dedutiva*, isto é, inicia-se com a Receita operacional bruta e dela deduzem-se custos e despesas, para apurar o lucro líquido [...]

Sobre a relação entre as “duas datas”, Marion (2005) diz que em cada final de período, todas as despesas e receitas são transferidas para a DRE, e, no próximo período, apuram-se as despesas e receitas começando-se do zero, ou seja, não se acumulam despesas e receitas de um ano para o outro.

Segundo Matarazzo (2003, p.45)

A Demonstração do Resultado do Exercício é uma demonstração dos aumentos e reduções causados no Patrimônio Líquido pelas operações da empresa. As receitas apresentam normalmente aumento do Ativo, através de ingresso de novos elementos, como duplicatas a receber ou dinheiro proveniente das transações. Aumentando o Ativo, aumenta o Patrimônio Líquido. As despesas representam redução do Patrimônio Líquido, através de um entre dois caminhos possíveis: redução do Ativo ou aumento do Passivo Exigível.

Dependendo da empresa, diferentes modelos e conteúdos de demonstrações financeiras são desenvolvidos. Os administradores podem desenvolver uma demonstração com mais detalhes visando um melhor gerenciamento das especificidades de seu negócio. Para a diretoria são desenvolvidas demonstrações mais resumidas, com foco nos resultados auferidos. Para a segurança e ciência dos acionistas são elaboradas demonstrações com informações auditadas e para a Receita Federal são desenvolvidas demonstrações fiscais.

Segue exemplo da DRE divulgada pela Cyrela Brazil Realty S/A:

Tabela 1 – Divulgação anual de resultados Cyrela Brazil Realty (DRE)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.837.953	6.126.781
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.003.320	-4.393.291
3.03	Resultado Bruto	1.834.633	1.733.490
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-913.150	-1.002.711
3.04.01	Despesas com Vendas	-473.317	-511.246
3.04.01.01	Com Vendas	-473.317	-511.246
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-419.301	-404.033
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-410.644	-396.090
3.04.02.02	Honorários da Administração	-8.657	-7.943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-26.649	-88.881
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	-9.925	-54.858
3.04.04.02	Outras Receitas Líquidas	-18.724	-34.023
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.117	1.449
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	8.117	1.449
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	921.483	730.779
3.06	Resultado Financeiro	18.155	49.619
3.06.01	Receitas Financeiras	276.607	363.335
3.06.02	Despesas Financeiras	-258.452	-313.716
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-258.452	-313.716
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	939.638	780.398
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-160.919	-188.212
3.08.01	Corrente	-193.988	-178.073
3.08.02	Diferido	33.069	-10.139
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	778.719	592.186
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	778.719	592.186
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	660.148	498.171
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	118.571	94.015
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		

Fonte: Cyrela Brazil Realty (2012)

Na demonstração da Ambev, não foi detalhado especificamente todo o grupo de contas que compõem a DRE padrão. Para cada atividade, têm-se contas específicas do setor em que a empresa atua.

Por exemplo, quando se fala de um comércio, a conta de custo dos produtos será denominada de custo das mercadorias vendidas. Nessa mesma conta, se estiver estudando a demonstração de resultados de uma empresa prestadora de serviços, a denominação correta para a referida conta passa a ser custo dos serviços prestados e, por fim, se a empresa estudada é do ramo industrial, a denominação da conta será custo dos produtos fabricados. (ARAÚJO apud ASSAF NETO, 2004, p. 33).

No exemplo acima, a Ambev utilizou “custo dos produtos vendidos”. Sobre a elaboração da DRE ela é apresentada verticalmente de forma dedutiva. Com base no art. 187 da Lei n 6.404/76, a Demonstração do Resultado do Exercício inicia-se com a Receita Bruta (total), em seguida deduz-se os impostos sobre a receita e

devoluções e abatimentos resultando na Receita Líquida; a seguir são deduzidos os custos referentes a elaboração dos produtos e/ou serviços que geraram a receita, atingindo assim o Lucro Bruto. Depois são deduzidos do Lucro Bruto, as despesas operacionais, resultando no Lucro Operacional. Então apura-se os resultados não operacionais (não relacionados com o negócio específico da empresa). Assim tem-se o Resultado do Exercício antes da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ. Após inferir esses valores, é exposto as Participações e Contribuições, e então tem-se o Lucro (ou Prejuízo) Líquido do Exercício.

Segundo Ferrari (2011, p.606):

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL recebe esse nome não porque sua base de cálculo seja o Lucro Líquido e sim porque afeta o valor desse lucro. Apesar de não constar na Lei n 6.404/1976, deve ser indicada na DRE, visto que foi criada por lei posterior (Lei n 7.689/1989), devendo, em geral, figurar logo após as outras despesas e às outras receitas e imediatamente antes do Resultado do Exercício antes do IR.- REXAIR.

Segundo Ribeiro (2009) a DRE é composta por contas de resultado e também por contas patrimoniais. As contas de resultado que integram a DRE são todas aquelas que representam as despesas e os custos incorridos, bem como as receitas realizadas em um determinado período. As contas patrimoniais que integram a DRE, todas as contas de resultado já estão com seus saldos devidamente zerados (encerrados). Portanto, para elaborar a DRE, o contabilista deve coletar dados diretamente do livro Razão. Caso o livro Razão seja processado manualmente ou por meio do computador e não estejam previstas contas sintéticas para os agrupamentos das contas de resultado, torna-se imprescindível fazer o agrupamento, para facilitar a elaboração da demonstração em estudo. Esse agrupamento pode ser efetuado com a ajuda do elenco de contas que estiver sendo utilizado pela empresa.

Há ainda dois tipos de critério utilizado na elaboração da DRE. O regime de caixa, e o regime de competência. Segundo Araújo (apud ASSAF NETO, 2004 p. 33) “a contabilidade efetuada de acordo com os princípios contábeis está fundamentada no regime de competência”. O autor ainda explica que no Regime de Caixa, apura-se o resultado do período levando em consideração a receita efetivamente recebida no período e a despesa paga no mesmo período. Nesse critério, apura-se o

resultado financeiro da empresa, ou seja, a diferença entre todos os recebimentos e os desembolsos de dinheiro.

No Regime de Competência, apura-se o resultado do período levando em consideração a receita ganha ou gerada no período e despesa incorrida (consumida) no mesmo período.

Tabela 2 - Formas de apurar o resultado.

