

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO ACADÊMICO DO AGRESTE
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

Michael Pereira Bull

**Análise e implantação de projeto de viabilidade
econômica, no seguimento de administração
de condomínios na cidade de Caruaru.**

CARUARU

2017

Michael Pereira Bull

Análise e implantação de projeto de viabilidade econômica, no seguimento de administração de condomínios na cidade de Caruaru.

Monografia apresentada ao Curso de graduação em Ciências Econômicas, para obtenção de título de Bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Pernambuco - CAA.

ORIENTADOR: Prof. Dr. Márcio Micelli Maciel de Sousa

CARUARU - 2017

Catálogo na fonte:
Bibliotecária – Paula Silva – CRB/4-1223

B935a Bull, Michael Pereira.
Análise e implantação de projeto de viabilidade econômica, no segmento de administração de condomínios na cidade de Caruaru. / Michael Pereira Bull. – 2017. 47f.; il.: 30 cm.

Orientador: Márcio Micelli Maciel de Souza.
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) – Universidade Federal de Pernambuco, CAA, Economia, 2017.
Inclui Referências.

1. Projetos de desenvolvimento econômico. 2. Estudos de viabilidade. 3. Condomínios. 4. Investimentos. 5. Pequenas e médias empresas - Administração. 6. Negócios. I. Souza, Márcio Micelli Maciel de (Orientador). II. Título.

330 CDD (23. ed.)

UFPE (CAA 2017-161)

MICHAEL PEREIRA BULL

**Análise e implantação de projeto de viabilidade econômica, no seguimento de
administração de condomínios na cidade de Caruaru.**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado ao curso de Ciências
Econômicas da Universidade Federal de
Pernambuco como requisito para a
obtenção do título de Bacharel em
Ciências Econômicas.

Aprovado em: 26/07/2017

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Márcio Miceli Maciel de Sousa
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. MsC. Mário Rodrigues dos Anjos Neto
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. José Valdeci Guimarães Junior
Universidade Federal de Pernambuco

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos que estiveram ao meu lado nessa jornada, principalmente a minha Mãe Gicélia Pereira da Silva e Minha Esposa Gabriela Wanderley de Oliveira Bull que me apoiaram, me incentivaram e me motivaram para alcançar este sonho.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por todos os momentos de minha vida, por seu imensurável amor, e por todas as conquistas que ele tem me ajudado a conseguir. A minha Mãe, pelos esforços dedicados a mim, pelo empenho para proporcionar meus estudos e realizar meus sonhos, pela confiança, apoio e amor. À minha Esposa, Amiga e Companheira por sempre estar ao meu lado em todos os momentos. Ao professor Márcio Miceli por contribuir com seu conhecimento e pela paciência dedicada a mim, aos demais professores que conheci ao longo do curso, que contribuíram para o conhecimento que adquiri ao longo desses anos.

Por fim, agradeço a todos os amigos e colegas que fiz na Universidade durante este tempo e que os levarei no coração, por toda experiência vivida e aprendida, que Deus abençoe a todos.

“Um sonho que se sonha só, é só um sonho.
Um sonho que se sonha junto, é uma realidade.”

(Autor Desconhecido)

RESUMO

O presente trabalho tem o intuito de avaliar a importância da elaboração de um projeto de viabilidade econômica para as micro e pequenas empresas no seguimento de administração de condomínio, a fim de conseguir crédito para investimentos junto aos bancos comerciais e cooperativas de crédito. Apresentando a reflexão, criação, sistematização e análise de um plano de negócios, promovendo a integração da teoria com a prática. Deste modo, observa-se uma oportunidade de empreendimento através dos resultados obtidos no projeto, comprovando a viabilidade da abertura de uma empresa nesse seguimento.

Palavras-chave: Elaboração, Projeto, Investimento.

ABSTRACT

The present work aims to evaluate the importance of the elaboration of an economic viability project for micro and small companies in the follow - up of condominium administration, in order to obtain credit for investments with commercial banks and credit cooperatives. Presenting the reflection, creation, systematization and analysis of a business plan, promoting the integration of theory and practice. In this way, an opportunity for entrepreneurship is observed through the results obtained in the project, proving the feasibility of opening a company in this follow-up.

Keywords: Elaboration, Project, Investment.

.

LISTA DAS ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01 – Liberação de Credito por porte empresarial	20
FIGURA 02 – Logomarca	27
FIGURA 03 – Mapa Localização	28
FIGURA 04 – Matriz de Swot	31
FIGURA 05 – Organograma da Empresa	33
FIGURA 06 – Gráfico do Fluxo de Caixa	40
FIGURA 07 – Gráfico do Payback	41
FIGURA 08 – Gráfico receitas X custos	41

LISTA DAS TABELAS

TABELA 01 – Pessoas Ocupadas	16
TABELA 02 – Impacto das MPE nos setores	16
TABELA 03 – N° de Empresas: Porte x Setores	17
TABELA 04 – Ocupação: Porte x Setores	17
TABELA 05 – Atividade Econômica: Quantidade x Ocupação	18
TABELA 06 – Matriz de Swot	32
TABELA 07 – Cargos e competências	34
TABELA 08 – Remuneração baseada na média salarial da cidade	34
TABELA 09 – Custos da Instalação	34
TABELA 10 – Investimentos pré-operacionais	35
TABELA 11 – Investimento em equipamentos eletrônicos	35
TABELA 12 – Móveis e utensílios	36
TABELA 13 – Mão de obra direta	36
TABELA 14 – Mão de obra indireta	36
TABELA 15 – Despesas administrativas	37
TABELA 16 – Capital de giro	37
TABELA 17 – Estimativa da receita	38
TABELA 18 – Demonstrativo geral das receitas	38
TABELA 19 – Fluxo de caixa	39
TABELA 20 – VPL	42
TABELA 21 – TIR	43
TABELA 22 – Análise de indicadores financeiros	43

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 Problematização	13
1.2 Objetivo Geral	13
1.2.1 Objetivo Específico	14
1.3 Justificativa	14
2 AS MICROS E PEQUENAS EMPRESAS NO BRASIL	15
2.1 O cenário econômico em que estão inseridas	15
2.2 Restrição e dificuldades de acesso ao crédito	18
2.3 Suporte Técnico	20
2.4 Classificação tributária das empresas	21
3 ELEMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE UM PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA	24
3.1 Planejamento e decisão de investir	24
3.2 Estrutura e etapas do projeto	25
3.3 Análise de mercado	26
3.4 Escalas do projeto	26
3.5 Análise do projeto	26
4 PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA (B&G Administradora)	27
4.1 Conceito do negócio	27
4.1.1 Identificação da empresa	27
4.1.2 Objetivos da empresa	28
4.2 Ambiente e oportunidades	29
4.3 Matriz de Swot	30
4.4 Estrutura do negócio	33
4.5 Projeções econômicas e financeiras	34
4.5.1 Investimento e despesas iniciais	35
4.5.2 Previsão de Faturamento	38
4.5.3 Planilha de Fluxo de Caixa	39
4.6 Análise da viabilidade do negócio	40
4.6.1 Fluxo	40
4.6.2 Payback	41
4.6.3 Receita x Custos	41
4.6.4 Taxa de Atratividade	42
4.6.5 Valor Presente Líquido	42
4.6.6 Taxa interna de retorno	42
4.6.7 Análise dos indicadores	43
5 CONCLUSÃO	44
REFERENCIAS	45

1. INTRODUÇÃO

A ideia inicial do presente artigo é avaliar a importância de um projeto de viabilidade econômica para as micro e pequenas empresas, na intenção de captar recursos através de financiamentos junto aos bancos comerciais e cooperativas de crédito. De acordo com o IBGE (2016), a pesquisa Demografia das Empresas 2014, identificou que de cada dez empresas, seis não sobrevivem após cinco anos de atividade. E que cerca de 22% fecham suas portas após um ano de abertura, indicando assim, uma falta de conhecimento e planejamento administrativo e econômico. Por estarem inseridas em um cenário altamente competitivo, as micro e pequenas empresas apresentam uma elevada taxa de mortalidade, causadas por falta de planejamento, deficiência na gestão, políticas públicas e outras. Segundo o SEBRAE (2014) um número considerado de empresas fecham as portas em menos de dois anos de existência.

Um projeto de viabilidade econômica ou plano de negócios, é por sua parte, um documento que norteia o empreendedor, por conter uma caracterização mais aprofundada e detalhada do negócio na região de localização. Apresenta projeção de despesas, receitas e resultados financeiros, bem como controles gerenciais e noções contábeis, proporcionando ao empreendedor caminhos para a aplicação do projeto, a fim de que o negócio tenha crescimento e não faça parte dessa taxa de mortalidade empresarial. Propõe que as empresas maximizem o seu capital através de alocações de seus recursos de curto e longo prazo, envolvendo investimentos e financiamentos, direcionando a tomada de decisão, com o objetivo de alavancar o capital investido e/ou financiado, baseando-se nos projetos tomados por cada empresa.

A Global Entrepreneurship Monitor (2010/2013) e o Instituto Brasileiro de Qualidade e Produtividade (2010/2013) nos diz que o Brasil é o país com maior crescimento de empreendedores em estágio inicial, cerca de 17,3%. Deste modo, verifica-se um aumento significativo na abertura de micro e pequenas empresas. Do ponto de vista econômico e político, alguns pontos devem ser destacados por impulsionar esse crescimento, como é o caso da criação da Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas em 2006, o aumento no limite de faturamento do Simples Nacional em 2011 e ainda a criação do MEI em 2009.

