

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REATIVAÇÃO DE UM POSTO DE  
COMBUSTÍVEL ATRAVÉS DA RECONQUISTA DE CLIENTES**

**Autor : Souza, Luiz Edmundo Gomes**  
**Responsável Técnico - CREA 26721-D/BA**  
**Registro Ibape - BA : 152**  
**Avenida Filipinas, 3781 - Bairro Jurema**  
**Vitória da Conquista - Ba CEP 45023 300**  
**(77) 424-9750 / (77) 9979-3428**  
**luiz@e2eng.com.br**

***Resumo.***

Neste trabalho pretende-se, analisar o quanto a Engenharia Econômica, apoiada sobre critérios rigorosos e análises minuciosas, pode solucionar problemas relacionados a Avaliação e Perícia. Ao nos depararmos com a meta de calcular quais foram às perdas financeiras, causadas por um trâmite burocrático, envolvendo uma grande distribuidora e um posto de combustível tradicional, e posteriormente precisar qual seria o valor necessário para recuperar tais prejuízos, percebemos o quanto a experiência em análises documentais e o domínio da estatística e de ensaios matemáticos proporcionaram uma solução clara do problema.

***Palavras-chave:*** Prejuízo, Econômico, Reativação

**IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG**

**CURRICULUM VITAE**

Luiz Edmundo Gomes de Souza, Engenheiro Civil, formado pela Universidade Federal da Bahia em 02.09.1994 Sócio diretor da E2 Engenharia e Empreendimentos Ltda., perito atuante em diversas comarcas do Estado da Bahia, Minas Gerais, Tocantins, especialista em avaliação de imóveis, membro do IBAPE, mestrando em Engenharia de Avaliação, pela Universidade Politécnica Valência - Espanha.

**Dados Complementares:**

Participante do 1º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações - AVALIAR - ABDE. Salvador - BA., Outubro / 98.

Participante do 2º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações - AVALIAR - ABDE. São Paulo - SP., Setembro /2000.

Participante do 1º Congresso Internacional de Avaliação e Transação de Imóveis, Valência - Espanha - Julho/2002.

- Autor do Trabalho intitulado “**Avaliação da Renda Econômica, a título de Royalties, quando da Exploração Mineral de uma Gleba**”, apresentado no III Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Avaliar 2002, em Curitiba - PR.

- Avaliação de 1.584 imóveis na cidade de Sobradinho - BA; acampamento da CHESF (Companhia Hidroelétrica do São Francisco), assim discriminados: 1.426 casas, 126 alojamentos, 24 terrenos e 08 boxes comerciais.

- Avaliação de diversos conjuntos habitacionais :

Conjunto Habitacional Vila Serrana II, na cidade de Vitória da Conquista - BA, com **495 unidades;**

Conjunto Habitacional Barro Preto, na cidade de Caetité - BA, com **200 unidades;**

Conjunto Habitacional Barreiras I, na cidade de Barreiras - BA, com **815 unidades;**

Conjunto Habitacional Brasil Novo, na cidade de Jequié - BA, com **800 unidades;**

Conjunto Habitacional ACM, na cidade de Ipiauí - BA, com **750 unidades;**

Conjunto Habitacional Alto do Fundão, na cidade de Ibotirama - BA, com **300 unidades.**

# IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG

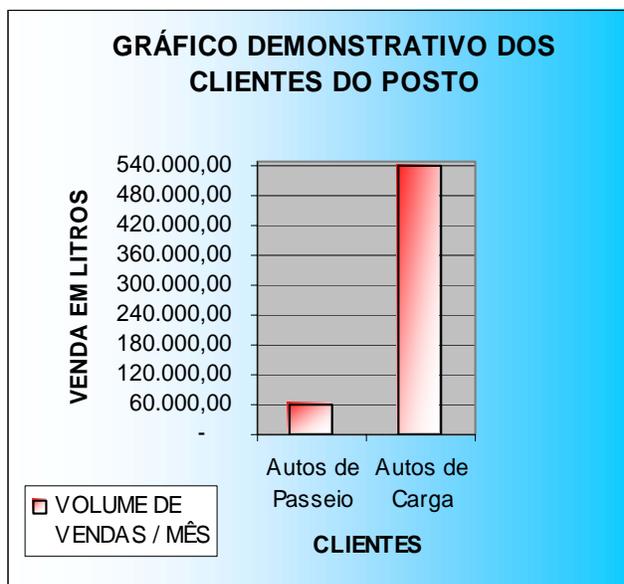
## INTRODUÇÃO :

