

Análise de Viabilidade

Condomínio Fontana d'Biasca



BE HONEST

Condomínio Fontana d'Biasca

Local

R. Joaquim José, 1465 - Fonte Grande, Contagem - MG

Unidades ou Pessoas

256 unidades

Público

Classe B/C

Localização Interna

Ao lado do salão de festas

Repasso

Energia + R\$ 360 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\$ 2.477**
- **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\$ 1.000**
- **Instalador: R\$ 400**
- **Muque container: R\$ 3.000**
- **Facial: R\$ 3.200**

Investimento

R\$ 29.060



BE HONEST

BE HONEST

Faturamento

Cenário **A**

$$\begin{aligned} 256 \times \text{R\$ } 85 \\ = \text{R\$ } 21.760 \end{aligned}$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$\begin{aligned} 256 \times \text{R\$ } 75 \\ = \text{R\$ } 19.200 \end{aligned}$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$\begin{aligned} 256 \times \text{R\$ } 65 \\ = \text{R\$ } 16.640 \end{aligned}$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário A – DRE

FATURAMENTO	R\$ 21.760	
IMPOSTO	R\$ 1.088	5,00%
CMV	R\$ 11.968	55,00%
PERDA	R\$ 870	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,69%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	3,58%
ROYALTIES	R\$ 1.306	6,00%
MAQUININHA	R\$ 348	1,60%
MARKETING	R\$ 218	1,00%
REPASSE	R\$ 1.000	4,60%
LOCAÇÃO	R\$ 1.650	7,58%
LUCRO	R\$ 2.382	10,95%



BE HONEST

Cenário B - DRE



FATURAMENTO	R\$ 19.200	
IMPOSTO	R\$ 960	5,00%
CMV	R\$ 10.560	55,00%
PERDA	R\$ 768	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,78%
REPOSIÇÃO	R\$ 780	4,06%
ROYALTIES	R\$ 1.152	6,00%
MAQUININHA	R\$ 307	1,60%
MARKETING	R\$ 192	1,00%
REPASSE	R\$ 1.000	5,21%
LOCAÇÃO	R\$ 1.650	8,59%
LUCRO	R\$ 1.681	8,75%



Cenário C - DRE

FATURAMENTO	R\$ 16.640	
IMPOSTO	R\$ 832	5,00%
CMV	R\$ 9.152	55,00%
PERDA	R\$ 666	4,00%
AMLABS	R\$ 150	0,90%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	3,13%
ROYALTIES	R\$ 998	6,00%
MAQUININHA	R\$ 266	1,60%
MARKETING	R\$ 166	1,00%
REPASSE	R\$ 1.000	6,01%
LOCAÇÃO	R\$ 1.650	9,92%
LUCRO	R\$ 1.239	7,45%



BE HONEST

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\begin{aligned} \mathbf{R\$ \ 29.060 / R\$ \ 2.382} \\ = 12,20 \text{ meses} \end{aligned}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\begin{aligned} \mathbf{R\$ \ 29.060 / R\$ \ 1.681} \\ = 17,29 \text{ meses} \end{aligned}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\begin{aligned} \mathbf{R\$ \ 29.060 / R\$ \ 1.239} \\ = 23,45 \text{ meses} \end{aligned}$$

investimento total / lucro



BE HONEST

BE HONEST

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Ótima localização interna
- Parceria estratégica com o síndico

Pontos de Ameaça

- Mercado relativamente perto

Plano de Negócio – Condomínio Fontana d'Biasca

Público Estimado: 256 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 29.060

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 21.760 e R\$ 16.640 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 2.382 e R\$ 1.239.

Expectativa de Payback: Entre 12,20 e 23,45 meses.

Conclusão Viabilidade – Condomínio Fontana d'Biasca

Conclusão:

O ponto “Condomínio Fontana d'Biasca” apresenta viabilidade operacional razoável, sustentada por um público de 256 unidades classe B/C, investimento projetado de R\$ 29.060 e boa localização interna, ao lado do salão de festas, o que tende a gerar fluxo recorrente e conveniência percebida pelos moradores. A parceria estratégica com o síndico é um ativo importante para ativação de campanhas, comunicação e gestão do espaço.

Nos três cenários simulados, o faturamento mensal varia entre R\$ 21.760 e R\$ 16.640, com lucros projetados entre R\$ 2.382 e R\$ 1.239, resultando em payback entre 12,20 e 23,45 meses, sem considerar o valor do BID. Esses indicadores mostram que o negócio se sustenta, mas com margens mais apertadas nos cenários conservadores, especialmente em função dos custos fixos de locação (R\$ 1.650), repasses e estrutura operacional.

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 Fontana d'Biasca



BE HONEST