

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CAMPO REAL**  
**GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**Relatório de Estágio Curricular em**  
**Gestão Eficiente de Fluxo de Caixa na Locação Imobiliária:**  
**Desafios e Melhores Práticas**

**Anna Vitoria Dacoregio Miketen Cavalheri**

**Guarapuava - PR**

**2024**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CAMPO REAL**  
**GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**Relatório de Estágio Curricular em**  
**Gestão Eficiente de Fluxo de Caixa na Locação Imobiliária:**  
**Desafios e Melhores Práticas**

**Dados do Estagiário**

Nome: Anna Vitoria Dacoregio Miketen Cavalheri

RA: 2017015206

Curso e período: Ciências Contábeis – 08º período

**Dados do Local de Estágio**

Empresa: Zuconelli Empreendimentos e Serviços Imobiliários LTDA

Supervisor: Emerson Antônio Zuconelli

Nº de registro profissional: CRECI J-06.644

**Período de Estágio**

Início: 01/08/2024

Término: 01/11/2024

Jornada de trabalho: 44 horas semanais

Total de horas: 660 horas

Guarapuava – PR

2024

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CAMPO REAL**  
**GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**INSTRUMENTO DE APRESENTAÇÃO**

NOME: ANNA VITORIA DACOREGIO MIKETEN CAVALHERI.....

RA: 2017015206.....

COORDENADOR DE ESTÁGIO: FABIO VINICIUS PRIMAK.....

PROFESSOR ORIENTADOR: FABIO VINICIUS PRIMAK.....

SUPERVISOR: EMERSON ANTONIO ZUCONELLI.....

PERÍODO DE ESTÁGIO: 01/08/2024 A 01/11/2024.....

LOCAL DE ESTÁGIO: IMOBILIÁRIA ZUCONELLI.....

ENDEREÇO: RUA BENJAMIN CONSTANT N° 505.....

TELEFONE:4230361506.....CIDADE:GUARAPUAVA.....ESTADO:PARANÁ.....

E-MAIL: IMOBILIARIA.ZUCONELLI@GMAIL.COM.....

Guarapuava – PR

2024

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	6
2 APRESENTAÇÃO DA EMPRESA.....	7
3 LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	9
3.1 FLUXO DE CAIXA NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	12
3.2 FUNCIONAMENTO FLUXO DE CAIXA.....	17
4 OBJETIVOS E METAS A SEREM ATINGIDOS.....	19
5 SUPORTE TEÓRICO PARA SOLUÇÃO DOS PROBLEMAS.....	20
6 COMENTÁRIOS E CONCLUSÃO.....	21

## **RESUMO**

Este trabalho de conclusão de curso tem como objetivo apresentar as dificuldades de empresas que não se adaptam as novas tecnologias, especialmente no setor financeiro de Imobiliárias onde é exigido um controle rigoroso. A necessidade e importância de um fluxo de caixa eficiente. Expondo aspectos apresentados em sala de aula durante a graduação de Ciências Contábeis e como executá-las no nosso dia a dia. Tendo como base informações iniciais sendo a falta de controle, controle básico e integração de um sistema inteligente.

**PALAVRAS CHAVE:** Financeiro. Setor imobiliário. Fluxo de caixa.

## **SUMMARY**

The article aims to present the difficulties faced by companies that end up not adapting to new technologies, especially in the financial sector that requires rigorous control. The need and importance of efficient cash flow. Exposing aspects presented in the classroom during the accounting sciences degree and how to implement them in our daily lives. Based on initial information being the lack of control, basic control and integration of an intelligent system.

**KEYWORDS:** Financial. Real estate sector. Cash flow.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso tem como objetivo apresentar as atividades executadas no período de estágio, no setor de locação do ramo imobiliário, atualmente uma área que vem crescendo gradativamente na região desta cidade de Guarapuava.

O controle do fluxo de caixa é uma ferramenta essencial para mantermos a boa gestão de empresas, com ele podemos analisar as entradas e saídas dentro de um determinado período observando pontos de relevância e auxiliando na tomada de decisões. Sendo dentro da contabilidade uma das maiores ferramentas projetando a movimentação diária e indicando como estão os recursos financeiros. O descontrole do fluxo de caixa pode trazer grandes e irreversíveis problemas, muitas das empresas que acabam caindo na necessidade de empréstimos para pagar débitos com fornecedores, funcionários acabam se prejudicando futuramente. Sem um fluxo de caixa adequado a empresa não consegue acompanhar antecipadamente a necessidade de um possível financiamento ou ainda quando terá recursos para aplicações.

Conforme estabelece o item 11 da NPC (Normas de Procedimentos de Contabilidade) nº 20/1999. A demonstração dos fluxos de caixa para um período ou exercício específico deve conciliar os saldos no início e no final do período ou exercício, mostrando o fluxo de caixa que veio ou foi aplicado a atividades operacionais, de investimento e de financiamento, bem como o impacto líquido que isso teve no saldo de caixa. Uma das maneiras mais fáceis para a empresa monitorar todas as transações financeiras é usando o software do Livro Caixa. A avaliação das mudanças na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e no Balanço Patrimonial também é um método muito utilizado. Para elaborar a DFC, seja diretamente ou indiretamente, os dados são coletados dos balanços do exercício (atual e anterior) e da DRE do exercício atual, além de consultas às fichas de razão de algumas contas. As informações apresentadas no grupo de Atividades de Investimento e Financiamento na DFC direta e indireta são idênticas. A maneira como o dinheiro é mostrado como resultado das operações muda. Na DFC indireta, o resultado do exercício é atualizado eliminando os resultados não financeiros e

adicionando ou excluindo as mudanças nos grupos de contas do ativo circulante (exceto disponibilidades) e do passivo circulante.

