

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

Repasse

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

Faturamento

Cenário **A**

352 x R\$ 90
= R\$ 31.680

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

352 x R\$ 75
= R\$ 26.400

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

352 x R\$ 60
= 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%

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

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

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 41.390/R\$ 2.756 =
15,02 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 41.390/R\$ 1.992 =
20,78 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 41.390/R\$ 967 =
42,79 meses**

investimento total / lucro

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