



Análise de Viabilidade

Condomínio Plaza Cartegena



BE HONEST

Condomínio Plaza Cartegena

Local

R. Pedra Lavrada, 165 – São Gabriel, Belo Horizonte

Unidades ou Pessoas

224 unidades

Público

Classe C

Localização Interna

Área de lazer

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\$ 12.000**
- **Modulo de pagamento: R\$ 525**
- **Estante: R\$ 1.800**
- **Adega: R\$ 1.380**
- **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\$ 1.000**
- **Obra: R\$ 25.000**
- **Facial: R\$ 3.200**
- **Instalador: R\$ 400**
- **Ar condicionado: R\$ 3.500**

Investimento

R\$ 54.363



BE HONEST

Faturamento

Cenário **A**

$$224 \times \text{R\$ } 100 \\ = \text{R\$ } 22.400$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$224 \times \text{R\$ } 80 \\ = \text{R\$ } 17.920$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$224 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 13.440$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** - DRE

FATURAMENTO	R\$ 22.400	
IMPOSTO	R\$ 1.120	5,00%
CMV	R\$ 13.440	60,00%
PERDA	R\$ 896	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,67%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,48%
ROYALTIES	R\$ 1.344	6,00%
MAQUININHA	R\$ 358	1,60%
MARKETING	R\$ 224	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	3,57%
LOCAÇÃO FACIAL	R\$ 150	0,67%
INTERNET	R\$ 100	0,45%
LUCRO	R\$ 3.038	13,56%

Cenário **B** - DRE

FATURAMENTO	R\$ 17.920	
IMPOSTO	R\$ 896	5,00%
CMV	R\$ 10.752	60,00%
PERDA	R\$ 717	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,84%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	2,90%
ROYALTIES	R\$ 1.075	6,00%
MAQUININHA	R\$ 287	1,60%
MARKETING	R\$ 179	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	4,46%
LOCAÇÃO FACIAL	R\$ 150	0,67%
INTERNET	R\$ 100	0,56%
LUCRO	R\$ 2.294	12,80%



BE HONEST



Cenário C - DRE

FATURAMENTO	R\$ 13.440	
IMPOSTO	R\$ 672	5,00%
CMV	R\$ 8.064	60,00%
PERDA	R\$ 538	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,12%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	3,87%
ROYALTIES	R\$ 806	6,00%
MAQUININHA	R\$ 215	1,60%
MARKETING	R\$ 134	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 800	5,95%
LOCAÇÃO FACIAL	R\$ 150	0,67%
INTERNET	R\$ 100	0,74%
LUCRO	R\$ 1.291	9,60%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

R\$ 54.363/R\$ 3.038
= 17,90 meses

investimento total / lucro

Cenário **B**

R\$ 54.363/R\$ 2.294
= 23,70 meses

investimento total / lucro

Cenário **C**

R\$ 54.363/R\$ 1.291
= 42,12 meses

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Ticket médio alto
- Ótima localização interna
- Área de lazer completa

Pontos de Ameaça

- Alto investimento
- Prédio entregue recentemente

Plano de Negócio – RESIDENCIAL INCONFIDENTES

Público Estimado: 224 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 54.363

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 22.400 e R\$ 13.440 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 3.038 e R\$ 1.291.

Expectativa de Payback: Entre 17,90 e 42,12 meses

Conclusão Viabilidade – RESIDENCIAL INCONFIDENTES

Conclusão: O ponto “Condomínio Plaza Cartegena” apresenta boa viabilidade operacional, sustentada por 224 unidades de público classe C, ticket médio projetado entre aproximadamente R\$ 60 e R\$ 100 e localização interna em área de lazer, o que reforça fluxo, visibilidade e percepção de conveniência. A ausência de repasse ao condomínio (0%) melhora diretamente a margem da operação, compensando parcialmente o investimento mais elevado de R\$ 54.363.

Nos três cenários simulados, o faturamento mensal varia entre R\$ 22.400 e R\$ 13.440, com lucros projetados entre R\$ 3.038 e R\$ 1.291. Isso se traduz em um payback entre aproximadamente 17,90 e 42,12 meses, sem considerar o valor do BID, patamar aceitável para operações de minimercado autônomo, especialmente quando há ticket médio alto e base de clientes recorrentes.

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

RESIDENCIAL INCONFIDENTES



BE HONEST