



DANIEL DA SILVA LADEIRA

**ELABORAÇÃO DE UM PLANO DE NEGÓCIO DE ENGENHARIA
CIVIL COM ÊNFASE NA RESTAURAÇÃO DE PATRIMÔNIO
PÚBLICO E CULTURAL NA CIDADE DE PRADOS - MG**

LAVRAS – MG

2023

DANIEL DA SILVA LADEIRA

**ELABORAÇÃO DE UM PLANO DE NEGÓCIO DE ENGENHARIA CIVIL COM ÊNFASE NA
RESTAURAÇÃO DE PATRIMÔNIO PÚBLICO E CULTURAL NA CIDADE DE PRADOS - MG**

Monografia apresentada à Universidade Federal de Lavras, como parte das exigências do Curso de Engenharia Civil, para obtenção do título de Bacharel.

Profa. D.Sc. Renata Pedretti Morais Lima

Orientador

LAVRAS – MG

2023

DANIEL DA SILVA LADEIRA

ELABORAÇÃO DE UM PLANO DE NEGÓCIO DE ENGENHARIA CIVIL COM ÊNFASE NA RESTAURAÇÃO DE PATRIMÔNIO PÚBLICO E CULTURAL NA CIDADE DE PRADOS - MG

Monografia apresentada à Universidade Federal de Lavras, como parte das exigências do Curso de Engenharia Civil, para obtenção do título de Bacharel.

Profa. D.Sc. Renata Pedretti Morais Lima UFLA
Profa. D.Sc. Elisa Guimarães Cozadi UFLA
Prof. D.Sc. Lucas Henrique Pedrozo Abreu UFLA

Profa. D.Sc. Renata Pedretti Morais Lima
Orientador

**LAVRAS – MG
2023**

RESUMO

A pesquisa se referiu à elaboração de um plano de negócios de engenharia civil com ênfase na restauração de patrimônio público e cultural na cidade de Prados, Minas Gerais. Considerou-se o contexto de que o município de Prados possui relevante aspecto turístico-cultural, sobretudo no que tange à história existente no cenário, e os estilos das edificações residenciais e comerciais, as quais podem requerer reformas ou construções em tempo oportuno, visando a qualidade do edifício e sua durabilidade, além do aspecto estético de atração aos visitantes. Justificou-se o tema por meio de sua importância acadêmica e profissional, as quais necessitam de maior aprofundamento constantemente. O objetivo do trabalho foi elaborar um plano de negócio referente a abertura de um escritório de engenharia civil com ênfase na restauração de patrimônio histórico e cultural na cidade de Prados – Minas Gerais, e especificamente contextualizar a escolha do município de Prados, conceituar o plano de negócio, destacar a importância de elaborar um plano de negócio para a criação de um escritório de engenharia civil. Dentre os principais resultados destaca-se que, o plano de negócios é basilar para a inserção de uma empresa no mercado, e possui abordagens estratégicas sobre os objetivos que se esperam atingir, bem como a maneira de direcionar o negócio. Em suma, o estudo realizado constatou que o município de Prados possui grande interesse nas reformas e construções em estilo colonial, o que sugere um potencial êxito ao escritório de engenharia inserido na cidade por meio da elaboração de um plano de negócios assertivo, o que se torna evidente a partir dos indicadores de viabilidade encontrados e apresentados no fim do trabalho.

Palavras-chave: Construção e restauração de patrimônio histórico, escritório de engenharia civil, plano de negócios.

ABSTRACT

The research referred to the elaboration of a civil engineering business plan with emphasis on the restoration of public and cultural heritage in the city of Prados, Minas Gerais. The context in which the municipality of Prados has a relevant tourist-cultural aspect was considered, especially with regard to the history existing in the scenario, and the styles of residential and commercial buildings, which may require renovations or constructions in a timely manner, aiming at quality of the building and its durability, in addition to the aesthetic aspect of attracting visitors. The theme was justified through its academic and professional importance, which need to be constantly deepened. The objective of the work was to elaborate a business plan referring to the opening of a civil engineering office with emphasis on the restoration of historical and cultural heritage in the city of Prados - Minas Gerais, and specifically to contextualize the choice of the municipality of Prados, to conceptualize the plan of business, highlight the importance of drawing up a business plan for the creation of a civil engineering office. Among the main results, it is highlighted that the business plan is fundamental for the insertion of a company in the market, and has strategic approaches on the objectives that are expected to be achieved, as well as the way to direct the business. In short, the study carried out found that the municipality of Prados has a great interest in renovations and constructions in colonial style, which suggests a potential success for the engineering office inserted in the city through the elaboration of an assertive business plan, which if becomes evident from the viability indicators found and presented at the end of the work.

Keywords: Construction and restoration of historic heritage, office of civil engineering, business plan.

LISTA DE FIGURAS

Figura 4.1 – Idade dos respondentes	25
Figura 4.2 – Renda mensal familiar dos respondentes	26
Figura 4.3 – Moradores de Prados – MG	26
Figura 4.4 – Situação de moradia	27
Figura 4.5 – Situação de moradia	27
Figura 4.6 – fachadas que foram retiradas do Google Maps	28
Figura 4.7 – Fachada das residências dos moradores de Prados – MG	29
Figura 4.8 – Anseio de construir ou reformar imóveis	29
Figura 4.9 – Modelo de construção em estilo colonial	30
Figura 4.10 – Reforma ou construção no estilo colonial	30
Figura 4.11 – Procura por escritório de engenharia	31
Figura 4.12 – Critérios de escolha do escritório de engenharia	32
Figura 4.13 – Situação do imóvel dos comerciantes	33
Figura 4.14 – Localização dos imóveis comerciais	34
Figura 4.15 – Estilo arquitetônico dos imóveis comerciais	35
Figura 4.16 – Estilo arquitetônico mais atrativo aos visitantes de Prados – MG	35
Figura 4.17 – Estilo arquitetônico mais atrativo aos visitantes de Prados – MG	36
Figura 4.18 – Cidades que visitantes de Prados residem	36
Figura 4.19 – Bairros que os visitantes mais ficaram quando visitaram Prados – MG	37
Figura 4.20 – Estilo arquitetônico que mais agradou os visitantes de Prados – MG	37
Figura 4.21 – Estilo que mais atrai a visitação no município de Prados – MG	38
Figura 4.22 – Estilo que mais atrai a visitação no município de Prados – MG	39

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 – Precificação dos serviços	41
Tabela 4.2 – Estimativa dos Investimentos	43
Tabela 4.3 – Cálculo do prazo médio de vendas	43
Tabela 4.4 – Projeção dos custos fixos	44
Tabela 4.5 – Caixa mínimo mensal	44
Tabela 4.6 – Investimentos pré-operacionais	45
Tabela 4.7 – Investimento total	45
Tabela 4.8 – Primeiro faturamento anual	46
Tabela 4.9 – Segundo faturamento anual	46
Tabela 4.10 – Terceiro faturamento anual	47
Tabela 4.11 – Impostos sobre faturamento	47
Tabela 4.12 – Projeção de custos	48
Tabela 4.13 – Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE)	48
Tabela 4.14 – Lucratividade e Rentabilidade	49
Tabela 4.15 – Prazo de Retorno	49
Tabela 4.16 – Análise de cenários	50

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.1 – Motivos para não resgatar as características do estilo colonial nas construções ou reformas	30
Quadro 4.2 – Motivos para não resgatar as características do estilo colonial nas construções ou reformas	32
Quadro 4.3 – Motivos para não construir ou reformar	33
Quadro 4.4 – Concorrentes	40

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	REFERENCIAL TEÓRICO	15
2.1	Aspectos contextuais	15
2.2	A preocupação com a intervenção nos patrimônios histórico-culturais considerando os preceitos da Engenharia Civil – vida útil, desempenho e durabilidade	16
2.3	Plano de negócios	17
2.3.1	Planejamento	18
2.3.2	Estruturação do plano de negócios	20
2.3.2.1	Sumário executivo	21
2.3.2.2	Análise de mercado	21
2.3.2.3	Plano de <i>marketing</i>	21
2.3.2.4	Plano operacional	22
2.3.2.5	Plano financeiro	22
3	METODOLOGIA	23
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES	25
4.1	Plano de negócios	38
4.1.1	Sumário executivo	38
4.1.2	Análise de mercado	40
4.1.3	Estudo dos clientes	40
4.1.4	Estudo dos concorrentes	40
4.1.5	Plano de marketing	41
4.1.6	Plano operacional	41
4.1.7	Plano financeiro	42
4.1.7.1	Investimentos fixos	42
4.1.7.2	Capital de giro	42
4.1.7.3	Investimentos pré-operacionais	44
4.1.7.4	Investimento total	45
4.1.7.5	Estimativa de faturamento	45
4.1.7.6	Estimativa do custo de comercialização	46
4.1.7.7	Projeção de custos	47

4.1.7.8	Demonstrativo de resultados	47
4.1.7.9	Indicadores de viabilidade	48
4.1.7.10	Construção de cenários	49
4.1.7.11	Avaliação estratégica	50
5	CONCLUSÕES	51
	REFERÊNCIAS	52

1 INTRODUÇÃO

O ser humano demonstra grande interesse em perdurar no tempo os objetos de utilidade para o suprimento de suas necessidades, sobretudo no que tange os investimentos que anseiam reparar os componentes com funcionalidades específicas e que, em algum momento, perderam suas funções. Diante disso, o patrimônio histórico e cultural também representa a necessidade de ser restaurado, considerando que o tempo pode degradar ou alterar as estruturas desses bens (RIVERA, 1997).

O setor econômico correspondente à conservação e restauração de patrimônios culturais envolve uma série de interesses inerentes ao fomento do turismo e conseqüente estimulação das economias locais. Entretanto, essa utilidade não se reduz aos aspectos mencionados, pois, a Engenharia Civil é uma das atividades mais relevantes para a efetivação das restaurações dos bens públicos e culturais das cidades (SANT'ANA, 2005).

As atividades relacionadas à restauração tiveram seu advento entre os séculos XVIII e XIX, a partir do momento em que os sujeitos observaram a importância de renovar algo antigo a fim de que voltasse a ser útil para um público-alvo. Portanto, as técnicas de construção foram sendo adaptadas aos estilos de idealização, concepção e decoração conforme eram os patrimônios, os quais mantinham fachadas específicas e ornamentos singulares para a atração do público de interesse (VELA, 1999).

Frente a isso, as atividades de engenharia e construção assumiram papéis ainda mais importantes no contexto do reparo ou restauração de patrimônios históricos e públicos. A partir disso, muitos edifícios e monumentos foram alterados com o intento de manter o gosto e a ideia inicial dos arquitetos responsáveis, mas, atrelando mais capricho e representatividade para a construção civil, cuja importância também é definida como atividade basilar que assegura conforto, bem-estar, qualidade de vida e segurança aos usuários (VELA, 1999).

O tempo é um fator degradante para as edificações, assim, é necessário que o restauro seja inserido no planejamento de cuidados com os edifícios, sobretudo para assegurar a sua capacidade de desempenhar as funcionalidades em concordância com normatizações técnicas da engenharia civil em virtude da utilização humana (GOMIDE, 2020). Ademais, o autor menciona que os reparos ou restaurações são característicos de tudo o que possui uso demasiado.

Em específico, este estudo anseia ser direcionado à cidade histórica de Prados - Minas Gerais, visto que se trata de um estado com grandes riquezas culturais para a população e que recebeu incentivo e investimento do Programa de Cidades Históricas (PCH, 1973-1979), que foi idealizado pela esfera federal, de modo que foram investidos diversos recursos para a recuperação do patrimônio cultural ur-

bano, e sua implementação ocorreu através do Ministério do Planejamento que ansiava potencializar o desenvolvimento econômico das cidades consideradas históricas (CORRÊA, 2012).

De modo complementar, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) também foi idealizado pelo Governo Federal e vinculado ao Ministério do Turismo com a finalidade de preservar o patrimônio cultural brasileiro, sobretudo considerando a necessidade de manter os bens públicos em perfeitas condições de acesso e uso (IPHAN, 2020).

A partir do momento em que inexistente a preservação e a restauração do patrimônio histórico e cultural, pode haver o declínio econômico da região, bem como o turismo se enfraquece diante desse problema. Outra problemática que se desencadeia devido à falta desse tipo de serviço nas cidades históricas diz respeito à geração de conforto, bem-estar e, sobretudo, segurança aos turistas e usuários desses edifícios ou monumentos históricos. Então, levanta-se o seguinte questionamento: É viável a criação, em Prados - MG, de um escritório de engenharia civil especializado na restauração do patrimônio histórico e cultural?

Levanta-se o pressuposto de que um escritório de engenharia civil inserido na cidade de Prados vá contribuir de maneira significativa para a prestação de serviços aos bens públicos, históricos e culturais da cidade, visto que a partir de suas conservações e restaurações, ocorrerá a maior atração de turistas e a função econômica local é fomentada pelo turismo.

