



**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA PARAÍBA
CAMPUS JOÃO PESSOA
DIRETORIA DE ENSINO SUPERIOR
UNIDADE ACADÊMICA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO**

CAIO FERNANDO SILVA DE OLIVEIRA

ANÁLISE DE DESEMPENHO FINANCEIRO CONDOMINIAL

**João Pessoa
2024**

CAIO FERNANDO SILVA DE OLIVEIRA

ANÁLISE DE DESEMPENHO FINANCEIRO CONDOMINIAL



TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB), curso Superior de Bacharelado em Administração, como requisito institucional para a obtenção do Grau de Bacharel(a) em **ADMINISTRAÇÃO**.

Orientador(a): Prof. Dr Odilon Saturnino Silva Neto

JOÃO PESSOA

2024

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Biblioteca Nilo Peçanha do IFPB, *campus* João Pessoa

O48a Oliveira, Caio Fernando Silva de.

Análise de desempenho financeiro condominial / Caio
Fernando Silva de Oliveira. - 2024.
41 f. : il.

TCC (Graduação – Bacharelado em Administração) –
Instituto Federal de Educação da Paraíba / Unidade
Acadêmica de Gestão e Negócios, 2024.
Orientação : Prof. Dr Odilon Saturnino Silva Neto.

1.Mercado imobiliário. 2. Administração condominial.
3.Gestão financeira. 4.Índice de desempenho. 5. Finan-
ças condominais. I. Título.

CDU 332.72(043)



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA PARAÍBA**

FOLHA DE APROVAÇÃO

**Caio Fernando Silva de Oliveira
Matrícula 20201460079**

ANÁLISE DE DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONDOMINIAL

**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO apresentado em 19/09/2024
no Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB), Curso
Superior de Bacharelado em Administração, como requisito institucional para a
obtenção do Grau de Bacharel(a) em ADMINISTRAÇÃO.**

Resultado: APROVADO

João Pessoa, 25 de setembro de 2024.

**BANCA EXAMINADORA:
(assinaturas eletrônicas via SUAP)**

Odilon Saturnino Silva Neto (IFPB)

Orientador(a)

Rebeca Cordeiro da Cunha Araújo (IFPB)

**Examinador(a) interno(a)
José Elber Marques Barbosa (IFPB)
Examinador(a) interno(a)**

Documento assinado eletronicamente por:

- Odilon Saturnino Silva Neto, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 25/09/2024 11:03:57.
- Jose Elber Marques Barbosa, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 25/09/2024 11:38:50.
- Rebeca Cordeiro da Cunha Araujo, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 25/09/2024 12:21:37.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 16/09/2024. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifpb.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código 606443

Verificador: 97df2e3198

Código de Autenticação:



Av. Primeiro de Maio, 720, Jaguaribe, JOAO PESSOA / PB, CEP 58015-435
<http://ifpb.edu.br> - (83) 3612-1200

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus, minha família e meus amigos.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a conclusão dessa importante etapa em primeiro lugar a Deus que esteve comigo em todos os momentos dessa jornada. Mas também a minha avó Maria de Lourdes que zelou pela minha criação. A minha, no momento noiva, mas futura esposa Dayene Mabela pelas dificuldades e vitórias que passamos juntos para chegar até aqui. E aos meus familiares que estiveram e torceram junto comigo.

Aos meus padrinhos de casamento: Paollo Victor e sua esposa Daniela Thalia, João Victor e sua esposa Beatriz Costa, Joseph William e sua esposa Marjorie Marcelly, Vinicius Cassiano e sua esposa Júlia Ellen, Ana Beatriz e Robertt Bruno.

Aos meus amigos, Abraão Barbosa, Gabrielly Kethleen, Juliana Feitosa, Carlos Daniel, Sarah Daise e Jonathan Simões por todos os momentos neste curso.

Agradeço ao meu professor e orientador Dr. Odilon Saturnino por toda disponibilidade em suas aulas, palestras e orientações para conclusão deste curso. A professora Dra. Rebeca Cordeiro pelos incentivos, orientações, aulas e palestras.

Epígrafe

"Por mais brilhantes que a estratégia seja, você deve sempre olhar para os resultados"

Winston Churchill

RESUMO

Em meados do século XX, para sanar uma necessidade, foi elaborado um modelo habitacional de várias casas construídas verticalmente em um único terreno. Para conservar as casas, áreas comuns e manter a ordem foi denominado um administrador que também responsável pelas finanças. Este estudo de caso busca coletar todas as informações financeiras que administrador condominial tem em mãos e gerar índices de desempenho financeiro, analisá-los e descrever a gestão do capital de giro. Diante da análise inicial no primeiro mês, foi convocada uma reunião com os gestores para apresentação desses resultados, obteve-se uma estratégia para melhoria. Os meses posteriores evidenciaram resultados de melhorias, mesmo quando o resultado líquido do mês está em negatividade, com a gestão do capital de giro, foi possível obter bons resultados. Espera-se que este estudo de caso contribua para uma gestão eficaz do capital dos gestores condominiais.

Palavras-chave: Administração Condominial. Gestão Financeira. Índices de Desempenho. Finanças Condominiais.

ABSTRACT

In the mid-20th century, to address a need, a housing model was developed consisting of several houses built vertically on a single plot of land. To maintain the houses, common areas, and order, an administrator was appointed who was also responsible for finances. This case study aims to collect all the financial information that the condominium administrator has at hand and generate economic-financial performance indices, analyze them, and describe the management of working capital. Following the initial analysis in the first month, a meeting was called with the managers to present these results, and a strategy for improvement was obtained. The subsequent months showed improvement results, even when the net result of the month was negative, with the management of working capital, it was possible to achieve good results. It is hoped that this case study will contribute to effective capital management by condominium managers.

Keywords: Condominium Administration. Financial Management. Performance Indices. Condominium Finances.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Fluxograma parte 1	29
FIGURA 2: Fluxograma parte 2	29

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: Participação (%) No Valor Adicionado Bruto (A Preços Básicos) - Segundo As Atividades	18
QUADRO 2: Análise Horizontal da DRE	30
QUADRO 3: Aplicação da Taxa Extra	31
QUADRO 4: Análise Vertical da DRE	34
QUADRO 5: Índice de Rentabilidade	37
QUADRO 6: Queda da Margem Bruta	37
QUADRO 7: Deduções da Garantidora	37

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Desempenho de Gastos	33
GRÁFICO 2: Composição dos gastos em fevereiro de 2024	36
GRÁFICO 3: Composição dos gastos em março de 2024	36
GRÁFICO 4: Composição dos gastos em abril de 2024	36
GRÁFICO 5: Desempenho do Resultado Bruto	38
GRÁFICO 6: Desempenho do Resultado Líquido	38

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AH: Análise Horizontal

AV: Análise Vertical

BP: Balanço Patrimonial

CBIC: Câmara Brasileira da Indústria da Construção

DFC: Demonstração de Fluxo de Caixa

DRE: Demonstração de Resultado do Exercício

ILC: Índice de Liquidez Corrente

ILI: Índice de Liquidez Imediata

ILS: Índice de Liquidez Seca

MB: Margem Bruta

ML: Margem Líquida

SCIELO: Scientific Electronic Library Online

SEBRAE: Sistema Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SUMÁRIO

RESUMO.....	9
1 INTRODUÇÃO	14
1.1 OBJETIVOS.....	16
1.1.1 Objetivo Geral.....	16
1.1.2 Objetivos Específicos	16
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	16
2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO E GESTÃO CONDOMINIAL	16
2.2 ANÁLISE DO DESEMPENHO FINANCEIRO.....	18
2.2.1 Análise Vertical e Horizontal	20
2.2.2 Índices de Desempenho Financeiro	21
3 METODOLOGIA DA PESQUISA	25
3.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA.....	25
3.2 OBJETO DE PESQUISA.....	26
3.3 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS	26
4 ANÁLISE DE DADOS	27
4.1 FLUXOGRAMA DA ANÁLISE DE DADOS.....	27
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)	28
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
REFERÊNCIAS.....	40

1 INTRODUÇÃO

Medvedovski, Coswig, Brito e Roesler (2006, p. 34) afirmam que em meados do século XX a sociedade buscava uma solução para uma concentração habitacional em massa. Através dessa necessidade, foi sendo aprimorado um modelo habitacional que comportasse um grupo de famílias em “casas” diferentes, mas dentro do mesmo espaço. Sendo separadas por uma parede lateral, um andar acima ou abaixo. Mas ainda sem muitas regulamentações de bom convívio.

No Brasil, em 1928 foi sancionado o Decreto nº 5.481, no entanto, foi regulamentado de uma forma muito limitada. Sendo revogado pela Lei nº 4.591 de 1964, feita de maneira mais disciplinada e com propriedade, mas em 2002 foi revogada pela Lei nº 10.406, que está em vigor até os dias de hoje.

