

1. RESUMO

O presente trabalho procura trazer uma reflexão e destacar a importância da análise econômica financeira de investimentos baseando-se nos referências teóricos dos autores: Alexandre Assaf Neto, Masakazu Hoji, Daisy Rebelatto, Evandir Megliorini e Marco Aurélio Vallim, aplicados na cafeteria Casa do Café. Dentre os vários métodos utilizados para a realização da análise de investimentos, este estudo procurou explicar sobre: Taxa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Líquido (VPL) e Período de Retorno de Capital (Payback).

Palavras – chave: Análise de Investimentos. Cafeteria

ABSTRACT

The present work seeks to bring a reflection and highlight the importance of financial analysis of stocks based on the theoretical references of the authors: Alexandre Assaf Neto, Masakazu Hoji, Daisy Rebelatto, Evandir Megliorini e Marco Aurélio Vallim, applied in the coffee shop Casa do Café. Among the various methods used to perform the investment analysis, this study sought to expound upon: Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV) and Payback.

Keywords: Investment Analysis. Coffee Shop

2. INTRODUÇÃO

Investimento é todo o capital despendido no desejo de se obter lucro.

Dentre as várias nomenclaturas utilizadas para definir os seus diferentes tipos, procurou-se, neste trabalho, dividi-los da seguinte forma: Investimentos Fixos, Investimentos Pré Operacionais e Investimentos Financeiros.

A análise econômica financeira de investimentos é um importante auxílio aos gestores, pois tende a evidenciar os prós e contras de um determinado projeto, tanto no presente, quanto em projeções futuras, ajudando-os nas tomadas de decisões.

O principal objetivo deste estudo é demonstrar a importância da análise econômica financeira de investimentos, aplicando três métodos: TIR (Taxa Interna de Retorno), Valor Presente Líquido (VPL) e Período de Retorno de Capital (Payback) na cafeteria Casa do Café.

A Casa do Café, situada no município de Arapiraca, será a primeira da Região Agreste de Alagoas a ofertar uma diversidade de cafés quentes e frios, sem perder o regionalismo. Sua concepção foi baseada numa pesquisa de mercado, no município, onde foi possível identificar o público alvo, horários de maior fluxo, investimento em propaganda, projetar os faturamentos, tudo isso para analisar a viabilidade do empreendimento. As informações desta pesquisa foram de vital importância para a elaboração das projeções: fluxos de caixa mensal (primeiro ano) e dos quatro anos subsequentes.

Para implantar a Casa do Café faz-se necessário um montante total de R\$ 406.544,52. O saldo final de caixa acumulado para os primeiros cinco anos é: R\$ 458.878,47. Os índices Margem de Contribuição: 66,69%, Lucratividade: 11,07% e Rentabilidade: 109,88%. O Ponto de Equilíbrio de R\$ 452.815,55 (anual), um payback de 4,5 (anos) e uma taxa interna de retorno de 51,17%, com uma taxa mínima de atratividade de 12% ao ano obtém-se um fluxo de caixa descontado de R\$ 363.269,28.

Este trabalho apresentará uma fundamentação teórica sobre o tema, refletindo sobre as vantagens e desvantagens de cada método utilizado e destacará como eles foram de grande valia para o êxito da cafeteria Casa do Café.

3. Análise Econômica Financeira dos Investimentos

A análise de investimento tem o propósito de estudar todo o capital investido em um determinado projeto e mapear os seus resultados futuros.

Segundo Meglioni & Vallim (2009) análise de investimento é o modo de antecipar, por meio de estimativas os resultados oferecidos pelos projetos. Empregar um conjunto de técnicas que possibilitem comprovar os resultados de diferentes alternativas e auxiliar a tomada de decisões.

Hoji (2010) a finalidade da avaliação econômico financeira de investimentos consiste em avaliar o fluxo futuro, gerado pelo investimento realizado. O fluxo de caixa de um projeto de investimento nada mais é do que a projeção de geração líquida de caixa, isto é, projeção de lucro líquido excluído de itens que não afetam o caixa (depreciação e amortização), acrescentando o desembolso em investimentos fixos.

