

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ADMINISTRAÇÃO  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**ADELIANY DINIZ CARVALHO DA SILVA**

**RESULTADOS FINANCEIROS DA OPERADORA DE SHOPPING CENTER LUA  
NOVA NO PERÍODO DE 2018 a 2022: Uma análise do Balanço Patrimonial e da  
Demonstração do Resultado do Exercício no contexto pandêmico.**

São Luís-MA  
2023

**ADELIANY DINIZ CARVALHO DA SILVA**

**RESULTADOS FINANCEIROS DA OPERADORA DE SHOPPING CENTER LUA  
NOVA NO PERÍODO DE 2018 a 2022: Uma análise do Balanço Patrimonial e da  
Demonstração do Resultado do Exercício no contexto pandêmico.**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal do Maranhão como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis

**Orientador: Prof. Me. Ricardo Luiz Casella Dugaich**

São Luís-MA  
2023

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).  
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

DINIZ CARVALHO DA SILVA, ADELIANY.

RESULTADOS FINANCEIROS DA OPERADORA DE SHOPPING CENTER  
LUA NOVA NO PERIODO DE 2018 A 2022: Uma análise do Balanço  
Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício no  
contexto pandêmico / ADELIANY DINIZ CARVALHO DA SILVA. -  
2023.

42 f.

Orientador(a): RICARDO LUIZ CASELLA DUGAICH.

Monografia (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis,  
Universidade Federal do Maranhão, SÃO LUIS, 2023.

1. Análise das Demonstrações Contábeis. 2. Índices  
financeiros. 3. Posição patrimonial. I. LUIZ CASELLA  
DUGAICH, RICARDO. II. Título.

**ADELIANY DINIZ CARVALHO DA SILVA**

**RESULTADOS FINANCEIROS DA OPERADORA DE SHOPPING CENTER LUA  
NOVA NO PERÍODO DE 2018 a 2022: Uma análise do Balanço Patrimonial e da  
Demonstração do Resultado do Exercício no contexto pandêmico.**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal do Maranhão como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis

Aprovada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Me. Ricardo Luiz Casella Dugaich  
(Orientador)

---

Prof. Me. José Francisco Belfort Brito

---

Prof<sup>a</sup>. Me. Maria Tereza Rodrigues Araujo

## **AGRADECIMENTOS**

*A Deus, por tudo que tem proporcionado em minha vida;*

*Aos meus familiares, pelo constante incentivo;*

*Aos colegas de turma, pelo convívio e amizade, em especial ao Danilo Frazão;*

*À faculdade, pela oportunidade de aprendizagem;*

*Ao meu orientador o Prof. Me. Ricardo Luiz Casella Dugaich pelas orientações necessárias.*

*Enfim, a todos que direto ou indiretamente contribuíram para meu sucesso.*

## RESUMO

A análise das demonstrações contábeis utiliza informações das demonstrações contábeis visando relatar a posição patrimonial e financeira da entidade. Cabe acrescentar que a análise das demonstrações contábeis é comparativa e os índices devem ser avaliados por meio dos resultados dos últimos anos. O presente estudo tem como objetivo analisar as variações dos índices financeiros, de uma Operadora de Shopping de pequeno porte, analisando os Balanços Patrimoniais e as Demonstrações do Resultado do Exercício. Para a execução do estudo, utilizou-se da pesquisa documental descritiva e qualitativa, aonde foram extraídos e analisados os dados das demonstrações contábeis da empresa do período de 2018 a 2022. Conclui-se então que o principal objetivo da análise das demonstrações contábeis é dar um diagnóstico da atual situação patrimonial e financeira da empresa. Para realmente conhecer a organização e chegar a um diagnóstico completo da situação em que esta se encontra, é necessário analisar e conhecer suas demonstrações contábeis.

**Palavras-chave:** Índices financeiros. Análise das Demonstrações Contábeis. Posição patrimonial.

## **ABSTRACT**

Financial statement analysis uses information from the financial statements to report on the entity's financial and asset position. It should be added that the analysis of financial statements is comparative and the indexes should be evaluated through the results of recent years. The present study aims to analyze the variations of the financial indices, of a small Shopping Operator, analyzing the Balance Sheets and the Statements of Income for the Year. For the execution of the study, descriptive and qualitative documentary research was used, where data from the company's financial statements from 2018 to 2022 were extracted and analyzed. It is then concluded that the main objective of the analysis of the financial statements is to give a diagnosis of the current equity and financial situation of the company. To really know the organization and reach a complete diagnosis of the situation in which it finds itself, it is necessary to analyze and know its financial statements.

Keywords: Financial ratios. Analysis of financial statements. Equity position.

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIações

ALSHOP	Associação Brasileira de Lojistas de Shopping
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
Av.	Avenida
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstrativo de Resultado do Exercício
DMPL	Demonstrativo das Mutações Patrimônio Líquido
DLPA	Demonstrativo de Lucros e Prejuízos Acumulados
DFC	Demonstrativo dos Fluxos de Caixa
DRA	Demonstrativo Resultados Abrangente
DVA	Demonstrativo do Valor Adicionado
ITG	Interpretação Técnica Geral
IPV	Índice Performance do Valor
MA	Maranhão
NBC	Norma Brasileira de Contabilidade
Nº	Número



## LISTA DE FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

Figura 1	Tabela de Demonstrações Contábeis .....	18
Figura 2	Tabela de Liquidez Corrente.....	28
Figura 3	Gráfico Liquidez Corrente.....	29
Figura 4	Tabela de Liquidez Imediata .....	29
Figura 5	Gráfico Liquidez Imediata .....	30
Figura 6	Tabela de Liquidez Geral .....	30
Figura 7	Gráfico de Liquidez Geral .....	31
Figura 8	Tabela Índice de Composição do Endividamento .....	32
Figura 9	Gráfico do Índice de Composição do Endividamento .....	32
Figura 10	Tabela Endividamento Geral .....	33
Figura 11	Gráfico do Endividamento Geral .....	33
Figura 12	Tabela Endividamento Financeiro .....	34
Figura 13	Gráfico Endividamento Financeiro .....	34
Figura 14	Tabela da Rentabilidade do Investimento Total .....	35
Figura 15	Gráfico da Rentabilidade do Investimento Total.....	36
Figura 16	Tabela da Rentabilidade do Capital Próprio .....	36
Figura 17	Gráfico da Rentabilidade do Capital Próprio .....	37
Figura 18	Tabela da Margem Líquida .....	38
Figura 19	Gráfico da Margem Líquida .....	38

## Sumário

<b>1. Introdução</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Referencial Teórico</b> .....	<b>13</b>
2.1. Classificação dos shoppings no Brasil .....	13
2.2. Sociedade Limitada.....	14
2.3. Análise das Demonstrações Contábeis .....	16
2.4. Indicadores financeiros .....	19
2.4.1. Indicadores de liquidez.....	20
2.4.2. Indicadores de endividamento .....	22
2.4.3. Indicadores de rentabilidade .....	23
2.4.4. Margem líquida.....	24
<b>3. Caracterização: Operador de Shopping Lua Nova e o Shopping Passeio</b> .....	<b>24</b>
3.1. O Setor Econômico: Cenário atual do Shopping Center .....	25
<b>4. Metodologia</b> .....	<b>26</b>
4.1. Delineamento da pesquisa.....	26
4.2. Procedimentos de coleta e análise dos dados .....	28
<b>5. Análise dos Indicadores</b> .....	<b>28</b>
5.1. Índices de liquidez .....	28
5.2. Índices de endividamento.....	31
5.3. Índices de rentabilidade .....	35
5.4. Margem Líquida .....	37
<b>6. Conclusão</b> .....	<b>39</b>
<b>7. Referências Bibliográficas</b> .....	<b>41</b>

## 1 INTRODUÇÃO

As demonstrações contábeis são registros dos acontecimentos passados que refletem a situação econômica da entidade, apresentando informações que são úteis para a avaliação da empresa em relação aos fluxos de caixa futuros. Tais informações são importantes tanto para investidores atuais, como para potenciais, quanto para credores que fornecem empréstimos e outros credores que possuam conhecimento sobre os recursos da entidade. Bem como para a eficácia das respostas dos administradores em relação ao cumprimento de suas responsabilidades no uso dos recursos da entidade.

A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), é um documento que mostra o resultado da empresa durante determinado período. É emitida anualmente e podem ser feitos em trimestres ou semestres, para acompanhamento dos dados da empresa, destacando as operações, além dos custos registrados durante o período apurado, com um resultado que pode ser de lucro ou prejuízo.

O Balanço Patrimonial representa da forma mais fiel possível a situação financeira e todo o rol de patrimônios de uma entidade durante um determinado período de tempo. O que faz dele o relatório contábil mais importante de qualquer negócio. A partir dele, é possível identificar se a empresa está ou não gerando lucros, se é o momento certo para investir, ou se é a hora de fechar as torneiras e conter os gastos.

Os índices contábeis considerados tradicionais pela literatura são divididos, centralmente, em três: Índices de Liquidez, Rentabilidade e Endividamento. Os índices de liquidez são indicadores que medem a capacidade da empresa cumprir com seus pagamentos, sejam de longo ou curto prazo, serão abordados neste estudo os índices de Liquidez Imediata, Liquidez Geral e Liquidez Corrente. Os índices de Rentabilidade apontam o retorno financeiro dos investimentos em uma empresa, serão verificados os índices de Rentabilidade do Investimento Total e Rentabilidade do Capital Próprio. E o de Endividamento que representa a relação entre o valor que a empresa está devendo para terceiros e o valor que foi investido pelos acionistas, neste caso serão abordados o Endividamento Geral, a Composição do Endividamento e o Endividamento Financeiro. A partir disse dados financeiros, foi feita uma análise vertical e horizontal.

Nessa perspectiva, este estudo se propõe a responder o seguinte questionamento: - Como se comportaram os indicadores financeiros de uma Operadora de Shopping no período de 2018 a 2022, a partir daquilo que pode ser observado nas duas demonstrações que consubstanciaram este estudo: A DRE e o Balanço Patrimonial.

Para responder ao problema de pesquisa, o presente estudo se propôs a analisar as variações dos principais indicadores financeiros, da Operadora de Shopping Lua Nova.

O objetivo geral deste estudo é analisar os índices financeiros de uma entidade que é uma Operadora de Shopping Center, no período de 2018 a 2022. Seguindo essa linha de raciocínio os objetivos específicos são: avaliar a saúde financeira da empresa e o seu desempenho operacional no período de 2018 a 2022; verificar a estabilidade e capacidade de geração de receitas da Operadora de Shopping Center a partir de suas demonstrações contábeis, E por fim comparar os índices financeiros da Operadora de Shopping Center com as médias recomendadas, conforme aquilo que é postulado na literatura que trata do tema.