O estilo de construção verticalizada, chamadas de condomínios ou edifícios residenciais, trouxe a solução que a sociedade do XX esperava – pontuando o auxílio do país no incentivo à habitação diante da criação de leis e meios de penalidades aos infratores - onde vem sendo utilizada até os dias de hoje. O bom convívio foi solucionado através de criação de Leis Constitucionais, elaboração de Convenção e Regulamento Interno trazendo penalidades, tais penalidades podem ser através de multas pagas ao condomínio ou, dependendo do caso, o responsável poderá perder o imóvel.

O condomínio pode obter várias fontes de receitas, dentre elas: taxa condominial, água, gás, taxa extra, fundo de reserva e multas por infrações. Mas também, terá muitas obrigações para a manutenção e conservação, tais despesas são individuais para a necessidade de cada condomínio.

Conforme Schwartz (1997), para que se possa administrar um condomínio é necessário que o profissional tenha conhecimentos específicos sobre legislações, obrigações tributárias, itens que precisam de manutenção constante no condomínio, documentos que precisam ser guardados e a periodicidade e tipos de seguro. Como também, gestão financeira e orçamentária.

As ferramentas de controle da qualidade têm como objetivo: analisar, medir, corrigir e direcionar soluções para os respectivos impasses que possam surgir nos meios de processo de atividades e/ou produção de uma empresa. (Leite, 2013 p.16). As ferramentas de gestão são as maiores aliadas do gestor empresarial. Visto que

diante delas é possível ter uma tomada de decisão mais precisa, conservando a minimização de perdas e aproveitando as oportunidades que o mercado oferece.

Através das ferramentas firmadas pela literatura, é possível realizar a análise do desempenho financeiro de uma empresa. Mas, no caso desta pesquisa, tais ferramentas utilizadas terão que se adequar a limitação do objeto da pesquisa, pois a empresa não possui um balanço patrimonial para ser realizado determinadas análises.

Com isso, a análise será feita utilizando as informações da Demonstração de Resultado do Exercício (DRE). Sendo assim, será avaliado da seguinte forma:

A análise horizontal compara as demonstrações financeiras de um período para outro. A análise vertical examina as demonstrações financeiras de uma empresa para determinar a taxa de cada setor em relação ao todo. Enquanto isso, a análise horizontal se preocupa com contas ou grupos de contas separadas durante o mesmo período. (Morais, A.; Bastos, G.; Padilha, G.; Rezende, J.; Souza, L.; Silva, A. 2022).

Indicadores são medidas de desempenho que expressam resultados em índices numéricos (Hronec & Andersen, 1994; Paladini, 2011). Sendo assim, nesta pesquisa será utilizado o método de análise horizontal e vertical para a avaliação de desempenho do caixa e indicadores de rentabilidade como margem de lucro bruta, operacional e líquida.

O fechamento de micro e pequenas empresas no Brasil foi atribuído principalmente à má administração do capital de giro, conforme identificado pelo Sistema Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. (SEBRAE), 2007). O conhecimento específico na administração de capital de giro em uma empresa é de suma importância para antecipação das soluções em situações de pequenos e grandes impactos financeiros.

A pesquisa busca compreender as movimentações financeiras organizando-as em relatórios contábeis específicos para analisar o desempenho de entradas e saídas financeiras. Tendo como ponto principal para análise o relatório da DRE. Como também, descrever a atividade de gestão capital de giro do condomínio.

A pesquisa busca elucidar eventuais tomadas de decisão financeiras e organizacionais que a gestão do condomínio enfrenta em seu período de atuação, baseando-se nas ferramentas consolidadas de gestão de capital de giro.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Analisar o desempenho financeiro de um condomínio na cidade de João Pessoa no Estado da Paraíba no período compreendido entre fevereiro de 2024 e abril de 2024.

1.1.2 Objetivos Específicos

- Levantar dados para análise financeira;
- Analisar impactos financeiros em decisões estratégicas;
- Descrever o processo de gestão de capital de giro do condomínio.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Em face do cenário atual, se faz necessário destacar o mercado imobiliário e seu impacto no Brasil. Como também, descrever como se dá a gestão condominial em vista da legislação e salientando suas responsabilidades e competências. A gestão em foco nas finanças condominiais tem como requisito a aptidão em conhecimentos na leitura das demonstrações financeiras, métodos de análise para metrificar através dos índices de desempenho para melhores tomadas de decisões.

2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO E GESTÃO CONDOMINIAL

O rápido processo de urbanização no Brasil, impulsionado pelas migrações internas, é um fenômeno que teve início recentemente e está relacionado a uma série de transformações na economia, na sociedade e na política do país, principalmente durante a segunda metade do século passado. (SCIELO, 2006). Este processo se dá ao crescimento populacional e territorial. A construção de moradias comunitárias verticalizadas trouxe uma resolução social e um impacto econômico para o país.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) publicou dados informando que as atividades imobiliárias tiveram uma participação média de 9,3% na

economia brasileira entre os anos 2000 a 2023. (CBIC, 2023). Com isso, o mercado imobiliário é considerado uma atividade econômica importante e obtém uma certa responsabilidade pelo desenvolvimento econômico do país e da geração de empregos.

Quadro 1: Participação (%) No Valor Adicionado Bruto (A Preços Básicos) - Segundo As Atividades

em (%)

Ano	Agropecuária	Indústria		Serviços	
		Total	Construção Civil	Total	Atividades imobiliárias
2000	5,5	26,7	7,0	67,7	12,2
2001	5,6	26,6	6,3	67,8	11,4
2002	6,4	26,4	6,5	67,2	10,7
2003	7,2	27,0	4,6	65,8	9,9
2004	6,7	28,6	4,9	64,7	9,5
2005	5,5	28,5	4,6	66,0	9,3
2006	5,1	27,7	4,3	67,2	8,9
2007	5,2	27,1	4,6	67,7	8,8
2008	5,4	27,3	4,4	67,3	8,4
2009	5,2	25,6	5,4	69,2	8,7
2010	4,8	27,4	6,3	67,8	8,3
2011	5,1	27,2	6,3	67,7	8,4
2012	4,9	26,0	6,5	69,1	8,8
2013	5,3	24,9	6,4	69,9	9,2
2014	5,0	23,8	6,2	71,2	9,3
2015	5,0	22,5	5,7	72,5	9,7
2016	5,7	21,2	5,1	73,1	9,7
2017	5,3	21,1	4,3	73,5	9,8
2018	5,2	21,8	4,0	73,0	9,8
2019	4,9	21,8	3,9	73,3	9,7
2020	6,6	22,5	4,1	70,9	9,9
2021	7,7	25,8	3,6	66,5	9,1
2022*	6,7	26,3	3,4	67,0	8,8
2023*	7,1	25,5	3,5	67,4	8,8

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(*) Dados de 2022 e 2023 referem-se às Contas Nacionais Trimestrais 4º Trim./2023.

Pertinente a gestão condominial, a lei 4591/64 no artigo 22 § 2º diz: “As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.” Essa delegação pode feita tanto para os membros do conselho, quanto para uma administradora de condomínios. Onde será encarregada de diversas atividades,

dentre elas a prestação de contas das movimentações financeiras do período (geralmente, mensal) de atividade do síndico. Importante salientar que a responsabilidade da entrega das documentações é inteiramente do síndico, visto que ele é o responsável por aprovar as transações financeiras.

2.2 ANÁLISE DO DESEMPENHO FINANCEIRO

Segundo Gitman (2006, p. 4), “[...] administração financeira preocupa-se com tarefas do administrador financeiro na empresa”. No entanto, o administrador necessita de conhecimentos específicos para realizar as análises financeiras da empresa.

Gitman (2010, p. 590) também destaca que para melhor controle financeiro, as empresas normalmente devem fornecer demonstrações financeiras atualizadas e, de preferência, auditadas para fins de avaliação periódica. Que, no caso dos edifícios residenciais, são elaborados relatórios mensais das demonstrações financeiras do período.

Sendo assim, é de suma importância que na gestão financeira haja competência por parte da equipe de gestão do condomínio ter conhecimento na leitura dos dados financeiros fornecidos pela empresa de administração condominial para elaborar análises e, através dela, tomar decisões sobre seus gastos.

Marion (2012) assegura que através da demonstração financeira, é possível examinar de forma mais detalhada como as atividades operacionais, de investimento e de financiamento estão performando financeiramente. Avaliando, assim, o desempenho financeiro da empresa.

O gerenciamento do dinheiro desempenha um papel fundamental na estratégia financeira das empresas. O termo "Fluxo de Caixa" se refere ao registro e controle da entrada e saída de recursos financeiros durante um período específico - no caso desta pesquisa, o período será mensal. Portanto, o fluxo de caixa é uma atividade em constante evolução que requer revisão e atualização contínuas para fornecer informações relevantes para a tomada de decisões.