Foi criado também pelo governo federal o SIMPLES e o SUPER SIMPLES, com o objetivo de minimizar e unificar os impostos pagos pelas empresas, reduzindo também a burocracia enfrentada pelas micro e pequenas empresas, facilitando assim a vida dos empreendedores.

Na região de Caruaru, nota-se que a maior parte das empresas começam suas atividades na informalidade, quando formalizam o negócio, levam consigo os vícios e aspectos de quando estavam no mercado informal. Como consequência disso, ao tentarem financiamentos para expansão, criação de novos produtos, reposição de estoque ou até mesmo adquirir capital de giro, passam por dificuldades, pois não houve um planejamento prévio, não possuem documentações corretas ou estão incompletas, tendo deste modo, crédito negado pelas instituições financeiras.

Segundo SEBRAE (2014), as dificuldades das micro e pequenas empresas ao acesso a financiamentos bancários se dão ao fato de não possuírem um projeto adequado as análises de crédito feita pelas instituições financeiras. Corroborando assim, a necessidade de um projeto de viabilidade econômica bem elaborado, analisando aspectos conceituais e econômicos relevantes para abertura e permanência das micro e pequenas empresas no mercado.

1.1 – PROBLEMATIZAÇÃO

Um plano de negócios bem elaborado consegue analisar os riscos de um empreendimento, seja no âmbito financeiro, econômico, administrativo ou comercial. Deste modo, é possível captar fomento para investimento/crescimento, mostrando aos investidores financeiros se a empresa é viável econômico e financeiramente ou não, dando segurança e interesse para aqueles que decidem investir no negócio.

1.2 – OBJETIVO GERAL

Avaliar as condições financeiras que influenciam no desenvolvimento das micro e pequenas empresas, voltadas para o seguimento de administração de condomínio, e seus processos produtivos. Bem como realizar a elaboração de um projeto adequado para a captação de recursos, junto aos bancos comerciais ou cooperativas de crédito da região.

1.2.1 – OBJETIVO ESPECÍFICO

- Identificar os fatores que influenciam de forma direta ou indireta na captação de recursos financeiros às instituições financeiras.
- Constatar a influência dos investimentos financeiros sobre o crescimento da micro ou pequena empresa.
- Propor soluções gerenciais buscando o crescimento.

1.3 – JUSTIFICATIVA

De acordo com o SEBRAE (2014) as micro e pequenas empresas tem um considerável peso no montante de empresas presente na economia brasileira, sendo responsáveis por grande parte da geração de empregos e de uma fatia interessante da renda. Dentro desse contexto, a criação de novas empresas e a sua fixação no mercado é de grande importância para a economia de uma determinada região do país.

Uma empresa que está iniciando suas atividades necessitará de recursos para se manter e expandir seu empreendimento fazendo frente a concorrência. Diante disso há um grande interesse político de incluir estas empresas no mercado de crédito, para que estas continuem gerando renda e crescimento econômico da região.

Apesar dos estudos mostrarem que as micro e pequenas empresas geram um crescimento econômico para a região, observa-se que há uma grande dificuldade das empresas na captação de recursos para investimento através dos bancos e cooperativas de crédito; é verificado também que estes recursos são liberados com maior facilidade para grandes empresas por possuírem uma liquidez maior e não possuírem restrições quanto a documentações solicitadas pelos agentes financeiros, o que ocorre com frequência nas micro e pequenas empresas.

2. AS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS NO BRASIL

2.1 – O cenário econômico em que estão inseridas as micro e pequenas empresas

As micro e pequenas empresas possuem um significativo papel na economia brasileira, pois são agentes econômicos que diversificam e proporcionam um dinamismo ao mercado, estando inseridas em praticamente todos os setores de atividades econômicas do país. Segundo o SEBRAE (2014), as micro e pequenas empresas representam cerca de 27% do PIB nacional.

Pela definição do Sistema de Contas Nacionais:

“O Produto Interno Bruto - PIB, a preços de mercado, mede o total dos bens e serviços produzidos pelas unidades produtoras residentes, destinados ao consumo final, sendo equivalente à soma dos valores adicionados pelas diversas atividades econômicas acrescida dos impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos. Por outro lado, é também equivalente à soma das rendas primárias. Portanto, o PIB é expresso através de três óticas”;

“Pela ótica da produção - o PIB é igual ao valor bruto da produção a preços básicos menos o consumo intermediário a preços de consumidor, mais os impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos”;

“Pela ótica da demanda - o PIB é igual à despesa de consumo das famílias mais o consumo do governo, mais o consumo das instituições sem fins de lucro a serviço das famílias (consumo final), mais a formação bruta de capital fixo, mais a variação de estoques, mais as exportações de bens e serviços, menos as importações de bens e serviços”;

“Pela ótica da renda - o PIB é igual à remuneração dos empregados mais o total dos impostos, líquidos de subsídios, sobre a produção e a importação, mais o rendimento misto bruto, mais o excedente operacional bruto”.

(SILVA, Lourival Lopes – 2012).

Sendo considerada a principal geradora de riquezas do comércio, representa um pouco mais de 50% do PIB neste setor. Quando se verifica a indústria, verifica-se que a participação das micro e pequenas empresas já chegam a aproximadamente 25% do PIB, enquanto no setor de serviços é de aproximadamente 40%, tendo origem nos pequenos negócios. As micro e pequenas

empresas são, ainda, a principal porta de entrada para o primeiro emprego de nossos jovens no mercado de trabalho.

Tabela 01 – Pessoas Ocupadas

Porte	Atividades Econômicas	
	Serviços e Comércio	Indústria
Micro Empresas	Até 9 Pessoas Ocupadas	Até 19 Pessoas Ocupadas
Pequenas Empresas	De 19 a 49 pessoas ocupadas	De 20 a 99 pessoas ocupadas

Fonte: Sebrae, (2014).

Tabela 02 – Impacto das MPE nos setores

Setor	Impacto
De serviços	<ul style="list-style-type: none"> • Geraram 36,3% do total do valor adicionado do setor. • Representavam 98,1% do número de empresas. • Empregaram 43,5% dos trabalhadores.
De comércio	<ul style="list-style-type: none"> • Geraram 53,4% do total do valor adicionado do setor. • Representavam 99,2% do número de empresas. • Empregaram 69,5% do pessoal ocupado no setor.
Industrial	<ul style="list-style-type: none"> • Geraram 22,5% do valor adicionado do setor. • Representavam 95,5% do número de empresas. • Empregaram 42% do pessoal ocupado no setor.

Fonte: Sebrae, 2014

Nos últimos anos o Brasil constituiu um cenário favorável as micro e pequenos empreendimentos com a criação de Leis para as Micro e Pequenas Empresas como 123/06 - (2006), a criação do Micro Empreendedor Individual – MEI (2009) e a ampliação dos limites do Simples Nacional (2012).

Tabela 03 – Nº de Empresas: Porte X Setores

REGIÃO NORDESTE - Nº DE EMPRESAS UNIDADES LOCAIS			
ATIVIDADES TOTAL	MPE	MÉDIA	GRANDE
	100,0%	100,0%	100,0%
INDÚSTRIA	11,3%	33,3%	13,0%
Indústria extrativa mineral	0,3%	0,8%	0,4%
Indústrias de transformação	7,8%	17,1%	7,1%
Construção	3,3%	15,4%	5,4%
SERVIÇOS	88,7%	66,7%	87,0%
Comércio	56,5%	31,4%	33,0%
Transporte, armazenagem e correio	2,8%	8,1%	13,4%
Outros serviços	29,4%	27,1%	40,7%

Fonte: Pesquisas Anuais do IBGE; elaboração FGV.

Na região Nordeste o destaque das micro e pequenas empresas se dá na quantidade de empresas inseridas no setor de serviços como vemos no quadro acima com 88,7% em relação a indústria que conta apenas 11,3% das atividades realizadas.

Tabela 04 – Ocupação: Porte X Setores

REGIÃO NORDESTE - PESSOAL OCUPADO			
ATIVIDADES TOTAL	MPE	MÉDIA	GRANDE
	100,0%	100,0%	100,0%
INDÚSTRIA	22,3%	60,1%	40,5%
Indústria extrativa mineral	0,6%	1,4%	0,8%
Indústrias de transformação	14,7%	31,0%	26,1%
Construção	7,0%	27,7%	13,7%
SERVIÇOS	77,7%	39,9%	59,5%
Comércio	47,9%	18,7%	13,8%
Transporte, armazenagem e correio	3,5%	4,9%	9,5%
Outros serviços	26,3%	16,3%	36,1%

Fonte: Pesquisas Anuais do IBGE; elaboração FGV.

No que se diz respeito a quantidade de empregos gerados pelas micro e pequenas empresas o destaque fica por conta do subsetor (comércio) que detém 47,9% dos empregos gerados, seguido pelo subsetor de serviços com 26,3% e as indústrias de transformação com 14,7%. A participação do pessoal ocupado nos serviços, na região, é a mais relevante. Das micro e pequenas empresas 77,7% do pessoal ocupado estão em serviços, enquanto das grandes 59,5%. Entretanto, essa

predominância não se verifica entre as médias que têm apenas 39,9% do pessoal ocupado no setor de serviços.

