

# Análise de Viabilidade

Opera Parque Residencial



BE HONEST

# Condomínio Opera Parque Residencial

## Local

Av. das castanholas 244, Conjunto Califórnia

## Unidades ou Pessoas

352 unidades

## Público

Classe B

## Localização Interna

Uma loja próximo à piscina e outra próximo à portaria

## Repasso

3%

## 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\$ 15.000
- **Modulo de pagamento:** R\$ 1.050
- **Móvel Principal:** R\$ 5.400
- **Contrapiso Container:** R\$ 5.000
- **Facial:** R\$ 4.000
- **Modulo de trava:** R\$ 2.000
- **Travas eletromagnéticas:** R\$ 400
- **Comunicação visual:** R\$ 3.000
- **Camera de segurança:** R\$ 600
- **Maquininha:** R\$ 580
- **Adaptador leitor:** R\$ 1.160
- **Leitor de mesa:** R\$ 400
- **Transporte:** R\$ 800
- **Eletricista:** R\$ 1.200
- **Instalador:** R\$ 800

**Investimento**

**R\$ 41.390**



BE HONEST

BE HONEST

# Faturamento

Cenário **A**

$$352 \times \text{R\$ } 90 \\ = \text{R\$ } 31.680$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **B**

$$352 \times \text{R\$ } 75 \\ = \text{R\$ } 26.400$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **C**

$$352 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 21.120$$

Unidades x faturamento  
médio

# Cenário A – DRE

FATURAMENTO	R\$ 31.680	
IMPOSTO	R\$ 1.584	5,00%
CMV	R\$ 19.008	60,00%
PERDA	R\$ 1.267	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,47%
REPOSIÇÃO	R\$ 1.040	3,28%
ROYALTIES	R\$ 1.901	6,00%
MAQUININHA	R\$ 507	1,60%
MARKETING	R\$ 317	1,00%
REPASSE	R\$ 950	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.200	6,94%
LUCRO	R\$ 2.756	8,70%



BE HONEST

# Cenário B - DRE



FATURAMENTO	R\$ 26.400	
IMPOSTO	R\$ 1.320	5,00%
CMV	R\$ 15.840	60,00%
PERDA	R\$ 1.056	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,57%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	2,95%
ROYALTIES	R\$ 1.584	6,00%
MAQUININHA	R\$ 422	1,60%
MARKETING	R\$ 264	1,00%
REPASSE	R\$ 792	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 2.200	8,33%
LUCRO	R\$ 1.992	7,54%



# Cenário C - DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 21.120</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 1.056</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 12.672</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 845</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>0,71%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 780</b>	<b>3,69%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 1.267</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 338</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 211</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 634</b>	<b>3,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 2.200</b>	<b>10,42%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 967</b>	<b>4,58%</b>



BE HONEST

# Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\mathbf{R\$ \ 41.390 / R\$ \ 2.756 = 15,02 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\mathbf{R\$ \ 41.390 / R\$ \ 1.992 = 20,78 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\mathbf{R\$ \ 41.390 / R\$ \ 967 = 42,79 \ meses}$$

investimento total / lucro



BE HONEST

BE HONEST

# Pontos positivos X Pontos negativos

## Pontos de Oportunidade

- Ótima localização interna
- 2 Pontos de Venda
- Área de lazer completa
- Alto fluxo de moradores
- Tem concorrente faturando +20k

## Pontos de Ameaça

- Custo fixo alto
- Investimento muito alto

## **Plano de Negócio – Opera Parque Residencial**

**Público Estimado:** 352 unidades

**Expectativa de Investimento:** R\$ 41.390

**Expectativa de Faturamento:** Entre R\$ 31.680 e R\$ 21.120 por mês, conforme o cenário analisado.

**Expectativa de Lucro:** Entre R\$ 2.756 e R\$ 967.

**Expectativa de Payback:** Entre 15,02 e 42,79 meses.

## Conclusão Viabilidade – Opera Parque Residencial

**Conclusão:** Ponto com potencial acima da média para abertura imediata: são 352 unidades (classe B), dois pontos de venda em áreas de alto fluxo (piscina e portaria) e repasse declarado em 3%, alavancando margem do franqueado.

O investimento estimado é de R\$ 41.390. Com tickets médios de R\$ 90/75/60 por apto, os cenários projetam faturamento mensal de R\$ 31.680 / R\$ 26.400 / R\$ 21.120, respectivamente.

Na DRE, os lucros são estimados em R\$ 2.756 (A), R\$ 1.992 (B) e R\$ 967 (C), com CMV de 60% e perdas de 4% já contempladas.

O payback varia entre 15,0 e 42,8 meses (A→C), sem considerar valor de BID.

### Pontos-chave

- Forças: localização interna privilegiada e 2 PV, reforçando fluxo e conveniência.
- Atenções: custo fixo/locação de R\$ 2.200 e CAPEX elevado – negociar e diluir no plano.
- Endereço: Av. das Castanholas, 244 – Conj. Califórnia.
- O ponto está muito acima do parâmetro mínimo de viabilidade (>100 unidades) do playbook, com boa aderência aos critérios de localização interna.

**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

Opera Parque Residencial



BE HONEST