O plano de negócio se refere a um documento que possui a intenção de gerar direcionamento assertivo para uma empresa, visto que anseia a obtenção dos objetivos de modo adequado configurando o sucesso para a organização. Nesse sentido, existem maiores probabilidades de que os erros sejam minimizados ou evitados a partir da efetivação de análises mercadológicas como informações sobre produtos, clientes, concorrentes, fraquezas e fortalezas do negócio (SEBRAE, 2021).

O plano de negócio possui distintas definições, mas o ato de planejar estrategicamente um negócio é uma das principais funções deste tipo de documento. Por isso, existe grande relevância na elaboração de planos de negócios para todos os ramos de atividades econômicas (DORNELAS, 2001). Assim, o âmbito de engenharia e construção pode se beneficiar do plano de negócio como uma ferramenta capaz de tornar a empresa menos suscetível às incertezas do mercado, além de que o plano de negócio pode estimular o conhecimento sobre pessoas, contextos, recompensas, dentre outros fatores relevantes para estruturação de empresas.

O estudo justifica-se mediante a relevância e necessidade dos profissionais atuantes na área da engenharia civil adquirirem conhecimento sólido para o atendimento ao público, ou seja, a maneira de

beneficiar as atividades econômicas através da implementação do plano de negócios para o escritório com ênfase na restauração de patrimônio público e cultural.

O objetivo central desse estudo é elaborar um plano de negócios referente a abertura de um escritório de engenharia civil com ênfase na restauração de patrimônio histórico e cultural na cidade de Prados – Minas Gerais, e os objetivos específicos é elaborar o Sumário Executivo, realizar a Análise de Mercado, desenvolver o Plano de Marketing, o Plano Operacional e o Plano financeiro.

A cidade de Prados é um município da Região Geográfica Imediata de São João del-Rei, estado de Minas Gerais, e foi escolhida devido ser reconhecida como rota de turistas, pois é considerada uma cidade cultural, cujo centro histórico possui igrejas e casarões que atraem diversas pessoas para a contemplação das edificações, além de que possui forte atividade artesã que também estimula o turismo local (IBGE, 2020).

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este capítulo apresenta os termos e conceitos mais relevantes para a compreensão sobre a temática abordada, tais como os preceitos da engenharia civil no que tange a restauração das edificações e a elaboração de um plano de negócios.

2.1 Aspectos contextuais

O município de Prados pertence ao estado de Minas Gerais e está dentre os destinos turísticos nacionais mais atrativos, visto que apresenta abrangência do Circuito Turístico Trilha dos Inconfidentes e o caminho velho da Estrada Real, cuja regiões foram cenários para os bandeirantes e exploradores de ouro e diamante. Assim, é um município histórico que compreende a história do Brasil (CAMPOS et al., 2016).

A região atrai milhares de turistas que anseiam conhecer a história dos séculos XVII e XVIII, visto que possui atrações arquitetônicas que manifestam o aspecto cultural ainda existente. Deste modo, a atividade turística de Prados possui vigor e é uma fonte econômica importante para as cidades mineiras, pois participa do Produto Interno Bruto (PIB) pelo fato de que é um município empregador (CAMPOS et al., 2016).

Portanto, pode-se ressaltar que o município de Prados possui roteiro turístico consolidado, pois promove eventos culturais, festivais gastronômicos, dentre outros. Logo, o turismo é fomentado através do valor histórico que o município possui frente às construções e sua arquiteturas.

Nesse sentido, os aspectos de sustentabilidade e turismo se envolvem diretamente para a atração do público, bem como os aspectos de restaurações dos patrimônios histórico-culturais são premissas para o pleno desenvolvimento das atividades turísticas que geram rendas e contribuem para a economia municipal (ALMEIDA, 2003).

As riquezas paisagísticas e culturais são grandes ativos que são explorados com constância a fim de despertar o interesse dos indivíduos pela visitaçao do local em prol de aumentar os lucros locais a partir das atividades realizadas. Diante disso, o turismo e as atividades geradores de renda, são dependentes do nível de cuidado que os patrimônios públicos, históricos e culturais possuem (GAZZÓLA, 2009).

A evolução das atividades de uma cidade é atrelada ao aspecto cultural e social, por isso, o planejamento turístico deve beneficiar os moradores locais e favorecer as atividades que competem ao “des-

pertamento de interesse” para que a cidade receba números expressivos de visitantes. Assim, os recursos culturais do município requerem cuidados constantes. (GAZZÓLA, 2009).

2.2 A preocupação com a intervenção nos patrimônios histórico-culturais considerando os preceitos da Engenharia Civil – vida útil, desempenho e durabilidade

É constante o esforço do poder público e de empresas privadas que anseiam intervir direta ou indiretamente na melhoria da conservação ou restauração dos patrimônios histórico-culturais, sobretudo como medida de prevenção à degradação das edificações, as quais requerem cuidados com a manutenção, higienização e reformas destinadas ao melhoramento do edifício e conseqüentemente, aumento das visitas, valorização do ambiente e efetivação do dinamismo econômico das localidades (LIMA, 2000).

Nesse sentido, determinadas regiões funcionam como eixos econômicos relevantes para a geração de renda local, e com isso, as atividades econômicas e sociais são exploradas e se utilizam do patrimônio histórico e cultural para promover maior interesse ao destino turístico e conseqüente fomento ao aspecto econômico e de desenvolvimento regional (LIMA, 2000).

As ações que visam a recuperação dos patrimônios bem com suas manutenções, são importantes condutas que podem desacelerar as degradações favorecendo a recuperação dos centros históricos e culturais por meio da restauração dos patrimônios públicos (LIMA, 2000). Assim, essas práticas intervencionistas tendem a reabilitar as edificações por meio das melhorias que restauram as edificações e monumentos históricos.

Para isso, é necessário compreender que todas as edificações e tipos de empreendimentos acerca da área de construção civil são idealizados e concebidos com finalidades específicas e devem ser construídos mediante a maneira que foi projetada com o intento de reduzir os eventuais erros de natureza técnica, além de respeitarem o desempenho final requerido pela edificação em sua totalidade (GONÇALVES, 2015).

Com o decorrer da vida útil das construções civis, é natural que essas se alterem de alguma maneira, sobretudo levando em consideração a degradação natural causada pelo fator tempo, caráter químico e físico (GONÇALVES, 2015). Diante disso, o autor ressalta que os fatores que mais ocasionam problemas às edificações tendem a resultar no manifestações patológicas, assim, ocorre o mau desempenho do material empregado inicialmente considerando o contato com os agentes que agredem a obra com o passar do tempo.

No âmbito da Engenharia Civil, as patologias são caracterizadas como anomalias que afetam as edificações e que podem comprometer a obra em caso da inexistência de correção total ou parcial do problema. As patologias geram extremo desconforto visual aos usuários além de que a edificação reduz o próprio desempenho em virtude dessas manifestações (GONÇALVES, 2015).

A Norma Brasileira NBR 15575 (ABNT, 2013) aduz que as obras devem apresentar um período de 50 anos de vida útil (ABNT, 2013). Deste modo, a vida útil se atrela às condições projetadas e construídas em razão da segurança, funcionalidade e aparência da obra em determinado período, ou seja, a vida útil da edificação pode ser compreendida como as especificidades mínimas que asseguram o funcionamento correto da obra por meio da resistência e dos aspectos externos exigidos diante disso (GONÇALVES, 2015).

Já o desempenho refere-se ao comportamento da edificação levando em consideração a vida útil supracitada, pois o desempenho é resultante das etapas executadas do projeto e isso se correlaciona com a vida útil de cada obra levando em conta o próprio projeto, a construção e o nível de suporte com a manutenção (GONÇALVES, 2015).

A durabilidade se trata da capacidade de manter as especificidades das construções civis em virtude da funcionalidade, de modo que esta considera o tempo de vida útil da obra e o tipo de desempenho esperado que deva ser compatível com a resistência e utilidade que se espera dos edifícios (GONÇALVES, 2015).

2.3 Plano de negócios

O plano de negócios pode ser caracterizado como um documento descritivo dos objetivos que um negócio possui, além de os passos para a obtenção das metas. De descrever os objetivos do negócio, este documento comumente explica a maneira de atingir os resultados esperados. Deste modo, a utilização do plano de negócios possibilita que a empresa consiga visualizar e compreender mais facilmente os possíveis erros cometidos com o propósito de evitá-los (SEBRAE, 2021).

Ademais, o plano de negócios apresenta serventia valiosa para a efetivação de planejamento assertivo, o qual corrobora para a identificação de pessoas, contextos, recursos e demais instrumentos que configuram a necessidade das tomadas de decisão para a obtenção do êxito institucional. Portanto, o plano de negócios também anseia retratar o mercado em que a empresa está se inserindo para inibir quaisquer riscos ou fracassos (PAULEK, 2017).

Os mercados que compõem o cenário econômico sofrem constantes alterações, sobretudo considerando a globalização e demais necessidades de sobrevivência das empresas. Deste modo, é necessário que os negócios estejam preparados para realizarem as manutenções nas empresas a fim de que as atividades continuem sendo exercidas (OLIVEIRA, 2017).

A idealização, criação e sobrevivência de uma empresa está pautada no planejamento realizado junto às análises de mercado, pois todo novo negócio requer pesquisas detalhadas sobre o setor que está se submetendo, além de que é preciso definir os pilares básicos acerca de quais são os objetivos do negócio e como alcançá-los (OLIVEIRA, 2017). Assim, nota-se a relevância de efetivar operações e tomar condutas específicas para assegurar assertos ao negócio, sobretudo utilizando o plano de negócios.

As empresas cuja funcionalidade não apresenta planejamento prévio, se tornam mais propensas a não atingirem as suas metas, visto que há redução das chances de sucesso (FRANÇA, 2017).

Outro fator importante é que este plano tende a expor a ideia central do negócio em virtude de buscar a viabilidade da ideia, pois conta com especificidades financeiras, de investidores, da concorrência, dos possíveis fornecedores e clientes da empresa. Deste modo, o plano de negócio também pode nortear o empreendedor sobre as estimativas de lucro, rentabilidade e retorno do investimento inicial. Ademais, existe a importância de expor os pontos fortes e fracos do negócio, bem como as ameaças e as oportunidades que a ideia apresenta (FRANÇA, 2017).

2.3.1 Planejamento

No momento antecedente à abordagem da estruturação do plano de negócios, é válido compreender a importância do planejamento. O planejamento pode ser compreendido como uma série de procedimentos e estratégias que dizem respeito às atitudes a serem tomadas, além de que contam com a influência para as tomadas de decisão futuras em prol de sua eficiência e eficácia (TÓFOLI, 2013).

O planejamento pode assegurar o desenvolvimento de procedimentos, os quais utilizam técnicas, ferramentas e condutas importantes para a estruturação do negócio, sobretudo no que tange o potencial de tornar-se uma ideia viável sob a ótica futura, que anseia avaliar eventuais implicações e decisões para facilitar as atividades empresariais em função de conseguir agilidade, coerência, eficiência e eficácia (TÓFOLI, 2015).

O planejamento assume postura de atividade gerencial, cuja intenção é formar a base do negócio em prol das funções específicas que conferem organização, influência e controle para a empresa. Deste

modo, é evidente que o planejamento possui função basilar acerca das funcionalidades que envolvem o negócio (CHIAVENATO, 2003).

A função administrativa do planejamento é determinar de modo antecipado quais são os objetivos que o negócio precisa atingir, sobretudo salientando os meios para tal. Logo, o planejamento promove esse tipo de definição e pode possibilitar o sucesso da empresa, desde que seja bem elaborado e contando com os diferentes níveis de planejamento (CHIAVENATO, 2003).

Nesse sentido, existe o planejamento estratégico que se refere à correlação entre os objetivos de longo prazo e os meios para o seu alcance. Assim, é um planejamento capaz de afetar o empreendimento integralmente (OLIVEIRA, 2004). Trata-se da abrangência da empresa, validando recursos e atividades que buscam viabilizar o cumprimento de tarefas que culminem em objetivo atingido (CHIAVENATO, 2003).

Já o planejamento tático corresponde ao foco no médio prazo, ou seja, abrange departamentos do negócio a fim de encontrar os objetivos departamentais durante determinado período. Deste modo, é um planejamento que detém metodologia administrativa como função de tonar um resultado otimizado, mas não visa a empresa em sua totalidade (FRANÇA, 2017). Portanto, o planejamento tático visa o sucesso de departamento segregado à empresa.

