

LOJA DE VAREJO EM SHOPPING CENTER: ANÁLISE DO CUSTO OCUPACIONAL

GIVALDO GUILHERME DOS SANTOS. PAULO ROBERTO DA SILVA. Professor da FACULDADE BOA VIAGEM E-mail: gi.g@terra.com.br

INTRODUÇÃO

O presente Artigo tem como objetivo abordar de forma científica a temática do Custo Ocupacional para a implantação de uma loja de varejo em Shopping Center. É um compilado do Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade de Boa Viagem apresentado em 20 de junho de 2007, cujo o tema é LOJA DE VAREJO EM SHOPPING CENTER – ANÁLISE DO AMBIENTE DE VAREJO E CUSTO OCUPACIONAL, por ocasião da conclusão do Curso de Varejo de Moda desta Instituição.

Viabilizar uma loja em Shopping Center tem características de natureza própria com várias nuances peculiares a este mercado. Esta apresentação estará focada no Plano Financeiro que deverá fazer parte do Plano de Negócios para a viabilidade de uma nova operação de varejo em Shopping Center. Despesas variáveis e semi variáveis são alguns conceitos financeiros importantes dentro dessa esfera que serão analisados para este ambiente mercadológico.

METODOLOGIA

A metodologia analítica empregada foi através do levantamento do ambiente mercadológico específico, apanhado bibliográfico, experiência profissional e empresarial nesse setor.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Análise do Custo Ocupacional de uma loja de varejo no ambiente mercadológico denominado Shopping Center.

1. ANÁLISE DO CUSTO OCUPACIONAL

1.1 Aluguel mínimo cobrado por M2 da A.B.L (Área Bruta Locável)

1.2 Aluguel Percentual (cobrando quando a loja ultrapassa o “Ponto de Equilíbrio”).

1.3 Fundo de Promoção (10% à 20% sobre o Aluguel Mínimo)

1.4 Associação de Lojistas – Valor Fixo

1.5 Condomínio (Rateio das despesas gerais)

1.6 Despesas Específicas (Luz; Água; Ar condicionado, Telefone, etc).

Para fins didáticos denominamos estes custos com o Shopping Center de Custo Ocupacional e será um subgrupo que deverá fazer parte do GRUPO DAS DESPESAS FIXAS.

Quando ocorrer a incidência de Aluguel Percentual, este item deverá compor as DESPESAS VARIÁVEIS.

São despesas que oscilam no tempo, possuindo uma parte com valor fixo, no caso o Aluguel Mínimo e a outra variando de acordo com o faturamento da loja, nesse caso o Aluguel percentual devido.

CUSTO OCUPACIONAL					
Nº	MIX: ALIMENTAÇÃO	LOJA	A.B.L	50	M2
ATIVIDADE: FAST FOOD					
nº	DESPESAS FIXAS	POR M2	TOTAL		
4.1	ALUGUEL MÍNIMO	R\$ 75,00	R\$ 3.750,00		
4.2	ALUGUEL 13% (1/12)	R\$ 6,25	R\$ 312,50		
4.3	CONDOMÍNIO PREVISTO	R\$ 50,00	R\$ 2.500,00		
4.4	FUNDO DE PROMOÇÃO (20% A.M)	R\$ 15,00	R\$ 750,00		
4.5	TAXA ASSOCIAÇÃO LOJISTAS	R\$ 1,50	R\$ 75,00		
4.6	DESPESAS ESPECÍFICAS (AR/LUZ)	R\$ 12,00	R\$ 600,00		
TOTAL			R\$ 7.987,50		

CUSTO SEMI VARIÁVEL
ALUGUEL PERCENTUAL 5% (S/F)
Ocorre quando a loja ultrapassa o (P.E)

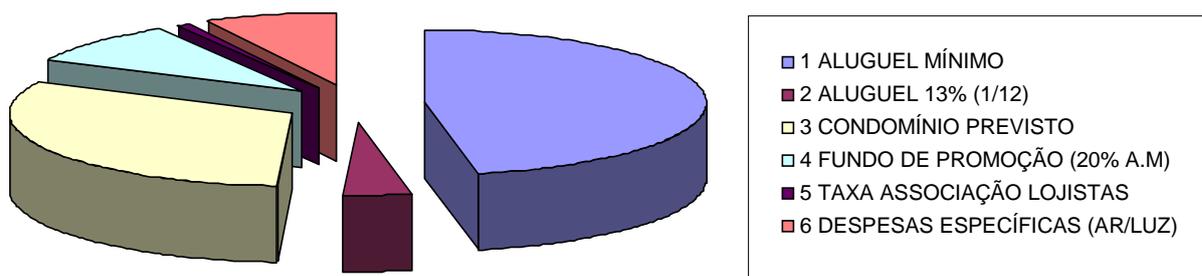


Ilustração 1 - Gráfico - Custo Ocupacional

2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise financeira do tópico abordado, com a simulação contendo dados reais do mercado de shopping center, tomando como base, números médios de M2 aplicados em centros comerciais na cidade de Recife- PE, resulta em uma reflexão mais nítida desses aspectos de alta relevância para a viabilidade de uma operação de varejo em Shopping Center