

Análise de Viabilidade

RESIDENCIAL INCONFIDENTES



BE HONEST

Condomínio Plaza Cartegena

Local

Rua dos Inconfidentes, 766 – Funcionários

Unidades ou Pessoas

78 unidades

Público

Classe A

Localização Interna

Ao lado da garagem

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
- Móvel principal: R\$ 3.700
- Adega: R\$ 1.380
- Modulo de trava: R\$ 2.000
- Travas eletomagnéticas: R\$ 1000
- Comunicação visual: R\$ 1.000
- 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\$ 19.375

Faturamento

Cenário **A**

$$78 \times \text{R\$ } 100 \\ = \text{R\$ } 7.800$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$78 \times \text{R\$ } 80 \\ = \text{R\$ } 6.240$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$78 \times \text{R\$ } 70 \\ = \text{R\$ } 5.460$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

| | | |
|--------------------|------------------|---------------|
| FATURAMENTO | R\$ 7.800 | |
| IMPOSTO | R\$ 390 | 5,00% |
| CMV | R\$ 4.290 | 55,00% |
| PERDA | R\$ 390 | 5,00% |
| AMLABS | R\$ 150 | 1,92% |
| REPOSIÇÃO | R\$ 260 | 3,33% |
| ROYALTIES | R\$ 468 | 6,00% |
| MAQUININHA | R\$ 125 | 1,60% |
| MARKETING | R\$ 78 | 1,00% |
| REPASSE | R\$ 0 | 0,00% |
| LOCAÇÃO | R\$ 600 | 7,69% |
| LUCRO | R\$ 1.049 | 13,45% |

Cenário **B** – DRE

| | | |
|-------------|-----------|--------|
| FATURAMENTO | R\$ 6.240 | |
| IMPOSTO | R\$ 312 | 5,00% |
| CMV | R\$ 3.432 | 55,00% |
| PERDA | R\$ 312 | 5,00% |
| AMLABS | R\$ 150 | 2,40% |
| REPOSIÇÃO | R\$ 260 | 4,17% |
| ROYALTIES | R\$ 374 | 6,00% |
| MAQUININHA | R\$ 100 | 1,60% |
| MARKETING | R\$ 62 | 1,00% |
| REPASSE | R\$ 0 | 0,00% |
| LOCAÇÃO | R\$ 600 | 9,62% |
| LUCRO | R\$ 637 | 10,21% |



Cenário C – DRE

| | | |
|-------------|-----------|--------|
| FATURAMENTO | R\$ 5.460 | |
| IMPOSTO | R\$ 273 | 5,00% |
| CMV | R\$ 3.003 | 55,00% |
| PERDA | R\$ 273 | 5,00% |
| AMLABS | R\$ 150 | 2,75% |
| REPOSIÇÃO | R\$ 260 | 4,76% |
| ROYALTIES | R\$ 328 | 6,00% |
| MAQUININHA | R\$ 87 | 1,60% |
| MARKETING | R\$ 55 | 1,00% |
| REPASSE | R\$ 0 | 0,00% |
| LOCAÇÃO | R\$ 600 | 10,99% |
| LUCRO | R\$ 431 | 7,90% |

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 19.375/R\$ 1.049 =
18,47 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 19.375/R\$ 637 =
30,40 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 19.375/R\$ 431 =
44,91 meses**

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Ticket médio alto
- Ótima localização interna
- Área de lazer completa
- Baixo investimento

Pontos de Ameaça

- Público baixo (78 unidades)

Plano de Negócio – RESIDENCIAL INCONFIDENTES

Público Estimado: 78 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 19.375

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 7.800 e R\$ 5.460 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 1.049 e R\$ 431.

Expectativa de Payback: Entre 18,47 e 44,91 meses

Conclusão Viabilidade – RESIDENCIAL INCONFIDENTES

Conclusão: O Residencial Inconfidentes apresenta um modelo de operação enxuto com fundamentos sólidos. Com apenas 78 unidades de classe alta, há limitação de volume, mas o ticket médio elevado e a localização estratégica junto à garagem compensam o público restrito. O investimento inicial de R\$19,3k viabiliza faturamento mensal entre R\$ 5,5k e R\$ 7,8k, lucros entre R\$ 0,4k e R\$ 1,0k e payback de 18 a 45 meses.

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

RESIDENCIAL INCONFIDENTES



BE HONEST