Assaf Neto (2009) complementa que os métodos quantitativos de análise econômica de investimentos podem ser classificados em dois grandes grupos: os que levam em conta o valor do dinheiro no tempo e os que consideram essa variação por meio do critério do fluxo de caixa descontado. Em razão do maior rigor conceitual e da importância para as decisões de longo prazo, dá-se atenção preferencial para os métodos que compõem o

segundo grupo. Ainda para Assaf Neto (2009) a avaliação de um ativo é estabelecida pelos benefícios futuros esperados de caixa trazidos a valor presente mediante uma taxa de desconto que reflete o risco de decisão. Exceção é geralmente feita, no entanto ao método do tempo de retorno do investimento (período de payback) o qual apesar de ser formalmente enquadrado no primeiro grupo, tem grande importância decisória e permite ainda seu cálculo em termos de valor atualizado.

Tabela 1: Fluxo de Caixa: Casa do Café - Estimativa Mensal

Descrição	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	
1 TOTAL ENTRADAS	R\$ 11.366,67	R\$ 8.525,00	R\$ 22.733,33	R\$ 34.522,19	R\$ 90.933,33	R\$ 99.458,33	R\$ 68.200,00	R\$
1.1 Receita de Vendas	R\$ 11.366,67	R\$ 8.525,00	R\$ 22.733,33	R\$ 34.522,19	R\$ 90.933,33	R\$ 99.458,33	R\$ 68.200,00	R\$
1.2 Capital Próprio Investido na Empresa	R\$ 406.544,52	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$
2 TOTAL SAÍDAS	R\$ 45.647,71	R\$ 45.410,15	R\$ 46.597,96	R\$ 47.583,51	R\$ 52.299,48	R\$ 53.012,17	R\$ 50.398,98	R\$
2.1 DESPESAS com PRODUÇÃO								
2.1.1 Compras/Insumos	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$ 19.531,17	R\$
2.2 DESPESAS com PESSOAL								
2.2.1 Pessoal Produção	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$ 9.678,23	R\$
2.2.2 Pessoal Administrativo e de Apoio	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$ 1.362,00	R\$
2.3 DESPESAS ADMINISTRATIVAS								
2.3.1 Aluguéis, Condomínios	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$ 5.625,84	R\$
2.3.7 Outras Despesas	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$ 8.500,22	R\$
2.5 DESPESAS TRIBUTÁRIAS								
2.5.1 Impostos a Pagar	R\$ 950,25	R\$ 712,69	R\$ 1.900,51	R\$ 2.886,05	R\$ 7.602,03	R\$ 8.314,72	R\$ 5.701,52	R\$
3 FLUXO DO PERÍODO	-R\$ 34.281,04	-R\$ 36.885,15	-R\$ 23.864,63	-R\$ 13.061,32	R\$ 38.633,84	R\$ 46.446,15	R\$ 17.801,02	R\$
4 DEPRECIAÇÃO	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$ 3.013,94	R\$
5 SALDO ACUMULADO DE CAIXA	-R\$ 37.294,98	-R\$ 39.899,08	-R\$ 26.878,57	-R\$ 10.047,39	R\$ 35.619,91	R\$ 43.432,22	R\$ 14.787,08	R\$
	-R\$ 406.544,52	-R\$ 37.294,98	-R\$ 77.194,06	-R\$ 104.072,63	-R\$ 114.120,02	-R\$ 78.500,11	-R\$ 35.067,89	-R\$ 20.280,81

Para os reajustes nos custos de pessoal foi considerado o percentual de aumento (6%) adotado pela convenção coletiva do Sindicato dos Trabalhadores no Comércio Hoteleiro do Estado de Alagoas.

Para os reajustes nos custos de compras e insumos foi adotado o índice acumulado INPC 6,8705 % dos últimos 12 meses considerando julho 2011, conforme o banco de dados do portal Brasil, disponível em . Acesso em 25 Ago 2011.

