



INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO
EDUCACIONAL DE BAGÉ



Análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica e indicadores financeiros de um empreendimento imobiliário

TEIXEIRA, Aline Rodrigues¹
CAVALHEIRO, Brenda Mendes¹
SAGGIONO, Dirnei Kaupp²
OLIVEIRA, Luciane Rosa²
PRESTES, Caroline Soares²

RESUMO: O presente trabalho consiste na realização da análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica e indicadores financeiros de um empreendimento imobiliário, o presente artigo justifica-se pela importância de avaliar a Análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica antes de construir qualquer tipo de empreendimento. Sendo assim, qualquer tipo de decisão sobre tal investimento deverá ser feito uma série de estudos para assim serem tomadas as medidas cabíveis para assim, tentar evitar o máximo de transtorno possível, e salientando, antes de quaisquer investimentos que envolvem a construção civil deverá sempre ser feito uma série de estudos para assim ser tomada uma decisão.

Palavra-chave: Empreendimentos imobiliários, viabilidade econômica, análise de investimentos e fluxo de caixa.

ABSTRACT: The present work consists in carrying out the analysis of the cash flow and the economic viability and financial indicators of a real estate enterprise, the present article is justified by the importance of evaluating the Analysis of the cash flow and the economic viability before building any type of enterprise. Therefore, any type of decision on such an investment must be made through a series of studies so that the appropriate measures can be taken in order to

try to avoid as much inconvenience as possible, and stressing that, before any investments involving civil construction, it must always be carried out a series of studies in order to make a decision.

Keywords: Real estate developments, economic viability, analysis of investments and cash flow.

1 Introdução: Este artigo apresenta o tema da pesquisa realizada, ou seja, tentaremos demonstrar da melhor forma possível a análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica e indicadores financeiros de um empreendimento imobiliário, como conseguimos chegar ao assunto abordado, o objetivo geral, os objetivos específicos e a conclusão da realização deste artigo dirigido.

1.1 Objetivos

1.1.2 Objetivo Geral

O objetivo geral desta pesquisa é verificar a viabilidade econômica de um empreendimento imobiliário na cidade de Bagé/RS.

1.1.3 Objetivos Específicos

- Elaborar indicadores e demonstrativos para diferentes condições de fluxo de caixa;
- Analisar os indicadores financeiros e demonstrativos;

1.1.4 Justificativa:

Este artigo traz a importância de se fazer um projeto de viabilidade econômica e dos indicadores financeiros antes de construir, adquirir, implantar, expandir ou modernizar qualquer tipo de empreendimento. Sendo assim para que um empreendimento venha a se estabelecer, deve existir uma verificação da necessidade de uma análise contendo critérios para uma possível implantação, ou seja, será sempre necessário que o empreendedor tome a decisão de investir, mais para isso precisa-se ir com base nos dados econômicos e financeiros que o projeto em assunto irá apresentar, bem como examinar o mercado onde se pretende atuar.

Dantas (1996, p.47) refere que “um projeto surge de uma ideia, de uma projeção com avaliação de retorno e custos e, principalmente, da necessidade de servir. É uma concepção que vai criando formas antes de qualquer trabalho concreto, esforço físico ou desembolso de recursos” ou então seja como já teria sido falado e Dantas (1996, p.47) trás que qualquer decisão concreta deverá

sempre ser feito uma série de estudos para assim ser tomada uma decisão.

Segundo Heineck, Barros Neto e Abreu (2008) a avaliação econômica de projetos, muitas vezes, é realizada intuitivamente por donos das empresas ou responsáveis pela tomada de decisão, sem levar em consideração as técnicas propícias de análise de investimentos e os dados existentes sobre o investimento, podendo acarretar em resultados em desacordo com a realidade dos mercados, ou seja devemos sempre levar em consideração os dados existentes no projeto, para assim evitar que venha acarretar em resultados negativos para determinada instituição financeira. Diz Santi Filho (2002) “Fluxo de Caixa é a previsão de entradas e saídas de recursos monetários, por um determinado período.” Sendo assim, precisa-se de uma previsão de dados levantados nas projeções econômicas e financeiras que sejam atuais da empresa.

