



# 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**



**BE HONEST**

# 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

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 17.920</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 896</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 10.752</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 717</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>0,84%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 780</b>	<b>4,35%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 1.075</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 287</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 179</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 1.500</b>	<b>8,37%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 1.584</b>	<b>8,84%</b>



**BE HONEST**

# Cenário **B** - DRE

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



BE HONEST



# Cenário C - DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 13.440</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 672</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 8.064</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 538</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,12%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 520</b>	<b>3,87%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 806</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 215</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 134</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 1.500</b>	<b>11,16%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 841</b>	<b>6,25%</b>



**BE HONEST**

# 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