

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

MARCELO NASCIMENTO

**FLUXO DE CAIXA PROJETADO: GESTÃO DE OBRA DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

FLORIANÓPOLIS

2007

MARCELO NASCIMENTO

**FLUXO DE CAIXA PROJETADO: GESTÃO DE OBRA DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Monografia apresentada à Universidade Federal de Santa Catarina como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Professor Dr. Ernesto Fernando R. Vicente

FLORIANÓPOLIS

2007

MARCELO NASCIMENTO

**FLUXO DE CAIXA PROJETADO: GESTÃO DE OBRA DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão de curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota (média) de _____, atribuída pela banca constituída pelo orientador e membros abaixo mencionados.

Professora Dra. Elisete Dahmer Pfitscher
Coordenadora de Monografias do Departamento de Ciências Contábeis - UFSC

Professores que compuseram a banca:

Prof. Dr. Ernesto Fernando R. Vicente (orientador)
Departamento de Ciências Contábeis - UFSC

Prof.
Departamento de Ciências Contábeis - UFSC

Prof.
Departamento de Ciências Contábeis - UFSC

Florianópolis, 19 de novembro de 2007.

Dedico esta monografia ao meu pai Darcy que esteja com Deus, à Salete e as minhas irmãs Vanessa, Márcia e Juliana. Pessoas muito especiais e amadas.

AGRADECIMENTOS

Quero agradecer primeiramente a Deus, aos meus pais pelos ensinamentos da vida, pelo amor e afeto.

Ao professor Ernesto Fernando Vicente, pela atenção, orientação, críticas e sugestões para a realização desta monografia, bem como sua amizade.

A Karoline, pelas horas que estimulou e me mandou estudar, me animando e me dando força para tudo que fiz, sempre a qualquer hora disposta a me ajudar, e pela pessoa maravilhosa e especial que é na minha vida.

A minha irmã Vanessa, contadora da Fazenda, pelos incentivos e brigas nessa longa caminhada.

Aos meus sobrinhos Lucas e Duda, por sempre me incomodarem momentos bons que passamos juntos.

Aos meus amigos que fiz durante o curso especialmente a Karoline, Joana, Elker, Gabriel e Vinícius, esse grupo que fez tantas festas, trabalhos e em especial a amizade que ficará para sempre.

Aos meus colegas de curso em geral pelos bons momentos de convivência, dos quais levo ótimas recordações.

Aos meus amigos da ETFSC, em especial o Ávila, o Anderson, o Vinicius, o Pery, o Eder e o Mono, que desde antes me incentivavam a estudar e a vencer mais uma etapa da minha vida.

Agradeço também a todas as pessoas que participaram direta ou indiretamente de alguma forma desta jornada e contribuíram para a realização deste trabalho.

“O que possibilita ao soberano inteligente e seu comandante conquistar o inimigo e realizar façanhas fora do comum é a previsão, conhecimento que só pode ser adquirido através de homens que estejam a par de toda movimentação do inimigo.”

Sun Tzu

RESUMO

NASCIMENTO, Marcelo. **Fluxo de Caixa projetado: gestão de obra da construção civil**. 2007, 64 f. Monografia – Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

O presente trabalho tem como objetivo desenvolver um fluxo de caixa projetado para uma empresa do ramo da construção civil, visando identificar as principais vantagens da utilização do fluxo de caixa projetado em uma obra. A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica, onde foram utilizados conceitos de autores; a pesquisa documental, que foram utilizados documentos contábeis e extra-contábeis; e o estudo de caso, onde foi projetado um fluxo de caixa, com três cenários prováveis, sendo um otimista, um intermediário e um pessimista, podendo assim apoiar as decisões financeiras para a melhor gestão dos recursos, analisar e provisionar futuras captações de recursos financeiros e receitas sobre as vendas de apartamentos. Destacou-se no trabalho a importância do fluxo de caixa como instrumento de controle e planejamento financeiro, podendo assim ajudar na gestão da empresa em seu ciclo de vida.

Palavras-Chave: Fluxo de Caixa Projetado, Planejamento Financeiro, Construção Civil.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Serviços preliminares.....	30
Quadro 2 – Infra-Estrutura.....	31
Quadro 3 – Supra-Estrutura.....	31
Quadro 4 – Paredes e painéis.....	31
Quadro 5 – Coberturas e Projeções.....	32
Quadro 6 – Revestimentos, Elementos Decorativos e Pintura.....	32
Quadro 7 – Pavimentação.....	33
Quadro 8 – Instalações e Aparelhos.....	33
Quadro 9 – Complementação da Obra.....	35
Quadro 10 – Custos do empreendimento.....	35

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Caracterização do Fluxo de Caixa.....	23
Figura 2 – Evidenciação da entrada e saída de recursos.....	24
Figura 3 - Elementos que envolvem a elaboração do Fluxo de Caixa.....	28

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Fluxo de Caixa Projetado Pessimista.....	38
Tabela 2 – Fluxo de Caixa Projetado Intermediário.....	41
Tabela 3 – Fluxo de Caixa Projetado Otimista.....	43

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
IEF	Instituto de Estudos Financeiros
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
PBQP-H	Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat
PL	Patrimônio Líquido
SC	Santa Catarina
SEBRAE-SC	Serviço Brasileiro de Apoio as Micros e Pequenas Empresas de Santa Catarina

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
1.1 TEMA E PROBLEMA	13
1.2 OBJETIVOS	14
1.3 JUSTIFICATIVA	14
1.4 METODOLOGIA	15
1.5 LIMITAÇÕES DA PESQUISA	17
1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO	17
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	19
2.1 PARTICULARIDADES E CONTABILIDADE DAS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL	19
2.2 FLUXO DE CAIXA	21
2.2.1 Conceitos e Objetivos do Fluxo de Caixa	21
2.2.2 Características do Fluxo de Caixa	24
2.2.3 Transações que Influenciam o Caixa	25
2.2.4 Causa de Falta de Recursos na Empresa	27
2.2.5 Planejamento e Controle para um Eficiente Uso do Caixa	27
2.2.6 Elementos Úteis para Elaboração do Fluxo de Caixa	28
3 ESTUDO DE CASO	30
3.1 CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	30
3.2 FLUXO DE CAIXA	31
3.2.1 Estimativas dos Dados	31
3.2.2 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado	37
3.2.2.1 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Pessimista	38
3.2.2.2 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Intermediário	40
3.2.2.3 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Otimista	43
3.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS	44
4 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS	46
REFERÊNCIAS	48
APÊNDICES	50

1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo são expostos os motivos que levaram a pesquisa, bem como no contexto no qual se insere o tema. Expõe-se o problema cuja resposta é buscada no trabalho, a metodologia de pesquisa adotada e a estrutura da obra.

1.1 TEMA E PROBLEMA

Em virtude das mudanças sociais e econômicas que afetam as empresas, a Contabilidade enquanto ciência evoluiu procurando novas formas de estudar e evidenciar o patrimônio, criando cada vez mais um laço importante para a gestão desses negócios.

Numa economia globalizada como a que vivemos hoje, onde a competência e a competitividade fazem a diferença, não adianta mais ter só o menor preço, tem que ter qualidade, onde assim ganharão os clientes. Mas para que possam sobreviver no mercado, terão que saber gerir bem seus recursos, sabendo onde e quando será o melhor momento para aplicar seus investimentos.

Neste contexto de mercado competitivo surge a necessidade das empresas buscarem mais medidas gerenciais que ressaltem melhor as estratégias financeiras e vantagens competitivas, por isso que estas empresas procuram hoje utilizarem métodos que lhes dêem vantagem de gerenciamento para buscar no mercado mais competitividade.

Mas devido a uma cultura que nos foi passada, de gerações em gerações, geralmente em empresas de pequeno porte, confunde-se muito a empresa com a família, ferindo alguns princípios contábeis como o dá entidade, acarretando em uma má administração devido à falta de informações precisas, pois empregam um sistema de gestão muito falho, sem instrumentos que as ajudem a mostrar as melhores alternativas de negócios.

Muitas empresas da construção civil seguem os mesmos passos dessas empresas, geralmente com familiares envolvidos deixam de controlar todas as suas entradas e saídas de recursos.

No ramo da construção civil, os gastos envolvidos são muitos, por isso se faz essencial um acompanhamento dessas despesas, analisando e gerenciando estes, ajudando numa gestão muito mais eficiente, podendo dar mais opções para a empresa em certos momentos.

Assim, a presente pesquisa está voltada para a gestão de uma construtora de pequeno porte, buscando mostrar como o fluxo de caixa projetado para uma determinada obra, pode auxiliar num planejamento mais adequado de seu orçamento.

Diante do exposto surge o seguinte problema: *Como se configura o fluxo de caixa projetado em uma empresa de construção civil?*

1.2 OBJETIVOS

O objetivo geral deste estudo é desenvolver um fluxo de caixa projetado para uma empresa do ramo da construção civil.

Decorrentes do objetivo geral serão desenvolvidos os seguintes objetivos específicos:

- caracterizar empresas da construção civil;
- identificar as principais vantagens da utilização do fluxo de caixa projetado em uma obra, e;
- propor três cenários do mesmo modelo de fluxo de caixa projetado para uma construtora, levando em consideração uma obra de um ano de duração, sendo um otimista, um intermediário e um pessimista.

1.3 JUSTIFICATIVA

A falta de ferramentas e informações essenciais para a gestão de pequenas empresas, foi essencial na definição do tema proposto, tanto pela sua importância teórica quanto prática.

Segundo Gil (1991, p.19), existe muitas razões que determinam a realização de uma pesquisa. Podem ser classificadas em dois grandes grupos: razões de ordem intelectual e razões de ordem prática. O primeiro tipo decorre do desejo de conhecer pela própria satisfação de conhecer e o segundo surge do desejo de conhecer com vistas a fazer algo de maneira mais eficiente ou eficaz.

A implantação do fluxo de caixa projetado na empresa de pequeno porte surge na prática como ferramenta de controle e gestão financeira através de metas fixadas e no acompanhamento dessas.

Segundo o SEBRAE-SC – Serviço Brasileiro de Apoio as Micros e Pequenas Empresas de Santa Catarina (1999, p. 18), “de modo geral as principais dificuldades dos

empresárias estão relacionadas à falta de capital de giro de 64% das empresas em atividade e 52% das extintas”, isto está relacionado a falta de gestão de seu capital circulante geralmente ocasionado por falta de um fluxo de caixa.

Assim, neste sentido a contribuição desta pesquisa reside no desenvolvimento de um fluxo de caixa projetado direcionado a ajudar pequenas empresas do ramo da construção a gerir melhor seus recursos em cada fase da obra, para que se possa ter uma noção correta de quanto e quando será preciso ter capital de giro.

1.4 METODOLOGIA

Essa pesquisa é um pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis e por ser um trabalho científico exige procedimentos metodológicos que são expostos nesse item.

Este estudo está baseado para a construção de uma monografia, Salvador (2000 apud NAHUZ; FERREIRA, 2002 p. 30) afirmam que a monografia é o “estudo pormenorizado no tratamento: trata exclusivamente de um único assunto, desenvolvendo-o exaustivamente em todos os seus aspectos e ângulos. É um estudo limitado em extensão, mas exaustivo e completo na compreensão e profundidade.”

Conforme Demo (1985, p. 19),

Metodologia é uma preocupação instrumental. Trata das formas de se fazer ciência. Cuida dos procedimentos, das ferramentas, dos caminhos. A finalidade da ciência é tratar a realidade teórica e praticamente. Para atingirmos tal finalidade, colocam-se vários caminhos. Disto trata a metodologia.

A metodologia utilizada em uma pesquisa permite que sejam alcançados os objetivos propostos do estudo. Através dessa é possível chegar a um caminho mais racional para desenvolver a pesquisa científica.

Segundo Gil (1991, p. 19),

a pesquisa é requerida quando não se dispõe de informação suficiente para responder ao problema, ou então quando a informação disponível se encontra em tal estado de desordem que não possa ser adequadamente relacionada ao problema.

