**Anexo I** – PROJETO EXTENSIONISTA

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PROCESSUS**

**Prática Extensionista**

**PROJETO/AÇÃO (1º/2025)**

**1. Identificação do Objeto**

|  |  |
| --- | --- |
| **Atividade Extensionista:**   |  | | --- | | PROGRAMA ( ) PROJETO ( **X** ) CURSO ( ) OFICINA ( )  EVENTO ( ) PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ( ) AÇÃO DE EXTENSÃO SOCIAL ( ) |   **Área Temática:**   * *Gestão e Negócios*   O projeto se insere na área temática de Gestão e Negócios, por tratar da aplicação de ferramentas de análise de custos e viabilidade econômica voltadas à profissionalização da atividade de locação de imóveis, com foco em pequenos empreendimentos residenciais.  **Linha de Extensão:**   * *Empreendedorismo e Sustentabilidade Econômica*   A linha de extensão está voltada ao fortalecimento do empreendedorismo local, com ênfase na sustentabilidade financeira de pequenos negócios no setor imobiliário, por meio do uso de métodos gerenciais que apoiem a tomada de decisão e a autonomia financeira de microempreendedores.  **Local de implementação:**  Residencial Lacerda  **Título:**  Análise de Custo da prestação de serviço por meio da locação de quitinetes |

**2. Identificação dos Autor**

|  |
| --- |
| **CURSO:** Ciências Contábeis  **DISCIPLINA EXTENSIONSITA:** Prática Contábil Financeira I  **Coordenador de Curso**  **NOME:** João Carlos Gonçalves |

|  |
| --- |
| **Professor Articulador:**  **NOME:** Victor Rabelo Brito |

**Aluno**

|  |
| --- |
| **NOME/Matrícula/Contato:** |
| Alberto Lacerda das Chagas / 2518560000003 / (61) 99243-3034 |