Tabela 2: Fluxo de Caixa: Casa do Café - Estimativa Anual

Descrição	TOTAL ANO II	TOTAL ANO III	TOTAL ANO IV	TOTAL ANO V
1 TOTAL ENTRADAS	R\$ 750.664,41	R\$ 825.730,85	R\$ 867.017,39	R\$ 910.368,26
1,1 Receita de Vendas	R\$ 750.664,41	R\$ 825.730,85	R\$ 867.017,39	R\$ 910.368,26
1,2 Capital Próprio Investido na Empresa	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2 TOTAL SAIDAS	R\$ 681.432,95	R\$ 717.509,74	R\$ 752.414,40	R\$ 790.082,64
2,1 DESPESAS com PRODUÇÃO				
2,1,1 Compras/Insumos	R\$ 250.476,68	R\$ 267.685,68	R\$ 286.077,03	R\$ 305.731,95
2,2 DESPESAS com PESSOAL				
2,2,1 Pessoal Produção	R\$ 105.406,76	R\$ 111.731,17	R\$ 118.435,04	R\$ 125.541,14
2,2,2 Pessoal Administrativo e de Apoio	R\$ 16.344,00	R\$ 16.344,00	R\$ 16.344,00	R\$ 16.344,00
2,3 DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
2,3,1 Aluguéis, Condomínios	R\$ 73.168,14	R\$ 79.283,61	R\$ 85.910,21	R\$ 93.090,67
2,3,7 Outras Despesas	R\$ 173.281,82	R\$ 173.434,19	R\$ 173.165,47	R\$ 173.268,09
2,5 DESPESAS TRIBUTÁRIAS				
2,5,1 Impostos a Pagar	R\$ 62.755,54	R\$ 69.031,10	R\$ 72.482,65	R\$ 76.106,79
3 FLUXO DO PERÍODO	R\$ 69.231,46	R\$ 108.221,11	R\$ 114.603,00	R\$ 120.285,62
4 DEPRECIAÇÃO	R\$ 3.953,63	R\$ 3.355,33	R\$ 2.673,75	R\$ 2.342,86
5 SALDO ACUMULADO DE CAIXA	R\$ 65.277,83	R\$ 104.865,78	R\$ 111.929,25	R\$ 117.942,76
	R\$ 124.140,68	R\$ 229.006,46	R\$ 340.935,71	R\$ 458.878,47

Para os reajustes nos custos de aluguéis e condomínios foi utilizado o índice acumulado do IGPM - FGV 8,3581% dos últimos 12 meses considerando julho 2011, conforme o banco de dados do portal Brasil, disponível em disponível em . Acesso em 25 Ago 2011.

3.1 Métodos Utilizados para Análise Econômica Financeira dos Investimentos

- Taxa Interna de Retorno (TIR)
- Valor Presente Líquido (VPL)
- Período de Retorno de Capital (Payback)

3.1.1 Taxa Interna de Retorno (TIR)

Taxa utilizada para igualar o valor investido com os saldos finais projetados no caixa.

Segundo Rebelatto (2004) TIR é a taxa de desconto que torna o valor atual líquido do investimento igual a zero, também chamada de taxa interna efetiva de rentabilidade. Rebelatto (2004) complementa que a TIR deve ser comparada com outra taxa denominada Taxa Mínima de Atratividade (TMA), para aceitação ou não do projeto.

Assaf Neto (2009) diz que para avaliação de propostas de investimento o cálculo da TIR, requer basicamente o conhecimento dos montantes de dispêndio de capital e dos fluxos

de caixa líquidos incrementais gerados pela decisão, considerando que esse valores ocorrem diferentes momentos, pode-se dizer que a TIR ao levar em conta o valor do dinheiro no tempo representa a rentabilidade do projeto expressa em termos de taxa de juros composto equivalente periódica.

Figura 1 – Taxa Interna de Retorno

$$0 = \sum_{j=1}^n \frac{FC_j}{(1+i)^j} - FC_0 \quad \left\} \quad FC_0 = \sum_{j=1}^n \frac{FC_j}{(1+TIR)^j}$$

Fonte: Projeto de Investimento. Daisy Rebelatto. Editora Manoelle (2004).

