



## IMPLANTAÇÃO DE UM HOSTEL: UM ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

**Erves Ducati**  
UFSC  
*Erves58@gmail.com*

**Leonardo Rutkowski Bernardes**  
UFSC  
*leorutber@gmail.com*

### **Resumo**

O objetivo geral do trabalho trata de analisar a viabilidade econômico-financeira da instalação de um Hostel em Florianópolis, Santa Catarina, num período de três anos. A pesquisa, caracteriza-se como exploratória quanto ao objetivo, quanto à abordagem a pesquisa é caracterizada como quantitativa, e quanto aos procedimentos, consiste, essa pesquisa, num estudo de caso. Realiza-se, nesse estudo, um levantamento dos principais dados referentes aos gastos e receitas que podem ser estimados para a implantação e funcionamento do projeto. Na sequência, são apurados e analisados os resultados econômico-financeiros obtidos, afim de prover informações relevantes à tomada de decisão dos investidores quanto a viabilidade do investimento. São utilizadas neste estudo, as principais técnicas de análise de investimento para fins de verificação da viabilidade do empreendimento em foco. As técnicas servem como instrumentos geradores de informações para fins de tomada de decisão quanto ao investimento, e no estudo são utilizadas as técnicas: Valor Presente Líquido, Taxa Interna de Retorno e o Payback. Diante das informações geradas, obtém-se um diagnóstico positivo em relação à expectativa de retorno do projeto de investimento do Hostel em cada uma das três técnicas de avaliação de investimentos.

**Palavras-chave:** Análise de investimento. Estudo de viabilidade. Hostel.

### **Introdução**

No cenário mercadológico atual, marcado pela ampla oferta de produtos e serviços, faz-se determinante em muitos casos, um estudo prévio da viabilidade econômica financeira do investimento empresarial. Isto é, torna-se imprescindível a obtenção de informações que indiquem tal viabilidade antes de iniciar a abertura de um negócio, seja ele um projeto novo ou uma filial de empresa já existente.

O estudo de viabilidade faz parte do leque que compõe a atividade de planejamento. Pretende-se, com esse estudo, realizar uma avaliação primária, onde o resultado define o prosseguimento das demais ações como o orçamento. Para tanto, necessita-se conhecer os custos de determinado investimento e as suas possibilidades, os quais são fundamentais para verificar a existência real de uma oportunidade e a viabilidade econômica financeira de determinado projeto. No entanto, embora seja verificada a importância do planejamento como meio de avaliação de



uma viabilidade, o reconhecimento dessa prática não parece ser praticado de forma tão comum nas micro e pequenas empresas.

Dados de pesquisas do SEBRAE-SP (2014), apontam uma das principais causas da descontinuidade de empresas nos seus primeiros anos de vida como sendo a falta de planejamento, deficiências na gestão e o próprio comportamento empreendedor.

Planejamento, segundo as definições de autores conceituados no assunto, é a ação de prever o futuro. A partir de previsões econômica financeiras torna-se possível enxergar os resultados possíveis de um projeto. Nesse aspecto, o planejamento se torna então, um meio de minimizar os riscos inerentes da atividade de empreender, e a informação passa a ser a chave mestra para a sua estruturação em busca de uma maior garantia quanto aos fatores de risco versus retorno.

Afim de fornecer dados relevantes aos interessados com o resultado das previsões, a Contabilidade de Custos pode ser explorada como uma ferramenta de tomada de decisão quanto ao investimento. A contabilidade de Custos é considerada um dos ramos da ciência contábil, a qual é responsável pela evidenciação de dados voltados aos usuários internos, neste caso, os interessados na execução do negócio. Nesse contexto, o presente artigo visa analisar a viabilidade econômico-financeira para instalação de um Hostel em Florianópolis, Santa Catarina. Essa análise, leva em conta a projeção das estimativas de custos, do investimento inicial e suas receitas.

Para esse análise, considerou-se o montante total do investimento, que engloba tanto o aporte inicial, quanto os custos e despesas mensais dos períodos avaliados. Já as receitas, foram estimadas com base na definição do preço cobrado pelo serviço e suas respectivas expectativas de prestação de serviço, nesse caso, as taxas de ocupação do período. Essas taxas foram estabelecidas com a devida prudência, com aplicação de taxas menores no início do negócio e crescimento gradual ao longo do período, quando torna-se conhecida no mercado.

Uma decisão pautada numa análise prévia por meio dessas técnicas não define uma garantia de sucesso, mas permite a minimização de riscos e um maior esclarecimento acerca das tendências financeiras e econômicas do empreendimento, diante do comportamento previsto dos dados de custos e receitas.

## **2 Referencial Teórico**

Inicialmente é apresentado o conceito e o histórico do Hostel como forma de conhecimento do empreendimento estudado, além de considerações acerca do setor de negócio ao qual se enquadra. Na sequência é explorado o conceito de tomada de decisão para fins de investimento. E como ponto principal, a evidenciação de técnicas utilizadas para fins de análise da viabilidade de investimento.