	Regime de Competência	Regime de Caixa
Receita	Gerada ou ganha no período	Recebida no período
(-) Despesa	Consumida ou incorrida no período	Pago no período
(=) Resultado	Econômico	Financeiro

Fonte: Franco (1996, p.53)

Por exemplo, vamos admitir a seguinte situação na empresa Cia. SÓ-PÉ: venda no período \$ 2.000, sendo que 50% serão recebidos em 90 dias; apropriação de custos dos produtos e despesas gerais no período na ordem de \$ 1.300, sendo tudo pago dentro do período. Sabendo que esses dados correspondem a um intervalo de tempo de 1 mês, como fica nesse momento a apuração do resultado da Cia. SÓ-PÉ?

Tabela 3 - Resultado da empresa SÓ-PÉ.

	Regime de Competência	Regime de Caixa
Receita	\$ 2.000	\$ 1.000
(-) Despesa	\$ (1.300)	\$ (1.300)
(=) Resultado	\$ 700	(300)

Fonte: Franco (1996, p.53)

Nesse simples exemplo, fica nítido que a empresa, ao apurar pelo regime de competência obtém lucro de \$ 700 e pelo regime de caixa fica com prejuízo de \$ 300. Essa diferença, embora temporal, representa que os dois regimes são focados em conceitos distintos e retratam também situações distintas.

Para Franco (1996, p.53) “quando se considera apenas os pagamentos e os recebimentos efetuados, temos o chamado regime de caixa, já quando registramos como resultado do exercício o que é de sua competência, sem considerar se foram pagos ou recebidos, fica configurado o regime de competência”. O autor ainda afirma que o regime de caixa somente é admissível em entidades sem fins lucrativos, em que os conceitos de receita e despesa se identificam, algumas vezes, com os de recebimento e pagamento.

Portanto, é possível perceber que o regime de competência analisa a situação econômica da empresa, e o regime de caixa analisa a situação financeira.

Segundo Marion (2005, p. 79)

a situação financeira é atestada comparando-se o ativo circulante com o passivo circulante, ou seja, a capacidade de pagamento da empresa. Já a situação econômica é avaliada observando o patrimônio líquido da empresa e sua variação. Com o crescimento real do patrimônio líquido vemos o fortalecimento da situação econômica da empresa.

É de fundamental importância que o analista entenda essas diferenças, para que possa tomar decisões fundamentadas na informação contábil correta. Um simples equívoco nessa questão pode gerar um grave erro na análise da situação financeira da empresa.

Araújo (apud ASSAF NETO, 2004 p. 39) conceitua a DRE afirmando que a mesma “relata o resumo da confrontação das receitas e despesas auferidas pela empresa em determinado período. Demonstra se a empresa obteve lucro ou prejuízo de sua atividade no período”. Assim, a Demonstração do Resultado do Exercício junto com o Balanço Patrimonial, um complementando o outro, proporciona as principais informações necessárias para mostrar a situação econômico-financeira e patrimonial da empresa.

3.4 DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Influenciada pela Inglaterra, França e Alemanha, a Demonstração do Valor Adicionado - DVA surgiu na Europa. Recomendada pela Organização das Nações Unidas (ONU), pela necessidade de melhor explicar as informações que as

demonstrações utilizadas até então não forneciam, sua utilização começou a expandir-se para os outros países.

A Demonstração do Valor Adicionado é semelhante à Demonstração do Resultado do Exercício, sendo esta inclusive a base de informações necessárias para sua elaboração.

De acordo com Ferrari (2011, p.814)

o item 23 da Resolução do CFC n 1.138/2008 ou item 23 da Deliberação da CVM n 557/2008, diz que a Demonstração do Valor Adicionado está estruturada para ser elaborada a partir da Demonstração do Resultado do período). Contudo, difere no sentido de a DRE informar o resultado financeiro do período e a DVA trata da geração de valor da empresa e suas respectivas distribuições entre o governo, acionistas, funcionários, pela própria empresa entre outros, tendo assim além do caráter econômico, um caráter social.

Ferrari (2011, p.814) “define a relação da DVA com a DRE como ao passo que a DRE evidencia a riqueza criada que permanece na empresa na forma de lucro líquido, a DVA indica, além disso, as destinações da riqueza gerada a empregados, governo, sócio etc”. Portanto, a DVA tem a conotação de evidenciar o que a empresa agrega de valor ao seu produto, demonstrando o destino da riqueza gerada pela empresa, demonstrando nessa destinação os parceiros da empresa que auxiliaram na produção de sua riqueza.

Segundo Araújo (apud ASSAF NETO, 2004 p. 39)

A DVA informa o valor da riqueza criada pela empresa e a forma de sua distribuição. A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) será uma das principais fontes de informação para a elaboração da DVA. A Empresa, de acordo com sua atividade, cria riquezas em montantes muito superiores aos lucros que são de propriedade dos sócios e acionistas. A DVA identifica as riquezas criadas e a forma como elas são distribuídas para funcionários, governo, financiadores, proprietários etc.

Assim sendo, a DRE e a DVA evidenciam praticamente as mesmas informações, porém, a DVA vai além do enfoque financeiro da DRE. Enquanto esta trata as partes dos financiadores de capital, dos empregados e do governo como despesa, por diminuírem o lucro dos sócios e acionistas, a DVA vem atender a uma necessidade informacional sobre o resultado a cerca do esforço de diversos participantes da cadeia de produção.

A DVA é um dos componentes do Balanço Social, demonstrativo publicado pela empresa com o sentido de fornecer informações sobre o desempenho econômico e social da empresa para seus *stakeholders* (funcionários, acionistas, clientes etc.).

Marion (2005, p.486) afirma que

o Balanço Social evidencia o perfil social das empresas: relações de trabalho dentro da empresa (empregados: quantidade, sexo, escolaridade, encargos sociais, gastos com alimentação, educação e saúde do trabalhador, previdência privada); tributos pagos; investimentos para a comunidade (em cultura, esportes, habitação, saúde pública, saneamento, assistência social); investimentos no meio ambiente etc.

De acordo com Marion (2005, p.486) “a DVA é o principal item do Balanço Social”. Segundo Assaf Neto (2010) a DVA, no Brasil, teve sua inclusão no balanço social, em 2002, quando este demonstrativo, que segue o modelo aplicado pelo Ibase, foi reformulado. A DVA é um componente fundamental que consta no balanço social.

No sentido macroeconômico a DVA apresenta informações de grande valor necessárias na análise de investimento, empréstimos e até na instalação de projetos em novos mercados que a empresa pretende explorar.

