

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS  
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA.  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**ELIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA FERREIRA**

**CONTABILIDADE GERENCIAL COMO UM INSTRUMENTO DE APOIO À  
GESTÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE DOURADOS/MS**

**DOURADOS/MS**

**2016**

ELIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA FERREIRA

**CONTABILIDADE GERENCIAL COMO UM INSTRUMENTO DE APOIO À  
GESTÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE DOURADOS/MS**

Trabalho de Graduação I apresentado à Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia da Universidade Federal da Grande Dourados, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Professora Dr<sup>a</sup> Maria Aparecida  
Farias de Souza Nogueira

Banca Examinadora:

Professor Me Juarez Marques Alves

Professor Me Rafael Martins Noriller

Dourados/MS

2016

**CONTABILIDADE GERENCIAL COMO UM INSTRUMENTO DE APOIO À  
GESTÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE DOURADOS/MS**

ELIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA FERREIRA

Esta monografia foi julgada adequada para aprovação na atividade acadêmica específica de Trabalho de Graduação II, que faz parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia – FACE da Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD.

Apresentado à Banca Examinadora integrada pelos professores:

Presidente

Professora Dr<sup>a</sup> Maria Aparecida Farias de Souza Nogueira

Avaliador

Professor Me Juarez Marques Alves

Avaliador

Professor Me Rafael Martins Noriller

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1 DEFINIÇÃO DA PROBLEMÁTICA.....	1
1.2 OBJETIVOS.....	2
1.2.1 Objetivo Geral .....	2
1.2.2 Objetivos Específicos .....	2
1.3 JUSTIFICATIVA .....	2
<b>2 REVISÃO TEÓRICA .....</b>	<b>3</b>
2.1 CONTABILIDADE GERENCIAL.....	4
2.2 FERRAMENTAS DA CONTABILIDADE GERANCIAL .....	6
2.3 GESTÃO IMOBILIARIA.....	9
<b>3 METODOLOGIA.....</b>	<b>11</b>
3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA.....	11
3.2 DEFINIÇÃO DA ÁREA/POP.-ALVO/AMOSTRA/UNID. ANÁLISE .....	12
3.3 TÉCNICAS DE COLETA DE DADOS .....	12
3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE DE DADOS .....	13
<b>4 RESULTADOS E DISCUSSÃO.....</b>	<b>14</b>
4.1 PERFIL DO RESPONDENTE.....	14
4.2 PERFIL DA EMPRESA.....	16
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>23</b>
<b>6 REFERÊNCIAS .....</b>	<b>25</b>
APÊNDICE A -QUESTIONÁRIO.....	28
APÊNDICE B – RELAÇÃO DAS EMPRESAS PESQUISADAS.....	31

## RESUMO

O mercado imobiliário tem chamado a atenção pelo seu crescimento e desenvolvimento e esse trabalho têm como objetivo identificar, dentro do setor imobiliário, se os gestores têm o conhecimento e se utilizam das ferramentas contábeis gerenciais; elas podem ser usadas para acompanhar o desempenho da empresa e para facilitar a tomada de decisão nas melhorias propostas às organizações do ramo imobiliário, de posse das informações obtidas. Para identificar a percepção dos gestores foi utilizada a pesquisa aplicada, para assim analisar se os gestores e proprietários tem se utilizado dessas ferramentas para solucionar problemas atuais e também futuros. Verificou-se que os gestores e proprietários têm conhecimento de algumas ferramentas contábeis gerenciais e também as utilizam como auxílio no seu dia a dia para tomar decisões e acompanhar o desempenho e desenvolvimento da empresa. No entanto, esses conhecimentos são limitados precisando do auxílio do profissional contábil para que possam ter mais esclarecimentos e obter informações mais detalhadas e um entendimento mais claro. Para tanto, conclui-se que o contador precisa monitorar mais de perto esses gestores, dando a eles suporte através dos seus conhecimentos e de seu trabalho junto das empresas.

**Palavras-chave:** mercado imobiliário; ferramentas contábeis; contabilidade gerencial; gestores; gestão de empresas.

## **ABSTRACT**

The real estate market has drawn attention for its growth and development and this work aims to identify, within the real estate industry, if managers have the knowledge and use of accounting management tools; they can be used to monitor the performance of the company and to facilitate decision-making in the proposed improvements to real estate organizations in possession of the information obtained. In order to identify the managers' perception, applied research was used to analyze whether managers and owners have used these tools to solve current and future problems. It has been found that managers and owners are aware of some managerial accounting tools and also use them as an aid in their day to day decision-making and to follow the performance and development of the company. However, this knowledge is limited, requiring the assistance of the accounting professional so that they can have more information and obtain more detailed information and a clearer understanding. Therefore, it is concluded that the accountant needs to monitor these managers more closely, giving them support through their knowledge and their work with the companies.

**Keywords:** real estate market; accounting tools; management accounting; managers; business management.

## **1 INTRODUÇÃO**

A atividade imobiliária faz parte do setor de serviços composto basicamente por empresas dedicadas a vender, locar e administrar imóveis, o qual tem crescido consideravelmente desde 2007, tem apresentado um crescimento expressivo, de acordo com os dados do Banco Central, fornecidos pelo ABECIP (Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança), que passou em 2006 de 45.433 para 88.778 e em 2011 chegou-se a 227.149 unidades.

Segundo IBGE (2010), o mercado imobiliário brasileiro aproxima-se a 67 milhões de residências, o que faz com que as empresas desse segmento aperfeiçoem seus métodos de gestão para acompanhar a competitividade do setor. Embora a crise seja o principal foco de todos os noticiários nacionais, a venda de imóveis e a procura de imóveis para compra e locação ainda continuam em Mato Grosso do Sul. Portanto, esse setor de serviços assumiu importância capital no desenvolvimento econômico sul-mato-grossense.

As empresas desse setor no estado estão em constante evolução, incorporando cada vez mais inovação e conhecimento, e movimentando significativo percentual do segmento econômico. A globalização favorece ainda mais esse dinamismo, pois contribui efetivamente no aumento da competitividade das empresas. Nesse contexto, a contabilidade, como fomentadora de informação, vem a ser indispensável para a empresa moderna, independente do porte, pois por meio da aplicabilidade das ferramentas contábeis gerenciais, o processo de desenvolvimento de estratégias de trabalho torna-se mais fácil, auxiliando o gestor na tomada de decisão (LIMA; SOUZA, 2013). As ferramentas gerenciais de contabilidade permitem uma visualização das necessidades e possibilidades das empresas, auxiliando o gestor na tomada de decisão e no estabelecimento das estratégias empresariais (VIEIRA, 2008).

O trabalho está organizado em quatro capítulos, começando pela Introdução. A revisão bibliográfica, no capítulo dois, aborda os aspectos conceituais da Contabilidade Gerencial e suas ferramentas e a gestão imobiliária. A esse capítulo segue-se a metodologia e os resultados e discussões, antes de abordar as considerações finais.

### **1.1 DEFINIÇÃO DA PROBLEMÁTICA**

Na atualidade, pela sua relevância no cenário econômico, a contabilidade deixou para trás a imagem de ferramenta meramente de cálculo e apresentação de valores, passando a configurar como um instrumento para reger relações sociais das empresas (SANTOS, 1999).

O instrumento de gestão constitui uma ferramenta extremamente útil e contribuem para a eficácia e eficiência da administração, definindo os procedimentos e os métodos para a execução das atividades, a fixar e compartilhar os papéis e as responsabilidades entre a equipe, a promover as relações e o entendimento comum (BARBOSA, 2011). Assim, o conhecimento desse instrumento gerencial é preponderante para obtenção dos resultados esperados numa empresa.

Essa pesquisa então, busca responder ao seguinte questionamento: Qual a percepção dos gestores das empresas imobiliárias localizado na cidade de Dourados/MS, quanto à utilização e importância das ferramentas contábeis gerenciais?