Gitman (2010, p. 35) fala um pouco sobre a função do contabilista:

“[...] atender aos requisitos dos reguladores de títulos e apresentar os relatórios por eles exigidos, além de registrar e pagar impostos. Usando determinados princípios padronizados e geralmente aceitos, os contabilistas preparam demonstrações financeiras que reconhecem as receitas no momento da venda (tenha o pagamento sido recebido ou não) e reconhecem as despesas no momento em que são incorridas. Essa abordagem é conhecida como **regime de competência**.”

O condomínio em sua prestação de contas utiliza do regime de competência mensal para divulgar as demonstrações financeiras. No entanto, o administrador financeiro analisa a demonstração financeira através do regime de caixa, com o objetivo de manter a empresa solvente, atendendo as suas obrigações de curto prazo. Esse tipo de observação pelo regime de caixa é o mais utilizado na administração condominial.

A respeito do balanço patrimonial, Silva (2012) afirma que o balanço patrimonial tem um papel relevante na análise horizontal e vertical:

“No balanço patrimonial, cada um dos itens do ativo, do passivo e do patrimônio líquido é comparado com o ativo total para ter-se uma ideia de sua representatividade. Adicionalmente, a análise horizontal possibilita identificarmos a evolução dos itens da DRE, bem como a comparação do comportamento de cada um dos itens em relação à evolução das vendas. No BP também possibilita a análise evolutiva de cada item a partir de um ano que sirva de base.”

Conforme Gonçalves (1996), a Demonstração do Resultado do Exercício resume as atividades da empresa ao longo do período contábil almejado, destacando o lucro líquido obtido durante esse tempo.

Segundo Oliveira, Chierigato, Perez Junior e Gomes (2014, p.37) é regulamentada pelo Art. 187 da Lei nº 6.404/76, como segue:

”Art. 187. A Demonstração do Resultado do Exercício discriminará:

- A receita bruta das vendas e serviços, as deduções das vendas, os abatimentos e os impostos;
- A receita líquida das vendas e serviços, o custo das mercadorias e serviços vendidos e o lucro bruto;
- As despesas com vendas, as despesas financeiras, deduzidas das receitas financeiras, as despesas gerais e administrativas e outras despesas operacionais;
- O lucro e prejuízo operacional e as receitas e despesas não operacionais;
- O resultado do exercício antes do Imposto de Renda e da contribuição social e as provisões para tais tributos;

- As participações de debêntures, empregados, administradores e partes beneficiárias, e as contribuições para instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados O lucro ou prejuízo líquido do exercício e seu montante por ação do capital social. Na determinação do resultado do exercício, serão computados
- As receitas e os rendimentos ganhos no período, independentemente de sua realização em moeda; e
- Os custos, despesas, encargos e perdas, pagos ou incorridos, correspondentes a essas receitas e rendimentos”

2.2.1 Análise Vertical e Horizontal

Utilizada para fins de comparações periódicas, a análise horizontal e vertical tem uma importante funcionalidade para conclusões a respeito do desempenho financeiro ocorrido no período através das demonstrações contábeis, podendo fornecer dados de variações em valores ou porcentagens.

(Lins e Filho, 2012) *apud* (Nogueira, T.; Silva, A., 2019, p. 7) afirma que: “A análise horizontal e vertical pretende estabelecer qual real representação e variação certa conta obteve em determinado exercício e com o passar do tempo.”

Segundo Reis (2009, p. 210) A análise vertical é uma ferramenta chave para examinar a estrutura financeira, que envolve calcular a proporção de cada conta ou conjunto de contas.

Blatt (2001, p. 60) *apud* (Morais, A *et al*, 2022. P. 11) afirma que a análise horizontal tem o seguinte objetivo:

“Tem por objetivo demonstrar o crescimento ou queda ocorrida em itens que constituem as demonstrações contábeis em períodos consecutivos. A análise horizontal compara percentuais ao longo de períodos, ao passo que a análise vertical os compara dentro de um período. Esta comparação é feita se horizontalmente ao longo dos anos nas demonstrações financeiras e nos indicadores”

Sendo assim, conclui-se que a análise realizada verticalmente tem uma finalidade e horizontalmente outra. Porém, ambas caminham juntas na indicação da proporção da variação ocorrida em cada conta do demonstrativo.

2.2.2 Índices de Desempenho Financeiro

Os índices de desempenho financeiro são a base para entender as métricas usadas para classificar a saúde financeira e a eficiência operacional de uma empresa. Eles são vitais para investidores, gerentes e analistas, que podem usá-los para entender uma organização de várias maneiras diferentes. Os tipos são: Liquidez, endividamento, rentabilidade e atividade.

De acordo com Ludícibus (1998), o quociente de liquidez geral avalia a saúde financeira de longo prazo da empresa. Ele também reconhece que o problema dos prazos afeta a interpretação e a utilidade desse quociente, a menos que seja explicitamente considerado em sua análise.

O Índice de Liquidez Corrente (ILC) é uma métrica essencial que ajuda a empresa a entender sua capacidade de pagar suas dívidas de curto prazo usando seus ativos de rápida conversão em dinheiro. Assaf Neto (2006) explica que, basicamente, que o ILC é a relação em que os ativos que podem ser convertidos em dinheiro no curto prazo (ativos circulantes) e as dívidas que precisam ser pagas no mesmo período (obrigações de curto prazo). Quanto mais alto for o valor do ILC, mais líquida é a empresa, ou seja, ela tem uma melhor capacidade de cobrir suas obrigações imediatas.

O segundo indicador na categoria de liquidez é o Índice de Liquidez Seca (ILS), que avalia a capacidade de uma empresa de pagar suas dívidas, especialmente as de curto prazo, excluindo seus estoques. Embora compare o que a empresa possui com o que deve, não leva em conta todo o ativo, pois o estoque é desconsiderado devido à incerteza em sua venda. Quanto maior o resultado, melhor.

Outra medida de liquidez é o Índice de Liquidez Imediata (ILI), que indica a capacidade de uma empresa de pagar suas obrigações de curto prazo com seus ativos mais líquidos, ou seja, aqueles que podem ser rapidamente convertidos em dinheiro. Geralmente, os ativos mais líquidos incluem o dinheiro em caixa e

equivalentes de caixa, como contas bancárias de curto prazo e títulos negociáveis de fácil venda. Uma alta liquidez imediata sugere que uma empresa está bem-posicionada para cumprir suas obrigações de curto prazo sem problemas financeiros significativos.

Os índices de endividamento fornecem uma visão sobre o nível de comprometimento financeiro da empresa com seus credores, como instituições financeiras, e sua capacidade de honrar os compromissos financeiros assumidos a longo prazo. Esses índices são essenciais para avaliar a saúde financeira de uma empresa e sua capacidade de manter operações sustentáveis no longo prazo. (Assaf Neto, 2006)

Os índices de rentabilidade avaliam o quão eficientemente uma empresa gera lucro em relação às suas vendas, aos seus ativos e ao capital investido pelos proprietários. Eles ajudam os analistas a entenderem como a empresa está aproveitando seus recursos para gerar retornos para os investidores e proprietários. Esses índices são importantes para avaliar a eficácia operacional e financeira de uma empresa. (GITMAN, 2010)

A Margem Bruta (MB) expressa a proporção entre o lucro bruto e as vendas líquidas. Ele indica a porcentagem de cada real em vendas que é retida pela empresa após o pagamento dos custos diretos dos produtos vendidos. Em essência, mostra quanto dinheiro a empresa está ganhando antes de subtrair despesas operacionais, como salários, aluguéis e despesas administrativas. Uma margem bruta alta indica que a empresa está efetivamente gerando mais lucro de suas vendas.

$$MB = \left(\frac{\text{Lucro Bruto}}{\text{Vendas Líquidas}} \right) \times 100 \quad (1)$$

O índice de Margem Líquida (ML) mostra quantos centavos de lucro você obtém para cada real de vendas líquidas, depois de todas as despesas serem subtraídas (PEREIRA, R. *et al*, 2015).

$$ML = \left(\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Bruta}} \right) \times 100 \quad (2)$$

Os índices de atividade, ou de rotação, conforme destacado por Ribeiro (2009) *apud* Diniz (2015), são obtidos comparando elementos da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) com elementos do Balanço Patrimonial (BP). Eles revelam o tempo necessário para que os ativos da empresa se renovem, ou seja, quanto tempo leva para que os recursos investidos na empresa sejam recuperados ou gerem retorno. Esses índices ajudam a entender a eficiência com que a empresa utiliza seus recursos para gerar receita.

Segundo Diniz (2015), o ciclo operacional é o período existente desde o momento da chegada da matéria-prima até o recebimento do produto da venda.

- **Ciclo de Caixa/Financeiro**

O ciclo de caixa, conforme explicado por Assaf Neto (2012) *apud* (DINIZ, N., 2015), representa o intervalo de tempo desde que a empresa realiza o pagamento inicial de despesas até receber o pagamento pela venda do produto. É essencialmente o tempo que leva para que o dinheiro gasto na produção e nas operações seja recuperado por meio das vendas.

