



ANFITRIÃO DE ELITE

Gestão Estratégica de Imóveis por Temporada

Falta de tempo

- Envolver-se com hóspede dá muito trabalho
- Mensagens fora de hora para administrar
- Baixa oferta de prestadores confiáveis

Falta de conhecimento

- Aluguel tradicional traz pouca rentabilidade
- Falta conhecimento sobre como anunciar
- Dificuldade em saber qual preço colocar

Por fim, gastam muito de seu precioso tempo e não alcançam a rentabilidade esperada.

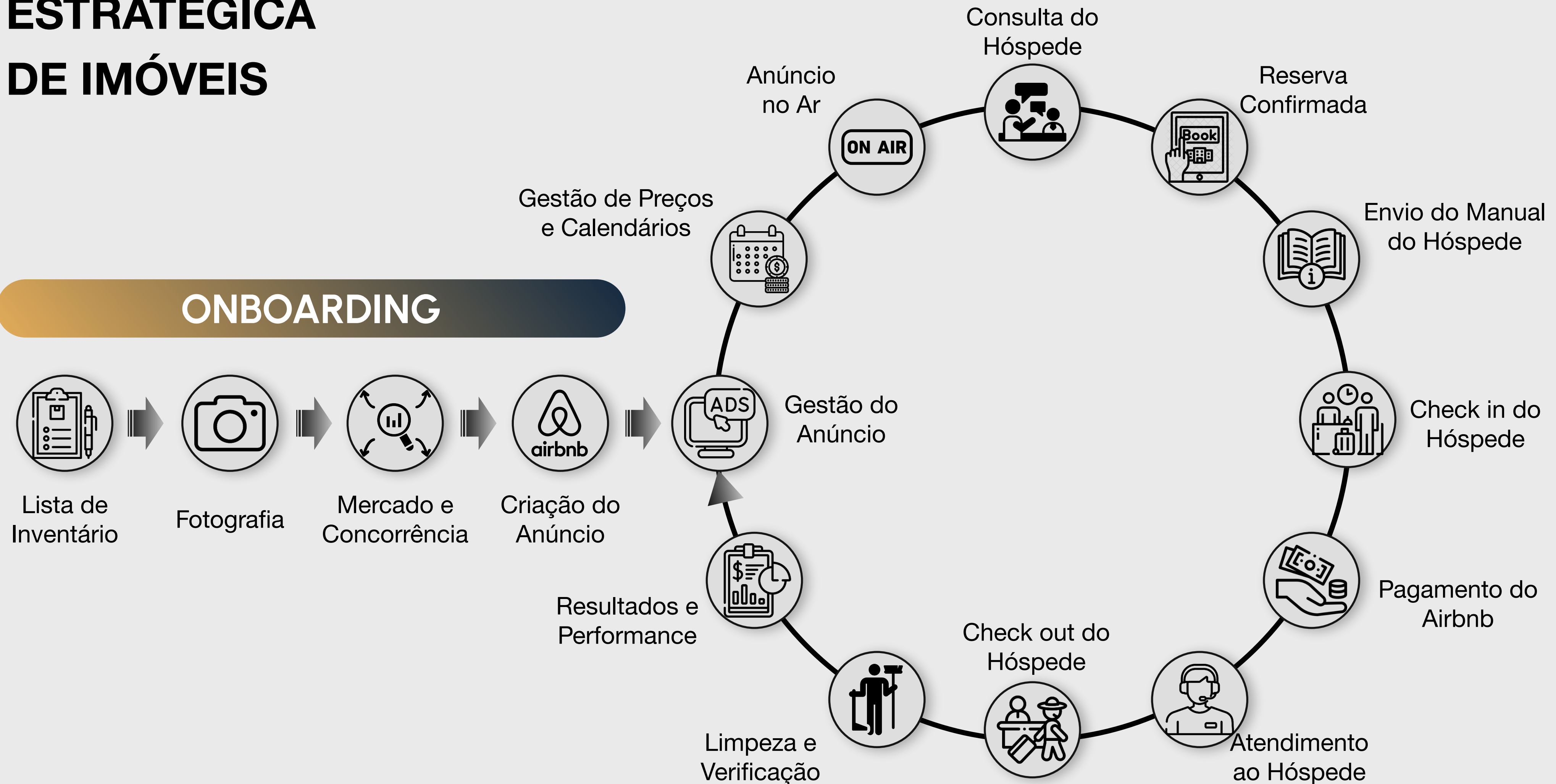
- +** **Gestão Profissional**
Anos de Experiência
Educacional
-
- ✓ **mais tempo livre**
- ✓ **rentabilidade superior**



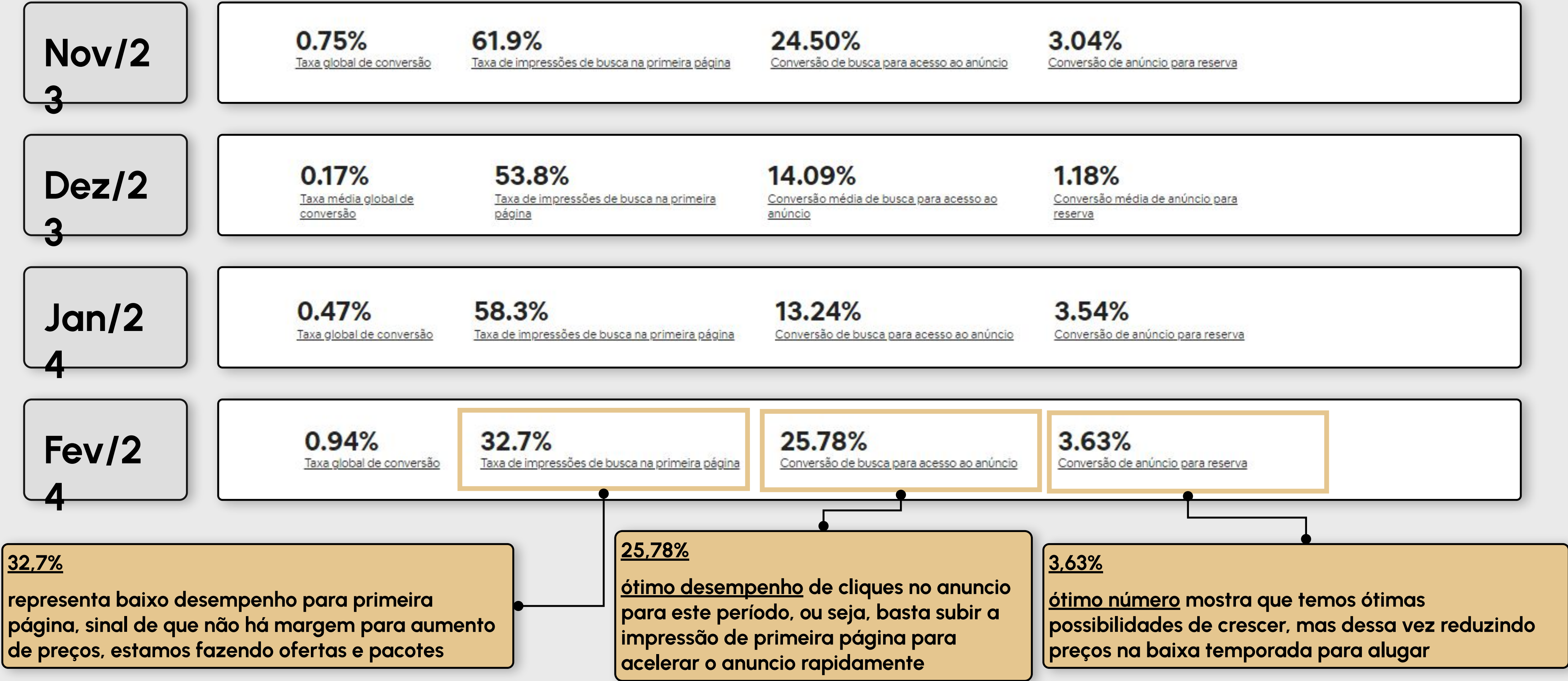
GESTÃO ESTRATÉGICA DE IMÓVEIS

SERVIÇOS RECORRENTES

ONBOARDING



Funil de Conversão | Parte importante da análise de performance do anúncio



A partir de:

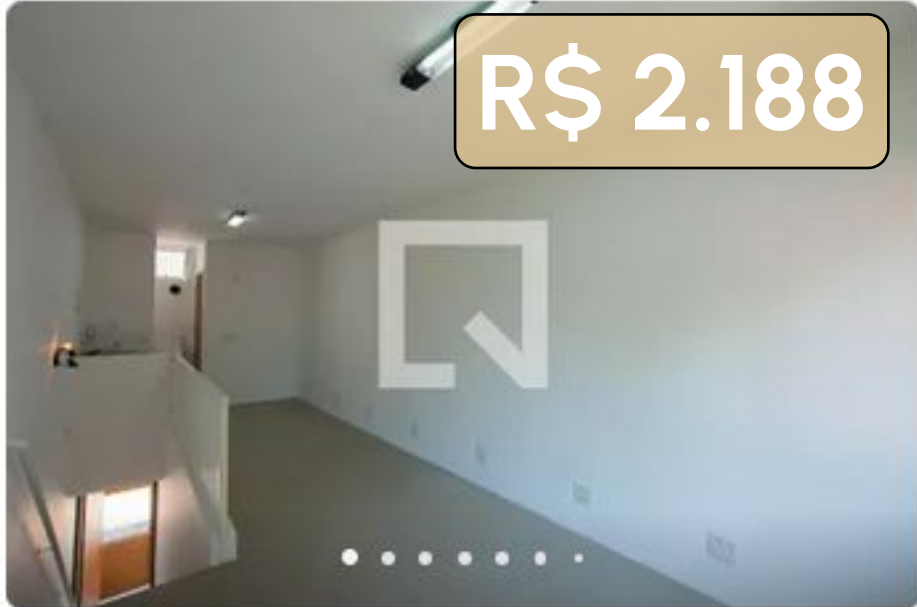
- ✓ um anfitrião "Superhost" no Airbnb
- ✓ uma gestão de anúncios que convertem
- ✓ uma administração da propriedade muito bem executada