Ribeiro (2009, p.428) diz que o valor adicionado que é demonstrado na DVA corresponde à diferença entre o valor da receita de vendas e os custos dos recursos adquiridos de terceiros.

Marion (2005, p. 486) diz que

se subtrairmos das vendas todas as compras de bens e serviços, teremos o montante de recursos que a empresa gera para remunerar salários, juros, impostos, e reinvestir em seu negócio. Estes recursos financeiros gerados levam-nos a contemplar o montante de valor que a empresa está agregando (adicionando) como consequência de sua atividade. O Valor Agregado corresponde ao PIB da empresa. A soma de todos os Valores Agregados das empresas daria o PIB do país.

Segundo Ribeiro (2009, p.428) “assim, o valor adicionado gerado em cada empresa em um determinado período representa o quanto essa empresa contribuiu para a formação do Produto Interno Bruto (PIB) do país no referido período”. O PIB é um indicador próprio para mensurar a atividade econômica de uma região. Consiste

na soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos em uma região (país, Estado etc.) durante um determinado período (ano, mês etc.).

A edição Melhores e Maiores da Revista Exame calcula anualmente quanto do Valor Agregado ou Adicionado das empresas vai para o Governo em forma de tributos. Em outras palavras qual é a “fatia do bolo” que vai para o governo. Na edição de 2002, a carga tributária representou 42,4% do Valor Adicionado criado por 363 das 500 maiores empresas. A última edição da revista informa ainda que o Valor Adicionado continua desproporcional entre os setores: 45% na indústria, 42,7% no comércio e 37,6% em serviços.

Diz ainda que no Brasil o item mais relevante na distribuição do Valor Adicionado é tributos. Na Alemanha, há empresas que o item salário chega a 80%. Na França, um dos principais itens (depois de salários) é reinvestimento na própria companhia.

Portanto, a DVA de uma empresa, que pretende se instalar em uma cidade, por exemplo, explicitaria de forma contábil como essa empresa impactaria naquele território, dando fortes subsídios (principalmente nos itens de impostos e salários pagos) na negociação da empresa com o governo da mesma.

Marion (2005, p. 486) explica com detalhes essa relação:

Imagine, por exemplo, a prefeitura de uma cidade ter que tomar a decisão de receber ou não determinada empresa em seu município. A pergunta correta seria: quanto determinada empresa, se implantada no município, vai agregar em renda para a região? Por causa dessa empresa, o orçamento do município será acrescido, pois terá que investir em infraestrutura e em sua manutenção em função de uma nova demanda. Admita-se, numa análise simplista, que a prefeitura terá gastos adicionais anuais na área de ensino, saúde, segurança, ambiente (despoluição de rio e outros) no total de \$ 550, tudo em decorrência da instalação da nova empresa.

Para melhor análise, ela solicita uma demonstração do Valor Adicionado da empresa, que mostra o seguinte:

Tabela 4 – DVA Empresa - Exemplo

Vendas	Ano 1	%	Ano 2	%
(-) Compras de	5.000	-	5.000	-
Bens/Serviços	(2.500)	-	2.000	-
Valor Adicionado	2.500	100%	3.000	100%

Distribuição Valor Adicionado				
Salários				
Pessoal de Fábrica	500	20%	510	17%
Pessoal	400	<u>16%</u>	480	<u>16%</u>
Administrativo		36%		33%
Diretoria/Acionistas				
Pró-labore	250	<u>10%</u>	360	<u>12%</u>
(honorários Dir.)		42%		47%
Dividendos				
	150	6%	90	3%
Juros	25	1%	30	1%
Impostos	50	2%	60	2%
Municipal	75	<u>3%</u>	90	<u>3%</u>
Estadual		6%		6%
Federal	200	8%	270	9%
	50	2%	60	2%
Reinvestimento				
Outros				

Fonte: Marion (2005, p.487)

Na demonstração do Valor Adicionado, observa-se que o item Impostos permanece inalterado, o que propicia melhor análise para a prefeitura. Todavia, o valor do imposto recolhido ao município é muito baixo. Admitindo-se que os diretores/acionistas não morarão na cidade; que os juros não se reverterão em favor do município, o que se agregará ao fluxo de renda do município será o item Salário.

Com estes dados, caberia analisar se o pequeno imposto para o município e o acréscimo no fluxo de renda em salário de pessoas que residirão na região (gerando mais negócios, mais arrecadação) compensarão o acréscimo no orçamento, e se o benefício da vinda da empresa será viável. Imagine ainda o presidente do sindicato analisando a “distribuição do bolo” que aumentou em 20% do ano 1 para o ano 2. Certamente, ele não ficaria calado diante de uma redução da

fatia do bolo para seus afiliados (o salário de fábrica caiu de 20% para 17%). Poderia ficar irritado a ver que a fatia do bolo aumentou consideravelmente para os diretores/acionistas. Seria um bom motivo para uma greve?

Ferrari (2011, p. 814) conceitua a DVA como sendo

demonstração contábil que tem por objetivo evidenciar a riqueza criada por uma empresa ao longo do exercício social e a forma como essa riqueza foi distribuída a:

- * empregados (salários, FGTS, participação sobre os lucros, assistência médica, transporte, alimentação, planos de aposentadoria, ...)
- * bancos e financiadores (juros, aluguéis, ...)
- * governo (impostos, taxas, contribuições sociais, INSS patronal, ...)
- * sócios (dividendos e juros sobre capital próprio)
- * parcela dos lucros retida para reinvestimento (reserva de lucros)

É possível ver essa distribuição na DVA da Cyrela Brazil Realty S/A a seguir:

Tabela 5 - Divulgação anual de resultados Cyrela Brazil Realty (DVA)

(Reais Mil)			
Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	6.017.846	6.341.736
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.018.146	6.375.758
7.01.02	Outras Receitas	-300	-34.023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.429.796	-4.831.453
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.003.320	-4.383.291
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-426.476	-438.162
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.598.048	1.510.283
7.04	Retenções	-131.530	-158.810
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-124.060	-140.029
7.04.02	Outras	-7.450	-19.781
7.04.02.01	Amortização de Ativo de Investimentos	-7.450	-19.781
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.456.518	1.350.473
7.06	Vir Adicionado Recebido em Transferência	282.249	330.828
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.117	1.448
7.06.02	Receitas Financeiras	276.807	383.335
7.06.03	Outros	-2.475	-34.156
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	-2.475	-34.156
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.738.767	1.681.101
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.738.767	1.681.101
7.08.01	Pessoal	380.483	331.527
7.08.01.01	Remuneração Direta	256.421	230.498
7.08.01.04	Outros	104.062	101.029
7.08.01.04.01	Comissão sobre Vendas	27.082	47.912
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	8.957	7.943
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	68.323	45.174
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	341.113	443.672
7.08.02.01	Federais	341.113	443.672
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	258.452	313.716
7.08.03.01	Juros	258.452	313.716

Fonte: Cyrela Brazil Realty (2012)

Segundo Ferrari (2011, p. 814)

De acordo com o inciso V do art. 176 da Lei n 6.404/76, a DVA é obrigatória somente às companhias abertas. No entanto, de acordo com o § 6º do art. 177, as companhias fechadas poderão optar por observar as normas sobre demonstrações financeiras expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários para as companhias abertas.