A pesquisa científica deve se prender apenas aos fatos comprovados. Para se chegar aos objetivos, deve-se avaliar o tema estudado e determinar a metodologia aplicada no estudo. Assim, com os objetivos deliberados, a pesquisa pode ser desenvolvida, propiciando um melhor entendimento do tema apresentado.

Este estudo se caracteriza como pesquisa descritiva, pois, segundo a concepção de Gil (1994), essa pesquisa tem “como principal objetivo descrever características de determinada população ou fenômeno ou estabelecimento de relações entre variáveis. Uma de suas características mais significativas está na utilização de técnicas padronizadas de coletas de dados.”

Com isso, utilizando essa técnica, busca-se conhecer as principais vantagens de se utilizar um fluxo de caixa no gerenciamento de empresa de pequeno porte no ramo da construção civil, para uma determinada obra.

Os procedimentos são de três tipos. O primeiro é pesquisa bibliográfica, que, segundo Gil (1999), é desenvolvida mediante material já elaborado, principalmente livros e artigos científicos. Portanto, são demonstrados no trabalho os principais conceitos relacionados a pesquisa.

O segundo é a pesquisa documental, que segundo Silva e Grigolo (2002), vale-se de materiais que ainda não receberam nenhuma análise aprofundada. Esse tipo de pesquisa visa, assim, selecionar, tratar e interpretar a informação bruta, buscando extrair dela algum sentido e introduzir-lhe algum valor, podendo, desse modo, contribuir com a comunidade científica, a fim de que outros possam voltar a desempenhar futuramente o mesmo papel. Para o estudo, são pesquisados documentos contábeis e extracontábeis do ano de 2007, que foram colhidos na contabilidade da própria empresa.

Para obtenção de dados, existem diversos métodos conhecidos, entre eles o estudo de caso, que será o terceiro procedimento no qual se enquadra essa pesquisa, Segundo Triviños (1987, p. 133), estudo de caso “é uma categoria de pesquisa cujo objeto é uma unidade que se analisada aprofundadamente.” Neste sentido a presente pesquisa baseia-se realização por meio de um estudo de caso que procura projetar um fluxo de caixa para certa obra de uma empresa de pequeno porte do ramo da construção civil, analisando como esse fluxo de caixa ajuda na boa gestão de seus recursos.

A abordagem é quantitativa, já que se busca demonstrar os fluxos de caixa projetado para o empreendimento em questão. Richardson (1999, p. 70) menciona que,

Caracteriza-se pelo emprego de quantificação tanto nas modalidades de coleta de informações, quanto no tratamento delas por meio de técnicas estatísticas, desde as mais simples como percentual, média, desvio-padrão, às mais complexas, como coeficiente de correlação, análise de regressão etc.”.

O trabalho se propõe a apresentar conceitos que defendam a importância da utilização do fluxo de caixa projetado como ferramenta de apoio para o gerenciamento de uma obra da construção civil, pois através desta ferramenta é possível a obtenção de informações

essenciais relacionadas aos recursos financeiros. Finalmente, foram criados três cenários, sendo um pessimista, um intermediário e um otimista, com a finalidade de se gerenciar a obra com um controle mínimo das variáveis de mercado.

1.5 LIMITAÇÕES DA PESQUISA

Tratando-se de uma área de pesquisa extensa, devido às diversas formas de se abordar o fluxo de caixa, o trabalho estará limitado ao tema proposto.

Esta monografia ficará limitada a projeção de três modelos de fluxo de caixa de um determinado empreendimento da construção civil, não demonstrando outras possíveis operações da empresa.

Este fluxo de caixa poderá ser usado em todos os tipos de empresa da construção civil podendo ser utilizado para todos os tipos de obras.

1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

Para atender aos objetivos delineados, o trabalho está estruturado em quatro tópicos principais, além das referências.

O primeiro capítulo é a introdução e está subdividido em quatro seções. Primeiro expõe o tema e problema da pesquisa. A seguir, na segunda seção, contempla-se os objetivos geral e específicos deste estudo. Na terceira, tem-se a justificativa do trabalho. No quarto, apresenta-se a metodologia que se utilizou na execução desta pesquisa, e por último, as limitações da pesquisa.

O segundo capítulo é a fundamentação teórica subdividida em dois itens. Primeiro expõe as particularidades das empresas da construção civil. A seguir, no segundo item, contempla-se o fluxo de caixa.

O terceiro capítulo é o estudo de caso subdividido em dois itens. O primeiro sobre as características da empresa e o segundo, compõe o fluxo de caixa projetado, este mostra o modelo de fluxo de caixa pessimista, intermediário e otimista.

O quarto capítulo são as considerações finais e recomendações para futuros trabalhos. A seguir, são apresentadas as referências utilizadas na pesquisa.

Por último estão elencados os apêndices, mostrando todas as tabelas de vendas, salários, fornecedores, despesas com vendas e aplicação.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, são abordadas as questões fundamentais do trabalho. Primeiro é exposto as particularidades e contabilidade das empresas da construção civil. A seguir, abordam-se aspectos teóricos necessários para a elaboração e utilização de um fluxo de caixa.

2.1 PARTICULARIDADES E CONTABILIDADE DAS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O setor da construção civil distinguiu-se dos outros setores por possuir características peculiares e destaca-se pela forma diferenciada de contabilizar seus custos e receitas e por seu ciclo operacional normalmente durar mais de um ano. As empresas da construção civil têm um segmento representativo e uma grande importância na economia brasileira.

Segundo Ferreira, Machado e Santos (2004), as empresas da construção civil têm dois regimes na apuração de suas receitas, que são:

- Regime de competência para as receitas de aluguéis, receitas de serviços prestados e demais receitas, tanto à vista quanto a prazo, apropria-se essas receitas e sobre as mesmas a carga tributária incidente; e,
- Regime de caixa somente para as receitas a prazo de vendas de unidades imobiliárias, ou seja, quando a receita for efetivada (constatado o recebimento através de banco ou caixa), apropria-se essas receitas para o resultado e verifica-se a carga tributária.

Já os custos são apropriados de acordo com as receitas propriamente efetivadas, consiste na venda a prazo de um determinado apartamento, que só deverá apropriar o custo no instante que efetivar a receita de uma das parcelas que será especificado mediante um contrato de compra e venda. O custo apropriado será proporcional à parcela auferida, com isso não haverá distorção no resultado, pois sempre que efetivada a receita, apropria-se o custo e verifica-se toda a carga tributária.

As empresas de engenharia e construção civil efetuam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada.

Nas obras em que são sob administração, é cobrado um percentual dos custos incorridos na obra ou, então, um valor fixado antecipadamente entre o construtor e o contratante, proprietário ou preposto deste, que remunera os serviços da empresa de engenharia e construção civil.

De acordo com Ferreira, Machado e Santos (2004), as obras que são sob empreiteira, a empresa de engenharia e construção civil assumem os custos de execução e cobra de seus clientes sob uma das seguintes alternativas:

1. Medição dos serviços cumpridos tendo em vista o progresso físico da obra;
2. De acordo com o cronograma financeiro combinado com o cliente, sendo que a apuração do resultado do exercício é computado como custo das obras sob empreitada o custo de construção incorrido no exercício, enquanto que a receita será reconhecida segundo um dos seguintes critérios:
 - relação entre os custos incorridos no período e o custo total estimado da execução da empreitada, aplicando-se essa porcentagem ao valor contratado;
 - pela medição do avanço físico da obra, cuja porcentagem deve ser aplicada ao valor contratado.

Quando a construção tem duração menor que um ano, cujo contratado esteja relacionado com as unidades terminadas, o reconhecimento da receita deve ser feito somente na conclusão de cada unidade terminada.

Em caso de empreitada para pessoas jurídicas de direito público, ou empresas sob seu controle, empresas públicas, sociedades de economia mista ou suas subsidiárias, as empresas de engenharia e construção poderão diferir a tributação do lucro apurado, relativamente à parcela da receita ainda não realizada financeiramente, no livro de apuração do lucro real (LALUR).

Os procedimentos básicos de contabilidade a serem utilizados são:

- empreitada com faturamento por medição do progresso físico;
- empreitada com cobrança por cronograma financeiro;
- empreitadas de obras com duração menor que um ano; e,
- obras em consórcio de empresas.

Uma empresa da construção civil caracteriza-se por ser pessoa jurídica, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, que executa obra ou serviços de construção civil sob sua responsabilidade, podendo assumir a condição de proprietário, dono da obra, incorporador, condômino, empreiteira e subempreiteira.

2.2 FLUXO DE CAIXA

Nesta seção será abordado os aspectos teóricos necessários para a confecção e utilização de um fluxo de caixa.

2.2.1 Conceitos e Objetivos do Fluxo de Caixa

Para que se possa administrar bem uma empresa, precisa-se de algumas ferramentas que ajudam a facilitar a tomada de decisões e assim a melhor tomá-las.

O administrador da empresa pode com certas decisões mudar o futuro da empresa, evitando assim que esta utilize de recursos que não estavam no orçamento, conseqüentemente melhorando a lucratividade. Uma das metas do administrador resume-se em: Liquidez versus Rentabilidade.

Liquidez é um conceito econômico que considera a facilidade com que um ativo pode ser convertido no meio de troca da economia. O grau de agilidade de conversão de um investimento sem perda significativa de seu valor mede sua liquidez. Um ativo é tanto mais líquido quanto mais fácil for de transformar em dinheiro vivo. A moeda é considerada como o ativo mais líquido, mas é uma reserva de valor imperfeita; quando os preços sobem, o valor da moeda cai.

Com isso a liquidez está relacionada com as expectativas das empresas saldarem suas obrigações e, ainda reinvestirem no seu patrimônio para garantir maior competitividade no mercado.

Assim a boa gestão dos recursos da empresa faz com que está maximize seus lucros, pois terá uma redução da necessidade de capital de giro e das despesas financeiras, tendo assim uma rentabilidade maior.

Com a competitividade acirrada que o mercado está vivendo, as empresas precisam ter domínio das informações geradas por suas atividades. O controle gerencial da situação financeira é imprescindível para uma gestão de sucesso. Através das demonstrações e dos relatórios contábeis, é possível verificar a situação patrimonial e financeira das empresas. Segundo Fritsch e Franco (1988, p. 20):

Não é somente à administração, entretanto, que interessa o controle do patrimônio e as informações sobre sua composição e variáveis, mas também a terceiros que têm interesses vinculados ao patrimônio, como investidores, fornecedores, financiadores, autoridades fiscais e demais pessoas ou entidades que mantêm relações econômicas ou financeiras com a entidade administradas.

A contabilidade gerencial tem como função principal gerar informações que proporcionem aos administradores uma ferramenta de apoio gerencial. Através da contabilidade é que se faz possível a visualização dos resultados das empresas, bem como utilizar as informações obtidas através da elaboração das demonstrações, relatórios financeiros e outros. Na visão de Atkinson, Banker, Kaplan e Young (1995, p. 38).

Processo de produzir informações financeiras e operacionais para os empregados e gerentes das organizações. Tal processo deve ser dirigido pelas necessidades de informações de indivíduos internos à organização, e deve guiar suas decisões operacionais e de investimentos.

A contabilidade pode ser dividida em áreas de conhecimento específico como: custos, gerencial, pública, análise financeira, ambiental e outros. A contabilidade gerencial tem seu enfoque voltado para a tomada de decisão fornecendo informações para o setor administrativo das organizações.

Para Iudícibus (1998, p. 21), pode-se afirmar que:

Todo procedimento, técnica, informação ou relatório contábil feitos “sob medida” para a administração os utilize na tomada de decisões entre alternativas conflitantes, ou na avaliação de desempenho, recai na contabilidade gerencial.

De acordo com Perez e Begalli (1999, p. 178):

Independente do porte e da natureza operacional da empresa, seja grande ou pequena, indústria, comercia ou prestadora de serviços, não é possível gerenciá-la sem o acompanhamento do fluxo de caixa, principalmente em virtude da urgência para tomada de decisões de pagamentos, recebimentos, aplicações, investimentos e assim por diante.