**3. Desenvolvimento**

|  |
| --- |
| **Fundamentação Teórica**  A base conceitual do projeto fundamenta-se na contabilidade de custos, na gestão financeira de serviços e no empreendedorismo no setor imobiliário. Segundo Martins (2010), a análise de custos é fundamental para a precificação adequada de produtos e serviços, contribuindo diretamente para a sustentabilidade dos negócios. A segmentação dos custos em fixos e variáveis permite identificar o ponto de equilíbrio operacional e calcular o retorno esperado sobre os investimentos realizados.  Complementando essa perspectiva, Dornelas (2005) destaca que o empreendedorismo exige capacidade de planejamento e controle financeiro, especialmente em empreendimentos de pequeno porte. No setor imobiliário, essa necessidade se acentua devido à informalidade comum em locações residenciais de curta ou média duração, como as quitinetes.  O uso de indicadores como custo unitário, ponto de equilíbrio, ROI (*Return on Investment*) e margem de contribuição permite a análise da viabilidade e o aperfeiçoamento da gestão de negócios prestadores de serviços habitacionais, promovendo a profissionalização e a eficiência econômica. |
| **Apresentação:**  Este projeto tem como foco a análise de custo da prestação de serviço através da locação de quitinetes em um residencial urbano. A proposta surge da necessidade de compreender os aspectos econômicos envolvidos na operação de pequenos empreendimentos imobiliários, geralmente conduzidos de forma empírica e sem apoio técnico. Por meio da aplicação de ferramentas de análise financeira e contabilidade gerencial, o projeto busca oferecer uma base sólida de informações para o planejamento, gestão e melhoria da rentabilidade deste tipo de negócio. O estudo será realizado com base em dados reais de um residencial ativo, permitindo um diagnóstico preciso e a proposição de soluções práticas, sustentáveis e replicáveis.  **Justificativa:**  A locação de quitinetes representa uma alternativa acessível de moradia e uma importante fonte de renda para pequenos investidores e famílias empreendedoras. No entanto, a ausência de controle financeiro, planejamento e análise de viabilidade compromete a sustentabilidade do negócio a médio e longo prazo. Muitos empreendimentos operam com margens apertadas, sem conhecer com precisão seus custos e sem indicadores para embasar decisões estratégicas.  Justifica-se, portanto, a realização deste projeto com o objetivo de trazer conhecimento técnico e aplicado para a gestão de pequenas locações, promovendo o empreendedorismo consciente, o uso eficiente dos recursos e o fortalecimento da economia local. Além disso, o projeto poderá servir como modelo didático e replicável para outras iniciativas semelhantes.  **Razão de ser do projeto**  A razão de ser deste projeto está na necessidade de fomentar práticas de gestão baseadas em dados e evidências em empreendimentos de base familiar e informal, que frequentemente atuam no setor de locações urbanas sem planejamento estruturado. Trata-se de uma iniciativa voltada à educação empreendedora e à sustentabilidade financeira, alinhada aos princípios da extensão universitária e da responsabilidade social. O projeto busca fortalecer a autonomia dos microempreendedores, contribuir para a melhoria de suas decisões estratégicas e, consequentemente, promover o desenvolvimento econômico local com base em conhecimento técnico acessível e aplicável.  **Objetivos:**   * *Geral*   Analisar a viabilidade econômica da prestação de serviço por meio da locação de quitinetes em um residencial, com foco na identificação e avaliação dos custos envolvidos, visando subsidiar a tomada de decisões gerenciais e estratégicas.   * *Específicos* * Levantar e classificar os custos fixos e variáveis associados à operação do residencial; * Calcular o custo unitário por quitinete; * Determinar o ponto de equilíbrio financeiro do empreendimento; * Estimar a margem de lucro e o retorno sobre o investimento (ROI); * Propor estratégias de gestão e precificação com base nos resultados da análise; * Oferecer recomendações para melhorar a eficiência operacional e financeira do negócio.   **Metas:**   * Realizar o levantamento detalhado dos custos fixos e variáveis associados à operação de quitinetes em um residencial; * Calcular o custo unitário por unidade e o ponto de equilíbrio do negócio; * Estimar os principais indicadores financeiros: margem de lucro e ROI; * Elaborar um diagnóstico econômico-financeiro do empreendimento; * Desenvolver um plano de recomendações gerenciais para melhoria da rentabilidade; * Socializar os resultados por meio de relatório técnico e possível oficina/formação com outros pequenos empreendedores do setor.   **Resultados esperados:**   * Sistematização completa dos custos operacionais do residencial analisado; * Produção de um relatório técnico contendo indicadores financeiros e diagnóstico da viabilidade do negócio; * Identificação de pontos críticos de gestão que impactam negativamente os lucros; * Propostas de ações corretivas e melhorias na estrutura de custos e gestão; * Fortalecimento da capacidade decisória do(s) empreendedor(es) envolvido(s); * Possibilidade de replicação do modelo de análise em outros empreendimentos semelhantes; * Contribuição para ações de extensão ou formação em educação financeira e gestão de pequenos negócios.   **Metodologia:**  A metodologia adotada neste trabalho é de natureza quantitativa e exploratória, com aplicação de conceitos da contabilidade gerencial e da análise financeira. A abordagem visa mensurar, organizar e interpretar os dados econômicos relacionados à operação de quitinetes em um residencial específico.  A pesquisa será conduzida em etapas, conforme descrito a seguir:   * Levantamento de dados primários e secundários, incluindo documentos contábeis, relatórios financeiros, contratos de locação, contas de consumo e despesas operacionais; * Classificação dos custos em fixos e variáveis, conforme a estrutura proposta pela contabilidade de custos; * Aplicação de ferramentas de análise de custos, como o cálculo do ponto de equilíbrio, custo unitário e ROI; * Análise dos resultados obtidos, com base em indicadores financeiros e comparações com padrões de mercado; * Formulação de recomendações gerenciais, visando a melhoria da rentabilidade e da sustentabilidade do negócio.   O estudo terá como unidade de análise um residencial com oferta de quitinetes, localizado em área urbana, e operando com fins comerciais de locação. A escolha do estudo de caso permitirá uma abordagem prática, conectada à realidade do pequeno empreendedor imobiliário.  **Levantamento de Dados:**  Custo total para construção do empreendimento:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Custo do construção** | **Valor** | **% do Total** | | Custo do Lote | R$ 35.000,00 | 9,9% | | Regularização da documentação | R$ 5.380,00 | 1,5% | | Custo dos materiais para construção | R$ 192.400,00 | 54,3% | | Valor final da mão de obra | R$ 117.600,00 | 33,2% | | Locação de equipamentos | R$ 1.440,00 | 0,4% | | Impostos (ISS) | R$ 2.188,80 | 0,6% | | **Total** | **R$ 354.008,80** | **100%** |   Custo para mobiliar as Quitinetes:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Custo da mobília** | **Valor** | **Quantidade** | **Total** | **% do Total** | | Geladeira | R$ 2.100,00 | 6 | R$ 12.600,00 | 25,10% | | Fogão | R$ 420,00 | 6 | R$ 2.520,00 | 5,02% | | Cama | R$ 600,00 | 6 | R$ 3.600,00 | 7,17% | | Colchão | R$ 700,00 | 6 | R$ 4.200,00 | 8,37% | | Bancada de estudo | R$ 250,00 | 6 | R$ 1.500,00 | 2,99% | | Armários | R$ 1.400,00 | 6 | R$ 8.400,00 | 16,73% | | Ar-condicionado | R$ 2.498,00 | 6 | R$ 14.988,00 | 29,85% | | Mesa | R$ 400,00 | 6 | R$ 2.400,00 | 4,78% | | **Total** | **R$ 8.368,00** | **48** | **R$ 50.208,00** | **100,00%** |   Custo total do empreendimento   |  |  | | --- | --- | | **Custo Total** | **Valor** | | Custo do construção | R$ 354.008,80 | | Custo da mobília | R$ 50.208,00 | | **Total** | **R$ 416.882,80** |   Foram identificados e organizados os custos fixos (como IPTU, seguro e manutenção) e variáveis (energia, água e insumos de limpeza), possibilitando uma visão clara da estrutura de despesas do negócio.  Custos fixos   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Custo fixos anual** | **Valor** | **Quantidade** | **Total anual** | | IPTU | R$ 220,00 | 1 | R$ 220,00 | | Seguro | R$ 330,00 | 1 | R$ 330,00 | | Manutenção | R$ 600,00 | 12 | R$ 7.200,00 | | Internet | R$ 90,00 | 12 | R$ 1.080,00 | | **Total** | **R$ 1.150,00** | **R$ 14,00** | **R$ 8.830,00** |   Custos Variáveis   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Custos variáveis anual** | **Valor** | **Quantidade** | **Total anual** | | Energia | R$ 350,00 | 12 | R$ 4.200,00 | | Água | R$ 140,00 | 12 | R$ 1.680,00 | | Insumos de Limpeza | R$ 40,00 | 6 | R$ 240,00 | | **Total** | **R$ 530,00** | **R$ 30,00** | **R$ 6.120,00** |   Cálculo do Custo unitário e total.