Segundo Saturnino e Saturnino (2024),

“O modelo desenvolvido por William Baumol (1952) consiste em uma adaptação do modelo de Lote Econômico de Compra (LEC) para a gestão de caixa, a partir da otimização entre componentes de custos do disponível que seriam similares aos de administração de estoque.”

Quando se trata de gerenciar o dinheiro em caixa, as empresas também enfrentarão dois tipos principais de custos. O custo de oportunidade refere-se ao custo de uma escolha que não foi feita, por exemplo: manter o dinheiro em conta corrente ao invés de ser aplicado em algum tipo de investimento. Desde que o dinheiro em caixa possa ser usado para comprar ativos de rendimento, manter o dinheiro ocioso significa que a empresa perde o efeito de diminuir a oportunidade para obter lucro.

O custo de transações é qualquer custo ligado à aquisição de dinheiro em caixa. Isso vai desde o custo de enviar dinheiro para uma conta corrente até o custo

das taxas de inadimplência exigidas ao escolher fundos para investimento. Quanto mais vezes por ano a empresa tem que reabastecer as necessidades de fundos, mais caro ficará o suprimento de dinheiro.

Em outras palavras, o propósito primário do modelo de Baumol é certificar-se de que o custo total para gerenciar o dinheiro pode chegar ao ponto mais baixo possível. Isso ocorre adicionando o custo de oportunidade ao custo da transação. O objetivo saber o quanto dinheiro a empresa deve ter em caixa para minimizar o custo de oportunidade e o custo das transações.

Saturnino e Saturnino (2024, p. 118) explicam sobre o modelo de Miller-Orr, afirmando que:

“Considerando fluxos de caixa mais dispersos ao longo do tempo, recomenda-se a utilização do [...] Modelo de Miller-Orr de gestão do disponível. Sua aplicação permite maior flexibilidade na administração do caixa, sendo aceitável uma variação entre um caixa mínimo, no inglês, *Low* (L) e um limite superior de caixa ou *High* (H)”

O modelo de Miller-Orr é um tipo de modelo de controle de caixa que define lateralmente o saldo de caixa que pode ser mantido ou quanto deve ser dispendido em certos momentos de um intervalo definido de tempo. O modelo de Miller-Orr é usado para identificar o limite superior e o limite inferior do saldo de caixa da empresa.

Enquanto o modelo de caixa de Baumol estabelece um ponto fixo em torno do qual o saldo de caixa da empresa, o modelo de Miller-Orr define a verificação em torno de um intervalo que o saldo de caixa é mantido. O modelo gira em torno de uma faixa de controle que implica os seguintes níveis: limites superiores e inferiores e retornar ao alvo.

Saturnino e Saturnino (2024, p. 124) também explicam sobre o Orçamento de Caixa, um dos métodos de avaliação de desempenho do capital de giro da empresa, afirmando que:

“Enquanto o fluxo de caixa tem como foco as operações de recebimento e pagamentos do dia a dia, contabilizados semanal, mensal, até anualmente, o orçamento consiste na projeção dessas entradas e saídas, tendo como base essencial o valor histórico dos fluxos de caixa, em períodos determinados.”

O Orçamento de Caixa tem sua importância no planejamento financeiro, pois ajuda a organização a prever seus requisitos de caixa e evitar problemas de liquidez. Como também, auxilia nas tomadas de decisões, permitindo tomar decisões como: fazer empréstimos ou investir quando há sobra ou escassez de caixa. Traz clareza no controle, facilitando a comparação entre o que foi planejado e o que foi feito, o que permite ajustes para melhorar a saúde financeira da empresa.

Conforme Coopeland (1990) apud Zandonadi (2004)

“O fluxo de caixa livre de uma empresa deve ser igual ao seu fluxo de caixa de financiamento. Ou seja, o total de dinheiro gerado pelas operações da empresa (mais fluxo de caixa não-operacional, se existir) precisa ser igual ao pagamento líquido para todos os credores e acionistas da empresa. Caso o fluxo de caixa livre seja negativo, ele precisa ser igual aos investimentos (descontados impostos) providos pelos credores e acionistas.”

O fluxo de caixa livre é uma métrica de avaliação de saúde do caixa da empresa, através da subtração do Fluxo de Caixa Operacional e o Fluxo de Caixa de Investimentos. Ele indica a capacidade da empresa de gerar caixa suficiente para cobrir suas despesas e ainda ter recursos disponíveis para futuros investimentos

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

A presente pesquisa se caracteriza como estudo de caso. De acordo com Gil (2002, p. 54), o estudo de caso é uma modalidade de pesquisa amplamente utilizada nas ciências biomédicas e sociais. Consiste no estudo profundo de um ou mais objetos, de maneira que permita seu detalhado conhecimento.

“Nas ciências, durante muito tempo, o estudo de caso foi encarado como procedimento pouco rigoroso, que serviria apenas para estudos de natureza exploratória. Hoje, porém, é encarado como o delineamento mais adequado para a investigação de um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto real [...] (Gil, 2002, p. 54).”

A pesquisa tem como abordagem o método qualitativo. Tendo como base a definição da abordagem por Gil, onde diz que o método quantitativo traz consigo a conclusão através da observação, reflexão e interpretação de acordo com a evolução da análise. (Gil, 2002, p. 90).

Rodrigues (2007), caracteriza o método indutivo como uma característica de pesquisa que parte da observação de fenômenos, realização da descoberta da relação entre eles e a generalização da relação. Dito isto, esta pesquisa visa observar as informações das movimentações financeiras de um determinado condomínio, organizá-las em demonstrações financeiras como a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), elaborar índices de desempenho financeiro e apresentar os resultados. Neste caso, não será necessário a etapa da generalização da relação dos fenômenos.

3.2 OBJETO DE PESQUISA

A empresa objeto desta pesquisa não será identificada para preservar a privacidade das informações. Trata-se de um condomínio localizado na região sul de João Pessoa-PB, com um total de 224 apartamentos ocupados e mais de 10 anos de existência.

3.3 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

O desempenho financeiro do condomínio foi estruturado tendo como base a DRE. Sendo realizada a partir de indicadores de rentabilidade das margens de lucro bruta e líquida.

Matarazzo (1995, p. 185), apud Araújo (2015, p. 5) destaca que:

Este quociente representa "... uma medida da capacidade da empresa em gerar lucro líquido e assim poder capitalizar-se. É ainda uma medida do desempenho comparativo da empresa ano a ano".

Estes índices foram desenvolvidos através dos dados obtidos nos relatórios financeiros do condomínio, onde foram elaborados mediante as informações

constatadas no relatório. Uma das limitações decorre da não existência de relatórios contábeis além da DRE.

4 ANÁLISE DE DADOS

A DRE elaborada nesta pesquisa precisou ter modificação para se adequar às necessidades do condomínio e para otimizar o processo de análise financeira. A DRE tradicional consiste em destinações para receita e despesas com vendas/serviços e impostos. Essas destinações normalmente não constam da DRE condominial, pois não se faz necessário para as características de informações relevantes financeiras e contábeis a serem analisadas para tomadas de decisões condominiais.

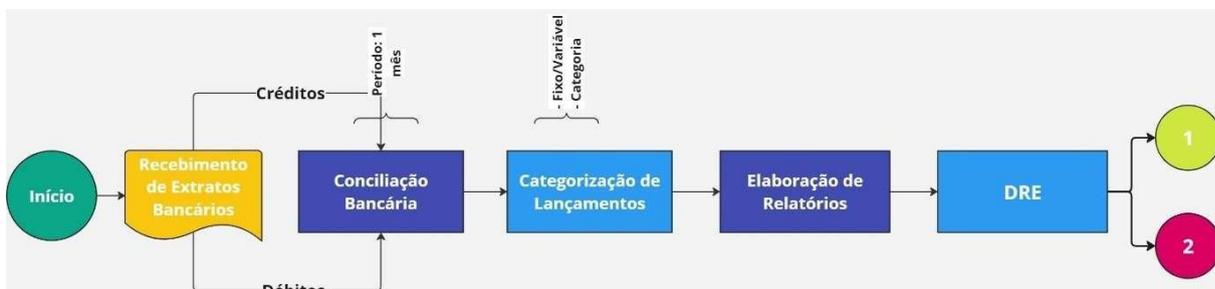
Este tipo de relatório foi elaborado com o objetivo de evidenciar receitas e despesas de forma segregada. Sendo assim, respondendo a um questionamento pertinente na gestão condominial: para onde serão direcionadas as receitas provenientes de pagamentos do condomínio?

