

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

Repasse

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

Faturamento

Cenário **A**

$$256 \times \text{R\$ } 85 \\ = \text{R\$ } 21.760$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

$$256 \times \text{R\$ } 75 \\ = \text{R\$ } 19.200$$

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

$$256 \times \text{R\$ } 65 \\ = \text{R\$ } 16.640$$

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% |

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% |

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

R\$ 29.060/R\$ 2.382
= 12,20 meses

investimento total / lucro

Cenário **B**

R\$ 29.060/R\$ 1.681
= 17,29 meses

investimento total / lucro

Cenário **C**

R\$ 29.060/R\$ 1.239
= 23,45 meses

investimento total / lucro

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