O fluxo de caixa tem grande valor gerencial para as empresas, pois o mesmo proporciona ao gestor financeiro elaborar um melhor planejamento financeiro sabendo assim o momento certo de aplicar seus recursos, contrair empréstimos entre outros tipos de decisões. Na concepção de Sá (2002), “A rigor os fluxos se projetam para conhecimento da situação que se espera e essa é uma das grandes utilidades do mesmo. Nada impede, todavia, que se tenha, em cada posição estática, de cada dia, algo que possa ser evidenciado.”.

Segundo o IEF - Instituto de Estudos Financeiros (2006), o fluxo de caixa deve ter por objetivo informar as projeções das disponibilidades financeiras da empresa. Outras funções como controle ou acompanhamento de pagamentos e recebimentos não devem ser atribuídos ao fluxo de caixa. Por isso que para ter um ideal fluxo de caixa, não devemos atribuir funções que não sejam de gerenciamento.

Os objetivos básicos do Fluxo de Caixa, conforme Zdanowicz (2002) são:

- Facilitar a análise e o cálculo na preferência das linhas de crédito a serem obtidas junto às instituições financeiras;
- Planejar os ingressos e os desembolsos de caixa, de forma criteriosa, permitindo determinar o período em que se deverá ocorrer carência de recursos e o montante, havendo tempo suficiente para as medidas necessárias;
- Permitir o planejamento dos desembolsos de acordo com as disponibilidades de caixa, evitando-se o acúmulo de compromissos abundantes em época de pouco encaixe;
- Definir quanto de recursos próprios a empresa dispõe em dado período, e aplicá-los de forma mais rentável possível, bem como analisar os recursos de terceiros que satisfaçam as necessidades da empresa;
- Desenvolver o uso eficiente e racional do disponível e financiar as necessidades sazonais ou cíclicas da empresa;
- Aprovisionar os recursos para atender aos projetos de implantação, expansão, modernização ou realocização industrial e/ou comercial;
- Fixar o nível de caixa, em termos de capital de giro e verificar a possibilidade de aplicar possíveis excedentes de caixa;
- Auxiliar na análise dos valores a receber e estoques, para que se possa julgar a conveniência em aplicar esses itens ou não.
- Estudar um programa saudável de empréstimos ou financiamentos;
- Projetar um plano efetivo de pagamento de débitos;
- Analisar a viabilidade de serem comprometidos os recursos pela empresa;
- Participar e integrar todas as atividades da empresa, facilitando assim os controles financeiros.

Analisando esses itens acima, pode-se concluir que um dos principais objetivos do fluxo de caixa é saber como e quando pode se maximizar de forma mais rentável o os recursos da empresa, próprios ou de terceiros.

Estudando estes fatos chega-se a conclusão de que se torna indispensável um controle dos gastos e entradas de recursos da empresa, sendo assim importante a utilização do fluxo de caixa como instrumento de equilíbrio das entradas e saídas.

2.2.2 Características do Fluxo de Caixa

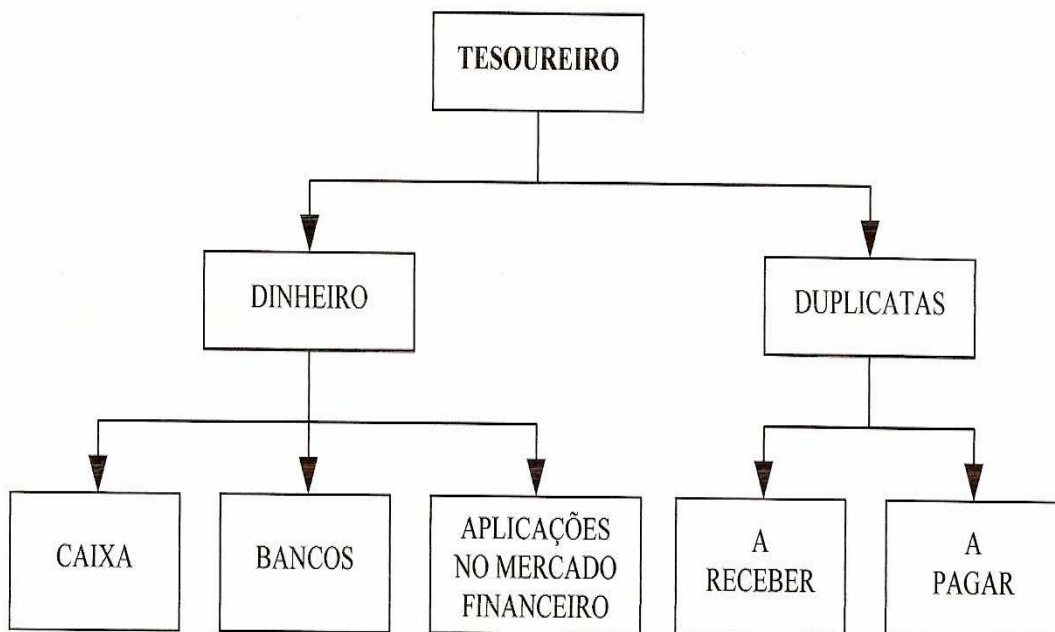
Pode-se caracterizar o fluxo de caixa pela forma que os ingressos e as saídas de recursos ocorrem na empresa.

Os ingressos de recursos incidem no momento da entrada de recursos financeiros, podendo ser gerado a partir de receitas operacionais ou extra-operacionais, empréstimos, financiamentos, venda de ações, integralização de capital ou outros ingressos.

As saídas de recursos incidem do desembolso de recursos financeiros, originadas normalmente pelos custos ou despesas operacionais, custos ou despesas extra-operacionais, investimentos, pagamentos de empréstimos ou financiamentos ou outras despesas em geral.

Pode-se encontrar vários termos para designar fluxo de caixa, segundo Zdanowicz (2002, p. 24), “O termo fluxo de caixa é também denominado pela expressão inglesa *cash flow*, mas outras denominações são utilizadas: orçamento de caixa, fluxo de recursos financeiros, fluxo de capitais, fluxo monetário e movimento de caixa”.

De uma forma simplificada pode-se caracterizar o fluxo de caixa da seguinte forma:

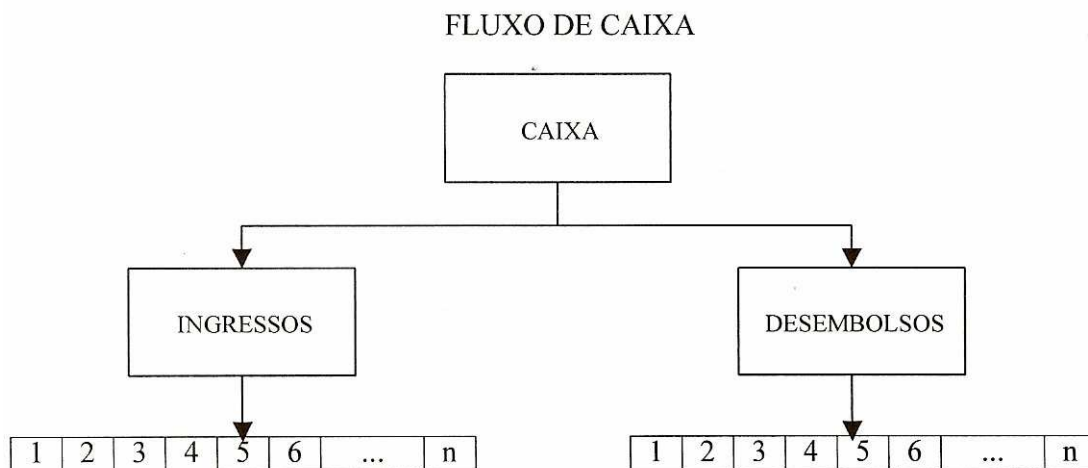


Fonte: Zdanowicz (2002, p. 25)

Figura 1 – Caracterização do Fluxo de Caixa

Na caracterização do fluxo de caixa na figura 1, o tesoureiro trata os valores monetários, manejando com o dinheiro e as duplicatas. Maneja as entradas e saídas de recursos, faz a circulação do dinheiro, lidando com o disponível da empresa.

Outra forma de representar o fluxo de caixa, que evidência a entrada e saída de recursos, segundo Zdanowicz (2002, p. 25), é a seguinte:



Fonte: Zdanowicz (2002, p. 25)

Figura 2 – Evidenciação da entrada e saída de recursos

Na figura 2, no caixa há os ingressos e desembolso de dinheiro, que são representados num determinado período de tempo, formando assim o fluxo de caixa.

Na construção civil os ingressos geralmente são provenientes de vendas de apartamentos sendo o valor total do apartamento ou em partes dele, quando este é financiado e receitas financeiras entre outras. Já as saídas são geralmente com salários, materiais usados na construção entre outras.

2.2.3 Transações que Influenciam o Caixa

A conta caixa juntamente com a conta bancos e aplicações financeiras, forma o que se chama de disponível, ou disponibilidades, ou seja, são os recursos em moeda corrente que a empresa dispõe em dado período de tempo.

Segundo Marion (1997, p. 382), as transações que aumentam o disponível são:

- Integralização do Capital pelo Sócio ou Acionista. São os investimentos realizados pelos proprietários. Se a integralização não for a dinheiro, mas em bens permanentes, estoques, títulos etc., não afetará o caixa;
- Empréstimos Bancários e Financiamentos. São os recursos financeiros das Instituições Financeiras. Normalmente, os Empréstimos Bancários são utilizados como Capital de Giro (Circulante), e os Financiamentos para a aquisição de Ativo Permanente (Fixo);

- Venda de Itens do Ativo Permanente. Embora não seja comum, a empresa pode vender itens do Ativo Fixo (Imobilizado), proporcionando assim uma entrada de recursos financeiros;
- Venda a Vista e Recebimento de Duplicatas a Receber (Clientes). A principal fonte de recurso do caixa, sem dúvida, é a resultante de vendas.
- Outras Entradas. Juros recebidos, dividendos recebidos de outras empresas, indenizações de seguros recebidas, etc.

Pode-se observar que o aumento do disponível está vinculado às entradas de recursos, sejam vindos de operações operacionais ou não operacionais, como a venda de bens do ativo permanente. Podem também ser obtidos através de recursos de terceiros como os empréstimos bancários e ainda provenientes da venda de participação em outras empresas e outros.

Na concepção de Marion (1997, p. 383), as transações que diminuem o disponível são:

- Pagamento de Dividendos aos Acionistas. Se os investimentos dos proprietários da empresa representam entrada em caixa, os dividendos pagos em cada exercício, significam diminuição do caixa.
- Pagamento de Juros e Amortização da Dívida. O resgate das obrigações junto às Instituições Financeiras, bem como o encargos financeiros (juros, comissões e etc), significam saída de dinheiro do caixa.
- Aquisição de Item do Ativo Permanente. São as aquisições a vista de Imobilizado e de itens do subgrupo Investimento (ações etc.).
- Compra a Vista e Pagamento de Fornecedores. São as saídas de numerários referentes à matéria-prima e material secundário.
- Pagamentos de Despesa/Custo, Contas Diversas a Pagar e Demais Obrigações. São os desembolsos com despesas administrativas de vendas, com itens do custo e demais obrigações.

Como se observar-se as transações que diminuem o caixa são resultantes de pagamentos de origens diversas e também podem ser originadas com a aquisição de bens que irão compor o ativo permanente da organização, bem como aquisição de títulos de outras empresas e etc.

De acordo com Marion (1997, p. 383), as transações que não influenciam o caixa são:

- Depreciação, Amortização e Exaustão. Pois são meras reduções de Ativo, sem afetar o caixa.
- Provisão para Devedores Duvidosos (PDD). Quais são estimativas de prováveis perdas com clientes que não representam desembolso.
- Reavaliação. Embora haja um aumento do valor do Permanente e do PL, pela atualização do valor dos bens, não representa desembolso ou encaixe.
- Acréscimos ou Diminuições de itens de investimentos pelo método de Equivalência Patrimonial.

