

Análise de Viabilidade

Condomínio Veredas Das Gerais



BE HONEST

Condomínio Parque Timbiras

Local

R. Vereda da Brisa – Veredas das geraes, Nova Lima

Unidades ou Pessoas

400 unidades

Público

Classe AA

Localização Interna

Área de convivência

Repasse

Energia + R\$ 1.000 em consumação

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\$ 12.000
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Estante: R\$2.400
- Obra: R\$5.830
- Modulo de trava: R\$ 588
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Comunicação visual: R\$ 1.500
- 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\$ 33.393

- Adega: R\$ 1.380
- Muque: R\$ 3.000
- Facial: R\$ 3.200

Faturamento

Cenário **A**

$$400 \times \text{R\$ } 80 \\ = \text{R\$ } 32.000$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$400 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 24.000$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$400 \times \text{R\$ } 45 \\ = \text{R\$ } 18.000$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 32.000	
IMPOSTO	R\$ 1.600	5,00%
CMV	R\$ 17.600	55,00%
PERDA	R\$ 1.280	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,47%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	2,44%
ROYALTIES	R\$ 1.920	6,00%
MAQUININHA	R\$ 512	1,60%
MARKETING	R\$ 320	1,00%
REPASSE	R\$ 1.350	4,22%
LOCAÇÃO	R\$ 2.550	7,97%
LUCRO	R\$ 3.938	12,31%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 24.000	
IMPOSTO	R\$ 1.200	5,00%
CMV	R\$ 13.200	55,00%
PERDA	R\$ 960	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,63%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,25%
ROYALTIES	R\$ 1.440	6,00%
MAQUININHA	R\$ 384	1,60%
MARKETING	R\$ 240	1,00%
REPASSE	R\$ 1.350	5,63%
LOCAÇÃO	R\$ 2.450	10,21%
LUCRO	R\$ 1.846	7,69%



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 18.000	
IMPOSTO	R\$ 900	5,00%
CMV	R\$ 9.900	55,00%
PERDA	R\$ 720	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,83%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	2,89%
ROYALTIES	R\$ 1.080	6,00%
MAQUININHA	R\$ 288	1,60%
MARKETING	R\$ 180	1,00%
REPASSE	R\$ 1.350	7,50%
LOCAÇÃO	R\$ 2.400	13,33%
LUCRO	R\$ 512	2,84%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

R\$ 33.393/R\$ 3.938
= 8,48 meses

investimento total / lucro

Cenário **B**

R\$ 33.393/R\$ 1.846
= 18,09 meses

investimento total / lucro

Cenário **C**

R\$ 33.393/R\$ 512
= 65,22 meses

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Publico AA
- Ótimo numero de unidades (400)
- Ótima localização interna
- Área de lazer completa

Pontos de Ameaça

- Supermercado relativamente próximo
- Alto investimento
- Repasse relativamente alto

Plano de Negócio – Condomínio Veredas Das Gerais

Público Estimado: 400 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 33.393

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 32.000 e R\$ 18.000 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 3.938 e R\$ 512.

Expectativa de Payback: Entre 8,48 e 65,22 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Veredas Das Gerais

Conclusão:

O ponto “Condomínio Veredas Das Gerais” apresenta forte potencial de viabilidade operacional, sustentado por um público AA, ótimo número de unidades (400) e localização interna estratégica, próxima à área de lazer, o que tende a garantir fluxo recorrente e alta percepção de conveniência por parte dos moradores. A estrutura do condomínio, com área de lazer completa, favorece permanência e circulação, ampliando a probabilidade de compras por impulso e de aumento de ticket médio.

O alto investimento inicial e o repasse relativamente elevado ao condomínio pressionam o payback, mas, considerando o perfil de renda dos moradores e o volume de unidades, o ponto tem condições de diluir esses custos no médio prazo, desde que o mix de produtos e a precificação sejam bem calibrados.

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 Veredas Das Gerais



BE HONEST