Legenda:

FC₀ – Fluxo de Caixa Inicial – (Valor investido para início do projeto)

FC_j – Fluxos previstos de entradas de caixa

J – Tempo de vida útil do projeto

3.1.2 Valor Presente Líquido (VPL)

Para Meglioni & Vallim (2009) valor presente líquido ou o NPV (Net Present Value) é a diferença entre o valor descontado do fluxo de caixa para a data do investimento inicial e o valor de um investimento inicial de um projeto. Ainda para Meglioni & Vallim (2009) todos os projetos que apresentarem VPL maior igual a zero podem ser aceitos, pois geram retorno igual ou maior que o custo de capital. Quando um projeto apresenta o VPL menor que zero, seu retorno é inferior a seu custo de capital e ele deixa de ser atrativo.

Hoji (2010) Valor Presente Líquido consiste em determinar o valor no instante inicial, descontando o fluxo de caixa líquido de cada período futuro gerado durante a vida útil do investimento, com a taxa mínima de atratividade e adicionando o somatório dos valores descartados ao fluxo de caixa líquido do instante inicial. Hoji (2010) ainda salienta que o investimento será economicamente atraente se o valor presente líquido for positivo.

Figura 2 – Valor Presente Líquido

$$NPV = \left[\sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+K)^t} \right] - \left[I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+K)^t} \right]$$

Onde:

FCt = fluxo (benefício) de caixa de cada período

K = taxa de desconto do projeto, representada pela rentabilidade mínima requerida

I0 = investimento processado no momento zero

It = valor do investimento previsto em cada período subsequente

Fonte: Finanças Corporativas e Valor. Alexandre Assaf Neto. Editora Atlas (2009).

3.1.3 Período de Retorno de Capital (Payback)

Para Hoji (2010) consiste na apuração do tempo necessário para que a soma dos fluxos de caixa líquidos periódicos seja igual ao fluxo de caixa líquido do instante inicial. Este método não considera os fluxos de caixa gerados durante a vida útil do investimento após o período e portanto não permite comparar o retorno entre dois investimentos. Mas é um método largamente utilizado como um limite para determinadas tipos de projetos, combinado com os outros.

Segundo Assaf Neto (2009) consiste na determinação do tempo necessário para que o dispêndio de capital seja recuperado por meio de fluxos de caixas promovidos pelo investimento. É interpretado como um importante indicador do nível de risco de um projeto de investimento. Ainda para Assaf Neto (2009) duas importantes restrições ao método payback.

- Não leva em conta as magnitudes dos fluxos de caixa e sua distribuição nos períodos que antecedem ao método payback.
- Não leva em consideração os fluxos de caixa que ocorrem após o período de payback.

Figura 3 – Período de Retorno de Capital (Payback)

$$\text{Payback} = \frac{\text{Investimento Inicial}}{\text{Fluxo de Caixa Regular}}$$

4. Estudo de Caso: Cafeteria Casa do Café

4.1 Descrição do Negócio

O café é a bebida favorita dos brasileiros, está presente em nossa cultura desde o final do século XIX, quando era o principal fator econômico do País. Seu consumo atravessou gerações, rompeu barreiras sociais, culturais e demográficas.

Em Tendência de Consumo de Café, pesquisa realizada pela ABIC (Associação Brasileira da Indústria do Café), no ano de 2010, entre 1680 entrevistados, o consumo do café atingiu o índice de 95%, igualando ao consumo da água. Comparando as pesquisas de 2003 a 2010, o índice de crescimento e rejeição/abandono, atingiram os mesmos 4%. Mesmo assim, para 69% dos entrevistados, não há bebida que substitua o café.