### **2.1 Conceituação do Hostel**

Segundo o dicionário inglês Michaelis on-line (2009), Hostel é um "albergue, estalagem, hospedaria", ou considerado também como "albergues para estudantes ou moços que estão em férias ou em viagem".

(Giaretta, 2003) ressalta que segundo a Embratur, os albergues consistem numa forma de hospedagem bem característica de turismo social, integrado ao movimento alberguista nacional e



internacional, que visa oferecer acomodações de modo comunitário e geralmente de curta duração e baixo custo com garantia de padrões mínimos de higiene, conforto e segurança.

Apesar disso, pesquisas em site de reserva de acomodações para Hostel's BRAZILIAN HOSTELWORLD (2015) apresentam dados em que a garantia de padrões mínimos de higiene, conforto e segurança, são geralmente superados, mesmo mantendo preços substancialmente mais baixos que os praticados por hotéis.

Já quanto ao crescimento de sua representação no mercado, o Ministério do Turismo (2015) informa que os Albergues foram os que mais evoluíram (32,2%) no ano passado, em termos de número de hospedagem cadastrados. Os dados do Ministério do Turismo, podem também influenciar a interpretação de classificação do Hostel como uma atual de mercado no setor de serviços de hospedagens, devido ao significativo crescimento dos Hostel's no Brasil.

## 2.2 Decisão de Capital

O investimento representa basicamente a troca de recursos financeiros pela expectativa da geração de outros recursos financeiros, representados por fluxos de caixa futuro.

Souza (2014, p.137), afirma que,

ao surgir uma oportunidade passível de ser explorada, elabora-se um projeto de investimento, com a quantificação dos recursos necessários para implantação, o adequado planejamento dos insumos, produção, vendas etc., objetivando verificar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

No caso estudado são incluídos no investimento todos os sacrifícios financeiros necessários à completa implantação, ou seja, custos e despesas iniciais e os mensais para o seu pleno funcionamento, projetados ao longo de três anos.

Losso (1995), o primeiro passo para a tomada de decisão quanto investir ou não em um projeto de investimento, é sem dúvida a elaboração de um plano de investimento.

Logo, faz-se importante conhecer e minimizar os riscos envolvidos no negócio antes de decidir investir em determinado empreendimento. Mediante a previsão do comportamento dos resultados através da apuração e análise consistente dos dados econômicos e financeiros o conhecimento e a minimização dos riscos.

Para Ross, Westerfield e Jordan (2010, p. 296), “o empreendimento possui riscos próprios, que devem ser ponderados juntamente com as suas recompensas”.

Souza (2014) destaca ainda a imprevisibilidade da determinação dos resultados futuros, onde não há como prever com total certeza os resultados que serão posteriormente realizados, e tão logo, contata-se um risco inerente ao negócio, ligado a incerteza dos resultados esperados do investimento a longo prazo.

A partir do desenvolvimento dessas evidências, a tomada de decisão quanto a escolha de investir se mantém alicerçada numa decisão mais criteriosa e prudente, apoiada em informações relevantes, desde que apuradas de maneira confiável.

Diante dos resultados, a tomada de decisão quanto ao investimento deve ocorrer objetivando a sua possibilidade em gerar retornos que sejam satisfatórios em termos não apenas de valor mais de prazo estabelecidos.



O investimento se torna viável e até mais atraente, do ponto de vista financeiro, na mesma medida em que é maior suas expectativas de ganhos futuros.

Nesse aspecto, o uso de técnicas contribuem no trabalho de análise de investimento de projetos. Entre elas, destacam-se o Valor Presente Líquido (VPL), a Taxa de Retorno Interno (TIR) e o Pay-back. A utilização de mais de uma técnica não é apenas possível, mas também indicada, favorecendo um maior esclarecimento acerca dos riscos e retornos do investimento e o consequente estudo de sua viabilidade para a escolha de investir ou não no projeto.

### 2.3 Valor Presente Líquido (VPL)

Conforme Ross, Westerfield e Jordan (2010), Valor Presente Líquido é o quanto de valor que é gerado hoje, por um investimento que será realizado. Busca-se com essa ideia, determinar se o investimento no projeto, será maior do que seu custo depois de concluído.

Assim também, Silva (2009) explicam que, o Valor Presente Líquido é representado pela soma do valor atual do fluxo de caixa descontado de cada período pela taxa de oportunidade.

Ou seja, os valores dos fluxos de caixa são trazidos à presente, mediante a utilização de uma taxa que representa um outro rendimento que poderia ser gerado em um empreendimento ou aplicação.

Camloffski (2014, p. 75) destaca que, “se o resultado do VPL for superior a zero, significa que o projeto merece continuar sendo analisado, por outro lado, se o resultado for negativo (inferior a zero), o projeto deve ser descartado”.

