

Análise de Viabilidade

RESIDENCIAL RUTH SILVEIRA



BE HONEST

RESIDENCIAL RUTH SILVEIRA

Local

Rua Princesa Leopoldina, 163 Bairro Ipiranga - Belo Horizonte

Unidades ou Pessoas

122 unidades

Público

Classe B

Localização Interna

Próximo à área de lazer

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\$ 8.500
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Estante: R\$ 1.200
- Adega: R\$ 1.380
- Modulo de trava: R\$ 588
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Comunicação visual: R\$ 2.000
- Camera de segurança: R\$ 600
- Maquininha: R\$ 290
- Adaptador leitor: R\$ 580
- Leitor de mesa: R\$ 200
- Transporte: R\$ 400
- Eletricista: R\$ 600
- Instalador: R\$ 400
- Ar condicionado: R\$ 3.500
- Facial: R\$ 2.000

Investimento

R\$ 22.963

Faturamento

Cenário **A**

$$122 \times \text{R\$ } 100 \\ = \text{R\$ } 12.200$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$122 \times \text{R\$ } 80 \\ = \text{R\$ } 9.760$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$122 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 7.320$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 12.200	
IMPOSTO	R\$ 610	5,00%
CMV	R\$ 6.710	55,00%
PERDA	R\$ 488	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,23%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	4,26%
ROYALTIES	R\$ 732	6,00%
MAQUININHA	R\$ 195	1,60%
MARKETING	R\$ 122	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	4,92%
LUCRO	R\$ 2.073	16,99%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 9.760	
IMPOSTO	R\$ 488	5,00%
CMV	R\$ 5.368	55,00%
PERDA	R\$ 390	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,54%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	5,33%
ROYALTIES	R\$ 586	6,00%
MAQUININHA	R\$ 156	1,60%
MARKETING	R\$ 98	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	6,15%
LUCRO	R\$ 1.404	14,39%



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 7.320	
IMPOSTO	R\$ 366	5,00%
CMV	R\$ 4.026	55,00%
PERDA	R\$ 293	4,00%
AMLABS	R\$ 150	2,05%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,55%
ROYALTIES	R\$ 439	6,00%
MAQUININHA	R\$ 117	1,60%
MARKETING	R\$ 73	1,00%
REPASSE	R\$ 0	0,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	8,20%
LUCRO	R\$ 996	13,60%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\text{R\$ 22.963} / \text{R\$ 2.073} = \\ 11,08 \text{ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\text{R\$ 22.963} / \text{R\$ 1.404} = \\ 16,35 \text{ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\text{R\$ 22.963} / \text{R\$ 996} = \\ 23,06 \text{ meses}$$

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

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

Pontos de Ameaça

- Número de unidades abaixo de 130.
- Margem do concorrente que está atuando no condomínio atualmente é baixa

Plano de Negócio – RESIDENCIAL RUTH SILVEIRA

Público Estimado: 122 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 22.963

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 12.200 e R\$ 7.320 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 2.073 e R\$ 996.

Expectativa de Payback: Entre 11,08 e 23,06 meses

Conclusão Viabilidade – RESIDENCIAL RUTH SILVEIRA

Conclusão: O ponto apresenta viabilidade operacional sólida e potencial atrativo de retorno, com baixo investimento inicial (R\$ 22.963) e projeção de lucro entre R\$ 996 e R\$ 2.073/mês, conforme o cenário de desempenho. A relação investimento–retorno indica payback entre 11 e 23 meses, o que posiciona o projeto dentro de um intervalo aceitável para operações de conveniência em condomínios de médio porte.

A estrutura do condomínio – 122 unidades, classe B, com boa localização interna próxima à área de lazer e zero repasse – reduz barreiras de entrada e amplia o potencial de consumo. O volume de moradores está acima do mínimo de viabilidade (100 unidades), reforçando o equilíbrio entre risco e retorno. Os principais pontos de atenção recaem sobre o controle de perdas e a manutenção do ticket médio.

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 RUTH SILVEIRA



BE HONEST