2 Referencial Teórico

2.1 Demonstração do Fluxo de Caixa

2.1.2 Livros Contábeis Obrigatórios

Livro Diário: O Livro Diário registra todos os fatos que afetam o patrimônio, em ordem cronológica de dia, mês e ano, podendo contar com livros auxiliares para registrar operações específicas ou a movimentação de determinadas contas.

Livro Razão: O Livro Razão registra, também, todos os fatos, só que dando ênfase às contas que compõem o patrimônio. É esse livro que permite conhecer a movimentação de débito e crédito de cada elemento que compõem o patrimônio da empresa.

2.1.3 Livros Contábeis Auxiliares

Embora obrigatórios perante o fisco, os livros citados a seguir podem ser utilizados na escrituração contábil como auxiliares, reduzindo bastante o volume de registros contábeis no Livro Diário

Livro Caixa: Esse livro tem a finalidade de registrar as entradas e saídas de numerário. Os registros devem ser efetuados em ordem cronológica e, por isso, pode ser utilizado como auxiliar do Livro Diário, devendo, nesse caso, atender a todas as formalidades exigidas. Ressalte-se que as empresas optantes pelo SIMPLES estão obrigadas, perante o fisco, à escrituração do Livro Caixa, observando as exigências contidas na Lei no 9.317/96 e as demais formalidades, inclusive quanto

aos termos de abertura e encerramento.

Livro de Inventário: O Livro de Inventário tem a finalidade de registrar os bens de consumo, as mercadorias, as matérias-primas e outros materiais que se achem estocados nas datas em que forem levantados os balanços. As empresas optantes pelo SIMPLES também estão obrigadas a escriturar este Livro.

Livro de Entrada de Mercadorias: O Livro de Entrada de Mercadorias destina-se ao registo, em ordem cronológica, das mercadorias adquiridas e recebidas pelas empresas. Nele também são registradas as entradas de bens de qualquer espécie, inclusive os que se destinam a uso ou consumo.

Livro de Saída de Mercadorias: No Livro de Saída de Mercadorias registram-se, em ordem cronológica, as vendas de mercadorias ou de produtos, bem como toda e qualquer saída, inclusive de bens móveis da empresa.

Livro de Registro de Prestação de Serviços: Esse livro é obrigatório perante o fisco municipal, podendo ser utilizado como auxiliar do Diário, pois nele registram-se todas as operações de serviços, individualizando as respectivas Notas Fiscais em ordem cronológica.

2.1.4 Demonstrações Contábeis Obrigatórias

Ao fim de cada exercício social, as empresas em geral deverão elaborar as suas demonstrações contábeis, com o objetivo de fornecer informações úteis para os seus sócios ou acionistas, governo, investidores, dentre outros usuários. Elas representam de forma estruturada a posição patrimonial e financeira da empresa, as mutações ocorridas, o resultado econômico e os fluxos de caixa do exercício. As demonstrações contábeis obrigatórias são:

Balanço Patrimonial: O Balanço Patrimonial é um relatório contábil gerado após o registro de todas as movimentações financeiras de uma empresa em determinado período. Esses registros dos fatos contábeis são aqueles que constam no livro diário da empresa. Essa demonstração informa toda a situação patrimonial, ou seja, os bens, direitos e obrigações de uma empresa. Além disso, é possível identificar todos os investimentos e suas fontes de recursos.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE): A DRE é um tipo de demonstração financeira que tem como foco principal compilar as informações financeiras da empresa a fim de formar o resultado líquido do exercício, ou seja, o lucro ou prejuízo resultante da operação. A formação

desse resultado se dá através da definição de todas as receitas da empresa, seus custos e despesas conforme o princípio contábil do Regime de Competência de contas.

Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA): é um relatório contábil que explica e evidencia as alterações e os motivos da variação entre o saldo inicial e o final da conta Lucros ou Prejuízos Acumulados contida no Patrimônio Líquido.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL): é uma demonstração mais completa e abrangente, já que evidencia a movimentação de todas as contas do Patrimônio Líquido durante o exercício social, inclusive a formação e utilização das reservas não derivadas do lucro.

Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC): indica quais foram as saídas e entradas de dinheiro no caixa durante o período e o resultado desse fluxo. Assim como a Demonstração de Resultados de Exercícios, a DFC é uma demonstração dinâmica e deve ser incluída no balanço patrimonial.

Demonstração do Valor Adicionado (DVA): é o informe contábil que evidencia, de forma sintética, os valores correspondentes à formação da riqueza gerada pela empresa em determinado período e sua respectiva distribuição. Obviamente, por se tratar de um demonstrativo contábil, suas informações devem ser extraídas da escrituração, com base nas Normas Contábeis vigentes e tendo como base o Princípio Contábil da Competência. A riqueza gerada pela empresa, medida no conceito de valor adicionado, é calculada a partir da diferença entre o valor de sua produção e o dos bens e serviços produzidos por terceiros utilizados no processo de produção da empresa.

Demonstração do Resultado Abrangente (DRA): é “uma alteração no patrimônio líquido de uma sociedade durante um período, decorrente de transações e outros eventos e circunstâncias não originadas dos sócios”. Isso inclui todas as mudanças no patrimônio durante o período, exceto aquelas resultantes de investimentos dos sócios (aporte de capital e reservas de capital) e distribuições aos sócios, como dividendos e juros sobre capital próprio.

Notas Explicativas: As notas explicativas são informações que visam complementar as demonstrações financeiras e esclarecer os critérios contábeis utilizados pela empresa, a composição dos saldos de determinadas Contas, os métodos de depreciação, os principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais etc. As demonstrações serão complementadas por notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício.

2.2 Indicadores de um empreendimento imobiliário

É todo aquele que tem como objetivo medir o desempenho financeiro de um empreendimento imobiliário, ou seja, ver como está a saúde financeira do seu empreendimento, com os indicadores é possível tomar decisões com base em dados e assim conseguir ver quais os pontos deve haver melhora e quais as oportunidades terá seu empreendimento, os indicadores financeiros são calculados de 3 formas sendo elas: balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demonstrativo do fluxo de caixa.

2.2.1 Retorno sobre investimento (ROI)

Mais conhecido como ROI, ele é um indicador financeiro da imobiliária, ou seja, ele está relacionado entre o dinheiro gasto e o dinheiro ganho no empreendimento. Para saber se seu empreendimento está te dando retorno e onde você deve usar seus recursos é usada a seguinte fórmula para calcular: $RECEITA - CUSTO / CUSTOS E INVESTIMENTOS$. Não existe um retorno sobre investimento mínimo ou ideal, o que sabemos é que quanto maior for a porcentagem do ROI mais o investimento está no caminho certo.

2.2.2 Índice da margem de contribuição (IMC)

É com ele que sabemos qual o percentual de participação de lucro de cada produto para pagar as despesas da empresa. O Índice da Margem de Contribuição (IMC) é uma medida financeira utilizada para analisar a rentabilidade de um produto, serviço ou linha de negócios específica. Ele representa a proporção da margem de contribuição em relação às vendas, expressa como um valor percentual. A margem de contribuição é a diferença entre as receitas de vendas e os custos variáveis associados à produção ou fornecimento do produto ou serviço. Esses custos variáveis incluem despesas diretamente relacionadas à produção, como matéria-prima, mão de obra direta e comissões de vendas.

Para calcular o IMC, divide-se a margem de contribuição pelo valor das vendas e multiplica-se por 100 para obter o valor em porcentagem. A fórmula do IMC é a seguinte:

$$IMC = (Margem \text{ de Contribuição} / Vendas) \times 100$$

Um IMC mais alto indica uma maior proporção de margem de contribuição em relação às vendas, o que significa que a empresa está obtendo uma boa rentabilidade nessa linha de negócios. Por outro lado, um IMC baixo pode indicar que a margem de contribuição é insuficiente para cobrir

os custos fixos e gerar lucro.

O IMC é uma ferramenta útil para auxiliar na tomada de decisões gerenciais, permitindo a análise da rentabilidade de diferentes produtos ou serviços oferecidos por uma empresa. Com base no IMC, os gestores podem identificar quais produtos ou serviços são mais lucrativos e direcionar seus esforços para maximizar essas áreas de negócio.