Tabela 05 – Atividade econômica: Quantidade X Ocupação

REGIAO NORDESTE	Comércio	Extrativa Mineral	Indústria Transformação	Construção	Transportes	Outros Serviços	TOTAL
Nº DE EMPRESAS							
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
MPE	99,3%	97,3%	97,9%	95,5%	96,1%	98,5%	98,9%
Médias	0,5%	2,1%	1,7%	3,7%	2,0%	0,8%	0,7%
Grandes	0,3%	0,6%	0,5%	0,7%	1,9%	0,7%	0,4%
PESSOAL OCUPADO							
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
MPE	79,9%	65,2%	43,9%	35,9%	39,8%	63,3%	58,4%
Médias	7,2%	17,2%	19,8%	31,8%	11,1%	8,8%	14,0%
Grandes	12,9%	17,7%	36,4%	32,4%	49,2%	27,9%	27,7%

Fonte: Pesquisas anuais do IBGE; elaboração FGV.

Neste quadro verifica-se que as micro e pequenas empresas predominam com 98,9% do número de empresas entre todas as atividades realizadas na região Nordeste, bem como se percebe que, também são majoritárias no número de empregos gerados em todas as atividades com exceção nos transportes que é dominado pelas grandes empresas.

2.2 – Restrição e dificuldade de acesso ao crédito

Nos últimos anos há uma crescente demanda pelo crédito bancário por parte das micro e pequenas empresas, em sua maioria para aumentar a liquidez ou para investimento no próprio negócio, pois como é sabido para a fixação de uma empresa no mercado é de suma importância a obtenção de recursos para se manter frente a concorrência.

Diante disso há um grande interesse político de incluir essas empresas no mercado de crédito, para que as mesmas continuem gerando emprego, renda e crescimento econômico para a região. Porém as empresas não tem o devido acesso a esse crédito, o excesso de garantias e documentações, plano de negócios falhos,

são um dos principais motivos para que este segmento lhes seja negados por partes dos bancos e instituições financeiras.

Mesmo com o crescente incentivo por parte do governo que através de suas políticas, com estímulos a produção, crédito mais barato pelo BNDES, redução de juros bancários e aumento dos prazos de pagamento, gerando uma concorrência saudável entre os bancos privados que também reduziram suas taxas e disponibilizaram uma alta quantia para atrair as micro e pequenas empresas.

A ilustração 01 a seguir, corrobora a discrepância de liberação e investimento em empresas de maior porte, que possuem por sua vez uma liquidez maior, mostrando a dificuldade das micro e pequenas empresas na captação de recursos para investimento através dos bancos e instituições financeiras.

No Brasil existe uma vasta gama nas linhas de crédito para este segmento de empresas. O BNDES, por exemplo, que é uma instituição voltada para o desenvolvimento socioeconômico, e tem como uma de suas prioridades o apoio as micro e pequenas empresas, tendo em vista a sua importância no cenário econômico.

Mesmo com o crescente aumento nos recursos liberados para as micro e pequenas empresas, das metas dos bancos e instituições financeiras em promoverem políticas de desenvolvimento socioeconômico ainda é insuficiente para abranger as necessidades das MPE existentes. Verifica-se que em muitos casos este crédito ainda é inacessível por falta de um projeto de viabilidade econômica que dê garantias de liquidez a empresa para a quitação dos seus financiamentos.

Ilustração 01 – Liberação de crédito por porte empresarial

FATIA DO BOLO

A falta de capital é uma das causas da mortalidade das Micro, Pequenas e Médias Empresas (MPME) no país. Com menos acesso às carteiras dos bancos privados, os empresários recorrem às linhas de financiamento oficiais.

FOMENTO

Liberação de recursos no 1º trimestre de cada ano (em R\$ milhões)

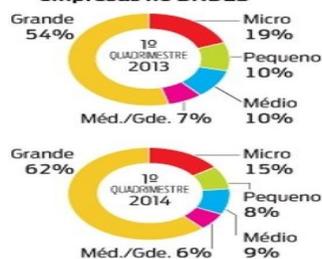


BNDES

Desembolso para MPME, no 1º quadrimestre de cada ano, em R\$ bilhões

	2013	2014	variação (%)
Brasil	54,4	58,8	-8,1
micro	10,2	9,0	-10,9
pequena	5,5	4,9	-9,4
média	5,7	5,0	-11,3
méd./gde.	3,7	3,7	-0,8
grande	29,4	36,1	22,9

Participação das empresas no BNDES



Fonte: Dados da Serasa Experian, de acordo com balanços dos bancos Itaú Unibanco, Santander, Bradesco e Banco do Brasil.
Infografia: Gazeta do Povo.

2.3 – Suporte técnico

Com o suporte de instituições como: SENAC, SESI, SESC, SENAI e SEBRAE, que não são públicas, mas recebem subsídio do governo tornando algumas delas subordinadas a Confederação Nacional da Indústria e a Federação do comércio, as MPE se beneficiam desse suporte melhorando suas qualificações, apoio a mão de obra e o aperfeiçoamento profissional.

SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Pequenas e Médias Empresas. Colabora na capacitação e para o crescimento das micro e pequenas empresas promovendo a competitividade entre elas, com foco no empreendedorismo, possui parcerias público privadas. (<http://www.sebrae.com.br/>)

SENAI - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial. Promove a educação profissional e aprendizagem industrial, além de prestar de serviços de assistência técnica e tecnológica às industriais, organização que não possui fins lucrativos, visa

aumentar a competitividade das indústrias, formando e capacitando profissionais e buscando inovações tecnológicas. (<http://www.senai.br>)

SESI - Serviço Social da Indústria. Busca oferecer uma melhoria na qualidade de vida do trabalhador industrial e seus dependentes, através da educação, saúde e lazer. (<http://www.sesi.org.br>)

SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial. Oferece qualificação profissional para os trabalhadores dos setores de comércio e serviços, através de cursos gratuitos, também possui programas de inserção desses alunos no mercado de trabalho. (<http://www.senac.br>)

SESC - Serviço Social do Comércio. Promove uma melhor qualidade de vida para os trabalhadores dos setores de comércio e serviços, através do turismo, lazer e esportes. (<http://www.sesc.com.br>)

Essas instituições são ligadas ao setor produtivo, principalmente a indústria e o comércio, contribuindo de forma significativa nas capacitações através de cursos, integração social, bem estar através de saúde e lazer, apoiando o desenvolvimento da indústria e comércio local.

2.4 – Classificação tributária das empresas

Este é um assunto muitas vezes evitado por alguns gestores por não se mostrar de fácil assimilação, mais na realidade toda empresa deveria formatar um planejamento tributário, evitando assim, problemas futuros com as autoridades fiscais. No nosso país temos uma elevada carga tributária, responsável por causar um grande impacto na rentabilidade do negócio.

Neste sentido, cabe a empresa se organizar e planejar de forma que não haja desperdício no pagamento dos impostos, garantindo assim, uma maior preservação do capital de giro. Segundo o IBPT - Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário, cerca de 30% do faturamento das empresas são revertidos para o pagamento de tributos. O planejamento tributário serve para decidir sobre qual regime de tributação será adotado pela empresa, reduzindo custos e buscando crescimento do negócio,

sem burlar os cursos legais, mas sempre avaliando as atividades exercidas pela empresa e suas obrigações fiscais.

Através de uma assessoria de profissionais capacitados, a empresa é capaz de simular as despesas tributárias, salientando que as micro e pequenas empresas podem deduzir algumas despesas do IRPJ, se ajustando melhor a regime de Lucro Real de que ao Lucro Presumido, levando sempre em consideração o lucro para definir o regime a ser seguido.

No nosso país existem três regimes de tributação para as empresas, que são os que analisam o Lucro Real, o Lucro Presumido e o Simples Nacional.

Lucro Real ou CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) – A empresa que optar por esse regime de tributação precisa manter a escrituração contábil da empresa conforme o exigido na legislação comercial vigente. Neste tipo de regime que é calculado a partir do lucro contábil apurado pela empresa e acrescidos dos ajustes previstos pela legislação fiscal, é feito da seguinte forma:

LUCRO (PREJUÍZO) CONTABIL

(+) Ajustes fiscais positivos (Adições)

(-) Ajustes fiscais negativos (Exclusões)

(=) LUCRO REAL ou PREJUÍZO Fiscal do Período

Estão automaticamente obrigadas ao Lucro Real as pessoas jurídicas:

a) Cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

b) Que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

c) Que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;

d) Que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do artigo 2º da Lei 9.430/1996.

e) Que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

f) Que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio (incluído pelo artigo 22 da Medida Provisória 472/2009).

g) Também estão obrigadas ao Lucro Real as empresas imobiliárias, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado (IN SRF 25/1999). O custo orçado é a modalidade de tratamento contábil dos custos futuros de conclusão de obras.

h) As Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas por optantes pelo Simples Nacional deverão apurar o imposto de renda das pessoas jurídicas com base no Lucro Real, conforme estipulado no artigo 56, § 2, IV da Lei Complementar 123/2006.