Em 3 a 4 meses, o investidor deverá ter uma rentabilidade próxima a 1% do



Análise de Mercado e Concorrência

Análise da Concorrência (aluguéis mensais tradicionais para studios na região de Pinheiros)



R\$ 2.188

Studio e kitnet

R\$ 2.516 total

R\$ 2.188 aluguel

30 m² · 1 quarto · 1 vaga

Rua Tefé, Sumaré · São Paulo

Exclusivo

Baixou o preço



R\$ 3.800

Studio e kitnet

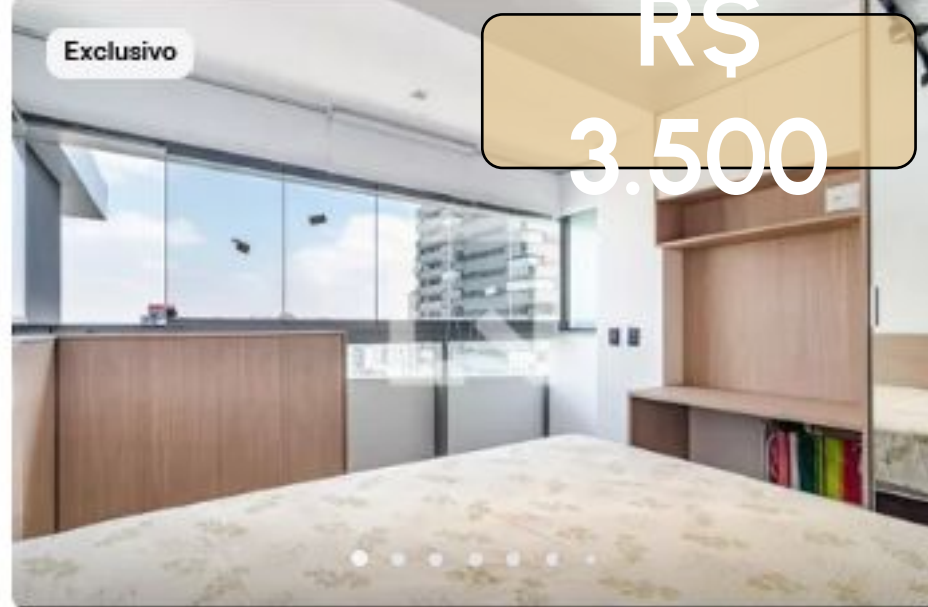
R\$ 4.460 total

R\$ 3.800 aluguel

32 m² · 1 quarto

Rua Alves Guimarães, Pinheiros · São Paulo

Exclusivo



R\$ 3.500

Studio e kitnet

R\$ 3.927 total

R\$ 3.500 aluguel

19 m² · 1 quarto

Rua Oscar Freire, Jardim Paulista · São Paulo

Análise de Receita
(conservadora)

Aluguel
Tradicional

Entre R\$ 2.200/mês
e R\$ 3.800/mês



airbnb

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares

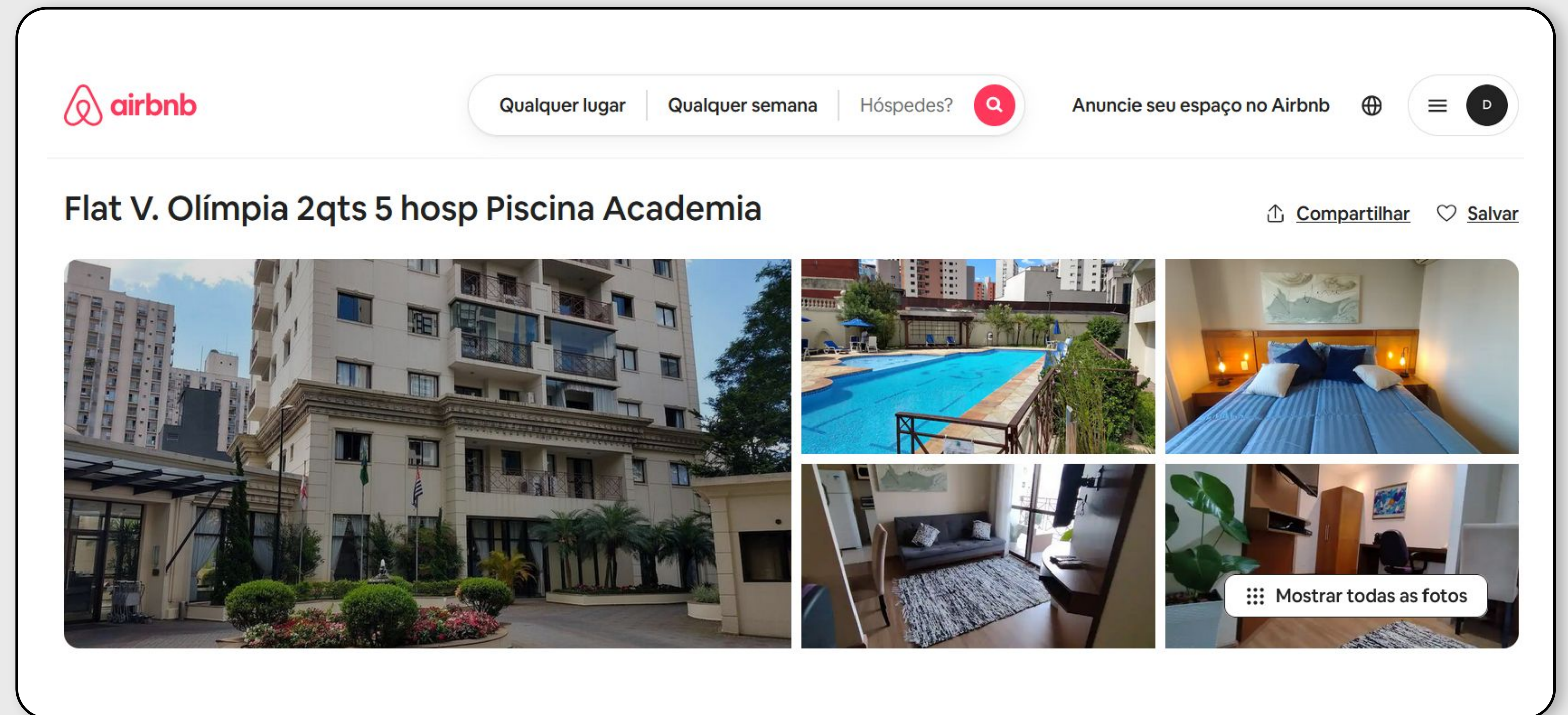
6 meses iniciais

Entre R\$ 4.200/mês
e R\$ 6.500/mês

Case de Sucesso | Flat V. Olímpia

Flat Vila Olímpia

- Início da gestão: Jan/24
- Revalidação do inventário
- Criação de procedimentos e orientação direta aos hóspedes para acesso e uso do condomínio
- Criação do Manual do Hóspede
- Revisão total do anúncio: sistema de precificação e calendário (+ de 30 configurações ocultas)



Case de Sucesso | Flat Vila Olímpia

Imaginou ter uma maior rentabilidade em seu imóvel, sem se preocupar com os detalhes operacionais?

Proporcionamos esta total tranquilidade a diversos proprietários!

Proprietário
inicia a jornada
com Fabio, em

Nov/23



Vistoria inicial e toda
preparação do
imóvel



Análise técnica de
mercado e da concorrência



Construção e publicação de
anúncios profissionais no Airbnb



Precificação inteligente e
otimização do calendário



Atendimento aos hóspedes pelos
nossos Anfitriões de Elite



Em 90 dias, alcança
rentabilidade média de 1,04%

a.m



Demonstrativo de Resultado | Exemplo

	FEV/24	
DESCRIÇÃO	R\$	AV%
RECEITA BRUTA	7.480,10	
02/02/24-	2.001,8	
13/02/24 -	2.289,4	
18/02/24 -	485,5	
22/02/24 -	1.215,0	
26/02/24 -	1.488,5	
Comissão Administradora	-1.496,02	-20,0%
02/02/24 -	-400,35	
13/02/24 -	-457,87	
18/02/24 -	-97,10	
22/02/24 -	-243,00	
26/02/24 -	-297,69	
RECEITA LÍQUIDA	5.984,08	80%
CUSTOS	-643,50	-9%
Limpeza / Faxina	-544,00	-7%
Material de Limpeza	-99,50	-1%
Material de Piscina	-	0%
Outros custos	-	0%
RESULTADO LÍQUIDO	5.340,58	71%

VALOR DO IMÓVEL	550.000,00
RENTABILIDADE	0,97%

	MAR/24	
DESCRIÇÃO	R\$	AV%
RECEITA BRUTA	8.448,46	
11/03/24-	810,0	
17/03/24 -	1.215,0	
24/03/24 -	1.113,8	
31/03/24 -	5.309,7	
Comissão Administradora	-1.689,69	-20,0%
11/03/24-	-162,00	
17/03/24 -	-243,00	
24/03/24 -	-222,75	
31/03/24 -	-1.061,94	
-	-	
RECEITA LÍQUIDA	6.758,77	80%
CUSTOS	-629,30	-8%
Limpeza / Faxina	-544,00	-7%
Material de Limpeza	-85,30	-1%
Material de Piscina	-	0%
Outros custos	-	0%
RESULTADO LÍQUIDO	6.129,47	73%

VALOR DO IMÓVEL	550.000,00
RENTABILIDADE	1,11%

Quem Somos



Fabio
Superhost

<https://www.airbnb.com.br/users/show/101522572>

407
avaliações

4.81
estrelas

7
anos hospedando



ofabioberaldo

182 publicações 5.717 seguidores 60 seguindo

Fabio Beraldo
♦ Faço você acelerar no Airbnb e alugar o ano todo com lucro acima da média
🔥 + de 600 alunos!!!
Cadastra-se: Workshop gratuito 24 e 25 Julho
🔗 [fabioberaldo.com.br/super-interessados](https://www.instagram.com/ofabioberaldo/)

<https://www.instagram.com/ofabioberaldo/>



Anfitriões de Elite
Fábio Beraldo especialista Airbnb

★★★★★



Fabio Beraldo Airbnb
@fabioberaldoairbnb • 3,49 mil inscritos • 169 vídeos

Empresário, professor e Mentor de anfitriões. Comecei no Airbnb em 2016 com apenas um...mais

[fabioberaldo.com.br](https://www.youtube.com/@fabioberaldoairbnb) e mais 2 links

[Inscrever-se](https://www.youtube.com/@fabioberaldoairbnb)

<https://www.youtube.com/@fabioberaldoairbnb>

Fabio Beraldo em números

+7

Anos hospedando pelo Airbnb

19

trimestres consecutivos como **Superhost**

+50

Imóveis administrados no Airbnb

+3000

pessoas hospedadas, que hoje são nossos clientes.