Os valores como amortização, provisões, reavaliações e as variações obtidas com o cálculo da equivalência patrimonial não influenciam o caixa já que são registros meramente contábeis, ou seja, não representam desembolso financeiro por parte da organização.

2.2.4 Causa de Falta de Recursos na Empresa

As principais causas que podem ocasionar falta de recursos na empresa segundo Zdanowicz (2002) são:

- Ampliação descontrolada das vendas, implicando em maior volume de compras e custos pela empresa;
- Escassez de capital próprio e utilização do capital de terceiros em proporção excessiva, em consequência, aumentando o grau de endividamento da empresa;
- Aumento exagerada dos prazos de vendas pela empresa, para conquistar clientes;
- Necessidade de compras de porte, de caráter cíclico ou para reserva, fazendo com que a empresa tenha que ter maiores disponibilidades de caixa;
- Diferenças exacerbadas na velocidade dos ciclos de recebimento e pagamento, em função dos prazos de venda e compra;
- Baixa velocidade na rotação de estoques e nos processos de produção;
- Sub-ocupação temporária do capital fixo, seja pelas limitações de mercado, seja pela falta ou insuficiência de capital de giro;
- Distribuição de lucros, além das disponibilidades de caixa;
- Altos custos financeiros em função de planejamento e controle de caixas incompletos.

Com isso vê que as decisões tomadas nas maiorias dos setores da empresa alteram o fluxo de caixa, sendo assim importante o administrador financeiro conhecer todas as mudanças que ocorrem em todos os setores como venda, compra de material, produção, pessoal, etc.

2.2.5 Planejamento e Controle para um Eficiente Uso do Caixa

A importância do planejamento do fluxo de caixa é que ele indica antecipadamente as necessidades de numerários para o atendimento dos compromissos que a empresa costuma assumir, considerando os prazos para serem saldados. Assim o administrador financeiro estará capaz de antever as necessidades de pagamento da empresa.

Outro papel importante do fluxo de caixa no planejamento é a possibilidade de evitar a programação de desembolsos vultosos para os períodos em que os ingressos orçados sejam escassos por questões de mercado.

O administrador financeiro deve sempre ver qual o lado mais atrativo e lucrativo para a empresa, por exemplo, pagar uma duplicata dentro do período de desconto pode ocasionar uma despesa a menos no orçamento final da empresa.

Segundo Zdanowicz (2002, p. 50) “para que o fluxo de caixa apresente eficiência durante a sua execução, deverá considerar as funções de planejamento e controle de todas as atividades operacionais da empresa para o período que está sendo projetado.”

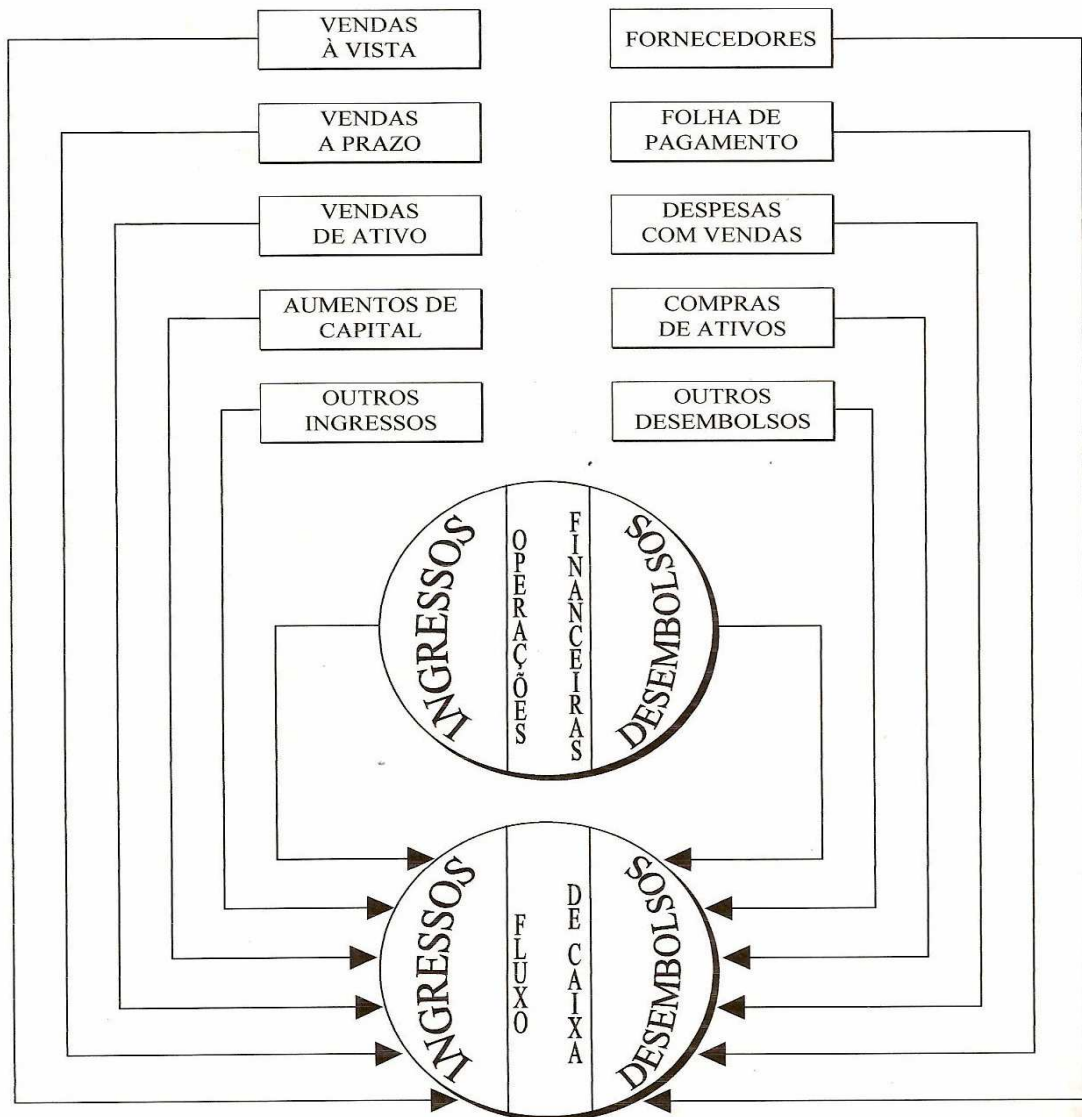
Analisando o que Zdanowicz diz, vemos que só não basta ser criado um fluxo de caixa e sim que é preciso colocar em prática o planejamento definido e ter um controle sobre esse, acarretando em um controle maior de todos os seus futuros custos e despesas e fixando o nível de caixa que permitirá saldar todos os seus compromissos em dia.

Se a empresa não tiver saldo de caixa ou estiver abaixo de suas necessidades, a principal fonte de recurso são os seus proprietários e as instituições de crédito. Os fornecedores também podem ser relacionados como fonte de recursos, pois estes podem cobrar taxas de juros mais razoáveis sobre os pagamentos e assim estimular os clientes a pagarem suas dívidas.

2.2.6 Elementos Úteis para Elaboração do Fluxo de Caixa

Para elaborar um fluxo de caixa deve-se pegar as informações recebidas a partir dos diversos setores, departamentos, seções entre outros e de acordo com o cronograma anual, mensal ou diário de ingressos e desembolsos.

Na figura 3 apresenta um fluxograma dos principais elementos envolvidos na elaboração do fluxo de caixa.



Fonte: Zdanowicz (2002, p. 130).

Figura 3 - Elementos que envolvem a elaboração do Fluxo de Caixa.

Segundo Zdanowicz (2002), para a elaboração de um fluxo de caixa num determinado período de tempo são imprescindíveis alguns critérios para sua elaboração:

- Projeção das vendas, considerando as prováveis proporções entre as vendas à vista e a prazo da empresa;
- Estimativa das compras e as respectivas condições oferecidas pelos fornecedores;
- Levantamento das cobranças reais com os créditos a receber de clientes;
- Determinação da periodicidade do fluxo de caixa, de acordo com as necessidades, tamanho, organização da empresa e ramo de atividade;
- Orçamento dos demais ingressos e desembolsos de caixa para o período em que se planeja.

3 ESTUDO DE CASO

O estudo de caso está subdividido em características da empresa e posteriormente são apresentados as estimativas dos dados e os modelos de fluxo de caixa projetado.

3.1 CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

O estudo de caso foi desenvolvido em uma empresa de construção civil, denominada PME Empreendimentos Imobiliários. A empresa atua na área de edificação, incorporação, construção e venda de imóveis próprios, tanto residenciais quanto comerciais.

Fundada em Novembro de 2004 em Florianópolis, SC, Brasil, a PME Empreendimentos Imobiliários foi fundada com o firme objetivo de construir imóveis que atendam as expectativas dos seus clientes, utilizando sempre mão de obra qualificada, produtos de qualidade, projetos inovadores e buscando sempre a melhoria contínua de suas atividades.

A PME Empreendimentos Imobiliários foi criada também por acreditar no potencial de expansão do mercado imobiliário da cidade de Florianópolis e região e pretende conquistar a credibilidade deste mercado e entrar para a história das grandes construtoras de Santa Catarina como uma empresa séria, que cumpre prazos de entrega e que tem um relacionamento transparente com seus clientes.

A PME Empreendimentos Imobiliários é uma empresa consciente de sua responsabilidade social e tem portanto como seu maior objetivo a segurança e satisfação de seus clientes pois sabe que quando se fala em construções é difícil não associar isto ao item que quase todo brasileiro considera seu maior patrimônio, o imóvel.

Atualmente a PME Empreendimentos Imobiliários atua na região da Grande Florianópolis visando atender o mercado doméstico das classes ``C`` e ``D``, sendo seu primeiro empreendimento com este foco lançado em setembro de 2006.

O objeto social da empresa é a exploração da atividade de empreitada, construção e incorporação de imóveis.

A sociedade, cujo capital social é de R\$ 170.000,00, é formada pelos sócios Eidilamar Bianchini Migliardi (50% de participação) e Pasquale Migliardi (50%), sendo a administração exercida pela sócia Eidilamar Bianchini Migliardi.

A empresa está devidamente legalizada, apresentando todos os documentos necessários à sua atividade operacional e institucional. Através da internet são disponibilizadas todas as informações que comprovam não haver situação desabonadora em nome da empresa e de seus sócios/dirigentes.

Ressaltamos que a empresa possui em seu poder toda a documentação necessária para poder iniciar o empreendimento objeto deste estudo.

3.2 FLUXO DE CAIXA

Neste item serão apresentados as estimativas dos dados que englobam os custos da obra em geral e também algumas informações adicionais e os modelos de fluxo de caixa projetado.

3.2.1 Estimativas dos Dados

Os custos totais foram estimados para uma obra de 600m² com seis unidades de apartamentos, pelo engenheiro da construtora. Este custo é dividido por etapas conforme a construção

Os custos para a construção de uma determinada obra de 600 m² com 6 unidades de apartamentos, são os seguintes:

PME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	
<u>CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO</u>	
1) Serviços preliminares	
1.1) Técnicos (topógrafo, projetos)	11.550,00
1.2) Despesas iniciais (licenças, taxas e impostos)	9.500,00
1.3) Instalações provisórias (barracão, água, luz, esgoto e placas)	1.500,00
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	22.550,00

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 1 – Serviços preliminares

No quadro 1 são estimados os serviços preliminares que são serviços pré-operacionais, envolvendo despesas com projetos, engenheiros, impostos, etc., são essenciais para que as vendas possam começar.

2) Infra-Estrutura	
2.1) Trabalhos em terra	2.557,58
2.2) Fundações	16.617,03
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	19.174,61

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 2 – Infra-Estrutura

No quadro 2 é estimada a infra-estrutura, que os serviços feitos de preparação do terreno e também são serviços de fundações, que são a base da edificação.