Ribeiro (2009, p. 428) diz que “a Lei não oferece detalhes acerca dos itens que integrarão a DVA, deixando a normatização dessa material a cargo dos órgãos reguladores”. No entanto, no inciso II do artigo 188, da Lei nº 6.404/76 apresenta as informações mínimas que devem ser indicadas na DVA, como: o valor da riqueza gerada pela companhia; a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, Governo e outros; e a parcela da riqueza não distribuída (BRASIL, 1976).

Assim sendo, a DVA se divide no intuito de informar duas coisas: a geração de valor e a distribuição do mesmo. Pode-se analisá-la de duas formas auferindo diferentes informações: numa análise horizontal, é evidenciado o progresso da empresa na distribuição de sua riqueza gerada entre os participantes na sua produção, seja com mão de obra, políticas desenvolvimentistas do Estado, empréstimos, aluguéis etc. Já numa análise vertical verifica-se qual dos *stakeholders* está obtendo maior participação na empresa entre os demais, na distribuição do valor adicionado.

Para Ribeiro (2009) não restam dúvidas de que a DVA representa um grande avanço para a ciência contábil, especialmente porque os indicadores e informações de natureza social que ela oferece atingem um universo maior de usuários ao evidenciar a riqueza gerada pela empresa e a forma como essa riqueza foi distribuída entre os empregados (salários e benefícios), acionistas (remuneração do capital investido em forma de juros e dividendos), financiadores (pagamento de juros e do custo dos insumos adquiridos de fornecedores) e a sociedade (por meio do recolhimento dos tributos ao governo).

4 METODOLOGIA

A metodologia utilizada foi, basicamente, a coleta de dados/informações acerca da construtora analisada, através de seus dados contábeis e também as anotações dos custos do empreendimento e resultados alcançados anotados pela empresa.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa possui caráter documental e de acordo com seus procedimentos técnicos é do tipo estudo de caso.

Um estudo de caso é uma investigação que se debruça sobre uma situação específica procurando descobrir nela suas características que contribuam para a compreensão global do fenômeno que se estuda. Segundo Yin (2001, p. 193) “estudo de caso é uma observação empírica que investiga um fenômeno atual dentro de um contexto real, principalmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos”.

4.2 UNIVERSO E AMOSTRA

Foram coletadas as informações contábeis da empresa CONSTRUTORA CORSEL no ano de 2011 e as anotações internas da empresa para constituir o universo da pesquisa.

Estas informações contábeis são as inseridas na Demonstração do Resultado do Exercício da CORSEL no ano 2011, e as informações interna da empresa referentes a construção e venda do empreendimento Condomínio Residencial Corsel I.

Estes foram os dados primários que deram subsídios para a elaboração dos dados da pesquisa.

Os dados secundários foram gerados posteriormente, na elaboração das informações que fundamentaram a pesquisa.

4.3 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

Os dados foram coletados com informações dos livros contábeis da Corsel no período de 2011 para atender o objetivo da pesquisa, ou seja, demonstrar como o valor foi distribuído com a construção do empreendimento Condomínio Residencial Corsel I.

Segundo Santos (2010) “O trabalho de coletar dados é de fundamental importância numa pesquisa científica, especialmente porque desse trabalho o pesquisador extrai as informações relevantes para poder atingir os objetivos da mesma.”.

A coleta de dados foi instrumento suporte para a elaboração do Demonstrativo do Resultado do Exercício – DRE e do Demonstrativo do Valor Adicionado – DVA, baseado nas orientações contidas no livro CONTABILIDADE GERAL FÁCIL do autor OSNI MOURA RIBEIRO com modelo elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (FIPECAFI).

4.4 ANÁLISE DE DADOS

Os dados colhidos foram utilizados na elaboração da DRE e da DVA utilizando-se a planilha eletrônica do Microsoft Office Excel. Após a organização dessas informações e elaboração das planilhas foi possível quantificar o valor gerado pela CORSEL no ano de 2011. Em seguida foi analisado essas informações e demonstrado como foi distribuído o valor entre as diversas partes envolvidas direta e indiretamente no empreendimento: governo, funcionários, sócios, investidores etc.

4.5 MODELO DE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Na tabela 6, abaixo, está representado o modelo de Demonstração do Resultado do Exercício,

Tabela 6 – Modelo de DRE

	EXERCÍCIO 2011 R\$
RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS	
Vendas de produtos	
Prestação de services	
SOMA	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	
Devoluções e abatimentos	
Impostos incidentes sobre vendas	
Impostos incidentes sobre services	
(=) RECEITA LÍQUIDA	
(-) CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS	
Custo dos produtos vendidos	
Custo dos serviços prestados	
(=) LUCRO BRUTO	
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	
Despesas com vendas	
Despesas gerais e administrativas	
Despesas financeiras líquidas	
Outras receitas e despesas operacionais	
(=) LUCRO OPERACIONAL	
RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS	
(=) LUCRO ANTES DO IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
(-) PROVISÃO P/ IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
(=) LUCROS APÓS IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
(-) PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	
Empregados	

Administradores	
(=) LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	
LUCRO POR AÇÃO	

Fonte: Hoji (2009)

RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS

A *Receita Bruta* representa o valor das vendas à vista e a prazo de mercadorias e/ou produtos, bem como serviços prestados, e inclui todos os impostos. A Receita Bruta é chamada, também, de *faturamento bruto*, mas pode não existir faturamento em sua composição e sim *apropriação de receitas*.

DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

Esse grupo de contas deduz a Receita Bruta, para gerar a *Receita líquida*. É composta pelas seguintes contas:

- a) Vendas canceladas;
- b) Abatimentos; e
- c) Impostos sobre vendas e serviços.

As *Vendas canceladas* representam as mercadorias devolvidas pelos clientes e canceladas, por vários motivos.

Os *Abatimentos* são os descontos concedidos a clientes, por defeitos apresentados pelos produtos vendidos.

Os *Impostos sobre vendas e serviços* representam os impostos incidentes sobre as vendas e os serviços prestados, gerados por meio da emissão de notas fiscais e faturas, tais como: Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI, Imposto sobre Circulação de Mercadorias e sobre Prestação de Serviços de Transporte Interestadual Intermunicipal e de Comunicação - ICMS, Imposto sobre Serviços - ISS, Imposto sobre Vendas a Varejo de Combustíveis Líquidos e Gasosos - IVVC e Programa de Integração Social –PIS.

RECEITA LÍQUIDA

A *Receita líquida* corresponde ao valor obtido pela Receita bruta deduzida das Vendas canceladas, Abatimentos e Impostos. É prática comum considerar-se a Receita líquida como base, em análise de balanços.

CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS

Esse grupo é composto pelas seguintes contas:

- a) Custo das mercadorias vendidas;
- b) Custo dos produtos vendidos;
- c) Custo dos serviços prestados.

O *Custo das mercadorias vendidas -CMV* representa o valor correspondente à parcela vendida das mercadorias adquiridas prontas para serem comercializadas. O ICMS incluso no preço de compra é recuperado deduzindo-o do valor do ICMS a recolher sobre vendas (não estando, portanto, incluso no custo das mercadorias adquiridas). O IPI, o frete e o seguro destacados na nota fiscal de compra e pagos pela empresa integram o custo da mercadoria adquirida para revenda. A equação básica do CMV é a seguinte:

$$\text{CMV} = \text{Estoque inicial} + \text{Compras} - \text{Estoque final}$$

O CMV é típico das empresas comerciais, mas pode existir também em empresas industriais, quando estas exercem também atividades de revenda de mercadorias.

O *Custo dos produtos vendidos - CPV* representa a parcela vendida dos custos incorridos pela empresa em seu processo de fabricação. Os custos incorridos pela empresa pertencentes a produtos ainda não vendidos estão “ativados” nas contas de Estoques. Diferentemente do CMV, no CPV não está incluso o IPI sobre compras, que é recuperado deduzindo-o do IPI sobre vendas, da mesma forma que com o ICMS.

No CPV estão inclusos os seguintes tipos de custos: materiais aplicados no processo de fabricação, mão de obra direta e custo indireto de fabricação. O CPV é calculado com a seguinte equação:

$$\text{CPV} = \text{EIPA} + \text{CPP} - \text{EFPA}$$

Onde:

EIPA = Estoque inicial de produtos acabados;
 CPP = Custo de produção do período;
 EFPA = Estoque final de produtos acabados.

O *Custo dos serviços prestados - CSP* representa os custos incorridos para gerar os serviços e é composto pelos custos da mão de obra utilizada, dos materiais aplicados e outros gastos (depreciação, serviços subcontratados etc.).

LUCRO BRUTO

O *Lucro Bruto* é a diferença entre a Receita Líquida e os Custos.

DESPESAS OPERACIONAIS

As *Despesas Operacionais* são necessárias para promover, vender e distribuir os produtos, administrar a empresa e financiar as operações. Os principais subgrupos de despesas operacionais são: Despesas de Vendas, Despesas Administrativas e Despesas Financeiras (líquidas de receitas financeiras).

As *Despesas de Vendas* são compostas de Despesas com Pessoal de Venda, Comissões sobre Vendas, Propaganda e Publicidade, Provisão para Devedores Duvidosos, Viagens e Representações, Fretes e Carretos etc.

As *Despesas Gerais e Administrativas* são gastos incorridos para administrar a empresa. São constituídas de despesas com: Salários e Encargos Sociais do Pessoal Administrativo, Honorários do Conselho e Diretoria, Impostos e Taxas, Aluguéis de Escritórios, Depreciação de Móveis e Utensílios, Serviços Profissionais de Auditoria e Consultoria.

As *Despesas Financeiras* são compostas de contas como: Juros Pagos ou Incorridos, Descontos Concedidos, Comissões Bancárias, Imposto sobre Operações Financeiras e Variações Monetárias. As *Receitas Financeiras* provenientes de Aplicações financeiras, Descontos obtidos etc. são deduzidas das despesas financeiras.

As *Outras Receitas e Despesas Operacionais* são receitas e despesas não classificáveis em subgrupos anteriores. São constituídas basicamente de resultados de participações em outras sociedade (Resultado de equivalência patrimonial, Amortização de ágio ou Deságio de investimentos, Dividendos recebidos) e receitas provenientes de vendas eventuais de sucatas.

LUCRO OPERACIONAL

O *Lucro Operacional* é o valor obtido após deduzir as despesas operacionais do Lucro Bruto. Dependendo do tipo de análise, há necessidade de apurar o Lucro antes das Despesas financeiras e outras receitas e despesas operacionais.

RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS

Os *Resultados Não Operacionais* são despesas e receitas não relacionadas diretamente com o negócio da empresa. São constituídos basicamente de ganhos e perdas de capital provenientes de baixas ou vendas dos elementos do Ativo permanente.

PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O *Imposto de Renda e Contribuição Social* são calculados sobre o Lucro Real, que é calculado com a adição de despesas não dedutíveis e de outros valores passíveis de tributação, e dedução de prejuízos de exercícios anteriores, de receitas não tributáveis e de deferimento do Imposto de Renda sobre o lucro apurado contabilmente.

PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES

São calculadas sobre o Lucro após o Imposto de Renda as *Participações Estatutárias* no lucro, de empregados, administradores e partes beneficiárias, e *Contribuições* para instituições ou fundos de assistência ou previdência dos empregados.

LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO

O *Lucro Líquido* é o resultado final do exercício social, que fica à disposição dos acionistas (ou sócios) da empresa, para ser distribuído e para constituir Reservas de lucros. Se o resultado final for *Prejuízo Líquido*, poderá ser compensado com Lucros Acumulados de exercícios anteriores ou Reserva de Lucros.

LUCRO POR AÇÃO

O *Lucro por Ação* é uma informação que se refere ao valor do lucro líquido dividido pelo número de ações.

