

Análise de Viabilidade

Condomínio GreenVille



BE HONEST

Condomínio GreenVille

Local

Av. Retiro dos Imigrantes, 1364 – Retiro, Contagem – MG

Unidades ou Pessoas

320 unidades

Público

Classe C

Localização Interna

Ao lado da portaria

Repasse

3%

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\$ 12.000
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Móvel: R\$ 5.400
- Modulo de trava: R\$ 1.000
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Comunicação visual: R\$ 2.500
- 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
- Ar condicionado: R\$ 3.500
- Obra: R\$ 5.000

Investimento

R\$ 32.895

Faturamento

Cenário **A**

320 x R\$ 90
= R\$ 28.800

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

224 x R\$ 75
= R\$ 24.000

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

224 x R\$ 60
= R\$ 19.200

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 28.800	
IMPOSTO	R\$ 1.440	5,00%
CMV	R\$ 17.280	60,00%
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\$ 864	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.300	7,99%
LUCRO	R\$ 2.357	8,18%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 24.000	
IMPOSTO	R\$ 1.200	5,00%
CMV	R\$ 14.400	60,00%
PERDA	R\$ 960	4,00%
AMLABS	R\$ 200	0,83%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,25%
ROYALTIES	R\$ 1.440	6,00%
MAQUININHA	R\$ 384	1,60%
MARKETING	R\$ 240	1,00%
REPASSE	R\$ 720	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.300	9,58%
LUCRO	R\$ 1.376	5,73%



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 19.200	
IMPOSTO	R\$ 960	5,00%
CMV	R\$ 11.520	60,00%
PERDA	R\$ 768	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,78%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	4,06%
ROYALTIES	R\$ 1.152	6,00%
MAQUININHA	R\$ 307	1,60%
MARKETING	R\$ 192	1,00%
REPASSE	R\$ 576	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.300	11,98%
LUCRO	R\$ 495	2,58%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

R\$ 32.895/R\$ 2.357
= 13,96 meses

investimento total / lucro

Cenário **B**

R\$ 32.895/R\$ 1.376
= 23,91 meses

investimento total / lucro

Cenário **C**

R\$ 32.895/R\$ 495
= 66,48 meses

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Número de unidades alto
- Síndica parceira
- Já tem concorrente com faturamento alto de R\$ 20.000,00

Pontos de Ameaça

- Alto investimento
- Risco de payback alongado
- Custo fixo alto

Plano de Negócio – Condomínio Eco Life

Público Estimado: 320 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 32.895

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 28.800 e R\$ 19.200 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 2.357 e R\$ 495.

Expectativa de Payback: Entre 13,96 e 66,48 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Eco Life

Conclusão: Conclusão: avançar, com condições claras. O GreenVille combina 320 unidades (classe C), ponto ao lado da garagem e síndica parceira, sustentando demanda e conveniência para giro. CAPEX de R\$ 32,9 mil viabiliza faturamento de R\$ 19,2–28,8 mil/mês, com lucro de R\$ 0,5–2,36 mil e payback de 14,0–66,5 meses (cenário central ~24m). Há sinal competitivo positivo: já existe concorrente performando ~R\$ 20 mil/mês, o que indica apetite local. Atenção ao repasse: o documento aponta 0% na caracterização do ponto, mas os DREs simulam 3%; recomendável travar 0% por 24 meses ou, no limite, teto $\leq 3\%$ (de preferência fixo por energia) para proteger a margem. Com essas travas contratuais e um plano de 90 dias para elevar o ticket à faixa R\$ 60–90/unidade, a operação tende ao cenário B/A.

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 GreenVille



BE HONEST