3) Supra Estrutura	
3.1) Concreto Armado e ferragens e madeiras	32.886,00
3.2) Pré-moldado	7.875,00
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	40.761,00

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 3 – Supra-Estrutura

No quadro 3 são estimados os serviços de supra estrutura que são posteriores as fundações, são vigas que fazem a interligação das fundações, chamadas vigas de baldrame.

4) Paredes e Painéis	
4.1) Alvenaria - Tijolo furado	10.396,39
4.1) Alvenaria - Vergas de concreto	403,2
4.1) Churrasqueiras	2.688,00
SUBTOTAL	13.487,59
4.2) Esquadrias metálicas - Alumínio- Janelas	6.387,92
4.2) Esquadrias metálicas - Alumínio- Portas	6.388,48
4.2) Esquadrias metálicas - Alumínio -Gradis	1.332,80
4.2) Esquadrias metálicas - Alumínio- Portões	1.934,52
4.2) Esquadrias metálicas - Alumínio- Porta veneziana	1.011,15
4.2) Esquadrias metálicas - FERRO - Gradis	2.968,00
SUBTOTAL	20.022,87
4.3) Esquadrias de madeira - Porta entrada	1.575,00
4.3) Esquadrias de madeira - Porta interna	1.606,50
4.3) Esquadrias de madeira - Batentes	1.428,00
SUBTOTAL	4.609,50
4.4) Ferragens - conj. para portas e dobradiças	2.377,20
4.5) Vidros e plásticos	5.802,48
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	46.299,63

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 4 – Paredes e painéis

No quadro 4 são estimados as paredes e painéis onde são feitas as paredes e toda a parte de alvenaria, sendo também feitas as esquadrias metálicas e de madeira.

5) Coberturas e Projeções	
5.1.1 Estrutura para telhado	5.781,27
5.1.2 Telhas	5.655,55
5.1.3 Calhas e Rufos	1.015,00
SUBTOTAL	12.451,82
5.2.1 Impermeabilizações -Terraços e Coberturas	356,72
5.2.7 Impermeabilizações - Varandas	397,88
5.2.8 Impermeabilizações - Boxes Banheiros	254,8
SUBTOTAL	1.009,40
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	13.461,22

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 5 – Coberturas e Projeções

No quadro 5 são estimados as coberturas e projeções e nessa fase da obra são feitas as coberturas que envolvem os telhados, impermeabilizações e calhas.

6) Revestimentos, Elementos Decorativos e Pintura	
6.1.1 Revest. Interno - Chapisco	2.815,47
6.1.5 Revest. Interno - Reboco pronto	14.420,70
SUBTOTAL	17.236,17
6.2.1 Azulejos - Chapisco	499,38
6.2.2 Azulejos - Emboço	2.314,20
6.2.4 Azulejo em cor	6.211,80
6.2.7 Azulejos - Rejuntamento	609
SUBTOTAL	9.634,38
6.2.1 Revest. Externo - Chapisco	1.479,70
6.2.5 Revest Externo - Reboco pronto	7.239,46
SUBTOTAL	8.719,17
6.4.4 Forro - PVC	588
SUBTOTAL	588
6.5.2 Pintura - Tinta Acrílica sem massa corrida	14.541,97
6.5.9 Pintura - Esquadria de madeira+demarcação vaga garagem	1.416,58
6.5.15 Pintura - Gradis de ferro	316,75
SUBTOTAL	16.275,29

CUSTO TOTAL DO ÍTEM	52.453,01
---------------------	------------------

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 6 – Revestimentos, Elementos Decorativos e Pintura

No quadro 6 são estimados toda a parte de revestimento da obra e essa é uma das últimas, sendo feita a parte de acabamentos. É a parte geralmente mais demorada da obra, e tem um custo muito alto por causa dos materiais utilizados nesta parte do empreendimento.

7) Pavimentação	
7.2.1 Cerâmica - Contrapiso	3.193,96
7.2.3 Cerâmica -Decorada	8.710,80
7.2.4 Cerâmico - Rejuntamento	854
SUBTOTAL	12.758,76
7.4.1 Cimentado - Contrapiso	1.865,33
7.4.2 Cimentado - Acabamento liso	2.044,88
SUBTOTAL	3.910,20
7.5.1.4 Rodapé Cerâmico	997,5
7.5.2.4 Soleiras Granito	176,4
7.5.3.4 Peitoris Granito	967,82
SUBTOTAL	2.141,72
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	18.810,68

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 7 – Pavimentação

No quadro 7 demonstra a pavimentação que é a continuidade dos acabamentos, dando mais detalhes e assim valorizando mais ainda o empreendimento.

8) Instalações e Aparelhos	
Elétricas e Telefônicas	
8.1.1 Tubulação e caixas nas Lajes	2.695,00
8.1.2 Tubulação e caixas nas Alvenarias	1.855,00
8.1.3 Prumadas gerais	1.225,00
8.1.4 Enfição áreas privativas	3.010,00
8.1.5 Enfição prumadas/áreas comuns	1.190,00
8.1.6 Quadros de distribuição	546
8.1.7 Tomadas, Interruptores e disjuntores	2.555,00
8.1.8 Iluminação de Emergência	525
8.1.9 Luminárias (partes comuns)	840
8.1.10 Quadro medição/entrada energia	1.925,00

8.1.13 Antena Coletiva (equipos e acessórios)	2.520,00
8.1.14 Interfone	3.360,00
SUBTOTAL	22.246,00
Hidráulico Gás Incêndio	
8.2.1.1 Cavalete/Hidrom.	945
8.2.1.2 Barrilete	1.995,00
8.2.1.3 Prumadas	2.240,00
8.2.1.4 Distribuição	4.340,00
8.2.1.4 Entrada hidr.à cisterna	560
8.2.1.5	665
8.2.3.1 Prumadas	1.680,00
8.2.3.2 Distribuição	1.050,00
8.2.3.3 Medidores	1.617,00
8.2.3.4 Cilindros/Equip.	910
8.2.4.7 Extintores	553
SUBTOTAL	16.555,00
Esgotos e Águas Pluviais e Instalações mecânicas	
8.3.1 Prumadas - esgoto/ventilação	1.470,00
8.3.2 Ramais - esgoto	1.855,00
8.3.3 Rede Têrrea - esgoto	1.295,00
8.3.6 Calhas e Ralos	1.190,00
8.4.3 Instalações de bombas dagua	346,5
SUBTOTAL	6.156,50
Aparelhos - Louças e Metais	
8.5.1.1 Vaso Sanitário	1.386,00
8.5.1.2 Lavatório	945
8.5.1.3 Tanque	1.134,00
8.5.1.5 Pia cozinha	189
SUBTOTAL	3.654,00
Aparelhos - Complementos	
8.5.2.1 Porta papel	157,5
8.5.2.2 Porta toalha	220,5
8.5.2.3 Cabides	189
8.5.2.4 Saboneteiras	157,5
8.5.2.5 Prateleira	220,5
SUBTOTAL	945
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	49.556,50

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 8 – Instalações e Aparelhos

No quadro 8 são estimados toda a parte de instalações e aparelhos, sendo feito nesta fase da obra todas as instalações elétricas, telefônicas, hidráulicas e também todos os aparelhos de louças e metais.

9) Complementação da Obra	
9.1 Serviço de calafete e limpeza final	1.120,00
9.2 Ligações e "Habite-se"	2.450,00
9.3 Ajardinamento/gradis/churrasqueira	3.962,00
CUSTO TOTAL DO ÍTEM	7.532,00

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 9 – Complementação da Obra

No quadro 9 estimasse a última fase da obra, sendo feito a limpeza da obra para entrega aos proprietários e paga mais um imposto, este sendo chamado de habite-se, que seria a liberação da obra perante a prefeitura para ser habitada.

CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO	270.598,65
CUSTO DIRETO DE MAO DE OBRA	106.306,56
CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO	376.905,21

Fonte: (Construtora PME Empreendimentos Imobiliários, 2007)

Quadro 10 – Custos do empreendimento

No quadro 10 são estimados os custos de mão de obra e os custos diretos da construção, mostrando assim o valor total da obra.

Na seqüência serão fornecidas algumas informações adicionais para as projeções dos fluxos de caixa.

- O saldo inicial que a construtora tem disponível em caixa é de R\$150.000,00.
- A obra da construtora terá seis unidades de apartamentos a venda e cada unidade será vendida a R\$100.000,00, totalizando uma receita bruta de R\$ 600.000,00.
- A política de vendas da empresa será a seguinte: entrada de 25%, e o saldo devedor será recebido nas seguintes condições (fora do mês): vinte e quatro vezes fixas e os juros estão embutidos do imóvel.
- Os salários com os respectivos encargos sociais serão pagos no primeiro dia útil do mês seguinte;
- Para esse estudo de caso os tributos serão calculados com uma alíquota estipulada de 5% sobre as receitas de vendas de apartamentos;
- O índice de inadimplência orçado da empresa será nulo;
- A empresa saldará seus compromissos com terceiros na data do vencimento;

- As despesas com vendas no período corresponderão a 10% das vendas totais ocorridas no mês anterior;
- As compras de materiais do mês serão pagas, em função da política da empresa junto aos fornecedores, que será a seguinte: 40% será pago no mês de aquisição e o saldo em duas parcelas iguais (fora do mês);
- As compras de materiais serão feitas mensalmente sendo comprado 1/12 avos do total dos materiais orçado;
- Todas as demais contas a receber e a pagar serão recebidas e pagas no mês de competência;
- Para esse estudo de caso será adotado que a empresa projetou um nível desejado de caixa que será de no mínimo R\$1.000,00 em janeiro, aumentando em 05% a mais caixa em relação ao mês anterior;
- O restante que ultrapassar o nível de caixa desejado será aplicado com juros de 0,25% ao mês;
- Quando houver escassez de recursos financeiros, a empresa captará no banco, o reforço de capital de giro necessário para suas atividades operacionais. A amortização ocorrerá em 45 dias após o empréstimo concedido e os juros cobrados irão ser de 8% a.a. do valor do empréstimo.

3.2.2 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado

Para esse estudo de caso serão utilizados três níveis de vendas para três tipos de situações, sendo:

- Otimista – vender todos os apartamentos dentro do primeiro semestre, sendo um a cada mês;
- Intermediário – vender uma unidade a cada dois meses, sendo a primeira unidade vendida em janeiro e a última em novembro;
- Pessimista – vender todas as unidades a partir do segundo semestre da obra, sendo um a cada mês.

Nesta seção são apresentadas as tabelas fixas de salários e compra de materiais para a obra, que serão utilizadas para os três modelos de fluxo de caixa.

Os salários representam um montante total de R\$ 106.306,56 e serão pagos conforme o Apêndice A, como a política da empresa será de pagar os salários com encargos sociais, fora do mês de competência, ou seja, ocorrerá o desembolso de caixa, no primeiro dia do mês seguinte, conseqüentemente o desembolso total do ano de 2008 será de R\$ 97.449,00.

Assim os salários com encargos sociais de janeiro serão pagos em fevereiro, e assim por diante.

A programação de desembolso de caixa, em função das compras de materiais, ocorrerá pelo pagamento de 40% no mês de aquisição e o saldo restante será de em duas parcelas iguais fora do mês, conforme Apêndice B.

3.2.2.1 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Pessimista

Este modelo parte da premissa que as vendas serão feitas todas no final do segundo semestre da obra, sendo assim foram calculados as vendas, as despesas sobre as vendas, a movimentação da aplicação e por fim foram apresentados os dados do fluxo de caixa projetado pessimista.

- Recebimentos de Vendas

Os recebimentos de vendas dos apartamentos são conforme as condições fixadas para o recebimento das vendas dos apartamentos, sendo uma entrada de 25%, e o saldo devedor será recebido na seguinte condição, nos meses seguintes, de vinte e quatro vezes fixas.