Por fim, o planejamento operacional que se trata do desenvolvimento dentro do departamento, tornando os procedimentos e atividades bastante específicas e detalhadas com o intento de proporcionar o melhoramento das análises em constante ação. Deste modo, o planejamento operacional é de curto prazo, pois ocorre no período máximo de um ano, e fica definido como abrangência de tarefas e operações individualizadas (TÓFOLI, 2013).

Levando em consideração um escritório de engenharia e construção, o plano de negócio servirá como base para documentar as condutas e métodos mais relevantes sobre o planejamento do negócio, definindo os pontos de partida e os objetivos a serem atingidos por meio desse documento explicativo e descrito, o qual tende a ser um condutor para o negócio (ANDRADE, 2022).

As necessidades do escritório podem ser variadas, e se faz importante documentá-las a fim de que, em tempo oportuno, o empreendedor utilize o plano de negócio como direcionamento a ser tomado validando-se dos preceitos iniciais definidos para a empresa. Deste modo, o planejamento é primordial para a formulação de metas e objetivos que servem como orientação futura à empresa, isso também pode contribuir para as oportunidades.

2.3.2 Estruturação do plano de negócios

Tendo em vista que o plano de negócios é um documento importante para as empresas, vale mencionar como é a sua composição, sobretudo acerca de atingir os objetivos minimizando os erros a fim de beneficiar a sobrevivência da empresa no mercado em que está inserida (MAXIMIANO, 2011).

Os planos de negócio são escritos e descrevem os objetivos do negócio e quais os passos necessários para atingir os propósitos, mas não apenas isso, este documento também intenciona a diminuição dos riscos e incertezas para o negócio, permitindo que os erros fiquem somente no papel e não sejam cometidos no mercado (ROSA,).

O detalhamento descritivo sobre a empresa cuja função é expor o essencial para a instalação do negócio no mercado é de suma importância. Então, o plano de negócios possui critérios estabelecidos que anseiam o detalhamento correto das funções do negócio validando elementos importantes para a sobrevivência empresarial (MAXIMIANO, 2011).

A partir da elaboração de um plano de negócios, o documento conduz as obrigações do empreendedor com a intenção de que ele se concentre nas análises do ambiente de negócio, bem como nos objetivos e estratégias capazes de gerar competências importantes à estruturação do negócio. Deste modo, os investimentos, recursos e demais viabilidades são considerados em cada modelo de negócio descrito nos planos (MAXIMIANO, 2011).

Os empreendimentos passam por ciclos, e o plano de negócios é o responsável por demonstrar com clareza a definição desse “roteiro” que auxilia o empreendedor obter as metas da empresa, mesmo diante das dificuldades e desafios que permeiam os cenários voláteis em que as empresas se encontram (DORNELAS, 2008).

Portanto, a execução do plano de negócio pode assegurar dinamismo à empresa, visto que as descrições existentes neste documento são dinâmicas para conferir processos cíclicos ao ato de planejar. Logo, o plano de negócio não assegura o sucesso da empresa de maneira autônoma, mas descreve as chances que o negócio possui em bases sólidas de detalhamento, as quais estimulam o monitoramento das estratégias pautadas como essenciais para o negócio se desenvolver (MAXIMIANO, 2011).

A estrutura do plano de negócios segue tópicos importantes, os quais demonstram a realidade do “projeto”, que é a empresa. Não se trata de um documento pronto que já aborda o êxito para os negócios, tampouco uma receita que exhibe o caminho certo para o sucesso. Assim, os planos de negócios requerem adaptações complementares, mas possui a seguinte estrutura básica: Sumário Executivo; Análise de Mercado; Plano de Marketing; Plano Operacional; Plano Financeiro (SEBRAE, 2021):

Diante do exposto, existe a necessidade de aprofundar a compreensão em cada um dos itens que compõem o plano de negócio.

2.3.2.1 Sumário executivo

O sumário executivo tende a ser atrativo, visto que corresponde a principal seção do plano de negócio, pois serve como maneira de induzir o interesse do leitor sobre o documento. Deste modo, contém as sínteses informativas sobre as principais tratativas do negócio, sobretudo explicitando o real objetivo da empresa e do plano de negócio propriamente (BARON; A.SHANE, 2011).

2.3.2.2 Análise de mercado

A análise de mercado é um elemento determinante para o plano de negócio, visto que após a definição do público-alvo da empresa, consideram-se as estruturas financeiras e de interesse para o investimento nas atividades presentes no mercado. Ademais, leva-se em consideração as faixas etárias a fim de delimitar como ocorrerá/ como se desenhará o mercado da empresa (AAKER, 2005).

Essas análises sugerem que o negócio fique “amparado” diante do cenário que pertence, pois é necessário considerar toda a estruturação do mercado já atual e que conta com empresas em funcionamento, as quais possuem seus públicos definidos, preços e demais especificações sobre suas atividades.

2.3.2.3 Plano de *marketing*

O *marketing* é uma atividade essencial para os negócios, sobretudo levando em conta as inovações recorrentes dos mercados, as quais inserem a tecnologia ao negócio de modo benéfico, cujo propósito é fomentar a comunicação e integração entre os agentes que se envolvem com a empresa (KOTLER, 2021).

O *Marketing 5.0* é uma realidade nos negócios, pois existe grande aplicação tecnológica que envolve o comportamento humano em prol de valorizar as jornadas dos clientes frente às soluções que a empresa anseia atender. Ademais, o *Marketing 5.0* realiza a combinação de diversas ferramentas e instrumentos que promovem cada vez mais evolução aos negócios (KOTLER, 2021).

Diante disso, a implementação do plano de *marketing* torna os processos internos mais direcionados, pois se preocupa com os desafios internos que competem as empresas, e lida com o meio social estabelecendo interações importantes com o intento de solidificar o negócio em face do uso tecnológico, o qual pode estimular as atividades da empresa (KOTLER, 2021).

2.3.2.4 Plano operacional

Os planos operacionais lidam diretamente com os procedimentos internos ao negócio, validando a importância dos recursos humanos, financeiros, materiais, dentre outros. Deste modo, a operacionalização corre por meio do planejamento operacional, o qual anseia aumentar a eficiência da empresa através do estabelecimento de estratégias produtivas, de atendimento, reduzindo custos, dentre outros (LESONSKY, 2001).

Nota-se que esse plano “conversa” com os demais, pois todos objetivam a melhoria do negócio a partir de uma boa estruturação que configure mais facilidade para o gerenciamento da empresa, além de que as operações agem diretamente com as demais estratégias a fim de contemplar todas as necessidades do negócio, garantindo qualidade na execução das atividades (ROSA,).

2.3.2.5 Plano financeiro

O plano financeiro se refere à estruturação do negócio que confere lucratividade e rentabilidade para a empresa, pois envolve uma série de preceitos relacionados com a base, o alicerce do negócio a partir dos quesitos monetários e financeiros. Assim, exhibe relevância para a montagem da empresa, visto que conta com os princípios considerados importantes para o negócio se estruturar de modo a ser lucrativo (BERNARDI, 2008).

Além disso, é um plano que organiza diversos departamentos da empresa, como o de contas a pagar, a receber, cumprimento dos compromissos bancários que a empresa possui, dentre outros (ROSS; WESTERFIELD; JORDAN, 2008).

3 METODOLOGIA

Considerando o objetivo central deste estudo acerca de promover a abertura de um escritório de engenharia civil com ênfase na restauração de patrimônio histórico-cultural na cidade de Prados – Minas Gerais, elaborou-se um plano de negócio com base no Manual do Sebrae (2013), visto que é um modelo descritivo dos passos fundamentais para a estruturação de uma empresa.

Os passos dispostos no Manual “Como elaborar um Plano de Negócio” do SEBRAE, contém informações importantes que objetivam a parametrização das bases processuais inerentes ao detalhamento de natureza descritiva que envolve as etapas de construção do plano de negócio do escritório de engenharia civil. Diante disso, utilizou-se a abordagem de pesquisa descritiva exploratória.

A pesquisa exploratória possui a finalidade de levantar pressupostos por meio da coleta e análise de dados, as quais comumente ocorrem através da aplicação de questionários, realização de entrevistas e pesquisas bibliográficas que abordam teorias relevantes à temática (GIL, 2017).

A pesquisa descritiva estuda a interpretação dos dados levantados exploratórios. Deste modo, o fenômeno investigado é descrito a fim de contribuir para a resolução da problemática inicial, a qual também objetiva contemplar o propósito central do estudo (GIL, 2017).

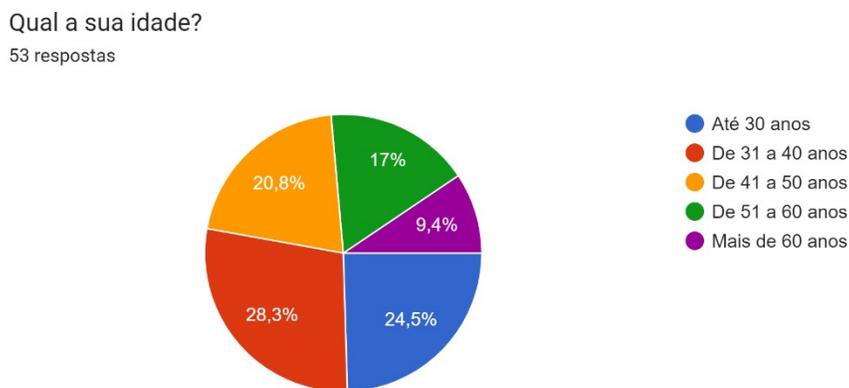
Portanto, foi aplicado um questionário elaborado com o auxílio da ferramenta *Google Forms*, visto que é um instrumento dinâmico e de fácil compreensão para os respondentes e para a análise de dados, o qual foi composto por 20 perguntas de múltipla escolha e 3 questões de respostas abertas que obteve como dado o perfil dos respondentes, a situação e local do imóvel em que moram, a preferência dos estilos arquitetônicos das edificações, a pretensão de reforma ou construção de imóveis.

O formulário foi direcionado aos respondentes por meio de *e-mails* e *WhatsApp*, no período de outubro de 2022 a novembro de 2022, e incluiu moradores, comerciantes e visitantes do município de Prados – MG. Ademais, utilizaram-se fontes de dados secundárias para o incremento do estudo, tais como dados do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Serviço Brasileiro de Apoio a Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE).

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

O questionário foi realizado por meio da utilização da ferramenta *Google Forms*, bem como foi constituído por 23 questões. Diante disso, o formulário foi direcionado aos respondentes (moradores e visitantes) do município de Prados – MG, e obtiveram-se 53 respostas nas seções do perfil do respondente. Vale enfatizar que o formulário foi subdividido em seções, então, o número de respostas se modificou em cada seção abordada, devido aos próprios critérios da elaboração do *Forms*.

Figura 4.1 – Idade dos respondentes



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Na seção dos perfis dos respondentes, constatou-se que, (24,5%) dos indivíduos possuem idade até 30 anos, (28,3%) têm até 40 anos de idade, (20,8%) apresentaram idade até 50 anos, (17%) responderem até 60 anos e (9,4%) disseram ter idade superior a 60 anos. Observa-se que, os respondentes que mais participaram das respostas, foram pessoas de 31 a 40 anos de idade, conforme indicado na Figura 4.1.

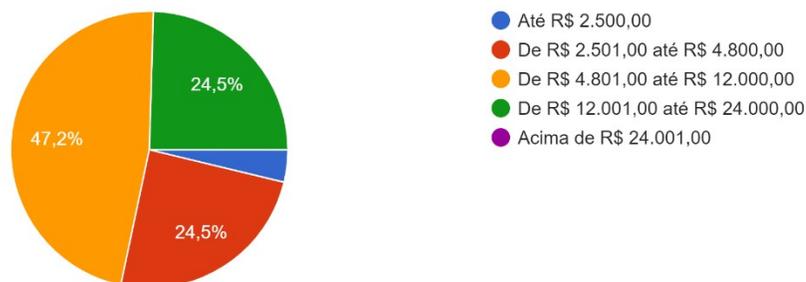
Ainda sobre os perfis, a Figura 4.2 torna explícito que, as rendas familiares são muito variáveis, e quase metade dos indivíduos (47,2%) responderam que possuem renda mensal de R\$4.801,00 (quatro mil, oitocentos e um reais) a R\$12.000,00 (doze mil reais).

Complementar aos perfis, compreendeu-se que, (41,5%) dos respondentes são moradores de Prados, (26,4%) são moradores e possuem comércios na cidade, (20,8%) estão visitando ou já visitaram a cidade e (11,3%) não é morador e não possuem comércio na cidade, conforme indicado na Figura 4.3. Observa-se que, a maior parte dos indivíduos que responderem ao questionário, são moradores da cidade, o que tende a facilitar a compreensão das análises e interpretação dos resultados. Ademais, outro fato importante é que, boa parte dos moradores da cidade também são comerciantes.

Figura 4.2 – Renda mensal familiar dos respondentes

Qual a sua renda mensal familiar?