Segundo Camargos (2013, p.336), “o VPL é obtido pela diferença entre o valor presente das entradas de caixa, previstas para cada período do horizonte de duração do projeto, e o valor presente do investimento inicial ou das saídas de caixa (quando houver mais de uma). O que significa comparar o investimento inicial ou as saídas de caixa com os valores futuros dos fluxos de caixas trazidos a valor presente (no tempo zero do investimento)”.

A sequência indicada por Ross, Westerfield e Jordan (2010, p.298), para o uso do VPL é, em primeiro lugar,

estimar os fluxos de caixa futuros que esperamos que a nova empresa produza. Em seguida, aplicaremos nosso procedimento básico de fluxo de caixa descontado para estimar o valor presente daqueles fluxos de caixa. Depois disso, estimaremos o VPL como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros e o custo do investimento.

Quanto ao resultado do método, Ross, Westerfield e Jordan (2010, p.299) afirma que, "estimativa do VPL é uma forma de avaliar a lucratividade de um investimento proposto, e destaca ainda que, um investimento deveria ser aceito se o valor presente líquido fosse positivo e, recusado, se ele fosse negativo".

Observa-se no entanto, que mesmo os resultados gerados pela aplicação da técnica do VPL sejam positivos, ou seja, maior que zero, ainda sim podem ser recusados, devendo então haver uma análise do resultado independente do fato de ser positivo.

Camloffski (2014), complementa afirmando que para realização de análises de investimentos, o VPL é um dos instrumentos mais completos, e logo, nos casos em que ocorrem



divergências nos resultados obtidos, utiliza-se normalmente os dados do VPL como direcionador do resultado.

De acordo com Ross, Westerfield e Jordan(2010) ressaltam que, o VPL não é a única ferramenta de análise de investimento, porém costuma ser a preferida, ou seja, mais utilizada na prática.

### 3.4 Taxa Interna de Retorno (TIR)

Para Leal (2008), a TIR representa uma forma de avaliação de investimento do valor do dinheiro no tempo com base em certa taxa de retorno ou taxa de juros de uma operação representado pelo custo de oportunidade.

Logo, avalia-se a diferença entre as taxas da alternativa de investimento do projeto com a taxa do custo de oportunidade, o investimento será economicamente atraente apenas se a TIR for maior do que a taxa mínima de atratividade.

Segundo Camargos (2013, p.340), Taxa Interna de Retorno é,

a rentabilidade que o projeto de investimento apresenta para o capital que nele permanece investido, sendo também denominada rentabilidade própria do projeto, pois é um valor que depende exclusivamente dos investimentos feitos e dos retornos auferidos. Em termos matemáticos, ela é uma taxa efetiva por período, ou seja, se o fluxo de caixa do projeto em análise for mensal, a TIR será a rentabilidade que o projeto apresenta também em termos mensais. Se o fluxo de caixa do projeto for anual, a TIR representará a rentabilidade efetiva gerada por ele a cada ano. Ela é também a taxa de desconto que leva o valor presente (VP) das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial ou aos desembolsos referentes a um projeto. Deve ser comparada à TMA (custo de capital) da empresa para tomar a decisão de aceitar ou não o projeto.

Segundo Ross, Westerfield e Jordan (2010, p.308), com base na regra da TIR, um investimento é aceitável se a TIR exceder ao retorno necessário. Caso contrário, ele deve ser recusado. Adicionalmente, os autores afirmam que, com base na regra da TIR, um investimento é aceitável se a TIR exceder ao retorno necessário. Caso contrário, ele deve ser recusado.

Nota-se, entretanto, que os resultados gerados pela aplicação da técnica da TIR, mesmo que positivos, com resultado maior que zero, ainda sim podem ser recusados, devendo então haver uma análise do resultado independente do fato de ser positivo.

Camloffski (2014) orienta que, talvez até mais importante do que o cálculo é a interpretação dos seus resultados. Primeiramente é necessário enfatizar que as taxas encontradas são anuais, visto que a unidade de tempo da TIR corresponde ao intervalo existente entre as parcelas do fluxo de caixa.

Ou seja, o valor resultante da aplicação da técnica da TIR, indica uma taxa anual representada pela transferência dos valores futuros para o momento presente, onde pode-se comparar a taxa da TIR encontrada com a taxa de oportunidade verificada.

Por fim, Camloffski (2014) diz ainda que a TIR é muito utilizada no mercado, devido ao fato de permitir uma comparabilidade com a oferta de rentabilidade oferecida no mercado pelas diferentes formas de investimentos, indicados geralmente por porcentagem. Com isso, os dados da TIR, fornecem não apenas medidas de retorno, mas também de risco.



### **3.5 Pay-Back (Período de Recuperação do Investimento)**

O fundamento da técnica do Pay-back, segundo Souza e Ferreira (2003), é procurar identificar o tempo necessário à recuperação do valor investido.

Para Assaf Neto e Lima (2014, p.394), “a aplicação do Pay-back, consiste na determinação do tempo necessário para que o investimento inicial seja recuperado pelas entradas de caixa promovidas pelo investimento”.