As seis unidades serão vendidas no segundo semestre de 2008, conforme a situação proposta. O Apêndice C mostra a entrada das vendas no período pessimista.

- Despesas com Vendas

As despesas sobre as vendas dos apartamentos no período projetado correspondem a 10% das vendas totais ocorridas no mês anterior. Então:

- Despesas com vendas de agosto/08 = vendas dos apartamentos de julho/08 x 0,10.
- Logo as despesas com vendas de agosto/08 = R\$ 25.000,00 x 0,10 = R\$ 2.500,00.

Assim, calcula-se para os demais meses conforme a Apêndice D.

- Conta Aplicação

A aplicação terá um saldo de R\$ 150.878,00 no final de janeiro e irá decair de modo a se extinguir em julho, conforme o Apêndice E nos mostra.

Isso se dará devido à falta de recursos dos meses anteriores, pois a conta aplicação, que dava suprimentos para o caixa, será totalmente consumida no primeiro semestre da obra, e terá assim a necessidade de empréstimos bancários para cobrir o caixa.

- Modelo de Fluxo de Caixa

A Tabela 1, de fluxo de caixa projetado pessimista trimestral do ano de 2008, foi criada a partir do apêndice L e será apresentada.

Tabela 1 – Fluxo de Caixa Projetado Pessimista

FLUXO DE CAIXA						
ENTRADAS		jan à mar 08	abr à junl 08	jul à set 08	out à dez 08	TOTAL
	Vendas de apartamentos	0	0	84.375	112.500	196.875
	Receitas financeiras	695	501	16	0	1.212
1	TOTAL DOS RECEBIMENTOS	695	501	84.391	112.500	198.087
SAÍDAS						
	Fornecedores	45.264	64.662	64.662	64.662	239.250
	Tributos	0	0	4.219	5.625	9.844
	Folha de Pagamento	17.718	26.577	26.577	26.577	97.448
	Despesas com Vendas	0	0	5.313	10.313	15.625
	Juros de empréstimos	0	0	41	1.451	1.492
	Outras Saídas	9.500	0	0	2.450	11.950
2	TOTAL DOS PAGAMENTOS	72.481	91.239	100.811	111.077	375.608
SALDO						
3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	-71.786	-90.737	-16.420	1.423	-177.521
4	SALDO INICIAL DE CAIXA	172.050	3.476	4.023	4.658	
5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+ -3+4)	100.264	-87.262	-12.397	6.080	
6	NIVEL DESEJADO DE CAIXA	3.153	3.649	4.225	4.891	
7	EMPRESTIMOS A CAPTAR	0	0	10.932	16.949	27.881
8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	-150.878	0	0	0	-150.878
9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRESTIMOS	0	0	-511	-18.139	-18.650
10	RESGATES DE APLICAÇÕES	53.767	90.911	6.200	0	150.878
11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.103	1.276	1.407	1.710	

Neste fluxo de caixa, conforme a tabela 1, as vendas só ocorrerão no segundo semestre, assim, a empresa terá que arcar com todas as suas despesas com o próprio capital.

Observa-se através do fluxo de caixa projetado que a empresa apresentará problemas financeiros graves no segundo semestre de 2008.

Em julho de 2008 a empresa terá que captar o seu primeiro empréstimo, no valor de R\$ 511,00, pois se esgotará todas as suas fontes de recurso próprio, e assim precisará de capital de terceiros.

A partir do mês de setembro do período projetado, a empresa, embora tenha já feito sua terceira venda, terá o caixa mais uma vez prejudicado por causa do começo da amortização do empréstimo, precisando ainda de empréstimos financeiros. Com isso a empresa poderá procurar com antecedência empréstimos com juros menores e analisar o mercado para achar uma melhor forma de captá-lo.

De fevereiro até julho de 2008 terá uma redução de mais de vinte e quatro vezes do valor referente as receitas financeiras, pois teve que usar o capital próprio para cobrir o caixa, deixando assim a conta aplicação com um saldo cada vez menor, acarretando um rendimento menor de sua aplicação.

No final do segundo semestre a empresa terá um aumento considerável de sua receita, chegando a R\$ 40.625,00 em dezembro, isso se dará ao fato de ter feito suas vendas durante esse período, mas isso não impedirá que a empresa tenha que captar R\$ 27.881,00 de empréstimos para saldar seus compromissos e deixar no nível de caixa estipulado.

Devido à falta de recursos, a empresa terá que arcar com mais R\$ 1.212,00 pagos pelos juros de empréstimos captados.

3.2.2.2 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Intermediário

Este modelo terá suas vendas feitas bimestralmente, sendo a primeira em janeiro e a última em novembro de 2008, assim foram calculados as vendas, as despesas sobre as vendas, a movimentação da aplicação e por fim foram apresentados os dados do fluxo de caixa projetado intermediário.

- Recebimentos de Vendas

Os recebimentos de vendas dos apartamentos serão conforme as condições fixadas para o recebimento das vendas dos apartamentos, sendo uma entrada de 25%, e o saldo

devedor será recebido na seguinte condição, nos meses seguintes, de vinte e quatro vezes fixas.

As seis unidades serão vendidas a cada dois meses, sendo a primeira unidade vendida em janeiro e a última em novembro de 2008. O Apêndice F mostra a entrada das vendas no período intermediário.

- Despesa sobre a venda dos apartamentos

As despesas com vendas no período projetado correspondem a 10% das vendas totais ocorridas no mês anterior. Então:

- Despesas com vendas de fevereiro/08 = vendas dos apartamentos de janeiro/08 x 0,10.
- Logo as despesas com vendas de agosto/08 = R\$ 25.000,00 x 0,10 = R\$ 2.500,00.

Assim, calcula-se para os demais meses conforme o Apêndice G.

- Movimentação da conta Aplicação

A aplicação terá um saldo de R\$ 174.628,00 no final de janeiro e irá entrar em declínio. No mês de julho terá um pequeno aumento, mais irá voltar a diminuir em agosto, tendo mais um aumento em setembro e voltando a decair em outubro, assim ficando com um saldo final de R\$ 47.611,00, conforme o Apêndice H nos mostra.

Graças ao montante elevado da conta aplicação e a diferença do período entre as entradas e saídas ter pequena oscilação, ora uma maior entrada e ora uma maior saída, não precisará de captação de empréstimos, pois terá capital suficiente para cobrir suas saídas.

- Modelo de Fluxo de Caixa

A Tabela 2, de fluxo de caixa projetado intermediário trimestral para o ano de 2008, foi criada a partir do apêndice M e será apresentada.

Tabela 2 – Fluxo de Caixa Projetado Intermediário

FLUXO DE CAIXA						
ENTRADAS		jan à mar 08	abr à jun 08	jul à set 08	out à dez 08	TOTAL
	Vendas de apartamentos	56.250	46.875	84.375	75.000	262.500
	Receitas financeiras	815	971	668	514	2.969
1	TOTAL DOS RECEBIMENTOS	57.065	47.846	85.043	75.514	265.469
SAÍDAS						
	Fornecedores	45.264	64.662	64.662	64.662	239.250
	Tributos	2.813	2.344	4.219	3.750	13.125
	Folha de Pagamento	17.718	26.577	26.577	26.577	97.448
	Despesas com Vendas	2.813	6.563	5.625	9.375	24.375
	Outras Saídas	9.500	0	0	2.450	11.950
2	TOTAL DOS PAGAMENTOS	78.106	100.145	101.083	106.814	386.148
SALDO						
3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	-21.041	-52.299	-16.039	-31.299	-
4	SALDO INICIAL DE CAIXA	172.050	3.476	4.023	4.658	
5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+3+4)	151.009	-48.823	-12.016	-26.642	
6	NIVEL DESEJADO DE CAIXA	3.153	3.649	4.225	4.891	
7	EMPRESTIMOS A CAPTAR	0	0	0	0	0
8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	-	0	-5.560	-6.691	-
9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRESTIMOS	0	0	0	0	0
10	RESGATES DE APLICAÇÕES	26.772	52.473	21.800	38.223	139.268
11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.103	1.276	1.407	1.710	

No fluxo de caixa projetado intermediário, conforme tabela 2, as vendas ocorrerão bimestralmente, assim a empresa terá uma receita de vendas para cobrir parte de suas saídas, e será utilizado R\$ 127.017,00 do seu capital próprio.

Observa-se através do fluxo de caixa projetado que a empresa terá que desembolsar de fevereiro a junho de 2008 um montante de R\$ 79.244,00 para cobrir suas saídas de caixa. Embora a organização utilize esse montante, não precisará de nenhum empréstimo até o final do período analisado.

A primeira diferença positiva de caixa da empresa ocorrerá em janeiro onde terá um saldo positivo de R\$ 5.628,00, isso ocorrerá principalmente por causa de sua primeira venda e também por não haver pagamento de mão de obra nesse período. Após esse período a empresa só terá saldo positivo na diferença novamente em julho, tendo uma entrada maior que suas saídas no valor de R\$ 1.544,00.

Nesse ano a empresa não terá despesas com juros de empréstimos, pois não precisará de empréstimos bancários, tendo em vista um saldo inicial de caixa de R\$ 170.000,00.

A organização ganhará nesse período em juros de aplicação bancária um valor total de R\$ 2.969,00, pois o excedente de caixa de cada mês será aplicado no mercado financeiro.

O nível desejado de caixa projetado para o final do período de 2008, está fixado em R\$ 1.710,00, de acordo com a política estabelecida pela empresa.

3.2.2.3 Modelo de Fluxo de Caixa Projetado Otimista

Este modelo terá suas vendas feitas todas no começo da obra, ou seja, no primeiro semestre de 2008, assim foram calculados as vendas, as despesas sobre as vendas, a movimentação da aplicação e por fim foram apresentados os dados do fluxo de caixa projetado otimista.

- Recebimentos de Vendas

Os recebimentos de vendas dos apartamentos serão conforme as condições fixadas para o recebimento das vendas dos apartamentos, sendo uma entrada de 25%, e o saldo devedor será recebido na seguinte condição, nos meses seguintes, de vinte e quatro vezes fixas.

As seis unidades serão vendidas no primeiro semestre de 2008, conforme a situação proposta. O Apêndice I mostra a entrada das vendas no período intermediário.

- Despesa sobre a venda dos apartamentos

As despesas com vendas no período projetado correspondem a 10% das vendas totais ocorridas no mês anterior. Então:

- Despesas com vendas de fevereiro/08 = vendas dos apartamentos de janeiro/08 x 0,10.
- Logo as despesas com vendas de agosto/08 = R\$25.000,00 x 0,10 = R\$2.500,00.

Assim, calcula-se para os demais meses conforme o Apêndice J.

- Movimentação da conta Aplicação

A aplicação terá um saldo de R\$ 174.628,00 no final de janeiro e irá manter uma média nessa faixa, chegando a aumentar R\$ 3.950,00 do saldo inicial em junho de 2008, em dezembro irá chegar a ter um saldo final de R\$ 88.775,00. Isso acontecerá porque as saídas serão maiores que as entradas de caixa, isso levado ao fato que as maiores parcelas sobre as vendas dos apartamentos foram no primeiro semestre.

O montante elevado da conta aplicação irá garantir que a empresa não precise de empréstimo até o final do período. Os juros dessa conta irão gerar uma receita financeira para a empresa de R\$ 4.289,00 chegando a quase 1,5% da receita total. Conforme o Apêndice K.

- Modelo de Fluxo de Caixa

A Tabela 3, de fluxo de caixa projetado otimista por trimestral para o ano de 2008, foi criada a partir do apêndice N e será apresentada.