No decorrer deste relatório de estágio será apresentado detalhadamente como o controle do fluxo de caixa influencia o planejamento final de uma empresa, incluindo todas as informações de uma forma filtrada para acelerar o processo de tomada de decisão. Além disso, apresenta-se um estudo no mercado imobiliário, buscando identificar formas de organização e métodos eficientes voltados ao fluxo de caixa no setor imobiliário. O atual problema a ser resolvido gira em torno de uma imobiliária de pequeno porte onde não trabalha com sistemas de automatização, dificultando o equilíbrio entre execução humanizada eficiente e qualidade de tempo. Devemos colocar prós e contras apresentados internamente, tendo o máximo de informações possíveis para analisar como um todo e exclusivamente, para assim destacarmos as possibilidades mais viáveis.

## **2 APRESENTAÇÃO DA EMPRESA**

Com início das atividades em 11 de abril de 2019 a Zuconelli Empreendimentos e Serviços Imobiliários Ltda vem da divisão dos antigos sócios componentes da Zupo Empreendimentos Imobiliários Ltda com quase 10 anos de mercado. O objetivo inicial era manter seu foco nas vendas, onde encontra-se o maior fluxo monetário, desde então surgiu o interesse em expandir suas atividades no setor de locação, assim gerando novos empregos e uma nova receita para a imobiliária. Pensando sempre em prezar o bom atendimento, atualmente com uma média de 150 clientes, a imobiliária se enquadra em uma pequena imobiliária comparada até mesmo a uma empresa familiar. Conta com uma equipe de 09 funcionários, sendo 01 recepcionista, 01 zeladora, 04 corretores, 01 corretor exclusivo da locação, 01 financeiro e 01 diretor. Dentre os serviços ofertados como venda e locação, qual conta com a administração dos imóveis de terceiros, a imobiliária se destaca em avaliações de imóveis e também parecer técnico de avaliação mercadológica. Enquadrada no simples nacional, regime tributário criado no ano de 2006 qual se trata de um regime diferenciado que veio para descomplicar a vida dos proprietários de micro ou pequenas empresas, atualmente a imobiliária se encontra na faixa de 08% de tributação. Composta por dois sócios e

50.000 cotas tendo o sócio administrador Emerson Antônio Zuconelli 47.500 cotas e Willian Felipe Zuconelli Favero 2.5000 delas.



*Figura 01: Fachada da empresa.*

Dentre os imóveis locados a Zuconelli cota com um disponibilizado a prefeitura, nesse caso específico é feito um contrato especial com parâmetros diferentes, dentre prazos e formas de pagamento. O reconhecimento dele é feito através da nota emitida no valor total do aluguel, dispensado o valor real do repasse, sendo assim a imobiliária se responsabiliza pelos valores dos impostos gerados sobre. Para que o pagamento seja reconhecido pelo órgão público, é necessário que a nota fiscal seja acompanhada de todas as certidões negativas sendo elas municipal, estadual, federal, de débitos trabalhistas e de regularidade de FGTS.

A empresa, atualmente, está enquadrada no Simples Nacional anexo III, qual engloba atividades que vão de serviços de manutenção, reparos e usinagem até agências de viagem, escritórios contábeis, escolas e empresas médicas, com alíquotas que variam entre 6% e 33% de acordo com a receita bruta. Com CNAE principal 68.21.8-01 para corretagem na compra, venda e avaliação de imóveis, sujeito ao fator-R que é o cálculo utilizado para saber em qual melhor anexo a empresa se encaixa, dessa forma pagando menos impostos. Para saber se a empresa é sujeita ao fator-R precisa saber se a massa salarial for igual a 0 (zero) e a receita bruta maior

do que 0 (zero), o Fator R será igual a 0,01, ou 1%; se a massa salarial e a receita bruta forem maiores que 0 (zero), o Fator R corresponderá à divisão entre um valor e outro dos últimos 12 meses. No caso para saber se está enquadrada no anexo III basta pegar o total da folha de pagamento/receita bruta anual for igual ou superior a 28% (0,28), a empresa será tributada conforme o anexo III, se for inferior será tributada no anexo V.

Atualmente na faixa de 8% do Simples Nacional, a imobiliária está 100% regularizada e parametrizada conforme as normas da Receita Federal. Seu faturamento está disposto conforme as taxas administrativas e comissões de vendas que entram no decorrer do exercício. Para esse reconhecimento ser feito é necessário fazer a emissão das notas fiscais, tanto daqueles valores mensais fixos quanto dos variáveis que entram como comissão de venda. Os valores fixos serão reconhecidos na DIMOB, que é a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, sua função é receber as informações atividades como aquisições, locações ou sublocações, construção, intermediação e outras atividades, discriminados mensalmente. Essa declaração é encaminhada todo ano, tendo o prazo final até o último dia útil de fevereiro. Aqui é possível notar a importância de sistemas de integração, supondo uma imobiliária com uma carta de 3.000 clientes, se torna basicamente impossível fazer esse processo manual.

### **3 LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Inicialmente aos trabalhos, notou-se uma falta de controle interno no setor de locação além uma segregação considerada diferente dentro do setor financeiro, trazendo riscos fiscais aos responsáveis pela empresa.

Apesar de considerada pequena, devido a carta de clientela da imobiliária, há um giro alto de dinheiro chamando atenção para cuidados maiores onde a principal função do Setor Financeiro é garantir a satisfação de seus clientes, recebendo dentro dos prazos e reduzindo ao máximo a inadimplência com recebimentos e pagamentos internos.

O setor financeiro consiste em controlar as realizações pertinentes a sua demanda, administrando as metas e objetivos da empresa com as operações

previstas ou pretendidas. Para Morante e Jorge (2007, p. 30), [...] As empresas devem ter uma previsão do seu dia-a-dia, dos valores que provavelmente serão depositados nos bancos nos diversos dias e dos valores que, com certeza, deverão ser pagos naquelas datas. Isso porque é incoerente tratar do controle do fluxo de caixa sem ter uma previsão de entradas e saídas.