Para isso, realizou-se uma pesquisa documental, de caráter descritivo, utilizando-se dos indicadores financeiros de liquidez, endividamento, rentabilidade e a margem líquida limitando a analisar os seguintes indicadores: Índice de Liquidez Corrente, Liquidez Geral, Liquidez Imediata, Índice de Rentabilidade do Investimento Geral, Rentabilidade do Capital Próprio, Índice de Endividamento Geral, Composição do Endividamento, Endividamento Financeiro e Margem Líquida.

Este estudo se torna relevante na medida em que avalia e trata dos dados disponibilizados nos relatórios financeiros de forma a medir e avaliar qual é, de fato, o cenário financeiro atual da entidade analisada.

Nesse contexto, este estudo está estruturado em seções, incluindo esta introdução, em seguida, aborda-se a fundamentação teórica, posteriormente os procedimentos metodológicos e resultados da pesquisa, as considerações finais, e por fim, as referências utilizadas.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta dissertação vai discorrer sobre a análise das demonstrações contábeis de uma Operadora de Shopping Center, que no caso específico é a Lua Nova<sup>1</sup>. Analisando também os indicadores financeiros da referida operadora, a fim de verificar a situação financeira da entidade.

No entanto, se faz necessário discorrer um pouco sobre a classificação dos shoppings centers no Brasil, a fim de atestar em qual categoria está circunscrito o Shopping Passeio, que é o shopping administrado pela Lua Nova.

### 2.1 Classificação dos shoppings no Brasil

No Brasil, segundo a Abrasce, os shoppings estão divididos em quatro categorias distintas. Conforme (D'AIUTO, 2013, p.09) essas categorias levam em consideração principalmente a área construída e o estacionamento.

Shopping Pequeno (ou de vizinhança) - Possui até 19.999 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta de Locação). Geralmente projetado para oferecer conveniência na compra das necessidades diárias dos consumidores, com um supermercado como âncora principal e lojas que oferecem outros itens de conveniência;

Shopping Médio (ou comunitário) - Possui de 20.000 m<sup>2</sup> a 29.999 m<sup>2</sup>. Normalmente oferece uma ampla variedade de roupas e outras mercadorias, com supermercados, lojas de departamento com descontos e varejistas como âncoras mais comuns. Esses shoppings trabalham com itens como roupas, móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos e materiais esportivos;

Shopping Regional - Possui de 30.000 m<sup>2</sup> a 59.999 m<sup>2</sup>. Oferece uma variedade de mercadorias em geral (com uma boa porcentagem de roupas), serviços completos e diversos. Suas principais atrações são as âncoras tradicionais, lojas de departamento com desconto e hipermercados, e geralmente são estabelecimentos fechados;

Shopping Mega - Acima de 60.000 m<sup>2</sup>. É uma versão maior e mais completa do Shopping Regional.

---

1. Este trabalho tratará somente da Operadora de Shopping Center Lua Nova. Não será objeto de análise a Construtora Lua Nova.

A partir da classificação que foi observada, tem-se que o shopping Passeio é considerado um shopping de pequeno porte.

Um outro aspecto que também precisa ser levado em consideração é o tipo de sociedade que é a Operadora de Shopping Center Lua Nova, que conforme o Código Civil brasileiro é uma Sociedade Limitada. Passar-se-á para discussão sobre o que doutrina do direito discorre sobre este tipo de entidade.

## **2.2 Sociedade Limitada**

Segundo o entendimento consolidado pela doutrina contemporânea a sociedade limitada, sendo de natureza contratual, poderá ser constituída como personalista ou capitalista, de acordo com a vontade de seus sócios, ou seja, o tipo não define a natureza da sociedade limitada, são os sócios, e não a lei que a definem. Portanto, Fábio Ulhoa Coelho (2004, p. 368) esclarece que a negociação, traduzida no contrato social, elucida se a limitada será de pessoa ou de capital.

Ao analisar a natureza da sociedade limitada, Fábio Ulhoa Coelho (2004, p. 369) afirmou que ela pode ser de pessoas ou de capital, dependendo da vontade dos sócios. Ele destacou que a sociedade limitada assumiu uma configuração híbrida, exibindo características tanto de sociedade de pessoas quanto de sociedade de capitais.

Modesto Carvalhosa (2003, p. 36-37) explica que a sociedade limitada surgiu para preencher uma lacuna entre os tipos societários de responsabilidade ilimitada e a sociedade anônima, que possui responsabilidade limitada, mas é sujeita a formalidades operacionais onerosas. Ele argumenta que a sociedade limitada já nasceu com esse caráter híbrido, combinando características tanto de uma sociedade de pessoas quanto de uma sociedade de capitais.

Este doutrinador afirma que esse tipo societário, como já referido, é singular, guardando um particularismo próprio de posição intermediária que ocupa entre as sociedades de pessoas e as sociedades de capital. Continua na sua afirmativa ao pontuar que o hibridismo da sociedade limitada já se verificava desde o decreto nº 3.708/19, em seu artigo 2º, onde determinava que a constituição da sociedade se regeria pelos artigos 300 a 302 do Código Comercial (os quais se aplicavam às sociedades de pessoas) e, o artigo 18, orientava a aplicar subsidiariamente, no que coubesse, a Lei das Sociedades Anônimas às sociedades limitadas.

Destarte, o artigo 1.053, em seu parágrafo único, do Código Civil de 2.002, que determinam a definição das regras supletivamente aplicáveis à sociedade limitada<sup>2</sup>.

Para José Waldecy Lucena:

(...) as sociedades limitadas, de um lado, beneficiam-se da limitação da responsabilidade de seus sócios e da maior separação entre a pessoa do sócio e sua quota social, que resulta da vinculação do direito de voto à quota e não ao sócio, elementos estes trazidos das sociedades de capital. De outro lado, beneficiam-se da facilidade de organização e constituição, da possibilidade de impor restrições à livre cessão de quotas, da liberdade de escolha dos sócios a respeito das pessoas com quem desejam se associar e das causas pessoais de dissolução da sociedade, elementos estes tirados das sociedades de pessoas. (LUCENA, 1997, p. 48 apud CARVALHOSA, 2003, p. 36).

O Código Civil reconhece o caráter híbrido da sociedade limitada e permite explicitamente que a autonomia privada a molde de acordo com os interesses dos sócios. Caso o contrato social permaneça em silêncio, prevalecerá o caráter de uma sociedade de pessoas. Por outro lado, se o contrato social optar pela aplicação das regras da sociedade anônima, a sociedade limitada adotará características de uma sociedade de capitais, como já era observado na concisão do Decreto nº 3.708/19.

De acordo com o entendimento da jurista Vera Helena de Mello Franco:

A opção do Código Civil de 2.002, entretanto, é criticável; uma vez que, sendo a sociedade simples, em sua origem, no direito suíço e italiano, um modelo jurídico para as sociedades de responsabilidade solidária e não comerciais, não seriam suas regras as mais adequadas à regência supletiva das sociedades limitadas, que, conforme se verifica na prática, são sociedades comerciais por excelência, servindo, inclusive, em nossos dias, como modelo para a formatação de grandes empresas industriais e comerciais e joint ventures<sup>3</sup>. Ademais, a estrutura orgânica adotada para a administração da sociedade limitada no Código de 2.002 – que passa a permitir a administração por terceiros e a realização de assembleia geral dos sócios – levaria a uma aproximação mais natural da sociedade limitada à forma societária das anônimas. (FRANCO, 2001, p. 81-85 apud CARVALHOSA, 2003, p. 40).

Em suma, a sociedade limitada pode ser disciplinada, no contrato social, como sociedade de pessoas ou de capital. Se o contrato social estabelecer que as quotas sociais possam ser alienadas para estranhos, independentemente da

---

<sup>2</sup> O artigo 1.053, “caput” e parágrafo único, do Código Civil de 2.002, dispõem, respectivamente, que a sociedade limitada rege-se, nas omissões deste capítulo, pelas normas da sociedade simples e que o contrato social poderá prever a regência supletiva da sociedade limitada pelas normas da sociedade anônima.

<sup>3</sup> Joint venture ou empreendimento conjunto é uma associação de empresas, não definitiva e com fins lucrativos, para explorar determinado(s) negócio(s), sem que nenhuma delas perca sua personalidade jurídica. Difere da sociedade comercial (*partnership*) porque se relaciona a um único projeto cuja associação é dissolvida automaticamente após o seu término. Um modelo típico de joint venture seria a transação entre o proprietário de um terreno de excelente localização e uma empresa de construção civil, interessada em levantar um prédio sobre o local.

anuência dos demais sócios, a sociedade é de capital. Ela será de pessoas, se o contrato previr que o ingresso de novos sócios ou, que a venda de quotas para estranhos, dependa da concordância da unanimidade dos sócios.

“Na omissão do contrato, o sócio pode ceder sua quota total ou parcialmente para quem já seja sócio, independentemente da anuência dos outros, ou a estranho, se não houver oposição de titulares de mais de um quarto do capital social” (artigo 1.057, do Código Civil de 2.002).

A eficácia da cessão depende da averbação do respectivo instrumento na Junta Comercial, subscrito pelos sócios anuentes, que devem representar, no mínimo, três quartos do capital social (artigo 1.057, do Código Civil de 2.002).

Portanto, na omissão do contrato social, a sociedade limitada é disciplinada como uma sociedade personalíssima.

### **2.3 Análise das Demonstrações Contábeis**

Segundo Saporito (2015) as Demonstrações Contábeis são os documentos que toda a empresa societária elabora, ao fim de cada exercício social, que no caso do Brasil, corresponde ao ano calendário e disponibiliza para o seu público de interesse. Ou seja, sócios ou acionistas, e potenciais investidores, com o objetivo de representar seu fluxo contábil e financeiro. A divulgação dessas demonstrações são obrigatória segundo algumas legislações:

- Legislação do Imposto sobre a Renda;
- Legislação societária Lei nº 6.404/1976;
- Normas do Conselho Federal de Contabilidade na Resolução CFC nº 1.185/2009 (NBC TG 26), alterada pela Resolução nº.1.376/2011;
- Deliberação CVM nº 676/2011.

Além disso, é através desses relatórios que é possível comparar a situação financeira da entidade em diferentes períodos.