4.6 MODELO DE DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Na tabela 7, abaixo, está representado o modelo de Demonstração do Resultado do Exercício,

Tabela 7 – Modelo de DVA

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO 2011 R\$
1. RECEITAS	
1.1 Vendas de mercadorias, produtos e serviços	
1.2 Provisão p/ devedores duvidosos – Reversão / (Constituição)	
1.3 Não operacionais	
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui	

ICMS e IPI)	
2.1 Matérias-primas consumidas	
2.2 Custo das mercadorias e serviços vendidos	
2.3 Materiais, energia, serviço de terceiros e outros	
2.4 Perda / Recuperação de valores ativos	
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	
4. RETENÇÕES	
4.1 Depreciação, amortização e exaustão	
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	
6.1 Resultado de equivalência patrimonial	
6.2 Receitas financeiras	
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	
8.1 Pessoal e encargos	
8.2 Impostos, taxas e contribuições	
8.3 Juros e aluguéis	
8.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	
8.5 Lucros retidos / prejuízo do exercício	

Fonte: Hoji (2009)

Numeração baseada no quadro Modelo de DVA

1. RECEITAS (soma dos itens 1.1 a 1.3)

1.1 - Vendas de mercadorias, produtos e serviços: inclui os valores do ICMS e IPI incidentes sobre essas receitas, ou seja, corresponde à receita bruta ou faturamento bruto.

1.2 - Provisão para devedores duvidosos – Reversão/Constituição: inclui os valores relativos à constituição/baixa de provisão para devedores duvidosos.

1.3 - Não operacionais: inclui valores considerados fora das atividades principais da empresa, tais como: ganhos ou perdas na baixa de imobilizados, ganhos ou perdas na baixa de investimentos, etc.

2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (soma dos itens 2.1 a 2.4)

2.1 - Matérias-primas consumidas (incluídas no custo do produto vendido).

2.2 - Custos das mercadorias e serviços vendidos: não inclui gastos com pessoal próprio.

2.3 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros: inclui valores relativos às aquisições e pagamentos a terceiros.

Nos valores dos custos dos produtos e mercadorias vendidos, materiais, serviços, energia, etc. consumidos deverão ser considerados os impostos (ICMS e IPI) incluídos no momento das compras, recuperáveis ou não.

2.4 - Perda/Recuperação de valores ativos: inclui valores relativos a valor de mercado de estoques e investimentos, etc. (se no período o valor líquido for positivo deverá ser somado).

3. VALOR ADICIONADO BRUTO (diferença entre itens 1 e 2).

4. RETENÇÕES

4.1 - Depreciação, amortização e exaustão: deverá incluir a despesa contabilizada no período.

5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (diferença entre itens 3 e 4)

6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA (soma dos itens 6.1 e 6.2)

6.1 - Resultado de equivalência patrimonial: inclui os valores recebidos como dividendos relativos a investimentos avaliados ao custo. O resultado de equivalência poderá representar receita ou despesa; se despesa deverá ser informada entre parênteses.

6.2 - Receitas financeiras: incluir todas as receitas financeiras independentemente de sua origem.

7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (soma dos itens 5 e 6)

8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (soma dos itens 8.1 a 8.5)

8.1 - Pessoal e encargos: Nesse item deverão ser incluídos os encargos com férias, 13º salário, FGTS, alimentação, transporte, etc., apropriados ao custo do produto ou resultado do período (Não incluir encargos com o INSS – veja tratamento a ser dado no item seguinte).

8.2 - Impostos, taxas e contribuições: além das contribuições devidas ao INSS, imposto de renda, contribuição social e todos os demais impostos, taxas e contribuições deverão ser incluídos neste item. Os valores relativos ao ICMS e IPI deverão ser considerados como os valores devidos ou já recolhidos aos cofres públicos, representando a diferença entre os impostos incidentes sobre as vendas e os valores considerados dentro do item 2 (Insumos adquiridos de terceiros).

8.3 - Juros e aluguéis: devem ser consideradas as despesas financeiras e as de juros relativas a quaisquer tipos de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras, empresas do grupo ou outras e os aluguéis (incluindo-se as despesas com *leasing*) pagos ou creditados a terceiros.

8.4 - Juros sobre o capital próprio e dividendos: inclui os valores pagos ou creditados aos acionistas. Os juros sobre o capital próprio, contabilizados como reserva deverão constar do item “lucros retidos”.

8.5 - Lucros retidos/prejuízo do exercício: devem ser incluídos os lucros do período destinados às reservas de lucros e eventuais parcelas ainda sem destinação específica.

5 RESULTADOS

Para elaboração da Demonstração do Resultado do Exercício específico do empreendimento estudado foram analisados os dados contábeis e financeiros da Construtora Corsel no período de 2011.

5.1 ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Baseado nesses dados foi possível chegar ao seguinte resultado:

Tabela 8 – Análise da Demonstração do Resultado do Exercício

	EXERCÍCIO 2011 R\$
RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERVIÇOS	
Vendas de produtos	448.000,00
Prestação de services	0,00
SOMA	448.000,00
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	
Devoluções e abatimentos	(10.000,00)
Impostos incidentes sobre vendas	0,00
Impostos incidentes sobre services	0,00
(=) RECEITA LÍQUIDA	438.000,00
(-) CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS	234.825,36
Custo dos produtos vendidos	(234.825,36)
Custo dos serviços prestados	0,00
(=) LUCRO BRUTO	213.174,64
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	
Despesas com vendas	(21.900,00)
Despesas gerais e administrativas	(28.000,00)
Despesas financeiras líquidas	(7.345,54)
Outras receitas e despesas operacionais	4.000,00
(=) LUCRO OPERACIONAL	159.929,10

RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS	0,00
(=) LUCRO ANTES DO IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	159.929,10
(-) PROVISÃO P/ IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(25.973,40)
(=) LUCROS APÓS IR E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	133.955,70
(-) PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	
Empregados	(8.000,00)
Administradores	(10.000,00)
(=) LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	115.955,70
LUCRO POR AÇÃO	1,45

Fonte: Dados da pesquisa (2013)

Este empreendimento consistiu na construção por permuta de um condomínio fechado na cidade de Macaíba, com oito unidades residenciais uni familiares inclusas. Dessas oito casas, duas foram destinadas a incorporadora HGuss Investimentos por permuta como pagamento do terreno em que foi feito o empreendimento. Entende-se por permuta um negócio em que as partes se obrigam a entregar reciprocamente coisas, que não sejam dinheiro. Difere da compra e venda apenas porque, nesta, a prestação de uma das partes consiste em dinheiro. Assim sendo, o Custo dos Produtos Vendidos englobam os valores gastos na construção das oito unidades, enquanto que a Receita por Venda de Produtos engloba apenas a receita de seis unidades.