53 respostas

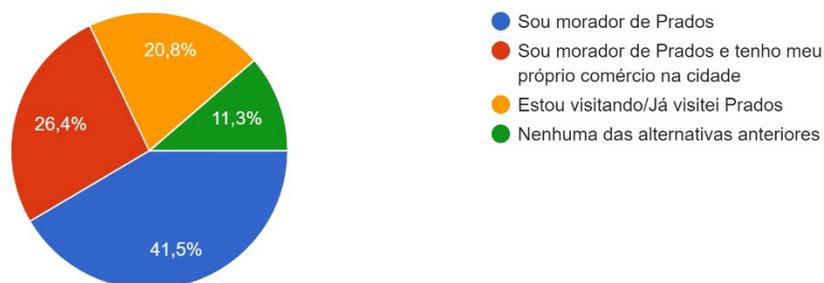


Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Figura 4.3 – Moradores de Prados – MG

De acordo com os perfis abaixo, em qual você melhor se enquadra?

53 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

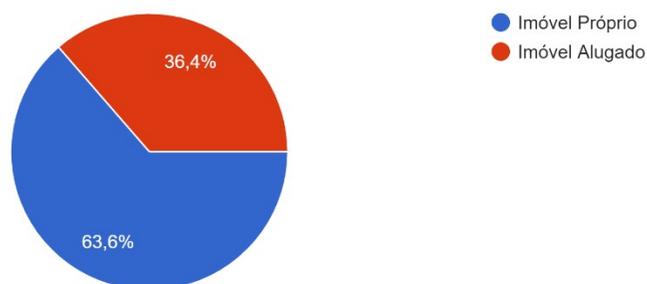
Neste momento, a seção se direciona aos moradores de Prados – MG, e dentre as observâncias, 22 respondentes são moradores. Foram indagados sobre a situação do imóvel em que moram, no sentido de locação ou propriedade do bem. De acordo com as respostas, (63,6%) possuem imóveis próprios e (36,4%) residem em imóveis alugados, como exposto na Figura 4.4.

Considerando o grande número de possuidores de imóveis próprios, leva-se à reflexão que pode existir uma maior quantidade de pessoas que se preocupam com as fachadas desses imóveis em prol de cultivar a beleza estética e a funcionalidade dos imóveis. Sobre os imóveis alugados, é passível de se imaginar que os inquilinos, possivelmente, não se preocupem com reformas para as melhorias dos imóveis, visto que não são proprietários.

Figura 4.4 – Situação de moradia

Qual a situação do imóvel onde você mora?

22 respostas

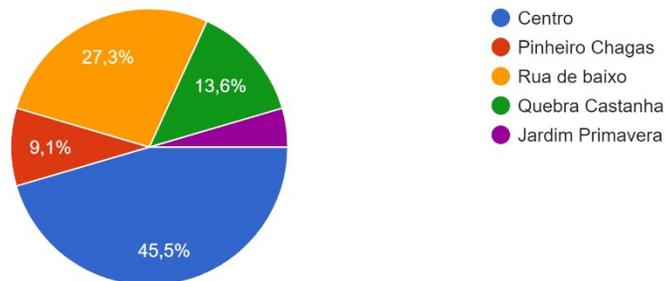


Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Figura 4.5 – Situação de moradia

Em qual bairro este imóvel está localizado?

22 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Também foram questionados sobre o bairro em que se localizam as moradias, e as respostas se dividiram entre região central, Pinheiro Chagas, Rua de Baixo, Quebra Castanha e Jardim Primavera, de modo que (45,5%) dos indivíduos moram no centro de Prados, como aponta a Figura 4.5.

A partir disso, nota-se que a maior parte das pessoas residem na região central, o que pode interferir nas demais respostas, visto que os centros das cidades tendem a ser mais bem cuidados e com propostas de fachadas específicas a fim de atrair visitantes pelos quesitos estéticos dos imóveis.

Considerando as respostas e independentemente dos bairros em que os moradores residem, foram questionados sobre a imagem que mais se aproxima do estilo da fachada de suas residências. As Figuras

abaixo (um a quatro), expõem os modelos de fachadas que participaram da questão, e foram retiradas do *Google Maps* para servirem como exemplo.

Figura 4.6 – fachadas que foram retiradas do Google Maps



(a) Fachada



(b) Fachada



(c) Fachada



(d) Fachada

Fonte: *Google Maps*(2022)

Diante do exposto, (18,2%) responderam que a Figura 4.6(a) representa a fachada de suas casas, (27,3%) afirmaram ser a Figura 4.6(b), (18,3%) escolheram a Figura 4.6(c) e (27,3%) responderam a Figura 4.6(d). Os demais, não identificaram as fachadas de suas casas nas Figuras disponibilizadas, conforme exposto na Figura 4.7.

Nota-se, então, que boa parte dos moradores possuem suas fachadas em estilo colonial e isso sugere o “padrão” da cidade de Prados para a execução de fachadas nesse estilo arquitetônico, sobretudo para combinar com as inter-relações históricas que o município possui.

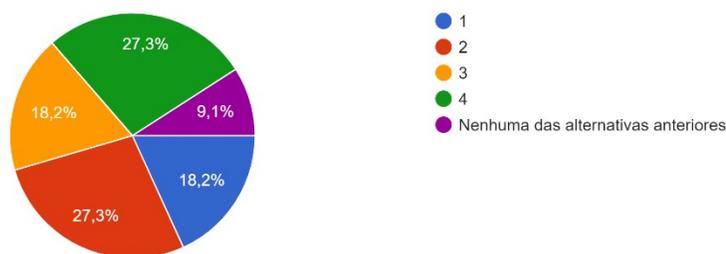
Houve o questionamento sobre a pretensão de os moradores ansiarem construir ou reformar algum imóvel nos próximos anos. Diante disso, (63,6%) responderam que sim, e (36,4%) disseram que não, de acordo com a Figura 4.8.

Essas afirmações sobre a construção ou reforma dos imóveis dos moradores pode estar correlacionada ao desejo de tornar a cidade mais bonita para atraia o turismo regional, sobretudo considerando

Figura 4.7 – Fachada das residências dos moradores de Prados – MG

O imóvel em que você mora se aproxima mais de qual estilo de fachada?

22 respostas

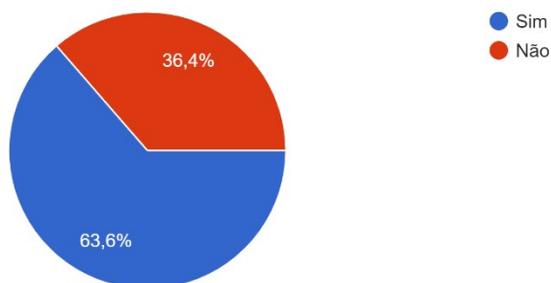


Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Figura 4.8 – Anseio de construir ou reformar imóveis

Você pretende reformar ou construir algum imóvel nos próximos anos?

22 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

que Prados é uma cidade histórica e turística do estado de Minas Gerais. Portanto, há grande interesse em reformas para manter e preservar os patrimônios.

Complementando a questão anterior, os respondentes tiveram de responder se construiriam um imóvel resgatando as características do estilo colonial, conforme o exemplo da Figura 4.9.

Com o exemplo exposto, (87,5%) dos indivíduos responderam que construiriam ou reformariam um imóvel de acordo com o estilo colonial, e (12,5%) negaram, como demonstrado na Figura 4.10.

O desejo pelo estilo colonial acerca das reformas e construção pode se relacionar, novamente, ao aspecto que o município de Prados possui frente às suas atividades comerciais, de turismo e em relação ao contexto das histórias que já se passaram no cenário.

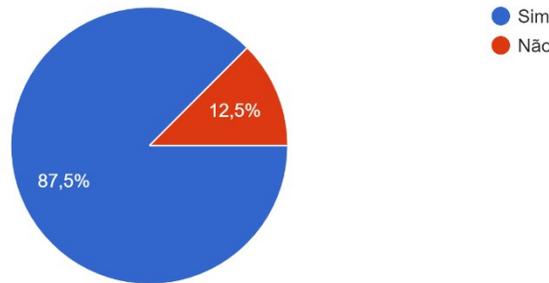
Figura 4.9 – Modelo de construção em estilo colonial



Fonte: *Google Maps*(2022)

Figura 4.10 – Reforma ou construção no estilo colonial

Você construiria ou reformaria um imóvel resgatando características do estilo colonial Exemplo do estilo arquitetônico colonial na imagem abaixo.
24 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Aos respondentes que negaram o resgate ao estilo colonial na reforma ou construção de um imóvel, houve o questionado sobre o motivo pelo qual não reformariam ou construiriam considerando o modelo colonial. Obtiveram-se cinco respostas, e estão expostas no Quadro 4.1.

Quadro 4.1 – Motivos para não resgatar as características do estilo colonial nas construções ou reformas

Prefiro outro
Prefiro construção moderna
Porque eu prefiro construções modernas/contemporâneas para morar
Minha intenção é construir uma casa de campo moderna com vista para a serra de Prados
Porque eu prefiro um estilo de arquitetura moderna para a minha casa

Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG

Nota-se que, os gostos para reformar ou construir imóveis é bastante variável entre os moradores de Prados, sobretudo no que tange a preferência de um percentual de indivíduos que anseiam pelo estilo

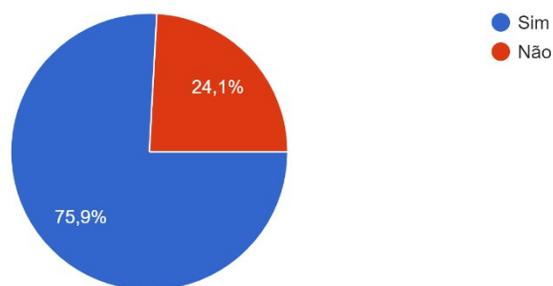
contemporâneo, de fachadas mais modernas e construções arrojadas, as quais não fazem parte do cenário pertinente ao município em estudo.

Tornando o formulário mais específico e direcionado ao tema em estudo, os respondentes foram questionados sobre a possibilidade de procurarem um escritório de engenharia especializado para a reforma ou construção em estilo colonial. Deste modo, (75,9%) responderam que sim e (24,1%) negaram, de acordo com a Figura 4.11.

Figura 4.11 – Procura por escritório de engenharia

Para resgatar características do estilo colonial, você procuraria um escritório de engenharia especializado?

29 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

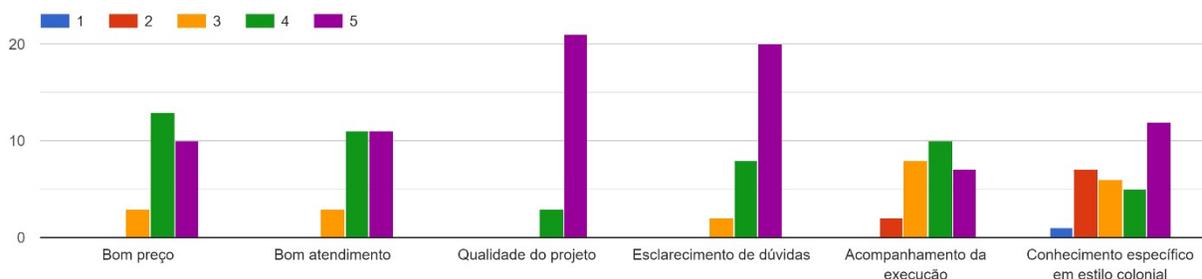
Foi bastante alto o número de respondentes moradores que afirmaram o interesse pela procura de escritório de engenharia especializado em reforma e construção em estilo colonial. Agora, em outro momento, mas similar à outra abordagem, pode-se observar que a maioria dos moradores de Prados deseja, o resgate das especificações que tornam o imóvel em estilo colonial, sobretudo por meio dos escritórios de engenharia responsáveis por essa realidade.

Considerando as respostas positivas sobre procurar um escritório de engenharia para construir ou reformar, os respondentes tiveram de classificar, em uma escala de um a cinco, a importância dos critérios de escolha do escritório de engenharia. Portanto, os critérios foram divididos em: bom preço, bom atendimento, qualidade do projeto, esclarecimento de dúvidas, acompanhamento da execução e conhecimento específico em estilo colonial.

Portanto, as respostas podem ser observadas através da Figura 4.12.

Figura 4.12 – Critérios de escolha do escritório de engenharia

Numa escala de 1 a 5, qual a relevância dos seguintes critérios na escolha de um escritório de engenharia?



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Nota-se que, as categorias de qualidade do projeto e esclarecimento de dúvidas receberam as maiores classificações de relevância. Após isso, o conhecimento específico em estilo colonial, na sequência, o bom atendimento e por fim, o bom preço.