Antes de ter acesso as contas bancárias e a quantidade de honorários mensais que entrariam já era possível notar uma certa desorganização no setor. Pois, não era relacionado despesas fixas e despesas variáveis.

Honorários é um termo genérico, usado para indicar a remuneração de um profissional. Dentro da imobiliária se baseiam na taxa administrativa cobrada por fazer o controle dos aluguéis, tendo por média 10% dos aluguéis que entram. Não se trata de uma regra, pois cada aluguel ou cliente possuem sua particularidade.

Enquanto despesas fixas são gastos regulares e previsíveis que não variam de acordo com o volume de produção ou vendas, e despesas variáveis são aquelas que têm o seu valor alterado de acordo com o volume de produção ou venda, ou com outras atividades empresariais. Por isso, não têm uma previsão absoluta de gastos. De forma mais específica as despesas fixas dentro da imobiliária se tratam de água, luz, aluguel, telefone, internet, salários, impostos, tarifas bancárias, consórcio, sistemas operacionais, comodato de impressoras, sistema de segurança, mercado etc., enquanto as despesas variáveis são por exemplo comissões, combustível, placas, gráfica, entre outras, que nem sempre se fazem necessárias.

O processo locatício funciona da seguinte forma:

**1°)- Captação do imóvel:** Essa é uma etapa muito importante, já que em dias atuais poucas pessoas trabalham com exclusividade de imóveis, o que torna a concorrência maior. A negociação está baseada na demanda e nos motivos que farão o proprietário deixar o imóvel com a empresa, pois com a alta taxa de juros, consumidores endividados, direcionamento de renda para serviços em detrimento de bens físicos, é necessário análises que a longo prazo não trarão prejuízos as partes.

**2°)- Divulgação:** Quando o imóvel entra para locação, fica sob responsabilidade da imobiliária mostrar o quanto ele é atrativo e útil para atender as necessidades, ou seja, a divulgação vai além de placas e imagens no site.

**3°)- O contato com clientes:** Essa etapa está voltada em não perder o contato com o mesmo, mostrando interesse e melhor atendê-lo, disponibilizando horários para agendamento de visitas e tirando dúvidas corriqueiras.

**4°)- Negociação:** Com a demonstração de interesse do cliente conseguimos analisar quais as suas expectativas, sua preferência por localização, até onde está disposto a pagar, para que assim seja trabalhado sob a margem do aluguel ou outras opções que se tornem viáveis.

**5°)- Análise:** Para aprovação na análise cadastral é necessário que sejam cumpridos alguns requisitos como:

- salário superior a três vezes maior o valor do aluguel;
- sem restrições nos últimos cinco meses;
- fiador qual possua um imóvel em seu nome apresentando matrícula atualizada além de não ter restrições;
- Análise do perfil para gerar a classificação de risco comportamental.

Há também a possibilidade de trabalhar com caução ou a contratação do seguro fiança, que se trata de plataformas de apoio locatício onde entram como garantia subsidiada, o inquilino faz um contrato com a seguradora, qual irá se responsabilizar por possíveis inadimplências, multas contratuais, vistoria final ou qualquer ato em que o inquilino queira se ausentar de suas responsabilidades.

**6°)- Contratação:** Analisado e aprovado, é feito o fechamento de contrato e vistoria inicial para a entrega das chaves. Nessa etapa é passado todos os detalhes burocráticos quais os inquilinos devem vir a seguir à risca. Incluindo contratação de seguro básico obrigatório, transferências de titularidade, obrigações com o condomínio entre outras.

**7°)- Administrativo:** Após efetivado e tudo em funcionamento é encaminhado os boletos dos respectivos aluguéis, onde até a data de vencimento é proporcionado um desconto de pontualidade incentivando os moradores a pagarem em dia, assim evitando inadimplência.

**8°)- Repasse do aluguel:** O pagamento ao proprietário se dá ao dia seguinte do vencimento após a conciliação bancária. Desse valor é feito a retenção de 10%

referente a taxa administrativa, caso incida multa e juros a taxa administrativa será alterada para 10% do valor bruto.

Esse processo além de longo possui várias ações de caráter imediato, para mantermos a pontualidade com a expectativa do cliente. O processo não se trata apenas do que foi citado acima, já que há uma intermediação e pode variar de caso para caso. Além disso, existem demais despesas que podem ser geradas no decorrer, descontos possíveis, proporcionais a serem calculados seja ele do próprio aluguel ou de taxas.

Os gestores da empresa contam com a receita gerada no setor locatício para manter todas as saídas, tanto do setor locatício, quanto administrativo e de vendas, excluindo deste último as comissões sobre as vendas.

### **3.1 FLUXO DE CAIXA NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O fluxo de caixa é considerada uma das principais ferramentas administrativas de uma empresa, enquanto a administração financeira da empresa tem como objetivo aumentar seus lucros obtendo resultados de importância dentro do mercado. Segundo Blauth (1977, p.10) “a administração financeira centraliza-se na obtenção e utilização dos necessários recursos para uma eficiente operação da empresa”, o fluxo de caixa oferece a informação desses recursos disponíveis. Assim como em todo setor, o fluxo de caixa no setor locatício acaba sendo adaptável as suas necessidades. Sendo essencial desde o início de seus trabalhos até a finalização deles, aos poucos empresas crescem e simultaneamente o fluxo de caixa também. Podendo ser dividido de algumas formas o fluxo de caixa consiste em:

**1º) - Fluxo de caixa livre:** Referente ao saldo disponível que a empresa tem disponível após efetuar todos os pagamentos necessários, determinando resultados favoráveis a curto ou longo prazo.