Logo, esse método visa identificar o tempo necessário a recuperação do valor investido, em face dos resultados positivos gerados neste período, conforme descrevem Titman e Martin (2010, p.82), o Pay-back, envolve a estimativa do número de anos de fluxos de caixa futuros esperados que são necessários para pagar o desembolso inicial do investimento.

Observa-se entretanto que a técnica do Pay-back pode também ser estimada de forma mensal, ou até outro período, quando sua apresentação for mais viável.

Titman e Martin (2010, p.82), destacam ainda que, o Pay-back pode proporcionar uma rápida seleção de risco do projeto, pois um Pay-back mais rápido significa que o investimento da empresa está em risco por um período mais curto. Por isso, não é incomum as empresas adotarem um padrão de seleção de novos projetos que desconsidere aqueles com períodos de Pay-back mais longos do que algum limite, como três anos.

Assaf Neto e Lima (2014, p.396), definem ainda que,

em termos de decisão de aceitar ou rejeitar determinado investimento, o período de Pay-back obtido deve ser confrontado com o padrão-limite estabelecido pela empresa. Por exemplo, ao definir em três anos o tempo máximo de realização de caixa de seus investimentos, a empresa deverá aceitar o projeto com base no método exposto, pois atende à meta estabelecida. E por fim, os autores acrescentam que, é indispensável o uso simultâneo de outros métodos mais sofisticados, evitando-se que a decisão de investir seja baseada, com maior intensidade, no período de Pay-back

Em outras palavras, quanto menor for o tempo de retorno do investimento, ou mais especificamente, o resultado do Pay-back, maior será a liquidez do projeto, e conseqüentemente menor o risco do investimento no projeto.

### **4 Método e Procedimento da Pesquisa**

Quanto ao ponto de vista do objetivo, a pesquisa realizada caracteriza-se como exploratória. Segundo Gil (2002), dentro desse enfoque, busca-se investigar a realidade dos fatos, com o objetivo de conhecer mais a fundo determinado objeto de estudo como primeira etapa para um planejamento posterior de uma pesquisa descritiva.

Em relação ao ponto de vista da abordagem, a pesquisa caracterizou-se como quantitativa, conforme define Pereira (2012), que nesta abordagem, os dados podem ser mensurados por meio de números, informações ou opiniões a fim de classifica-los e analisa-las. Utiliza-se para isso ferramentas estatísticas como: moda, média, percentagem, mediana, desvio-padrão, coeficiente de correlação, análise de regressão, entre outros.

Já quanto aos procedimentos, consiste, essa pesquisa, num estudo de caso. Creswell (1994), define o processo no qual busca-se coletar informações de forma detalhada, por meio de

diferentes tipos de procedimentos, a partir da investigação de determinado fenômeno limitado ou simples entidade como um evento ou processo.

A partir do levantamento dos dados por meio da TIR, VPL e Pay-back, foi possível elaborar um planejamento financeiro acerca do investimento. Com base em estimativas, o uso de técnicas proporcionaram informações relevantes para o análise da viabilidade econômica financeira do investimento, ao buscar esclarecer a tomada de decisão quanto a escolha de investir ou não no projeto.

A estruturação do artigo foi organizada em alguns tópicos. No primeiro a introdução ao estudo. Logo após, fez-se uma incursão teórica a respeito das técnicas de análise de investimento e das decisões sobre o investimento. Na sequência, os procedimentos e métodos utilizados na pesquisa são evidenciados. Em seguida, os resultados da pesquisa apresentados. Por fim, as conclusões acerca do estudo realizado.

## 5 Descrição e Análise dos Dados

A apresentação dos dados e o análise dos resultados compõe o processo de estudo de viabilidade do empreendimento. Isso ocorre a partir da projeção dos custos, despesas e receitas, estimados do período inicial até ao longo de 3 anos de funcionamento do Hostel. Para isso, fez-se necessário o cálculo por meio de técnicas: o Valor Presente Líquido, a Taxa de Retorno Interno e o Pay-back, a fim de gerar informações úteis para a tomada de decisão de investir ou não no projeto em foco.

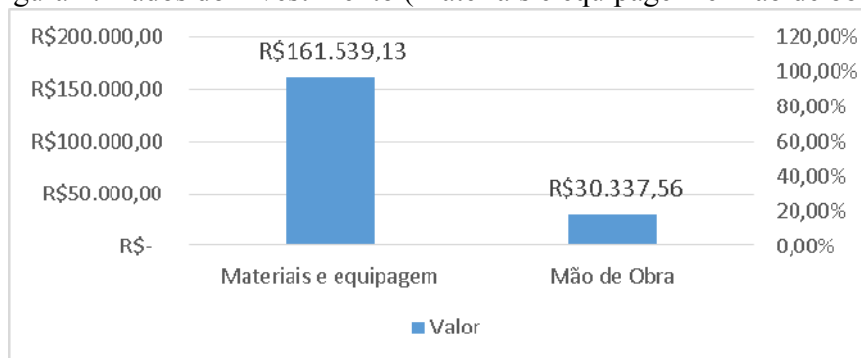
### 5.1 Demonstração e Análise dos Dados

Nesta etapa, buscou-se desenvolver cálculos que determinem os valores estimados referentes ao investimento inicial, despesas e receitas estimadas, taxa estimada de ocupação e a estimativa dos fluxos de caixa descontado.