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo Geral

A proposta tem como objetivo demonstrar a percepção dos gestores das empresas imobiliárias quanto à utilização e importância das ferramentas contábeis gerenciais.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar as ferramentas contábeis;
- Aplicar questionário junto aos gestores de um grupo de empresas do ramo imobiliário;
- Analisar quais ferramentas podem ser utilizadas na gestão das imobiliárias;
- Verificar se essas ferramentas são utilizadas na gestão das imobiliárias.

## 1.3 JUSTIFICATIVA

A contabilidade gerencial é de suma relevância para auxiliar as empresas nos processos decisórios, garantindo dessa maneira a sua sustentabilidade socioeconômica e ambiental no mercado altamente competitivo. Diante disso, os gestores que fazem uso dessa ferramenta no processo decisório da empresa obtêm uma melhor performance para suas empresas quando comparados aqueles que não se utilizam desta importante ferramenta de gestão. Assim, a pesquisa se justifica pela atual relevância das empresas imobiliárias no contexto econômico e social do estado de MS, por ocupar uma fatia na organização

empresarial sul-mato-grossense, e por tratar de ferramentas que possam aperfeiçoar a atuação desses empreendimentos.

Poucos estudos foram encontrados na área acadêmica abrangendo o setor sul-mato-grossense na contabilidade gerencial e gestão no setor imobiliário, assim se justifica a pretensão dessa pesquisa como uma contribuição do estudo para evolução do conhecimento teórico e prático.

## 2 REVISÃO TEÓRICA

A contabilidade é uma das ciências mais antiga do mundo, pois há diversos registros de que as civilizações antigas já possuíam um esboço de técnicas contábeis (CREPALDI, 2008). O acúmulo de capital e a demanda por novos produtos alavancaram a criação de novos negócios e a geração de empregos, trazendo junto à necessidade de registrar e controlar as atividades (SANTOS, 2012). Diante dessa necessidade, surgiu a Contabilidade como um método de controle e registro das operações comerciais (CASTRO; PALHARES, 1990).

Neste sentido, a contabilidade se insere como uma ferramenta indispensável para a gestão de negócios. Além de fornecer relatórios com informações contábeis, ajuda a explicar os fenômenos patrimoniais, a fazer o controle dos resultados da empresa e a projetar financeiramente os exercícios seguintes, fornecendo ao gestor embasamento para a tomada de decisões (OLIVEIRA et al., 2014). Segundo Franco (1997, p. 21),

A Contabilidade é a ciência que estuda os fenômenos ocorridos no patrimônio das entidades, mediante o registro, a classificação, a demonstração expositiva, a análise e a interpretação desses fatos, com o fim de oferecer informações e orientação necessárias à tomada de decisões – sobre a composição do patrimônio, suas variações e o resultado econômico decorrente da gestão da riqueza patrimonial.

Considerando o conceito exposto, pode-se afirmar que a contabilidade é uma ciência muito ampla, com um campo e um ramo de atuação numeroso, uma vez que, onde existir um patrimônio a ser definido e delimitado, ali também pode estar se definindo um campo de aplicação da contabilidade (BASSO, 2011). É necessário neste novo cenário econômico que a contabilidade seja um sistema de informação e avaliação para alimentar seus usuários com demonstrações e análises de natureza econômica, física e de produtividade em relação aos fatos que irão gerar decisões (DALMEDICO, 2014).

Cada organização, com suas características específicas, necessita de um ramo de atuação diferente, como por exemplo, a contabilidade comercial, industrial, pública, bancária, rural, cooperativas, seguradoras, fundações, entidades sem fins lucrativos, construtoras, hospitais, condomínios, entre outras, onde a contabilidade gerencial é de fundamental importância para o andamento e crescimento destes ramos, pois ela fornece as informações necessárias para as tomadas de decisões (WILDE, 2015).

Com as constantes mudanças no setor econômico e financeiro, surge o aumento da competitividade de empresas, nos mais variados tipos de seguimentos, obrigando as mesmas a se aperfeiçoarem em seus processos gerenciais para continuarem disputando espaço dentro do mercado de forma competitiva e lucrativa (SILVA JUNIOR; SILVA; MORAES, 2013). Os

mesmos autores afirmam que, para suprir essas necessidades os gestores têm uma ferramenta subsidiária no processo administrativo, a Contabilidade Gerencial, que é uma nova área de estudos da contabilidade tradicional a qual se relaciona com o estudo, análise das empresas.

## 2.1 CONTABILIDADE GERENCIAL

A contabilidade gerencial é uma ferramenta indispensável para a gestão de negócios, pois fornece informações úteis e relevantes que serão utilizadas para a tomada de decisão pelos gestores das organizações (BARBOSA, 2011). Conforme Atkinson et al. (2000), essa contabilidade é definida como o processo de identificação, mensuração, acumulação, análise, preparação, interpretação e comunicação de informações financeiras usadas pela administração para planejar, avaliar e controlar dentro de uma empresa e assegurar uso apropriado e responsável de seus recursos. Segundo Iudícibus (1998, p. 21):

A Contabilidade Gerencial pode ser caracterizada, superficialmente, como um enfoque especial conferido a várias técnicas e procedimentos contábeis já conhecidos e tratados na contabilidade financeira, na contabilidade de custos, na análise financeira e de balanços etc., colocados numa perspectiva diferente, num grau de detalhe mais analítico ou numa forma de apresentação e classificação diferenciada, de maneira a auxiliar os gerentes das entidades em seu processo decisório.

A contabilidade gerencial é um dos principais pontos de partida para o crescimento das empresas, sendo um importante processo na análise, controle e planejamento no mundo dos negócios; por sua vez, a não utilização dessas informações gerenciais podem comprometer o sucesso do empreendimento (FRAGA; ROMÃO; NASCIMENTO JUNIOR, 2013). As ferramentas contábeis gerenciais estão ao alcance de qualquer tipo de empresa garantindo a diferenciação por meio do conhecimento, sendo auxílio ao gerenciamento (LIMA; SOUZA, 2013). As empresas devem analisar todas as oportunidades possíveis para aplicação dos recursos, possibilitando assim o retorno esperado de seus investimentos (RODRIGUES; COELHO; SILVA, 2014).

A contabilidade gerencial deve ser desenvolvida nas empresas sob uma nova perspectiva, na qual a análise dos custos esteja associada a elementos estratégicos de modo consciente, explícito e formal (SHANK; GOVINDARAJAN, 1995). De acordo com os autores, nessa perspectiva, os dados de custos são usados para desenvolver estratégias superiores a fim de se obter uma vantagem competitiva.

Dentre as funções da contabilidade gerencial pode-se destacar conforme, as atividades de controle operacional o qual fornece informações de *feedback* (retorno) sobre a eficiência e

a qualidade das tarefas executadas, o custeio do produto e do cliente o qual mensura os custos dos recursos para se produzir, vender e entregar um produto ou serviço aos clientes, o controle administrativo que fornece informações sobre o desempenho de gerentes e de unidades operacionais e o controle estratégico que fornece informações sobre o desempenho financeiro e competitivo de longo prazo, condições de mercado, preferências dos clientes e inovações tecnológicas (ATKINSON, 2000).

No entanto, muitas empresas, ainda não utilizam a Contabilidade e as informações oferecidas através de suas demonstrações contábeis, deixando assim de tomar a melhor decisão a respeito de controle, custos, investimento e planejamento de seu negócio, provavelmente pela falta de conhecimento as ferramentas da contabilidade gerencial (PASSOS, 2010). A utilização desse instrumento em empresas auxilia no desenvolvimento das estratégias de futuras decisões, com informações mais claras, precisas e úteis sobre a atual realidade da empresa, que, se bem interpretadas, facilitam o ponderamento dos gestores sobre ações a serem tomadas, tornando mais fácil o planejamento e controle das operações (SOUZA; SILVA; SOUZA, 2016).