Considerado um dos mais tradicionais Postos de Combustíveis da Região Sudoeste do Estado da Bahia, o avaliando atravessou uma delicada relação administrativa com uma grande Distribuidora, visando a mudança de Bandeira. Este episódio foi suficiente para provocar uma série de prejuízos financeiros, culminando com o fechamento deste estabelecimento por um período de 05 meses. Após um prazo de negociações, inclusive através das vias judiciais, ficou acordado que a Distribuidora deveria ressarcir o Posto de Combustível, com o pagamento de todas as perdas e danos, causados por este período de ociosidade. Entretanto, a sua reativação e o simples pagamento de um valor pré-determinado, pela não venda de combustível (lucro cessante), não seriam suficientes para recuperar todos os clientes conquistados ao longo de muitos anos. Era preciso novamente um investimento na Marca do Posto, e uma série de estratégias sob a ótica do Marketing, para recuperar sua credibilidade. Estava criado a partir desta situação, um desafio para a Engenharia Econômica, que seria determinar quais os valores necessários para reativar o Posto de Combustível, incluindo reconquista de clientes.

## DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO :

Visando Determinar o Valor de Reativação do Posto de Combustíveis, no que diz respeito às despesas com reconquista de clientes, inicialmente procedeu-se levantamento do volume de vendas de Combustível, quando este esteve em pleno funcionamento.

Através de dados contábeis, obtivemos o volume de combustível vendido no mês anterior ao fechamento do Posto (600.000 litros no mês de março / 2002). Elaboramos também um gráfico a fim de observar quais os principais clientes (segmento) do Posto.



CLIENTES	VOLUME DE VENDAS (MENSAL)
Autos de Passeio	60.000 (Litros)
Autos de Carga	540.000 (Litros)
<b>TOTAL</b>	<b>600.000 (Litros)</b>

**IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG**

A seguir elaboramos uma tabela, visando explicitar a característica de cada um destes clientes. Dividimos a quantidade de combustível, absorvida mensalmente por cada um dos tipos de autos, pela capacidade média dos tanques referentes aos veículos e obtivemos a frequência de automóveis que trafegavam pelo posto antes do fechamento (2.400 veículos / mês).

<b>Clientes</b>	<b>Vendas (% / Mês)</b>	<b>Capacidade do Tanque (Litros)</b>	<b>Número de Autos (Mês)</b>
Autos de Passeio	10%	50,00	1.200,00
Autos de Carga	90%	450,00	1.200,00

**ANÁLISE DE REATIVACÃO:**

Após a determinação dos principais clientes do Posto, realizamos uma pesquisa entre a classe de veículos de carga (Caminhoneiros), e percebemos uma característica peculiar entre a forma de abastecimento destes tipos de veículos, ou seja, veículos de carga são abastecidos, com o intuito de percorrermos grandes distâncias, e o roteiro de abastecimento é previamente estabelecido.

Quando os caminhoneiros ainda desinformados, deparavam-se com o Posto desativado, transmitiam a informação para todos os outros colegas da classe, e estes excluíaam o Posto do roteiro de abastecimento, elevando ainda mais o prejuízo.

É lícito portanto, supor que, será necessário um investimento em publicidade / marketing e uma série de bonificações aos clientes afim que reconquistá-los, ou seja levá-los novamente a abastecer no Posto de Combustível.

