

# Análise de Viabilidade

## Condominio Eco Life



BE HONEST



# Condominio Eco Life

## Local

Francisco Augusto Rocha, 66 – Bairro Planalto

## Unidades ou Pessoas

150 unidades

## Público

Classe B

## Localização Interna

Ao lado da garagem

## Repasse

0%

## 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\$ 10.000
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Estante: R\$ 1.200
- Obra: R\$ 13.000
- Modulo de trava: R\$ 588
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Comunicação visual: R\$ 3.000
- Camera de segurança: R\$ 300
- Maquininha: R\$ 290
- Adaptador leitor: R\$ 580
- Leitor de mesa: R\$ 200
- Transporte: R\$ 400
- Eletricista: R\$ 600
- Instalador: R\$ 400
- Facial: R\$ 3.200
- Ar condicionado: R\$ 3.500

## Investimento

**R\$ 34.783**

# Faturamento

Cenário **A**

**150 x R\$ 100**  
**= R\$ 15.000**

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **B**

**150 x R\$ 80**  
**= R\$ 12.000**

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **C**

**150 x R\$ 60**  
**= R\$ 9.000**

Unidades x faturamento  
médio



# Cenário **A** – DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 15.000</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>4,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 8.400</b>	<b>56,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 750</b>	<b>5,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 780</b>	<b>5,20%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 900</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 240</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>4,00%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 2.430</b>	<b>16,20%</b>

# Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 12.000	
IMPOSTO	R\$ 480	4,00%
CMV	R\$ 6.720	56,00%
PERDA	R\$ 600	5,00%
AMLABS	R\$ 150	1,25%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	4,33%
ROYALTIES	R\$ 720	6,00%
MAQUININHA	R\$ 192	1,60%
MARKETING	R\$ 120	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	5,00%
LUCRO	R\$ 1.898	15,82%





# Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 9.000	
IMPOSTO	R\$ 360	4,00%
CMV	R\$ 5.040	56,00%
PERDA	R\$ 450	5,00%
AMLABS	R\$ 150	1,67%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	5,78%
ROYALTIES	R\$ 540	6,00%
MAQUININHA	R\$ 144	1,60%
MARKETING	R\$ 90	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	6,67%
LUCRO	R\$ 1.106	12,29%

# Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 34.783/R\$ 2.430**  
**= 14,31 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 34.783/R\$ 1.898**  
**= 18,33 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 34.783/R\$ 1.106**  
**= 31,45 meses**

investimento total / lucro



# Pontos positivos X Pontos negativos

## Pontos de Oportunidade

- Ticket médio alto
- Número de apartamentos médio (150 unidades)

## Pontos de Ameaça

- Alto investimento
- Localização interna

## Plano de Negócio – Condomínio Eco Life

**Público Estimado:** 150 unidades

**Expectativa de Investimento:** R\$ 34.783

**Expectativa de Faturamento:** Entre R\$ 15.000 e R\$ 9.000 por mês, conforme o cenário analisado.

**Expectativa de Lucro:** Entre R\$ 2.430 e R\$ 1.106.

**Expectativa de Payback:** Entre 14,31 e 31,45 meses



## Conclusão Viabilidade – Condomínio Eco Life

**Conclusão:** A operação no Condomínio Eco Life apresenta boa viabilidade dentro do padrão do modelo. O investimento é moderado (R\$ 34.783) e o retorno projetado está entre 14,31 e 31,45 meses, conforme a performance comercial do ponto.

A localização ao lado da garagem tende a reduzir fluxo espontâneo, porém o público de 150 unidades (Classe B) sustenta consumo recorrente. As projeções indicam faturamento mensal entre R\$ 9 mil e R\$ 15 mil e lucro operacional entre R\$ 1.106 e R\$ 2.430, alinhados ao perfil do empreendimento.

O sucesso do ponto depende de três vetores: controle de perdas (modelo em 5%), mix para sustentar ticket na faixa R\$ 80–100 (empurrando volume ao Cenário A/B) e disciplina operacional para manter CMV em 56% e despesas nos patamares previstos (royalties, locação, maquininha, marketing).

Recomenda-se implantar com acompanhamento intensivo por 90 dias e metas objetivas: margem líquida  $\geq 12\%$ , faturamento  $\geq$  R\$ 12 mil a partir do 2º mês e perdas  $\leq 3,5\%$ ; caso dois ciclos consecutivos fiquem abaixo dessas balizas, reavaliar o ponto antes de novas expansões. (As margens-modelo variam de 12,29% a 16,20%, servindo como referência de performance).

**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

## Condominio Eco Life



BE HONEST