A continuada revolução econômica-financeira-contábil mundial, especialmente através do incessante surgimento de novos conceitos, instrumentos e produtos que, graças às maravilhas da tecnologia da informação, se tornaram acessíveis aos gestores. Conforme Johnson e Kaplan (1993), o ambiente econômico contemporâneo exige excelência dos sistemas corporativos de contabilidade gerencial. Segundo Catelli e Guerreiro (1995), o ambiente mundial vem passando por modificações profundas no que diz respeito aos aspectos geopolíticos, social e econômico. Diante desse ambiental turbulento, as empresas têm sido submetidas a novos desafios, principalmente a uma acirrada competição, o que tem levado estas empresas a repensarem sua filosofia de atuação, seus processos e técnicas operacionais, processos gerenciais e instrumentos de gestão.

## **2.2 FERRAMENTAS DA CONTABILIDADE GERENCIAL**

A contabilidade gerencial é um dos instrumentos mais poderosos para subsidiar a administração de uma empresa, onde seus relatórios abrangem os diferentes níveis hierárquicos e funcionam como ferramentas indispensáveis nas tomadas de decisões, causando forte influência no processo de planejamento estratégico empresarial e no orçamento (JOHNSON; KAPLAN, 1993). Ela é uma consequência da evolução, tanto qualitativa como quantitativa, das várias técnicas e procedimentos contábeis já conhecidos e

tratados na Contabilidade Financeira e na Contabilidade de Custos, que, por sua vez, quando agrupadas, permitem uma perspectiva mais analítica e diferenciada constituindo-se em uma ferramenta de extrema importância no auxílio das decisões gerenciais (NEVES, 2016).

A contabilidade deve ter como qualidade gerar informações úteis aos gestores, então, a informação deve ser útil, tempestiva, clara, íntegra e relevante, assim, indicando tendências do negócio e possibilitando a direção que os gestores devem tomar (OLIVEIRA; MÜLLER; NAKAMURA, 2000). A qualidade dessa informação reflete na possibilidade de utilizar técnicas contábeis, aqui chamadas de ferramentas, para que o gestor possa decidir a situação econômica e financeira da empresa (HALL et al., 2012). A seguir serão apresentadas algumas das ferramentas da Contabilidade Gerencial, mais utilizadas pelas organizações para auxiliar nos processos de planejamento e decisão:

- **Análise das Demonstrações Financeiras** – Permite uma visão da estratégia e dos planos da empresa analisada a estimar o seu futuro, suas limitações e suas potencialidades. As principais demonstrações contábeis são: Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) que tem como objetivo demonstrar a formação do resultado líquido em um exercício através do confronto das receitas, despesas e resultados apurados, gerando informações significativas para tomada de decisão; a Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA) referindo-se a lucros acumulados ou retidos remanescentes, que não tiveram a distribuição para os proprietários, não canalizados para reservas ou aumento de capital; Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) onde está relacionada a entrada e saída de dinheiro em determinado intervalo de tempo e a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), sua função é de identificar o valor da riqueza gerada pela entidade e sua distribuição entre os setores que contribuíram diretamente e indiretamente, na sua geração (MIOTTO, 2008).
- **Orçamento Empresarial** - permite que as vulnerabilidades sejam corrigidas, antes de iniciarem os trabalhos, proporcionando eficiência e melhorias no processo estabelecido. É composto por diversas metas pré-estabelecidas em termos de atividade de vendas, produção, distribuição, do consumo de recursos e financeira, e geralmente produz documentos como o fluxo de caixa, demonstração de resultados e balanço patrimonial previstos (PADOVEZE, 2007).
- **Margem de contribuição por produto** - é a margem bruta obtida pela venda de um produto ou serviço que excede seus custos variáveis unitários, ou seja, é o

mesmo que o lucro variável unitário, ou preço de venda unitário do produto deduzido dos custos e despesas variáveis necessários para produzir e vender o produto (PADOVEZE, 2007). Fornece ao gestor informações para decidir sobre qual linha de produção deve diminuir ou expandir; assim como decidir sobre estratégias de preços, serviços ou produtos e avaliar o desempenho da empresa.

- **Análise do Ponto de Equilíbrio** - Demonstra, em termos de quantidade, qual o volume que a empresa precisa vender, os custos e despesas fixas e variáveis sejam cobertas para que não ocorra prejuízo. Ou seja, o ponto de equilíbrio demonstra a quantidade mínima onde a empresa deve operar para que não obtenha prejuízo. A análise do equilíbrio entre receitas de vendas e custos, torna-se indispensável como instrumento no processo de decisão gerencial (SANTOS, 2011).
- **Formação do Preço de venda** – A formação do preço de venda é muito importante para a sobrevivência da empresa dentro do mercado de trabalho, calcula-se o preço de venda que tenha sobre o custo do produto um percentual que contem as despesas variáveis e a margem de lucro. De acordo com (Wernke, 2011) adequada determinação dos preços de venda é questão fundamental à sobrevivência e crescimento das empresas, independente do porte ou área de atuação, tendo em vista a preferência cada vez maior pelo quesito “preço” como fator preponderante na decisão de compra dos clientes.
- **Fluxo de Caixa** – Ele envolve as entradas e saídas da empresa, É muito importante para a saúde econômica e financeira de qualquer empresa, ela permite a visualização de todas as operações feitas, mostrando a necessidade de recursos futuros e a capacidade de pagamento dos seus compromissos e mostrando a disponibilidade de investimentos futuros. Marion (2006) considera que a DFC sinaliza a origem de todas as entradas e saídas na conta Caixa em um determinado período, além de indicar o resultado do fluxo financeiro.
- **Análise/Demonstrações Contábeis** – Para Padoveze (2000, p. 131) a análise das demonstrações contábeis se constitui: [...] num processo de meditação sobre os demonstrativos contábeis, objetivando uma avaliação da situação da empresa, em seus aspectos operacionais, econômicos, patrimoniais e financeiros. [...] tem por finalidade detectar os pontos fortes e os pontos fracos do processo operacional e financeiro da companhia, objetivando propor alternativas de curso futuro a serem tomadas e seguidas pelos gestores.

Segundo Ribeiro (2005) as demonstrações contábeis são quadros técnicos que apresentam dados extraídos dos registros contábeis da empresa. As demonstrações contábeis mais conhecidas são o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício. O Balanço Patrimonial, segundo o autor, é a demonstração contábil que evidencia o patrimônio da empresa, quantitativamente e qualitativamente.

Para Porton e Longaray (2006), as demonstrações contábeis trazem informações de suporte ao processo de decisão como os indicadores econômicos.

A contabilidade gerencial, através de suas ferramentas permite uma interpretação dos números da empresa (ATKINSON et al., 2000). Assim, para os autores, a contabilidade gerencial poderá executar o seu papel de gerar informações ao empresário para que este tome decisões mais acertadas e em tempo hábil. Para que o empresário de pequena empresa exerça suas atividades é necessário que ele também tenha acesso a instrumentos contábeis que permitam a melhor decisão (LACERDA, 2006).

## **2.3 GESTÃO IMOBILIÁRIA**

A gestão Imobiliária é um conjunto de ações planejadas para manter o negócio existente em um mercado competitivo e seu principal objetivo é atender as necessidades internas e a satisfação do seu cliente.

A demanda do setor imobiliário vem crescendo consideravelmente de 2004 a 2012 houve um grande crescimento (GREER; KOLBE, 2003). Um empreendimento imobiliário constitui-se numa alternativa de investimento, cuja opção se justifica pela previsibilidade de benefícios econômicos futuros em detrimento de outras opções de investimento que trariam expectativas diferentes.

De acordo com Scherrer (2003, p.19) a incorporação de imóveis é uma das atividades características do ramo da construção civil, e para melhor compreender o seu funcionamento é necessário buscar informações a cerca dos conceitos a ela relacionados.

O mecanismo legal que facilitou a aproximação entre o financeiro e o imobiliário foi a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado pela Lei nº 9.514/97 que, no seu artigo primeiro, traz a sua finalidade, que é "...promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos". Como

podemos observar, o SFI trata do financiamento imobiliário de forma ampla, não se restringe ao financiamento da produção habitacional.