De acordo com a Associação Brasileira da Indústria do Café, o setor de cafeterias, em 2010, arrecadou-se em torno de R\$ 850 milhões e o consumo do café fora de casa, cresceu 307%, nos últimos oito anos. É também relevante o número de consumidores que procuram Cafés Especiais/ Gourmet. Comparando que no final dos anos noventa, aqui no Brasil, a procura por esses tipos de cafés especiais era incipiente estes números só vêm engrandecer o segmento.

As cafeterias também chegaram a Alagoas, especialmente na capital, incrementando mais aos cafés aqui existentes. Com o advento dos Shopping Centers o crescimento foi mais acelerado, surgindo a necessidade de migrar para cidades do interior.

A escolha do município de Arapiraca para instalação da empresa Casa do Café, deu-se através de uma pesquisa de mercado realizada pela empresa Métodos (2011), onde foi verificada uma demanda não atendida no município e por ser Arapiraca, cidade situada estado de Alagoas, um grande polo de desenvolvimento da região Agreste do Estado, agregando uma macrorregião composta por outros dezenove municípios com uma população total de 601.251 habitantes, segundo censo IBGE/2010, produto interno bruto de R\$ 2.699,070 (IBGE/2008). O município encontra-se a 128 km da capital Maceió e próxima a outras capitais da Região Nordeste como Recife e Aracaju.

Historicamente a economia do município baseou-se na cultura do plantio e colheita do fumo, hoje o comércio é a principal atividade econômica da cidade.

Por conta deste cenário bastante promissor, será inaugurado no município no ano de 2012 o principal grande centro de compras da região o Pátio Arapiraca Garden Shopping.

O Pátio Arapiraca Garden Shopping ficará situado às margens da AL-220 (principal via de acesso ao município), em frente ao Centro Administrativo abrangendo uma população estimada de seiscentos e quarenta mil pessoas.

O empreendimento contará com 63.042m², 191 lojas, sendo seis âncoras, sete megalojas, cinco salas de cinema, academia, faculdade e um estacionamento para 2328 vagas.

A Casa do Café, situada em uma das lojas, terá área total de 65.50m², com uma localização privilegiada próxima a duas lojas âncoras, academia e faculdade. O projeto arquitetônico atende às necessidades dos clientes, proporcionando um ambiente acolhedor. O espaço contará com uma cozinha, onde serão preparados os cafés e alguns alimentos, um balcão de atendimento, quatro banquetas para pedidos rápidos. O salão principal contará oito mesas, cada uma com quatro cadeiras. No primeiro pavimento ficarão localizados o estoque e os vestiários dos funcionários.

Dentro da estrutura de gestão de pessoas, a Casa do Café contará com onze colaboradores, sendo seis atendentes, dois caixas, dois auxiliares de cozinha (estes colaboradores trabalharão em turnos de seis horas e serão egressos do Programa de Oportunidade Profissional do SENAC/AL) e um supervisor, responsável administrativo do empreendimento, obrigatoriamente com nível superior (preferência em administração).

Todos serão capacitados através de um programa de treinamentos com o propósito de desenvolver suas aptidões em: atendimento ao cliente, relacionamento interpessoal, práticas de higienização e trato com os alimentos. Serão feitas avaliações constantes entre os colaboradores levando em consideração os critérios de competência, habilidades e atitude.

A Casa do Café preservará a qualidade nos seus produtos escolhendo fornecedores que sigam estes princípios. O café oferecido terá o selo de qualidade da ABIC, fazendo parte do Programa de Qualidade do Café.

Em relação aos serviços a avaliação e a busca por melhoria serão feitas através de questionários disponíveis no estabelecimento, onde o cliente poderá avaliar no estabelecimento: o atendimento, ambiente, fazer críticas e sugerir mudanças.

O grande diferencial trará ao município de Arapiraca diversos tipos de cafés (quentes e frios), sem perder o regionalismo, por isso farão parte do cardápio comidas típicas como: macaxeira acompanhada com carne de sol, charque, galinha guisada e calabresa, pamonha, cuscuz, canjica, mungunzá e tapioca. A divulgação da Casa do Café será feita através de panfletos, nas estações de rádios locais, tudo isso visando estar mais próximo dos clientes, objetivando ser a principal referência do setor, no Estado de Alagoas.