Portal do Tributário - <http://www.portaltributario.com.br/>

Lucro Presumido – Neste regime a base de cálculo é obtida por meio de um percentual taxado pela lei fiscal, que é calculado sobre a receita bruta da empresa, diferente do lucro real, este julga a existência de algum lucro. Para algumas empresas este sistema vem como facilitador, pois dispensa a escrituração contábil, mais há alguns deveres que são indispensáveis, como a obrigatoriedade de um livro caixa.

Simples Nacional ou Super Simples – Este tipo de regime é o mais utilizado pelas micro e pequenas empresas e também o mais indicado, por ter uma fórmula simples de arrecadação, reunindo diversos tributos (IRPJ, IPI, CSLL, PIS, COFINS, CPP, ICMS, ISS) em uma única guia de recolhimento (DAS), para participar deste regime a empresa tem que ter faturamento igual ou inferior a 3,6 milhões anuais.

3. ELEMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE UM PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

3.1 – Planejamento e decisão de investir

O projeto de viabilidade econômica e financeira se define por um conjunto de informações que nos possibilitam chegar à tomada de decisões sobre as melhores alocações de recursos para o negócio, uma estratégia de investimento deve ser adotada pela empresa para conhecer as variáveis que integram a decisão de investir ou não, sendo elas financeiras e econômicas.

Woiler e Mathias (1996 *apud* SOUZA, 2003), nos diz que “os projetos de investimento são classificados quanto ao fluxo de caixa em investimentos convencionais não convencionais”. Segundo eles o investimento convencional se refere a projetos cujo fluxo de caixa contempla uma mudança de sinal, que representa a saída de caixa diante a aplicação de recursos necessários à implantação de projetos. Já os não convencionais se referem a projetos de investimento com mais de uma mudança de sinal.

Esse processo deve ter início pelo planejamento, com a definição dos objetivos que a empresa deseja alcançar, como por exemplo, expansão, manutenção no mercado ou a própria instalação da empresa, e em todos esses casos em comum existe o desembolso de caixa, ou seja, investimentos para recebimentos futuros. A especificação desses objetivos é importante para uma definição do rumo a ser tomado com o projeto, ou seja, traçar uma missão a ser seguida.

Porém uma das decisões mais críticas para o sucesso de uma empresa é a decisão de quanto investir para obter ganhos futuros. As empresas têm tarefas diárias como comprar, manutenção, produção, terceirização, e outras, onde todas levam a um desembolso de caixa gerando um comprometimento do capital financeiro. A elaboração de um projeto se dá para auxiliar na forma correta de investir ou não, e se for investir, qual o montante aplicado, em que será investido e quais os riscos trará este investimento. Todos esses fatores têm que ser levados em consideração para a sobrevivência e crescimento da empresa.

Contudo é preciso conhecer as variáveis que norteiam a tomada de decisão de investir, sejam elas se uma empresa deseja lançar um novo produto ou mesmo se lançar no mercado, devendo-se levar em conta dois pontos principais do projeto, quais sejam: a análise econômica e a análise financeira.

3.2 – Estrutura e etapas do projeto

A elaboração do projeto deve conter as características da empresa, a estratégia de negócio e plano de investimento, para que gerem sustentabilidade e suportes a análise da operação de crédito e as políticas operacionais das fontes financiadoras.

O projeto em si não deve ser compreendido como uma via de se obter um empréstimo bancário, e sim como base de um planejamento para uso de sua empresa como guia para se estabelecer e se manter no mercado, porém é comumente usado para comprovar a viabilidade econômica e financeira da empresa, atendendo as exigências dos bancos para analisar um eventual aporte financeiro no negócio.

Identificação do Proponente

- i – Informar a razão social da empresa constituída ou a constituir;
- ii – Informar o nº de registro do CNPJ (quando empresa já constituída);
- iii – Informar o endereço da empresa, telefones e pessoas para contato;
- iv – Informar nome, endereço e participação no capital de sócios (se houver);
- v – Apresentar balanço dos três últimos exercícios e balancetes recentes.

Objetivo do Projeto

- i – Indicar a atividade a ser desenvolvida no projeto e o ramo seguido pela empresa;
- ii – Indicar as metas e objetivos a serem alcançados pela empresa;
- iii – Informar o tamanho ou porte da empresa;
- iv – Informar produtos e serviços oferecidos pela empresa

3.3 – Análise de mercado

Outro ponto importante do projeto é a análise do mercado onde será implantada a empresa, é necessário saber se há demanda para o produto ou serviço oferecido, se há mão de obra qualificada ou insumos para a produção disponíveis, é importante também se definir uma localização que seja adequada a todos estes fatores.

- i – Determinar o mercado desejado;
- ii–Verificar a oferta e a demanda de produtos e serviços ofertados;
- iii – Esclarecer que tipo de estratégia será adotada;
- iv – Relatar e analisar os principais concorrentes (Matriz de Swot);
- v – Justificar a Localização de instalação da empresa

3.4 – Escalas do projeto

Nesta etapa detalha-se os aportes financeiros realizados para implantação da empresa ou para o lançamento de um novo produto no mercado.

- i – Detalhar os recursos a serem investidos;
- ii – Detalhar o uso desse investimento como, instalações/obras, equipamentos, tecnologias, etc;
- iii – Detalhar custos fixos e variáveis, custos tributários, despesas administrativas.

3.5 – Análise do projeto

Efetuar a análise econômica e financeira de um projeto constitui em estimar e analisar o desempenho financeiro resultante do projeto, iniciando pela fase do planejamento do projeto.

- i – Analisar os resultados operacionais, Fluxo de Caixa, Ponto de Equilíbrio e Payback;
- ii – Projetar os resultados esperados durante um período – VPL;
- iii – Apurar a taxa de retorno do empreendimento – TIR
- iv – Analisar os possíveis riscos.

4. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA (B&G Administradora)

4.1 – Conceito do negócio

Devido ao crescente aumento na urbanização, viver em condomínios passou a ser uma tendência, como forma de otimizar os espaços das áreas urbanas. Contudo, essa otimização gera complexos fatores e problemas que fazem parte do dia a dia dos condomínios, exigindo assim, uma profissionalização e melhoria na qualidade dos serviços, surgindo assim, a oportunidade de negócio com a terceirização deste serviço através das administradoras de condomínio.

4.1.1 - Identificação da empresa

Razão Social: M. Bull ME (A constituir)

Nome Fantasia: M&G Administradora

CNPJ: (A constituir)

Ilustração 02 - Logomarca



Previsão de Endereço:

Av. Agamenon Magalhães, Empresarial Difusora. CEP 55.014-000, Caruaru – PE.

Ilustração 03 – Mapa da localização da empresa

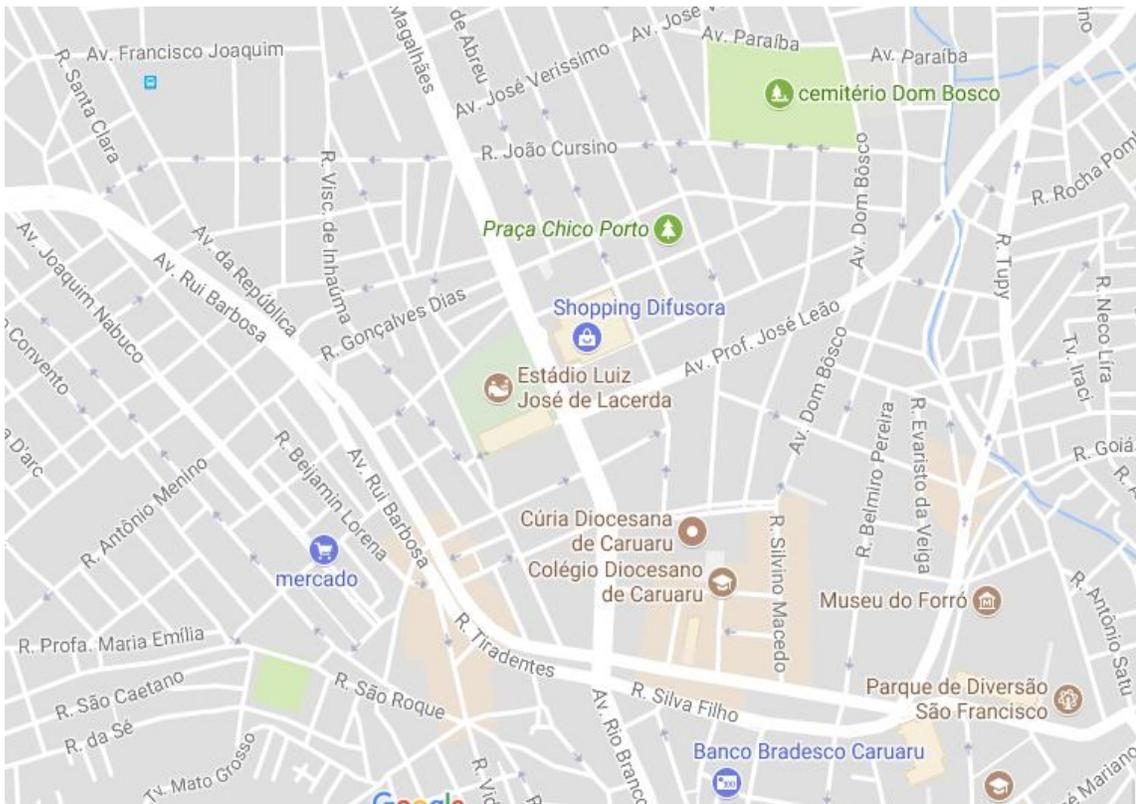


Imagem: Google Maps

Proprietário:

Michael Pereira Bull

End: Rua José Martins Sobrinho, 330 – Bloco 27, Apto 01 – Boa Vista, Caruaru – PE

Possuirá 100% do Capital da Empresa a ser constituída.