**2º) – Fluxo de caixa operacional:** Se trata basicamente da quantia de dinheiro para as operações empresariais, em outros termos quanto será gasto para chegarmos a receita, diferente do lucro líquido que inclui todas as receitas.

**3º) – Fluxo de caixa direto:** É a análise de caixa de forma bruta, desconsiderando os descontos que serão necessários fazer.

**4º) – Fluxo de caixa indireto:** É onde será explorado a forma de contabilização das operações, fluxo de caixa indireto se fundamenta no DRE (Demonstrativo de Resultados do Exercício), mostrando o desempenho operacional da empresa no mesmo ano. A diferença é que ele auxilia no ajuste das variações nas contas que impactam os lucros, mas não o caixa, além de ter influência no ajuste das amortizações de empréstimos.

**5º) – Fluxo de caixa projetado:** Como o próprio nome diz, sua função é projetar o fluxo de caixa de forma detalhada, assim projetando a situação financeira.

Assim como em todo setor, o fluxo de caixa no setor locatício acaba sendo adaptável as suas necessidades. Sendo essencial desde o início de seus trabalhos até a finalização deles, aos poucos empresas crescem e simultaneamente o fluxo de caixa também.

*Considerar o fluxo de caixa de uma organização um instrumento gerencial não significa que ela vai prescindir da contabilidade e dos relatórios gerenciais por ela gerados. Ao contrário, ao fortalecimento dos relatórios gerenciais gerados pela contabilidade se pretende indicar a potencialidade do fluxo de caixa para melhor gerenciar suas decisões. A geração de informações previstas e realizadas por uma contabilidade gerencial estruturada é algo fundamental para a agilidade decisória dos gestores. Trata-se de considerar que o fluxo de caixa também deva ser arrolado como instrumento que traga subsídios para o processo de tomada de decisões. Na verdade, o simples reconhecimento disso já é um grande passo para que os gestores do negócio possam dispor de informações adequadas. (FREZATTI, 2022 p.34)*

De modo geral, um controle rigoroso no fluxo de caixa é vital para a sobrevivência e crescimento de qualquer negócio, garantindo que a empresa possa operar de forma contínua mostrando sua sustentabilidade, medindo a eficiência operacional da sua empresa avaliando seu desempenho e sua capacidade de gerar caixa através de suas atividades, ajudando a identificar rapidamente problemas de liquidez, permitindo ações corretivas antes de se tornarem críticos, fornece dados essenciais para tomada de decisões estratégicas, como investimentos e corte de gastos e planejamento e previsão conforme a elaboração dos orçamentos, permitindo antecipar suas necessidades com uma gestão financeira eficiente

Na empresa apresentada o fluxo de caixa mostra despesas fixas vs receitas fixas, o que garante a sustentabilidade dela. Atualmente mostra grande dificuldade na

automação de sistemas que garantam um resultado eficiente e se encaixe em um orçamento cabível comparado a possibilidade e necessidade. Com a ajuda do software de planilhas eletrônicas da Microsoft, o Excel vem sendo a seguradora da gestão imobiliária.

RECEITA FIXA LOCAÇÃO					
Adolfo	R\$	145,00	Paulo Victor	R\$	250,00
Ailton	R\$	65,00	Erieli	R\$	120,00
Rafael			Felipe	R\$	135,39
Alisson	R\$	385,00	Flavia	R\$	85,00
Ana Paula	R\$	180,00	F. Nossa Senhora	R\$	370,00
Anderson	R\$	130,00	Osvaldo	R\$	300,00
Andressa	R\$	140,00	Rayssa	R\$	145,00
Antelmo	R\$	135,23	Greiciely	R\$	100,00
Antonio	R\$	134,93	Gislene		Emerson
Barbara	R\$	160,00	Anielly	R\$	90,00
BLV Korpus	R\$	750,00	Gustavo Malojo		Emerson
Bruna	R\$	125,00	João Amilton	R\$	155,00
Bruttos	R\$	150,00	Joseane	R\$	168,72
Bryan	R\$	120,00	Jose Felipe	R\$	201,60
Mario			Jose Wilson	R\$	130,00
Carlos Henrique	R\$	120,00	Josmar	R\$	135,00
Academia Randori	R\$	750,00	Julio Cesar	R\$	108,00
CIS Spricigo	R\$	200,00	Kelly	R\$	500,00
CIS Amadeu	R\$	180,00	Laboro	R\$	290,00
Claudineu	R\$	85,00	Leandro de Bona	R\$	200,00
Cleberson	R\$	110,00	Sheila	R\$	185,00
Clodoaldo	R\$	691,94	Gustavo Tracheviski	R\$	155,25
Borchardt	R\$	110,00	Camila Roman	R\$	220,00
Daiane	R\$	550,00	Guilherme Turco	R\$	140,00
Adriana	R\$	110,00	Leandro Talevi	R\$	130,00
Daniel Alves	R\$	110,00	Loggin	R\$	200,00
Daniel Souza	R\$	120,00	Lucas Vinicius	R\$	140,00
Daniel Zempulski	R\$	240,00	Luis Alexandre	R\$	97,71
Denise	R\$	60,00	Luiz Henrique	R\$	250,00
Edmilson	R\$	135,00	Marcelo C	R\$	65,00
Edmilson	R\$	160,00	Marco D	R\$	500,00
Eduardo França	R\$	200,00	Manoel Oliveira	R\$	120,00
Paulo Victor	R\$	250,00	Melquisedec	R\$	150,00
Erieli	R\$	120,00	Mercado Livre	R\$	3.184,44
Felipe	R\$	135,39	Molian	R\$	260,00
Flavia	R\$	85,00	Nelci	R\$	135,00
			Nexun	R\$	184,00
			Paulo Anderson	R\$	130,00
			Molian	R\$	260,00
			Nelci	R\$	135,00
			Nexun	R\$	184,00
			Paulo Cesar		WILIAN
			Revita	R\$	250,00
			Prefeitura		EMERSON
			Sandrieli	R\$	100,00
			Sandra	R\$	160,00
			Tauana	R\$	110,41
			Teresa	R\$	110,00
			Vaudiclei	R\$	150,00
			Vauter	R\$	150,00
			Cassiano		EMERSON
			Wagner Pacheco	R\$	140,00
			Willian	R\$	200,00
			Yuri	R\$	110,00
			Amanda Costa		EMERSON
			Tatiane	R\$	180,00
			Ana Rita	R\$	110,00
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>20.552,02</b>