Tabela 3 – Fluxo de Caixa Projetado Otimista

FLUXO DE CAIXA						
ENTRADAS		jan à mar 08	abr à jun 08	jul à set 08	out à dez 08	TOTAL
	Vendas de apartamentos	84.375	112.500	56.250	56.250	309.375
	Receitas financeiras	875	1.294	1.223	898	4.289
1	TOTAL DOS RECEBIMENTOS	85.250	113.794	57.473	57.148	313.664
SAÍDAS						
	Fornecedores	45.264	64.662	64.662	64.662	239.250
	Tributos	4.219	5.625	2.813	2.813	15.469
	Folha de Pagamento	17.718	26.577	26.577	26.577	97.448
	Despesas com Vendas	5.313	10.313	7.813	5.625	29.063
	Outras Saídas	9.500	0	0	2.450	11.950
2	TOTAL DOS PAGAMENTOS	82.013	107.176	101.864	102.126	393.179
SALDO						
3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	3.237	6.618	-44.391	-44.978	-79.515
4	SALDO INICIAL DE CAIXA	172.050	3.476	4.023	4.658	
5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+ -3+4)	175.287	10.093	-40.368	-40.320	
6	NIVEL DESEJADO DE CAIXA	3.153	3.649	4.225	4.891	
7	EMPRESTIMOS A CAPTAR	0	0	0	0	0
8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	175.287	-6.950	0	0	182.237
9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRESTIMOS	0	0	0	0	0
10	RESGATES DE APLICAÇÕES	3.152	506	44.592	45.211	93.462
11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.103	1.276	1.407	1.710	

No fluxo de caixa projetado otimista, conforme tabela 3, as vendas ocorrerão no primeiro semestre de 2008, assim a empresa terá uma receita de vendas para cobrir todas as suas saídas até fevereiro, nos meses de março e abril será utilizado R\$ 3.659,00 do montante da aplicação para cobrir as saídas que nesse período foram maiores que as entradas. Pode-se observar que em maio e junho, devido as suas maiores receitas no ano, terão disponibilidades para cobrirem suas saídas e também o excedente de caixa será aplicado no mercado financeiro, auferindo uma maior receita de juros.

De julho a dezembro obterá uma receita de venda de apartamentos fixas mensais de R\$ 18.750,00, pois esta receita refere-se às seis parcelas de prestações dos apartamentos vendidos.

Observa-se através do fluxo de caixa projetado que a empresa terá que desembolsar de junho a dezembro de 2008 um montante de R\$ 89.803,00 para cobrir suas saídas de caixa. A empresa embora utilize esse montante, não precisará de nenhum empréstimo até o final do período analisado, pois terá capital próprio para se financiar.

Nesse ano a empresa não terá despesas com juros de empréstimos, pois não precisará de empréstimos bancários, tendo em vista um saldo inicial de caixa de R\$ 170.000,00 mais os juros de aplicação financeira darão a sustentabilidade para a empresa saldar suas dividas.

A empresa terá nesse período uma receita financeira um valor total de R\$ 4.289,00, e o excedente de caixa será aplicado no mercado financeiro.

O nível desejado de caixa projetado para o final do período de 2008, está fixado em R\$ 1.710,00, de acordo com a política estabelecida pela empresa.

3.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

No fluxo de caixa projetado pessimista pode-se anteceder que a empresa precisará captar empréstimos em julho, assim poderá analisar o mercado antecipadamente e pesquisar juros mais baixos, tipos de empréstimos que melhor se adequem a situação que a empresa se encontrará. Também é possível ver que a empresa pagará juros sobre os empréstimos concedidos no valor de R\$ 1.212,00, e que será reduzido num prazo de cinco meses, mais de vinte e quatro vezes as receitas financeiras.

No fluxo de caixa projetado intermediário observa-se que a empresa não precisará pedir empréstimos bancários, conseguindo assim saldar suas dividas com o capital próprio.

Neste período poderá investir os excedentes de caixa de cada mês em aplicações do mercado financeiro. A empresa poderá antever que irá usar R\$ 127.017,00 do seu capital próprio.

Quanto ao fluxo de caixa projetado otimista, observa-se que embora tenha todas as vendas no primeiro semestre, terá que usar seu capital próprio em alguns meses, antevendo que irá precisar resgatar no período analisado um montante total de R\$ 93.462,00 de sua conta aplicação. Analisando o fluxo de caixa, prevê também que haverá uma receita financeira no valor de R\$ 4.289,00 durante o ano de 2008.

Este trabalho poderá contribuir para a gestão do negócio imobiliário, onde o gestor poderá visualizar os três cenários ao mesmo tempo, prevendo todos os seus gastos. Com os três cenários o gestor tem uma visão muito mais abrangente, prevenindo-se da falta de recursos de caixa, enfim, poderá gerenciar melhor suas sobras de caixa.

O gestor poderá comparar o fluxo de caixa orçado com o realizado, a fim de ajustar e analisar as variações entre eles, e com isso detectar as distorções do fluxo de caixa orçado.

Com o fluxo de caixa projetado, não só o gestor da construção civil, mas os gestores de todos os outros setores podem prever cenários futuros, contando assim com uma projeção e não com a sorte, levando a um controle mais eficaz de seus gastos em certas épocas que as entradas serão mais escassas.

4 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho monográfico procurou desenvolver três fluxos de caixa projetado para a empresa do ramo da construção civil em um determinado empreendimento, bem como sua caracterização como instrumento de planejamento, identificando suas principais vantagens, demonstrando seus conceitos, objetivos, características, transações que influenciam o caixa e elementos necessários para sua implantação.

O fluxo de caixa é de grande proveito para administração e planejamento do disponível da empresa. Com sua implantação, a empresa passa a ter controle das entradas e saídas de recursos, passando assim a planejar seu saldo de caixa para um período determinado. É importante ressaltar, que até mesmo antes da constituição de uma empresa, o fluxo de caixa é de grande utilidade, demonstrando-se como instrumento que facilita a visualização de futuros problemas financeiros e se uma empresa que ainda será criada obterá o retorno esperado, assim como para certo empreendimento como será seu retorno durante a construção, ou até mesmo depois.

Quando a empresa faz o planejamento do caixa, passa a prever excessos ou falta de recursos, o que permite a premeditação de aplicações de excedente ou procura de fontes de recursos para suprimento do caixa quando houver da carência de recursos.

Com o planejamento, a empresa passa a determinar um nível desejado de caixa, o que leva a mudança em sua política, resultante normalmente em diminuição das despesas financeiras.

O estudo procurou responder a questão problema: “Como se configura o fluxo de caixa projetado em uma empresa de construção civil?”.

Com a questão problema apresentada, verificou-se todos os aspectos essenciais para a elaboração de um fluxo de caixa, analisando todos os custos envolvidos em cada mês da obra, assim como todas as entradas referentes ao período apresentado. Com isso pode-se configurar um fluxo de caixa projetado para o empreendimento em questão, chegando a conclusão de que para uma gestão qualificada tem-se por necessário, sendo indispensável a utilização de um fluxo de caixa projetado, para saber se é viável a construção e quais os períodos de maiores saídas e de maiores entradas de caixa.

No estudo de caso foram desenvolvidas três situações de fluxo de caixa projetado, sendo um pessimista, um intermediário e um otimista, tendo em relação os custos da obra analisada e as vendas nos períodos em questão.

No fluxo de caixa projetado pessimista pode-se anteceder que a empresa precisará captar empréstimos em julho. Também poderá anteceder que a empresa pagará juros sobre os empréstimos concedidos, pois faltará recursos próprios no período analisado

No fluxo de caixa projetado intermediário observa-se que a empresa não precisará captar empréstimos bancários, e os excedentes de caixa poderão ser investidos em aplicações do mercado financeiro.

Quanto ao fluxo de caixa projetado otimista, observa-se que irá usar seu capital próprio em alguns meses, antevendo que precisará resgatar de sua conta aplicação para saldar seus compromissos.

O objetivo geral do estudo foi: “desenvolver um fluxo de caixa projetado para uma empresa do ramo da construção civil em um determinado empreendimento.” compreende-se como alcançado. Os objetivos específicos auxiliaram para o cumprimento do objetivo geral da pesquisa.

A realização deste trabalho monográfico foi de grande valia para melhor conhecimento do fluxo de caixa como instrumento de controle financeiro, ficando a sugestão da continuidade deste estudo por outros trabalhos, sugerindo-se, a abordagem do tema fluxo de caixa projetado para outros tipos de empresa.

REFERÊNCIAS

ASSAF NETO, Alexandre; SILVA, César Augusto Tibúrcio. **Administração do Capital de Giro**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

ATKINSON, A. A.; BANKER, R. D.; KAPLAN, R. S.; YOUNG, S. M. **Management Accounting**. New Jersey: Prentice Hall Inc. 1995.

BERTOLUCCI, Aldo V.; NASCIMENTO, Diogo Toledo do. Quanto Custa Pagar Tributos? **Revista Contabilidade & Finanças – USP**, São Paulo, n. 29, p. 55-67, maio/ago. 2002.

BEUREN, Ilse Maria et al. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL, Lei n. 9.841, de 5 de outubro de 1999. Institui o Estatuto da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, dispondo sobre o tratamento jurídico diferenciado, simplificado e favorecido previsto nos arts. 170 e 179 da Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9841.htm>. Acesso em: 13 fev. 2007.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica: para uso dos estudantes universitários**. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1983.

DEMO, Pedro. **Introdução à metodologia da ciência**. São Paulo: Atlas, 1985.

ESTUDOS E PESQUISAS, classificação adotada pelo SEBRAE. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br>>. Acesso em: 12 fev. 2007.

FERREIRA, Ana P.; MACHADO, Mariza A. O.; SANTOS, Milena S. T. **Cessão de mão-de-obra e empreitada**. 3. ed. São Paulo: IOB Thomson, 2004.

FRITSCH, W.; FRANCO, G. H. B. **Investimento direto: teoria e evidência empírica**. 1988.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1991.

_____. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. São Paulo: Atlas, 1994.

_____. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

HOULLER, Marcelo Ervino. **A influência do fluxo de caixa na tomada de decisões**. 2000. Monografia (especialização em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC/ Santa Catarina.

INSTITUTO DE ESTUDOS FINANCEIROS. Planejamento Financeiro. 2006. Disponível em: <<http://www.ief.com.br/index.htm>>. Acesso em: 20 fev. 2007.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Contabilidade Gerencial**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

_____. **Teoria Avançada da Contabilidade**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica**. São Paulo: Atlas, 1997.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2001.

NAHUZ, C. dos S.; FERREIRA, L.S. **Manual para normalização de monografias**. 3.ed. São Luis, 2002. 172 p.

PEREZ Jr., José Hernandez; BEGALLI, Glaucos Antonio. **Elaboração das Demonstrações Contábeis**. São Paulo: Atlas, 1999.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria (Org.). Metodologia da pesquisa aplicável às ciências sociais. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2006.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SÁ, Antonio Lopes de. **Teoria da Contabilidade**, 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SANVICENTE, Antônio Zoratto. **Administração Financeira**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio as Micros e Pequenas Empresas. Base de Dados. 1999. Disponível em: <<http://www.sebrae-sc.com.br>>. Acesso em: 15 abr. 2007

SILVA, Marise Borba de; GRIGOLO, Tânia Maris. **Metodologia para iniciação científica à prática de pesquisa e da extensão II**. Caderno Pedagógico. Florianópolis: Udesc, 2002.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução a pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

ZDANOWICZ, José Eduardo. **Fluxo de Caixa: uma decisão de planejamento e controle financeiro**. 9. ed. Porto Alegre: Ed. Sagra Luzzatto, 2002.