4.1 FLUXOGRAMA DA ANÁLISE DE DADOS

Para melhor compreensão das etapas de análise desta pesquisa, foi elaborado um fluxograma das etapas. Descrevendo o processo:

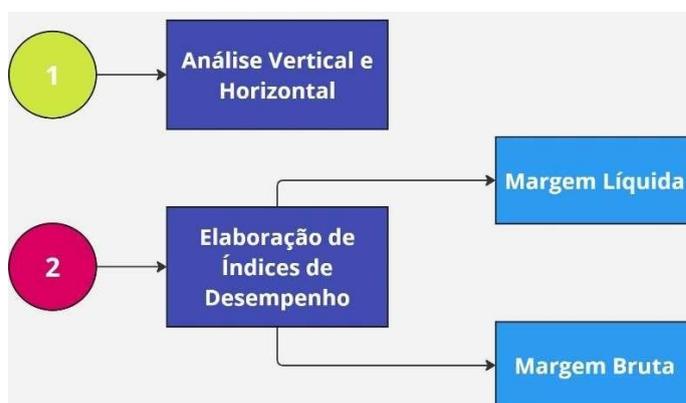
1º) a primeira etapa foi o recebimento dos documentos de extratos bancários das movimentações de entrada e saída da conta corrente do condomínio em período mensal. 2º) Em seguida, foi realizada a conciliação bancária que consistem em lançar todas as entradas e saídas ocorridas em um sistema que as organize de maneira categorizada minuciosamente para realizar análises, categorias de despesas fixas e variáveis, dentro delas, o tipo de despesa, se é salário, prestação de serviços, encargos etc. 3º) Após a organização das informações, será elaborado a DRE para análise. 4º) O relatório de DRE terá 3 tipos de análise: por índice de desempenho financeiro e análise horizontal e vertical.

Figura 1 – Fluxograma da pesquisa parte 1



Fonte: Dados elaborados 2024

Figura 2 – Fluxograma da pesquisa parte 2



Fonte: Dados elaborados 2024

Com base no fluxograma criado, foi possível ter uma melhor organização na sequência de atividades que foram necessárias para realização da pesquisa. Obtendo mais clareza dos processos adotados e visualização da padronização da atividade realizada na administradora do condomínio.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

Após todas as etapas de coleta e organização das informações, foi estruturada uma DRE e inseridos os valores nas respectivas contas contábeis para a análise de desempenho financeiro do condomínio dos meses de fevereiro de 2024 a abril de 2024. Foi determinado este período de amostra dos dados pois foi o período permitido a ser avaliado pela administradora.

Inicialmente foi realizada uma análise horizontal (AH). Através dessa análise é notável a diminuição das movimentações de despesas. Isso se deu devido a um planejamento da administração no corte de gastos, mantendo apenas o essencial, e melhor gestão das receitas. Como por exemplo, o pagamento com prestação de serviços teve uma queda de 32%, despesas com material teve uma redução de 55% e o consumo de energia em 23% no período de 3 meses.

Quadro 2 – Análise Horizontal da DRE

DRE	Fevereiro/2024	ΔH	Março/2024	ΔH	Abril/2024
(+) Receita Bruta	71.250,89	-7%	66.091,22	-7%	61.581,12
Taxa de Condomínio	42.949,80	0%	42.949,80	0%	42.949,80
Taxa de Extra	5.359,00	-4%	5.129,00	0%	5.129,00
Taxa de Água	13.306,58	3%	13.723,39	-13%	11.966,14
Acordos Jurídicos	4.483,51	-4%	4.289,03	-64%	1.536,18
Resgate de Aplicação	5.152,00	-100%	0,00	-	0,00
(-) Deduções - Garantidora	3.204,46	0%	3.211,93	-2%	3.141,64
Garantidora - Reembolso (2%)	1.232,31	0%	1.236,04	-3%	1.200,90
Garantidora - Prest. de Serv. (2%)	1.232,31	0%	1.236,04	-3%	1.200,90
Despesas Bancárias	672,00	0%	672,00	0%	672,00
Dedução - Correios	67,84	0%	67,84	0%	67,84
(=) Resultado - Bruto	68.046,43	-8%	62.879,29	-7%	58.439,48
Taxa de Condomínio	40.491,97	0%	40.491,97	0%	40.491,97
Taxa de Extra	5.144,64	-4%	4.923,84	0%	4.923,84
Taxa de Água	12.774,32	3%	13.174,45	-13%	11.487,49
Acordos Jurídicos	4.483,51	-4%	4.289,03	-64%	1.536,18
Resgate de Aplicação	5.152,00	-100%	0,00	-	0,00
(-) Custos Variável	30.511,84	14%	34.663,23	-12%	30.448,28
Salários	11.178,05	-8%	10.336,43	8%	11.120,08
Encargos	3.928,30	10%	4.302,78	16%	4.985,54
Consumo de Água	10.850,18	0%	10.850,18	0%	10.850,18
Consumo de Energia	4.555,31	-7%	4.257,19	-18%	3.492,48
Rescisão	0,00	-	4.916,65	-100%	0,00
(=) Resultado	37.534,59	-25%	28.216,06	-1%	27.991,20
Taxa de Condomínio	20.830,31	-20%	16.678,92	25%	20.893,87
Taxa de Extra	5.144,64	-4%	4.923,84	0%	4.923,84
Taxa de Água	1.924,14	21%	2.324,27	-73%	637,31
Acordos Jurídicos	4.483,51	-4%	4.289,03	-64%	1.536,18
Resgate de Aplicação	5.152,00	-100%	0,00	-	0,00
(-) Despesas Variáveis	24.740,77	-36%	15.926,76	15%	18.318,42
Prestação de Serviço	21.434,43	-34%	14.187,51	2%	14.483,83
Material	1.110,54	-33%	739,25	-33%	496,17
Honorários Advocatícios	2.195,80	-54%	1.000,00	234%	3.338,42
(=) Resultado Operacional	12.793,82	-2%	12.510,10	-21%	9.893,58

Taxa de Condomínio	-3.910,46	119%	752,16	242%	2.575,45
Taxa de Extra	5.144,64	0%	5.144,64	0%	5.144,64
Taxa de Água	1.924,14	21%	2.324,27	-73%	637,31
Acordos Jurídicos	4.483,51	-4%	4.289,03	-64%	1.536,18
Resgate de Aplicação	5.152,00	-100%	0,00	-	0,00
(-) Despesas Bancárias	12.229,84	-6%	11.533,37	-3%	11.220,62
Despesas Bancárias	75,47	-4%	72,32	-5%	68,62
Aplicação - Fundo de Reservas	4.000,00	0%	4.000,00	0%	4.000,00
Aplicação - Taxa Extra	5.152,00	0%	5.152,00	0%	5.152,00
Fatura	3.002,37	-23%	2.309,05	-13%	2.000,00
(=) Resultado Líquido	563,98	73%	976,73	-236%	-1.327,04
Taxa de Condomínio	-7.985,93	58%	-3.320,16	55%	-1.493,17
Taxa de Extra	5.144,64	-100%	-7,36	0%	-7,36
Taxa de Água	-1.078,23	101%	15,22	-9051%	-1.362,69
Acordos Jurídicos	4.483,51	-4%	4.289,03	-64%	1.536,18
Resgate de Aplicação	0,00	-	0,00	-	0,00

Fonte: Dados elaborados 2024

Algumas considerações a respeito de algumas contas contábeis: A taxa extra no mês de fevereiro está um valor a mais quando comparada aos demais meses devido a um pagamento feito antecipado desta conta. O pagamento de taxa de água é feito pela média de consumo geral das áreas comuns do condomínio. A leitura da água é feita por uma empresa terceirizada. O valor de arrecadação da taxa de água superior ao seu pagamento é devido a pagamentos de acordos decorrentes de multa e juros. Neste período analisado houve uma ação jurídica para regularização dos débitos de pagamentos de água em aberto.

A DRE foi estruturada seguindo uma lógica de ordem de pagamento. Os pagamentos que são debitados da receita de taxa de condomínio são retirados apenas desta conta, como: Prestação de serviços, compra de material, salários, entre outros. Receita de taxa de água, apenas para o pagamento de taxa de água. Taxa extra, destinado apenas para pagamento da taxa extra, assim sucessivamente. Caso a taxa de condomínio não seja o suficiente para cobrir suas obrigações e alguma outra conta esteja com saldo (geralmente, taxa de água) esta obrigação é paga com este saldo.

As oscilações nos gastos que tiveram mais impacto na DRE entre fevereiro e março foram: a rescisão contratual, os pagamentos com prestação de serviços, materiais e honorários advocatícios.

A rescisão se deu pela demissão de um(a) funcionário(a), onde o condomínio precisou arcar com as custas de rescisão. Os pagamentos de prestação de serviços tiveram uma queda significativa entre um mês e outro por estratégias da gestão nos cortes de gastos. E os honorários foram mais altos por causa dos acordos feitos com inadimplentes para quitarem suas dívidas. Entre um mês e outro é possível notar a receita dos acordos jurídicos.