A criação do SFI proporciona um ambiente favorável aos negócios que se sobreponham o capital financeiro e a produção imobiliária, seja ela voltada as mais diversas atividades, pois o cerne é o capital financeiro; sendo assim, a produção imobiliária é quem vai se adaptar aos interesses do capital financeiro e produzir o que assegurar maior rentabilidade, maior renda, juros e lucros (SILVA, 2016).

### 3 - METODOLOGIA

O presente trabalho é classificado como pesquisa aplicada, pois o objetivo é pesquisar e demonstrar a percepção dos gestores das empresas imobiliárias quanto à utilização e importância das ferramentas contábeis gerenciais. A pesquisa aplicada tem como motivação a necessidade de produzir conhecimento para aplicação de seus resultados, com o objetivo de contribuir para fins práticos, visando à solução mais ou menos imediata do problema encontrado na realidade (BARROS; LEHFELD, 2000). Esse tipo de pesquisa depende de dados que podem ser coletados de formas diferenciadas, tais como pesquisas em laboratórios, pesquisa de campo, entrevistas, gravações em áudio e / ou vídeo, diários, questionários, formulários e análise de documentos (OLIVEIRA, 2007).

Na sua estruturação mais comum, uma pesquisa aplicada apresenta: fundamentação teórica; metodologia de pesquisa e análise e discussão dos dados. A metodologia consiste no conjunto de etapas seguidas para um determinado processo, e pode ser dividido em dois tipos: quantitativo, que é o uso de instrumental estatístico, de dados numéricos; e qualitativo, que se caracteriza pela qualificação dos dados coletados, durante a análise do problema.

Os procedimentos metodológicos compreendem a classificação do estudo, o plano de coleta de dados (instrumentos de coletas de dados), o plano de análise e interpretação de dados, o sumário provisório e o cronograma de atividades. Assim, este item consiste em demonstrar o desenvolvimento do trabalho e os métodos utilizados para a realização do mesmo.

#### 3.1 DELINEAMENTOS DA PESQUISA

O método que será utilizado no desenvolvimento deste trabalho será o indutivo e analítico, complementado pelo uso de técnicas de documentação indireta por meio de levantamento bibliográfico na literatura especializada, leitura de periódicos, *sites* da internet, bem como trabalhos semelhantes que abordam assuntos relacionados às ferramentas utilizadas na contabilidade gerencial para as empresas.

O trabalho será desenvolvido através de pesquisa exploratória, com aplicação de questionário. Um questionário é um instrumento de pesquisa constituído por uma série de questões sobre um determinado tema. Os objetivos do questionário compreendem em: traduzir a informação desejada em um conjunto de perguntas específicas e deve ser elaborado de maneira a minimizar os erros nas respostas; e garantir a padronização e a comparação dos dados entre os entrevistadores, aumentando a velocidade e a precisão dos registros e

facilitando o processamento dos dados.

### 3.2 DEFINIÇÕES DA ÁREA/POP.-ALVO/AMOSTRA/UNID. ANÁLISE

Os questionários foram aplicados aos proprietários-gestores das empresas do ramo imobiliário localizado em Dourados, MS.

Para a coleta de dados também foi solicitado com a JUCEMS (Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul) um relatório dessas empresas ativas em Dourados/MS, porém essa relação não foi eficiente para aplicação dos questionários, por conter muitas empresas inativas ou que trabalham com outra função, e o objetivo era realizar a pesquisa somente nas empresas do ramo imobiliário.

Foram identificados que na cidade de Dourados/MS tem 37 Empresas Ativas no ramo Imobiliário dentro dos segmentos de compra, venda e aluguel, através de pesquisas na Internet, utilização da Técnica da Bola de neve, pesquisa de conveniência para assim obter o resultado da quantidade dessas empresas em Dourados/MS, no ano de 2016, nos meses de setembro a dezembro.

A técnica de bola de neve consiste numa técnica de amostragem não probabilística que utiliza cadeias de referência, onde os indivíduos selecionados para serem estudados indicam novos participantes da sua área para participação na pesquisa. Ou seja, a partir desse tipo específico de amostragem “... não é possível determinar a probabilidade de seleção de cada participante na pesquisa, mas torna-se útil para estudar determinados grupos difíceis de serem acessados” (VINUTO, 2014, p. 203).

### 3.3 TÉCNICAS DE COLETA DE DADOS

O questionário utilizado na pesquisa de campo foi formulado com base nos dados obtidos na revisão da literatura especializada, a partir de pesquisas semelhantes sobre o tema abordado. Esse questionário foi elaborado em linguagem simples, contendo perguntas abertas e fechadas, visando o perfeito entendimento dos entrevistados, não sendo previsto nenhum tipo de identificação pessoal, como nome da empresa ou do empresário, visto que a pesquisa trabalha o levantamento estatístico das informações (Apêndice A).

### 3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE DE DADOS

Os preenchimentos dos formulários foram realizados através de e-mail, e também de visitas nas empresas Imobiliárias, sendo necessários várias tentativas para obter o resultado desejado, porém algumas empresas imobiliárias se recusaram a preencher o formulário.

Foram efetuadas análises de frequência de forma quali-quantitativa, buscando identificar as respostas que apontam as ferramentas que mais se repetem ou que são mais utilizadas pelos gestores das empresas Imobiliárias na cidade de Dourados/MS.

## 4- RESULTADOS E DISCUSSÃO

Trata-se das discussões dos dados e resultados coletados, da aplicação do questionário, onde foi dado a conhecer o perfil do respondente e também da empresa. Foram aplicados 37 questionários, porém alguns gestores se recusaram a preencher, tendo sido finalizado 28 respondentes ao final da pesquisa. Esse quantitativo obtido atingiu 75% do universo total da pesquisa. Os resultados estão separados em perfil dos respondentes e da empresa, apresentados na sequência.

### 4.1 PERFIL DO RESPONDENTE

Foram aplicadas 06 questões para identificação do perfil do representante, diretamente aos proprietários ou gerentes da empresa, que administram de forma direta o desempenho e funcionamento das mesmas. Do resultado da pesquisa quanto ao gênero, nota-se que 39,29% dos respondentes, pertencem ao sexo feminino e 60,71%, ao sexo masculino, dentre os 28 entrevistados, conforme Tabela 1.

**Tabela 1: Gênero do entrevistado**

<b>Gênero</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Masculino	17	60,71%
Feminino	11	39,29%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

Fonte: Da autora, com dados da pesquisa

Quanto à idade do respondente, foi encontrado um percentual de 25% na faixa etária 51 a 55 anos, seguido do segundo maior percentual, 17,85%, na faixa etária de 36 a 40 anos. Na faixa etária maior, de 56 anos ou mais, o percentual encontrado é de 7,14% e a menor, entre 18 e 25 anos, o percentual é de 3,58%, conforme Tabela 2.

**Tabela 2: Idade do entrevistado**

<b>Idade</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
18 a 25 anos	1	3,58%
26 a 30 anos	2	7,14%
31 a 35 anos	4	14,29%
36 a 40 anos	5	17,85%
41 a 45 anos	3	10,71%
46 a 50 anos	4	14,29%
51 a 55 anos	7	25%
56 anos ou mais	2	7,14%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

Fonte: Da autora, com dados da pesquisa

Em relação ao tempo de serviço foi verificado que 3,58% tem menos de um ano de empresa, 46,42% tem de um a cinco anos de empresa, 21,42% entre 6 e 10 anos, 14,29% entre 11 e 15 anos de tempo de serviço e 14,29% mais de 16 anos de empresa, conforme Tabela 3.