~1%

do valor do imóvel, de **rentabilidade média mensal**.

+1000

alunos ativos em sua Mentoria para proprietários de Airbnb.

Nossos Diferenciais



Proprietário é Co-Anfitrião do anúncio

Tem acesso ao anúncio, reservas, valores e trocas de mensagens com hóspedes



Pagamento direto via Airbnb

Airbnb faz o pagamento diretamente para as contas registradas no sistema (% proprietário e % administradora)



Total transparência para o proprietário

Tem acesso ao histórico das limpezas, manutenções e controle dos itens. Vistorias regulares ao imóvel



Masterclasses para proprietários

Convites especiais para temas interessantes para proprietários de imóveis por temporada: home-staging, investimentos, tendências,...



Demonstrativo de Resultados

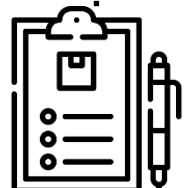
Apresentação de relatório contendo as locações, detalhamento dos valores e indicadores de desempenho do anúncio

Investimento | Gestão Estratégica de Imóvel por Temporada

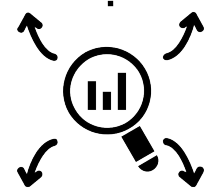
ONBOARDING



Fotografi
a



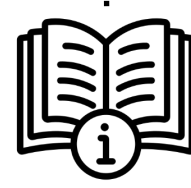
Inventári
o



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



Manual
do
Hóspede

- Fotografia: iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



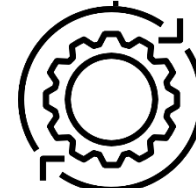
Anúncios



Preços e
Calendári
o



Atendiment
o
ao Hóspede



Operaçã
o



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-ou
t



Limpez
a



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderi
a



Manutençã
o

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

~~R\$ 2.500~~

Taxa de implementação (pagamento
único)

~~25%~~

Sobre os valores das
diárias

R\$ 0

Contrato mínimo 12
meses

20%

Sobre os valores das
diárias

- ✓ **Apresentação para demais proprietários**
Nova rodada para apresentação e esclarecimentos sobre eventuais dúvidas.
- ✓ **Assinatura do Contrato**
Formalização da parceria.
- ✓ **Masterclass de Home Staging**
Super-aula, com direcionamento completo sobre a arquitetura de interiores de studios, para um melhor custo-benefício (itens mais bem avaliados e pouco valorizado, ...).
- ✓ **Itens do imóvel**
na preparação da lista de itens obrigatórios para aluguel de temporada, como utensílios, enxoval, internet, entre outros.

Suporte





ANFITRIÃO
DE ELITE

Gestão Estratégica de Imóveis por Temporada



@ofabioberal



do
@fabioberaldoairb



nb
fluisberaldo@gmail.c



om
+55 11
96606-4657

Paleta de cores



18
41
66

229
198
143

“Proprietários perdem muito de seu precioso tempo para administrar anúncios, atender os hóspedes, urgências, prestadores de serviços, entre outros.

Somada a isso, a baixa receita gerada pelo imóvel, a partir de anúncios que não convertem, o que não gera a rentabilidade esperada”

Ao permitir que uma gestão profissional de seu imóvel integrada a uma grande experiência educacional faça a gestão das tarefas operacionais, como cuidar do imóvel e dos hóspedes, você terá mais tempo livre para as coisas que realmente importam e ainda obterá uma rentabilidade superior em comparação a locações tradicionais e outros players de mercado.



Depoimentos

Depoimento 1 (Proprietário)

Depoimento 2 (Hóspede)

Próximos Passos

- Masterclass de Home Staging □ direcionamento sobre a arquitetura de interiores de studios, para um melhor custo-benefício (itens mais bem avaliados e mais mal avaliados, ...).
- Visita inicial, levantamento do inventário e análise de rentabilidade? – Relatório com investimento inicial (equipamentos , enxoval, etc.) e prazo para payback?
- Desconto especial na taxa de sucesso pelos primeiros 2 ou 3 meses?
- Projeto-Piloto?

Análise de Mercado e Concorrência | Studio Pinheiros

Análise da Concorrência (aluguéis mensais tradicionais para studios na região de
Pinheiros

Anúncio novo

R\$ 4.500

Studio e kitnet

R\$ 5.124 total

R\$ 4.500 aluguel

18 m² · 1 quarto

Rua Oscar Freire, Pinheiros · São Paulo

R\$ 2.188

Studio e kitnet

R\$ 2.516 total

R\$ 2.188 aluguel

30 m² · 1 quarto · 1 vaga

Rua Tefé, Sumaré · São Paulo

Exclusivo

Baixou o preço

R\$ 3.800

Studio e kitnet

R\$ 4.460 total

R\$ 3.800 aluguel

32 m² · 1 quarto

Rua Alves Guimarães, Pinheiros · São Paulo

Exclusivo

R\$ 3.500

Studio e kitnet

R\$ 3.927 total

R\$ 3.500 aluguel

19 m² · 1 quarto

Rua Oscar Freire, Jardim Paulista · São Paulo

QuintoAndar

Alugar

Comprar

Condomínio Helbor to Liv – Fase 2

Rua Butantã, 550, Pinheiros, São Paulo

24m² a 46m²

1, 2 quartos

1 banheiro

7 imóveis disponíveis

Valores a partir de

Aluguel

R\$ 2.200

Compra

R\$ 355.000

R\$ 14.200 por m²

Condomínio

R\$ 450

IPTU

R\$ 13

Mostrar 7 apartamentos disponíveis

Análise de Receita (conservadora)

Aluguel
Tradicional

Entre R\$ 2.200/mês
e R\$ 4.500/mês



(*) Potencial de receita com base nos
preços verificados em anúncios
similares

1ºs 6 meses

Aprox. R\$ 4.500/mês

Após 6 meses

Aprox. R\$ 6.500/mês

Cronograma de Implementação

1

Visita Técnica
Visita inicial para
avaliação do imóvel
e inventário dos
itens necessários.

2

Análise Financeira
Análise da provável
rentabilidade do
imóvel

3

Contrato
Assinatura do
contrato e
formalização da
parceria.

4

Itens básicos
Compra e instalação
de itens básicos,
conforme checklist
inicial (de cama,
banho, cozinha,
wi-fi),

5

Anúncio
Coleta de
informações do
imóvel, fotografia
profissional, para
criação do anúncio.

6

Cadastro de Perfis
Criação e cadastro de
perfil do proprietário
para recebimento da
reserva diretamente
pelo Airbnb.

7

Limpeza inicial
1ª limpeza detalhada
do imóvel para
abertura da agenda

8

Manual do Hóspede
Guia estruturado
com dicas da
cidade/bairro e
regras de uso da
casa

9

**Publicação do
anúncio**
Publicação do
anúncio e abertura de
agenda de reservas

10

**Gestão das
Reservas**
Todo
acompanhamento,
desde o pré
check-in até a
limpeza
pós-hospedagem

Case de Sucesso | Flat Vila
Olímpia

Imaginou ter uma maior rentabilidade
em seu imóvel, sem se preocupar com os
detalhes operacionais?

Proporcionamos esta total tranquilidade
a diversos proprietários!

Proprietário
inicia a jornada
com Fabio, em

Nov/23

FB

Vistoria inicial e toda
preparação do
imóvel

FB

Análise técnica de
mercado e da concorrência

FB

Construção e publicação de
anúncios profissionais no Airbnb

FB

Precificação inteligente e
otimização do calendário

FB

Atendimento aos hóspedes pelos
nossos Anfitriões de Elite

FB

Em 90 dias, alcança
rentabilidade média de 1,04%

a.m

FB

Etapas Práticas

3 – Etapas Práticas

Complementar com as sugestões do Jeferson

- Mostre como nossa experiência educacional aprimora cada aspecto do serviço (atualização constante, cases)

Análise de Mercado e Concorrência | Studio
Pinheiros

Análise da
Concorrência

Anúncio novo

R\$ 4.500

Studio e kitnet

R\$ 5.124 total

R\$ 4.500 aluguel

18 m² · 1 quarto

Rua Oscar Freire, Pinheiros · São Paulo

R\$ 2.188

Studio e kitnet

R\$ 2.516 total

R\$ 2.188 aluguel

30 m² · 1 quarto · 1 vaga

Rua Tefé, Sumaré · São Paulo

Exclusivo

Baixou o preço

R\$ 3.800

Studio e kitnet

R\$ 4.460 total

R\$ 3.800 aluguel

32 m² · 1 quarto

Rua Alves Guimarães, Pinheiros · São Paulo

Exclusivo

R\$ 3.500

Studio e kitnet

R\$ 3.927 total

R\$ 3.500 aluguel

19 m² · 1 quarto

Rua Oscar Freire, Jardim Paulista · São Paulo

Anúncio novo

R\$ 3.600

Studio e kitnet

R\$ 4.347 total

R\$ 3.600 aluguel

27 m² · 1 quarto

Rua Cardeal Arcoverde, Pinheiros · São Paulo

• Preço dos aluguéis tradicionais (mensal), para studios na região de Pinheiros

Análise de Receita
(conservadora)



Aluguel
Tradicional

1^{os} 6 meses

Após 6 meses

Entre R\$ 2.200/mês
e R\$ 4.500/mês

Entre R\$ 4.200/mês
e R\$ 7.100/mês

Entre R\$ 6.500/mês
e R\$ 9.600/mês

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Análise de Receita
(conservadora)

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares



Baixa Temporada

Alta Temporada
(Dez / Jan / Fev)

ANO 1

Entre R\$ 4.300/mês
e R\$ 11.500/mês

Entre R\$ 17.530/mês
e R\$ 35.400/mês

ANO 2

Entre R\$ 5.300/mês
e R\$ 14.300/mês

Entre R\$ 19.300/mês
e R\$ 45.600/mês

(*) Valores líquidos para o proprietário

 Público Alvo

- Famílias de turistas, com até 10 pessoas, tirando completamente (e proibindo no anúncio) grupos que buscam fazer festas ou eventos, sempre sujeito a multas via Airbnb (diretamente no cartão de crédito do hóspede).
- Solteiros ou casais com filhos, que estão indo a São Sebastião, curtir um fim de semana ou feriado.