O espaço temporal do estudo é de três anos. O imóvel é alugado de terceiro e possui contrato para 5 anos a partir de janeiro de 2015, e necessita de reforma do espaço para realizar suas atividades.

Na Figura 1, apresenta-se os dados relativos à composição do investimento para implantação física do empreendimento.

Figura 1: Dados do investimento (Materiais e equipagem e Mão de obra)



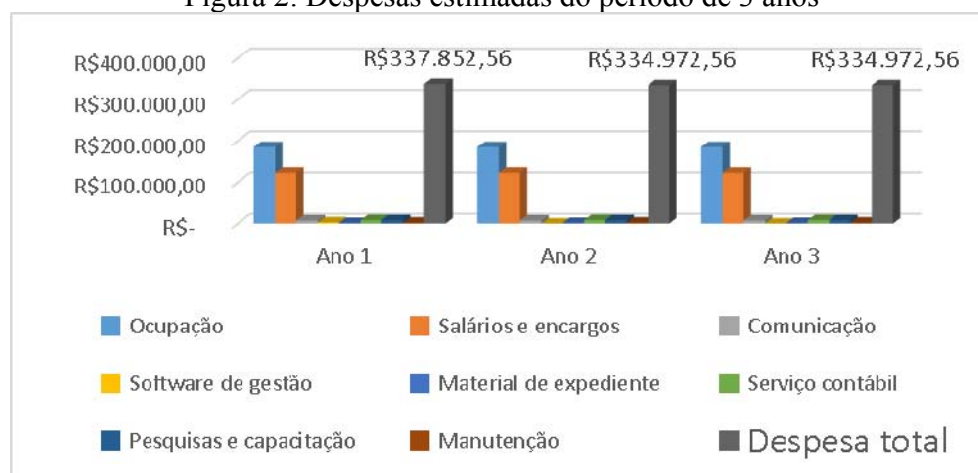
Fonte: dados da pesquisa

O total estimado para o investimento inicial do projeto foi de R\$191.876,69, que corresponde a composição dos valores de materiais e equipamentos, conjuntamente aos de mão de obra. A obtenção dos dados ocorreu por meio de pesquisas realizadas no mercado e com a paralela verificação dos índices da construção civil, fornecidos pela Caixa Econômica Federal através de pesquisa realizada pelo IBGE (06/2014).

O investimento contempla o sacrifício necessário para a implantação física do projeto por meio de uma reforma e sua equipagem, a qual contempla a aquisição não apenas de materiais, mas de itens mobiliários e equipamentos imprescindíveis para o funcionamento do negócio.

Após a apresentação do investimento inicial, deve-se levantar e evidenciar os dados provenientes das despesas estimadas ao longo do período de 3 anos. Essas informações podem ser observadas na Figura 2.

Figura 2: Despesas estimadas do período de 3 anos



Fonte: dados da pesquisa

Os valores da despesa total de cada período refletem a composição de diferentes despesas estimadas, as quais foram consideradas necessárias para execução de sua atividade empresarial. Chegou-se a esses valores a partir de pesquisas de mercado realizada especificamente para cada um dos itens.

Os itens Ocupação e Salários e encargos, possuem a maior representação das despesas com 54,95% e 37,9% respectivamente. O primeiro, reflete os gastos com aluguel, manutenção, IPTU, energia elétrica, entre outros. Já o segundo, refere-se à folha de salário da equipe formada por 1 gestor, 2 atendentes, 1 faxineira e 1 estagiário, todos valores acrescidos dos encargos incidentes, observados as especificidades das leis trabalhistas. Os valores, correspondem a R\$533.800,00 e R\$368.136,00 respectivamente, no período dos 3 anos.

Quanto ao serviço de contabilidade, os dados foram obtidos por meio do Guia de Honorários Contábeis Santa Catarina (2015), onde o valores médio cobrado na região da Grande Florianópolis é de R\$ 618,38 mensais para Micro empresa optante do SIMPLES com até 5 funcionários e até 100 documentos contábeis, nesse caso, acrescido o valor anual de R\$1000,00