Assim, essas informações se tornam um grande facilitador para as tomadas de decisão dos administradores, pois uma das principais informações para gerir uma organização são os índices, tais como de liquidez e endividamento. Também são relevantes as análises vertical e horizontal, que consistem em análises que buscam entender a dinâmica das operações de uma empresa, que são relevantes na hora de



se tomar uma decisão, seja ela para aquisição ou fornecimentos de créditos, investimentos, compras entre outros.

Em síntese, as demonstrações contábeis representam a posição patrimonial e financeira, o resultado econômico e o fluxo de caixa da entidade.

São compostas, obrigatoriamente, pelos seguintes documentos:

- Balanço Patrimonial;
- Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL);
- Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA);
- Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC);
- Demonstração do Resultado Abrangente (DRA);
- Notas Explicativas.

É importante lembrar que a legislação permite a inclusão do Demonstrativo de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA) na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) e estabelece, de acordo com a Lei nº 6404/1976, que as demonstrações contábeis devem ser complementadas por notas explicativas.

Embora as demonstrações contábeis sejam importantes internamente para analisar os resultados das empresas, existe uma legislação contábil que torna sua elaboração obrigatória.

No caso da Operadora de Shopping Center Lua Nova a mesma apresenta ao final de cada exercício social as seguintes demonstrações

- Balanço Patrimonial; Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);
- Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA);
- Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL);
- Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC);
- Demonstração do Valor Adicionado (DVA);
- Demonstração do Resultado Abrangente (DRA).

Além disso, a complementaridade desses dados deve ser fornecida por meio das notas explicativas, a fim de apresentar uma visão abrangente dos resultados patrimoniais das empresas.

Nesse sentido, tanto os valores patrimoniais quanto o resultado do exercício, como formas explicativas, foram incorporados à obrigatoriedade das demonstrações de acordo com o item 10 da NBC TG 26, em conformidade com a legislação societária do artigo 176, § 4º da Lei nº 6404/1976.

De acordo com a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2000, aprovada pela Resolução CFC nº 1.330/2011, todas as demonstrações contábeis devem ser registradas no Livro Diário, com as assinaturas do representante legal da empresa e do profissional de contabilidade devidamente habilitado.

Em resumo, a figura 1 expressa as principais normas e práticas contábeis para os empreendimentos.

**Figura 1- Demonstrações Contábeis**

Demonstrações Contábeis	Regra Geral	S/A. CAP ABERTO	PME's NBCTG 1000	ME e EPP ITG1000
Balanco Patrimonial	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
Demonstração de Resultado do Exercício	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
Demonstração do Resultado Abrangente	Obrigatório	Obrigatório	Substituída pela DLPA	Facultativa
Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados	Substituída pela DMPL	Substituída pela DMPL	Substituída pela DMPL	Facultativa
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	Obrigatório	Obrigatório	Substituída pela DLPA	Facultativa
Demonstração do Fluxo de Caixa	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Facultativa
Demonstração do Valor Adicionado	Facultativa	Obrigatório	Facultativa	Facultativa
Notas Explicativas	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório

Fonte: CRCPR

**(Conselho Regional de Contabilidade do Paraná, agosto de 2020)**

De acordo com Martins, Miranda e Diniz (2020), a análise das demonstrações contábeis consiste em esforços sistemáticos realizados por uma pessoa capacitada para determinar a previsão de liquidez, solvência e rentabilidade de uma entidade.

A análise das demonstrações contábeis deve refletir a situação econômica, financeira e a viabilidade de risco da empresa. A qualidade das informações e das técnicas de análise utilizadas influenciam a compreensão dos resultados. Nesse sentido, a análise das demonstrações contábeis se torna mais sólida quando interpretada levando em consideração as características do setor de atuação da empresa, e o analista deve ter um conhecimento mais detalhado do mercado em que a empresa opera (ASSAF NETO, 2015).

Saporito (2015) destaca que a análise das demonstrações contábeis é um conjunto de técnicas que transformam os valores monetários das demonstrações em indicadores capazes de fornecer informações úteis para entender a situação econômica e financeira da empresa analisada. O autor enfatiza que, para obter conclusões mais confiáveis, a qualidade das demonstrações depende da confiabilidade, fidedignidade dos números e conformidade com as normas contábeis durante sua elaboração.

Assim sendo, a análise das demonstrações contábeis é um instrumento flexível, pois não há uma única forma de analisar as mesmas. Isso possibilita ao usuário retirar da análise os pontos que considera mais relevantes, a fim de analisar a saúde financeira de uma entidade, organizando as informações de modo a facilitar o entendimento e a interpretação, para os usuários da informação contábil

Mediante o exposto acima, pode-se afirmar que a análise de balanço e da DRE é importante para a tomada de decisão, para um diagnóstico da situação econômica e financeira, possíveis falhas na administração da empresa, seus índices de liquidez ou do seu patrimônio.

Com os relatórios coletados da contabilidade, é possível saber como está a saúde financeira da entidade, e a partir desse diagnóstico, decidir qual o melhor caminho a seguir na resolução e julgamento da situação da empresa e quais as suas possibilidades futuras.

Daí a importância do resultado da análise do balanço e da DRE ser apresentado através de relatórios de análise financeira, que são compostos por alguns índices como índices de endividamento, rentabilidade, liquidez e fluxo de caixa operacional, além das conclusões e pareceres do analista.

De acordo com Bazzi (2016), a análise das demonstrações contábeis é um processo crítico que envolve a avaliação das demonstrações contábeis para determinar a situação da entidade. Esse processo inclui uma série de ações e procedimentos administrativos, registros contábeis, rotinas financeiras, planejamento e controle das atividades.

Essa análise tem o intuito de maximizar os resultados econômicos e financeiros, auxiliando os usuários na otimização de suas decisões em relação à empresa, combinando um conjunto de indicadores (Liquidez, Endividamento, Rentabilidade, Atividades e Alavancagem) obtidos nas demonstrações contábeis. A análise é a ferramenta mais utilizada pelas instituições financeiras para consignação de créditos, por exemplo.

## **2.4 Indicadores financeiros**

Os Indicadores financeiros servem para que os administradores e analistas financeiros possam gerir melhor as finanças da empresa. Um indicador financeiro representa uma relação entre dois ou mais valores, provenientes de relatórios

internos, no qual o administrador, analista ou cliente busca entender o comportamento de um aspecto financeiro, setor ou área de decisão específica da empresa.

Vale destacar ainda, que os indicadores financeiros são muito mais que ferramentas, pois não se trata apenas de achar um número ou fórmula, mas sim, interpretar os resultados obtidos. Os números obtidos são utilizados para fazer um diagnóstico global ou local da empresa e entender a situação desta e planejar o futuro, fazendo os direcionamentos necessários para a continuidade da atividade econômica.

De acordo com Martins; Miranda e Diniz (2020), índices são relações entre contas das demonstrações contábeis usadas para investigar a situação econômico-financeira de uma entidade. São bem compreendidos quando são estabelecidos os parâmetros de comparação. O mais importante não é o uso de uma grande quantidade de índices, mas somente os necessários à compreensão da situação da entidade em análise.

Os índices que serão analisados neste trabalho são: Liquidez Geral, Liquidez Corrente, Liquidez Imediata, índice de Endividamento Financeiro, índice de Endividamento Geral, Margem líquida, Rentabilidade do Investimento Total e Rentabilidade do Capital Próprio.

#### 2.4.1 Indicadores de liquidez

Segundo Martins, Miranda e Diniz (2020), os índices de liquidez demonstram a situação financeira de uma entidade, sua capacidade de arcar com os compromissos financeiros assumidos. Bazzi (2016) destaca que analisar a liquidez de uma empresa é verificar a possibilidade de esta arcar com os seus compromissos financeiros dentro do prazo de vencimento.

Para Assaf Neto (2015), os índices de liquidez avaliam a capacidade de pagamento da empresa, revelando o equilíbrio financeiro e a necessidade de investimento de capital de giro.

Para Silva (2017), é importante que a análise da liquidez seja feita de forma comparativa com outros períodos, não somente com a mesma empresa, mas também dos seus principais concorrentes. Somente dessa forma a empresa poderá identificar o comprometimento do capital de giro e determinar a possibilidade de contrair novas obrigações. Dentro dos indicadores de Liquidez, serão abordados neste trabalho, a Liquidez Geral, Liquidez Corrente, Liquidez Seca e Liquidez Imediata.

De acordo com Matarazzo (2010), a liquidez geral demonstra a capacidade de pagamento das dívidas da empresa no curto e longo prazo, ou seja, para cada R\$ 1,00 devido, quanto a empresa terá disponível. Desta maneira, uma liquidez geral superior a R\$ 1,00 assinala relativa folga financeira quanto ao cumprimento das obrigações de longo prazo, o índice inferior a R\$1,00 assinala possíveis problemas no pagamento das dívidas (ASSAF NETO, 2015). Assim, a liquidez geral auxilia na análise da geração de caixa em função do total das dívidas da empresa. Deste modo, tem-se uma percepção de longo prazo, considerando possibilidades de entradas e saídas de recursos (MATARAZZO, 2010).

Segundo Assaf Neto (2015), a liquidez corrente demonstra a capacidade de geração de recursos para o pagamento das dívidas da empresa no curto prazo (até o final do próximo período corrente), ou seja, para cada R\$ 1,00 de dívida, quanto a empresa possui disponível para saldá-la. Deste modo, uma liquidez corrente inferior a R\$ 1,00 aponta prováveis problemas nas liquidações a serem executados no próximo exercício social. Nesse indicador, quanto maior a liquidez, melhor para a empresa. A liquidez corrente apresenta uma análise mais dos recebimentos e pagamentos relacionados com a atividade da empresa (MATARAZZO, 2010).

O índice de liquidez imediata é usado para medir a capacidade da empresa em liquidar suas dívidas a curto prazo, apenas com as disponibilidades. Ou seja, tem a função de demonstrar a situação da empresa a curto prazo, considerando apenas caixa, saldos bancários e aplicações financeiras. Atualmente, com a evolução do mercado de crédito, esse índice passou a ter pouco relevância para as empresas.

Conforme Marion (2009, p.81):

(...) a empresa deverá manter certos limites de segurança, não desejando o analista obter índices altos, pois Caixa e Bancos perdem o poder aquisitivo com a inflação. Nem sempre reduções sucessivas nesse índice significam situação constrangedoras; podem significar uma política mais rígida de disponível e, até mesmo, uma redução do limite de segurança. Sucessivas reduções na Liquidez Imediata, com constantes e crescentes atrasos no pagamento a fornecedores (detectados mediante as informações comerciais obtidas na praça), já são um indicador relevante de dificuldades financeiras.