Após isso, aos respondentes que negaram procurar por um escritório de engenharia especializado em reformas e construções em estilo colonial, foram indagados sobre os motivos de não buscarem por um escritório desse tipo, e obtiveram-se sete respostas, as quais estão dispostas no Quadro 4.2.

Quadro 4.2 – Motivos para não resgatar as características do estilo colonial nas construções ou reformas

Faria por conta própria
Muito caro
Porque eu já sei o estilo de casa que eu quero construir
Pois já tenho em mente o que quero fazer
Já tenho ideia da fachada que quero executar em minha loja
Já tenho inspiração em um estilo, então seguiria as mesmas características para a minha obra
Minha obra será simples

Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG

Com isso, a visível falta de interesse pela procura de um escritório de engenharia especializado em reforma e construção colonial, está atrelada à dois principais fatores. O primeiro deles é o custo de um serviço como esse e o segundo é um potencial “achismo” de que é possível reformar ou construir de modo autônomo, somente com inspirações pessoais e sem atenção ao que, de fato, se utiliza para reformar ou construir em estilo colonial.

Os respondentes também foram indagados sobre os motivos que não desejam reformar ou construir nos próximos anos, e 11 indivíduos responderam de acordo com o Quadro 4.3.

Quadro 4.3 – Motivos para não construir ou reformar

Estou satisfeito com meu imóvel
Não preciso
Não quero mudar minha casa
Não tenho dinheiro
Porque já tenho minha casa e gosto dela
Pois estou satisfeita com o meu comércio e não vejo necessidade de mudar
Prefiro investir em apartamentos para estudantes em São João Del Rei
Porque minha casa está em ótimas condições
Estou sem condições para estruturar algo do tipo
Falta de dinheiro

Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG

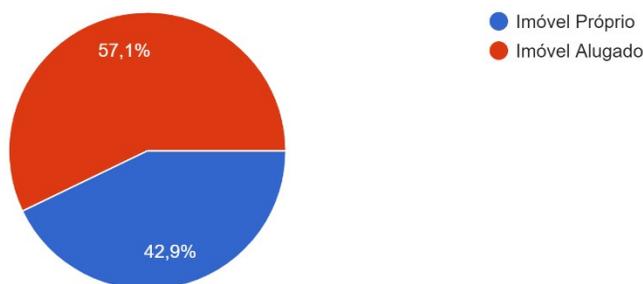
Portanto, o Quadro 4.3 expõe que existem muitas pessoas satisfeitas com suas obras, bem como há indivíduos sem os recursos financeiros suficientes para aderir a uma reforma ou construção. Esses pontos podem ser considerados cruciais no momento de optar por não executar uma reforma ou construção, e mesmo diante da “vontade”, o aspecto financeiro é um grande motivo inibidor dos anseios.

Aos comerciantes que responderem ao formulário, foram questionados sobre a situação do imóvel onde possuem o comércio, e (42,9%) afirmaram ser imóvel próprio, e (57,1%) disseram ser imóveis alugados, como exposto na Figura 4.14.

Figura 4.13 – Situação do imóvel dos comerciantes

Qual a situação do imóvel onde você tem comércio?

14 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Haja vista que a maioria dos moradores de Prados são comerciantes, existem mais moradores com imóveis próprios do que comércios próprios. Isso sugere que os indivíduos preferem alugar o imóvel comercial e residir em imóvel próprio. Outro fato que se pode levantar é a possível vontade de “investir”

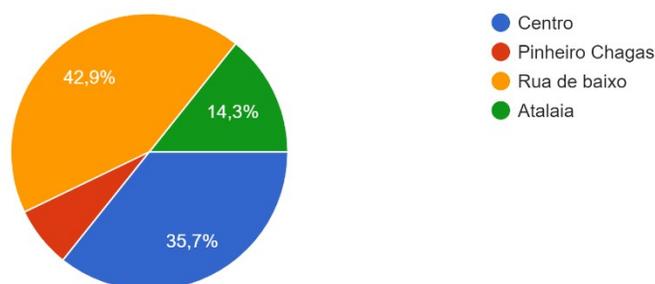
mais nos imóveis residenciais, por serem próprios, do que reformar ou construir nos imóveis comerciais alugados.

Ademais, os respondentes responderam em qual bairro os imóveis comerciais estão localizados, e as respostas se dividiram em quatro bairros, central, Pinheiro Chagas, Rua de Baixo e Atalaia, como mostra a Figura 4.14.

Figura 4.14 – Localização dos imóveis comerciais

Em qual bairro está localizado este imóvel?

14 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Nesse aspecto, a Rua de Baixo possui mais comércio do que a área central mais conhecida, no entanto, há outros bairros que apresentam imóveis comerciais.

Para compreender o estilo arquitetônico dos imóveis comerciais, (28,6%) responderam ser estilo colonial, (28,6%) afirmam o estilo contemporâneo e outros (28,6%) asseguram que o estilo não se enquadra em colonial nem contemporâneo, de acordo com a Figura 4.15.

Nota-se que, os estilos dos comércio do município de Prados são homogêneos, visto que não possuem somente imóveis coloniais, tampouco modernizados. Existem ambos os estilos.

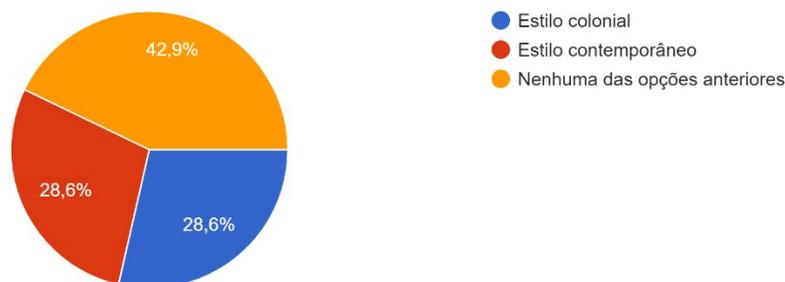
Com o intento de compreender qual é o estilo que os respondentes acreditam ser o mais atraente para os visitantes do município de Prados, os indivíduos responderam sobre isso. Assim, (92,9%) acreditam que o estilo colonial é mais atraente aos visitantes, e somente (7,1%) afirmou ser o estilo contemporâneo. A Figura 4.16 demonstra esse percentual.

Embora os estilos dos comércio sejam homogêneos, considerando coloniais e contemporâneos, os comerciantes acreditam que os imóveis em estilo colonial são capazes de gerar maior atração dos visitantes. Esse fato pode ser compreendido por meio do aspecto histórico que permeia a cidade de

Figura 4.15 – Estilo arquitetônico dos imóveis comerciais

Seu comércio se aproxima mais de qual estilo arquitetônico?

14 respostas

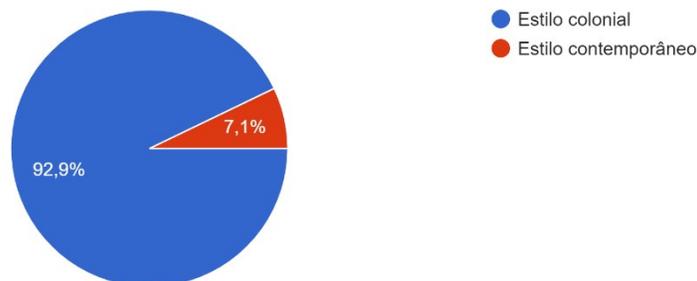


Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Figura 4.16 – Estilo arquitetônico mais atrativo aos visitantes de Prados – MG

Dos estilos arquitetônicos da questão anterior, qual você acredita que atrai mais visitantes para Prados?

14 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

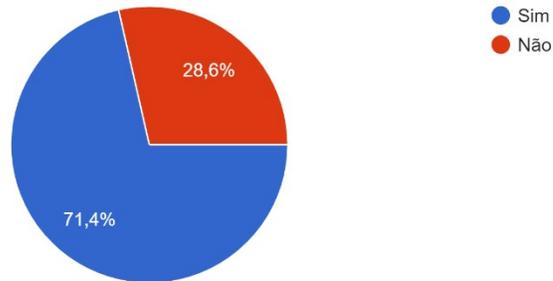
Prados, onde muitos a procuram para vivenciar cenários que relembram tempos mais antigos, e não tão modernos.

Os comerciantes também foram indagados sobre possuírem o desejo de construir ou reformar algum imóvel nos próximos anos, e (71,4%) disseram que sim, e (28,6%) engaram essa vontade, a qual está visualmente disposta na Figura 4.17.

Nota-se que, embora se trate de comerciantes, onde a maioria possui imóveis alugados, existe grande desejo na reforma ou construção nos próximos anos. Essa realidade derruba o pensamento inicial

Figura 4.17 – Estilo arquitetônico mais atrativo aos visitantes de Prados – MG

Você pretende reformar ou construir algum imóvel nos próximos anos?
14 respostas



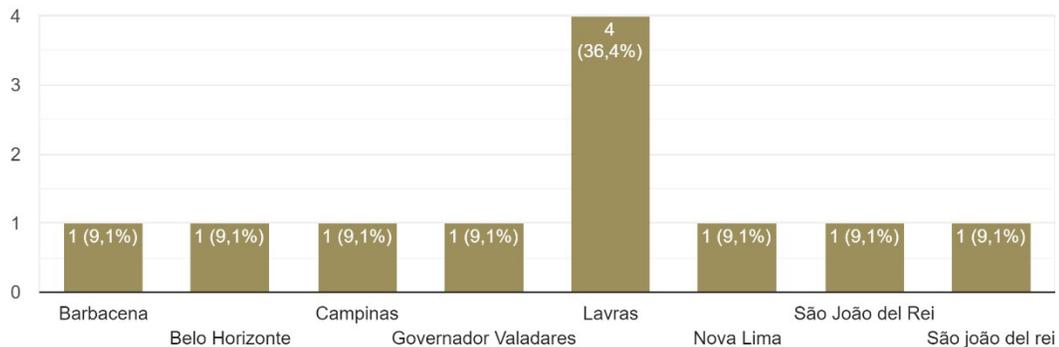
Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

sobre os comerciantes terem menos anseios de reformar ou construir, visto que não são proprietários dos imóveis.

Os respondentes que afirmaram não residir em Prados, tampouco possuir um comércio na cidade, foram questionados sobre as suas cidades de origem, e as respostas foram: (1) Barbacena, (1) Belo Horizonte, (1) Campinas, (1) Governados Valadares, (4) Lavras, (1) Nova Lima e (2) São João Del Rei. A Figura 4.18 expõe esses números.

Figura 4.18 – Cidades que visitantes de Prados residem

Qual a sua cidade?
11 respostas



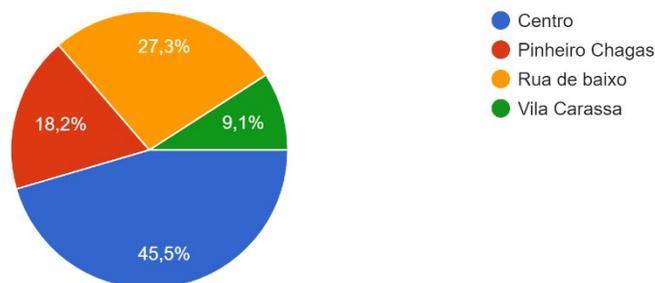
Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Considerando que o público da questão anterior é ou já foi visitante de Prados, houve o questionamento sobre qual local mais passaram tempo na cidade. Portanto, de acordo com a Figura 4.19, (45,5%) responderam centro, (18,2%) disseram Pinheiro Chagas, (27,3%) afirmaram Rua de Baixo e (9,1%) responderam Vila Carassa.

Figura 4.19 – Bairros que os visitantes mais ficaram quando visitaram Prados – MG

Em qual bairro de Prados você esteve por mais tempo?

11 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

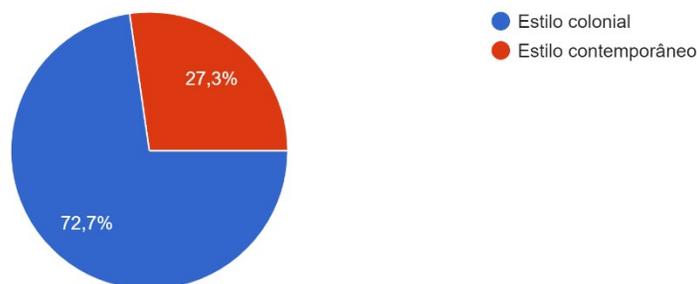
Observa-se que, o centro da cidade é o que mais recebe visitação turística, e isso pode direcionar os comerciantes à necessidade de reformarem seus comércios/ fachadas em prol de manter a atratividade existente nesse ponto da cidade.

Também responderem que o estilo colonial (72,7%), foi o estilo arquitetônico que mais agradou durante a visitação, e (27,3%) responderam o estilo contemporâneo, de acordo com a Figura .