Figura 02: Receita fixa locação

DESPESAS FIXAS		DESPESAS VARIÁVEIS		RECEITAS VARIÁVEIS	
Anna Vitoria	R\$ 1.500,00	Combustivel	R\$ 212,53	1º aluguel Mario	R\$ 2.600,00
Anne Caroline	R\$ 1.500,00	Inviolável DVR	R\$ 163,34	Guaracig	R\$ 302,50
Glaraci	R\$ 800,00	Comissão Ju	R\$ 1.195,50	Devolução CredPago	R\$ 2.266,14
Juliana	R\$ 1.000,00	Grafica	R\$ 863,34	50% Paulo	R\$ 1.250,00
Rosangela	R\$ 880,00	IPTU 4/7	R\$ 250,52	CredPago	R\$ 75,00
Agua	R\$ 247,12	Taxa protocolo	não teve	1º aluguel Rafael	R\$ 3.000,00
Luz	R\$ 333,24	Resma A4	R\$ 285,00		
Contabilidade	R\$ 300,00	Recolhimento TJ	R\$ 34,08		
Inviolavel	R\$ 190,10	Placas	R\$ 840,00		
Mercado	R\$ 450,00	Correio	R\$ 29,75		
INSS	R\$ 516,42	Lucas marketing 2/6	R\$ 1.166,66		
FGTS	R\$ 129,60	Papeis de mão	R\$ 86,50		
SIMPLES	R\$ 989,91	Taxa bombeiro	R\$ 145,93		
Acig	R\$ 397,00	Taxa alvara	R\$ 34,71		
Imoalert	R\$ 294,82	Instagram	R\$ 200,00		
Consultas SPC	R\$ 278,90	Portão Ricardo Hiczy	R\$ 300,00		
ImobiBrasil	R\$ 299,97	Férias Carol	R\$ 2.000,00		
Telefone fixo	R\$ 290,56	Lavagem carro	R\$ 70,00		
Telefone vivo	R\$ 319,93	Acerto CredPago	R\$ 351,16		
Parcelamento	R\$ 516,22				
Tarifa uniprime	R\$ 340,83				
Consórcio	R\$ 810,00				
Aluguel	R\$ 4.000,00				
Cartuchos	R\$ 360,00				
Angelo	R\$ 800,00				
Tarifa Bradesco	R\$ 177,32				
Ricardo	R\$ 329,46				
<b>Total</b>	<b>R\$ 18.051,40</b>	<b>Total</b>	<b>R\$ 8.229,02</b>	<b>Total</b>	<b>R\$ 9.493,64</b>

Figura 03: Despesas fixas, variáveis e receitas variáveis

Acima, identificado como receita fixa é possível observar o nome do inquilino e a taxa a ser retida no aluguel, valor acumulado disponível durante o período para as despesas da imobiliária. Com a cor verde é possível identificar os primeiros aluguéis que irão fazer parte a contar do próximo mês, contabilizados na planilha de receitas variáveis já que fica o primeiro aluguel integral para a imobiliária. Em vermelho é identificado as rescisões futuras, ou seja, para o próximo mês não estará disponível aquele valor. Onde aparece os nomes Emerson e Willian, se trata de imóveis dos sócios, onde não é descontado taxa administrativa dos mesmos. Dessa forma é possível ter uma visualização dos gastos previstos.

Quando iniciado os trabalhos não era possível ter uma base de quanto de dinheiro que entrava e de quanto de dinheiro que saía, o que torna inseguro um ambiente de trabalho. Essa foi uma forma rápida e sem custos adicionais para poder apresentar um resultado aos diretores. Tendo noção que a empresa se pagaria era necessário colocar em prática suas atividades. O primeiro passo foi fazer uma procuração para ter acesso as contas jurídicas, assim é possível controlar as movimentações de entrada e saída. O recebimento é feito através dos boletos próprios

do Banco Uniprime, quais são gerados através do sistema online CobExpress eles possuem uma tarifa bancária de R\$1,99 por boleto, para geração dos boletos é necessário fazer um controle manual de recebimentos sendo uma via para imobiliária recebendo do inquilino como uma via da imobiliária pagando o proprietário. Nesse controle é incluso valor de aluguel, desconto de pontualidade, seguro, IPTU e outras taxas a serem analisadas conforme o imóvel e o período de locação.

RECIBO PAGAMENTO DE ALUGUEL				
LOCATÁRIO				
	Aluguel	R\$	2.875,00	
	desc pontualidade	R\$	375,00	
	Seguro 10/11	R\$	29,95	
	Iptu 7/7	R\$	145,09	
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>2.675,04</b>	
Recebemos de: <b>CIS CENTRO INTEGRADO EM SAUDE LTDA</b>				
CNPJ nr. <b>14.736.446/0001-93</b>				
Imóvel situado: <b>Rua Professora Leonidia, 290 - Apto 403 - Ed. Spricigo</b>				
a importância de <b>R\$ 2675,04</b>				
Período: <b>09/11/2024 - 09/12/2024</b>				
Data de pagamento: <b>10/12/2024</b>				

Figura 04: Recibo locatário

Nessa via do recibo, é possível controlar quais parcelas estão sendo pagas seja de seguro do imóvel ou IPTU, o período de cobrança, para saber se o inquilino paga aluguel adiantado ou dentro do período.