Análise de Mercado e Concorrência | Studio Pinheiros

Análise da Concorrência



Apartamento em S... ★ 4,81 (32)
FDK_74 - Estúdio na Vila...
Cancelamento gratuito



Apartamento em Sã... ★ 5,0 (25)
Apartamento em...
Cancelamento gratuito



Apartamento em S... ★ 4,97 (31)
Studio novinho em Pinheiros,...
Cancelamento gratuito



Map showing rental prices in the area: R\$224, R\$192, R\$263, R\$409, R\$278

• Imóveis com diárias de R\$210 a 230 (baixa) de 240 a 275 (alta) aluga muito, aparentemente ter de 3 a 7 hospedagens por mês dependendo se são hospedagem longas ou curtas

Análise de Receita (conservadora)



Concorrência

Entre R\$ 1.470/mês
e R\$ 2.000/mês

1^{os} 6 meses

Entre R\$ 4.200/mês
e R\$ 7.100/mês

Após 6 meses

Entre R\$ 6.500/mês
e R\$ 9.600/mês

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares

Sucesso

4 - Sucesso

A partir de gestão de anúncios que convertem, de um anfitrião “Superhost” no Airbnb e de uma administração da propriedade muito bem executada, daqui 3 a 4 meses, o investidor deverá ter uma rentabilidade próxima a 1% do valor do imóvel

Complementar com as sugestões do Jeferson

- Apresente métricas de desempenho (taxa de ocupação, avaliações, receita média)
- Faça uma demonstração rápida do dashboard
- Inclua 1-2 depoimentos breves de clientes satisfeito

Nossos Diferenciais



Pagamento direto via

Airbnb
Após cada do hóspede, em 24 horas, o Airbnb faz o pagamento diretamente para as contas registradas no sistema (% proprietário e % administradora)



Sem Contrato de Fidelidade

Sem penalidade para o proprietário, em caso de cancelamento dos serviços



Demonstrativo de

Resultados
Resumo diário ou relatório do período é apresentado contendo as locações, detalhamento dos valores, indicadores de desempenho do anúncio

Complementar com as sugestões do Jeferson

- mostrar como a combinação de gestão e educação nos torna únicos no mercado
- Para cada serviço, destaque um diferencial único (ex: precificação p/ algoritmo)
- Mostre como nossa experiência educacional aprimora cada aspecto do serviço

“Proprietários perdem muito de seu precioso tempo para atender os hóspedes, urgências, prestadores de serviços,...

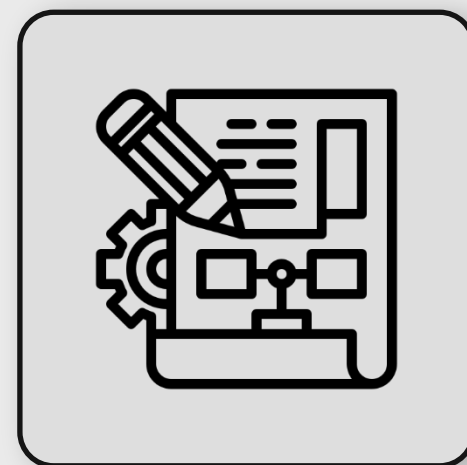
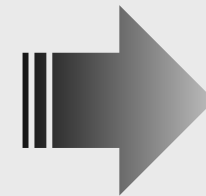
Somada a isso, a baixa receita gerada pelo imóvel, a partir de anúncios que não convertem, que não traz a rentabilidade esperada”

Etapas Práticas

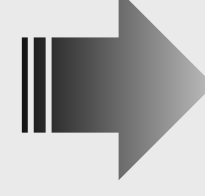
3 – Etapas Práticas



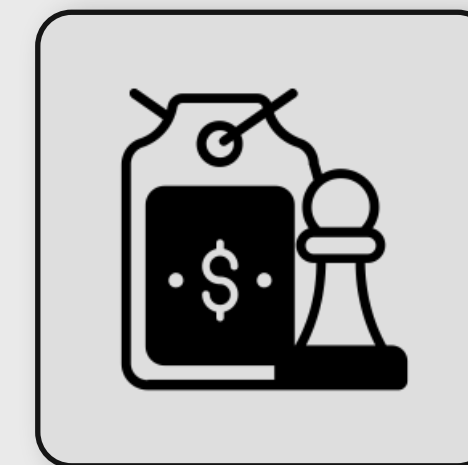
**Análise do
Perfil de
Mercado**



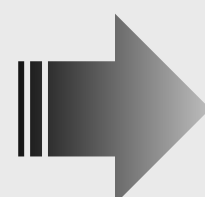
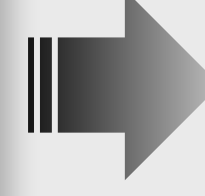
**Construção
de Plano
Estratégico**



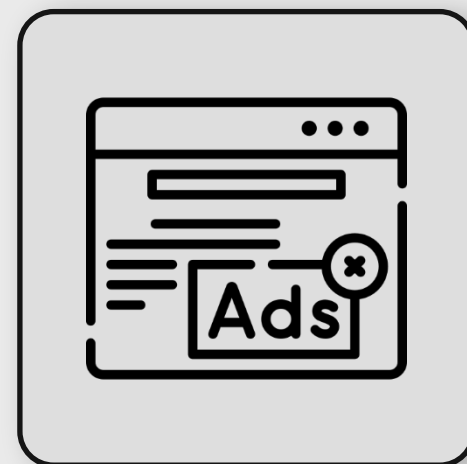
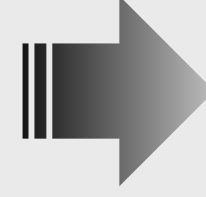
**Organização de
Manutenção e
Limpeza**



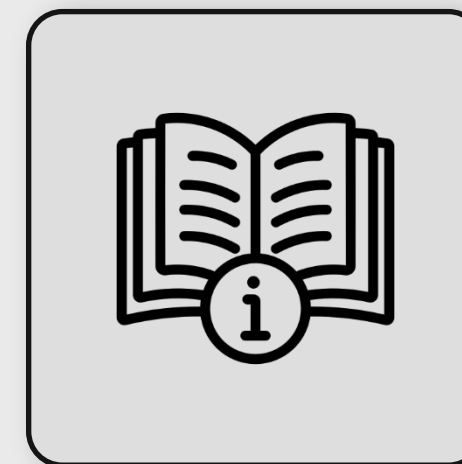
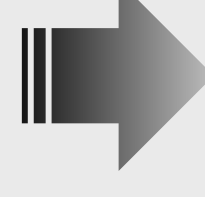
**Preparação do
imóvel e ajuste
de preços**



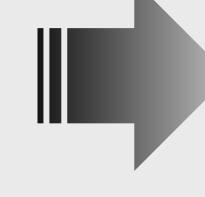
**Gestão direta
do hóspede
desde a reserva**



**Criação e
publicação
do anúncio**



**Criação do
Manual do
hóspede**



**Publicação e
Abertura de
Agenda no
Airbnb**

Locações Short Stay

Os proprietários ficam com muito pouco tempo livre, pois atender hóspedes, e cuidar de prestadores exigem dedicação, o que toma muito de seu precioso tempo.

Somando-se a isso, a baixa receita gerada, a partir de anúncios que não convertem, não traz a rentabilidade esperada.

Storytelling – Duas formas

1

O que temos a oferecer que pode mudar sua vida para melhor?

2

Como vamos executar esta oferta?

3

Quem somos nós, para garantir a execução desta oferta?

4

Próximos Passos

1/

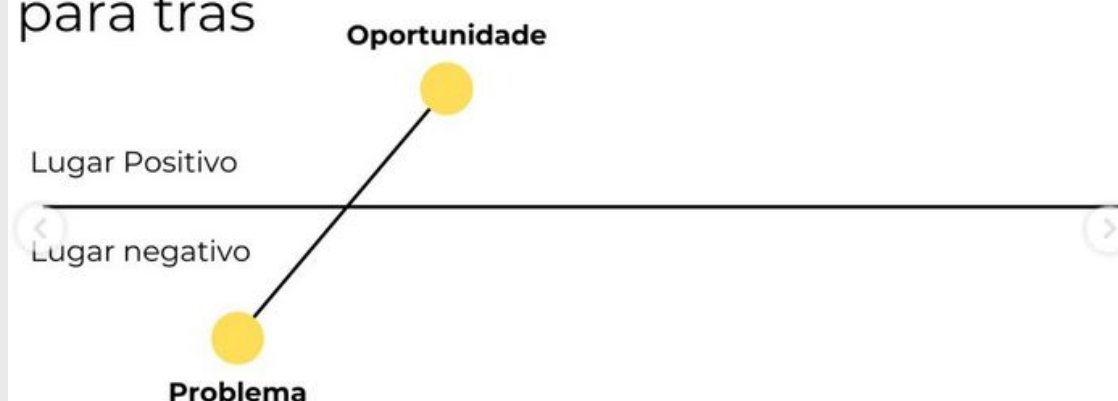
Sua história sempre tem que começar com **um problema** que seu cliente está enfrentando.