Em duas unidades, a avaliação feita pelo setor de engenharia do Programa Minha Casa Minha Vida, não aceitou o valor de venda acertado com o cliente em R\$ 75.000,00, portanto, a empresa teve que restituir R\$ 10.000,00. Este valor está incluído em Devoluções e Abatimentos.

As Despesas com Vendas foram gastos com corretagem da venda de imóveis, que foi estabelecida em 5% sobre o valor total das vendas (R\$ 438.000,00), já abatido o desconto de R\$ 10.000,00 sobre o valor original de R\$ 448.000,00.

As Despesas Gerais e Administrativas giraram em torno de R\$ 28.000,00 no decorrer dos 8 meses em que durou a construção do empreendimento.

A empresa fez um empréstimo com taxa de juros mensal de 0,8%. Assim, as Despesas Financeiras Líquidas englobam esse custo, R\$ 7.345,54.

Ao fim da construção, a empresa vendeu as sobras dos materiais que não foram utilizados na obra, gerando uma receita de R\$ 4.000,00, especificada em Outras Receitas e Despesas Operacionais.

A venda dessas unidades se beneficiou do PMCMV na parte de impostos, que são reduzidos. Foi pago com base no valor de faturamento (R\$ 438.000,00): R\$ 5.256,00 (1,2%) de IRPJ, R\$ 4.730,40 (1,08%) de CSL, R\$ 2.847,00 (0,65%) de PIS e R\$ 13.140,00 (3%) de COFINS, totalizando R\$ 25.973,40, valor que corresponde a 5,93% do total faturado. Como comissão para empregados e administradores, foi distribuído R\$ 18.000,00, chegando assim Lucro Líquido de R\$ 115.955,70, que corresponde a R\$ 1,45 por ação (80.000 ações).

5.2 ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

De posse dos dados da DRE e dos relatórios de custos de obra da Construtora Corsel, foi possível elaborar a Demonstração do Valor Adicionado – DVA – do empreendimento:

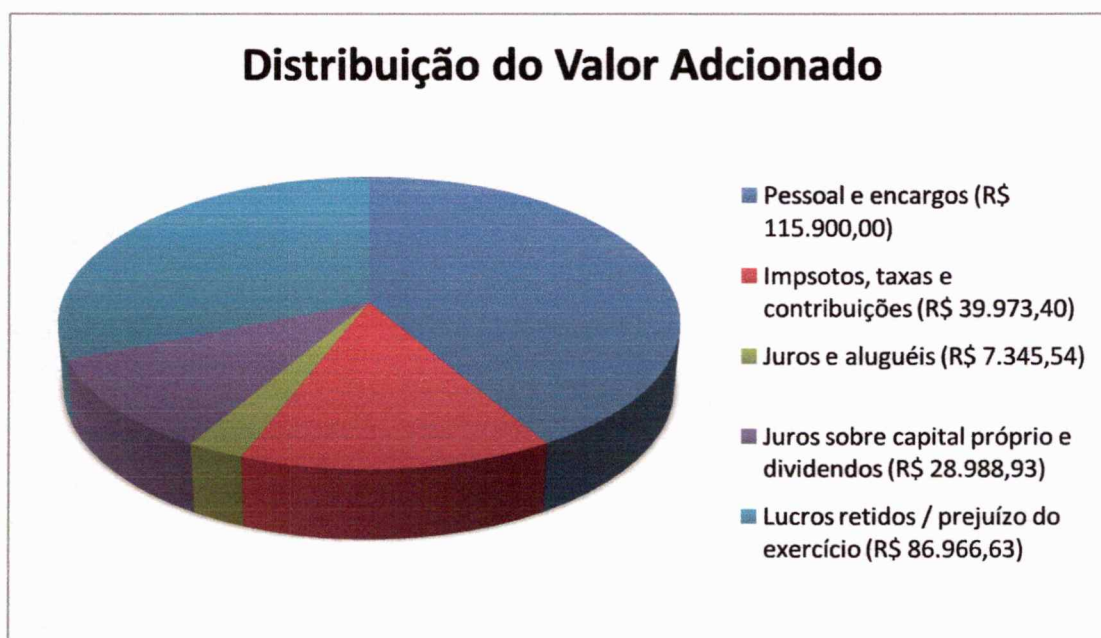
Tabela 9 – Análise da Demonstração do Valor Adicionado

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO 2011 R\$
1. RECEITAS	
1.1 Vendas de mercadorias, produtos e serviços	438.000,00
1.2 Provisão p/ devedores duvidosos – Reversão / (Constituição)	0,00
1.3 Não operacionais	0,00
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (Inclui ICMS e IPI)	
2.1 Matérias-primas consumidas	35.001,56
2.2 Custo das mercadorias e serviços vendidos	100.000,00
2.3 Materiais, energia, serviço de terceiros e outros	23.823,80
2.4 Perda / Recuperação de valores ativos	0,00

3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	279.174,64
4. RETENÇÕES	
4.1 Depreciação, amortização e exaustão	0,00
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	279.174,64
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	
6.1 Resultado de equivalência patrimonial	0,00
6.2 Receitas financeiras	0,00
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	279.174,64
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	
8.1 Pessoal e encargos	115.900,00
8.2 Impostos, taxas e contribuições	39.973,40
8.3 Juros e aluguéis	7.345,54
8.4 Juros sobre capital próprio e dividendos	28.988,93
8.5 Lucros retidos / prejuízo do exercício	86.966,63

Fonte: Dados da pesquisa (2013)

Dessa forma pode observar como foi distribuído o valor gerado pela empresa com o empreendimento estudado:

Gráfico 1 – Distribuição do Valor Adicionado gerado pela empresa em estudo

Fonte: Dados da pesquisa (2013)

Os gastos com “pessoal e encargos” foram os maiores na distribuição do valor. Foram valores com mão de obra, administradores, pessoal de vendas, custos administrativos como transporte, alimentação, FGTS etc. Os “impostos, taxas e contribuições” representaram o terceiro maior valor distribuído. São impostos como IRPJ, CSSL, PIS, Cofins, ICMS etc. O menor valor distribuído foi com juros para pagamento de investimentos feitos por terceiros no empreendimento. Estão descritos como “juros e aluguéis”. O segundo menor valor distribuído foram representados por “juros sobre o capital próprio e dividendos”. A empresa destinou para distribuição de dividendos 25% do lucro do empreendimento, que foi R\$ 115.955,70. Optou por não pagar juros sobre o capital próprio para não sofrer incidência de bi tributação, pois que o imposto devido já foi pago com a venda dos produtos. Assim chegamos ao valor de R\$ 86.966,63 como lucros retidos, valor esse adicionado ao patrimônio da empresa.