RECIBO PAGAMENTO DE ALUGUEL			
PROPRIETÁRIO			
	Aluguel	R\$	2.500,00
	<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>2.500,00</b>
	Taxa de adm	R\$	200,00
<b>Total Liq.</b>	<b>R\$</b>	<b>2.300,00</b>	
Recebemos de: <b>Zuconelli Imoveis</b>			
Imóvel situado: <b>Rua Professora Leonidia, 290 - Apto 403 - Ed. Spricigo</b>			
a importância de <b>R\$ 2300,00</b>			
Período: <b>09/11/2024 - 09/12/2024</b>			
Data de pagamento: <b>10/12/2024</b>			
<b>Alexandre Mariano Candido</b> CPF nr. <b>018.340.879-96</b>			

Figura 05: Recibo proprietário

No recibo do proprietário é possível identificar o valor do aluguel, o desconto da taxa administrativa e o valor a ser repassado. Utilizamos também o controle das formas de pagamento, já que se trata de um processo manual, o pix ou informações para TED ficam junto da via para maior controle. A emissão é feita para o período de um ano, assim sendo alterado apenas se necessário, por exemplo em caso de alguma manutenção, nessas condições é feito a alteração do recibo e do boleto. Como se trata de casos específicos se torna mais rápido e prático termos prontos por um período prolongado e fazer algumas alterações apenas quando necessárias.

### 3.2 FUNCIONAMENTO FLUXO DE CAIXA

O primeiro passo foi estruturar o fluxo de caixa. Um ponto importante a ser destacado é que o recebimento das comissões de venda sempre foi feito através da conta física do sócio administrador, correndo um grande risco de ter problemas com a receita federal, além de perder o controle do dinheiro sem saber a lucratividade real do seu negócio.

Iniciando o caixa com a conciliação bancária através de relatório disponibilizado pela CobExpress, onde consta os valores reais disponíveis e os valores de tarifas bancárias a serem descontados, fazemos um filtro dentro do período que queremos saber tanto no sistema quanto na conta do banco.

Uniprime		Extrato de Títulos		COBexpress			
Beneficiário: COOP DE ECON E CREDIT MUTUO DOS MEDICOS Cooperado: ZUCONELLI EMPREEND E SERVICOS IMOBILIARIOS Agência: 4402-4		Quebra: Operador Inscrição: 033347343000186 Carteira: Registrada		Data: 04/10/2024 Código: 14402 Operador: ZUCONELLI EMPREEND E			
Isso Número	Seu Número	Pagador	Encimemento	Valor	Situação	Data	Valor Lançamento
402002873-9	51100208	JOSMAR IGNACHEWSKI JUNIOR	11/10/2024	1.905,45	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				12/03/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				02/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				02/10/2024	1.702,95
402003688-P	199522804	EDEMILSON DE SOUZA	25/10/2024	1.924,35	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				03/07/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				02/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				02/10/2024	1.684,35
402003838-6	199528102	CLAUDINEU VASCONCELOS	10/12/2024	1.045,62	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				02/10/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				02/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				02/10/2024	912,35
402002841-0	37000505	YURI KOVBASKO	10/10/2024	1.300,65	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				11/03/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				03/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				03/10/2024	970,65
402003282-1	199516305	LUIS ALEXANDRE KALIBERDA	10/10/2024	1.162,11	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				15/05/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				03/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				03/10/2024	1.015,55
402002723-6	08300504	MELQUISEDEC LACERDA SILVA	10/10/2024	1.792,22	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				08/03/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				04/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				04/10/2024	1.567,22
402003361-9	199515112	GUILHERME TURCO DE GOES	10/10/2024	1.692,56	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				15/05/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				04/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				04/10/2024	1.482,56
402003792-4	199526301	BIANCA ROCHA BARRETO	10/10/2024	1.350,72	PAGO		
		0000 - OCORRENCIA ACEITA				04/09/2024	0,00
		3419 - TARIFA TITULO PAGO COMPENSACAO				04/10/2024	(1,99)
		5623 - TITULO PAGO COM DINHEIRO				04/10/2024	1.178,70
				Total de Créditos: 10.514,33 - Total de Débitos: (15,92) - Saldo: 10.498,41			

Figura 06: Modelo de relatório

Com essas informações é possível conferir se o dinheiro de fato entrou na conta da imobiliária. O valor pode estar acumulado de forma total, ou recebido de forma parcial e isso vai variar conforme o pagamento dos inquilinos, por exemplo próximo do dia do vencimento acontece de boa parte pagar no último horário para não perder o desconto de pontualidade, dessa forma a compensação será de forma acumulada, dependendo da conferência dos valores totais.

Esses também são os dados utilizados para alimentar a planilha do fluxo de caixa, após feito a conciliação é hora de fazer a inclusão das informações de forma detalhada, assim observando se foi pago com atraso, se teve juros, valores que entraram através de pix distintos. As mesmas informações inseridas na planilha de fluxo de caixa podem ser conferidas direto na conta da imobiliária qual não é passível de alteração e na planilha de controle dos gastos. Para Aswath Damoran, um professor de finanças na universidade Stern School of Business, em Nova York, conhecido por vários textos acadêmicos, qual acredita que o fluxo de caixa é a métrica mais confiável comparado a lucros contábeis, já que mostram a realidade da saúde financeira de uma empresa. As informações precisas e oficiais fazem toda a diferença no resultado, é extremamente necessário manter atualizado.