APÊNDICES

APÊNDICE A – SALÁRIOS

SALARIOS	MÊS DE PAGAMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	0												0
FEV		8.859											8.859
MAR			8.859										8.859
ABR				8.859									8.859
MAI					8.859								8.859
JUN						8.859							8.859
JUL							8.859						8.859
AGO								8.859					8.859
SET									8.859				8.859
OUT										8.859			8.859
NOV											8.859		8.859
DEZ												8.859	8.859
TOTAL	0	8.859	17.718	26.577	35.436	44.295	53.154	62.013	70.872	79.731	88.590	97.449	

APÊNDICE B – FORNECEDORES

FORNECEDORES	MÊS DE PAGAMENTOS												
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	TOTAL
JAN	8.622												8.622
FEV		15.088											15.088
MAR			21.554										21.554
ABR				21.554									21.554
MAI					21.554								21.554
JUN						21.554							21.554
JUL							21.554						21.554
AGO								21.554					21.554
SET									21.554				21.554
OUT										21.554			21.554
NOV											21.554		21.554
DEZ												21.554	21.554
TOTAL	8.622	23.710	45.264	66.818	88.372	109.926	131.480	153.034	174.588	196.142	217.696	239.250	

APÊNDICE C – VENDAS PESSIMISTAS

PESSIMISTA	MÊS DE RECEBIMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN													0
FEV													0
MAR													0
ABR													0
MAI													0
JUN													0
JUL							25.000						25.000
AGO								28.125					28.125
SET									31.250				31.250
OUT										34.375			34.375
NOV											37.500		37.500
DEZ												40.625	40.625
TOTAL	0	0	0	0	0	0	25.000	53.125	84.375	118.750	156.250	196.875	

APÊNDICE D – DESPESAS COM VENDAS PESSIMISTAS

PESSIMISTA	MÊS DE PAGAMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN													0
FEV													0
MAR													0
ABR													0
MAI													0
JUN													0
JUL													0
AGO								2.500					2.500
SET									2.813				2.813
OUT										3.125			3.125
NOV											3.438		3.438
DEZ												3.750	3.750
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	2.500	5.313	8.438	11.876	15.625	

APÊNDICE E – CONTA APLICAÇÃO PESSIMISTA

PESSIMISTA	APLICAÇÃO												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	150.878												150.878
FEV		127.259											127.259
MAR			97.112										97.112
ABR				66.886									66.886
MAI					36.583								36.583
JUN						6.200							6.200
JUL							0						0
AGO								0					0
SET									0				0
OUT										0			0
NOV											0		0
DEZ												0	0
TOTAL	150.878	127.259	97.112	66.886	36.583	6.200	0	0	0	0	0	0	

APÊNDICE F – VENDAS INTERMEDIÁRIAS

INTERMEDIÁRIO	MÊS DE RECEBIMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	25.000												25.000
FEV		3.125											3.125
MAR			28.125										28.125
ABR				6.250									6.250
MAI					31.250								31.250
JUN						9.375							9.375
JUL							34.375						34.375
AGO								12.500					12.500
SET									37.500				37.500
OUT										15.625			15.625
NOV											40.625		40.625
DEZ												18.750	18.750
TOTAL	25.000	28.125	56.250	62.500	93.750	103.125	137.500	150.000	187.500	203.125	243.750	262.500	

APÊNDICE G - DESPESAS COM VENDAS INTERMEDIÁRIAS

INTERMIDIARIO	MÊS DE PAGAMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN													0
FEV		2.500											2.500
MAR			313										313
ABR				2.813									2.813
MAI					625								625
JUN						3.125							3.125
JUL							938						938
AGO								3.438					3.438
SET									1.250				1.250
OUT										3.750			3.750
NOV											1.563		1.563
DEZ												4.063	4.063
TOTAL	0	2.500	2.813	5.626	6.251	9.376	10.314	13.752	15.002	18.752	20.315	24.378	

APÊNDICE H – CONTA APLICAÇÃO INTERMEDIÁRIA

INTERMEDIÁRIO	APLICAÇÃO												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	174.628												174.628
FEV		151.537											151.537
MAR			147.857										147.857
ABR				120.883									120.883
MAI					119.777								119.777
JUN						95.384							95.384
JUL							96.865						96.865
AGO								75.064					75.064
SET									79.144				79.144
OUT										59.948			59.948
NOV											66.639		66.639
DEZ												47.611	47.611
TOTAL	174.628	151.537	147.857	120.883	119.777	95.384	96.865	75.064	79.144	59.948	66.639	47.611	

APÊNDICE I – VENDAS OTIMISTAS

OTIMISTA	MÊS DE RECEBIMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	25.000												25.000
FEV		28.125											28.125
MAR			31.250										31.250
ABR				34.375									34.375
MAI					37.500								37.500
JUN						40.625							40.625
JUL							18.750						18.750
AGO								18.750					18.750
SET									18.750				18.750
OUT										18.750			18.750
NOV											18.750		18.750
DEZ												18.750	18.750
TOTAL	25.000	53.125	84.375	118.750	156.250	196.875	215.625	234.375	253.125	271.875	290.625	309.375	

APÊNDICE J – DESPESAS COM VENDAS OTIMISTAS

OTIMISTA	MÊS DE PAGAMENTOS												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN													0
FEV		2.500											2.500
MAR			2.813										2.813
ABR				3.125									3.125
MAI					3.438								3.438
JUN						3.750							3.750
JUL							4.063						4.063
AGO								1.875					1.875
SET									1.875				1.875
OUT										1.875			1.875
NOV											1.875		1.875
DEZ												1.875	1.875
TOTAL	0	2.500	5.313	8.438	11.876	15.626	19.689	21.564	23.439	25.314	27.189	29.064	

APÊNDICE K - CONTA APLICAÇÃO INTERMEDIÁRIA

OTIMISTA	APLICAÇÃO												TOTAL
	jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08	
JAN	174.628												174.628
FEV		175.287											175.287
MAR			172.135										172.135
ABR				171.628									171.628
MAI					173.774								173.774
JUN						178.579							178.579
JUL							162.298						162.298
AGO								148.162					148.162
SET									133.986				133.986
OUT										119.772			119.772
NOV											105.518		105.518
DEZ												88.775	88.775
TOTAL	174.628	175.287	172.135	171.628	173.774	178.579	162.298	148.162	133.986	119.772	105.518	88.775	

APÊNDICE L – FLUXO DE CAIXA PROJETADO PESSIMISTA

FLUXO DE CAIXA		Projetado Pessimista												TOTAL	
		jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08		
ENTRADAS		Vendas de apartamentos						25.000	28.125	31.250	34.375	37.500	40.625	196.875	
		Receitas financeiras		377	318	243	167	91	16					1.212	
	1	TOTAL DOS RECEBIMENTOS	0	377	318	243	167	91	25.016	28.125	31.250	34.375	37.500	40.625	198.087
SAIDAS		Fornecedores	8.622	15.088	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	239.250	
		Tributos	0	0	0	0	0	1.250	1.406	1.563	1.719	1.875	2.031	9.844	
		Folha de Pagamento	0	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	97.448	
		Despesas com Vendas							2.500	2.813	3.125	3.438	3.750	15.625	
		Juros de empréstimos								41	501	333	617	1.492	
		Outras Saídas	9.500											2.450	11.950
	2	TOTAL DOS PAGAMENTOS	18.122	23.947	30.413	30.413	30.413	30.413	31.663	34.319	34.829	35.758	36.058	39.262	375.608
SALDO	3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	-18.122	-23.570	-30.095	-30.170	-30.246	-30.321	-6.647	-6.194	-3.579	-1.383	1.442	1.363	-177.521
	4	SALDO INICIAL DE CAIXA	170.000	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	
	5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+ -3+4)	151.878	-22.570	-29.045	-29.068	-29.088	-29.106	-5.371	-4.854	-2.172	95	2.993	2.992	
	6	NÍVEL DESEJADO DE CAIXA	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710	
	7	EMPRESTIMOS A CAPTAR							511	6.261	4.160	7.718	2.796	6.436	27.881
	8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	-150.878												-150.878
	9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS									-511	-6.261	-4.160	-7.718	-18.650
	10	RESGATES DE APLICAÇÕES		23.620	30.147	30.225	30.304	30.382	6.200						150.878
	11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710	

APÊNDICE M - FLUXO DE CAIXA PROJETADO INTERMEDIÁRIO

FLUXO DE CAIXA		Projetado Intermediário												TOTAL	
		jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08		
ENTRADAS		Vendas de apartamentos	25.000	3.125	28.125	6.250	31.250	9.375	34.375	12.500	37.500	15.625	40.625	18.750	262.500
		Receitas financeiras		437	379	370	302	299	238	242	188	198	150	167	2.969
	1	A – TOTAL DOS RECEBIMENTOS	25.000	3.562	28.504	6.620	31.552	9.674	34.613	12.742	37.688	15.823	40.775	18.917	265.469
SAÍDAS		Fornecedores	8.622	15.088	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	239.250
		Tributos	1.250	156	1.406	313	1.563	469	1.719	625	1.875	781	2.031	938	13.125
		Folha de Pagamento	0	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	97.448
		Despesas com Vendas	0	2.500	313	2.813	625	3.125	938	3.438	1.250	3.750	1.563	4.063	24.375
		Outras Saídas	9.500											2.450	11.950
	2	B – TOTAL DOS PAGAMENTOS	19.372	26.603	32.132	33.538	32.600	34.007	33.069	34.475	33.538	34.944	34.007	37.863	386.148
3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	5.628	-23.041	-3.628	-26.918	-1.048	24.332	1.544	-21.733	4.150	-19.121	6.768	-18.946	-120.678	
4	SALDO INICIAL DE CAIXA	170.000	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629		
5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+3+4)	175.628	-22.041	-2.578	-25.816	109	23.117	2.821	-20.393	5.557	-17.644	8.320	-17.317		
6	NIVEL DESEJADO DE CAIXA	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710		
7	EMPRESTIMOS A CAPTAR														
8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	-174.628						-1.480		-4.079		-6.691		-186.879	
9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRESTIMOS													0	
10	RESGATES DE APLICAÇÕES		23.091	3.680	26.973	1.106	24.393		21.800		19.195		19.028	139.268	
11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710		

APÊNDICE N - FLUXO DE CAIXA PROJETADO OTIMISTA

FLUXO DE CAIXA		Projeto Otimista												TOTAL	
		jan/08	fev/08	mar/08	abr/08	mai/08	jun/08	jul/08	ago/08	set/08	out/08	nov/08	dez/08		
ENTRADAS		Vendas de apartamentos	25.000	28.125	31.250	34.375	37.500	40.625	18.750	18.750	18.750	18.750	18.750	18.750	309.375
		Receitas financeiras		437	438	430	429	434	446	406	370	335	299	264	4.289
	1	A – TOTAL DOS RECEBIMENTOS (1)	25.000	28.562	31.688	34.805	37.929	41.059	19.196	19.156	19.120	19.085	19.049	19.014	313.664
SAÍDAS		Fornecedores	8.622	15.088	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	21.554	239.250
		Tributos	1.250	1.406	1.563	1.719	1.875	2.031	938	938	938	938	938	938	15.469
		Folha de Pagamento	0	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	8.859	97.448
		Despesas com Vendas	0	2.500	2.813	3.125	3.438	3.750	4.063	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	29.063
		Outras Saídas	9.500											2.450	11.950
2	B – TOTAL DOS PAGAMENTOS (2)	19.372	27.853	34.788	35.257	35.725	36.194	35.413	33.225	33.225	33.225	33.225	35.675	393.179	
3	DIFERENÇA DO PERÍODO (1-2)	5.628	709	(3.100)	(451)	2.204	4.865	(16.216)	(14.070)	(14.105)	(14.140)	(14.176)	(16.662)	(79.515)	
4	SALDO INICIAL DE CAIXA	170.000	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629		
5	DISPONIBILIDADE MENSAL(+3+4)	175.628	1.709	(2.050)	651	3.361	6.081	(14.940)	(12.730)	(12.698)	(12.663)	(12.625)	(15.033)		
6	NÍVEL DESEJADO DE CAIXA	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710		
7	EMPRESTIMOS A CAPTAR														
8	APLICAÇÕES NO MERCADO FINANCEIRO	(174.628)	(659)			(2.146)	(4.804)							(182.237)	
9	AMORTIZAÇÃO DE EMPRESTIMOS													0	
10	RESGATES DE APLICAÇÕES			3.152	506			16.280	14.137	14.175	14.214	14.254	16.743	93.462	
11	SALDO FINAL DE CAIXA PROJETADO	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710		