4.1.2 - Objetivos da empresa

A Atividade a ser seguida pela empresa será no ramo de administração de condomínios residenciais e comerciais, visando alcançar uma quantidade máxima de clientes atendendo-os com agilidade e qualidade.

A administradora tem como premissa assessorar síndicos e condôminos em diversos segmentos, como: administração financeira e bancária, contas a pagar e receber, inadimplência e cobrança, contratação e gerenciamento de mão de obra especializada para a manutenção predial, serviços de contabilidade e jurídico.

Oferecendo um serviço de excelência, respeito, trabalho em equipe, confiança e responsabilidade.

Ao contratar a empresa, os condôminos podem desfrutar dos seguintes benefícios:

- Serviços apropriados às necessidades dos moradores;
- Menor nível de inadimplência;
- Mão de obra especializada;
- Orçamentos adequados à realidade do condomínio;
- Fim de cotas extras;
- Imóveis mais valorizados;

4.2 – Ambiente e oportunidades

Quando o condomínio decide pela contratação de uma empresa especializada na função de administradora, ele passa a reduzir custos, pois a empresa já possui suporte necessário para as principais necessidades do condomínio como: contabilidade, administração financeira, mão de obra e gestão.

O mercado escolhido foi o município de Caruaru, pelo seu vasto crescimento no que se trata de condomínios, tanto residencial quanto comercial, e por não ter tantas administradoras de expressão na cidade no segmento das terceirizações, ramo em que está inserida a administradora, que por sua vez busca apresentar um serviço de inovação e qualidade para fazer frente as suas concorrentes já instaladas no mercado há algum tempo. Os principais concorrentes na cidade são:

- Auge Administradora, situada a Av. Campos Sales, nº 60, Mauricio de Nassau, onde já atua no mercado há 8 anos, tem como referência sua baixa rotatividade de colaboradores que passa uma segurança maior a seus clientes.
- Ápice Administradora, situada a Av. Marcionilo Francisco, nº 166, Mauricio de Nassau, a mais tempo atuante no mercado (12 Anos) porém com um rotatividade alta em seu quadro de colaboradores e clientes.

4.3 – Matriz de SWOT

Chiavenato (2005) nos mostra que fazer uma análise detalhada das forças e fraquezas de um empreendimento, é fazer uma análise interna com o objetivo de identificar as potencialidades na intenção de utilizá-las a favor do negócio, bem como as fragilidades para que seja possível melhorá-las e/ou corrigi-las.

Chiavenato (2005) ainda nos diz que identificar e analisar as ameaças e oportunidades nos proporciona uma visão holística do ambiente que a empresa esteja inserida. Tornando assim possível a preparação para futuras dificuldades, potencializando as oportunidades encontradas.

De acordo com Ferrell e Hartline (2009) as organizações fazem uso da análise de SWOT como um suporte, orientando as mesmas no marketing, sintetizando as diversas informações, considerando as fraquezas, formas, ameaças e oportunidades para acrescentar de maneira positiva o foco estratégico, determinando adequadamente quais impactos gerados na empresa.

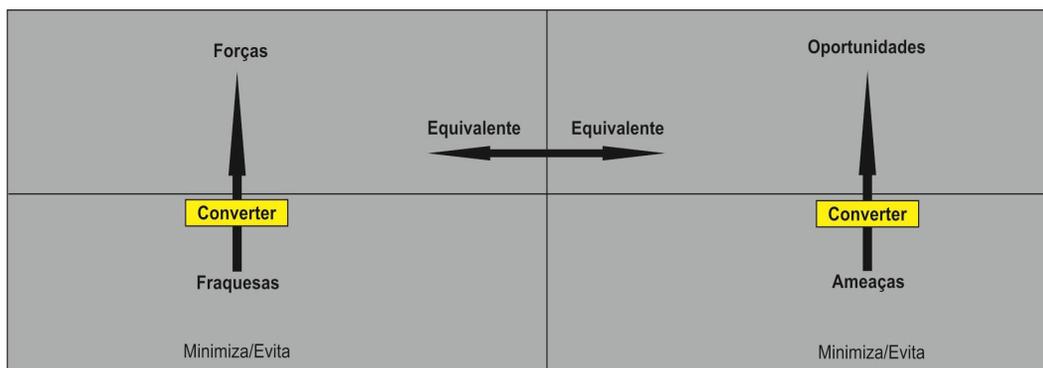
Ainda de acordo com os autores citados acima, é necessário identificar determinados pontos de grande valia para uma melhor aplicação da matriz SWOT.

- Analisar todo o ambiente, exterior e interior, onde a empresa faz parte, tornando capaz a projeção de planos futuros através de estratégias previamente estabelecidas;
- A determinação das forças e fraquezas deve ser vista além dos produtos e recursos da empresa, analisando os negócios que são fundamentais para a satisfação e necessidades de seus consumidores;
- A habilidade de criar competências para a concretização dos objetivos da empresa;
- Investir taticamente em áreas fundamentais como pesquisa e desenvolvimento, atendimento ao consumidor, etc;
- Entraves que forem significativos para os consumidores devem ser minimizadas por meio de estratégias eficazes;

Assim, pode-se concluir que a análise SWOT é uma análise do ambiente externo e interno onde localiza-se a organização. Kotler (2005) nos mostra que a análise do ambiente externo tem como consequência a determinação das oportunidades e ameaças relacionando-as a pontos macroambientais, ou seja, pontos pautados na economia, demográfica, tecnologia, política e sociocultural, utilizando as situações que venham a surgir a favor da empresa principalmente na obtenção de lucros.

Sobre a análise interna Kotler (2005) nos diz que deve ser levado em consideração os fatores microambientais, ou seja, relacionados a clientes, concorrentes, fornecedores e distribuidores. Essas considerações proporcionam um melhor aproveitamento das oportunidades que a análise externa propõe nos setores de marketing, produção, finanças e capacidade organizacional, minimizando os pontos fracos e maximizando os pontos fortes.

Ilustração 04 – Matriz SWOT



Fonte: Adaptado de Ferrell e Hartline (2009).

As principais finalidades da implementação da matriz SWOT são identificar a potencialidade de ação defensiva, capacidade defensiva, debilidade da ação defensiva e a vulnerabilidade da ação defensiva, Mintzberg e Lampel (2000). Auxiliando diretamente na determinação de objetivos e estratégias, alcançando uma análise quantitativa das chances e riscos da organização.

Tabela 06 - Matriz de Swot

Forças	Fraquezas
Aumento nas construções de condomínios verticais e horizontais na cidade.	Dificuldade de se inserir no mercado devido ao tempo de atuação dos concorrentes
Poucos concorrentes	Nome da empresa ainda não conhecido na cidade.
Ameaças	Oportunidades
Carga Tributária	Qualidade dos serviços oferecidos pelos concorrentes
Falta de mão de obra especializada na cidade	O numero de condomínios que não possuem administradoras

Fonte: O autor (2017)

A fim de reduzir o impacto causado pelas ameaças e fraquezas, a empresa tem como objetivo capacitar seus colaboradores para que possam realizar um serviço de qualidade, fazer com que esse colaborador se sinta parte do negócio e tenha perspectivas de crescimento na empresa, evitando assim, a rotatividade de funcionários. Criar planos de visitas a condomínios e construtoras para apresentar os serviços oferecidos, como forma de colocar o nome da empresa em evidência no mercado.

Neste contexto a M&G Administradora tem a necessidade de se diferenciar no mercado, inovando nos serviços prestados e buscando fidelização de seus clientes.

De acordo com Carbogim (2013) uma estratégia bem estabelecida, tem como alicerce a análise comportamental do mercado local, determinando diretrizes com o objetivo de sustentar a organização em evidência no mercado. A estratégia da B&G Administradora, está ligada ao que se relaciona o mercado alvo, com o objetivo de maximizar o retorno do investimento realizado, buscando atender suas necessidades e de seus clientes, através dos seus serviços oferecidos, melhorando o processo e evitando desperdícios de tempo e dinheiro.