MOVIMENTAÇÃO DIÁRIA DO CAIXA UNIPRIME			
DATA: 11/09/2024			
Nº	HISTÓRICO	ENTRADA	SAÍDA
1	ALUGUEL JOSE ANE APARECIDA	1.687,20	
2	ALUGUEL DISAM	31.467,05	
3	ALUGUEL DANIEL ZEMPULSKI	2.563,93	
4	ALUGUEL EDUARDO FRAGA	2.044,47	
5	ALUGUEL MANOEL NETO	1.300,62	
6	ALUGUEL DENISE	623,85	
7	ALUGUEL LABORO MADEIRAS	3.064,28	
8	ALUGUEL ERIELI	1.417,00	
9	ALUGUEL CIS ED SPRICIGO	2.675,04	
10	ALUGUEL RAYSSA	1.514,43	
11	ALUGUEL ANA RITA	1.125,15	
12	ALUGUEL CIS AMADEU	1.914,30	
13	ALUGUEL ANTELMO	1.401,87	
14	ALUGUEL TAUANA	1.225,13	
15	ALUGUEL JOSE FELIPE	3.586,03	
16	ALUGUEL MARCON ANTONIO	5.265,35	
17	ALUGUEL PAULO VICTOR	2.590,08	
18	ALUGUEL FUNERARIA NOSSA SRA DE BELEM	3.960,12	
19	ALUGUEL EDMILSON	1.386,39	
20	TARIFA COBRANÇA		37,81
21	REPASSE ADRIANO ZAGORSKI		2.323,93
22	REPASSE AFONSO BRUZAMARELLO		1.213,00
23	REPASSE JORGE STRESKI		3.457,21
24	REPASSE NEREU ROSA		990,00
25	REPASSE PEDRO KULAK		1.217,07
26	REPASSE IZABEL APARECIDA		1.620,00
27	REPASSE SCHEILA - ALEXANDRE		2.300,00
28	REPASSE 50% CRISTIANE		900,00
29	REPASSE 50% ADRIANE		900,00
30	REPASSE CARPE DIEM		29.189,26
31	REPASSE DALCELIS		1.518,48
32	REPASSE ERNESTO		2.610,00
33	REPASSE PATRICIA SEKULA		1.080,00
34	REPASSE CLEBERSON JOSE		3.255,00
35	REPASSE SILMARA FATIMA		1.305,00
36	REPASSE MARGARIDA		1.340,08
37	REPASSE MAURO		363,83
38	REPASSE MAURO		1.282,00
39	REPASSE MAURO		4.744,10
40	REPASSE MAURO		1.114,72
41	REPASSE MAURO		1.359,33
42	REPASSE MAURO		1.770,04
43	SEGURO CIS AMADEU		29,93
44	SEGURO CIS SPRICIGO		29,93
45	SEGURO MANOEL		53,96
46	SEGURO RAYSSA		36,76
47	REPASSE DANIEL HICZY		5.000,00
48	IPTU MANOEL		53,56
49	IPTU FUNERARIA		120,33

Figura 07: Informações fluxo de caixa

50	IPTU ANA RITA		24,46
51	IPTU ANTELMO		50,22
52	IPTU CIS AMADEU		85,47
53	IPTU CIS SPRICIGO		147,02
54	IPTU EDUARDO FRAGA		45,06
55	IPTU DISAM		420,17
56	IPTU RAYSSA		28,09
57	IPTU EDEMILSON		36,88
58	IPTU JOSE FELIPE		87,17
59	IPTU LABORO		166,45
60	PIX ALUGUEL ANA PAULA	1.957,71	
61	PIX ALUGUEL JOAO AMILTON	1.714,33	
62	TARIFA TED		13,50
63	RE CUPERAÇÃO CAUÇÃO DONA ALBA	10.358,86	
64	DEVOLUÇÃO APLICAÇÃO		1.358,86
65	REPASSE ZENI		5.171,11
66	IPTU ALBA		193,46
67	PIX GUSTAVO RAMIRES	3.494,48	
68	IPTU GUSTAVO		194,58
69	REPASSE EMERSON		3.300,00
104			
		<b>SALDO DIA ANTERIOR</b>	<b>11.537,55</b>
		<b>ENTRADAS TOTAL</b>	<b>88.337,69</b>
		<b>SAIDAS TOTAL</b>	<b>82.939,91</b>
		<b>SALDO DIA ATUAL</b>	<b>16.935,33</b>

Figura 08: Fluxo de caixa com resultado diário

#### 4 OBJETIVOS E METAS A SEREM ATINGIDOS

Algumas habilidades são requeridas, como o entendimento do setor em que a empresa atua, conhecer seus clientes, concorrentes, questões políticas e sociais envolvidas, além de conhecimento em contabilidade e administração para durante o processo poder ser um bom orientador na tomada de decisão.

O objetivo deste trabalho é apresentar problemas relacionados a má gestão de empresas e como podem ser evitados de forma simples, desde que acompanhados e supervisionados. Também destacar a importância da segregação de funções dentro de uma empresa, limitar os setores não os torna incapacitados, mas sim excelentes naquilo que está sendo executado. O objetivo inicial no setor financeiro estava relacionado ao pagamento em dia dos aluguéis e do controle de suas despesas mensais.

Com a organização feita, inadimplência baixa, é possível traçar planejamentos futuros como a contratação de um novo funcionário e a contratação de um analista de marketing digital. Com isso é possível buscar aumentar a procura através da divulgação e automaticamente melhorar o giro no fluxo das locações, o que significa que mais contratos fechados mais receita para a imobiliária.