Figura 4.20 – Estilo arquitetônico que mais agradou os visitantes de Prados – MG

Qual estilo arquitetônico dos imóveis de Prados mais te agradou?

11 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Com isso, comprova-se que os visitantes preferem o estilo colonial ao estilo contemporâneo, o que sugere, ainda mais, a necessidade de os comerciantes zelarem pelas fachadas coloniais, sobretudo no que tange a manutenção por meio das reformas.

No tocante dos estilos arquitetônicos mencionados, os visitantes foram questionados qual é o estilo que mais atrai visitantes para Prados, e todos os respondentes afirmaram que o estilo colonial é o que mais atrai a visita do público para a município de Prados – MG. A Figura 4.21 demonstra.

Figura 4.21 – Estilo que mais atrai a visita no município de Prados – MG

Dos estilos arquitetônicos da questão anterior, qual você acredita que atrai mais visitantes para Prados?
11 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Por fim, os comerciantes foram direcionados a responder se construiriam um imóvel resgatando o estilo colonial, e (72,2%) responderam que sim, outros (27,3%) negaram essa ação, como exposto na Figura 4.22.

É interessante a compreensão de que, embora os imóveis comerciais não sejam todos coloniais, os comerciantes anseiam construir ou reformar os seus comércios tendo em vista o estilo colonial, sobretudo por acreditarem que esse estilo é o mais atrativo sob a ótica dos visitantes, o que fomenta o turismo regional.

4.1 Plano de negócios

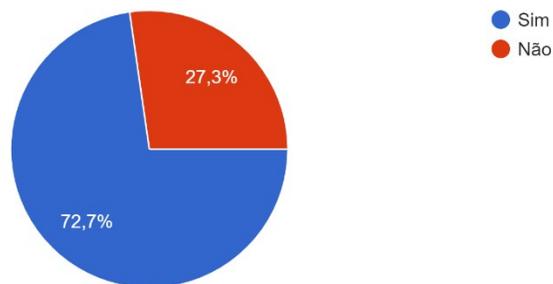
4.1.1 Sumário executivo

O escritório de engenharia com ênfase na restauração de patrimônio histórico-cultural (Renova Engenharia) será um prestador de serviços de Engenharia Civil, situado na cidade de Prados – Minas

Figura 4.22 – Estilo que mais atrai a visitação no município de Prados – MG

Você construiria ou reformaria um imóvel resgatando características do estilo colonial Exemplo do estilo arquitetônico colonial na imagem abaixo.

11 respostas



Fonte: Pesquisa de campo – out/2022 – Prados-MG.

Gerais, o qual possui o diferencial frente aos concorrentes, visto que trabalha diretamente com os serviços de restauração do patrimônio histórico e cultural da cidade.

Ademais, a oportunidade do negócio também se encontra na restauração e manutenção de fachadas dos comércios e edificações residenciais existentes na cidade, visto que a pesquisa realizada com esse público demonstrou o interesse dos indivíduos em manter as fachadas dos edifícios residenciais e não residenciais, de acordo com o padrão do município de Prados. Além disso, (63,6%) dos respondentes enfatizaram o anseio em construir ou reformar os seus imóveis, sejam alugados ou próprios.

A missão do escritório está pautada no desejo de construir e reformar edifícios comerciais ou residenciais situados em Prados, considerando a manutenção das fachadas ou modificando-as de acordo com a necessidade dos inquilinos e proprietários das edificações.

A estruturação do escritório será realizada por meio de uma sociedade, o que enquadrará, juridicamente, as atividades do escritório em Sociedade Limitada, cuja equipe se constituirá por apenas um engenheiro recém-formado, Daniel da Silva Ladeira graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Lavras (UFLA), mas permitirá possíveis futuros investidores. Inicialmente, pretende-se investir no negócio com recursos próprios do sócio, sendo um montante mínimo de R\$40,000,00 e máximo de R\$50,000,00.

4.1.2 Análise de mercado

A cidade de Prados – MG possui uma área territorial de 264.115 km², além de população estimada de 9.128 pessoas. A densidade demográfica é de 31,77 hab/km², e a escolaridade é expressiva, com 96,3% da população (IBGE, 2021). Não bastando, o PIB per capita é de R\$22.793,77 (IBGE, 2020).

Considerando um atendimento bastante generalizado à população da cidade, pretende-se inserir o escritório nesse meio, sobretudo considerando que, a maioria dos escritórios de engenharia civil existentes fazem parte da cidade de São João Del Rei – MG, o que pode beneficiar os comerciantes e moradores locais, optarem pela Renova Engenharia.

4.1.3 Estudo dos clientes

O escritório possui ênfase no atendimento do público que deseja construir e/ou reformar, considerando pessoas físicas ou jurídicas. Ademais, o escritório também será responsável por atender algumas cidades vizinhas, cujo deslocamento seja possível e não tão oneroso.

A partir da pesquisa dos perfis dos respondentes, constatou-se que, o município de Prados é um local bastante adequado para o início das atividades do escritório Renova Engenharia, visto que possui muitos comércios e residências, os quais exigem com frequência de melhoramento, manutenção, restauração ou construção.

4.1.4 Estudo dos concorrentes

O levantamento realizado acerca dos dados de identificação dos concorrentes enfatiza os principais, de modo que nem todos estão situados em Prados, mas consideram-se concorrentes. Ademais, alguns não possuem site ou portfólio para uma análise mais profunda acerca das atuações. Entretanto, todos são relacionados à segmentação de serviços, conforme exposto no Quadro 4.4.

Quadro 4.4 – Concorrentes

Critérios	Renova Engenharia	Empresa A	Empresa B
Equipe	1 Engenheiro Civil	3 Engenheiros Cíveis	2 Engenheiros Cíveis
Portfólio	Sim	Sim	Não
Localização	Região central de Prados	São João Del Rei	5 km do centro de Prados
Atividade primária	Construções e Reformas	Construções	Construções
Atividade secundária	Manutenções e Restaurações	Restauração de fachada predial	Manutenção residencial
Fundação	2023	2015	2020

Fonte: O autor (2022)

4.1.5 Plano de marketing

Tendo em vista que o escritório possui ênfase na restauração de patrimônio histórico-cultural, trata-se de um prestador de serviços de engenharia, e dentre eles: projetos em geral, reformas e releituras de fachadas, orçamentos, manutenções e reparos, e os valores dos serviços estão apresentados na Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Precificação dos serviços

Serviço	Preços	Prazo
Projeto Arquitetônico	R\$ 25,00/m ²	15-20 dias
Projeto Estrutural	R\$ 25,00/m ²	15-20 dias
Projeto Elétrico	R\$ 15,00/m ²	20-30 dias
Projeto de Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 5.200,00	15-20 dias
Reforma de fachada	R\$ 12,00/m ²	45-60 dias
Acompanhamento de obra	R\$ 10,00/m ²	Cronograma
Orçamento	R\$ 18,00/m ²	2-4 dias
Reparos	Orçamentado	Cronograma

Fonte: Do autor (2022).

Os serviços prestados pelo escritório estão pautadas nas eventuais necessidades dos patrimônios históricos e culturais. A exposição dos preços também é um fator determinante para o chamamento de atenção dos serviços, bem como, o prazo de execução, visto que o contratante possui necessidades específicas acerca da obtenção do serviço concluído. Não bastante, a localização do escritório foi escolhida no centro cultural de Prados, justamente para que os comerciantes, moradores e visitantes atrelem o aspecto da necessidade de reparo ou restauração quando visualizarem o escritório naquele local estratégico.

4.1.6 Plano operacional

As operações do escritório Renova Engenharia serão subdivididas em (I) projetos e (II) obras - construção, restauração ou manutenção. Assim, o escritório será responsável direto pelos projetos pertinentes às obras construtivas, de restauração ou manutenção, sobretudo no que diz respeito ao acompanhamento direto das execuções e gestão em geral das obras.

Inicialmente, a capacidade produtiva do escritório será dependente dos prazos estabelecidos pelos clientes, considerando a necessidade de cada projeto/obra. Deste modo, quanto mais rápido acontecer os projetos e as obras, será possível assumir novos projetos. Mediante a demora na execução das ativida-

des, os novos projetos serão adiados, visto que o escritório possuirá somente um engenheiro civil e um estagiário compondo a equipe técnica.

Para a elaboração dos projetos, os clientes serão submetidos a algumas etapas, tais como:

- (a) Entrevista entre cliente e engenheiro
- (b) Levantamento de dados sobre a obra
- (c) Execução do anteprojeto
- (d) Apresentação ao cliente
- (e) Aprovação do anteprojeto (cliente)
- (f) Aprovação da prefeitura
- (g) Validação do projeto junto ao CREA
- (h) Alvará na prefeitura
- (i) Elaboração de projetos adicionais para melhorar o projeto base
- (j) Demais regularizações (quando necessário).

4.1.7 Plano financeiro

Considerando a necessidade de investimento inicial, esse plano visa expor os custos necessários para a estruturação do negócio, sobretudo levando em conta as despesas que se pretende assumir com o funcionamento do escritório, além da estimativa de lucro, prazo de retorno do investimento e rentabilidade.

4.1.7.1 Investimentos fixos

A estimativa dos investimentos fixos é baseada em todos os bens que a empresa precisa dispor para que o negócio funcione adequadamente, como máquinas, equipamentos e mobiliários. Sendo assim, o levantamento com as necessidades de abertura do escritório Renova Engenharia está descrito na Tabela 4.2 a seguir.

4.1.7.2 Capital de giro

O capital de giro refere-se ao valor necessário para manter a operação de um negócio fluindo adequadamente. Isso inclui fundos para a compra de matérias-primas, o pagamento de despesas e outras

Tabela 4.2 – Estimativa dos Investimentos

Estimativa de investimentos			
Máquinas e Equipamentos			
Item	Quantidade (un.)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Computador	1	R\$ 4.200,00	R\$ 4.200,00
Impressora	1	R\$ 990,00	R\$ 990,00
AutoCad	1	R\$ 8.037,00	R\$ 8.037,00
Sketchup	1	R\$ 1.809,00	R\$ 1.809,00
Geladeira	1	R\$ 1.817,00	R\$ 1.817,00
TV	1	R\$ 1.482,00	R\$ 1.482,00
Total			R\$ 18.335,00
Mobiliário			
Item	Quantidade (un.)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Mesa de reunião	1	R\$ 1.899,00	R\$ 1.899,00
Cadeira	5	R\$ 413,00	R\$ 2.065,00
Mesa de escritório	2	R\$ 399,00	R\$ 798,00
Cadeira presidente	2	R\$ 285,00	R\$ 570,00
Armário de escritório	1	R\$ 590,00	R\$ 590,00
Poltrona	2	R\$ 345,00	R\$ 690,00
Cafeteira	1	R\$ 449,00	R\$ 449,00
Filtro de água	1	R\$ 435,00	R\$ 435,00
Decoração	1	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Total			R\$ 8.496,00

Fonte: Do autor (2022).

necessidades essenciais. Para calcular o capital de giro adequado, a primeira etapa é determinar o prazo médio de vendas, ou seja, o período em que os clientes devem pagar por suas compras. A Tabela 4.3 apresenta o prazo médio total de vendas.

Tabela 4.3 – Cálculo do prazo médio de vendas

Prazo médio de vendas	Porcentagem de vendas	Número de dias	Média ponderada em dias
	%	Dias	Dias
Entrada	30	0	0
1º parcela	30	30	9
2º parcela	20	60	12
3º parcela	20	90	18
Prazo médio total			39

Fonte: Do autor (2022).

Uma vez que a Renova Engenharia é uma empresa que presta serviços, não há estoques ou prazo médio de compra de fornecedores para levar em conta ao calcular a necessidade líquida de capital de giro em dias. Assim sendo, o cálculo médio do prazo de vendas é equivalente à necessidade líquida de capital de giro em dias.

Além disso, na Tabela 4.4 a seguir, foi incluída a projeção dos custos fixos do escritório para os três primeiros anos após a implementação da empresa.

Tabela 4.4 – Projeção dos custos fixos

Descrição	Custo total mensal		
	1 ^o ano / mês	2 ^o ano / mês	3 ^o ano / mês
Aluguel	R\$ 800,00	R\$ 880,00	R\$ 968,00
Água	R\$ 80,00	R\$ 85,00	R\$ 90,00
Luz	R\$ 100,00	R\$ 105,00	R\$ 110,00
Internet	R\$ 120,00	R\$ 122,00	R\$ 124,00
Contador	R\$ 250,00	R\$ 270,00	R\$ 290,00
CREA	R\$ 565,24	R\$ 565,24	R\$ 565,24
Pró-Labore	R\$4.500,00	R\$ 5.000,00	R\$ 6.000,00
TOTAL/mês	R\$6.415,24	R\$ 7.027,24	R\$ 8.147,24
TOTAL/ano	R\$72.982,88	R\$ 84.326,88	R\$ 97.766,88

Fonte: Do autor (2022).