Portanto, a administração e o gestor devem analisar cautelosamente os resultados obtidos, levando em consideração, que estes índices mudam de uma empresa para outra. Deve-se analisar também a economia, pois como as contas mais utilizadas são caixa, banco e aplicações financeiras, pode sofrer grandes variações.

#### 2.4.2 Indicadores de endividamento

De acordo com Bazzi (2016), o índice de endividamento representa a relação entre as obrigações de curto prazo e o total das obrigações, ou seja, indica a proporção do endividamento que deve ser pago em um curto período de tempo. Segundo Saporito (2015), os índices de endividamento são calculados para avaliar as decisões de financiamento e são baseados nos diferentes grupos de contas que compõem as fontes de recursos da empresa.

Os indicadores de endividamento estão relacionados à estrutura de capital, que engloba tanto o capital próprio quanto o capital de terceiros. Eles indicam o nível de risco associado aos financiamentos e procuram identificar várias relações da dívida da empresa. Dessa forma, esses indicadores estão, de certa forma, ligados às decisões de financiamento e investimento (SILVA, 2017).

Conforme Ribeiro (2015), os indicadores de endividamento revelam a proporção entre o capital próprio e o capital de terceiros, ou seja, as origens dos recursos investidos no Patrimônio Líquido. Quanto menor for a participação do capital de terceiros, menor será o endividamento da empresa e, conseqüentemente, maior será seu poder de tomada de decisão. Se o capital de terceiros for investido em proporções maiores do que o capital próprio, ocorrerá uma dependência financeira. Nesse caso, é provável que uma parcela dos lucros seja destinada à sua remuneração.

Antes de citar o Endividamento Geral, é importante conceituarmos o índice de Composição do Endividamento, que analisa a saúde financeira de uma empresa. Ao medir a concentração da dívida no curto prazo, o indicador revela a capacidade da empresa de cumprir seus compromissos financeiros. Quanto maior for essa concentração, mais difícil será para a empresa enfrentar possíveis turbulências no mercado. Por outro lado, se a dívida estiver menos concentrada no curto prazo, a empresa terá um melhor fluxo de caixa e mais tempo para tomar medidas diante de adversidades. Portanto, é fundamental que as empresas mantenham um equilíbrio adequado na distribuição de suas dívidas para garantir a estabilidade financeira a longo prazo.

O endividamento geral é um conceito que engloba o endividamento financeiro e outros tipos de endividamento de uma empresa. É um dos indicadores de endividamento mais básicos de uma empresa, e representa a proporção do

endividamento em comparação ao ativo total da empresa. Quanto maior for esse indicador, mais endividada uma empresa estará.

Saporito (2015) também contribui para o estudo do endividamento geral ao destacar os índices de endividamento como ferramentas para analisar as decisões de financiamento. Esses índices são calculados com base nos grupos de contas que compõem as fontes de recursos da empresa, permitindo avaliar a estrutura de capital e as origens dos recursos investidos.

#### 2.4.3 Indicadores de rentabilidade

Conforme Ribeiro (2015, p.16), os indicadores de rentabilidade revelam o retorno econômico gerado pelo capital investido na empresa e são resultado da comparação entre contas da Demonstração do Resultado do Exercício e contas do Balanço Patrimonial.

Segundo Martins, Miranda e Diniz (2020), os indicadores de rentabilidade permitem avaliar o desempenho econômico da entidade. No entanto, recomenda-se analisar o desempenho dentro de cada setor econômico específico, uma vez que a rentabilidade pode variar entre setores, como atacado, serviços ou bancário.

Os índices de rentabilidade têm a função de transformar valores absolutos em valores relativos. Esses índices são divididos em dois grupos principais: margens e retornos. Os índices obtidos a partir da Demonstração de Resultados são chamados de margens, enquanto os índices obtidos com base no Balanço Patrimonial são chamados de retornos, de acordo com Saporito (2015).

Para Bazzi (2016), a análise de rentabilidade de uma empresa é relevante, pois os indicadores de rentabilidade permitem avaliar o lucro em diferentes aspectos. Eles são úteis para analisar a efetividade da gestão adotada.

A Rentabilidade do investimento total indica a relação entre os resultados da empresa e o volume de recursos nela investidos por sócios e terceiros. Esse indicador demonstra quanto representa do lucro líquido em relação ao investimento total. Ou seja, quanto retorna do investimento no período.

Rentabilidade do Capital próprio é um indicador econômico, muito utilizado nas análises econômicas e financeiras, que mede a capacidade do capital próprio da empresa em gerar retorno financeiro. Dito de outra forma, a RCP procura avaliar a eficiência e capacidade de gestão dos investimentos dos detentores do capital da

empresa em termos de produção de resultados financeiros. Assumindo que os capitais próprios da empresa representam a sua situação patrimonial líquida.

#### 2.4.4 Margem Líquida

Assaf Neto (2010) estabelece que a margem líquida avalia a eficiência global da empresa, permitindo determinar quanto o empresário ganha para cada real investido. A margem líquida é frequentemente comparada entre empresas do mesmo setor para uma rápida identificação daquela que é mais eficiente operacional e financeiramente. Esse indicador relaciona o Lucro Líquido (LL) com as vendas.

Conforme Sanvincente (1998), o índice de Margem Líquida compara o lucro atribuído aos acionistas com o volume de receitas gerado pelas operações da empresa. Também conhecido como retorno sobre as vendas, esse indicador demonstra quanto a empresa lucrou em relação ao seu faturamento, ou seja, revela a margem de lucratividade da organização para cada real vendido. Portanto, fica evidente qual o retorno obtido pela empresa em relação à sua receita.

Segundo Silva (2010), a margem líquida representa a rentabilidade de uma organização em relação às vendas líquidas do período. A interpretação desse indicador deve considerar que um valor maior é melhor, mas é importante lembrar que não há um valor ideal para esse índice, sendo necessário comparar o valor obtido com a média do setor ou região em que a organização atua.

### **3. Caracterização: Operador de Shopping Lua Nova e o Shopping Passeio**

A Operadora de Shopping Center Lua Nova tem como principal atividade a Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária<sup>4</sup>, visto que é de propriedade do empreendedor Grupo Lua Nova. Composta por três empreendedores, é classificada como uma empresa de cunho Limitada, segundo Código Civil, artigo 1052, que pontua que: “na sociedade limitada, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social”.

A Operadora de Shopping Center Lua Nova, é a gestora do Shopping Passeio, que fica localizado na Av. Contorno Norte, 145 – Cohatrac IV – São Luís – MA. Possui

---

<sup>4</sup> Informação retirada do site:

[https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/servicos/cnpjreva/Cnpjreva\\_Comprovante.asp](https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Comprovante.asp), consulta realizada dia: 04/06/2023



lojas, lanchonetes, cinema, parque de diversão e estacionamento gratuito. Os visitantes podem desfrutar de 52 opções de lojas, das quais 2 âncoras, 3 megalojas e 39 lojas satélites de diversos segmentos, como vestuário masculino, feminino e infantil, eletroeletrônico, cama/mesa/banho e serviços diversos, incluindo uma ampla agência da Caixa Econômica Federal e uma unidade do Hospital São Domingos, além de 11 salas comerciais. A Praça de Alimentação reúne 9 lojas de *fast-food* com capacidade para 300 pessoas.

A Operadora de Shopping Center Lua Nova é administrada e comercializada pela Pinheiro Negócios LTDA, que é responsável por administrar não somente shoppings centers e Street Malls, mas diversos empreendimentos de segmentos comerciais em todo o país.

O centro comercial conta ainda com quatro salas de cinema, 160 vagas de estacionamento, das quais 80 cobertas e 80 descobertas, além de 50 vagas criadas em parceria com a Prefeitura em praça limítrofe ao empreendimento.

Com relação a localização, o conjunto Cohatrac, formado a partir da reunião do Cohatrac 1, 2, 3, 4, 5, Jardim das Margaridas, Cohatrac-Primavera, Parque Aurora e Novo Cohatrac é uma região da Grande São Luis com uma média de 60 mil habitantes espalhados em 20 conjuntos adjacentes, conforme estimativa do IBGE, e possui uma das estruturas de negócios mais bem avaliadas da cidade, por isso, é considerado autossuficiente pelos moradores locais.

O Bairro do Cohatrac conta com um comércio diversificado, que inclui shopping, supermercados, farmácias, frigoríficos, papelarias, depósitos de material de construção, restaurantes, postos de saúde, clínicas, hospitais, escolas, academias, floriculturas, bares e salões de beleza, entre outros estabelecimentos comuns. Além disso, o bairro oferece opções de lazer e pontos gastronômicos expressivos. A economia forte e o desejo das pessoas de consumir localmente, atraíram investimentos milionários para a Cohatrac.

### 3.1 O Setor Econômico: Cenário atual do Shopping Center

O ano de 2020 apresentou diversos desafios para as atividades econômicas, ainda mais para a de shopping centers. De acordo com dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), a perspectiva inicial era positiva, visando um crescimento de 7% no faturamento do setor. No entanto, essa previsão não se concretizou devido à crise sanitária e econômica decorrente da pandemia de COVID-

19. As restrições impostas para conter o coronavírus afetaram praticamente todos os estabelecimentos, levando a uma redução no horário de funcionamento ou até mesmo ao fechamento total das portas ao público em geral.

De acordo com a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (ALSHOP), o número de visitantes nos shopping centers foi de 502 milhões em 2019, para 341 milhões em 2020, representando uma queda de 32%<sup>5</sup>. Outros estudos, como o Índice de Performance do Varejo (IPV) realizado pela FX Data Intelligence, também confirmam essa redução, mostrando uma queda de 27,71% na frequência de pessoas em 2020 em comparação com 2019.

Além disso, o tempo médio de permanência nos centros de compras foi reduzido de uma hora e meia em 2019 para aproximadamente 30 minutos ao longo de 2020, de acordo com uma pesquisa da Alshop. Esse dado está alinhado com a percepção da ABRASCE de uma mudança no comportamento dos consumidores, devido ao recebimento da infecção pelo coronavírus.

Os visitantes passaram a frequentar os shoppings com menos frequência, realizando compras de forma mais pontual. Essa redução na circulação de pessoas teve um impacto direto na receita do setor, que registrou uma receita de R\$ 128,8 bilhões em 2020, de acordo com a ABRASCE, representando uma queda de 33,2% em relação a 2019, quando o faturamento foi de R\$ 192,8 bilhões.