5. Aplicação do Referencial Teórico no Estudo de Caso: Casa do Café

Conforme tabela 3, estimativa dos investimentos fixos dividiu-se em aquisição de máquinas, equipamentos, móveis, utensílios, desenvolvimento do web site e a compra da licença do software ERP (Enterprise Resource Planning).

A empresa optou por adquirir as máquinas, após negociação feita junto aos fornecedores e por considerar que com o volume de vendas da mercadoria, é possível ressarcir, em poucos meses, todo o investimento (capital) aplicado. E de acordo com dados da Receita Federal, o tempo útil destas máquinas é de dez anos.

Tabela 3: Estimativa dos Investimentos

A) Máquinas

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Moinho para Café	01	R\$ 2.550,00	R\$ 2.550,00
Máquina de Café Expresso	01	R\$ 7.450,00	R\$ 7.450,00
Garrafa para Chantily (0,5L)	01	R\$ 295,00	R\$ 295,00
Chocolateria 5L	01	R\$ 2.085,00	R\$ 2.085,00
Sub-Total (A)			R\$ 12.380,00

B) Equipamentos

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Telefone	1	R\$ 79,00	R\$ 79,00
Roteador	1	R\$ 79,90	R\$ 79,90
Computador	1	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
Forno Microondas	1	R\$ 259,00	R\$ 259,00
Freezer Horizontal - 2 portas	1	R\$ 1.599,00	R\$ 1.599,00
Balcão Expositor Frio	1	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Balcão Expositor Quente	1	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Fogão 2 Bocas	1	R\$ 329,00	R\$ 329,00
Liquidificador Industrial - 2L	1	R\$ 459,00	R\$ 459,00
Chapa (Elétrica)	1	R\$ 929,00	R\$ 929,00
Depurador de Ar	1	R\$ 269,00	R\$ 269,00
Estufa	1	R\$ 199,00	R\$ 199,00
Sub-Total (B)			R\$ 8.201,90

C) Móveis e Utensílios

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Frigideira e Panela	02	R\$ 17,39	R\$ 34,78
Cuscuzeira	01	R\$ 8,90	R\$ 8,90
Espátula	02	R\$ 0,99	R\$ 1,98
Conjunto de Talheres de Mesa	40	R\$ 13,20	R\$ 528,00
Conjunto de Talheres de Sobremesa	40	R\$ 10,38	R\$ 415,20
Conjunto de Recipientes Plásticos	10	R\$ 16,00	R\$ 160,00
Açucareiro	01	R\$ 12,78	R\$ 12,78
Saleiro	01	R\$ 13,94	R\$ 13,94
Porta Guardanapo / Sal e Açúcar	10	R\$ 16,90	R\$ 169,00
Xícaras e Pires (Médio)	25	R\$ 5,99	R\$ 149,75
Xícaras e Pires (Grande)	25	R\$ 10,90	R\$ 272,50
Talheres para Milk Shake	06	R\$ 5,40	R\$ 32,40
Pratos de Sobremesa	40	R\$ 6,99	R\$ 279,60
Mesas	08	R\$ 651,00	R\$ 5.208,00
Jogo de Cadeiras (04 peças)	08	R\$ 869,00	R\$ 6.952,00
Banqueta	04	R\$ 151,00	R\$ 604,00
Pratos de mesa	40	R\$ 8,90	R\$ 356,00
Jogo Americano	40	R\$ 1,98	R\$ 79,20
Leiteira 355ml	01	R\$ 44,90	R\$ 44,90
Prato Fundo	25	R\$ 8,90	R\$ 222,50
Espremedor de Frutas	01	R\$ 39,90	R\$ 39,90
Sub-Total (C)			R\$ 15.585,33