Por fim, foi feito o estudo do caixa mínimo necessário para o funcionamento inicial e está demonstrado na Tabela 4.5

Tabela 4.5 – Caixa mínimo mensal

Caixa mínimo	
Custo fixo mensal	R\$ 6.415,24
Custo total diário	R\$ 213,84
Capital de giro (dias)	39
Total	R\$ 8.339,81

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.3 Investimentos pré-operacionais

Investimentos pré-operacionais referem-se às despesas realizadas antes do início das operações de uma empresa, como reformas, material de divulgação, despesas de legalização e capacitação da equipe técnica. Os valores estimados para os investimentos pré-operacionais estão listados na Tabela 4.6.

Tabela 4.6 – Investimentos pré-operacionais

Descrição	Valor
Despesas e Legalização	R\$ 1.000,00
Obras e/ou reformas	R\$ 1.500,00
Divulgação	R\$ 2.000,00
Cursos e treinamentos	R\$ 1.500,00
Total	R\$6.000,00

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.4 Investimento total

Nesta fase, é necessário somar as estimativas dos Investimentos Fixos, do Capital de Giro e dos Investimentos Pré-operacionais, que já foram calculados anteriormente. Com base nesse total, o investimento total necessário foi determinado e está apresentado na Tabela 4.7.

Tabela 4.7 – Investimento total

Descrição	Valor	Porcentagem
Investimentos fixos	R\$ 26.851,00	65,19%
Capital de giro	R\$ 8.339,81	20,25%
Investimentos pré-operacionais	R\$ 6.000,00	14,57%
Total	R\$41.190,81	100,0%

Fonte: Do autor (2022).

O valor calculado está na média de pretensão de investimento do sócio proprietário do Renova Engenharia.

4.1.7.5 Estimativa de faturamento

A fim de se obter uma estimativa do faturamento médio mensal do negócio, foi considerada a construção de uma edificação de 100 m² para todos os serviços que envolvem medidas, além dos serviços de reparo e projeto de prevenção e combate a incêndio. Utilizando os valores de preço por metro quadrado do Instituto Mineiro de Engenharia Civil-IMEC 2023, foram determinados os valores apresentados na Tabela 4.8.

Com a suposição de que a empresa irá ganhar mais reconhecimento no mercado e, portanto, aumentará a quantidade de projetos realizados, foram feitas estimativas de faturamento para os próximos dois anos. Os resultados dessas estimativas estão apresentados nas Tabelas 4.9 e 4.10 a seguir.

Tabela 4.8 – Primeiro faturamento anual

1 ^o ano				
Serviço	Valor	Quantidade	Faturamento Mensal	Faturamento Anual
Projeto Arquitetônico	R\$ 2.500,00	1	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
Projeto Estrutural	R\$ 2.500,00	1	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
Projeto Elétrico	R\$ 1.500,00	1	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
Projeto de Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 5.200,00	1	R\$ 5.200,00	R\$ 62.400,00
Reforma de fachada	R\$ 1.800,00	1	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
Acompanhamento de obra	R\$ 1.200,00	1	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Orçamento	R\$ 1.000,00	1	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
Reparos	R\$ 5.000,00	1	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Total			R\$ 20.700,00	R\$ 248.400,00

Fonte: Do autor (2022).

Tabela 4.9 – Segundo faturamento anual

2 ^o ano				
Serviço	Valor	Quantidade	Faturamento Mensal	Faturamento Anual
Projeto Arquitetônico	R\$ 2.500,00	2	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Projeto Estrutural	R\$ 2.500,00	2	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Projeto Elétrico	R\$ 1.500,00	2	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
Projeto de Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 5.200,00	1	R\$ 5.200,00	R\$ 62.400,00
Reforma de fachada	R\$ 1.800,00	1	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
Acompanhamento de obra	R\$ 1.200,00	2	R\$ 2.400,00	R\$ 28.800,00
Orçamento	R\$ 1.000,00	3	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
Reparos	R\$ 5.000,00	1	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Total			R\$ 30.400,00	R\$ 364.800,00

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.6 Estimativa do custo de comercialização

As despesas com comercialização referem-se aos impostos sobre o faturamento, incluindo o Simples Nacional e o Imposto sobre Serviço (ISS), de acordo com os valores válidos para o ano de 2023. Os valores a serem pagos estão apresentados na Tabela 4.11.

Tabela 4.10 – Terceiro faturamento anual

3 ^o ano				
Serviço	Valor	Quantidade	Faturamento Mensal	Faturamento Anual
Projeto Arquitetônico	R\$ 2.500,00	2	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Projeto Estrutural	R\$ 2.500,00	1	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
Projeto Elétrico	R\$ 1.500,00	1	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
Projeto de Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 5.200,00	2	R\$ 10.400,00	R\$ 124.800,00
Reforma de fachada	R\$ 1.800,00	2	R\$ 3.600,00	R\$ 43.200,00
Acompanhamento de obra	R\$ 1.200,00	1	R\$ 1.200,00	R\$ 24.000,00
Orçamento	R\$ 1.000,00	2	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
Reparos	R\$ 5.000,00	2	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00
Total			R\$ 36.200,00	R\$ 434.400,00

Fonte: Do autor (2022).

Tabela 4.11 – Impostos sobre faturamento

Receita	Alíquota	1 ^o ano		2 ^o ano		3 ^o ano	
		Alíquota	Total	Alíquota	Total	Alíquota	Total
			R\$ 248.400,00		R\$ 364.800,00		R\$ 434.400,00
Simplex Nacional	18%		R\$ 44.712,00	19,5%	R\$ 71.136,00	19,5%	R\$ 84.708,00
ISS	2%		R\$ 4.968,00	2%	R\$ 7.296,00	2%	R\$ 8.688,00
Total			R\$ 49.680,00		R\$ 78.432,00		R\$ 93.396,00

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.7 Projeção de custos

A Tabela 4.12 apresenta a projeção de custos de projetos nos próximos três anos de atividade da Renova Engenharia. Para calcular o valor de custo de cada tipo de projeto e serviço, foram considerados o tempo estimado gasto para sua elaboração e o preço da hora de um engenheiro, além dos materiais utilizados, como impressões, transporte e matéria-prima. Nesse sentido, foi considerado um valor médio para todos os projetos, uma vez que a diferença em um é compensada em outro.

4.1.7.8 Demonstrativo de resultados

Com as estimativas de custos fixos e variáveis, é possível elaborar o Demonstrativo dos Resultados do Exercício (DRE), que tem como objetivo evidenciar se o negócio gerará lucros ou prejuízos. Assim, na Tabela 4.13 são apresentados os demonstrativos para os próximos três anos.

Tabela 4.12 – Projeção de custos

Serviço	1 ^o ano		2 ^o ano		3 ^o ano	
	Total-serv.	Total-ano	Total-serv.	Total-ano	Total-serv.	Total-ano
Projeto Arquitetônico	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 55,00	R\$ 1.320,00	R\$ 60,50	R\$ 1.452,00
Projeto Estrutural	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 55,00	R\$ 1.320,00	R\$ 60,50	R\$ 726,00
Projeto Elétrico	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 55,00	R\$ 1.320,00	R\$ 60,50	R\$ 726,00
Projeto de Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 55,00	R\$ 660,00	R\$ 60,50	R\$ 1.452,00
Reforma de fachada	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 55,00	R\$ 660,00	R\$ 60,50	R\$ 1.452,00
Acompanhamento de obra	R\$ 40,00	R\$ 480,00	R\$ 44,00	R\$ 1.056,00	R\$ 48,40	R\$ 580,80
Orçamento	R\$ 10,00	R\$ 120,00	R\$ 11,00	R\$ 396,00	R\$ 12,10	R\$ 290,40
Reparos	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 77,00	R\$ 924,00	R\$ 84,70	R\$ 2.032,80
Total		4.440,00		R\$ 7.062,00		R\$ 8.712,00

Fonte: Do autor (2022).

Tabela 4.13 – Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE)

Descrição	1 ^o ano	2 ^o ano	3 ^o ano
Receita Total	R\$ 248.400,00	R\$ 364.800,00	R\$ 434.400,00
Custo de equipamento	R\$ 26.831,00	-	-
Imposto sobre venda	R\$ 49.680,00	R\$ 78.432,00	R\$ 93.396,00
Gasto com vendas	R\$ 4.440,00	R\$ 7.062,00	R\$ 8.712,00
Subtotal	R\$ 80.951,00	R\$ 85.494,00	R\$ 102.108,00
Margem de Contribuição	R\$ 167.449,00	R\$ 279.306,00	R\$ 332.292,00
Custo fixo totalo	R\$ 72.982,88	R\$ 84.326,88	R\$ 397.766,88
Total	R\$ 94.466,12	R\$ 194.979,12	R\$ 234.525,12

Fonte: Do autor (2022).

Com os resultados operacionais dispostos acima, infere-se que o Renova Engenharia estará atuando com lucro nos seus 3 primeiros anos de existência, apresentando a viabilidade do negócio.

4.1.7.9 Indicadores de viabilidade

A lucratividade é um indicador crucial de viabilidade que mede o lucro líquido em relação às vendas e mostra o quão competitivo é o negócio. Quanto maior a lucratividade, mais competitiva é a empresa. Para calcular a lucratividade, é necessário dividir o lucro líquido pela receita total e multiplicar o resultado por 100 para apresentá-lo como uma porcentagem. No caso da Renova Engenharia, a lucratividade foi calculada em 38,03%.

Outro indicador importante é a rentabilidade, que mede o tempo de retorno do capital investido. A rentabilidade pode ser calculada mensal ou anualmente, dividindo o lucro líquido pelo investimento total e multiplicando o resultado por 100. A rentabilidade anual da Renova Engenharia é de 229,34%.

Os dois indicadores estão apresentados na Tabela 4.14, a seguir.

Tabela 4.14 – Lucratividade e Rentabilidade

Indicadores de Viabilidade	Valor
Lucratividade	38,03%
Rentabilidade	229,34%

Fonte: Do autor (2022).

Por fim, o prazo de retorno do investimento é outro indicador de viabilidade que avalia o tempo necessário para que o sócio recupere o dinheiro investido na empresa. Para calcular o prazo de retorno do investimento, é preciso dividir o investimento total pelo lucro líquido. No caso da Renova Engenharia, o sócio proprietário recuperará seu investimento após 6 meses de funcionamento da empresa.

Tabela 4.15 – Prazo de Retorno

Indicadores de Viabilidade	Tempo
Prazo de retorno do investimento	6 meses

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.10 Construção de cenários

Para iniciar um negócio, é fundamental criar simulações para diversas situações a fim de analisar estratégias que possam maximizar o sucesso do empreendimento ou minimizar possíveis riscos. Como resultado, foram realizadas avaliações em três cenários distintos. O primeiro cenário, pessimista, considerou uma situação em que ocorreram imprevistos relacionados a vendas abaixo do esperado, resultando em uma diminuição de 10% na receita em comparação ao cenário provável. O segundo cenário foi o provável, que apresentou a previsão de lucro esperado do empreendimento. Por fim, o terceiro cenário analisado foi o otimista, com um aumento de 10% nas vendas em relação ao esperado, além de uma estratégia de marketing eficiente e reconhecimento rápido da marca. Os resultados dessas três simulações foram apresentados na Tabela 4.16.

Tabela 4.16 – Análise de cenários

Cenário	Receita Total	Cobertura de Custos	Lucro
Pessimista	R\$ 85.019,50	R\$ 150.704,10	R\$ 72.855,90
Provável	R\$ 94.466,12	R\$ 167.449,00	R\$ 80.951,00
Otimista	R\$ 103.912,73	R\$ 184.193,90	R\$ 89.046,10

Fonte: Do autor (2022).

4.1.7.11 Avaliação estratégica

Em síntese, a análise que se refere ao plano de negócios é uma premissa para a inserção de uma empresa no mercado de atuação, sobretudo no que tange a importância da estruturação para o negócio e os seus objetivos frente aos públicos de interesse. No mais, trata-se de uma ferramenta poderosa para nortear os planejamentos da empresa tendo em vista a precisão de analisar o mercado, compreender a relação de precificação, divulgação, dentre outros aspectos, incluindo as reais necessidades dos clientes e aceitação do negócio no local escolhido.

Além disso, tornou-se evidente que os escritórios de engenharia e construção requerem diagnósticos e monitoramento constante de suas atividades, os quais são realizados em face da elaboração e do uso assertivo dos resultados provenientes ao plano de negócios. Sobre o estudo realizado, conclui-se que, o município de Prados apresenta grande potencial para sediar um escritório de engenharia voltado às reformas e construções, sobretudo aqueles que são especializados no estilo colonial, visto que a maior parte das edificações residenciais e comerciais de Prados, apresentam esse estilo arquitetônico.