**Tabela 3: Tempo de serviço do entrevistado**

<b>Tempo de serviço</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Menos de 1 ano	1	3,58%
1 a 5 anos	13	46,42%
6 a 10 anos	6	21,42%
11 a 15 anos	4	14,29%
Mais de 16 anos	4	14,29%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Quanto ao cargo e função, os questionários foram aplicados com os proprietários e gerentes sendo que 53,58% são proprietários e 46,42% são gerentes da empresa, conforme Tabela 4.

**Tabela 4: Função do entrevistado**

<b>Função</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Proprietários	15	53,58%
Gerentes	13	46,42%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Com relação à escolaridade dos entrevistados pode-se verificar que o maior percentual é de 64,28% com ensino superior, 17,85% com especialização, 14,29% tinha ensino médio e 3,58% outros cursos, conforme Tabela 5.

**Tabela 5: Escolaridade do entrevistado**

<b>Escolaridade</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Ensino Médio	4	14,29%
Superior	18	64,28%
Especialização	5	17,85%
Outros	1	3,58%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Foi observado com relação ao nível de conhecimento que 25% tinha grande conhecimento na área contábil, sendo 7,14% conhecimento médio, 64,29% pouco, nenhum conhecimento 3,57%, conforme Tabela 6.

**Tabela 6: Percepção do nível de conhecimento do entrevistado em contabilidade**

<b>Nível de conhecimento</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Grande	7	25%
Médio	2	7,14%
Pouco	18	64,29%
Nenhum	1	3,57%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Na sequência, segue os resultados apurados referentes ao perfil da empresa e sua forma de gestão em relação às ferramentas utilizadas.

#### 4.2 PERFIL DA EMPRESA

Foram aplicadas 13 questões sobre Gestão Financeira, Gestão Contábil, para identificar as ferramentas mais conhecidas e as mais utilizadas para acompanhamento do desenvolvimento e crescimento da empresa pelos proprietários e gerentes.

Neste item serão apresentados os resultados relacionados ao perfil da empresa.

Em relação ao tempo de atuação da empresa foram identificados que 7,14% tem até 1 ano de atuação, 7,14% tem entre 1 e 3 anos, 17,86% entre 3 e 5 anos e 67,86% mais de 5 anos de atuação da empresa no mercado., conforme Tabela 7.

**Tabela 7: Tempo de atuação da empresa no mercado**

<b>Tempo de atuação</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Até 1 ano	2	7,14%
Entre 1 e 3 anos	2	7,14%
Entre 3 e 5 anos	5	17,86%
Mais de 5 anos	19	67,86%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

A questão refere-se quanto à utilização da informação contábil de alguma forma na empresa para o auxílio na administração quanto à necessidade de tomada de decisão.

Segundo Marion (2007, p. 24) “[...] a contabilidade é a linguagem dos negócios. Mede os resultados das empresas, avalia o desempenho dos negócios, dando diretrizes para tomada de decisões”. Os gestores e proprietários sabem da necessidade da contabilidade para o desempenho de sua empresa, pois foram identificados que 89,29% utiliza-se da informação contábil para a tomada de decisão dentro de sua empresa e 10,71% não utiliza, conforme Tabela 8.

**Tabela 8: Utilização da informação contábil**

<b>Informação Contábil</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
SIM	25	89,29%
NÃO	3	10,71%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Conforme Iudícibus (2008, p.23) “...um contador gerencial, pelo visto, deve ser elemento com formação bastante ampla, inclusive com conhecimento, senão das técnicas, pelo menos dos objetivos ou resultados que podem ser alcançados com métodos quantitativos”. Em relação a compra ou aquisição de equipamentos, ou novas tecnologias para aplicação do seu ramo de negócio, foi identificado que 57,14% não consultam seu profissional contábil, 32,14% consulta o profissional contábil e 10,72% talvez, conforme Tabela 9.

**Tabela 9: Consulta ao profissional contábil**

<b>Consulta ao profissional contábil</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Não	16	57,14%
Sim	9	32,14%
Talvez	3	10,72%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Os sistemas de informação têm por finalidade segundo Pereira e Fonseca (1997, p. 241), “... a captura e/ou a recuperação de dados e sua análise em função de um processo de decisão. Envolvem, de modo geral, o Gestor, o contexto, o objetivo da decisão e a estrutura de apresentação das informações”. Nesta questão foi observado que os administradores da empresa sendo 57,14% se utilizaram de informações contábeis para redução de custos e 42,86% não, conforme Tabela 10.

**Tabela 10: Utilização das informações contábeis para baixar custos**

<b>Redução de Custos</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
SIM	16	57,14%
NÃO	12	42,86%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Lacerda (2006, p. 19) afirma que “para que o empresário de pequena empresa exerça suas atividades é necessário que ele também tenha acesso a instrumentos contábeis que permitam a melhor decisão”. Foram identificados que as ferramentas mais conhecidas pelos proprietários e gestores da empresa são: 39,29% Formação do Preço de Venda, 57,14%

Orçamento, 64,29% Fluxo de Caixa, 71,42% Relatório/Demonstrativos Contábeis, 25% Análise do ponto de Equilíbrio, 32,14%, Análise de Indicadores Financeiros e 7,14%, Outras Ferramentas que não foram citadas em suas respostas. É importante observar que os respondentes nesta questão tinham mais de uma resposta quanto ao conhecimento das ferramentas contábeis e por isso os valores totais não fecham na quantidade entrevistada por empresa, conforme Tabela 11.

**Tabela 11: Ferramentas contábeis conhecidas**

<b>Ferramentas</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Formação do preço de venda	11	39,29%
Orçamento	16	57,14%
Fluxo de caixa	<b>18</b>	<b>64,29%</b>
Relatórios/Demonstrativo Contábeis	<b>20</b>	<b>71,42%</b>
Análise do ponto de Equilíbrio	7	25%
Análise de Indicadores Financeiros	9	32,14%
Outras Ferramentas	2	7,14%

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Frezatti (2003) considera que uma decisão mais segura pode ser tomada desde que existam modelos e critérios estruturados, o que pode ser feito através do uso da contabilidade. Em relação à utilização das Ferramentas Contábeis Gerenciais, pode-se observar que se destacam os Relatórios/ Demonstrativos Contábeis com maior índice utilizado sendo de 60,71% e Fluxo de caixa 53,57%, os administradores utilizam 35,71% Formação do Preço de venda, 42,85% Orçamento, 25% Análise do ponto de Equilíbrio, 25% Análise de Indicadores Financeiros, 3,57% outras Ferramentas que não foram citadas. As ferramentas contábeis utilizadas pelos respondentes são mais de uma e por isso os valores totais superam o total de empresas visitadas, conforme Tabela 12.

**Tabela 12: Ferramentas contábeis utilizadas**

<b>Ferramentas</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Formação do preço de venda	10	35,71%
Orçamento	12	42,85%
Fluxo de caixa	<b>15</b>	<b>53,57%</b>
Relatórios/Demonstrativo Contábeis	<b>17</b>	<b>60,71%</b>
<b>Análise do ponto de Equilíbrio</b>	<b>7</b>	<b>25%</b>
<b>Análise de Indicadores Financeiros</b>	<b>7</b>	<b>25%</b>
<b>Outras Ferramentas</b>	<b>1</b>	<b>3,57%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Como destaca Padovese (2009), a contabilidade apenas poderá ser considerada gerencial quando fornece ferramentas administrativas.

Foi perguntado sobre a contribuição das ferramentas contábeis, para otimização das atividades da imobiliária. Na resposta dos gestores foi identificado nessa questão que as ferramentas utilizadas dentro da empresa pelos seus gestores tiveram uma otimização e 75% permitiu o acompanhamento do resultado, 39,28% reduziu custos, 14, 28% aumentou a lucratividade e 10,71% refere-se à outras contribuições que não foram citadas pelos entrevistados, conforme Tabela 13.