## **4 Metodologia**

### **4.1 Delineamento da pesquisa**

Quanto aos procedimentos técnicos, utilizou-se como método o estudo de caso, esse tipo de abordagem de pesquisa que envolve uma análise aprofundada e detalhada de um caso específico. Essa técnica permite ao pesquisador investigar um fenômeno complexo em seu contexto real, buscando compreender as múltiplas variáveis e interações envolvidas. Neste estudo de caso será realizada uma análise das demonstrações contábeis da empresa Operadora de Shopping Center Lua Nova.

No que se refere ao estudo de caso deve ser pontuado que o mesmo é uma abordagem de pesquisa que permite investigar e compreender os eventos da vida real, preservando suas características holísticas e significativas. Segundo Robert K.

---

<sup>5</sup> Informação retirada do site:

<https://dcomercio.com.br/publicacao/s/shoppings-perderam-160-milhoes-de-visitantes-em-2020>, consulta realizada dia: 04/06/2023.

Yin (2001), o estudo de caso pode ser aplicado em diversos contextos, como processos organizacionais e administrativos, mudanças em áreas urbanas, relações internacionais e desenvolvimento de setores econômicos.

De maneira geral, os estudos de caso são a estratégia preferida quando o pesquisador possui pouco controle sobre os eventos e quando o objetivo é analisar fenômenos contemporâneos em um contexto real. Além disso, é possível complementar esses estudos de caso com dois outros tipos: estudos exploratórios e descritivos.

O estudo exploratório representa o início de qualquer trabalho científico, uma vez que visa ampliar o conhecimento sobre um tema em questão, utilizando pesquisas bibliográficas e estudos de caso como forma de ilustração.

O estudo descritivo parte do princípio de que os fatos devem ser analisados, classificados e interpretados sem a interferência do pesquisador, razão pela qual são conduzidas pesquisas de levantamento. Elas podem ser realizadas nas áreas de ciências sociais e humanas, investigando diversos aspectos, como opiniões e o mercado.

No que se refere aos objetivos, trata-se de uma pesquisa descritiva, conforme definido por Gil (2018), cujo objetivo é descrever as características de uma determinada população ou fenômeno. No caso em questão este estudo visa analisar os indicadores financeiros de uma Operadora de Shopping Center, a fim de verificar a situação patrimonial e financeira da entidade

Além disso, a pesquisa descritiva pode ser elaborada com a finalidade de identificar possíveis relações entre variáveis. Segundo Santos (2015), na pesquisa descritiva, os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados por meio de técnicas padronizadas, a fim de avaliar o impacto da ocorrência de uma determinada realidade e a relação entre as variáveis.

No que tange a abordagem do problema, o presente estudo adota características de pesquisa qualitativa e quantitativa. Conforme explicado por Appolinário (2015), as pesquisas qualitativas envolvem o estudo de fenômenos e envolvem a coleta de dados por meio das interações sociais do pesquisador com o fenômeno em questão. Na pesquisa quantitativa, o pesquisador atua trabalhando com variáveis que precisam ser analisadas a fim de apresentar uma visão panorâmica do fenômeno que está sendo estudado ou dos fatos que estão sendo analisados.

#### 4.2 Procedimentos de coleta e análise dos dados

No início, para coletar os dados, foi realizado um levantamento das demonstrações contábeis da Operadora de Shopping Center Lua Nova entre os anos de 2018 a 2022. O objetivo era obter as informações contábeis necessárias para a próxima fase da pesquisa.

Com base nos dados coletados, as demonstrações contábeis (Balanço Patrimonial e DRE) foram analisadas, e os cálculos dos indicadores foram feitos no software Microsoft Excel e, posteriormente, os dados foram padronizados em tabelas e gráficos. Com o objetivo de identificar o desempenho financeiro e econômico da entidade.

### 5 ANÁLISE DOS INDICADORES

Para avaliar o desempenho financeiro e econômico da empresa estudada, a análise dos dados tomou por base os resultados obtidos a partir dos cálculos dos indicadores propostos nessa pesquisa, que são os índices de liquidez, índices de endividamento, índices de rentabilidade e a margem líquida.

#### 5.1 Índices de liquidez

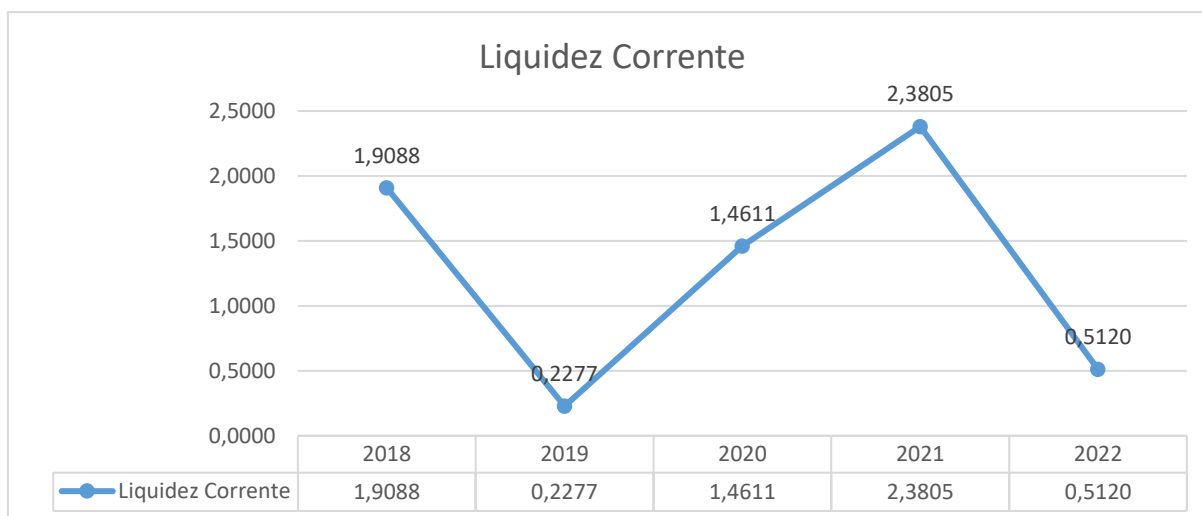
Na Tabela abaixo, são apresentados os resultados dos cálculos dos indicadores de liquidez corrente da empresa Operadora de Shopping Center Lua Nova, no período de 2018 a 2022, buscando entender e avaliar a capacidade da empresa para saldar seus compromissos.

Tabela 1 – Cálculo do indicador de liquidez corrente

<b>Liquidez Corrente</b>			
<b>Fórmula:</b>	<b><math>\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}</math></b>		
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	1,9088	1,298	0,8167
2019	0,2277		
2020	1,4611		
2021	2,3805		
2022	0,512		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 1 – Variação dos índices de liquidez corrente



Fonte: Dados da pesquisa

Analisando os índices de liquidez corrente, foi possível verificar que a Operadora de Shopping Center Lua Nova, apresentou condições satisfatórias para cumprir seus compromissos financeiros de curto prazo, pois para cada R\$ 1,00 de obrigação com terceiros a curto prazo, a empresa possuía um valor acima disso para saldá-los nos anos de 2018, 2020 e 2021.

No entanto, nos anos de 2019 e 2022 essa mesma performance não foi observada, de maneira que a operadora não disponha no Ativo Circulante de recursos suficientes para arcar com obrigações do passivo circulante nos referidos anos. Mas, na média dos 5 anos ela teria condições de arcar com seus compromissos e obrigações.

Tabela 2 – Cálculo do indicador de liquidez imediata

<b>Liquidez Imediata</b>			
<b>Fórmula:</b>	<b>Disponível</b>		
	<b>Passivo Circulante</b>		
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	0,5859	0,5071	0,3299
2019	0,0728		
2020	0,6771		
2021	0,9893		
2022	0,2105		