A alta de 119% na taxa condominial foi devido ao alto pagamento de prestação de serviço no mês de fevereiro, como houve uma redução de 34% no pagamento de prestação de serviços, 33% nos pagamentos com materiais e 54% nos honorários advocatícios, corroborou para uma boa recuperação da taxa condominial.

As receitas se mantiveram sem muitas alterações, as entradas provenientes a acordos tiveram um impacto positivo no exercício. A receita de resgate de aplicação foi retirada de uma conta e destinada a outra. Como é possível observar no quadro 2:

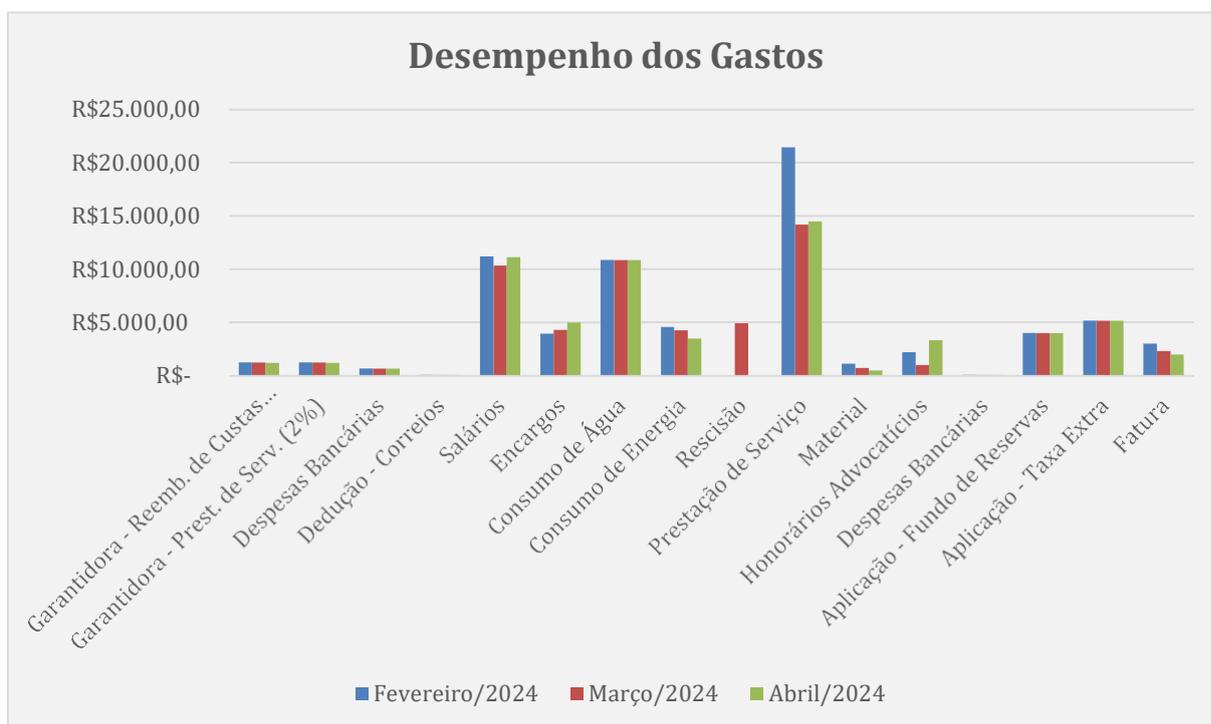
Quadro 3 – Aplicação de Taxa Extra

Fevereiro/2024	
(=) Resultado Operacional	12.793,82
Taxa de Condomínio	-3.910,46
Taxa de Extra	5.144,64
Taxa de Água	1.924,14
Acordos Jurídicos	4.483,51
Resgate de Aplicação	5.152,00
(-) Despesas Bancárias	12.229,84
Despesas Bancárias	75,47
Aplicação - Fundo de Reservas	4.000,00
Aplicação - Taxa Extra	5.152,00
Fatura	3.002,37
(=) Resultado Líquido	563,98

Fonte: Dados elaborados 2024

É importante salientar o comportamento do valor destinado à conta “Taxa de Condomínio”, onde todo o valor de custos e despesas do condomínio deveria ser pago com este conta, mas no mês de fevereiro devido ao alto valor da conta “Prestação de serviços” a conta ficou negativa em -R\$3.910,46. Esse valor negativo foi compensado, dentro do mês de fevereiro, através da receita de acordos jurídicos e a sobra na conta de receita de taxa de água.

Fazendo uma análise dos gastos mês a mês, é notável que o gasto com prestação de serviços, salários e consumo de água são mais predominantes. Mas mesmo assim, há um certo padrão de desempenho dos gastos do condomínio.

Gráfico 1 – Desempenho dos Gastos

Fonte: Dados elaborados 2024

No caso da análise vertical, é possível observar o tipo de gasto que mais predomina sobre a receita bruta do mês. Isso chama a atenção do gestor para o gasto que mais consome todo seu caixa, o que pode o impossibilitar de tirar reservas para investimentos.

Quadro 4 – Análise Vertical da DRE

DRE	Fevereiro/2024	ΔV	Março/2024	ΔV	Abril/2024	ΔV
(+) Receita Bruta	71.250,89	100%	66.091,22	100%	61.581,12	100%
Taxa de Condomínio	42.949,80	60%	42.949,80	65%	42.949,80	70%
Taxa de Extra	5.359,00	8%	5.129,00	8%	5.129,00	8%
Taxa de Água	13.306,58	19%	13.723,39	21%	11.966,14	19%
Acordos Jurídicos	4.483,51	6%	4.289,03	6%	1.536,18	2%
Resgate de Aplicação	5.152,00	7%	0,00	0%	0,00	0%
(-) Deduções - Garantidora	3.204,46	4%	3.211,93	5%	3.141,64	5%
Garantidora - Reembolso (2%)	1.232,31	2%	1.236,04	2%	1.200,90	2%
Garantidora - Prest. Serv. (2%)	1.232,31	2%	1.236,04	2%	1.200,90	2%
Despesas Bancárias	672,00	1%	672,00	1%	672,00	1%
Dedução - Correios	67,84	0%	67,84	0%	67,84	0%
(=) Resultado - Bruto	68.046,43	96%	62.879,29	95%	58.439,48	95%
Taxa de Condomínio	40.491,97	57%	40.491,97	61%	40.491,97	66%

Taxa de Extra	5.144,64	7%	4.923,84	7%	4.923,84	8%
Taxa de Água	12.774,32	18%	13.174,45	20%	11.487,49	19%
Acordos Jurídicos	4.483,51	6%	4.289,03	6%	1.536,18	2%
Resgate de Aplicação	5.152,00	7%	0,00	0%	0,00	0%
(-) Custos Variável	30.511,84	43%	34.663,23	52%	30.448,28	49%
Salários	11.178,05	16%	10.336,43	16%	11.120,08	18%
Encargos	3.928,30	6%	4.302,78	7%	4.985,54	8%
Consumo de Água	10.850,18	15%	10.850,18	16%	10.850,18	18%
Consumo de Energia	4.555,31	6%	4.257,19	6%	3.492,48	6%
Rescisão	0,00	0%	4.916,65	7%	0,00	0%
(=) Resultado	37.534,59	53%	28.216,06	43%	27.991,20	45%
Taxa de Condomínio	20.830,31	29%	16.678,92	25%	20.893,87	34%
Taxa de Extra	5.144,64	7%	4.923,84	7%	4.923,84	8%
Taxa de Água	1.924,14	3%	2.324,27	4%	637,31	1%
Acordos Jurídicos	4.483,51	6%	4.289,03	6%	1.536,18	2%
Resgate de Aplicação	5.152,00	7%	0,00	0%	0,00	0%
(-) Despesas Variáveis	24.740,77	35%	15.926,76	24%	18.318,42	30%
Prestação de Serviço	21.434,43	30%	14.187,51	21%	14.483,83	24%
Material	1.110,54	2%	739,25	1%	496,17	1%
Honorários Advocatícios	2.195,80	3%	1.000,00	2%	3.338,42	5%
(=) Resultado Operacional	12.793,82	18%	12.510,10	19%	9.893,58	16%
Taxa de Condomínio	-3.910,46	-5%	752,16	1%	2.575,45	4%
Taxa de Extra	5.144,64	7%	5.144,64	8%	5.144,64	8%
Taxa de Água	1.924,14	3%	2.324,27	4%	637,31	1%
Acordos Jurídicos	4.483,51	6%	4.289,03	6%	1.536,18	2%
Resgate de Aplicação	5.152,00	7%	0,00	0%	0,00	0%
(-) Despesas Bancárias	12.229,84	17%	11.533,37	17%	11.220,62	18%
Despesas Bancárias	75,47	0%	72,32	0%	68,62	0%
Aplicação - Fundo de Reservas	4.000,00	6%	4.000,00	6%	4.000,00	6%
Aplicação - Taxa Extra	5.152,00	7%	5.152,00	8%	5.152,00	8%
Fatura	3.002,37	4%	2.309,05	3%	2.000,00	3%
(=) Resultado Líquido	563,98	1%	976,73	1%	-1.327,04	-2%
Taxa de Condomínio	-7.985,93	-11%	-3.320,16	-5%	-1.493,17	-2%
Taxa de Extra	5.144,64	7%	-7,36	0%	-7,36	0%
Taxa de Água	-1.078,23	-2%	15,22	0%	-1.362,69	-2%
Acordos Jurídicos	4.483,51	6%	4.289,03	6%	1.536,18	2%
Resgate de Aplicação	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%

Fonte: Dados elaborados 2024

Através da análise vertical na DRE as informações estão mais detalhadas, observando que, assim como na análise horizontal, os gastos como: prestação de serviço e consumo de água são os que mais consomem a receita do condomínio. Como também, a conta de salários tem uma parcela significativa.

