

# Análise de Viabilidade

Vic Dubai



BE HONEST

# Condomínio Vic Dubai

## Local

R. Serra da Boa Esperança, 425 – Serra Dourada,  
Vespasiano

## Unidades ou Pessoas

230 unidades

## Público

Classe C

## Localização Interna

Próximo a área de lazer

## Repasso

1%

## 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\$ 3.200
- **Contrapiso Container:** R\$ 5.000
- **Modulo de trava:** R\$ 1.000
- **Travas eletomagnéticas:** R\$ 200
- **Comunicação visual:** R\$ 1.500
- **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

**Investimento**

**R\$ 26.195**



BE HONEST

BE HONEST

# Faturamento

Cenário **A**

$$230 \times \text{R\$ } 100 \\ = \text{R\$ } 23.000$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **B**

$$230 \times \text{R\$ } 80 \\ = \text{R\$ } 18.400$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **C**

$$230 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 13.800$$

Unidades x faturamento  
médio

# Cenário A – DRE

FATURAMENTO	R\$ 23.000	
IMPOSTO	R\$ 1.150	5,00%
CMV	R\$ 13.800	60,00%
PERDA	R\$ 920	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,65%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,39%
ROYALTIES	R\$ 1.380	6,00%
MAQUININHA	R\$ 368	1,60%
MARKETING	R\$ 230	1,00%
REPASSE	R\$ 230	1,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.100	9,13%
LUCRO	R\$ 1.892	8,23%



BE HONEST

# Cenário B - DRE



FATURAMENTO	R\$ 18.400	
IMPOSTO	R\$ 920	5,00%
CMV	R\$ 11.040	60,00%
PERDA	R\$ 736	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,82%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	2,83%
ROYALTIES	R\$ 1.104	6,00%
MAQUININHA	R\$ 294	1,60%
MARKETING	R\$ 184	1,00%
REPASSE	R\$ 184	1,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.100	11,41%
LUCRO	R\$ 1.168	6,35%



# Cenário C - DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 13.800</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 690</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 8.280</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 552</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,09%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 520</b>	<b>3,77%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 828</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 221</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 138</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 138</b>	<b>1,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 2.100</b>	<b>15,22%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 183</b>	<b>1,33%</b>



BE HONEST

# Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\mathbf{R\$ \ 26.195 / R\$ \ 1.892 = 13,85 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\mathbf{R\$ \ 26.195 / R\$ \ 1.168 = 22,43 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\mathbf{R\$ \ 26.195 / R\$ \ 183 = 142,99 \ meses}$$

investimento total / lucro



BE HONEST

BE HONEST

# Pontos positivos X Pontos negativos

## Pontos de Oportunidade

- Alto indice de Pessoas
- Área de lazer completa
- Longe de comercio

## Pontos de Ameaça

- Custo fixo muito alto
- Logistica complexa

## **Plano de Negócio – Vic Dubai**

**Público Estimado:** 230 unidades

**Expectativa de Investimento:** R\$ 26.195

**Expectativa de Faturamento:** Entre R\$ 23.000 e R\$ 13.800 por mês, conforme o cenário analisado.

**Expectativa de Lucro:** Entre R\$ 1.892 e R\$ 183.

**Expectativa de Payback:** Entre 13,85 e 142,99 meses

## Conclusão Viabilidade – Vic Dubai

**Conclusão:** O ponto é viável com recomendação condicional. No Cenário B (R\$ 80/apt), a operação projeta faturamento de R\$ 18,4k, lucro de R\$ 1.168/mês e payback ~22,4 meses sobre investimento de R\$ 26.195; no Cenário A (R\$ 100/apt), o retorno cai para ~13,9 meses, enquanto no Cenário C (R\$ 60/apt) a margem fica residual (R\$ 183/mês; payback ~143 meses), devendo ser evitado.

Forças: base de 230 unidades e localização interna próxima à área de lazer, além de “alto índice de pessoas” e “longe de comércio”, o que favorece captura de demanda local.

Riscos: custo fixo de locação (R\$ 2.100/mês) e logística complexa pressionam a margem; validar o repasse — ficha indica 3%, mas a DRE usa 1%.

**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

## Vic Dubai



BE HONEST