**Tabela 13: Contribuição das ferramentas contábeis, para otimização das atividades.**

<b>Contribuição</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Permitiu o acompanhamento do resultado	21	75%
Reduziu Custos	11	39,28%
Aumentou a Lucratividade	4	14,28%
Outros	<b>3</b>	10,71%

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Conforme Berti (2002, p. 76), A formação do preço de venda constitui-se numa das mais importantes tarefas do planejamento empresarial. Na realidade, pode-se afirmar que a definição do preço é o resultado do processo de planejamento, refletindo os objetivos e estratégias da alta administração. Em relação à formação do Preço de venda foi identificado que os administradores se utilizam das seguintes formas para seu preço de venda e aluguel: 35,71% estimam um percentual de retorno, 28,57% praticam o preço dos concorrentes, 28,57% tomam como base o valor da compra e as demais despesas, 21,42% informaram outros não citados, como os respondentes tinham mais de uma resposta os valores totais não fecham com o número de empresas visitadas, conforme Tabela 14.

**Tabela 14: Forma de utilização para formação preço de venda.**

<b>Forma de utilização do preço de venda</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Estimando um percentual de retorno	10	35,71%
Praticando o preço dos concorrentes	8	28,57%
Tomando como base o valor da compra e as demais despesas	8	28,57%
Outros	<b>6</b>	21,42%

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Iudicibus (1999) informa que a contabilidade permite conhecer o passado e o presente da situação econômica da entidade, bem como possibilita orientações para o planejamento.

Com relação à importância da Contabilidade e suas Ferramentas para os administradores em suas empresas foi identificado que 82,14% é de grande importância, 3,57% é média importância e 14,28% é de pouca importância, conforme Tabela 15.

**Tabela 15: Importância da contabilidade gerencial e de suas ferramentas desenvolvimento da atividade**

<b>Importância</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Grande importância	23	82,14%
Média Importância	4	14,29%
Pouca Importância	1	3,57%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Para Crepaldi (1998), o empreendedor que utiliza a contabilidade gerencial utiliza as técnicas de planejamento, organização, direção e controle, buscando otimizar e propiciar resultados positivos para a empresa.

Com relação a opinião dos administradores e gestores da empresa quanto à utilização das ferramentas contábeis gerenciais para a manutenção e sobrevivência de sua empresa foi verificado que 78,58% concorda plenamente com a utilização dessas ferramentas, 17,85% concorda parcialmente, 3,57% diz não ter nenhuma opinião, conforme Tabela 16.

**Tabela 16: Opinião quanto à utilidade das ferramentas contábeis gerenciais para o Gestor**

<b>Utilidade</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Concordo plenamente	22	78,58%
Concordo parcialmente	5	17,85%
Não tenho opinião	1	3,57%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Para Marion (2008, p.23), a contabilidade é o grande instrumento que auxilia a administração a tomar decisões. Na verdade, ela coleta todos os dados econômicos, mensurando-os monetariamente, registrando-os e resumindo-os em forma de relatórios ou de comunicados, que contribuem sobremaneira para a tomada de decisões.

Quanto à opinião dos administradores e gestores da empresa em relação à importância da contabilidade gerencial para a manutenção e sobrevivência de sua empresa foi verificado

que 78,58% concorda, plenamente com a utilização dessas ferramentas, 17,85% concorda parcialmente, 3,57% diz não ter nenhuma opinião, conforme tabela 17.

**Tabela 17: Opinião quanto a importância da contabilidade para continuidade da empresa.**

<b>Importância da contabilidade</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Concordo plenamente	22	78,58%
Concordo parcialmente	5	17,85%
Não tenho opinião	1	3,57%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Na opinião de Iudícibus (2008, p. 23) “...um contador gerencial, pelo visto, deve ser elemento com formação bastante ampla, inclusive com conhecimento, senão das técnicas, pelo menos dos objetivos ou resultados que podem ser alcançados com métodos quantitativos”.

Assim, em relação ao trabalho do profissional de Contabilidade foi identificado que 78,58% dos proprietários acham satisfatórios e que atendem às necessidades da empresa e 21,42% acham regular, pois atende parcialmente as necessidades da empresa (Tabela 18).

**Tabela 18: Opinião quanto ao profissional de contabilidade da empresa**

<b>Profissional de Contabilidade</b>	<b>Respondentes</b>	<b>Frequência %</b>
Satisfatório, atende às necessidades da empresa.	22	78,58%
Regular, atende parcialmente as necessidades da empresa	6	21,42%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Finalizando a análise, foi colocado, lado a lado, um resumo das ferramentas contábeis mais conhecidas dos gestores das empresas do ramo imobiliário e as ferramentas contábeis mais utilizadas pelos mesmos, conforme Tabela 19.

**Tabela 19: Resumo das ferramentas contábeis conhecidas e as utilizadas pelos gestores**

<b>Ferramentas Contábeis</b>	<b>Conhecidas</b>	<b>Utilizadas</b>
Formação do preço de venda	39,29%	35,71%
Orçamento	57,14%	42,85%
Fluxo de caixa	<b>64,29%</b>	<b>53,57%</b>
Relatórios/Demonstrativo Contábeis	<b>71,42%</b>	<b>60,71%</b>
Análise do ponto de Equilíbrio	25%	25%
Análise de Indicadores Financeiros	32,14%	25%
Outras Ferramentas	7,14%	3,57%

**Fonte:** Da autora, com dados da pesquisa

Pode-se observar que as ferramentas contábeis gerenciais mais conhecidas também são as mais utilizadas pelos gestores e proprietários das empresas imobiliárias, apesar do seu pouco conhecimento em relação às mesmas no auxílio para tomada de decisão e acompanhamento dos resultados. Faz-se necessário assim que o profissional contábil auxilie de forma mais detalhada e acompanhe essas empresas não somente se limitando à regularidade fiscal, mas também no direcionamento e ensinamento para uma melhor utilização das mesmas. Recomenda-se que nas ferramentas mais utilizadas, como Fluxo de caixa e Relatórios/Demonstrativo Contábeis, as análises sejam mais detalhadas, sendo necessário uma consultoria mais completa e direta. Ressalta-se que é muito importante o entendimento e a eficácia do profissional de contabilidade para os proprietários e gestores, por isso também a importância dos contadores atuais em investir num aprendizado constante e aprimoramento em sua área, para assim melhor gerenciar o sistema de informação que fundamenta a tomada de decisão do gestor das empresas.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa buscou identificar a percepção dos gestores das empresas imobiliárias quanto à utilização e importância das ferramentas contábeis gerenciais. E teve como objetivo demonstrar a percepção dos gestores das empresas imobiliárias quanto à utilização e importância das ferramentas contábeis gerenciais.

Diante do que foi exposto, pode-se verificar que as ferramentas contábeis gerenciais são conhecidas e são utilizadas pelos proprietários e gestores das empresas imobiliárias, assim auxiliando os gestores na administração e na tomada de decisão de suas empresas para que tenham melhor desempenho em administrar sua empresa.

Coronado (2006) reforça que quanto maior a utilização de ferramentas gerenciais, melhor será a percepção do todo da empresa e que de fato os relatórios gerenciais auxiliam na tomada de decisão.

As ferramentas mais utilizadas são Relatórios/Demonstração contábeis e o fluxo de Caixa auxiliando seus gestores no acompanhamento e desempenho diário de suas empresas imobiliária, sendo assim podemos evidenciar benefícios da informação contábil possibilitando um melhor planejamento para o desempenho de suas atividades e crescimento de sua empresa através da possibilidade de análise de seus relatórios contábeis para melhor tomada de decisão no seu dia a dia.

Através do estudo realizado nas empresas do ramo imobiliário foi observado que as ferramentas contábeis gerenciais são utilizadas pelos gestores e proprietários das empresas para acompanhamento no desempenho da empresa e auxílio para tomada de decisões com mais segurança.

As empresas do ramo imobiliário apesar de toda utilização das ferramentas contábeis gerenciais sofrem algumas limitações e dificuldades quanto ao conhecimento contábil, pois falta a compreensão de técnicas gerenciais e administrativas apesar de sua grande necessidade dessas ferramentas para auxílio nas decisões, pois o mercado vem se tornando cada vez mais competitivo e há a grande necessidade de sobrevivência e subsistência no mercado. Para isso é de uma grande importância o Profissional Contábil para auxílio do gestor.