5 CONCLUSÕES

Este trabalho teve como objetivo analisar a viabilidade de abrir o Renova Engenharia, um escritório de engenharia que se concentra na construção e restauração de patrimônio público e cultural na cidade de Prados-MG. Foi elaborado um Plano de Negócios detalhado e realista para obter uma projeção clara do empreendimento. O interesse em investir nessa área surgiu durante a graduação do autor, que é natural de Prados.

Com base na análise financeira do plano, foi possível concluir que a lucratividade e a rentabilidade do empreendimento favorecem a abertura do negócio, como indicado pelos cálculos dos indicadores de viabilidade. Esses cálculos mostram que, se o planejamento do primeiro ano for realizado com sucesso, o sócio e possíveis futuros investidores terão recuperado o valor inicial investido em seis meses. Além disso, a estimativa de lucratividade anual é de 38,03%, e os sócios recuperarão 229,34% do valor investido anualmente por meio dos lucros.

Com base nessas informações, conclui-se que há espaço no mercado para a empresa e que ela deve investir em marketing e publicidade, bem como manter seus diferenciais em relação aos concorrentes. Em resumo, os dados obtidos neste trabalho indicam que é favorável fundar a empresa e que o Renova Engenharia tem reais chances de obter sucesso. Para obter um estudo mais detalhado e aprofundado, sugere-se realizar uma pesquisa de campo em outras cidades da região em trabalhos futuros.

REFERÊNCIAS

- AAKER, D. Administração estratégica de mercado. **Bookman.**, Porto Alegre, v. 7, 2005.
- ABNT. NBR 15575-1 : Edificações habitacionais – desempenho – requisitos gerais. **Rio de Janeiro**, 2013.
- ALMEIDA, M. B. D. O público e o patrimônio arqueológico: reflexões para a arqueologia pública no Brasil. **Habitus**, Goiânia, v. 1, n. 2, p. 275 – 295, 2003.
- ANDRADE, T. C. A importância do plano de negócio. Disponível em: A importância do plano de negócio (saopauloaberta.com.br), 2022.
- BARON, R. A.; A.SHANE, S. Empreendedorismo. **Uma Visão do Processo. Cengage Learning**, 2011.
- BERNARDI, L. A. Manual de plano de negócios: fundamento, processos e estruturação. **Atlas**, São Paulo, v. 1, 2008.
- CAMPOS, J. B. et al. Patrimônio e cidadania: A educação patrimonial nas escolas e a formação cidadã. **Revista Memorare**, Tubarão, SC, v. 3, n. 2, p. 95–113, 2016.
- CHIAVENATO, I. Introdução à teoria geral da administração: uma visão abrangente da moderna administração das organizações. **Elsevier**, Rio de Janeiro, v. 7, 2003.
- CORRÊA, S. R. M. **O Programa de Cidades Históricas (PCH): Por uma política integrada de preservação do patrimônio cultural – 1973/1979**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2012.
- DORNELAS, J. Plano de negócios: seu guia definitivo. **Elsevier**, Rio de Janeiro, 2001.
- FRANÇA, L. **Empreendedorismo: estratégias implementadas pelos microempreendedores para se manter no mercado**. Monografia, Luís-MA, 2017.
- GAZZÓLA, L. Educação patrimonial: Teoria e prática. **IX congresso Nacional de Educação – EDUCERE, PUC – PR**, 2009.
- GIL, C. A. Como elaborar projetos de pesquisa. **Atlas**, São Paulo, v. 6, p. 42–43, 2017.
- GOMIDE, T. L. F. e. a. Inspeção predial total. **Oficina de Textos**, 2020.
- GONÇALVES, E. A. B. Estudo das patologias e suas causas nas estruturas de concreto armado de obras de edificações. **Rio de Janeiro: UFRJ/ Escola Politécnica**, 2015.
- IBGE. Instituto brasileiro de geografia e estatística. **Cidade de Prados-MG**, Disponível em: Prados (MG) | Cidades e Estados | IBGE. Acesso em: 17 out. 2022., 2020.
- IBGE. Instituto brasileiro de geografia e estatística. **Cidades e Estados**, Disponível em: Prados (MG) | Cidades e Estados | IBGE. Acesso em: 09 fev., 2021.
- IPHAN. Instituto do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: Apresentação — Português (Brasil) (www.gov.br). Acesso em: 04 out. 2022., 2020.
- KOTLER, P. Marketing 5.0: Tecnologia para a humanidade. **Sextante**, Rio de Janeiro, v. 1, 2021.
- LESONSKY, R. Start your own business. **Entrepreneur Press**, 2001.

LIMA, E. Cultura, patrimônio e habitação: possibilidades e modelos. 2000.

MAXIMIANO, A. C. A. Administração para empreendedores: fundamentos da criação e da gestão de novos negócios. **Pearson Prentice Hall**, São Paulo, v. 2, 2011.

OLIVEIRA, D. d. P. R. d. Planejamento estratégico: conceitos, metodologia e prática. **Atlas**, São Paulo, v. 25, 2004.

OLIVEIRA, J. C. **Uma análise do perfil empreendedor dos alunos do curso de ciências econômicas da Universidade Federal Fluminense em Campos dos Goytacazes**. Campos dos Goytacazes-RJ, 2017.

PAULEK, E. C. Plano de negócio para abertura de uma distribuidora de componentes e perfis para esquadrias na cidade de chapecó-sc. Chapecó, 2017.

RIVERA, J. Restauracion arquitectonica desde los origenes hasta nuestros dias. conceptos, teoria e história, em: Teoria e historia de la restauracion. **MRRP, Editorial Munilla-Leria**, v. 1, 1997.

ROSA, C. A. Como elaborar um plano de negócio. **SEBRAE/MG**.

ROSS, S. A.; WESTERFIELD, R. W.; JORDAN, B. D. Princípios de administração financeira. **Atlas**, São Paulo, v. 2, 2008.

SANT'ANA, M. A cidade – atração: Patrimônio e valorização de áreas centrais no brasil dos anos 90. **Cadernos Territórios Urbanos e Políticas Culturais PPG – AU / FAUFBA n^o especial**, 2005.

SEBRAE. Plano de negócios. Disponível em: Plano de Negócios. Acesso em: 17 out. 2022., 2021.

TÓFOLI, E. T. Teorias da administração i. apostila da disciplina de teorias da administração. **Centro Universitário Católico Salesiano Auxilium de Lins**, 2013.

TÓFOLI, I. Business plan. apostila do curso de pós-graduação. **Centro Universitário Católico Salesiano Auxilium de Lins**, 2015.

VELA, C. F. Intervenciones arqueológicas en poyectos de restauración de edificios históricos, em: Metodologia de la restauracion y de la rehabilitacion. **DCTA-UPM, Editorial Munilla-Leria**, v. 2, 1999.

Pesquisa de mercado - Escritório de engenharia com ênfase na restauração de patrimônio histórico e cultural na cidade de Prados-MG.

Este formulário é uma ferramenta aplicada como pesquisa de mercado para o Trabalho de Conclusão de Curso do aluno Daniel da Silva Ladeira, do curso de Engenharia Civil da Universidade Federal de Lavras.

Esta ferramenta tem como objetivo avaliar o interesse dos pradenses de restaurar e recuperar o patrimônio histórico e cultural da cidade, já que o trabalho visa estudar a implantação de um escritório de engenharia por meio da elaboração de um plano de negócios.

Sua participação é de extrema importância, anônima, voluntária e levará no máximo 2 minutos.

Desde já, muito obrigado.

*Obrigatório

1. Qual a sua idade? *

Marcar apenas uma oval.

- Até 30 anos
- De 31 a 40 anos
- De 41 a 50 anos
- De 51 a 60 anos
- Mais de 60 anos

2. Qual a sua renda mensal familiar? *

Marcar apenas uma oval.

- Até R\$ 2.500,00
- De R\$ 2.501,00 até R\$ 4.800,00
- De R\$ 4.801,00 até R\$ 12.000,00
- De R\$ 12.001,00 até R\$ 24.000,00
- Acima de R\$ 24.001,00

3. De acordo com os perfis abaixo, em qual você melhor se enquadra? *

Marcar apenas uma oval.

- Sou morador de Prados *Pular para a pergunta 4*
- Sou morador de Prados e tenho meu próprio comércio na cidade
Pular para a pergunta 14
- Estou visitando/Já visitei Prados *Pular para a pergunta 19*
- Nenhuma das alternativas anteriores

4. Qual a situação do imóvel onde você mora? *

Marcar apenas uma oval.

- Imóvel Próprio
- Imóvel Alugado

5. Em qual bairro este imóvel está localizado? *

Marcar apenas uma oval.

- Centro
- Pinheiro Chagas
- Rua de baixo
- Outro: _____

6. O imóvel em que você mora se aproxima mais de qual estilo de fachada? *

Marcar apenas uma oval.



1



2



3



4

Nenhuma das alternativas anteriores

7. Você pretende reformar ou construir algum imóvel nos próximos anos? *

Marcar apenas uma oval.

- Sim *Pular para a pergunta 8*
- Não *Pular para a pergunta 13*

8. Você construiria ou reformaria um imóvel resgatando características do estilo colonial? *
Exemplo do estilo arquitetônico colonial na imagem abaixo.



Marcar apenas uma oval.

- Sim *Pular para a pergunta 10*
- Não *Pular para a pergunta 9*

9. Por que você não resgataria características do estilo colonial?

Pular para a pergunta 11

10. Para resgatar características do estilo colonial, você procuraria um escritório de engenharia especializado? *

Marcar apenas uma oval.

Sim *Pular para a pergunta 11*

Não *Pular para a pergunta 12*

11. Numa escala de 1 a 5, qual a relevância dos seguintes critérios na escolha de um escritório de engenharia? *

Marcar apenas uma oval por linha.

	1	2	3	4	5
Bom preço	<input type="radio"/>				
Bom atendimento	<input type="radio"/>				
Qualidade do projeto	<input type="radio"/>				
Esclarecimento de dúvidas	<input type="radio"/>				
Acompanhamento da execução	<input type="radio"/>				
Conhecimento específico em estilo colonial	<input type="radio"/>				

12. Por que você não procuraria um escritório de engenharia especializado?

Pular para a pergunta 11

13. Por que você não pretende reformar ou construir nos próximos anos ?

14. Qual a situação do imóvel onde você tem comércio? *

Marcar apenas uma oval.

Imóvel Próprio

Imóvel Alugado

15. Em qual bairro está localizado este imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

Centro

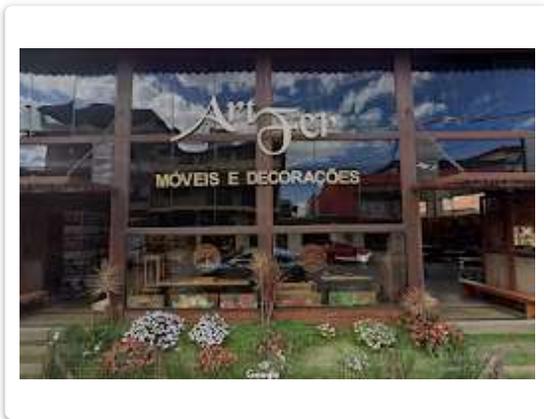
Pinheiro Chagas

Rua de baixo

Outro: _____

16. Seu comércio se aproxima mais de qual estilo arquitetônico? *

Marcar apenas uma oval.



Estilo colonial



Estilo contemporâneo

Nenhuma das opções anteriores

17. Dos estilos arquitetônicos da questão anterior, qual você acredita que atrai mais visitantes para Prados? *

Marcar apenas uma oval.

Estilo colonial

Estilo contemporâneo

18. Você pretende reformar ou construir algum imóvel nos próximos anos? *

Marcar apenas uma oval.

Sim *Pular para a pergunta 8*

Não *Pular para a pergunta 13*

19. Qual a sua cidade? *

20. Em qual bairro de Prados você esteve por mais tempo? *

Marcar apenas uma oval.

Centro

Pinheiro Chagas

Rua de baixo

Outro: _____

21. Qual estilo arquitetônico dos imóveis de Prados mais te agradou? *

Marcar apenas uma oval.



Estilo colonial



Estilo contemporâneo

22. Dos estilos arquitetônicos da questão anterior, qual você acredita que atrai mais visitantes para Prados? *

Marcar apenas uma oval.

- Estilo colonial
- Estilo contemporâneo

Considerando que você se mude para Prados,

23. Você construiria ou reformaria um imóvel resgatando características do estilo colonial? *
Exemplo do estilo arquitetônico colonial na imagem abaixo.



Marcar apenas uma oval.

- Sim *Pular para a pergunta 10*
- Não *Pular para a pergunta 9*

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pelo Google.

Google Formulários