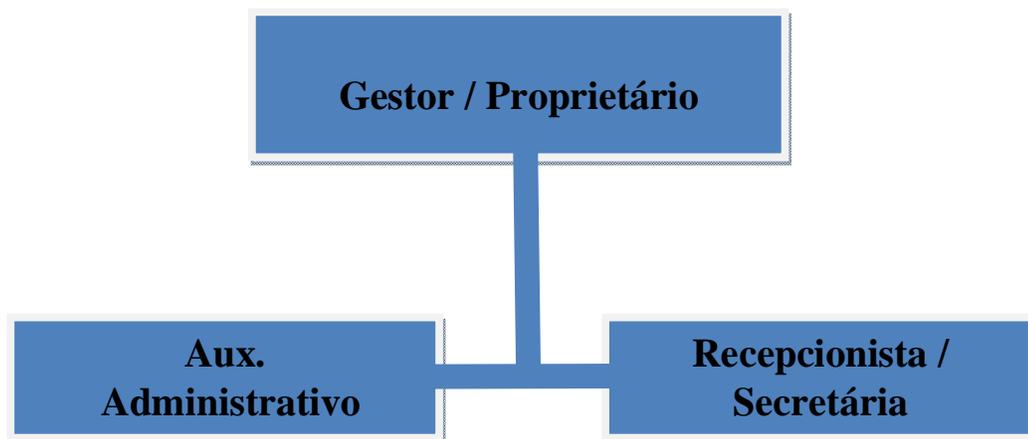
Por este motivo, pensando na questão tempo, escolheu-se o empresarial Difusora como sede da empresa, por ser um ponto central da cidade e de fácil acesso a todos, pois conta com parada de ônibus bem em frete e também com um amplo estacionamento, além de ter um shopping em suas dependências, com uma vasta circulação de pessoas, o que ajuda também na divulgação da marca da empresa, tornando-a mais conhecida e agregando valor. O prédio do empresarial

também conta com segurança, elevadores e uma praça de alimentação que proporciona ainda mais comodidade e conforto aos clientes e colaboradores.

4.4 – Estrutura do negócio

A M&G Administradora visando um melhor desempenho tanto interno (gestão e colaboradores) como externo (clientes), procura desenvolver um método de gestão democrática e participativa.

Ilustração 05 - Organograma da Empresa



Baseando-se no conceito de gestão participativa onde mesmo definido os níveis hierárquicos da gestão da empresa, todos os colaboradores tem função importante nas tomadas de decisão, onde todos tem liberdade de expressar suas opiniões e ponto de vista, colaborando para uma melhor transparência e qualidade nos processos em que estão envolvidos, de modo que o Líder (gestor) esteja sempre atento a estas opiniões, filtrando e colocando em prática, fazendo com que os funcionários se sintam parte dos processos, melhorando assim o desempenho da empresa e a satisfação de seus clientes.

De acordo com a necessidade inicial do projeto, verifica-se a importância de se criar a seguinte previsão de cargos e competências.

Tabela 07 – Cargos e competências

Cargos	Competência
Gestor	Administração financeira, prospecção de clientes.
Aux. Administrativo	Auxiliar nas demandas de escritório, atendimento a clientes, serviços bancários, etc.
Recepcionista / Secretária	Auxiliar no atendimento a clientes, agendar visitas, atender ligações.

Fonte: Autor (2017)

Tabela 08 - Remuneração baseada na média salarial da cidade

Cargos	Remuneração	Quant.	Total
Gestor/Proprietário (Pró Labore)	R\$ 2.500,00	1	2.500,00
Aux. Administrativos	R\$ 1.060,00	1	1.060,00
Recepcionista / Secretária	R\$ 980,00	1	980,00
		Total	R\$ 4.540,00

Fonte: Autor (2017)

Continuando com a estruturação da empresa, a M&G Administradora contará com uma sala com aproximadamente 30m² onde será necessário investimentos para mobiliar e tornar um ambiente prático e aconchegante para seus colaboradores e clientes.

Tabela 09 - Custos da Instalação

Mobília e Eletrônicos	R\$ 21.500,00
Material de Escritório	R\$ 1.000,00
Softwares	R\$ 2.500,00

Fonte: Autor (2017)

4.5 – Projeções econômicas e financeiras

As projeções financeiras serão fatores determinantes para a viabilidade deste projeto, onde se deve avaliar de forma detalhada a evolução do investimento e o cálculo do retorno do capital investido.

4.5.1 - Investimento e despesas iniciais

O investimento é o fator que dá início a toda a execução do projeto, ou seja, é o capital que se aplica na intenção de obter rendimentos em um determinado prazo, o investimento inicial se dá praticamente na abertura da empresa, com documentação e divulgação.

Tabela 10 – Investimentos pré-operacionais

Itens	Valor
Abertura da Empresa (Documentação)	1.400,00
Divulgação (Visitas, panfletos, cartões de visita, Combustível, etc)	600,00
Total	R\$ 2.000,00

Fonte: Autor (2017)

São consideradas despesas pré-operacionais nesta etapa, registro na receita federal, registro na junta comercial, alvarás de funcionamento, como também já citado as despesas com divulgação.

A M&G Administradora funcionará em espaço alugado, onde possui toda uma infra estrutura para o funcionamento do escritório, com recepção, sala de reunião, escritório e banheiros, que necessitarão ser mobiliados gerando um custo de instalação

Tabela 11 – Investimento em equipamentos eletrônicos

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Computadores	3	1.800,00	5.400,00
Tv Led 32"	1	1.200,00	1.200,00
Ar Condicionado	2	1.200,00	2.400,00
Geláguas	1	350,00	350,00
Impressoras	3	800,00	2.400,00
Software	1	2.500,00	2.500,00
		Total	R\$ 14.250,00

Fonte: Autor (2017)

Os equipamentos eletrônicos são materiais básicos para o funcionamento do escritório do empreendimento, que auxiliam nas atividades diárias e também para gerar conforto aos colaboradores e clientes, investimento em informática permite um maior suporte na administração do empreendimento, bem como um melhor acesso a informação (dados) que auxiliam nas tomadas de decisão.

Tabela 12 – Móveis e utensílios

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Estação de Trabalho	3	600,00	1.800,00
Cadeiras Giratórias	3	380,00	1.140,00
Cadeiras atendimento	6	200,00	1.200,00
Sofá	1	1.500,00	1.500,00
Estantes	3	500,00	1.500,00
Material de escritório	x	1.000,00	1.000,00
		Total	R\$ 8.140,00

Fonte: Autor (2017)

Os móveis e utensílios são a estrutura física do espaço do empreendimento, necessários para o desempenho, organização e comodidade dos colaboradores e para conforto no atendimento aos clientes.

Tabela 13 – Mão de obra direta

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Aux. Administrativo	1	1.060,00	1.060,00
Recepcionista	1	980,00	980,00
Encargos Sociais	34,8%	2.040,00	709,92
		Total	2.749,92

Fonte: Autor (2017)

Nas despesas com mão de obra direta é levado em consideração os salários dos colaboradores mais seus devidos encargos sociais.

Tabela 14 – Mão de obra indireta

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Pró Labore	1	2.500,00	2.500,00
Assessoria em T.I.	1	940,00	920,00
Terc. Serviços Gerais	1	1.200,00	1.200,00
Encargos Sociais	11%	2500,00	275,00
		Total	4.895,00

Fonte: Autor (2017)

Na mão de obra indireta é enquadrado o pró labore do gestor, recurso tirado pelo empresário para seu sustento mensal, mais os gastos com mão de obra terceirizada e os encargos sociais.

Tabela 15 – Despesas administrativas

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Aluguel + Condomínio	1	1.500,00	1.500,00
Energia	1	200,00	200,00
Água	1	80,00	80,00
Internet	1	200,00	200,00
Telefone	2	50,00	100,00
Material de Escritório	x	200,00	200,00
Material de Limpeza	x	100,00	100,00
		Total	2.380,00

Fonte: Autor (2017)

Despesas administrativas são necessárias para o funcionamento da Administradora.

Todas as despesas listadas acima são compromissos básicos para o funcionamento da empresa e precisam ser honrados pela administradora, eles compõem o capital de giro da empresa.

Tabela 16 – Capital de giro

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Mão de Obra Direta	1	2.774,40	2.774,40
Mão de Obra Indireta	1	4.620,00	4.620,00
Despesas Administrativas	1	2.930,00	2.930,00
		Total	10.324,40

Fonte: Autor (2017)

4.5.2 - Previsão de Faturamento

A estimativa da prestação do serviço oferecido pela M&G Administradora foi estipulada em uma quantidade de 10 condomínios contratantes dos serviços oferecidos, baseando-se em uma receita média de R\$ 2.500,00 por cada condomínio.

Tabela 17 – Estimativa da receita

Itens	Quant.	Valor Unit.	Total
Prestação de Serviços	10	2.500,00	25.000,00
		Total	25.000,00

Fonte: Autor (2017)

Imposto sobre o Faturamento

Os impostos para a M&G Administradora irão se enquadrar no Simples Nacional, conforme as indicações dos CNAE 6821-8/02 e 6821-8/01 empresa com renda bruta de R\$ 180 mil a R\$ 360 mil, se enquadra na alíquota da faixa 2 do Simples Nacional que é de 8,21%, nesta faixa já se incluem Confins, CPP e o ISS que são recolhidos e distribuídos pela receita federal.

Tabela 18 – Estimativa do imposto

Imposto	Alíquota	Base de Cálculo (R\$)	Valor do Imposto (R\$)
Simples Nacional	8,21 %	25.000,00	2.052,50
		Total	2.052,50

Fonte: Autor (2017)

4.5.3 - Fluxo de Caixa

O Fluxo de caixa e relacionando as entradas e saídas de recursos da empresa durante os cinco primeiros anos de existência no mercado, de modo que é usado como parâmetro para um melhor controle na gestão financeira.