Apesar das empresas realmente necessitarem de uma consultoria contábil, os serviços que recebem não complementam as informações dadas para gestão da empresa em tomada de decisões e sim somente para regularidade fiscal, diante disso os gestores tem uma carência em

relação ao seu profissional contábil que se limita em auxiliar as empresas mais no departamento fiscal.

Esse trabalho foi realizado apenas com as empresas imobiliárias localizadas na cidade de Dourados/MS, sendo assim os resultados não podem ser generalizados. Aponta-se como limitação o quantitativo de questionários aplicados, visto que não foi possível atingir o universo integral da pesquisa, deixando a sugestão de replicação do mesmo aos usuários do quadro administrativo e assim poder ter uma visão mais completa do perfil do setor imobiliário.

## 6. REFERÊNCIAS

- ATKINSON, A.A., et al. **Contabilidade Gerencial**. São Paulo: Atlas, 2000. 812 p
- BARBOSA, Santos. **A contabilidade como ferramenta de gestão**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 27 abr. 2011. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.31850&seo=1>>. Acesso em: 20 abr. 2016.
- BARROS, A. J. S.; LEHFELD, N. A. S. **Fundamentos de Metodologia**: Um Guia para a Iniciação Científica. 2ª ed. São Paulo: Makron Books, 2000.
- BASSO, I. P. **Contabilidade geral básica**. 4.ed. Ijuí: Unijuí, 2011, 378p.
- CATELLI, A.; GUERREIRO, R. Uma análise crítica do sistema "ABC - Activity Based Costing". **Revista Brasileira de Contabilidade**, v. 24, n. 91, p. 16-23, 1995.
- CREPALDI, S. A. **Contabilidade Gerencial**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- DALMEDICO, V. R. **Análise de viabilidade econômica e financeira para estruturação de um escritório de assessoria contábil**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, 2015. Disponível em: <http://bibliodigital.unijui.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/2631/TCC%20Vane%20Ritter%20Dalmedico.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 21 abr. 2016.
- FRAGA, J. C.; ROMÃO, J. A. N.; NASCIMENTO JUNIOR, R. J. A contabilidade gerencial como ferramenta no processo de tomada de decisão nas microempresas. **Revista Eletrônica da Faculdade José Augusto Vieira**, edição especial, p. 75-88, 2013.
- FRANCO, H. **Contabilidade geral**. 23. ed. São Paulo: Atlas, 1997, 407 p.
- GUTH, S. C. As decisões financeiras e a gestão do controle. **Revista Brasileira de Gestão e Inovação**, v.1, n.1, p. 54-70, 2013.
- HALL, R. J. et al. **A utilização das ferramentas contábeis para tomada de decisão**: um estudo nas micro e pequenas empresas do ramo de vestuário de Dourados – MS. Congresso Internacional de Administração – ADMPG Set. 2008.
- HALL, R. J. et al. Contabilidade como uma ferramenta da gestão: um estudo em micro e pequenas empresas do ramo de comércio de Dourados–MS. **Revista da Micro e Pequena Empresa**, v.6, n.3, p.4-17, 2012.
- IBGE. PAIC - **Pesquisa anual da indústria da construção**. Rio de Janeiro, v.13, p.1-79, 2010.

JOHNSON, H. T.; KAPLAN, R. S. **Contabilidade gerencial: a restauração da relevância da contabilidade nas empresas**. Rio de Janeiro: Campus, 1993. 239p.

LACERDA, J. B. A contabilidade como ferramenta gerencial na gestão financeira das micros, pequenas e médias empresas (MPMEs): necessidade e aplicabilidade. **Revista Brasileira de Contabilidade**, v.35, n.160, 2006.

LIMA; L. J. A; SOUSA, L.S. A importância das ferramentas contábeis gerenciais para a continuidade e otimização das atividades das micro e pequenas empresas: uma pesquisa de campo na Feira da Oito de Maio em Icoaraci – Belém (PA). **Amazônia em Foco**, v.2, n.3, p. 117-138, 2013.

MIOTTO, N.; LOECKYI, J. A importância da contabilidade gerencial na tomada de decisão nas empresas. UNICENTRO – **Revista eletrônica Lato Sensu**. 6ª ed. 2008 p. 4 - 6.

NEVES, K. C. R. **A importância da Contabilidade Gerencial para a tomada de decisões**. Disponível em: <http://www.classecontabil.com.br/artigos/a-importancia-da-contabilidade-gerencial-para-a-tomada-de-decisoes> >. Acesso em: 23 abr. 2016.

OLIVEIRA, A, G; MÜLLER, A. N; NAKAMURA, W. T. A utilização das informações geradas pelo sistema de informação contábil como subsídio aos processos administrativos nas pequenas empresas. **Revista FAE**, v.3, n.3, p.1-12, 2000.

OLIVEIRA, A. M. et al. A utilização de informações contábeis gerenciais por micro e pequenas empresas - MPE: um estudo na cidade de Cascavel/PR. **Revista de Contabilidade Dom Alberto Santa Cruz do Sul**, v. 1, n. 5, p. 40-65, 2014.

OLIVEIRA, M. M. **Como fazer pesquisa qualitativa**. Petrópolis: Editora Vozes, 2007.

PADOVEZE, C. L. **Controladoria estratégica e operacional**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2007. 483p.

PASSOS, Q. C. **A importância da Contabilidade no processo de tomada de decisões nas empresas**. 29 f. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2010.

PEREIRA, M. C. et al. A importância da contabilidade gerencial como estratégia de controle e tomada de decisões. **Revista FAIPE**, v. 3, n. 2, p. 22-29, jul./dez. 2013.

SERRA, R. G.; MARTELANC, R.; SOUSA, A.F.; Empreendimentos imobiliários com permuta: a avaliação pela abordagem da Teoria das Opções Reais (TOR). **Revista de Gestão e Projetos - GeP**, São Paulo, v. 3, n. 2, p 146-177, mai./ago. 2012. ISSN: 2236-0972 DOI: 10.5585/gep.v3i2.107.

RODRIGUES, J. L. K.; COELHO, F. A.; SILVA, T. M. D. Processo de tomada de decisão na gestão financeira em empresas de construção civil: um estudo caso. **Revista FSA**, v. 11, n. 2, art. 3, p. 50-69, 2014.

SANTOS, A. **Demonstração contábil do valor adicionado – DVA**: Um instrumento para medição da geração e distribuição de riqueza das empresas. Tese de Livre-Docência FEA/USP, São Paulo: 1999.

SANTOS, A. L. A importância da contabilidade na administração da micro e pequena empresa. **Revista Conteúdo**, v.2, n.1, p.38-43. 2012.

SANTOS, J. J. **Análise de custos**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2011. 245p.

SARTORI, V. I v. Análise de Investimento no Mercado Imobiliário: Um Estudo de caso, Universidade Federal de Santa Catarina, Cursos de Graduação em ciências econômicas

SHANK, J. K.; GOVINDARAJAN, V. **Gestão Estratégica de Custos**: a nova ferramenta para a vantagem competitiva. Trad. Luiz Orlando Coutinho Lemos. Rio de Janeiro: Campus, 1995.

SILVA JÚNIOR, O. L.; SILVA, F. L.; MORAES, L.S. A contabilidade gerencial como ferramenta subsidiária do processo decisório: Um estudo de caso da empresa “F”. **Revista Científica**, n. 17, p. 1-29, 2013.

SILVA, V. A Produção da exclusividade: Empreendimentos de alto padrão. Universidade Federal do Ceará. **Geosaberes**, Fortaleza, v. 6, número especial (3), p. 427 - 438, Fevereiro. 2016.

SOUZA, L. A.; SILVA, R. C.; SOUZA, L.D. Contabilidade gerencial nas micro e pequenas empresas.