“O Camboja está em uma crise financeira gigante. As fazendas contam com pouca estrutura e não têm acesso ao mercado internacional devido a pouca procura por cana-de-açúcar”

2/

Em seguida mostre **uma oportunidade** com potencial de deixar esse problema para trás



“Toda a Europa Oriental e a Ásia estão com alta demanda por bananas. Com o clima tropical, o solo fértil e a mão de obra do Camboja, podemos transformá-los no nosso fornecedor.”

3/

Agora mostre **etapas práticas** que transformarão aquela oportunidade em realidade.



“Iremos investir em infraestrutura para as fazendas de bananas, para que as técnicas agrícolas mais modernas possam ser realizadas. E estabeleceremos parcerias para garantir a exportação das bananas”

4/

Para realizar a venda falta apenas mostrar que as etapas podem levar seu cliente ao **sucesso**.



“Com o desenvolvimento da indústria e o crescimento das fazendas de bananas, daqui 5 ou 6 anos o Camboja pode ser o maior fornecedor de bananas de toda a parte oriental do globo.”

Operação

Nossos 10 itens
obrigatórios

1

WIFI

Acesso à internet no imóvel inteiro e com alta qualidade

2

TV

Modelo *Smart* obrigatoriamente

3

SEGURANÇA

Imóveis com alto nível de segurança

4

SELF CHECK-IN

Hóspede entra na casa a qualquer hora, até de madrugada

5

ENXOVAL

Completo (Cama, mesa e banho) e conjunto reserva

6

COZINHA

Totalmente equipada (fogão, geladeira, panelas) – garantia de um espaço para uso

7

ITENS BÁSICOS

De uso diário (talheres, pratos, copos) para experiência de uma casa

8

MANUAL DO HÓSPEDE

Guia estruturado com dicas da cidade e regras de uso da casa

9

INTERAÇÃO HUMANA

Toda comunicação feita por pessoas, de forma individual e respostas imediatas

10

FLEXIBILIDADE TOTAL

sempre que precisar pode-se flexibilizar ou adaptar algumas regras

Preços | Enxoval

Taxa de implementação
(pagamento único)

~~R\$ 900 ~ R\$ 2.500~~

R\$ 0

Taxa de Sucesso
(sobre os valores das diárias)

~~25%~~

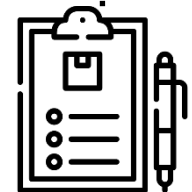
20%

Etapas Práticas □ Escopo | Gestão Completa do Imóvel

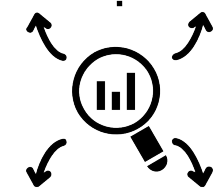
ONBOARDING



Fotografia



Inventário



Mercado e
Concorrência



Anúncio



Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes iniciais de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



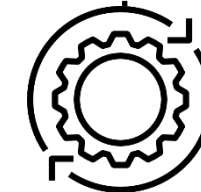
Anúncios



Preços e
Calendário



Atendimento
ao Hóspede



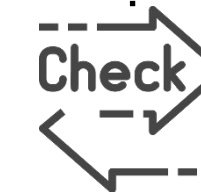
Operação



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-out



Limpeza



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderia



Manutenção

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção (mão de obra nossa, despesas com materiais são do proprietário).

ENXOVAL

- 01 Jogo de Cama Casal (1,38 x 1,88m), contendo:
 - (*) Material: 60% algodão / 40% poliéster 180 FIOS
 - i. 03 Lençóis 2,20 x 2,50m com acabamento em ponto palito
 - ii. 03 Lençóis com elástico (1,38 x 1,88m x 25cm)
 - iii. 06 Fronhas 50 x 70cm acabamento em ponto palito
- 02 Protetores impermeáveis colchão casal
- 01 Saia para cama box (1,40m x 1,90m x 33cm altura)
- 02 Mantas casal (1,80m x 2,00m) 100% microfibra
- 01 Edredon Cama Casal
- 03 Capas de edredon Cama Casal
- 04 Toalhas de banho
- 04 Toalhas de rosto
- 02 Tapetes p/ banheiro (40 x 60cm)

À VISTA

R\$ 2.475

PARCELADO

6 x R\$ 435

ASSINATURA

R\$ 230/mês

**Nota Importante:**

- Na modalidade assinatura, todos os itens são de propriedade da Fabio Beraldo Anfitriões de Elite e toda e qualquer manutenção ou reposição fica sob nossa responsabilidade.

Imaginou ter uma maior rentabilidade
em seu imóvel, sem se preocupar com os
detalhes operacionais?

Proporcionamos esta total tranquilidade
a diversos proprietários!

Em menos de 90 dias, alcança
faturamento de R\$ 83.997,80



Atendimento aos hóspedes pelos
nossos Anfitriões de Elite



Precificação inteligente e
otimização do calendário



Construção e publicação de
anúncios profissionais no Airbnb



Análise técnica de
mercado e da concorrência



Vistoria inicial e toda
preparação do
imóvel



Artur inicia a
jornada com
Fabio, em Fev/24



Escopo & | Gestão Completa do Imóvel

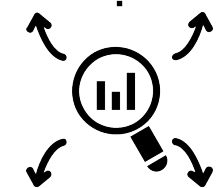
ONBOARDING



Fotografia



Inventário



Mercado e
Concorrência



Anúncio



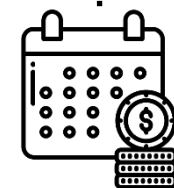
Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes iniciais de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



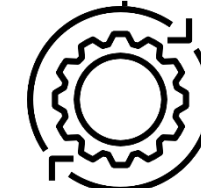
Anúncios



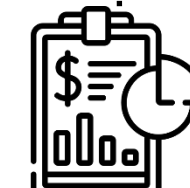
Preços e
Calendário



Atendimento
ao Hóspede



Operação



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-out



Limpeza



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderia



Manutenção

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção (mão de obra nossa, despesas com materiais são do proprietário).

R\$ 0

20%

Quem Somos



Fabio
Superhost

407
avaliações

4.81
estrelas

7
anos hospedando

<https://www.airbnb.com.br/users/show/101522572>



ofabioberaldo

182 publicações 5.717 seguidores 60 seguindo

Fabio Beraldo

♦ Faço você acelerar no Airbnb e alugar o ano todo com lucro acima da média

🔥 + de 600 alunos!!!

Cadastre-se: Workshop gratuito 24 e 25 Julho

🔗 [fabioberaldo.com.br/super-interessados](https://www.instagram.com/ofabioberaldo/)

<https://www.instagram.com/ofabioberaldo/>

Fabio Beraldo em números

+7

Anos hospedando pelo Airbnb

18

trimestres consecutivos como **Superhost**

+25

Imóveis administrados no Airbnb

+30000

pessoas hospedadas, que hoje são nossos clientes.

~1%

do valor do imóvel, de rentabilidade média mensal.

+300

alunos ativos em sua Mentoria para proprietários de Airbnb.

“
Sou Fabio Beraldo, paulista, gosto muito de trabalhar com as casas gerando sempre a melhor experiência possível para todos os hóspedes que recebemos!
”

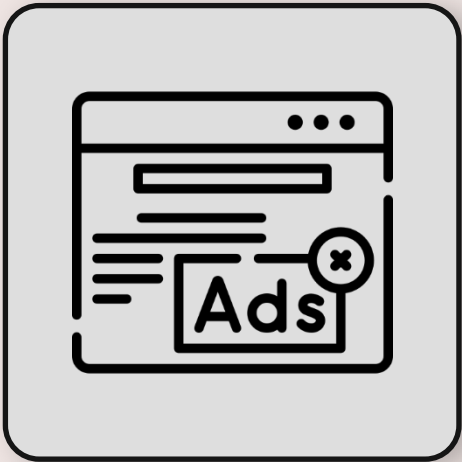
Maximizando sua receita



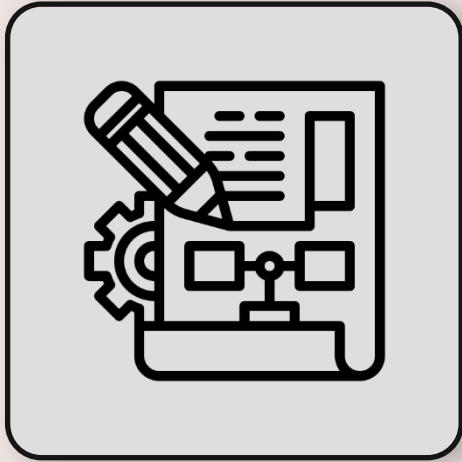
Análise do
Perfil de
Mercado



Preparação do
imóvel e ajuste
de preços



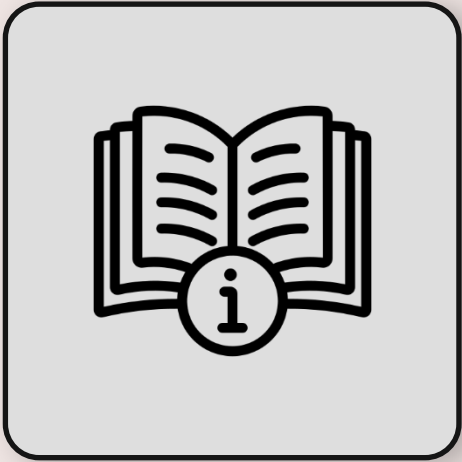
Criação e
publicação
do anúncio



Construção
de Plano
Estratégico



Gestão direta
do hóspede
desde a reserva



Criação do
Manual do
hóspede



Organização de
Manutenção e
Limpeza



Anúncio para
nossa base de
hóspedes



Publicação
venda no Site
do Airbnb

Estratégia

Meta

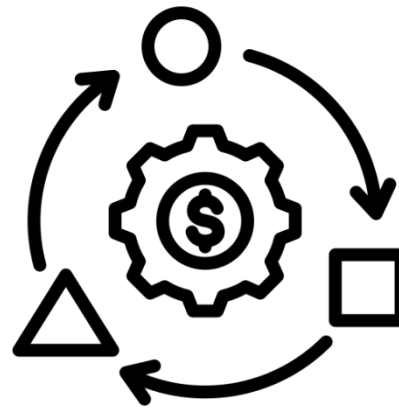


R\$ 70.000 a R\$ 90.000 mensais
em 1 ano ⁽¹⁾

Com o proprietário seguindo nossas orientações sobre design e perfil do imóvel (interno) e permitindo toda movimentação de preços necessária

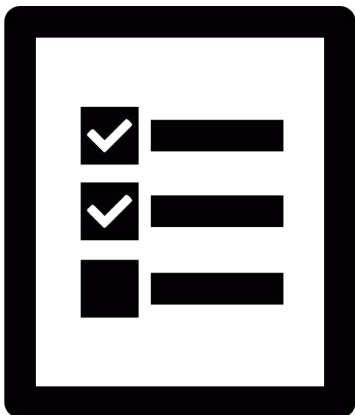
(1) Valor e tempo estimados, com base em nossa experiência.

