

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.

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\$ 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

Faturamento

Cenário **A**

124 x R\$ 75
= R\$ 9.300

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

124 x R\$ 65
= R\$ 8.060

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

124 x R\$ 55
= R\$ 6.820

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

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

Cenário **B** – DRE

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



Cenário C – DRE

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

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

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