Tabela 19 – Fluxo de caixa

ITENS	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Entradas						
Receitas de Serviços		300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Valor Residual						
TOTAL DAS RECEITAS		300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Saídas						
Mão de Obra Direta		(33.999,04)	(33.999,04)	(33.999,04)	(33.999,04)	(33.999,04)
Mão de Obra Indireta		(58.740,00)	(58.740,00)	(58.740,00)	(58.740,00)	(58.740,00)
Despesas Administrativas		(28.560,00)	(28.560,00)	(28.560,00)	(28.560,00)	(28.560,00)
Tributos (Simples Nacional)		(24.630,00)	(24.630,00)	(24.630,00)	(24.630,00)	(24.630,00)
Tributos Municipais (ISS)						
Comissões						
Fretes						
Despesas Variáveis						
TOTAL DAS DESPESAS		(144.929,04)	(144.929,04)	(144.929,04)	(144.929,04)	(144.929,04)
LUCRO OPERACIONAL		155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96
Juros de Financiamento						
Depreciação						
LUCRO ANTES DO I.R.		155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96
Alíquota do I.R.						
Alíquota de contribuição Social						
LUCRO DEPOIS DO I.R.		155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96
Depreciação						
Amortização						
Financiamento						
Investimento	(24.390,00)					
Capital de Giro	(10.324,40)					
FLUXO DE CAIXA LIQUIDO	(34.714,40)	155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96	155.070,96

Fonte: Autor (2017)

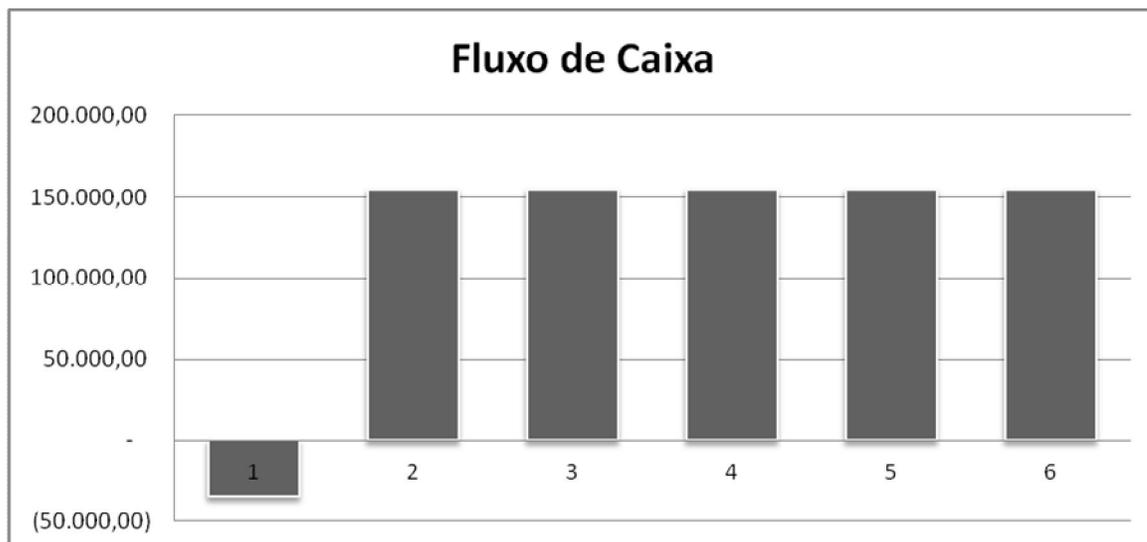
4.6 – Análise da viabilidade do negócio

O desenvolvimento dos pontos estratégicos pra colocar em prática este empreendimento, realizado na modalidade de Plano de Negócio, fez com que houvesse um norte pra o conduzir na prática. O estudo demonstrou que o negócio é viável e lucrativo, além de ser numa região na qual há possibilidade de demanda que favorece ao empreendimento, como mostra os resultados abaixo.

Expectativas dos resultados operacionais expostos em gráficos

4.6.1 - Fluxo de Caixa

Ilustração 06 – Gráfico do fluxo de caixa

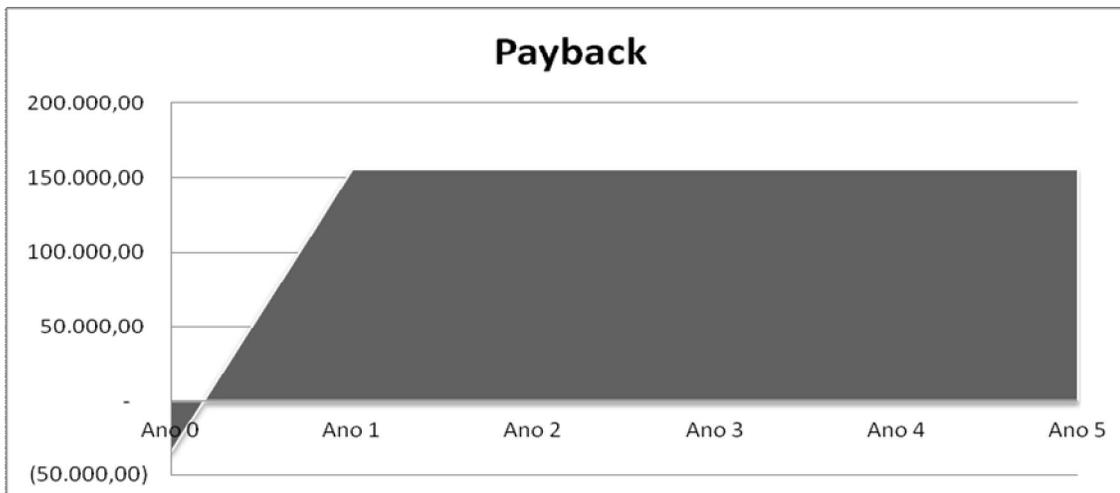


No gráfico do fluxo de caixa acima é possível verificar que o retorno dos valores investidos se dá logo no primeiro ano de funcionamento da empresa o que a torna ainda mais viável e atraente.

Apresentando um equilíbrio das contas já no primeiro mês de funcionamento, mostrando que a empresa apresenta liquidez nas suas finanças.

4.6.2 – Payback

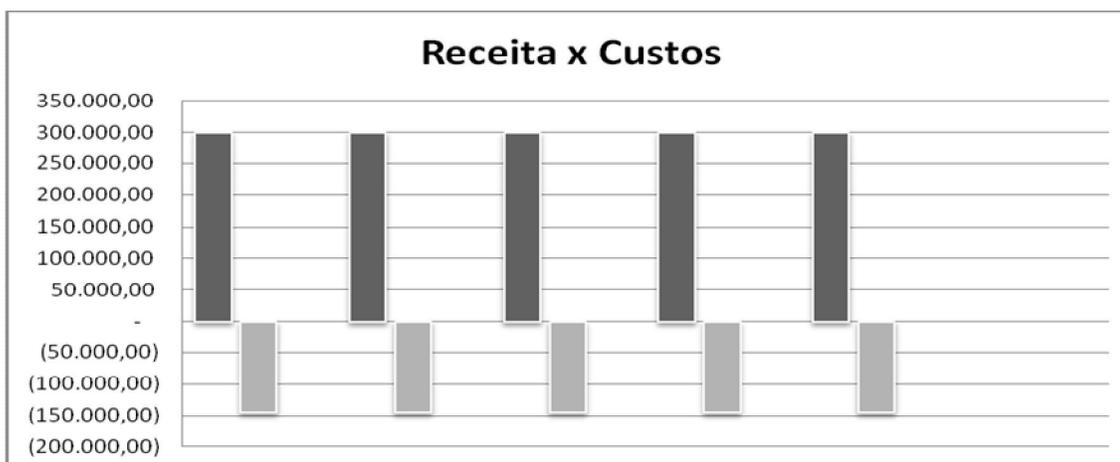
Ilustração 07 – Gráfico do payback



O Payback indica o tempo que a empresa leva para recuperar os recursos investidos, neste caso essa recuperação se dá em torno do primeiro ano de vida da empresa, tornando um projeto aceitável.

4.6.3 - Receita x Custos

Ilustração 08 – Gráfico receitas X custos



Já no primeiro ano a receita é maior que os custos, confirmando os resultados positivos da M&G Administradora.

4.6.4 - Taxa de Atratividade

A taxa de atratividade adotada para o investimento foi de 12% ao ano, que é a taxa mínima de retorno indicada para o negócio.

TMA = 12%

4.6.5 - Valor Presente Líquido

Com a TMA de 12% exigida para o investimento, o VPL indica um Valor de R\$ 524.281,71 ao final do período estimado conforme o a tabela abaixo.

Tabela 20 – VPL

Período	Investimento	Lucro	VPL
0	(34.714,40)	0	(34.714,40)
1		155.070,96	103.741,81
2		310.141,92	227.363,43
3		465.212,88	337.739,88
4		620.283,84	436.290,28
5		775.354,80	524.281,71

Fonte: Autor (2017)

4.6.6 - Taxa interna de retorno

A taxa interna de retorno TIR, é o indicador de rentabilidade que norteia a aceitação ou rejeição do projeto, para comparar se o projeto é rentável para a M&G Administradora foram comparadas a TIR obtida no projeto e a TMA desejada pela empresa. O projeto só pode ser aceito quando a % de TIR superar a % do custo de capital, sendo assim significa que as aplicações da empresa estarão rendendo mais que o custo dos recursos usados no empreendimento como um todo.