Na figura 02 e na figura 03 é possível notar no período de setembro um total de receitas no valor de R\$30.045,64 e R\$26.280,42 de despesas, com isso um resultado do período de R\$3.765,22. Se comparado ao mês de maio onde as receitas foram de R\$33.374,84 e as despesas foram de R\$33.279,48 trazendo um resultado de R\$68,36. Esse saldo não se tornou negativo devido as cobranças de clientes inadimplentes que tínhamos acumulado, o que gerou um saldo vantajoso para a imobiliária em um período qual contava com impostos de diversas finalidades atrasados. Isso devido ao descontrole financeiro. É grande o impacto que apenas a organização proporciona, além de abrir um leque de prosperidade para o setor, especialmente para um mercado tão instável nos últimos anos devido a crises econômicas, pandemia, política que influenciam diretamente no ramo imobiliário.

## **5 SUPORTE TEÓRICO PARA SOLUÇÃO DOS PROBLEMAS**

Segundo Gitman (1997) a administração financeira diz a respeito às responsabilidades do administrador financeiro, o que corresponde a coordenar os fluxos financeiros da empresa para atingir os objetivos propostos no seu planejamento.

Para Assaf Neto e Silva (1997), se a empresa tem uma administração de recursos financeiros eficiente ela reduz a necessidade de obtenção de capital de terceiros, reduzindo os juros, e conseqüentemente influenciando no resultado, o lucro.

Groppelli e Nikbakht (2002) acrescentam que a administração financeira é uma área muito desafiadora pois os administradores financeiros têm a responsabilidade de planejar o futuro crescimento, além da direção de uma empresa o que afeta não só a ela, mas toda a sociedade onde ela está inserida.

Zdanowicz (2004) descreve que a administração financeira se centraliza na captação, aplicação dos recursos e na distribuição deles para que a empresa consiga atuar em acordo com os objetivos e metas que se propõe. E que seu objetivo é saldar em tempo hábil os compromissos assumidos com terceiros e maximizar seus lucros.

Vieira (2008) afirma que quando conseguimos alinhar uma administração financeira combinada com o capital de giro e a liquidez suficiente das empresas, conseguimos manter um equilíbrio financeiro que proporcionara a continuidade da atividade operacional, assim como resultar em crescimento para as empresas

Foi através da combinação do capital de giro e a liquidez suficiente das empresas como Marcos Villela Vieira destaca que foi possível exemplificar a situação proposta no decorrer deste trabalho. A verdade é que a teoria sobre o sistema financeiro pode ser explorada das mais diversas maneiras, porém tem como princípio a mesma base com abordagens que buscam entender e analisar o movimento de entradas e saídas de caixa em uma empresa. Em geral essas teorias destacam a importância do fluxo de caixa como indicador de saúde financeira, enfatizando a necessidade de planejamento e gestão eficaz para garantir a continuidade das operações e o crescimento sustentável.

Também foi possível aplicar um pouco de contabilidade das instituições financeiras, através da matéria ministrada pelo professor Carlos Kurcrevski, analisando a rentabilidade das instituições, nesse caso trazemos a aplicação do caução deixado em conta aplicado e analisado conforme os títulos de CDB e RDB, que são investimentos de perfil conservadores para manter seguro e separado de demais valores que passam por utilização diárias, assim dentro de suas subdivisões é analisado o valor e em qual classificação melhor se encaixa.

## **6 COMENTÁRIOS E CONCLUSÃO**

Foi possível concluir durante esse período de estágio da importância de um fluxo de caixa com as informações necessárias para ajudar o gestor na tomada de decisões, melhorando o controle das finanças. O ramo imobiliário trabalha com um grande montante de dinheiro, o que faz questionar certas formas administrativas, se existe de fato um gerenciamento adequado. Hoje as ferramentas como Word e Excel são essenciais no nosso dia a dia, porém até que ponto devemos manter o controle dessa forma? Buscamos otimizar os resultados das melhores formas, sem gerar custos adicionais a empresa, porém particularmente falta automatização dentro dos setores.

Se tratando de uma empresa que está iniciando no mercado ela está caminhando muito bem e para o caminho certo, a visão de futuro é demonstrada pelos resultados que vem trazendo. É possível notar que o conhecimento é determinado pelos esforços aplicados e pelo tempo de trabalho, pois apesar do pouco tempo no mercado de trabalho a empresa cresceu gradativamente o que mostra que o empenho dos gestores durante o tempo em que trabalharam para terceiros foi essencial. Em contrapartida é importante ressaltar que atualmente quem não

acompanha a tecnologia acaba ficando para trás, pois apesar de nos tornar dependentes dela ela está para nos proporcionar as melhores práticas e reduzir os erros humanos quais estamos sujeitos fazendo trabalhos manuais. Outro fato atrelado é que atualmente está cada vez mais difícil de encontrar pessoas que estejam dispostas a prestação de serviço quanto mais manual o serviço for.

Por fim, é possível afirmar que o modelo de controle de fluxo de caixa proposto não gerou custos adicionais a empresa, e possibilitou a conferência de caixa dos gestores, auxiliando na tomada de decisões e investimentos alternativos. Pois para que a empresa tenha lucros só é possível com uma gestão financeira eficiente.

#### **4. BIBLIOGRAFIA**

KRAMMER, Ana Cristina. Fluxo de caixa como instrumento de gerenciamento em uma imobiliária de Forquilha – SC – Um estudo de caso. Criciúma, 2010.

MORANTE, Antonio Salvador e JORGE, Fauzi Timaco. Administração financeira: decisões de curto prazo, decisões de longo prazo, indicadores de desempenho. – São Paulo: Atlas 2007.

RIBEIRO, Marinalda Lourdes. O fluxo de caixa como instrumento de gestão financeira: um estudo de caso em uma microempresa de customização têxtil. UNESC, 2019, 3p

SILVEIRA, Camila Francini. Fluxo de caixa como ferramenta de gerenciamento em uma imobiliária no município de Araranguá - SC. Criciúma, 2017.

VIEIRA, Marcos Villela. Administração estratégica do capital de giro. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2008. 326p.