É importante ressaltar que o IMC é apenas uma das muitas métricas e ferramentas disponíveis para análise financeira. Ele fornece uma visão específica da rentabilidade, mas não deve ser utilizado isoladamente. É recomendável considerar outras informações financeiras e contextuais ao tomar decisões com base no IMC.

2.2.3 Ponto de equilíbrio (PE)

O Ponto de Equilíbrio (PE) é o nível de vendas em que uma empresa não tem lucro nem prejuízo. É o momento em que as receitas de vendas são iguais aos custos totais. Para calcular o PE, divide-se os custos fixos pela margem de contribuição unitária, que é a diferença entre o preço de venda e os custos variáveis. O resultado do cálculo representa a quantidade de produtos ou serviços que precisam ser vendidos para cobrir todos os custos. O PE é uma ferramenta importante para a gestão financeira, permitindo determinar o volume mínimo de vendas necessário para ser rentável e auxiliando na análise de cenários e tomada de decisões estratégicas.

Para calcular o PE, divide-se os custos fixos pelo valor da margem de contribuição unitária, onde a margem de contribuição é a diferença entre o preço de venda unitário e os custos variáveis unitários. A fórmula básica para o cálculo do PE é a seguinte:

$$\text{PE} = \text{Custos Fixos} / \text{Margem de Contribuição Unitária}$$

É importante ressaltar que o PE é uma estimativa e pode variar de acordo com as circunstâncias e as características específicas de cada negócio. Portanto, é essencial considerar outras informações financeiras e contextuais ao utilizar o PE como ferramenta de análise e planejamento.

2.2.4 Geração de caixa

A geração de caixa refere-se à capacidade de uma empresa gerar fluxo de caixa positivo a partir

de suas atividades operacionais. Em termos simples, é a diferença entre as entradas de dinheiro (recebimentos) e as saídas de dinheiro (pagamentos) de uma empresa em um determinado período de tempo.

A geração de caixa é um indicador financeiro crucial para a saúde e o desempenho de uma empresa. Um fluxo de caixa positivo indica que a empresa está recebendo mais dinheiro do que está gastando em suas operações, o que é considerado favorável. Isso significa que a empresa tem recursos disponíveis para cumprir suas obrigações financeiras, investir em crescimento, pagar dividendos aos acionistas e lidar com emergências.

Por outro lado, uma geração de caixa negativa indica que a empresa está gastando mais dinheiro do que está recebendo. Isso pode ser um sinal de preocupação, pois uma geração de caixa negativa pode levar a dificuldades financeiras, falta de liquidez e até mesmo a problemas de solvência, se persistir por um longo período.

A análise da geração de caixa é essencial para os investidores, credores e gestores, pois fornece insights sobre a capacidade de uma empresa de sustentar suas operações e honrar seus compromissos financeiros. Além disso, a geração de caixa é fundamental para a tomada de decisões estratégicas, como investimentos, expansões, financiamentos e distribuição de lucros.

Os relatórios de fluxo de caixa e outros indicadores financeiros, como o fluxo de caixa operacional, o fluxo de caixa livre e a margem de geração de caixa, são usados para avaliar a geração de caixa de uma empresa e fornecer uma visão mais clara de sua posição financeira e sustentabilidade.

2.2.5 Taxa de juro (SELIC)

A Taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) é a taxa básica de juros da economia brasileira. Ela é determinada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), órgão do Banco Central do Brasil responsável por estabelecer as diretrizes da política monetária do país.

A taxa SELIC é utilizada como referência para diversas operações financeiras no Brasil, e seu principal objetivo é influenciar as condições de crédito, o custo do dinheiro e, consequentemente, a atividade econômica.

O COPOM define periodicamente a taxa SELIC levando em consideração diversos fatores, como o comportamento da inflação, o cenário macroeconômico, a oferta e a demanda por crédito, entre outros. Quando a economia precisa ser estimulada, o Banco Central pode reduzir a taxa SELIC para incentivar o consumo e os investimentos. Por outro lado, quando há riscos de aumento da inflação, o Banco Central pode aumentar a taxa SELIC para conter o consumo e controlar os preços.