Tabela 21 – TIR

Período	Investimento	Lucro	TIR
0	(34.714,40)	0	447%
1		155.070,96	
2		310.141,92	
3		465.212,88	
4		620.283,84	
5		775.354,80	

Fonte: Autor (2017)

4.6.7 - ANÁLISE DOS INDICADORES

FIGURA 22 – ANÁLISE DOS INDICADORES FINANCEIROS

Valor Presente Líquido - VPL	524.281,71
Taxa Interna de Retorno - TIR	447%
Período de Recuperação do Capital Investido	1 ano
Taxa mínima de Atratividade Considerada	12,00%

Fonte: Autor (2017).

A tabela acima demonstra a análise econômico-financeira de maneira resumida, contendo os tópicos mais importantes como: VPL, TIR, recuperação do capital investido, taxa mínima de atratividade para uma análise precisa dos números da empresa.

5. CONCLUSÃO

Com base no tema discutido, verifica-se também a necessidade de conhecimento dos temas envolvidos na elaboração de um projeto de viabilidade econômica na abertura de uma empresa, onde a ausência desse conhecimento deixa a empresa sem rumo e sem direção, além de não ter um norte a seguir também não consegue acesso ao crédito dos bancos para investimentos.

Em termos gerais, foi iniciado uma explanação sobre as micro e pequenas empresas e sua atual situação na região local, e o mercado onde estão distribuídas, após discussão sobre os assuntos que envolvem a elaboração de um projeto de viabilidade econômica, justificando suas importâncias e suas aplicabilidades, buscando embasamento e referencial bibliográfico em livros, artigos e sites, além do embasamento as teorias serviram de subsídios para confirmar os resultados obtidos na execução do trabalho. Após execução da elaboração de um projeto de viabilidade econômica para a criação da M&G administradora, empresa que atuará no ramo de administração imobiliária na cidade de Caruaru, que após a avaliação o projeto se mostra viável e rentável financeiramente, onde os indicadores econômicos analisados como payback, VPL e TIR, apresentam um retorno satisfatório sobre o capital investido, onde esse capital retorna em menos de um ano de atividade, isso na obtenção de uma média de 10 clientes conquistados para chegar a um faturamento anual de 300 mil reais com um investimento médio de 35 mil reais, resultando em um lucro anual de 155 mil reais.

Constatando assim a importância da elaboração de um projeto de viabilidade econômica para a criação e permanência de uma empresa no mercado de trabalho.

REFERÊNCIAS

ACMINAS Disponível em:

<http://www.acminas.com.br/_uploads/_produtosservicos/2013-11/o-atual-contexto-do-ambiente-economico-das-mpes---brasil-e-minas-gerais.pdf> Acessado em 22 de jun. de 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT / NBR-10520). Citações. 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT / NBR-6023). Referências. 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT / NBR-14724). Trabalhos acadêmicos. 2011

CAMPOS, A. Novos Negócios: Diferenciais competitivos para pequenas empresas. Disponível em: <<http://empreendedormoderno.com.br/diferenciais-competitivos-para-pequenas-empresas/>> Acesso em 17 de mai. 2016.

CARBOGIM, J B. Estratégia Mercadológica, 2013. Disponível em:

<http://www.portofreire.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=195:estrategia-mercadologica&catid=10:noticias&Itemid=19> Acesso em: 18 de mai. de 2016.

CHIAVENATO, Idalberto; SAPIRO, Arão. Planejamento Estratégico: Fundamentos e Aplicações. 8 ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2003.

CHIAVENATO, Idalberto. Administração nos novos tempos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

FEIJÓ, Carmem Aparecida e RAMOS, Roberto L. O. - Contabilidade Social. A nova referencia das contas nacionais do Brasil.

Disponível em:

<<https://books.google.com.br/books?id=gvhNU19Q82AC&printsec=frontcover&dq=contabilidade+social&hl=pt-BR&sa=X&ved=0CBwQ6AEwAGoVChMIhs-o7NqUxgIVy5UNCh32yA9Y#v=onepage&q=contabilidade%20social&f=false>>

Acessado em 01 de jul. de 2017.

FREZATTI, Fábio. - Gestão da Viabilidade Econômica - Financeira dos Projetos de Investimentos. Atlas, 1998.

FONSECA, Wladimir Freitas - Elaboração e Análise de Projetos, Atlas 2012

GLOBAL ENTREPRENEURSHIP MONITOR. Empreendedorismo no Brasil: Relatório executivo, 2010. Disponível em:

<http://www.sebrae.com.br/customizado/estudos-e-pesquisas/temas-estrategicos/empreendedorismo/relatorio_executivo.pdf> Acesso em 20 de jan. 2016.

GLOBAL ENTREPRENEURSHIP MONITOR. Empreendedorismo no Brasil: Relatório executivo,2013. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/customizado/estudos-e-pesquisas/temas-estrategicos/empreendedorismo/relatorio-executivo-gem-2013.pdf>> Acesso em 20 de jan. 2016.

GOMES, José Maria - Elaboração e Análise de Viabilidade Econômica de Projetos, Atlas 2013

MAPS, Google. Disponível em: < <https://maps.google.com.br/>> Acesso em 09 de jul. 2017.

MITCHELL, Jack - Abraça seus Clientes, Sextante 2007

NETO, José Luís C e SERGIO, Renata S G - Análise de Risco e Crédito, IESDE 2009

NETO, Jocildo F Correia -Elaboração e Avaliação de Projetos de Investimentos, Elsevier2009

NETO, José Luís de Castro e GOMES, Renata Sena -Análise de Risco e Crédito. Disponível em: <[http://books.google.com.br/books?id=3K4p7nnr8toC&printsec=frontcover&dq=credit o&hl=pt-BR&sa=X&ei=vAOxUuqRLqflsAS43lCwDA&ved=0CDoQ6AEwAg#v=onepage&q=credito&f=false](http://books.google.com.br/books?id=3K4p7nnr8toC&printsec=frontcover&dq=credit+o&hl=pt-BR&sa=X&ei=vAOxUuqRLqflsAS43lCwDA&ved=0CDoQ6AEwAg#v=onepage&q=credito&f=false)> Acessado em 21 de abr. de 2017.

KOTLER, P. Administração de marketing: edição do milênio. 10ª Ed. São Paulo: Prentice Hall,2001.

KOTLER, P. Marketing essencial: Conceitos, estratégias e casos. São Paulo: Prentice Hall,2005

NOTÍCIAS SEBRAE: Empreendedorismo, Gestão. Disponível em: <<http://www.sebraepr.com.br/PortalInternet/Noticia/ci.48%25-das-empresas-brasileiras-fecham-as-portas-depois-de-tr%C3%AAs-anos.print>> Acesso em 05 de out. de 2015.

OBSERVATÓRIO DA LEI GERAL DA MICRO E PEQUENA EMPRESA: O que é a Lei Geral. Disponível em: <<http://www.leigeral.com.br/portal/main.jsp?lumPagelD=FF8081812658D379012665B59AC01CE8>> Acesso em 25 de fev. 2016.

PORTAL DO BRASIL, Economia e Emprego: Governo aumenta limite de Simples Nacional. Disponível em: < <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2011/11/projeto-que-amplia-limites-do-simples-nacional-sera-sancionado-nesta-quinta-feira>> Acesso em 02 de fev. 2017.

SEBRAE, Orientação empresarial. Disponível em:
<<http://www.sebrae.com.br/uf/pernambuco/orientacao-empresarial/planeje-sua-empresa/analise-financeira/BIA>> Acesso em 15 de mar. de 2017

SEBRAE, Participação das micro e pequenas empresas. Disponível em:
<<http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Estudos%20e%20Pesquisas/Participacao%20das%20micro%20e%20pequenas%20empresas.pdf>> Acesso em 15 de mar. de 2017.

SEBRAE, Estudos no nordeste. Disponível em:
<<http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Estudos%20e%20Pesquisas/Relat%C3%B3rio%20Nordeste.pdf>> Acesso em 16 de mar. de 2017.

SEBRAE, As Micro e pequenas empresas na economia. Disponível em:
<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/estudos_pesquisas/Participa%C3%A7%C3%A3o-das-MPEs-na-economia-brasileira-%E2%80%93-Relat%C3%B3rios-Regionais,detalhe,43> Acesso em 16 de mar. de 2017.

SEBRAE. Disponível em:
<http://www.sebraesp.com.br/arquivos_site/noticias/jornal_negocios/227> Acesso em 17 de mar. de 2017.

SEBRAE. Ambiente das Micro e Pequenas Empresas. Disponível em:
<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/estudos_pesquisas/Conhe%C3%A7a-melhor-o-ambiente-das-micro-e-pequenas-empresas,destaque,19> Acesso em 17 de mar. de 2017.

SILVA, Lourival Lopes - Contabilidade Geral e Tributária, IOB 2012

SOUZA, Nali de Jesus - Desenvolvimento Econômico, Atlas 2012

SOUZA, A. B.- Projetos de Investimentos de Capital: Elaboração, Análise e Tomada de Decisão, Atlas 2003

UOL. Economia e empreendedorismo. Disponível em:
<<https://economia.uol.com.br/empreendedorismo/noticias/redacao/2016/09/14/de-cada-dez-empresas-seis-fecham-antes-de-completar-5-anos-aponta-ibge.htm>> Acesso em 10 de jul. de 2017.

WOILER, Sansão e MATHIAS, Washington Franco - Projetos: Planejamento, Elaboração e Análise, Atlas 1996