**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$ 14.950,00Receita 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 anosObserva-se que o investimento se paga em aproximadamente em 7 anos.Ou seja, se o imóvel valorizar 3% ao ano:ROI Total = ROI Líquido + ValorizaçãoROI 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>. |