D) Outros

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Software – ERP	01	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00
Desenvolvimento Site	01	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
Câmeras de Segurança	01	R\$ 1.700,00	R\$ 1.700,00
Copo de água	12	R\$ 3,79	R\$ 45,48
Copo de whisk	24	R\$ 1,58	R\$ 37,98
Taça de vinho	12	R\$ 3,33	R\$ 39,99
Copo de cerveja	24	R\$ 1,87	R\$ 44,98
Taça de sorvete	12	R\$ 3,33	R\$ 39,99
Conjunto Panelas	10	R\$ 29,90	R\$ 299,00
Cardápio 39x28	12	R\$ 14,17	R\$ 170,04
Caldeirão 15,3L	01	R\$ 43,38	R\$ 43,38
Sub-Total (D)			R\$ 10.920,84

TOTAL DOS INVESTIMENTOS FIXOS (A+B+C+D) R\$ 47.088,07

Os investimentos pré-operacionais (tabela 4) demonstram as despesas para:

- Abertura do empreendimento, com os órgãos: Junta Comercial, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Prefeitura Municipal de Arapiraca.
- Treinamentos, fardamentos, exames admissionais dos colaboradores, e ainda;
- Propagandas no Município, através da distribuição de panfletos e comerciais nas emissoras de rádio, no período que antecede e por ocasião da abertura da cafeteria.

O custo de aquisição do espaço no Pátio Arapiraca Garden Shopping é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) o metro quadrado e a Casa do Café ocupará uma área de 66,50m², totalizando R\$ 144.100,00 (cento e quarenta e quatro mil e cem reais). A reforma deste espaço e a transformação num ambiente propício para servir o café, custará R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Tabela 4: Estimativa Investimentos Pré-Operacionais

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Custo do Espaço da Loja	1	R\$ 144.100,00	R\$ 144.100,00
Reforma da Loja	1	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
Taxa DAR (Junta Comercial)	1	R\$ 90,00	R\$ 90,00
Taxa DARF (Junta Comercial)	1	R\$ 21,00	R\$ 21,00
Taxa Corpo de Bombeiros	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Taxa de Fiscalização (Vigilância Sanitária)	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Alvará (Vigilância Sanitária)	1	R\$ 40,00	R\$ 40,00
Taxa - Prefeitura de Arapiraca	1	R\$ 174,65	R\$ 174,65
Treinamentos	11	R\$ 80,00	R\$ 880,00
Exames Admissionais	11	R\$ 28,00	R\$ 308,00
Fardamentos	1	R\$ 1.436,90	R\$ 1.436,90
Propaganda	1	R\$ 2.141,67	R\$ 8.566,68

TOTAL DOS INVESTIMENTOS PRÉ-OPERACIONAIS R\$ 305.657,23

A estimativa dos investimentos financeiros (tabela 5) é composta pelo somatório da projeção do estoque mensal R\$ 19.531,17 (dezenove mil quinhentos e trinta e um mil e dezessete centavos) com o caixa mínimo R\$ 34.268,05 (trinta e quatro duzentos e sessenta e oito mil e cinco centavos) este formado pelo produto do custo diário total R\$ 1.489,92 (mil quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos) e a necessidade de capital de giro em dias, vinte e três.

Tabela 5: Estimativa		Investimento	Financeiro
Descrição	Valor em R\$		
Estoque	R\$	19.531,17	
Caixa Mínimo	R\$	34.268,05	
Total	R\$	53.799,22	

Para viabilizar o projeto Casa do Café foi necessário o montante de R\$ 406.544,52 (quatrocentos e seis mil, quinhentos e quarenta e quatro e cinquenta e dois centavos), todo este valor dividido de forma igualitária entre os sócios.

A tabela 6 mostra que os investimentos fixos equivalem a 11,58%; os investimentos financeiros a 13,23% e os investimentos pré-operacionais a 75,18%, do capital desprendido.