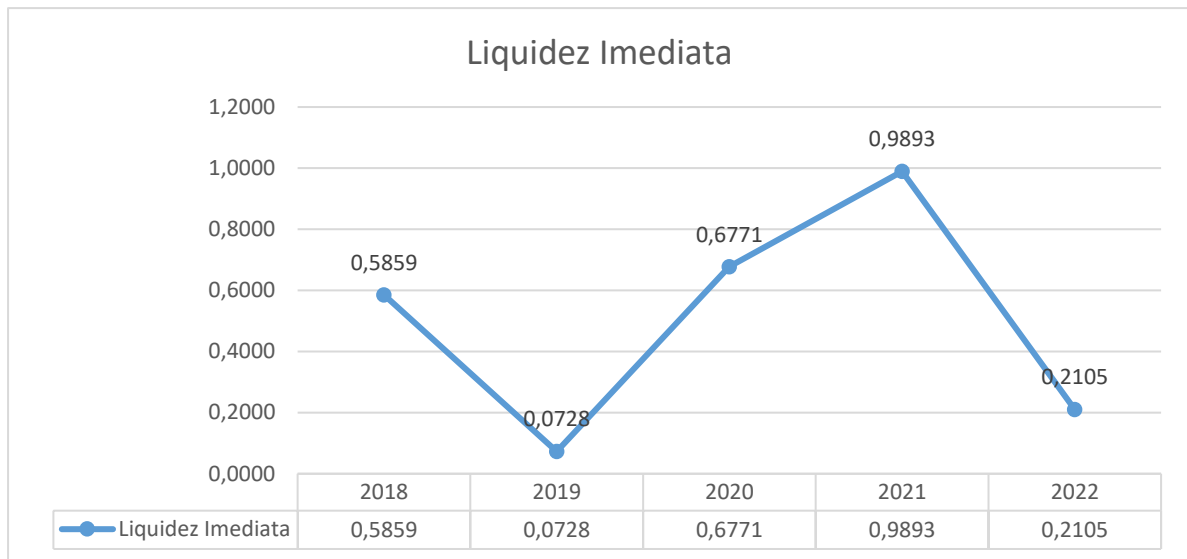


Gráfico 2 – Variação dos índices de liquidez imediata

Fonte: Dados da pesquisa

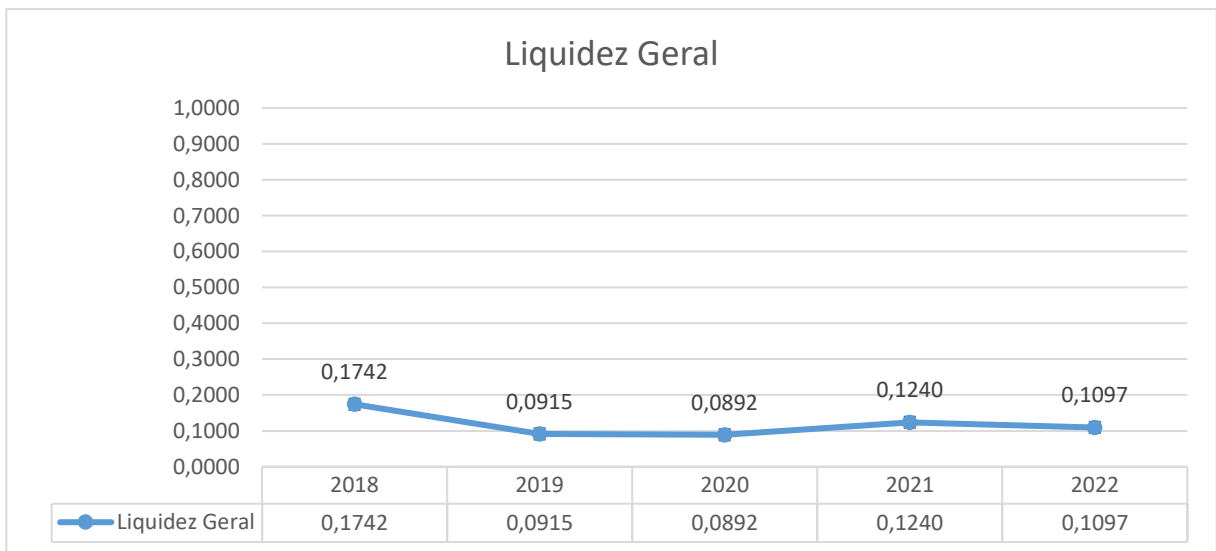
A liquidez imediata mostra a capacidade das empresas para liquidar imediatamente suas dívidas de curto prazo apenas com os valores de caixa e equivalentes de caixa. O desempenho deste índice para a Operadora de Shopping Center Lua Nova é baixo, uma vez que ela não possuía, no período analisado, valores expressivos na conta caixa e equivalentes de caixa. Para efeito de análise, os resultados deste índice tendem a ser baixos, visto que em geral, a empresa não costuma dispor de excesso de capital em caixa pois poderiam sofrer os efeitos inflacionários. Logo, de 2018 a 2022 nas contas Caixa e Bancos a Operadora de Shopping Center Lua Nova não tinha disponível valores suficientes para arcar com suas obrigações do Passivo Circulante.

Tabela 3 – Cálculo do indicador de liquidez geral

<b>Liquidez Geral</b>			
<b>Fórmula:</b>	<b><math>\frac{(A.C + \text{Realizável a longo prazo})}{P.C + \text{Exigível em médio e longo prazo}}</math></b>		
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	0,1742	0,1177	0,0310
2019	0,0915		
2020	0,0892		
2021	0,124		
2022	0,1097		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 3 – Variação dos índices de liquidez geral



Fonte: Dados da pesquisa

Quanto à liquidez geral, que avalia quanto a empresa possui de ativo para cumprir com as suas obrigações e dívidas de curto e longo prazos, o período analisado apresentou resultados insatisfatórios, pois no longo prazo a Operadora de Shopping Center Lua Nova não dispõe de recursos no ativo circulante e realizável a longo prazo para arcar com as obrigações do passivo circulante e exigível a longo prazo.

## 5.2 Índices de Endividamento

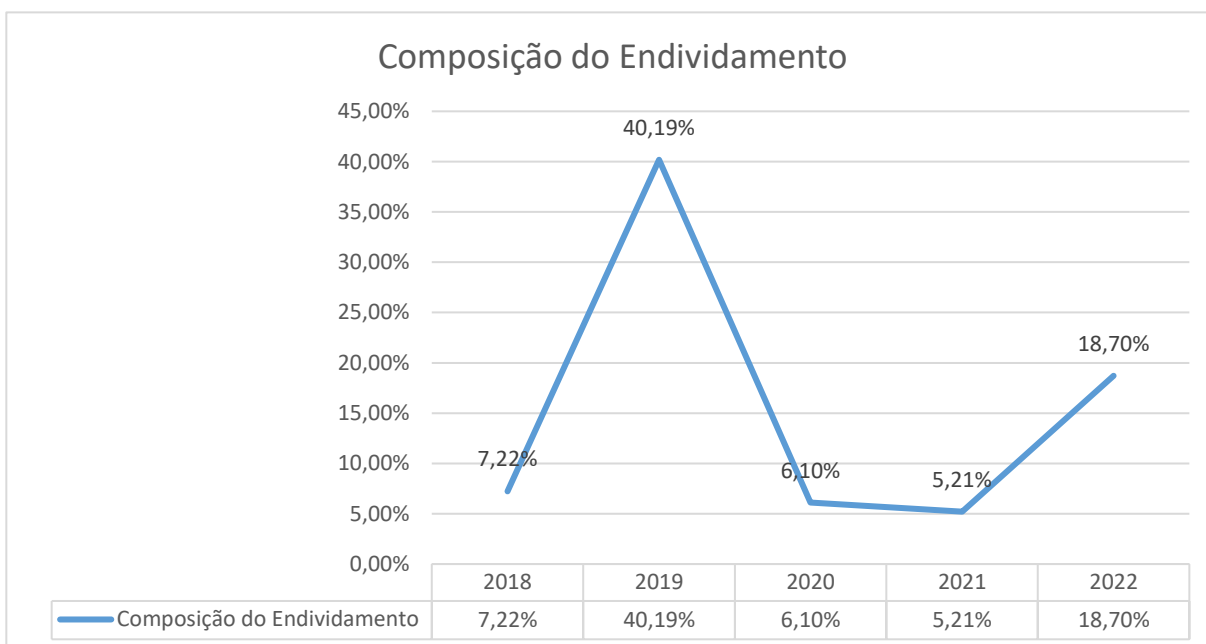
Para investigar o equilíbrio entre as fontes de recursos de terceiros e próprios das empresas, recorre-se aos índices de endividamento. A Tabela a seguir apresenta os resultados dos índices de endividamento da entidade estudada.

Tabela 4 – Cálculo do indicador de Composição de Endividamento

<b>Composição de Endividamento</b>			
<b>Fórmula:</b>	<b>Passivo Circulante</b>		
	<b>P.C + Exigível em médio e longo prazo</b>		
<b>Ano</b>	<b>Índice</b>	<b>Média</b>	<b>Des. Padrão</b>
2018	7,22%	15,48%	0,1329
2019	40,19%		
2020	6,10%		
2021	5,21%		
2022	18,70%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 4 – Variação dos índices de composição do endividamento



Fonte: Dados da pesquisa

O indicador de Composição de Endividamento revela quanto a dívida da empresa está concentrada no curto prazo. Quanto maior for essa concentração, mais dificuldade a empresa pode enfrentar para cumprir seus compromissos. No contexto da Operadora de Shopping Center Lua Nova, as dívidas estão concentradas no longo prazo, logo a empresa não tem risco de insolvência.

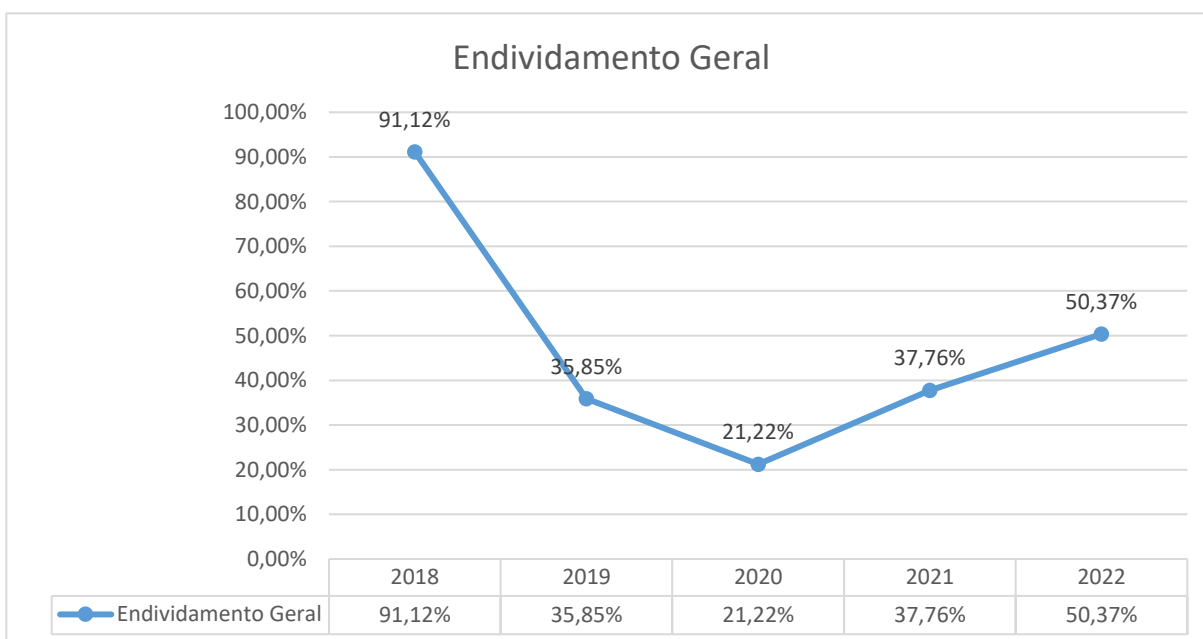


Tabela 5 – Cálculo do indicador de Endividamento Geral

<b>Endividamento Geral</b>			
<b>Fórmula:</b>	<b><math>\frac{\text{Capital de Terceiros}}{\text{Ativo Total}} \times 100</math></b>		
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	91,12%	47,26%	0,2380
2019	35,85%		
2020	21,22%		
2021	37,76%		
2022	50,37%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 5 – Variação dos índices de endividamento geral