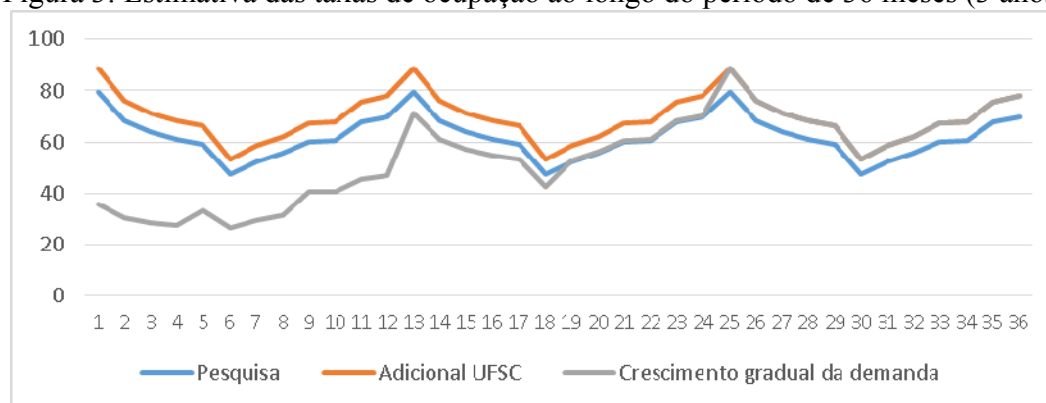




referente às obrigações acessórias, totalizando um montante total de R\$25.261,68 no período estudado. Os demais itens representam um total de R\$44.200,00 no período dos 3 anos e chegou-se aos valores por meio de pesquisa de mercado.

Na Figura 3, pode-se observar as diferentes taxas de ocupação esperadas ao longo do período estudado de três anos.

Figura 3: Estimativa das taxas de ocupação ao longo do período de 36 meses (3 anos)



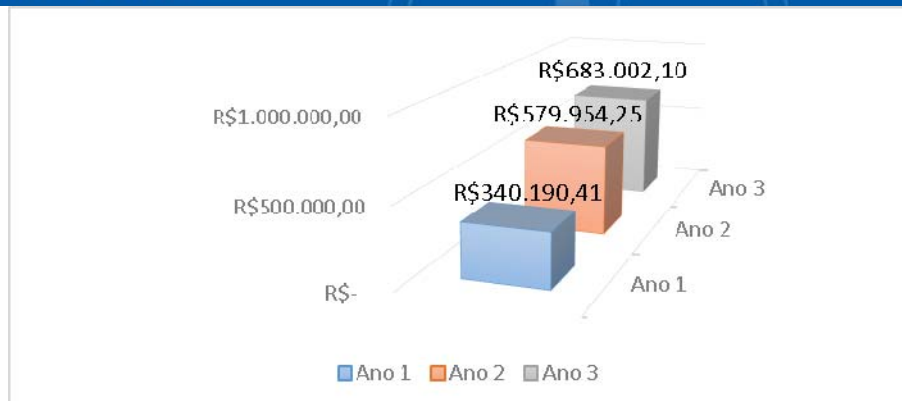
Fonte: dados da pesquisa

A taxa de ocupação refere-se à medida percentual de utilização da capacidade oferecida pelo empreendimento. No projeto do Hostel em questão são distribuídos 42 leitos dispostos em 8 quartos compartilhados. Para definição da taxa de ocupação, observou-se dados fornecidos pela Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Santa Catarina (2014) na região do centro de Florianópolis. Foram consideradas na estimativa as taxas fornecidas dos meses de Janeiro à Dezembro de 2014, assim como as taxas específicas dos períodos de feriados do mesmo período, onde estas foram incluídas em face da exclusão proporcional aos dias daquelas, a fim de estabelecer uma nova taxa que compreende o incremento positivo causado nas taxas de ocupação em detrimento das datas de feriado.

Em seguida, necessita-se ajustar as taxas mensais com elevações em 12%, segundo estudo de mercado efetuado pela equipe técnica e investidores do projeto. O adicional é equivalente ao incremento positivo em face da localização do empreendimento ser estabelecido nas proximidades da UFSC, absorvendo as demandas de hospedagem de eventos realizados na Universidade. Por critério de prudência, estabelece-se ainda uma minimização da taxa de ocupação em 40% nos primeiros meses, a qual cresce gradualmente até atingir a mesma taxa ajustada anteriormente no início do terceiro ano.

O preço da prestação de serviço juntamente à taxa de ocupação aplicada no projeto, compõe o valor das receitas estimadas. Os resultados das receitas anuais do período de três anos podem ser analisados na Figura 4.