Quando essa informação foi observada no mês de fevereiro através dessa análise, resultou em pauta para reunião da gestão elaborar uma estratégia para diminuição desses gastos. É notório que, através da análise vertical, o plano para redução teve um bom resultado. Pois trouxe resultados significativos na AH.

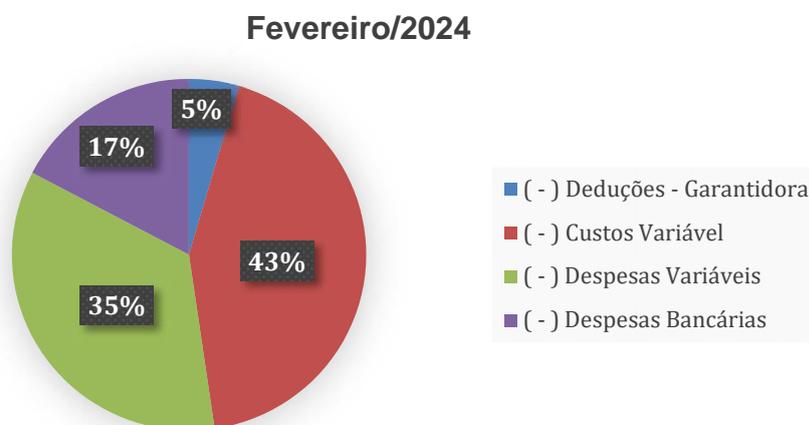
No mês de março e abril é possível observar um aumento na porcentagem da taxa condominial sob a receita bruta. Isso ocorreu devido à queda da receita bruta e a pouca variação das deduções da garantidora.

As deduções da garantidora são porcentagens taxas previamente acordadas entre o condomínio e a empresa. Neste caso, são: Taxas de reembolso de custas judiciais (2%), taxas administrativas de prestação de serviços (2%), despesas bancárias pela emissão de boletos (valor fixo) e o envio dos boletos pelos correios (valor fixo). Essas cobranças são deduzidas antes mesmo da receita cair na conta corrente. Sendo assim, o valor que entra na conta do condomínio é o Resultado Bruto.

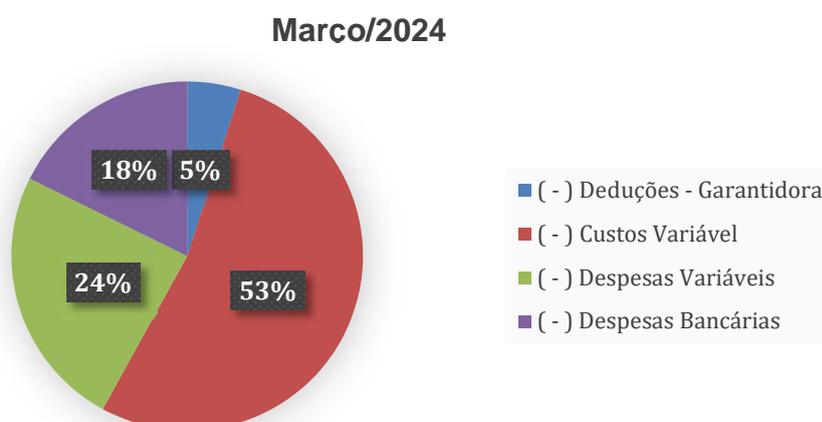
Explicando melhor a proporção dos gastos do condomínio, abaixo se encontra gráficos onde é possível visualizar com clareza tal proporção.

Custo variável contém a maior parcela pois é onde se localiza os salários e o consumo de água, encargos e energia. Logo em seguida, as despesas variáveis, pois é onde se localiza a conta de prestação de serviços, materiais e honorários advocatícios.

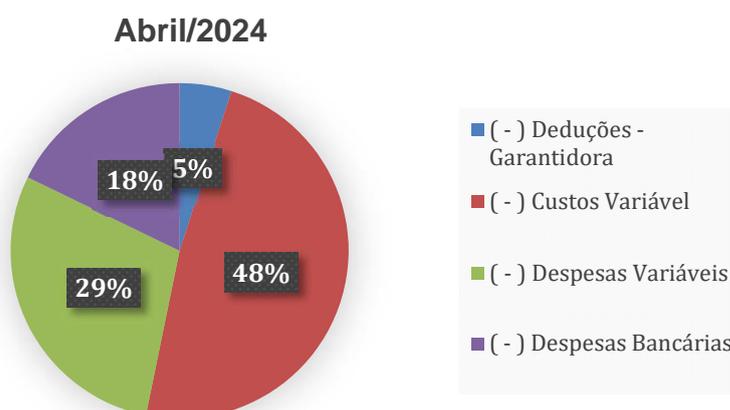
Gráfico 2 – Composição dos gastos em fevereiro de 2024



Fonte: Dados elaborados 2024

Gráfico 3 – Composição dos gastos em março de 2024

Fonte: Dados elaborados 2024

Gráfico 4 – Composição dos gastos em abril de 2024

Fonte: Dados elaborados 2024

No mês de fevereiro, observa-se uma grande proporção das despesas variáveis, no mês de março essa proporção diminui de forma considerável, até chegar em um equilíbrio ideal entre custo variável e despesa variável.

Obteve-se os seguintes resultados através dos Índices de Rentabilidade:

Quadro 5 – índice de Rentabilidade

Índices de Rentabilidade			
	Fevereiro/2024	Março/2024	Abril/2024
Margem Bruta	95,5026%	95,1402%	94,8984%
Margem Líquida	0,7915%	1,4779%	-2,1549%

Fonte: Dados elaborados 2024

A margem bruta teve uma queda de 1% no trimestre pelo fato do mês de fevereiro ter tido uma receita de acordos jurídicos e um resgate de aplicação, como segue na imagem abaixo:

Quadro 6 – Queda da Margem Bruta

	Fevereiro/2024	Março/2024	Abril/2024
(+) Receita Bruta	71.250,89	66.091,22	61.581,12
Taxa de Condomínio	42.949,80	42.949,80	42.949,80
Taxa de Extra	5.359,00	5.129,00	5.129,00
Taxa de Água	13.306,58	13.723,39	11.966,14
Acordos Jurídicos	4.483,51	4.289,03	1.536,18
Resgate de Aplicação	5.152,00	0,00	0,00

Fonte: Dados elaborados 2024

Nas deduções da garantidora se encontra as contas de reembolso e prestação de serviço que é uma taxa de 2% sobre a soma da taxa de condomínio, extra e água obtidas na **receita bruta**.

Deduções da Garantidora

$$\text{Taxa de Reembolso 2\%} = (\text{Tx Condominial} + \text{Tx Extra} + \text{Tx Água}) \times 0,02 \quad (3)$$

$$\text{Taxa de Prest. Serviço 2\%} = (\text{Tx Condominial} + \text{Tx Extra} + \text{Tx Água}) \times 0,02 \quad (4)$$

Ainda nas deduções da garantidora, na conta de despesas bancárias e correios, encontra-se valores fixos, que são pagos pela receita da taxa condominial da receita bruta. Sendo assim, no resultado bruto, a receita obtida da taxa de condomínio da **receita bruta** é deduzida pelas deduções da garantidora.

Resultado Bruto:

$$\text{Taxa Condominial} = \text{Taxa Condominial} - (\text{Taxa de Prest. Serv. 2\%} + \text{Taxa de Reembolso 2\%} + \text{Despesas Bancárias} + \text{Correios}) \quad (5)$$

$$\text{Taxa Extra} = \text{Taxa Extra} - (\text{Taxa de Prest. Serv. 2\%} + \text{Taxa de Reembolso 2\%}) \quad (6)$$

$$\text{Taxa de Água} = \text{Taxa de água} - (\text{Taxa de Prest. Serv. 2\%} + \text{Taxa de Reembolso 2\%}) \quad (7)$$

Como explicado anteriormente, as deduções da garantidora se mantiveram em um valor aproximado, como é possível observar no quadro 7. Sendo assim, a variação das receitas teve mais peso no resultado do índice.