Gestão



- PDPQ - modelo de criado por Fabio Beraldo em 8 anos de atividade no Airbnb
- Gestão ativa de precificação e concorrência
- Foco em aumento real do lucro e não do no de reservas ou taxa de ocupação.
- Atuação com base em 15 indicadores do Airbnb para aumento de impressão de primeira pagina e reservas de alto valor

Operação



- Reservas com foco 100% no Airbnb
- Total segurança ☐ seguro Aircover de US\$ 3MM.
- Anúncio campeão de vendas desde o momento ZERO, com incríveis notas e avaliações (superhost)
- Divulgação em nosso site (<https://fabioberaldo.com.br/imovel/>) onde nossos mais de 3.000 hóspedes sempre buscam opções.

Estratégia

Meta

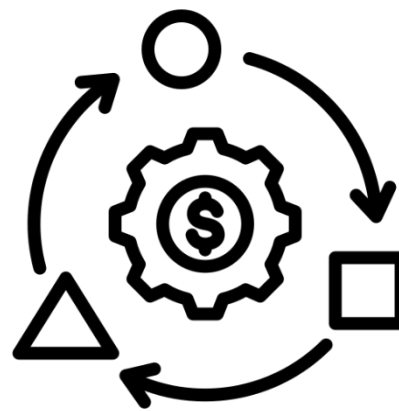


R\$ 70.000 a R\$ 90.000 mensais
em 1 ano ⁽¹⁾

Com o proprietário seguindo nossas orientações sobre design e perfil do imóvel (interno) e permitindo toda movimentação de preços necessária

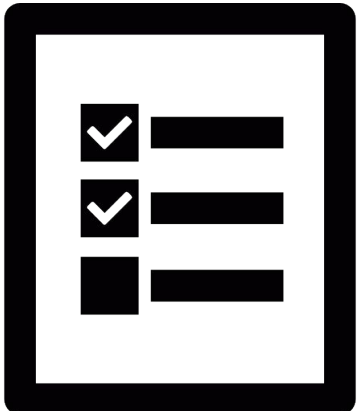
(1) Valor e tempo estimados, com base em nossa experiência.

Gestão



- PDPQ - modelo de criado por Fabio Beraldo em 8 anos de atividade no Airbnb
- Gestão ativa de precificação e concorrência
- Foco em aumento real do lucro e não do no de reservas ou taxa de ocupação.
- Atuação com base em 15 indicadores do Airbnb para aumento de impressão de primeira pagina e reservas de alto valor

Operação



- Reservas com foco 100% no Airbnb
- Total segurança ☐ seguro Aircover de US\$ 3MM.
- Anúncio campeão de vendas desde o momento ZERO, com incríveis notas e avaliações (superhost)
- Divulgação em nosso site (<https://fabioberaldo.com.br/imovel/>) onde nossos mais de 3.000 hóspedes sempre buscam opções.



Publicação
venda no Site
do Airbnb

Quem Somos



Fabio
🏠 Superhost

<https://www.airbnb.com.br/users/show/101522572>

407
avaliações

4.81
estrelas

7
anos hospedando

“

Sou Fabio Beraldo, paulista, gosto muito de trabalhar com as casas gerando sempre a melhor experiência possível para todos os hóspedes que recebemos!

”

Fabio Beraldo em números

+7

Anos hospedando pelo
Airbnb

18

trimestres consecutivos
como **Superhost**

+25

Imóveis administrados no
Airbnb

+3000

pessoas hospedadas, que hoje são
nossos clientes.

~1%

do valor do imóvel, de
rentabilidade média mensal.

+300

alunos ativos em sua Mentoria
para proprietários de Airbnb.

Objetivos



Obter maior faturamento com a casa de Guaecá



Aumentar a rentabilidade em baixa temporada



Aproveitar um eventual potencial de locação da casa de São Paulo



Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Concorrência geral | + 1.000 Imóveis

Área do mapa7 – 9 de jun.10 hóspedes

Anuncie seu espaço no Airbnb

Sua busca

Piscinas incríveis

No interior

Quartos

Em frente à praia

Tropical

Vistas incríveis

Lago

Diversão

Filtros

Exibir o total sem impostos

Mais de mil acomodações dentro da área do mapa

Preferido dos hóspedes

Casa em Praia do Toque...

★ 5,0 (69)

LINDA CASA, Pisc Aquec, Sauna...

10 camas · 4 quartos

R\$4.953 total sem impostos

Preferido dos hóspedes

Casa em Praia de Boiç...

★ 4,98 (44)

Casa pé na areia - Praia de...

9 camas · 5 quartos

R\$2.568 total sem impostos

Preferido dos hóspedes

Casa em Praia do To...

★ 4,87 (187)

Menezes's house Toque Toque...

11 camas · 5 quartos

R\$3.029 total sem impostos

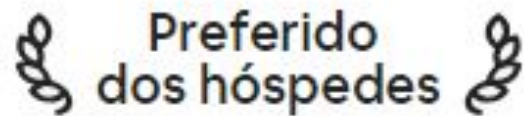
Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel similar
próximo