Figura 4: Receitas estimadas do período de 3 anos

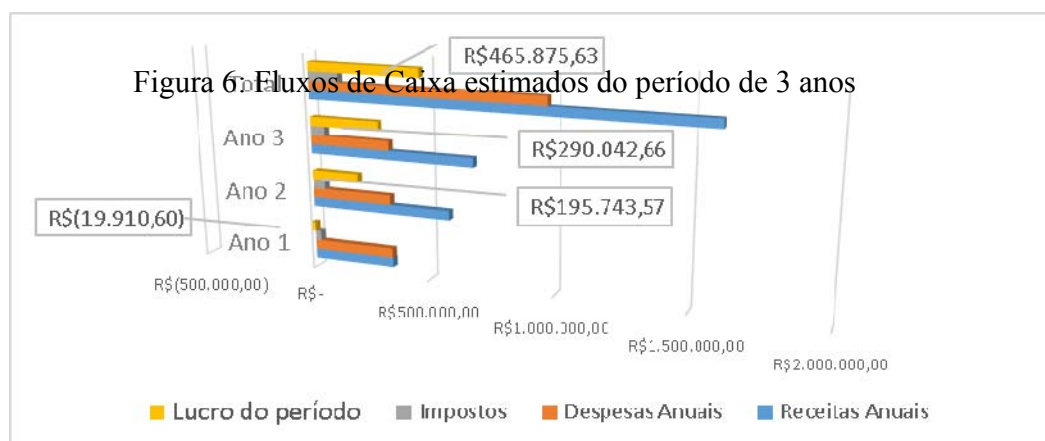


Fonte: dados da pesquisa

Após a obtenção das taxas de ocupação ao longo dos 36 meses, deve-se proceder o cálculo das receitas. O preço da prestação de serviço é estabelecido por meio de pesquisa de preços praticados no mercado da região de Florianópolis, e com isso tem seu valor definido de R\$65,00 pela diária do leito.

Para utilizar as taxas de ocupação, define-se a capacidade total de geração de receitas. Diante disso, deve-se estabelecer 30 diárias por mês, multiplicadas pelos 42 leitos disponíveis ao valor de R\$65,00 totalizando R\$81.900,00 mensais de capacidade total de geração de receitas. Depois, o valor de R\$81.900,00 mensal, que diz respeito à ocupação de 100%, recebe a dedução correspondente à taxa de ocupação esperada do período ao qual se refere. Ao final encontram-se os valores anuais das receitas dos três anos com as somas das receitas dos seus respectivos meses.

Em seguida, deve-se projetar o fluxo de caixa de cada um dos três períodos. Os valores podem ser observados na Figura 6.





Fonte: dados da pesquisa

Para atingir o lucro de cada período, além de descontar das receitas anuais as despesas relativas ao mesmo período, deve-se deduzir os impostos estimados sobre a base de cálculo do IRPJ.

Espera-se que a empresa adote o regime tributário do SIMPLES Nacional, no anexo IV. Logo, deve-se estabelecer as taxas de 6,54%, 8,49% e 8,49% para o primeiro, segundo e terceiro ano, respectivamente.

Após efetuados os cálculos relativos ao investimento inicial e ao fluxo de caixa, deve-se realizar a análise da viabilidade do investimento. Para isso, aplicam-se as técnicas de análise de investimento estudadas e abordadas no presente artigo.

Apresenta-se na sequência, os valores que indicam a viabilidade do investimento no projeto, a partir do cálculo do VPL, TIR e Pay-back.

## 5.2 Valor Presente Líquido (VPL) e Taxa Interna de Retorno (TIR)

Para proceder o cálculo do VPL, faz-se necessário a utilização de uma taxa de desconto com objetivo de transportar o valor das entradas de caixa ao valor presente. Essa taxa é definida como um custo de oportunidade do investidor, a qual foi estabelecida em 11,161% ao ano, valor correspondente à um CDI com rendimento de 13,13% ao ano, deduzidos 15% de IR e sem incidência de IOF, devido a sua retirada ser posterior à 24 meses.

Na Figura 7, apresenta-se o cálculo do VPL e da TIR.

Figura 7: Cálculo das estimativas do VPL e TIR

Teclas	Descrição
[ON]	Liga a calculadora
[f] [Reg]	Limpa registros financeiros armazenados
191.876,69 [CHS] [g] [Cfo]	Investimento Inicial
19.910,60 [CHS] [g] [CFj]	Fluxo de caixa (negativo) do 1º ano
195.743,57 [g] [CFj]	Fluxo de caixa do 2º ano
290.042,66 [g] [CFj]	Fluxo de caixa do 3º ano
11,161 [i]	Custo de capital (oportunidade)
[f] [NPV]	R\$ 159.778,36
[f] [IRR]	39,853%

Fonte: dados da pesquisa



Com a conclusão dos cálculos, verifica-se primeiramente um valor maior que zero para o VPL, o que define, segundo os dados apresentados, a viabilidade do investimento no período estudado de três anos. Nota-se ainda, que há um resultado líquido esperado de R\$159.778,36 ao final do período, onde neste valor já estão contidos os descontos dos fluxos de caixa, pelos valores do custo de oportunidade de 11,161% a cada ano.

Além de cobrir, tanto o investimento inicial quanto a remuneração mínima, espera-se que o projeto gere um excedente financeiro correspondente a 83,27% do investimento inicial.

Quanto a TIR, o resultado obtido é de 39,853%. Para avaliação dessa informação, compara-se este valor com o custo de oportunidade do investimento de 11,161%. O valor da TIR encontrado, representa em cerca de 357% o valor do custo de oportunidade definido no estudo, ou seja, 2,57 vezes maior.

### 5.3 Pay-Back

O Pay-back, caracteriza-se pela avaliação do tempo necessário para que se tenha retorno do projeto de investimento. A partir dos fluxos de caixa futuro já conhecidos, deve-se realizar a transposição dos valores para o presente com base na mesma taxa relativa ao custo de oportunidade utilizada no cálculo da TIR e do VPL. Apresentam-se os dados dos cálculos e resultados na Figura 8.

