



# Análise de Viabilidade

Condomínio Portland e Seattle



BE HONEST

# Condomínio Portland e Seattle

## Local

Rua Córrego da Mata 590 - Horto

## Unidades ou Pessoas

124 unidades

## Público

Classe B

## Localização Interna

Espaço de lazer, salão de festa.

## Repasso

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\$ 6.500**
- **Modulo de pagamento: R\$ 525**
- **Móvel principal: R\$ 3.700**
- **Modulo de trava: R\$ 1.000**
- **Travas eletomagnéticas: R\$ 600**
- **Comunicação visual: R\$ 2.000**
- **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\$ 17.095**



BE HONEST

BE HONEST

# Faturamento

Cenário **A**

$$124 \times \text{R\$ 75} \\ = \text{R\$ 9.300}$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **B**

$$124 \times \text{R\$ 65} \\ = \text{R\$ 8.060}$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **C**

$$124 \times \text{R\$ 55} \\ = \text{R\$ 6.820}$$

Unidades x faturamento  
médio

# Cenário A – DRE

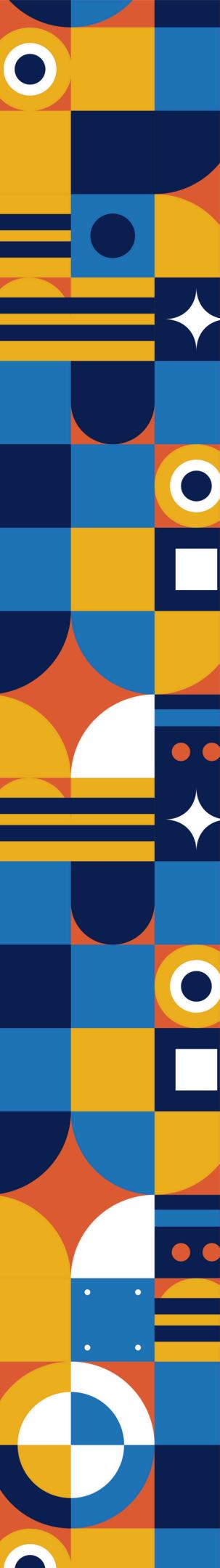
<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 9.300</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 465</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 5.580</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 372</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,61%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 520</b>	<b>5,59%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 558</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 149</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 93</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>6,45%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 813</b>	<b>8,74%</b>



BE HONEST

# Cenário B – DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 8.060</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 403</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 4.836</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 322</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>1,86%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 260</b>	<b>3,23%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 484</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 129</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 81</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>7,44%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 795</b>	<b>9,87%</b>



# Cenário C - DRE

<b>FATURAMENTO</b>	<b>R\$ 6.820</b>	
<b>IMPOSTO</b>	<b>R\$ 341</b>	<b>5,00%</b>
<b>CMV</b>	<b>R\$ 4.092</b>	<b>60,00%</b>
<b>PERDA</b>	<b>R\$ 273</b>	<b>4,00%</b>
<b>AMLABS</b>	<b>R\$ 150</b>	<b>2,20%</b>
<b>REPOSIÇÃO</b>	<b>R\$ 260</b>	<b>3,81%</b>
<b>ROYALTIES</b>	<b>R\$ 409</b>	<b>6,00%</b>
<b>MAQUININHA</b>	<b>R\$ 109</b>	<b>1,60%</b>
<b>MARKETING</b>	<b>R\$ 68</b>	<b>1,00%</b>
<b>REPASSE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>0,00%</b>
<b>LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>8,80%</b>
<b>LUCRO</b>	<b>R\$ 518</b>	<b>7,59%</b>



BE HONEST

# Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 17.095/R\$ 813 =  
21,02 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 17.095/R\$ 795 =  
21,49 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 17.095/R\$ 518 =  
33,02 meses**

investimento total / lucro



BE HONEST

BE HONEST

# Pontos positivos X Pontos negativos

## Pontos de Oportunidade

- Ótima localização interna
- Localização estratégica para reposição
- Baixo investimento

## Pontos de Ameaça

- Público médio (124 unidades)
- Público com idade mais elevada
- Mercado próximo

## Plano de Negócio – Condomínio Portland e Seattle

**Público Estimado:** 124 unidades

**Expectativa de Investimento:** R\$ R\$ 17.095

**Expectativa de Faturamento:** Entre R\$ 9.300 e R\$ 6.820 por mês, conforme o cenário analisado.

**Expectativa de Lucro:** Entre R\$ 813 e R\$ 518.

**Expectativa de Payback:** Entre 21,02 e 33,02 meses

## Conclusão Viabilidade – Condomínio Portland e Seattle

**Conclusão:** O ponto apresenta viabilidade com baixo investimento (investimento estimado em R\$ 17.095) e base potencial de 124 unidades (classe B), com localização interna favorável (lazer/salão de festas) e repasse de 0%.

As simulações de DRE apontam faturamento entre R\$ 6,82 mil e R\$ 9,30 mil/mês e lucro entre R\$ 518 e R\$ 813/mês, resultando em payback estimado de 21 a 33 meses no cenário-base do estudo. O conjunto sugere operação enxuta e defensiva, com retorno compatível ao porte do condomínio e espaço para captura de performance via mix de alto giro, controle de perdas ( $\leq 4\%$ ), rotina de reposição e comunicação.

**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

Condomínio Portland e Seattle



BE HONEST