A taxa SELIC é utilizada como referência para diversos tipos de operações financeiras no Brasil, incluindo empréstimos bancários, financiamentos imobiliários, investimentos em títulos públicos e privados, entre outros. Ela também influencia o rendimento de aplicações financeiras, como a poupança e os fundos de investimento.

A divulgação da taxa SELIC ocorre após cada reunião do COPOM, geralmente a cada 45 dias, mas o Banco Central pode fazer ajustes extraordinários se julgar necessário em função das condições econômicas. A taxa SELIC é amplamente acompanhada por investidores, empresas e analistas do mercado financeiro como um indicador importante para entender as perspectivas econômicas e tomar decisões financeiras informadas.

2.2.6 Índice geral de preços do mercado (IGPM)

O Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) é um indicador econômico que mede a variação média dos preços de um conjunto de bens e serviços no mercado brasileiro. Ele é calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e tem como objetivo fornecer informações sobre a inflação e a evolução dos preços no país.

O IGPM é composto por três componentes principais, cada um com um peso diferente no cálculo do índice:

1. Índice de Preços no Atacado (IPA): Reflete a variação dos preços de produtos agropecuários e industriais no mercado atacadista.
2. Índice de Preços ao Consumidor (IPC): Mede a variação dos preços de bens e serviços no varejo, representando os gastos das famílias.
3. Índice Nacional de Custo da Construção (INCC): Avalia a variação dos custos de materiais de construção, mão de obra e serviços relacionados ao setor da construção civil.

O IGPM é amplamente utilizado como referência para reajustes contratuais, como aluguéis, contratos de energia elétrica e outros contratos que têm cláusulas de correção vinculadas a índices de preços. Além disso, o IGPM também é utilizado como um indicador de inflação e pode ser considerado na avaliação de investimentos e decisões financeiras.

É importante ressaltar que o IGPM é um dos índices de preços utilizados no Brasil, juntamente com outros indicadores, como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que é o indicador oficial de inflação do país. Cada índice tem sua metodologia e abrangência específicas, e é importante analisar os dados de acordo com o contexto e o objetivo pretendido.

2.2.7 Índice nacional de custos da construção do mercado (INCC)

O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) é um indicador econômico que mede a variação dos custos de materiais, mão de obra e serviços relacionados ao setor da construção civil no Brasil. Ele é calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e tem como objetivo fornecer informações sobre a evolução dos preços e custos no mercado da construção.

O INCC é dividido em subíndices que representam os diferentes componentes dos custos da construção:

1. Materiais e Equipamentos (INCC-ME): Mede a variação dos preços dos materiais de construção e equipamentos utilizados na indústria da construção civil.
2. Mão de Obra (INCC-M): Reflete a variação dos salários e encargos trabalhistas dos profissionais envolvidos na construção civil, como pedreiros, carpinteiros, pintores, entre outros.
3. Serviços (INCC-S): Avalia a variação dos preços de serviços contratados na construção civil, como projetos, terceirização de mão de obra especializada e serviços técnicos.

O INCC é utilizado como referência para reajustes contratuais em contratos de obras e serviços de construção civil. Ele é especialmente relevante para contratos de longo prazo, onde os custos da construção podem variar ao longo do tempo. Empresas do setor da construção, investidores e profissionais do ramo utilizam o INCC para acompanhar a evolução dos custos e planejar seus projetos financeiros.

É importante ressaltar que o INCC é um dos índices utilizados no mercado da construção civil, e

sua utilização pode variar dependendo das especificidades contratuais e do acordo entre as partes envolvidas.

2.2.8 Custo unitário básico da construção civil (CUB)

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) é um indicador utilizado no setor da construção civil para estimar os custos de construção por unidade de medida, geralmente por metro quadrado. Ele é calculado e divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) de cada estado brasileiro.

O CUB é utilizado como referência para o cálculo de orçamentos e custos de construção, tanto para obras residenciais quanto para obras comerciais. Ele leva em consideração diversos fatores, como custos de materiais, mão de obra, equipamentos, encargos sociais, despesas administrativas, entre outros.

O cálculo do CUB pode variar de acordo com a localização geográfica, o tipo de construção (residencial, comercial, industrial, etc.) e o padrão de acabamento. Essa variação é necessária para considerar as diferenças de preços e custos regionais e as especificidades de cada tipo de construção.