Quadro 7 – Deduções da Garantidora

Demonstração de Resultado do Exercício	Fevereiro/2024	Março/2024	Abril/2024
(-) Deduções - Garantidora	R\$ 3.204,46	R\$ 3.211,93	R\$ 3.141,64

Fonte: Dados elaborados 2024

A margem líquida teve um aumento entre fevereiro e março devido a queda de 36% nas despesas variáveis, 14% no custo variável e 6% nas despesas bancárias. Obtendo um ótimo resultado. Já entre março e abril, houve um aumento de 15% nas despesas variáveis e uma queda de -7% na receita bruta, resultado em uma margem líquida negativa.

Gráfico 5 – Desempenho do Resultado Bruto



Fonte: Dados elaborados 2024

Gráfico 6 – Desempenho do Resultado Líquido

Fonte: Dados elaborados 2024

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos índices de desempenho financeiros levantados, diante da demonstração de resultado do exercício condominial no mês de fevereiro de 2024 para início da pesquisa, se obteve as informações que levaram a uma reunião entre os gestores para discutir sobre esses resultados e o que poderia ser feito para melhorá-los.

Através disto, os resultados apresentados nos meses de março e abril evidenciaram a importância dos índices para uma boa gestão financeira, juntamente com a disposição de trazer bons resultados.

Para diminuição de gastos de consumo, houve campanhas e comunicados de conscientização. Para diminuição para compra de material foi feito um levantamento do que estava sendo comprado em excesso e da forma que estava sendo pago e realizado uma pesquisa de orçamentos para saber o custo-benefício de cada produto. Para a redução com prestação de serviços, foi revisado os contratos que estavam em vigor e reciclados diante da realidade do condomínio.

A pesquisa teve limitações de informações devido ao tempo que se teve para elaborá-la. Mas, mesmo diante disto, considera-se um resultado satisfatório ao visualizar os resultados obtidos.

Atualmente, não é comum de se encontrar esse tipo de análise realizada em condomínios, principalmente em condomínios com 224 unidades, como no caso desta pesquisa. Mas foi evidenciado utilidade e a importância dos índices independente da proporção da organização.

Recomenda-se para as próximas pesquisas um período maior de estudo e aplicação em variedades na quantidade de unidade que compõe o residencial. Contribuirá para uma maior amostra da eficácia das ferramentas da gestão financeira.

Em suma, este estudo de caso contribui para a área da administração financeira aos administradores de condomínios residenciais. Espera-se que este estudo possa esclarecer a aplicação, importância e impacto das ferramentas de gestão financeira em seu negócio.

A gestão do capital de giro do condomínio se dá a variação de caixa positiva do mês. Ou seja, sempre quando o resultado líquido é positivo, esse valor é aplicado em uma conta para se obter rendimentos. Por mais que o condomínio já possua um fundo de reservas, esse valor seria para outra aplicação no intuito de redundância do fundo reserva. Isto é, um fundo de reserva secundário com objetivo de maior liquidez. Antes de retirar o valor da aplicação primária, retira-se da secundária.

REFERÊNCIAS

- ASSAF NETO, A. **Estrutura e Análise de Balanços: um enfoque financeiro**. São Paulo: Atlas. 2006.
- BLATT, Adriano. **Análises de balanços – estrutura e avaliação das demonstrações financeiras e contábeis**. São Paulo: Makron, 2001.
- BRITO, F. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos Avançados**, v. 20, p. 221–236, 1 ago. 2006. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0103-40142006000200017>. Acesso em: 17/03/2024
- IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação e Contas Nacionais. Banco de Dados-CBIC. 2023. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>
- GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. 10.ed. – São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006.
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. 12.ed. – São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.
- GONÇALVES, Eugênio Celso; BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Escrituração.In_ContabilidadeGeral**. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 1996.
- HRONEC, S. M; & ANDERSEN, A. **Sinais vitais: usando medidas de desempenho da qualidade, tempo e custo para traçar a rota para o futuro da empresa**. 1994. São Paulo: Makron Books.
- IUDÍCIBUS, Sergio de – **Análise de balanço** – 7 Edição, São Paulo: Atlas, 1998.
- LEITE, H. C. R. **FERRAMENTAS DA QUALIDADE: UM ESTUDO DE CASO EM EMPRESA DO RAMO TÊXTIL**, Capivari, 2013. Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Graduação em Administração da FACECAP/CNEC Capivari, Capivari, 2013, 52 páginas. Disponível em: https://docplayer.com.br/19614250-Ferramentas-da-qualidade-um-estudo-de-caso-em-empresa-do-ramo-textil.html#google_vignette. Acesso em: 10/03/2024
- LINS, Luiz Santos, FILHO, José Francisco. **Fundamentos e Análise Das Demonstrações Contábeis: Uma abordagem interativa**, 1. ed. São Paulo: Atlas, 2012
- MARION, José Carlos. **Análise das demonstrações contábeis**. 7ªed. São Paulo: Atlas, 2012.
- MEDVEDOVSKI, N. S; COSWIG, M. T; BRITO, J. N. S; ROESLER, S. **Gestão condominial e satisfação do usuário: estudo de caso para o programa PAR em**

Pelotas, RS. 2006. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Disponível em:
<https://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/view/3719/2070>. Acesso em: 10/03/2024

MORAIS, A.; BASTOS, G.; PADILHA, G.; REZENDE, J.; SOUSA, L.; SILVA, A. **ANÁLISE VERTICAL E HORIZONTAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO BANCO ITAÚ S/A.** 2022. Associação Educativa Evangélica. Disponível em:
<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/20232/1/TCC%20GRUPO%20JANAINI%2005122022%20FINALIZADO.pdf>. Acesso em: 26/03/2024

NOGUEIRA, T.; SILVA, A. **UM ESTUDO DE CASO COM ANÁLISE VERTICAL E HORIZONTAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO BANCO DO BRASIL S/A NOS PERÍODOS DE 2017 E 2018.** 2019. Associação Educativa Evangélica. Disponível em:
<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/10773/1/UM%20ESTUDO%20DE%20CASO%20COM%20AN%20LISE%20VERTICAL%20E%20HORIZONTAL%20DAS%20DEMONSTRA%20ES%20CONT%20BEIS%20DO%20BANCO%20DO%20BRASIL%20S%20A%20.pdf>. Acesso em: 20/04/2024

PEREIRA, Richard Hernani *et al.* Análise econométrica sobre os índices de rentabilidade das empresas de capitalização. **Simpósio de Excelência em Gestão e Tecnologia**, v. 12, p. 01-11, 2015.

SATURNINO, Odilon; SATURNINO, Valeria. **Passo a passo das finanças no curto prazo: do MEI à S.A.** João Pessoa-PB, Ed. do Autor, 2024

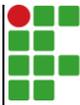
SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio.** 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SILVA, José Pereira da. **Análise Financeira das Empresas.** 11ª ed. São Paulo. Editora Atlas, 2012.

Sistema Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. (2007). Fatores condicionantes e taxas de sobrevivência e mortalidade das micro e pequenas empresas no Brasil 2003–2005. Brasília, Disponível em:
[https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/8F5BDE79736CB99483257447006CBAD3/\\$File/NT00037936.pdf](https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/8F5BDE79736CB99483257447006CBAD3/$File/NT00037936.pdf). Acesso em: 10/03/2024

Uso de referências e documentos eletrônicos. Disponível em:
<https://peritocontador.com.br/wp-content/uploads/2015/03/Ant%C3%B4nia-T%C3%A1ssila-Farias-de-Ara%C3%BAjo-Indicadores-de-Rentabilidade.pdf>

Uso de referências e documentos eletrônicos. Disponível em:
https://www.hugoribeiro.com.br/biblioteca-igital/Rodrigues_metodologia_cientifica.pdf

	INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA PARAÍBA
	Campus João Pessoa - Código INEP: 25096850
	Av. Primeiro de Maio, 720, Jaguaribe, CEP 58015-435, Joao Pessoa (PB)
	CNPJ: 10.783.898/0002-56 - Telefone: (83) 3612.1200

Documento Digitalizado Ostensivo (Público)

Versao Final - TCC_2024 - Caio Fernando Silva de Oliveira

Assunto:	Versao Final - TCC_2024 - Caio Fernando Silva de Oliveira
Assinado por:	Caio Fernando
Tipo do Documento:	Termo
Situação:	Finalizado
Nível de Acesso:	Ostensivo (Público)
Tipo do Conferência:	Cópia Simples

Documento assinado eletronicamente por:

- Caio Fernando Silva de Oliveira, ALUNO (20201460079) DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO - JOÃO PESSOA, em 01/10/2024 14:08:04.

Este documento foi armazenado no SUAP em 02/10/2024. Para comprovar sua integridade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifpb.edu.br/verificar-documento-externo/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 1265915
Código de Autenticação: 109b7adb43