Fonte: Dados da pesquisa

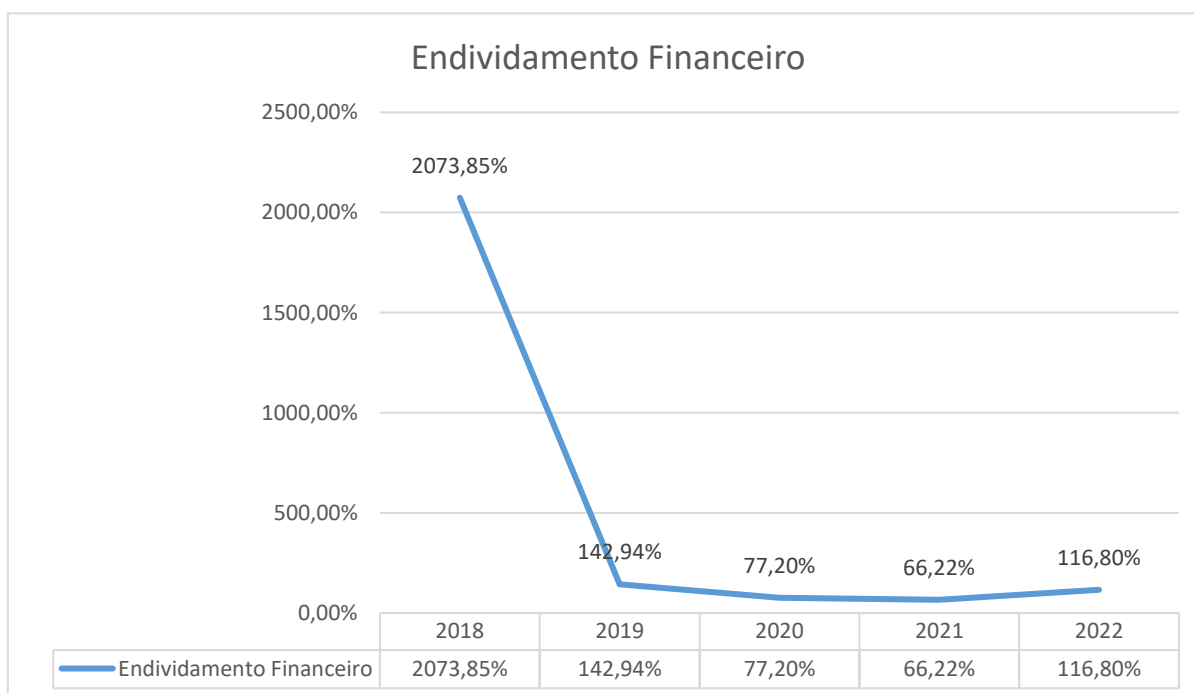
O índice de Endividamento Geral é um dos indicadores de endividamento mais básicos de uma entidade, e representa a proporção do endividamento em comparação ao ativo total do negócio. Esse indicador mostra o grau de alavancagem da entidade. No entanto, ele precisa ser analisado acompanhado de outros indicadores, como o indicador de Composição do Endividamento. No caso em questão, o indicador de endividamento geral da Operadora de Shopping Center Lua Nova apresenta valores satisfatórios, pois suas dívidas estão concentradas no longo prazo e, em nenhum dos anos, superou o valor de 100%.

Tabela 6 – Cálculo do indicador de Endividamento Financeiro

<b>Endividamento Financeiro</b>			
<b>Fórmula:</b> $\frac{\text{Dívida Bruta (PC + PNC)}}{\text{Patrimônio Líquido}} \times 100$			
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	2073,85%	495,40%	7,8970
2019	142,94%		
2020	77,20%		
2021	66,22%		
2022	116,80%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 6 – Variação dos índices de endividamento financeiro



Fonte: Dados da pesquisa

O índice de Endividamento Financeiro representa a relação do valor que a empresa está devendo para terceiros e o valor que foi investido pelos acionistas. Os dados levantados apresentam valores insatisfatórios. Em termos gerais, quanto mais elevado é esse índice, pior está a condição financeira da empresa. No ano de 2018, o índice se mostrou muito acima do recomendável, pois o patrimônio líquido da

empresa apresentava o valor de R\$727.777,20, e a Dívida Bruta de total R\$15.093.027,21.

### 5.3 Índices de Rentabilidade

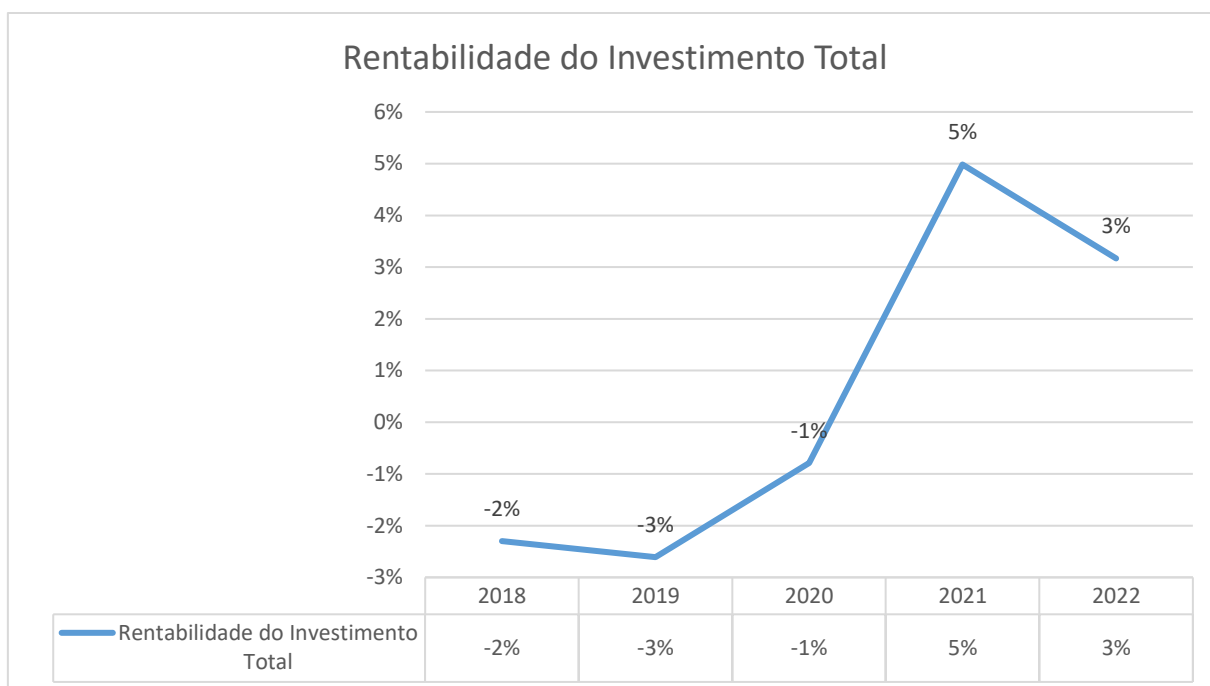
Para avaliar o desempenho econômico da Operadora de Shopping Center Lua Nova, foram calculados os indicadores de rentabilidade. Na Tabela 7, são apresentados os indicadores de rentabilidade, média e desvio padrão no período de 2018 a 2022.

Tabela 7 – Cálculo do indicador de rentabilidade do investimento total

<b>Rentabilidade do Investimento Total</b>			
<b>Fórmula: <math>\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}} \times 100</math></b>			
<b>Ano</b>	<b>Índice</b>	<b>Média</b>	<b>Des. Padrão</b>
2018	-2%	0%	0,0307
2019	-3%		
2020	-1%		
2021	5%		
2022	3%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 7 – Variação dos índices de rentabilidade total



Fonte: Dados da pesquisa

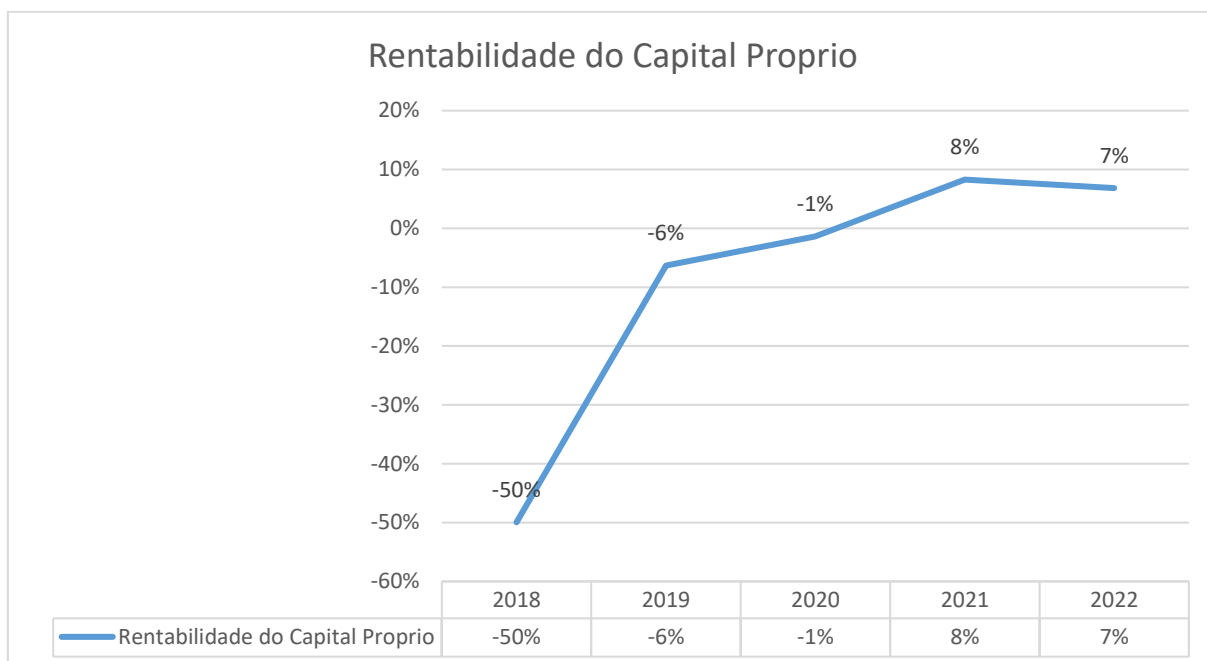
No índice de retorno sobre o investimento total, que mostra quanto a empresa está obtendo de retorno em relação aos seus investimentos totais, a Operadora de Shopping Center Lua Nova obteve resultados negativos nos anos de 2018 a 2020, isso mostra que a Companhia não obteve retorno sobre os investimentos realizados, sendo que nesses anos a mesma apresentou prejuízo operacional. As despesas, em termos de valor, superaram as receitas recebidas.

Tabela 8 – Cálculo do indicador de rentabilidade do capital próprio

<b>Rentabilidade do Capital Próprio</b>			
<b>Fórmula:</b> $\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Patrimônio Líquido}} \times 100$			
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	-50%	-8%	0,2148
2019	-6%		
2020	-1%		
2021	8%		
2022	7%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 8 – Variação dos índices de rentabilidade do capital próprio



Fonte: Dados da pesquisa

Quanto ao índice de Rentabilidade do Capital Próprio, que mede a remuneração dos capitais próprios investidos na empresa, ou seja, quanto foi adicionado ao patrimônio líquido decorrente do resultado do período, foi observado que o indicador de retorno sobre o patrimônio líquido apresentou valores percentuais negativos nos anos de 2018 a 2020, pois ao final desses três anos houve prejuízos acumulados. Houve uma melhora nos anos de 2021 e 2022, mas nada muito significativo.

