

Análise de Viabilidade

Condomínio Plaza Cartegena



BE HONEST

Condomínio Plaza Cartegena

Local

Rua Pedra Lavrada, 165 – São Gabriel

Unidades ou Pessoas

224 unidades

Público

Classe C

Localização Interna

No local que era o Pet Place

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\$ 7.000
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Nichos: R\$ 3.360
- Adega: R\$ 1.380
- Modulo de trava: R\$ 1.000
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Maquininha: R\$ 290
- Adaptador leitor: R\$ 580
- Leitor de mesa: R\$ 200
- Transporte: R\$ 400
- Eletricista: R\$ 600
- Comunicação Visual: R\$ 2.000
- Contrapiso Container: R\$ 5.000
- Instalador: R\$ 400
- Camera de segurança: R\$ 300

Investimento

R\$ 23.235

Faturamento

Cenário **A**

224 x R\$ 80
= R\$ 17.920

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

224 x R\$ 70
= R\$ 15.680

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

224 x R\$ 60
= R\$ 13.440

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – 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\$ 780	4,35%
ROYALTIES	R\$ 1.075	6,00%
MAQUININHA	R\$ 287	1,60%
MARKETING	R\$ 179	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 1.500	8,37%
LUCRO	R\$ 1.584	8,84%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 15.680	
IMPOSTO	R\$ 784	5,00%
CMV	R\$ 9.408	60,00%
PERDA	R\$ 627	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,96%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	3,32%
ROYALTIES	R\$ 941	6,00%
MAQUININHA	R\$ 251	1,60%
MARKETING	R\$ 157	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 1.500	9,57%
LUCRO	R\$ 1.342	8,56%



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\$ 1.500	11,16%
LUCRO	R\$ 841	6,25%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

R\$ 23.235/R\$ 1.584
= 14,67 meses

investimento total / lucro

Cenário **B**

R\$ 23.235/R\$ 1.342
= 17,31 meses

investimento total / lucro

Cenário **C**

R\$ 23.235/R\$ 841
= 27,64 meses

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Alto volume de apartamentos
- Ótima localização interna
- Área de lazer completa
- Bairro com potencial e pouco explorado

Pontos de Ameaça

- Ticket médio baixo
- Condomínio ainda não está totalmente ocupado
- Aluguel de contêiner

Plano de Negócio – Condomínio Plaza Cartegena

Público Estimado: 224 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 23.235

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 17.920 e R\$ 13.440 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 1.584 e R\$ 841

Expectativa de Payback: Entre 14,67 e 27,64 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Plaza Cartegena

Conclusão: O ponto no Condomínio Plaza Cartegena representa uma oportunidade cirúrgica de expansão com rápido retorno e risco operacional controlado. Com 224 unidades e localização estratégica dentro do condomínio, o projeto alia captação recorrente a baixo CapEx (R\$ 23.235). As simulações indicam receita mensal entre R\$ 13,4 mil e R\$ 17,9 mil, margem líquida de até R\$ 1.584 e payback inferior a 28 meses, resultados robustos para o perfil C. Mesmo em estágio inicial de ocupação, o volume potencial compensa o ticket mais enxuto, especialmente em regiões com pouca concorrência qualificada

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 Plaza Cartegena



BE HONEST