Espaço inteiro: casa em Praia do Toque-Toque Pequeno, Brasil

10 hóspedes · 4 quartos · 10 camas · 4 banheiros e meio



Preferido
dos hóspedes

Uma das acomodações no
Airbnb que fazem mais
sucesso com os hóspedes

5,0
★★★★★

69
avaliações

R\$5.037

Total sem impostos

CHECK-IN
07/06/2024

CHECKOUT
09/06/2024

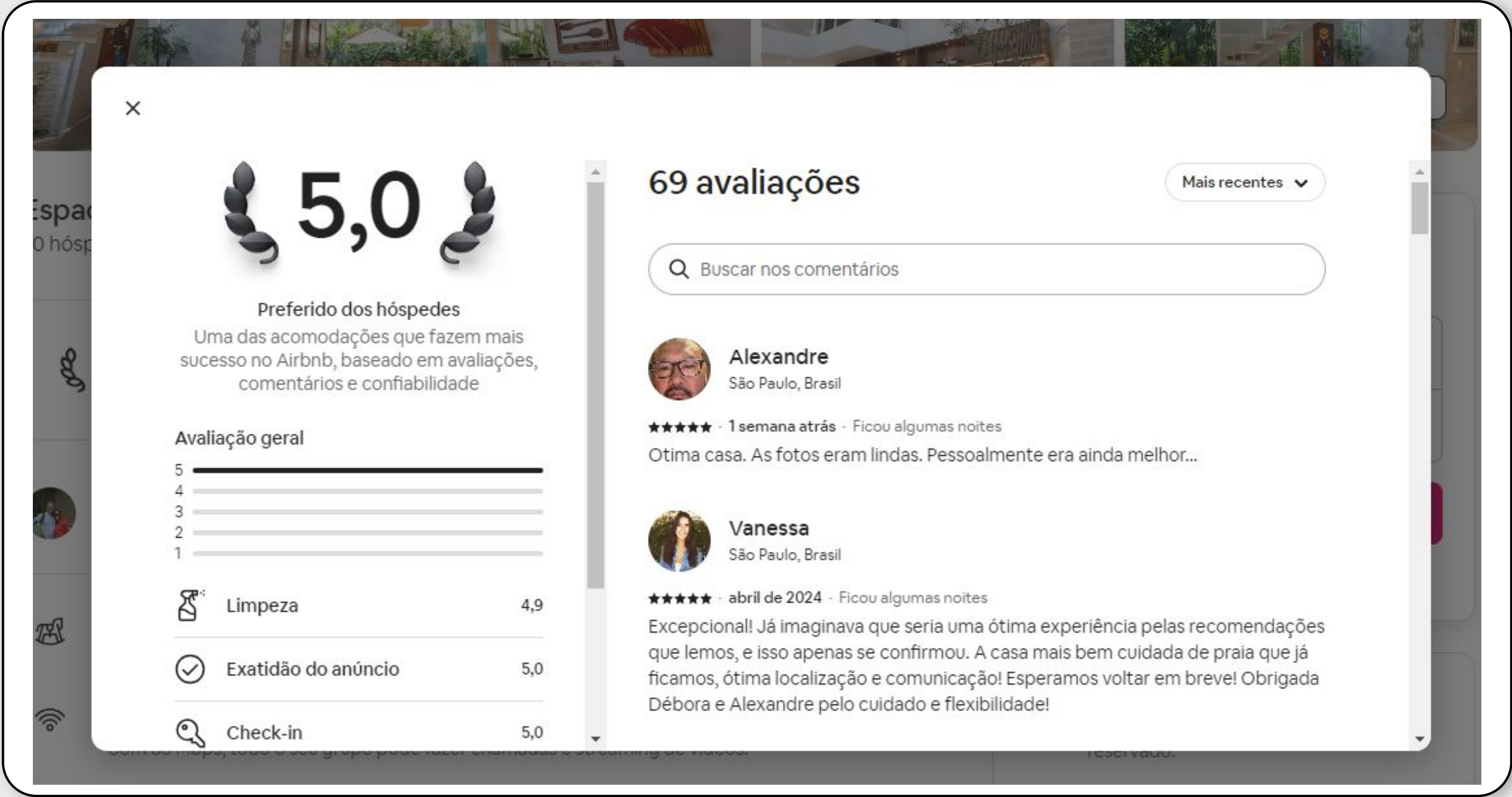
HÓSPEDES
10 hóspedes



- 10 hóspedes, 4 quartos, 10 camas
- Diária: ~ R\$ 2.500,00
- Baixa temporada

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel similar
próximo

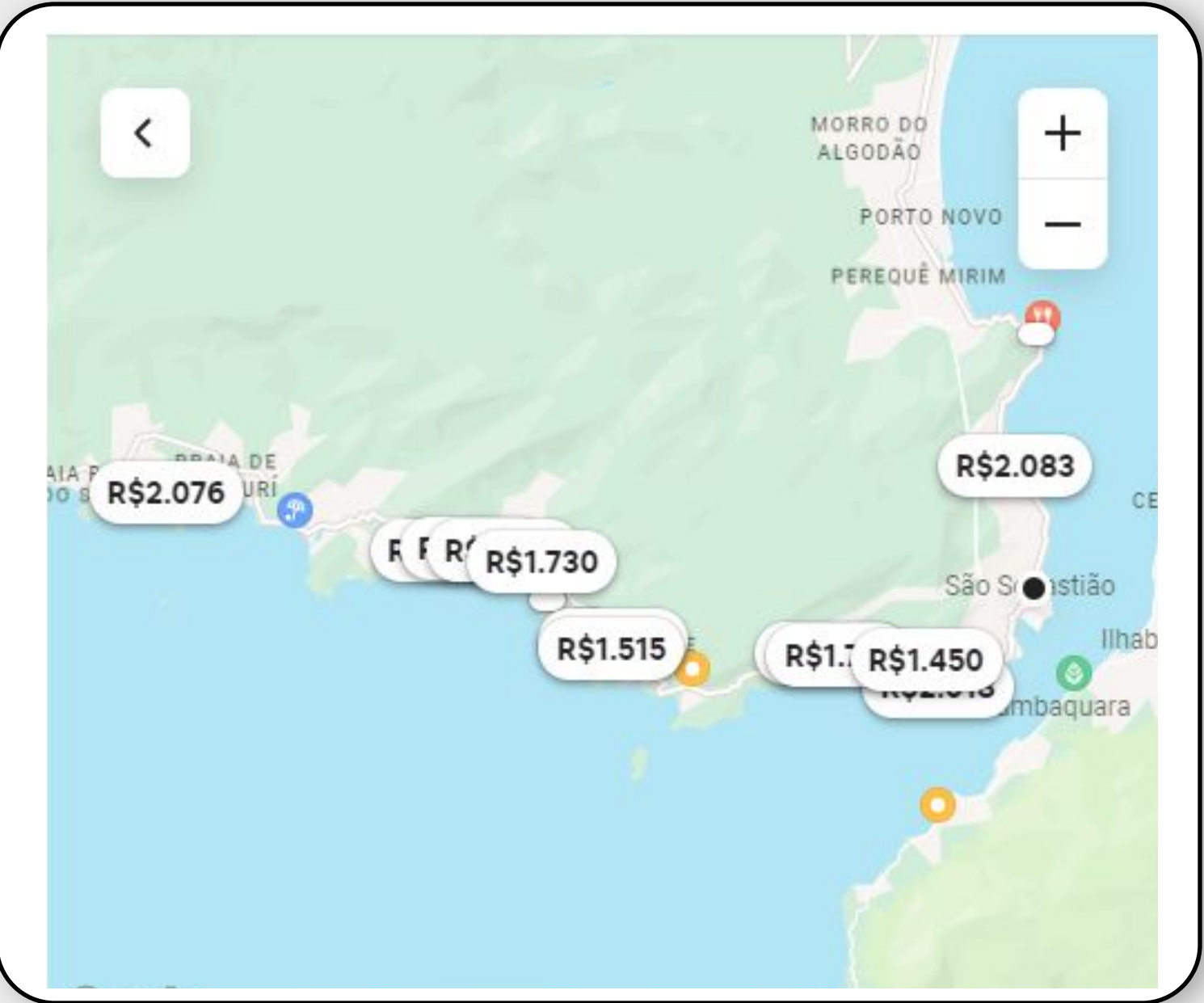


- O imóvel parece ter sido colocado há uns 3 anos no Airbnb.
- Possui 69 avaliações
- Considerando que, em casas de praia, em torno de 40% e 50% dos hóspedes deixam comentários:
- Provavelmente tenha feito alugado a casa entre 140 e 170 vezes, no período.

