

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

Repasse

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

Faturamento

Cenário **A**

230 x R\$ 100
= R\$ 23.000

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

230 x R\$ 80
= R\$ 18.400

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

230 x R\$ 60
= 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%

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

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

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 26.195/R\$ 1.892 =
13,85 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 26.195/R\$ 1.168 =
22,43 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 26.195/R\$ 183 =
142,99 meses**

investimento total / lucro

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