<http://www.aems.edu.br/conexao/edicaoanterior/Sumario/2014/downloads/2014/Contabilidade%20Gerencial%20Nas%20Micro%20E%20Pequenas%20Empresas.pdf> >. Acesso em: 22 abr. 2016.

VIEIRA, E. T. V. **As ferramentas contábeis e o empreendedorismo no desenvolvimento das micro e pequenas empresas**: o caso das empresas de panificação da cidade de Campo Grande/ MS. Dissertação (Mestrado) – Universidade Católica Dom Bosco, Campo Grande, Mestrado em desenvolvimento local, 2008.

VINUTO, Juliana. A amostragem em bola de neve na pesquisa Qualitativa: um debate em aberto. **Temáticas**, Campinas, 22, (44): 203-220, ago/dez. 2014.

WILDE, R.G. **A importância dos indicadores gerenciais na gestão de uma farmácia comercial**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, 2015. Disponível em: <http://bibliodigital.unijui.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/2990/TCC%20Final%20-%20Raquel%20Wilde.pdf?sequence=1> >. Acesso em: 21 abr. 2016.

## APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO

Prezado Colega,

Sou graduanda em Ciências Contábeis, turma 2016, pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia – FACE da Universidade Federal da Grande Dourados - UFGD. A fim de concluir o meu curso, devo realizar esta pesquisa com o objeto de investigar as 'CONTABILIDADE GERENCIAL COMO UM INSTRUMENTO DE APOIO A GESTÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO'. Para tanto, conto com seu auxílio em responder este questionário sobre o assunto. O questionário não identifica o respondente.

Ressalto que as respostas serão analisadas em caráter confidencial e serão utilizadas somente com o propósito de pesquisa, sob orientação da Profª Me. Maria Aparecida Farias de Souza Nogueira, professora efetiva do Curso de Ciências Contábeis da FACE/UFGD. Somente nós teremos acesso aos questionários. Solicito que as respostas sejam sinceras e que a devolução deste seja efetuada até 20/12/2016. Ao término desta pesquisa, o resultado será publicado sob a forma de monografia de conclusão de curso no site da UFGD: [www.ufgd.edu.br/biblioteca](http://www.ufgd.edu.br/biblioteca)

Desde já, o meu muito obrigado!

ELIANE RODRIGUES DE OLIVEIRA FERREIRA

E-mail: [li.oliveira.ro@hotmail.com](mailto:li.oliveira.ro@hotmail.com)

### PERFIL DO RESPONDENTE

1) - DADOS GERAIS:

Gênero:  Feminino  Masculino

2) – Idade

de 18 a 25 anos     26 a 30 anos     31 a 35 anos     36 a 40 anos  
 41 anos a 45 anos     46 anos a 50     51 anos a 55 anos     56 anos ou mais

3) – Tempo de serviço na empresa atual?

menos de 1 ano     1 a 5 anos     6 a 10 anos     11 a 15 anos     mais de 16 anos

4) – Cargo / função atual na empresa: \_\_\_\_\_

5– Qual o seu nível de escolaridade?

Ensino Médio     Superior     Especialização     Mestrado  
 Outros \_\_\_\_\_

6) – Indique qual o seu nível de conhecimento na área de contabilidade:

Grande  
 Pouco  
 Nenhum  
 Não sei informar

### Perfil da empresa

7) - Tempo de atuação da empresa no mercado

- Até 1 ano
- Entre 1 e 3 anos
- Entre 3 e 5 anos
- Mais de 5 anos

**8)** É utilizada a informação contábil de alguma forma, aqui na sua empresa, para o auxílio na administração, quando da necessidade de tomada de decisão?

**9)** Na compra ou aquisição de equipamentos ou mesmo de novas tecnologias para aplicação no seu ramo de negócio, você consulta o profissional contábil?

**10)** Você já se utilizou das informações contábeis, para tentar baixar custos, ou mesmo procurar inserir novos produtos no seu leque de portfólio?

**11)** – Ferramentas contábeis gerenciais **conhecidas** pelos empresários das empresas pesquisadas.

- Formação do preço de venda,
- Orçamento
- Fluxo de caixa
- Relatórios / Demonstrativos Contábeis
- Análise de Ponto de equilíbrio
- Análise de indicadores financeiros
- Outras ferramentas.

**12)** - Ferramentas contábeis gerenciais **utilizadas** pelos empresários das empresas pesquisadas.

- Formação do preço de venda,
- Orçamento
- Fluxo de caixa
- Relatórios / Demonstrativos Contábeis
- Análise de Ponto de equilíbrio
- Análise de indicadores financeiros
- Outras ferramentas.

**13)- Contribuição** das ferramentas contábeis gerenciais para otimização das atividades das empresas

- Permitiu o acompanhamento do resultado
- Reduziu custos
- Aumentou a lucratividade
- Outro

**14)** - De que forma você utilizava a formação do preço de venda /aluguel:

- Estimando um percentual de retorno
- Praticando o preço dos concorrentes
- Tomando como base o valor da compra e as demais despesas
- Outros

**15)** - Importância da contabilidade em seu cunho gerencial e de suas ferramentas, tanto para a sobrevivência do empreendimento, quanto para o bom desenvolvimento de suas atividades:

- Grande importância

- Pouca importância
- Nenhuma importância
- Não sei informar

**16) - Sua opinião quanto à utilidade das ferramentas contábeis gerenciais para a otimização do negócio:**

- Concordo plenamente
- Concordo parcialmente
- Não concordo
- Não tenho opinião

**17) - Sua opinião das empresas quanto à importância da contabilidade enquanto ferramenta gerencial para a subsistência da empresa**

- Concordo plenamente
- Concordo parcialmente
- Não concordo
- Não tenho opinião

**18)- Como você avalia o serviço do profissional contábil que lhes assiste:**

- Satisfatório, atende às necessidades da empresa
- Regular, atende parcialmente as necessidades da empresa
- Ruim, não atende as necessidades da empresa
- Não possuo serviço profissional contábil

**19) – Outras observações / sugestões que queira acrescentar:**

---

---

---

---

**APÊNDICE B –****RELAÇÃO DE IMOBILIÁRIAS PESQUISADAS EM DOURADOS/MS**

- 1) IMOBILIARIA CONTINENTAL
- 2) IMOBILIRIA AMÉRICA
- 3) IMOBILIARIA COLMÉIA
- 4) IMOBILIARIA ATHENAS
- 5) IMOBILIARIA PONTO X
- 6) IMOBILIRIA HABITARE
- 7) IMOBILIRIA CENTRAL
- 8) IMOBILIARIA TERRA
- 9) IMOBILIARIA BETEL
- 10) IMOBILIARIA PEDRA VIVA
- 11) IMOBILIARIA CONFIANÇA
- 12) MOBILIARIA DOURADOS
- 3) IMOBILIARIA KAMIMURA
- 14) IMOBILIARIA GOLDIM
- 15) IMOBILIRIA AJURYCABA
- 16) IMOBILIARIA 1000 IMÓVEIS
- 17) IMOBILIARIA CASA X
- 18) IMOBILIARIA JUTARO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
- 19) IMOBILIARIA PLAZA
- 
- 20) MUD IMOBILIARIA
- 21) IMOBILIARIA FOCCO
- 22) IMOBILIARIA OASIS
- 23) IMOBILIARIA BNI

- **24) IMOBILIARIA DELTA**
- **25) IMOBILIARIA NOSSA**
- **26) IMOBILIARIA 13**
- **27) IMOBILIARIA SETOR**
- **28) VGM – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**
- **29) IMOBILIARIA AVIVAR**
- **30) IMOBILIARIA IPÊ**
- **31) PANTANAL NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**
- **32) IMOBILIÁRIA TUIUIÚ**
- **33) POLONIO IMÓVEIS**
- **34) IMOBILIARIA KARISTHEO**
- **35) ALA IMÓVEIS**
- **36) IMOBILIARIA ALPHA**
- **37) SL SILVA LIMA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**