#### 5.4 Margem Líquida

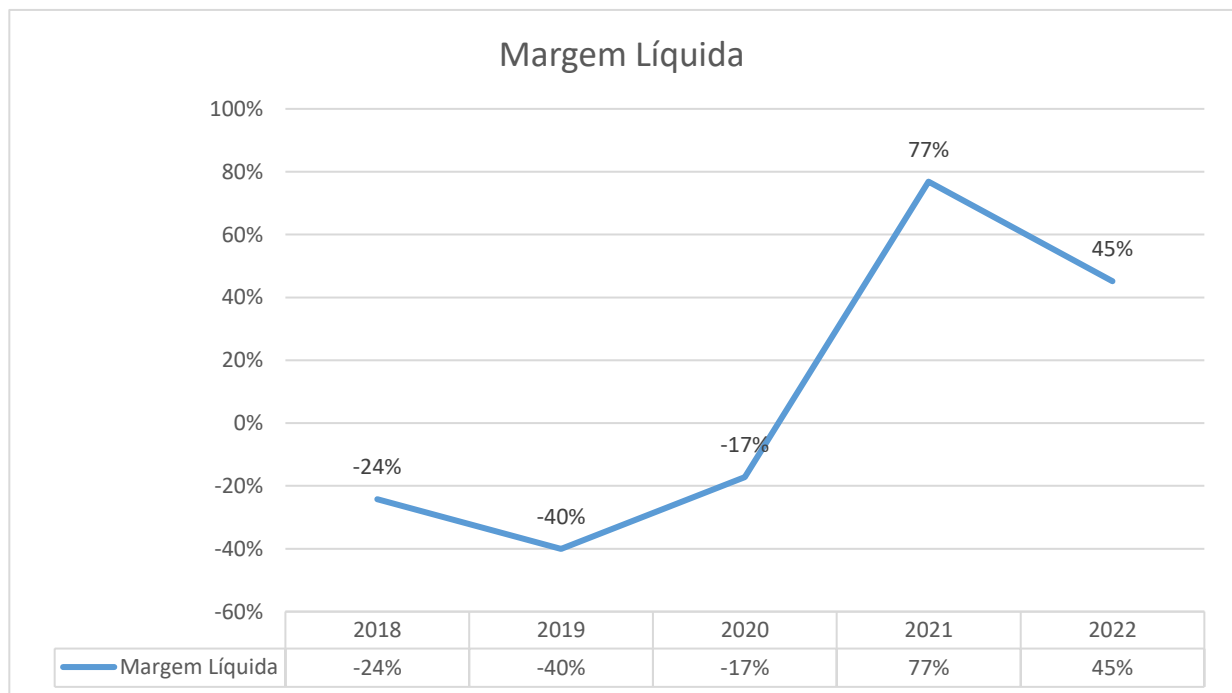
Em linhas gerais, os indicadores de lucratividade analisam ganhos relacionados com a operação da entidade em decorrência do seu volume de vendas, com o intuito de indicar a eficiência operacional da atividade. Na Tabela 9 é demonstrado o resultado do cálculo do indicador margem líquida da empresa estudada.

Tabela 9 – Cálculo do indicador margem líquida

<b>Margem Líquida</b>			
<b>Fórmula:</b>	$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Bruta}}$		
Ano	Índice	Média	Des. Padrão
2018	-24%	8%	0,4491
2019	-40%		
2020	-17%		
2021	77%		
2022	45%		

Fonte: Dados da pesquisa

Gráfico 9 – Variação dos índices de margem líquida



Fonte: Dados da pesquisa

Nos anos de 2018 a 2020 apresentou valores percentuais negativos, decorrentes dos prejuízos acumulados dos referidos anos. Apresentou um

crescimento expressivo nos anos de 2021 com o percentual de 77%, e, em 2022 de 45%.

## **6 CONCLUSÃO**

As demonstrações contábeis são essenciais para o gerenciamento de qualquer tipo de empresa, pois sem o conhecimento real da situação financeira, se pode acabar tomando decisões que podem prejudicar a organização, e também fica sem condições de investir adequadamente no negócio.

Nesse sentido a análise das demonstrações contábeis é uma ferramenta de grande utilidade na gestão de empresas. Através dela se poderá ter conhecimento da real situação financeira da organização, e a partir daí ter mais informações para poder tomar decisões, que melhor se adequem a situação da empresa. Atualmente as análises são fundamentais no processo contábil e gerencial.

Este estudo analisou os índices financeiros de uma entidade que é uma Operadora de Shopping Center, de um shopping de pequeno porte da cidade de São Luís no Estado do Maranhão, no período de 2018 a 2022. A análise foi feita com base em duas demonstrações contábeis: O Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício.

Os índices que foram analisados neste trabalho foram: Liquidez Geral, Liquidez Corrente, Liquidez Imediata, índice de Endividamento Financeiro, índice de Endividamento Geral, Composição do Endividamento, Margem Líquida, Rentabilidade do Investimento Total e Rentabilidade do Capital Próprio.

A partir dos cálculos analisados ao que se refere aos índices de liquidez, no que tange a Liquidez Corrente a empresa não teria capital disponível suficiente para quitar as obrigações a curto prazo, caso fosse preciso nos anos de 2019 e 2022. Ao que se refere a Liquidez Imediata e Liquidez Geral, respectivamente, no que tange ao curtíssimo prazo e ao longo a empresa não dispõem de recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações em nenhum dos anos analisados.

Quanto aos índices de endividamento, a empresa estudada apresenta valores representativos, demonstrando a necessidade de utilizar capital de terceiros para financiar as suas atividades. O aspecto que chamou atenção foi no Endividamento Financeiro que no ano de 2018, ficou em 2.073,85%, valor muito acima do recomendado.

A Operadora de Shopping Center Lua Nova apresentou índices de rentabilidade negativos durante o período de 2018 a 2020, período em que a empresa apresentou prejuízos acumulados no exercício, impactando diretamente nos resultados desse índice. Houve uma pequena melhora nos anos de 2021 e 2022, revertendo os prejuízos acumulados dos anos anteriores.

Por fim, ao analisar a margem líquida, observou-se que os valores percentuais ficaram negativos nos anos de 2018 a 2020, reflexo dos prejuízos acumulados nesses respectivos exercícios. No entanto, nos anos de 2021 e 2022, esses valores foram revertidos, apresentando valores percentuais positivos.

Dessa forma, conclui-se que todos índices financeiros foram avaliados de forma conjunta, para que de fato se tenha um retrato da situação econômica financeira da entidade, afim de que se possa estabelecer a estratégia de atuação contábil e administrativa para que o negócio possa ter continuidade e os usuários (investidores, administradores, fornecedores) possam ter uma visão da posição econômico-financeira da empresa.



## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução à metodologia do trabalho científico: elaboração de trabalhos na graduação**: 4. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

APPOLINÁRIO, Fábio. **Metodologia Científica**. São Paulo: Cengage Learning Brasil, 2015. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522122424/>. Acesso em: 10 fev. 2023

ASSAF NETO, Alexandre. **Estrutura e análise de balanços: um enfoque econômico-financeiro**. 11. ed. Grupo GEN, 2015.

BAZZI, Samir. **Análise das demonstrações contábeis**. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2016.

BIOMM. Institucional. 2020. Disponível em: <http://ri.biommm.com>. Acesso em: 17 jan. 2023.

BOFF, Jociane Zanchieta. **Análise dos indicadores econômicos e financeiros das indústrias do segmento de computadores e equipamentos listados na B3**. Caxias do Sul: UCS, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ucs.br/xmlui/handle/11338/10735?locale-attribute=en>, acesso em 30 jun.2023.

CARLOS, M. **Análise das demonstrações contábeis**. 8. ed. Grupo GEN, 2019.

CARVALHOSA. Modesto de Souza Barros. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

COELHO. Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial**. São Paulo: Saraiva, 2004.

D'AIUTO. Melissa Ferraz. **O Desenvolvimento do Setor de Shopping Centers no Brasil**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2013. Disponível: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/1991/1/MFD%27Aiuto.pdf>, acesso em 02 fev. 2023.

DZWIELEWSKI, Débora. **Análise de Indicadores Econômico-Financeiros para auxílio no Processo de Gestão de uma Operadora de Plano de Saúde**. Pato Branco: UTFPR, 2020. Disponível em: <https://repositorio.utfpr.edu.br/jspui/handle/1/26337>, acesso: 01 jul. 2023

FAVERO, Luiz Paulo. **Manual de Análise de Dados - Estatística e Modelagem Multivariada com Excel, SPSS e Stata**. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595155602/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

IUDÍCIBUS, Sergio de. **Análise de balanços**. 11. ed. Grupo GEN, 2017.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Contabilidade gerencial: da teoria à prática**. Grupo GEN, 2020.

LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 9. ed. - São Paulo: Atlas, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026580/>. Acesso em: 06 jun. 2023.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

MARION, José Carlos, RIBEIRO, Osni Moura, **Introdução à contabilidade gerencial**. 3. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547220891/>. Acesso em: 04 mai. 2023.

MARTINS, E.; MIRANDA, G. J.; DINIZ, J. A. **Análise didática das demonstrações contábeis**. Grupo GEN, 2020.

RIBEIRO, Osni M. **Estrutura e análise de balanço fácil**. Editora Saraiva, 2015.

RICHARDSON, Jarry, R. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 4. ed. Grupo GEN, 2017.

SAPORITO, Antônio. **Análise e estrutura das demonstrações contábeis**. Curitiba: Intersaberes, 2015.

SANTOS, Pedro Antonio dos, KIENEN, Nádia, CASTIÑEIRA, Maria Inés. **Metodologia da Pesquisa Social: Da Proposição de um Problema à Redação e Apresentação do Relatório**. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522494156/>. Acesso em: 23 jun. 2023.

SILVA, A.A. D. **Estrutura, análise e interpretação das demonstrações contábeis**. Grupo GEN, 2017.

SILVA, L. R.; MELLO, J. A. V. B.; ORRICO FILHO, R. D. **Índice padrão e análise da performance financeira das empresas concessionárias de exploração de Rodovias**. Revista Scientia Plena. v. 11, n. 3, p. 1-16, 2015.