Listamos a seguir os serviços mais oferecidos por Postos de Combustíveis e os custos unitários (R\$) destes brindes :

<b>ITEM</b>	<b>SERVIÇOS</b>	<b>R\$</b>
1	Bonés	1,80
2	Camisetas	2,70
3	Adesivos	0,50
4	Cafezinho	0,30
5	Kit banho (sabonete, shampoo, papel higiênico)	1,30
6	Flanelas	0,50
7	Lavagem de autos	2,50
8	Anúncio rádio (6 veiculações diárias)	350,00
9	2 Funcionários atendimento diferenciado ao cliente	900,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1.259,60</b>

A seguir elaboramos um fluxo de caixa, considerando que o retorno destes clientes dar-se-á de

**IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG**

forma progressiva, sendo **50%** no **1º mês** de reabertura e então um incremento de **10% ao mês** a partir do 2º até o 6º, quando então o posto alcançaria a capacidade plena de venda do mês de fechamento (600.000 litros), com o movimento de 2.400 carros / mês, encontrando então os seguintes valores mês :

<b>ITEM</b>	<b>Mês 1</b>	<b>Mês 2</b>	<b>Mês 3</b>	<b>Mês 4</b>	<b>Mês 5</b>	<b>Mês 6</b>
	<b>50%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>	<b>100%</b>
1	2.160,00	2.592,00	3.024,00	3.456,00	3.888,00	4.320,00
2	3.240,00	3.888,00	4.536,00	5.184,00	5.832,00	6.480,00
3	600,00	720,00	840,00	960,00	1.080,00	1.200,00
4	360,00	432,00	504,00	576,00	648,00	720,00
5	1.560,00	1.872,00	2.184,00	2.496,00	2.808,00	3.120,00
6	600,00	720,00	840,00	960,00	1.080,00	1.200,00
7	3.000,00	3.600,00	4.200,00	4.800,00	5.400,00	6.000,00
8	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
9	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00

<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>12.770,00</b>	<b>15.074,00</b>	<b>R\$ 17.378,00</b>	<b>19.682,00</b>	<b>21.986,00</b>	<b>24.290,00</b>
------------------------	------------------	------------------	----------------------	------------------	------------------	------------------

<b>VALOR TOTAL (R\$)</b>	<b>111.180,00</b>
--------------------------	-------------------

**IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REATIVACÃO DO POSTO DE COMBUSTÍVEL :**

Após processamento dos cálculos, através de fluxo de caixa, considerando as despesas expostas acima, descontando a uma taxa de remuneração de capital (**10%** - equivalente a rentabilidade histórica nos últimos 03 anos da Caderneta de Poupança - considerada a aplicação com risco mínimo), obtivemos o **valor presente** das despesas, ou seja o **Valor de Reativação do Posto de Combustível**, no que diz respeito as despesas com captação de clientes, haja vista o imóvel estar fechado por um período de 05 meses.

**VALOR DE REATIVACÃO DO POSTO :**

Através da processamento de Fluxos de Caixa, concluímos que o valor necessário para reativação do posto, após 05 meses de ociosidade, através de investimentos na captação / reconquista de clientes é de :

**R\$ 78.000,00 (SETENTA E OITO MIL REAIS)**

**CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES :**

- Salientamos que para se chegar a um resultado confiável, foi necessária uma longa pesquisa, culminando com a visita em outros Postos de Combustíveis e no DNIT (Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes), que forneceram dados preciosos sobre o fluxo de veículos na região, bem como informações sobre os serviços mais oferecidos aos clientes. Também a experiência em análise documentais e contábeis, embasado sobre os conhecimentos em matemática financeira e do programa de editor de Planilha (Excel), possibilitaram através de um raciocínio lógico a elaboração das planilhas que nos remeteram ao valor final. Este valor será pago pela Distribuidora ao proprietário do Posto de Combustível.
- Reafirmamos ainda, quês os valores encontrados, **não se referem ao lucro cessante**, e sim, ao valor depreendido para reconquista de clientes.

**IBAPE - XII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE / MG**

**BIBLIOGRAFIA:**

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. *Curso básico de engenharia legal e de avaliações*. 2º ed. São Paulo: Pini, 2000.

COPELAND, Thomas E. *Avaliação de empresas - Valuation*. Tradução Maria Cláudia S. R. Ratto; revisão técnica McKinsey & Company. São Paulo: Makron Books, 2000.

RIBEIRO, Osni Moura. *Contabilidade geral*. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 1997

KUHNN, Osmar Leonardo. *Matemática Financeira e Análise de Investimentos* / Osmar Leonardo Kunhen, Udibert Reinoldo Bauer. – 2º ed. São Paulo: Atlas, 1996