



Análise de Viabilidade

Condomínio Residencial
São Bento



BE HONEST

Condomínio Residencial São Bento

Local

R. Cel. Antônio García de Paiva, 79 – São Bento

Unidades ou Pessoas

288 Unidades

Público

Classe A

Localização Interna

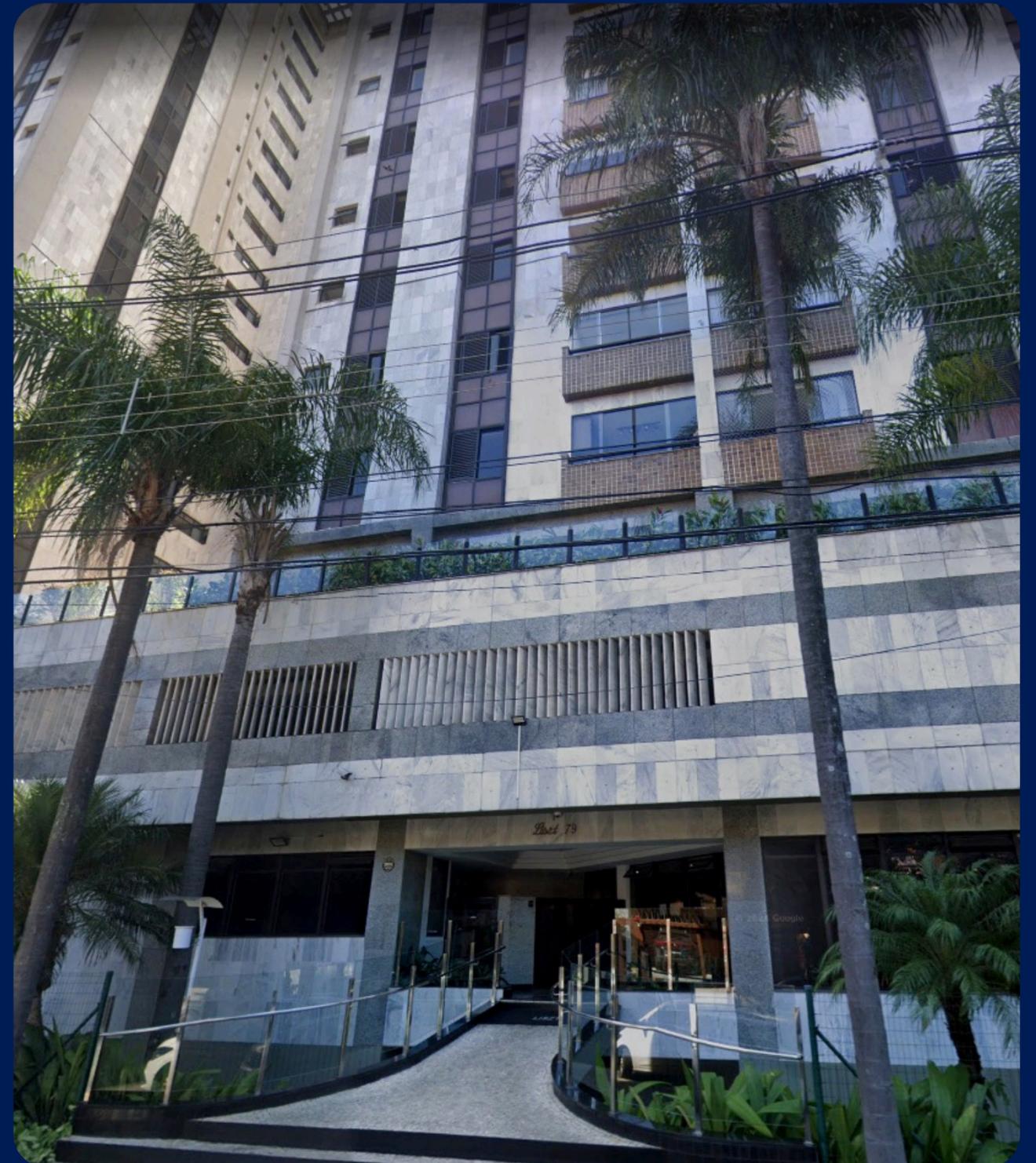
Na garagem próximo a portaria de um dos blocos

Repasse

6%

Observação

Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.