6 CONCLUSÃO

O principal objetivo deste trabalho foi analisar como a riqueza gerada por um empreendimento imobiliário foi distribuída aos envolvidos na produção do mesmo, utilizando para isso os dados contidos na Demonstração do Resultado do Exercício e na Demonstração do Valor Adicionado.

A Demonstração do Resultado do Exercício permitiu avaliar a viabilidade econômica do empreendimento, analisando passo a passo como os custos incidentes sobre o faturamento afetam a lucratividade do negócio.

A Demonstração do Valor Adicionado permitiu averiguar como essa riqueza gerada foi distribuída entre os envolvidos na cadeia de produção. Nesse sentido foi possível atestar, por exemplo, que a maior parte da riqueza gerada é destinada as pessoas envolvidas no empreendimento, e não para a própria empresa como pode pensar o senso comum.

Outro dado importante que pode-se inferir, baseado nas informações contidas na DVA, é a alta participação dos impostos nos valores distribuídos. Sem contar alguns impostos incidentes sobre mão de obra, como o FGTS, temos um valor que representa 14,3% do total da riqueza gerada.

Ainda assim há riquezas indiretas que não podem ser avaliadas pelos números precisos da DVA. Um empreendimento desse porte num local pouco urbanizado, valoriza todos os imóveis no entorno do mesmo. A empresa necessitou fazer a posteação no início da rua até a entrada do empreendimento, pois inexistia iluminação pública no local, contribuindo assim para a moradia de todos os residentes na localidade. Um local cada vez mais urbanizado, atraindo comerciantes e empresas para atender a população que lá se instala, levando a prosperidade para localidades cada vez mais distantes dos centros urbanos.

Dessa forma pode-se ver que um programa do governo como o Minha Casa Minha Vida, se bem administrado pode ser de grande ajuda para a sociedade brasileira. Direta e indiretamente as empresas levam uma grande estrutura urbana para locais onde o governo custa a fazer melhorias.

Além de empresas, a grande quantidade de novos consumidores, que antes não tinham grande representatividade na economia, agora passam a influenciar de forma efetiva a riqueza gerada no país. Com o acesso ao crédito imobiliário, essa nova classe de consumidores ativos não apenas movimentam esse mercado, como

também o consumo de eletrodomésticos, móveis, materiais de construção para reforma etc.

Esse movimento foi responsável por grande parte do PIB do país nos últimos anos. Os consumidores que antes quando possível aumentavam suas poupanças, agora com os benefícios do governo passaram a consumir mais e mais.

Um lado negativo do programa é a burocracia, pois o projeto precisa vencer várias etapas até ser aprovado. Essa burocracia gera enormes entraves e grandes transtornos financeiros em um país onde as pessoas costumam inventar dificuldades para vender facilidades. Bancos vendendo produtos financeiros, prefeituras e cartórios com processos extremamente complexos e voláteis. Além disso, a alta demanda do mercado imobiliário inflacionou terrenos, casas prontas, apartamentos, material de construção, salários etc. Quando a demanda for diminuindo em relação a oferta, há o perigo de gerar grave crise com as construtoras sem conseguir vender seus imóveis, preços despencando, desemprego etc.

Adotando medidas desenvolvimentistas, facilitando o crédito, facilitando a criação de projetos de construção, amenizando a cobrança de impostos (já que esses empreendimentos por si só contribuem de forma mais efetiva no local em que se envolvem), diminuindo as políticas públicas que atrasam o empreendedorismo e dificultando a corrupção, o governo federal iria contribuir imensamente com o desenvolvimento do Brasil rumo a se tornar um país forte economicamente e com boas condições de vida para a grande parte de sua população.

REFERÊNCIAS

ANDERSEN, Arthur. **Normas e Práticas Contábeis no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

ASSAF NETO, Alexandre. **Introdução à Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2004.

ASSAF NETO, Alexandre. **Estrutura e análise de balanços: um enfoque econômico-financeiro**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

BRASIL. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. **Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]**, Brasília, 17 dez. 1976. Disponível em: <www.portaldecontabilidade.com.br/legislação/lei6404_1976.htm>. Acesso em: 17 ago. 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/index.asp>>. Acesso em: 25 out. 2012.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à Teoria Geral da Administração**. 7. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

CYRELA. **Relações com Investidores**. Disponível em: <http://cyrela.com.br/ri.brazilrealty.com.br/port/download/Arquivo_DFP_31.12.2012_Arquivado.pdf> Acesso em: 17 ago. 2013.

ENTENDA o Programa Minha Casa Minha Vida. R7 NOTÍCIAS. Disponível em: <<http://noticias.r7.com/economia/noticias/entenda-o-programa-minha-casa-minha-vida-20110616.html>> Acesso em: 25 out. 2012.

FERRARI, Ed Luiz. **Contabilidade Geral: teoria e mais de 1.000 questões**. 11. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2011.

FRANCO, Hilário. **Contabilidade Geral**. 23. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de Administração Financeira**. 2. ed. São Paulo: Bookman, 2002.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira: uma abordagem prática**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

_____. **Administração Financeira e Orçamentária**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MAXIMIANO, Antônio César Amaru. **Introdução à Administração**. São Paulo: Atlas, 2008.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Geral Fácil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

SANTOS, Ananias Francisco. **Aplicação da Análise Envoltória de Dados no estudo comparativo entre gestão econômico-financeira dos clubes de futebol versus desempenho no ranking de clubes da CBF**. 2010. 111 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) Programa de Pós-Graduação em Ciências Contábeis da Universidade Regional de Blumenau, Blumenau, 2010. Disponível em: <http://proxy.furb.br/tede/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=777> Acesso em: 12 out. 2012.

SILVA, Braulio Wilker. **Objetivos da Administração Financeira**. BWS CONSULTORIA. <<http://www.bwsconsultoria.com/2013/02/objetivos-da-administracao-financeira.html>>. Acesso em: 10 nov. 2013.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 2. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.