Tabela 6: Resumo		do	Investimento
Descrição dos Investimentos	Valor	%	
1. Investimento Fixo	R\$ 47.088,07	11,58%	
2. Investimento Financeiro	R\$ 53.799,22	13,23%	
3. Investimento Pré-Operacional	R\$ 305.657,23	75,18%	
TOTAL DOS INVESTIMENTOS	R\$ 406.544,52	100,00%	
Fontes dos Recursos	Valor	%	
1. Recursos Próprios	R\$ 406.544,52	100,00%	
2. Recursos de Terceiros	R\$ -	0,00%	
3. Outros	R\$ -	0,00%	
TOTAL DOS RECURSOS	R\$ 406.544,52	100,00%	

Dentre os métodos utilizados para análise dos investimentos projetados nos primeiros cinco anos do empreendimento, a uma taxa mínima de atratividade de doze por cento ao ano, chegaram-se a alguns resultados.

- Índice de Margem de Contribuição: 66,66%.
- Ponto de Equilíbrio: R\$ 452.815,55 (anual).
- Índice de Lucratividade: 11,07%.
- Rentabilidade: A taxa prevista sobre o capital investido 109,88%
- Prazo de Retorno de Investimento (Payback). Retorno total do investimento, 4,55 (anos).

- VPL (Valor Presente Líquido). Fluxo de caixa descontado considerando a taxa média de atratividade estabelecida R\$ 363.269,28.

- TIR (Taxa Interna de Retorno) – 51,71% ao ano.

Tabela 7: Indicadores de Resultado	
Indicadores	Resultados
Índice de Margem de Contribuição	66,69%
Ponto de Equilíbrio (R\$)	R\$ 452.815,55
Índice de Lucratividade	11,07%
Rentabilidade	109,88%
Prazo de Retorno do Investimento (Payback)	4,55(anos)
VPL (Valor Presente Líquido)	R\$ 363.269,28
TIR (Taxa Interna de Retorno)	51,71%

6. CONCLUSÃO

O sucesso do empreendimento Casa do Café foi devido a fatores como:

- o planejamento;
- a pesquisa de mercado;
- os empreendedores envolvidos, focados no mesmo objetivo;
- o capital próprio;
- os funcionários escolhidos;
- mercado novo e bastante atraente;
- localização da cafeteria;
- a qualidade dos produtos ofertados;
- a escolha dos meios de divulgação;
- o excelente trato com os stakeholders.

A verificação da análise dos conceitos econômicos – financeiros dos investimentos, dando ênfase aos métodos utilizados, como: Taxa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Líquido (VPL), Período de Retorno de Capital (Payback), aplicados a uma Taxa Mínima de Atratividade (TMA) de 12% a.a. (ao ano), conclui-se que a Casa do Café é um investimento viável.

Fundamentado no fluxo de caixa projetado para os primeiros cinco anos observou-se que ao final do período corrente o saldo em caixa é superior ao investimento inicial.

Tendo em vista que é um empreendimento novo na cidade, sem concorrentes diretos, no qual é preciso conquistar e fidelizar os clientes o retorno do capital investido para o período entre quatro a cinco anos é bastante satisfatório.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arapiraca. Disponível em: . Acesso em: 2 Mai 2011.

ABIC - Associação Brasileira da Indústria de Café. Disponível em <<http://www.abic.com.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?tpl=home>>. Acesso em: 20 Mai 2011.

ABIC – Associação Brasileira da Indústria de Café. Tendência de Consumo de Café VIII – 2010. Disponível em: . Acesso em: 6 Jul. 2011.

Assaf Neto, Alexandre. Finanças Corporativas e Valor. São Paulo: Atlas, 2009.

Hoji, Masakazu. Administração Financeira e Orçamentária. São Paulo: Atlas, 2010.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Dados Econômicos e Estatísticos do Município de Arapiraca. Disponível em . Acesso em: 20 Mai 2011.

Megliorini, Evandir & Vallim, Marco Aurélio. Administração Financeira – Uma Abordagem Brasileira, São Paulo: Pearson, 2009.

Pesquisa de Identificação de Mercado para a Implantação de Cafeteria em Arapiraca. Maceió: Métodos, 2011. Desenvolvida com exclusividade para o Projeto Integrado de Negócios – Casa do Café. Maceió: FGV, 2011.

Rebelatto, Daisy. Projeto de Investimento. São Paulo: Manole, 2004.