Investimento

- **Estoque**
R\$ 15.000
- **Comunicação Visual**
R\$ 3.000
- **Móvel**
R\$ 5.000
- **Obra**
R\$ 2.000
- **Adega**
R\$ 1.980
- **Transporte**
R\$ 400
- **Tecnologia**
R\$ 4.565
- **Ar Condicionado**
R\$ 3.000
- **Microondas e AirFryer**
R\$ 750

Investimento

R\$ 39.695



BE HONEST

Faturamento

Cenário **A**

288 x R\$ 100
= R\$ 28.800

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

288 x R\$ 80
= R\$ 23.040

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

288 x R\$ 60
= R\$ 17.280

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 28.800	
IMPOSTO	R\$ 1.440	5,00%
CMV	R\$ 15.840	55,00%
PERDA	R\$ 1.152	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,52%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	2,71%
ROYALTIES	R\$ 1.728	6,00%
MAQUININHA	R\$ 461	1,60%
MARKETING	R\$ 288	1,00%
REPASSE	R\$ 1.728	6,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	2,78%
LUCRO	R\$ 4.433	15,39%



BE HONEST

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 23.040	
IMPOSTO	R\$ 1.152	5,00%
CMV	R\$ 12.672	55,00%
PERDA	R\$ 922	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,65%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,39%
ROYALTIES	R\$ 1.382	6,00%
MAQUININHA	R\$ 369	1,60%
MARKETING	R\$ 230	1,00%
REPASSE	R\$ 1.382	6,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	3,47%
LUCRO	R\$ 3.201	13,89%



BE HONEST



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 17.280	
IMPOSTO	R\$ 864	5,00%
CMV	R\$ 9.504	55,00%
PERDA	R\$ 691	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,87%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	3,01%
ROYALTIES	R\$ 1.037	6,00%
MAQUININHA	R\$ 276	1,60%
MARKETING	R\$ 173	1,00%
REPASSE	R\$ 1.037	6,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	4,63%
LUCRO	R\$ 2.228	12,89%



BE HONEST

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 39.695/R\$ 4.433
= 8,95 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 39.695/R\$ 3.201
= 12,40 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 39.695/R\$ 2.228
= 17,82 meses**

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Alto volume de apartamentos
- Condomínio de Alto Padrão
- Área de Lazer Completa
- Comércio muito longe

Pontos de Ameaça

- Repasse alto
- Investimento alto

Plano de Negócio – Condomínio Residencial São Bento

Público Estimado: 288 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 39.695

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 28.800 e R\$ 17.280 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 4.433 e R\$ 2.228

Expectativa de Payback: Entre 8,95 e 17,82 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Residencial São Bento

Conclusão:

O ponto no Condomínio São Bento apresenta viabilidade atrativa, considerando seu público de classe A, alto padrão construtivo e boa densidade de unidades (288). Apesar do comércio estar distante, a área de lazer completa e o volume interno de moradores criam um ambiente favorável à demanda contínua por conveniência.

O investimento total estimado de R\$ 39.695,00 viabiliza uma operação compacta, com foco em produtos de giro e menor margem, exigindo gestão eficiente e operação bem ajustada. As projeções apontam faturamento entre R\$ 17.280 e R\$ 28.800, com lucro líquido variando de R\$ 2.228 a R\$ 4.433 e payback entre 8,95 e 17,82 meses, mesmo em cenários conservadores.

Apesar do repasse elevado e do CAPEX inicial robusto, a operação pode se consolidar como uma unidade lucrativa e estratégica para presença em regiões premium.

Observação: Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.

Análise de Viabilidade

Condomínio Vila Flore



BE HONEST