Figura 8: Estimativas do VPL anual para avaliação do Pay-back

Período	Fluxo de caixa	Taxa	VPL	VPL ACUMULADO
1º ano	-R\$ 191.876,69	0,000%	-R\$ 191.876,69	-R\$ 191.876,69
1º ano	R\$ 19.910,60	11,161%	-R\$ 17.911,50	-R\$ 209.788,19
2º ano	R\$ 195.743,57	11,161%	R\$ 176.090,15	-R\$ 33.698,04
3º ano	R\$ 290.042,66	11,161%	R\$ 260.921,24	R\$ 227.223,20

Fonte: dados da pesquisa

A partir dos resultados apresentados, percebe-se que a estimativa de retorno do valor investido inicialmente no projeto ocorre no terceiro ano de atividade. Para determinar a data exata do período em que ocorre a passagem de perda para ganho, deve-se calcular mensalmente os fluxos de caixa estimados e trazidos a valor presente até ultrapassar o montante inicial.

Diante disso, obtém-se como data prevista para retorno do investimento pelo Pay-back, o vigésimo sétimo mês, o qual mostra-se atrativo diante da proposta de retorno em três anos definida pelos investidores.

### 6 Conclusão

Com o presente artigo, objetivou-se a geração de informações relevantes para a tomada de decisão econômico-financeira quanto a viabilidade de investimento no projeto de implantação de um Hostel em Florianópolis, Santa Catarina, a partir da aplicação das técnicas de análise de investimento: VPL, TIR e Pay-back.



Em relação ao Valor Presente Líquido, constatou-se uma expectativa de retorno maior que zero, portanto positivo e ainda significativamente atrativo pelo fato de seu excesso representar pouco mais de 83% em relação ao investimento inicial. Já quanto à Taxa Interna de Retorno, seu valor esperado supera pouco mais de 2,5 vezes a taxa relativa ao custo de oportunidade, a qual demonstra ser favorável investir no projeto. O Pay-back complementa o estudo a partir do conjunto de técnicas utilizadas para o análise do projeto de investimento, onde espera-se um período de 27 meses para o ocorrer o retorno do investimento, considerado assim, como favorável em relação ao tempo de três anos determinado pelos investidores para uma situação confortável de retorno.

Mediante o trabalho desenvolvido com a evidenciação dos resultados das três técnicas de análise de investimentos, conclui-se que o projeto de investimento estudado no presente artigo, possui viabilidade econômico-financeira de gerar retorno em prazo favorável, com montante positivo significativo e como alternativa favorável em relação às oportunidades de rendimentos médios de aplicações.

Observa-se que no presente artigo foram considerados apenas os dados possíveis de serem previstos. Outras fontes de receitas como proveniente de vendas de produtos não foram contabilizados por esse motivo, assim como despesas como adicional de hora extra e adicional noturno.

## Referências

ASSAF NETO, Alexandre.; LIMA, Fabiano Guasti. **Curso de administração financeira**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2014.

BRUNI, Adriano Leal. **Avaliação de investimentos**. São Paulo: Atlas, 2008.

BRUNI, Adriano Leal; FAMÁ, Rubens. **As decisões de investimentos**. São Paulo: Atlas, 2003.

CAMLOFFSKI, Rodrigo. **Análise de investimentos e viabilidade financeira das empresas**. São Paulo: Atlas, 2014.

GIARETTA, Maria José. **Turismo da Juventude**. São Paulo: Manoele, 2003

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GITMAN, Lawrence. **Princípios de administração financeira essencial**. 2.ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

HORNGREN; FOSTER; DATAR. **Contabilidade de custos**. 9.ed. Rio de Janeiro: LTC, 2000.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia científica**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2000.



LOSSO, Iseu Reichmann. **Utilização das Características Geométricas da Edificação na Elaboração de Estimativas Preliminares de Custos: Estudo de Caso em uma Empresa de Construção.** 1995. 146 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

PEREIRA, José Matias. **Manual de metodologia da pesquisa científica.** 3.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Randolph W.; JORDAN, Bradford D. **Administração Financeira.** 8.ed. São Paulo: ArtMed, 2010.

SILVA, Edson Cordeiro da. **Introdução à Administração Financeira - Uma Nova Visão Econômica e Financeira para a Gestão de Negócios das Pequenas e Médias Empresas.** Rio de Janeiro: LTC, 2009.

SOUZA, Acilon Batista de. **Curso de administração financeira e orçamento: princípios e aplicações.** Atlas, 2014.

SOUZA, Almir Ferreira de. **Avaliação dos investimentos.** Saraiva, 2003.

TITMAN, Sheridan; MARTIN, John D. **Avaliação de Projetos e Investimentos.** São Paulo: ArtMed, 2010.

(INÍCIO DO TEXTO COMPLETO DO ARTIGO)