O CUB é utilizado como uma base de referência para auxiliar na elaboração de orçamentos, na precificação de obras e na análise de viabilidade econômica de empreendimentos. Ele fornece uma estimativa dos custos básicos de construção, mas é importante considerar que outros fatores, como projetos específicos, complexidade da obra, condições de mercado e margens de lucro, podem influenciar no custo final de uma construção.

É válido ressaltar que o CUB não é um índice de reajuste ou atualização de preços ao longo do tempo. Ele é utilizado principalmente como uma referência para auxiliar na elaboração de orçamentos e estimativas de custos de construção em determinado momento. Para acompanhar a variação dos custos da construção ao longo do tempo, é comum utilizar índices como o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) ou outros indicadores econômicos específicos do setor.

3 Livros Contábeis Obrigatórios a algumas entidades

As entidades não governamentais sem fins lucrativos (ONGs) deverão ter escrituração contábil para comprovar sua situação de imunidade ou isenção de tributos. Para tanto, seguem a regra geral das demais pessoas jurídicas, devendo possuir os seguintes livros: Livro Diário e Livro Razão.

No caso da pessoa jurídica que tenha adotado a Escrituração Contábil Digital (ECD), instituída pela Instrução Normativa SRF 787/2007, a escrituração contábil para fins societários, será a própria ECD, conforme estipulado pelo § 3º do art. 1 da Instrução Normativa RFB 967/2009.

Além dos livros contábeis, a ONG deverá ter os livros fiscais quando praticar operações comerciais e industriais sujeitas a tributos específicos, como ISS, IPI e ICMS, a saber:

- Livro Registro de Inventário
- Registro de Entradas
- Registro de Saídas
- Registro Controle da Produção e Estoques
- Registro de Apuração IPI, do ICMS e do ISS, quando cabíveis.

Os livros fiscais referidos (exceto em relação ao ISS) poderão ser substituídos pela Escrituração Fiscal Digital (EFD).

3.1 Livros Fiscais Exigidos pela Receita Federal

O Livro de Apuração do Lucro Real, também conhecido pela sigla Lalur, é um livro de escrituração de natureza eminentemente fiscal, criado pelo Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, conforme previsão do 2º do art. 177 da Lei nº 6.404, de 1976, e alterações posteriores, e destinado à apuração extra contábil do lucro real sujeito à tributação pelo imposto de renda em cada período de apuração, à apuração do Imposto sobre a Renda devido, com a discriminação das deduções, quando aplicáveis, e demais informações econômico-fiscais da pessoa jurídica, contendo, ainda, elementos que poderão afetar os resultados de períodos futuros e não constem na escrituração

comercial.

O Lalur será entregue em meio digital (e-Lalur) e deve ser elaborado de forma integrada às escriturações comercial e fiscal, completada a ocorrência de cada fato gerador do imposto, devendo discriminar: o lucro líquido do período de apuração; os registros de ajuste do lucro líquido, com identificação das contas analíticas do plano de contas e indicação discriminada por lançamento correspondente na escrituração comercial, quando presentes; o lucro real; a apuração do Imposto sobre a Renda devido, com a discriminação das deduções, quando aplicáveis; e as demais informações econômico-fiscais da pessoa jurídica.

3.2 LIVROS FISCAIS EXIGIDOS PELA RECEITA ESTADUAL

As ME e EPP optantes pelo Simples Nacional deverão adotar para os registros e controles das operações e prestações por elas realizadas, os seguintes livros:

- Livro Caixa, no qual deve estar escriturada toda a sua movimentação financeira e bancária e deverá conter termos de abertura e de encerramento e ser assinado pelo representante legal da empresa e pelo responsável contábil legalmente habilitado, salvo se nenhum houver na localidade e deverá ser escriturado por estabelecimento (Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 26, e § 6º);
- Livro Registro de Inventário, no qual deverão constar registrados os estoques existentes no término de cada ano-calendário, quando contribuinte do ICMS;
- Livro Registro de Entradas, modelo 1 ou 1-A, destinado à escrituração dos documentos fiscais relativos às entradas de mercadorias ou bens e às aquisições de serviços de transporte e de comunicação efetuadas a qualquer título pelo estabelecimento, quando contribuinte do ICMS;
- Livro Registro dos Serviços Prestados, destinado ao registro dos documentos fiscais relativos aos serviços prestados sujeitos ao ISS, quando contribuinte do ISS;
- Livro Registro de Serviços Tomados, destinado ao registro dos documentos fiscais relativos aos serviços tomados sujeitos ao ISS;
- Livro de Registro de Entrada e Saída de Selo de Controle, caso exigível pela legislação do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI);
- Livro Registro de Impressão de Documentos Fiscais, pelo estabelecimento gráfico para registro

dos impressos que confeccionar para terceiros ou para uso próprio;

- Livros específicos pelos contribuintes que comercializem combustíveis;

- Livro Registro de Veículos, por todas as pessoas que interfiram habitualmente no processo de intermediação de veículos, inclusive como simples depositários ou expositores.

Livro Diário		
Data	Histórico	Valor
01/05/2023	Caixa	R\$500.000,00
07/05/2023	Pagamento referente ao salário dos funcionários	R\$35.000,00
10/05/2023	Pagamento referente à luz e telefone	R\$3.500,00
20/05/2023	Pagamento referente à publicidade e propaganda	R\$4.000,00
	Número de imóveis alugados	300
31/05/2023	Total de aluguéis recebidos do mês de Maio/2023	R\$375.000,00

Caixa R\$ 875.000,00

(-) Pagamento De propaganda -R\$ 4.000,00

(-) Pagamento De Salários -R\$ 35.000,00

(-) Pagamento De Tributos Incidentes Sobre

Vendas -R\$ 70.000,00

(-) Pagamento De Outra Despesas Operacionais -R\$ 3.500,00

Total da receita R\$ 762.500,00

4 Metodologia

Para a realização deste trabalho foi feito um estudo de casa, na qual utilizamos de uma pesquisa bibliográfica, pois foi o que mais nos possibilitou vínculo e entendimento com o tema pesquisado, fizemos várias pesquisas no google acadêmico para trazer mais entendimento do assunto para dirigir esse artigo.

6 Resultados e discussão

Tendo em vista os conhecimentos sobre a Análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica e indicadores financeiros de um empreendimento imobiliário apresentados ao longo deste estudo, foi feito um estudo de casa para trazer maior entendimento sobre o assunto pesquisado. "O fluxo de caixa é a espinha dorsal de qualquer negócio, o verdadeiro indicador de sua saúde financeira."

De acordo com todos os dados obtidos foi dirigido esse artigo. A viabilidade econômica deve ser considerada em conjunto com outras análises, como a análise de mercado e a análise técnica. Essas análises combinadas fornecem uma visão completa da viabilidade do projeto ou empreendimento. "Viabilidade econômica não é apenas sobre lucro imediato, mas sobre a capacidade de um empreendimento gerar valor sustentável ao longo do tempo." Indicadores financeiros são medidas quantitativas utilizadas para avaliar o desempenho financeiro de uma empresa. Eles fornecem informações sobre a saúde financeira, eficiência operacional e rentabilidade da organização. Alguns exemplos de

indicadores financeiros incluem liquidez, rentabilidade, endividamento, eficiência operacional, cobertura de juros e eficiência de capital de giro. Esses indicadores ajudam a compreender a capacidade da empresa em cumprir suas obrigações, gerar lucro, utilizar eficientemente seus recursos e administrar suas dívidas. A escolha dos indicadores adequados depende do setor de atuação e dos objetivos da análise financeira. A interpretação conjunta dos indicadores fornece uma visão completa do desempenho financeiro da empresa. "Sem medição, não há gestão; sem gestão, não há melhoria."