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Custo totais** | **Mês** | **Ano** | | Custo Total | R$ 1.245,83 | R$ 14.950,00 | | Custo por unidade | R$ 207,64 | R$ 2.491,67 |   Calculo da Margem de lucro   * Margem de Lucro (%) = (Valor unidade-custos) x 100   Valor unidade   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Margem de lucro** | **Unidades** | **Valor aluguel** | **custo** | **Lucro** | **% de Lucro** | | Unidade | 1 | R$ 1.000,00 | R$ 207,64 | R$ 792,36 | 79,24% | | Mensal | 6 | R$ 6.000,00 | R$ 1.245,84 | R$ 4.754,16 | 79,24% | | Anual | 12 | R$ 72.000,00 | R$ 14.950,08 | R$ 57.049,92 | 79,24% |   **Retorno sobre Investimento - ROI**   * + Custo do Imóvel: R$ 416.806,70   + Receita Mensal de Aluguel: R$ 4.754,16   + Receita Anual de Aluguel: R$ 57.049,92   Despesas Anuais Estimadas:  • IPTU: R$ 220,00  • Seguro e manutenção: R$ 7.530,00  • outras despesas: R$ 7.200,00  • Total de Despesas: R$ 14.950,00  Receita líquida anual = 57.049,92 - 14.950,00 = R$ 42.099,92  **ROI Líquido** = (42.099,92 / 416.806,70) × 100 ≈ **10,10%**  **Calculo *Payback***  Período necessárias para que o empreendimento gere um retorno que cubra seu custo inicial – *payback*  *Payback* = Custo do Imóvel / Receita Anual  *Payback* = 416.806,70 / 57.049,92 ≈ 7,31 anos  Observa-se que o investimento se paga em aproximadamente em 7 anos.  Ou seja, se o imóvel valorizar 3% ao ano:  ROI Total = ROI Líquido + Valorização  ROI Total = 10,10% + 3% = 13,10% a.a.  Resumo da análise de custo na prestação de serviço por meio de quitinetes.  • *Payback* em 7 anos e 4 meses.  • ROI líquido de 10,22%, superando aplicações conservadoras.  • Com valorização, o retorno pode chegar a 13,22% a.a.  Observa-se que os cálculos foram realizados sem vacância das quitinetes.  **Cronograma de execução:**  **DATA DE INÍCIO**  27 de abril de 2025  **DATA DE TÉRMINO**  19 de junho de 2025  **Considerações finais:**  O presente projeto teve como objetivo principal analisar e estruturar a prestação de serviço por meio do aluguel de quitinetes no Residencial Lacerda, em Porto Nacional – TO. Ao final deste trabalho, é possível afirmar que os objetivos foram alcançados de forma satisfatória, especialmente no que se refere à viabilidade econômica do modelo, à clareza na proposta de locação sem burocracia, e à elaboração de material promocional para divulgação.  Entre os pontos positivos, destaca-se o ganho de conhecimento prático sobre modelos de locação por prestação de serviço, uma alternativa inovadora que elimina entraves como fiador e análise de crédito. Também foi marcante a oportunidade de aplicar ferramentas de planejamento e comunicação, resultando em materiais como folder, folder digital e campanha visual que valorizam o empreendimento.  Entretanto, o projeto também enfrentou alguns pontos negativos, como a dificuldade inicial para reunir informações jurídicas atualizadas sobre contratos de prestação de serviço na área habitacional e os desafios para implementar estratégias de divulgação com retorno mensurável. Essas limitações exigiram adaptações no percurso e reafirmaram a importância de integrar a parte técnica com apoio jurídico e de marketing especializado.  Como desdobramento futuro, sugere-se a criação de um sistema digital de gestão de contratos e pagamentos, bem como o desenvolvimento de novos projetos voltados à ampliação do Residencial Lacerda ou à replicação do modelo de prestação de serviço em outros bairros ou municípios. A estrutura criada serve de base para expansão, padronização e inovação contínua do modelo.  Assim, o projeto não apenas atendeu aos objetivos propostos, como abriu caminhos para novas soluções habitacionais sustentáveis, acessíveis e mais humanizadas.  **Referências:**  CHIAVENATO, Idalberto. Introdução à Teoria Geral da Administração. 8. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.  DORNELES, José Carlos. Empreendedorismo: Transformando ideias em negócios. 4. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.  MARTINS, Eliseu. Contabilidade de Custos. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.  SEBRAE. Análise de Custos para Pequenas Empresas. Brasília: SEBRAE, 2022. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br>. |