Um empreendimento imobiliário é um projeto ou negócio relacionado à construção, venda, aluguel ou gestão de imóveis. Ele envolve adquirir terrenos, planejar e executar projetos de construção, comercializar e administrar propriedades. Os empreendimentos podem abranger diferentes tipos de imóveis, como residências, edifícios comerciais, shoppings e hotéis. O objetivo é criar valor por meio do desenvolvimento, venda ou exploração desses imóveis. O sucesso de um empreendimento depende da identificação de oportunidades, obtenção de financiamento adequado, construção de qualidade, comercialização eficaz e gestão eficiente dos ativos imobiliários. Vários fatores, como a demanda do mercado e as condições econômicas, influenciam o resultado do empreendimento imobiliário. "O empreendimento imobiliário é a arte de transformar sonhos em realidade, construindo espaços que abrigam histórias, abraçam vidas e deixam um legado duradouro."

7 Considerações finais

Concluimos com esse artigo que com base na análise do fluxo de caixa, é possível tomar decisões informadas sobre a gestão financeira do empreendimento, como ajustar os investimentos, otimizar os custos operacionais, buscar financiamentos adequados e planejar estratégias de marketing e vendas. Além disso, a análise do fluxo de caixa também auxilia na identificação de oportunidades de crescimento e na mitigação de riscos financeiros. Em conclusão, os indicadores financeiros desempenham um papel fundamental na análise e avaliação do desempenho financeiro de uma empresa. Eles fornecem informações valiosas sobre a saúde financeira, eficiência operacional e rentabilidade da organização. Através dos indicadores financeiros, é possível monitorar a capacidade da empresa de gerar lucros, gerenciar suas dívidas, utilizar eficientemente seus recursos e cumprir suas obrigações financeiras. Eles permitem uma avaliação objetiva do

desempenho financeiro ao longo do tempo, identificando tendências, pontos fortes e áreas que precisam de melhorias. Já a análise de viabilidade financeira desempenha um papel fundamental na avaliação de projetos, investimentos e empreendimentos. Através dessa análise, é possível determinar se um projeto é financeiramente viável, ou seja, se ele é capaz de gerar retornos suficientes para justificar os recursos investidos. A análise de viabilidade financeira considera diversos aspectos, como investimentos iniciais, custos operacionais, receitas projetadas, despesas, impostos, taxas de juros e riscos. Ela permite avaliar a rentabilidade potencial do projeto, identificar os principais desafios e riscos financeiros, e tomar decisões informadas sobre a viabilidade do empreendimento. Sendo através desse estudo que concluímos esse trabalho que nos trouxe muito entendimento sobre a Análise do fluxo de caixa e da viabilidade econômica e indicadores financeiros de um empreendimento imobiliário.

Referências

<http://www.projetos.unijui.edu.br/petegc/wp-content/uploads/tccs/tcc-titulos/2010/Analise da Viabilidade Economica de Um Empreendimento Imobiliario.pdf>
[https://www.academia.edu/download/35518232/Analise economica de empreendimento imob.pdf](https://www.academia.edu/download/35518232/Analise_economica_de_empreendimento_imob.pdf)
<https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/252483>
<https://www.contabeis.com.br/forum/contabilidade/200718/livros-contabeis-obrigatorios/>
<http://www.analisecontabilidade.com.br/capa.asp?inford=5504>
<https://capitalsocial.cnt.br/balanco-patrimonial/>
<https://capitalsocial.cnt.br/demonstracao-do-resultado-de-exercicio/>
<https://portogente.com.br/portopedia/83789-dlpa-demonstracao-de-lucros-ou-prejuizos-acumulados>
<http://www.portaldecontabilidade.com.br/guia/demonstmutapl.htm>
<http://www.portaldecontabilidade.com.br/tematicas/ademonstracaodosfluxos.htm>
<http://www.portaldecontabilidade.com.br/tematicas/demonstracaodovalor.htm>
<https://blog.grancursosonline.com.br/coluna-futuro-fiscal-demonstracao-dos-resultados-abrangentes-dra/>
<https://www.portaleducacao.com.br/conteudo/artigos/contabilidade/notas-explicativas/24900>
<https://guiatributario.net/2018/08/09/livros-contabeis-e-fiscais-obrigatorios-para-as-ongs/>

<http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/ecf-escrituracao-contabil-fiscal/perguntas-e-respostas-pessoa-juridica-2018-arquivos/capitulo-vii-escrituracao-2018.pdf>
https://www.sefaz.ba.gov.br/default/perguntas_respostas/11_ESCRITURACAO_FISCAL_E_DECLARACOES.pdf