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

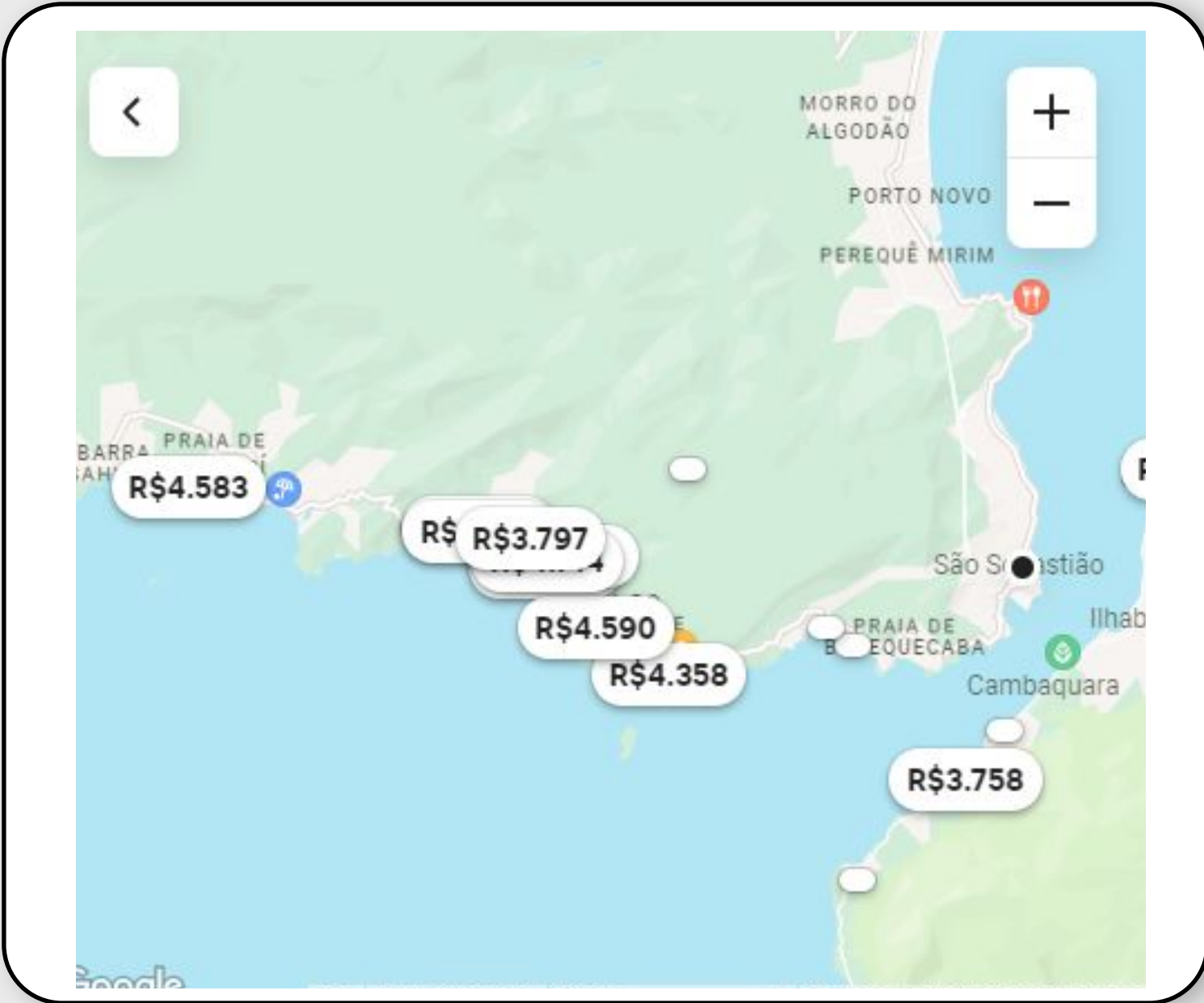
Valores de Referência

Baixa Temporada



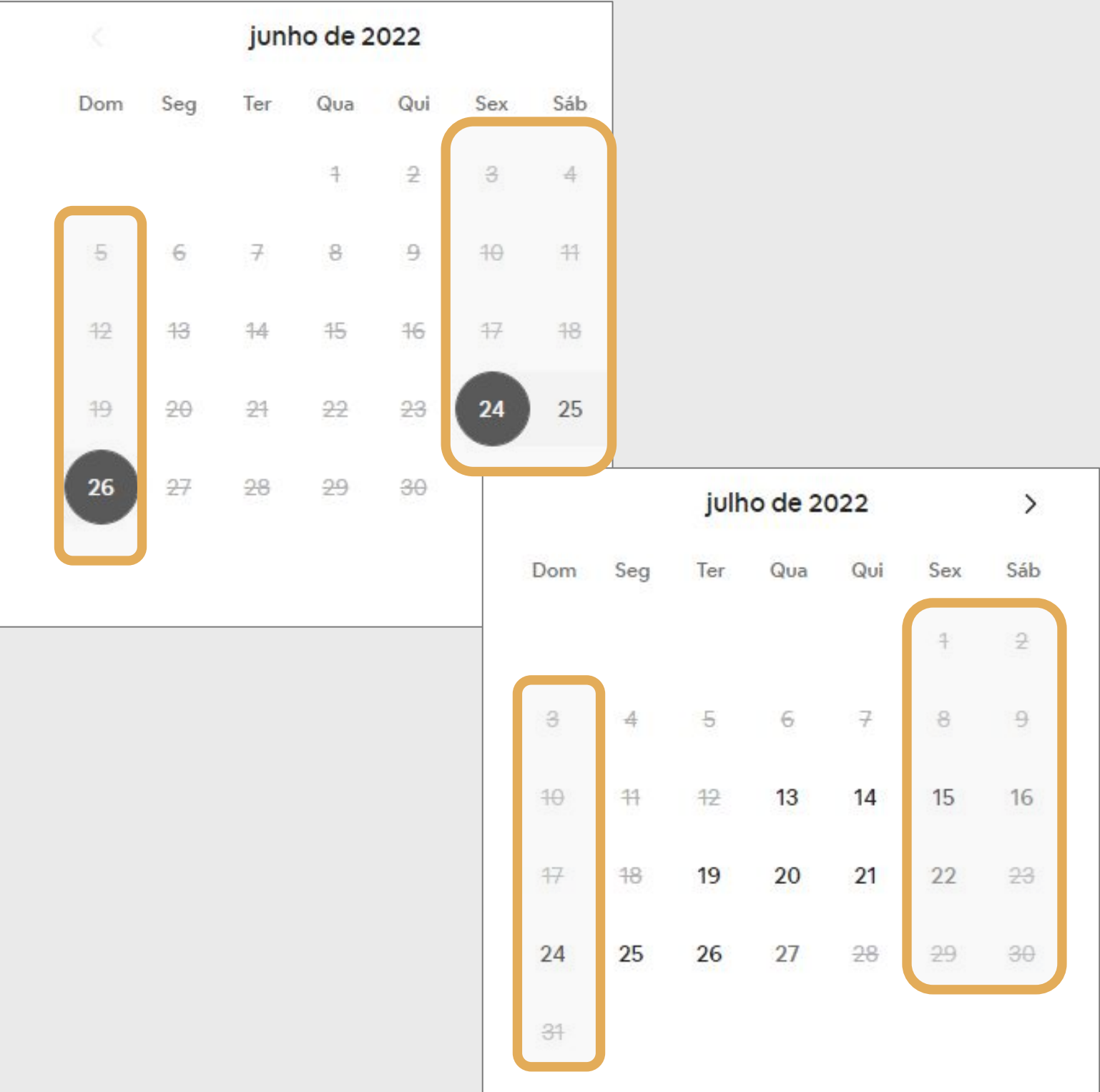
Diárias entre R\$ 1.700 e R\$ 2.500

Alta Temporada



Diárias entre R\$ 3.000 e R\$ 4.500

Hospedagens



3 a 4 fins de semana reservados/mês

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Análise de Receita
(conservadora)

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares



Baixa Temporada

Alta Temporada
(Dez / Jan / Fev)

ANO 1

Entre R\$ 4.300/mês
e R\$ 11.500/mês

Entre R\$ 17.530/mês
e R\$ 35.400/mês

ANO 2

Entre R\$ 5.300/mês
e R\$ 14.300/mês

Entre R\$ 19.300/mês
e R\$ 45.600/mês

(*) Valores líquidos para o proprietário

 Público Alvo

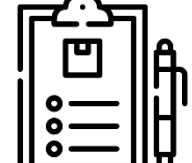
- Famílias de turistas, com até 10 pessoas, tirando completamente (e proibindo no anúncio) grupos que buscam fazer festas ou eventos, sempre sujeito a multas via Airbnb (diretamente no cartão de crédito do hóspede).
- Solteiros ou casais com filhos, que estão indo a São Sebastião, curtir um fim de semana ou feriado.

Escopo | Gestão Completa do Imóvel

ONBOARDING



Fotografia



Inventário



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes iniciais de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



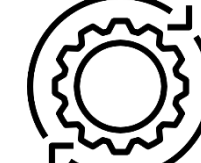
Anúncios



Preços e
Calendário



Atendimento
ao Hóspede



Operação



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-out



Limpeza



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderia



Manutenção

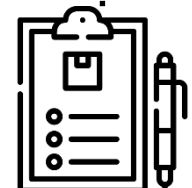
- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção (mão de obra nossa, despesas com materiais são do proprietário).

Investimento | Gestão Completa do Imóvel

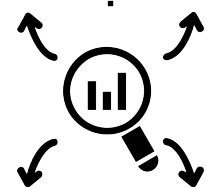
ONBOARDING



Fotografi
a



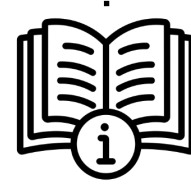
Inventári
o



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



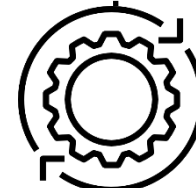
Anúncios



Preços e
Calendári
o



Atendiment
o
ao Hóspede



Operaçã
o



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-ou
t



Limpez
a



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderi
a



Manutençã
o

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

R\$ ~~2.399~~

~~20%~~

(1) Valor e tempo estimados, com base em nossa experiência.

R\$ 0

20%

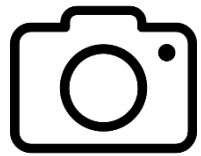


ANFITRIÃO DE ELITE

Gestão Estratégica de Imóveis por
Temporada

Investimento | Gestão Completa do Imóvel

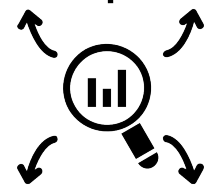
ONBOARDING



Fotografi
a



Inventári
o



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



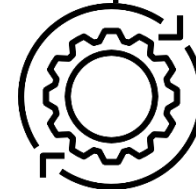
Anúncios



Preços e
Calendári
o



Atendiment
o
ao Hóspede



Operaçã
o



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-ou
t



Limpez
a



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderi
a



Manutençã
o

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

~~R\$ 2.399~~

R\$ 0

R\$ 0

~~25,0%~~

20,0%

15%

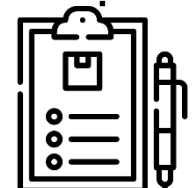
(*) Condição especial para os dois imóveis

Investimento | Gestão Compartilhada do Imóvel

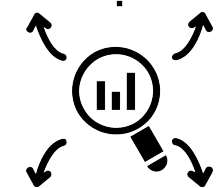
ONBOARDING



Fotografi
a



Inventári
o



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



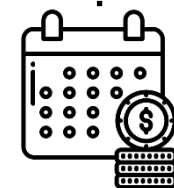
Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



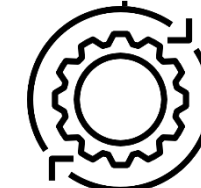
Anúncios



Preços e
Calendári
o



Atendiment
o
ao Hóspede



Operaçã
o



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-ou
t



Limpez
a



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderi
a



Manutençã
o

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

~~R\$ 999~~

~~20%~~

R\$ 0

12,5%

Responsabilidades
do
Proprietário

Investimento | Gestão Compartilhada do Imóvel

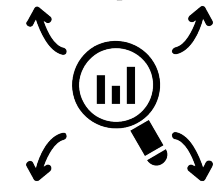
ONBOARDING



Fotografi
a



Inventári
o



Mercado e
Concorrência



airbnb
Anúncio



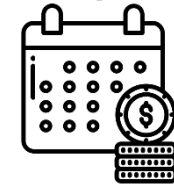
Manual
do
Hóspede

- Fotografia profissional: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e da concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes iniciais de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

GESTÃO



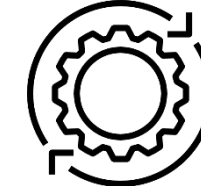
Anúncios



Preços e
Calendári
o



Atendiment
o
ao Hóspede



Operaçã
o



Prestação
de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas (mensal / bimestral)

SERVIÇOS LOCAIS



Check-in
Check-ou
t



Limpez
a



Roupa de cama
e higiene pessoal



Lavanderi
a



Manutençã
o

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

Responsabilidades do Proprietário

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel de referência (padrão mais próximo)

Comece sua busca

Vou hospedar

Apto. Decorado 2 Suítes - Ótima Localização.

★ 4,87 · [55 comentários](#) · Superhost · [Jardim Goiás, Goiás, Brasil](#)

Espaço inteiro: apartamento (hospedado por Jorcelane)

6 hóspedes · 2 quartos · 3 camas · 2 banheiros

R\$330 / noite

★ 4,87 · [55 comentários](#)

- Imóvel mais próximo em termos de localização, preço e condições de hospedagem.
- Diária: R\$ 384
- Aluga bem: aparenta ter de 4 a 6 hospedagens/mês

Características:

- Apartamento novo, 2 suítes no 11o andar
- Super confortável, localizado próximo ao Parque Flamboyant,
- Prédio seguro e ao lado do supermercado Pão de açúcar
- Região mais nobre de Goiânia
- Netflix logado, WiFi, TV Smart 55"
- Ar-condicionado, mesa de jantar, sacada com churrasqueira, bistrô
- A vista mais bonita da cidade.

© Copyright 2024: Fabio Beraldo

© Todos os Direitos Reservados

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Avaliação global – 315 Imóveis

Área do mapa

Qualquer semana

6 hóspedes

Vou

315 acomodações

Filtros

5,0 ★

Condomínio em Setor Oeste
3 camas · 3 quartos
8 – 15 de set.
R\$400 / noite · Total de R\$2.981

5,0 ★

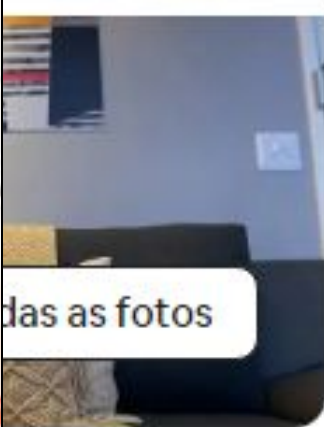
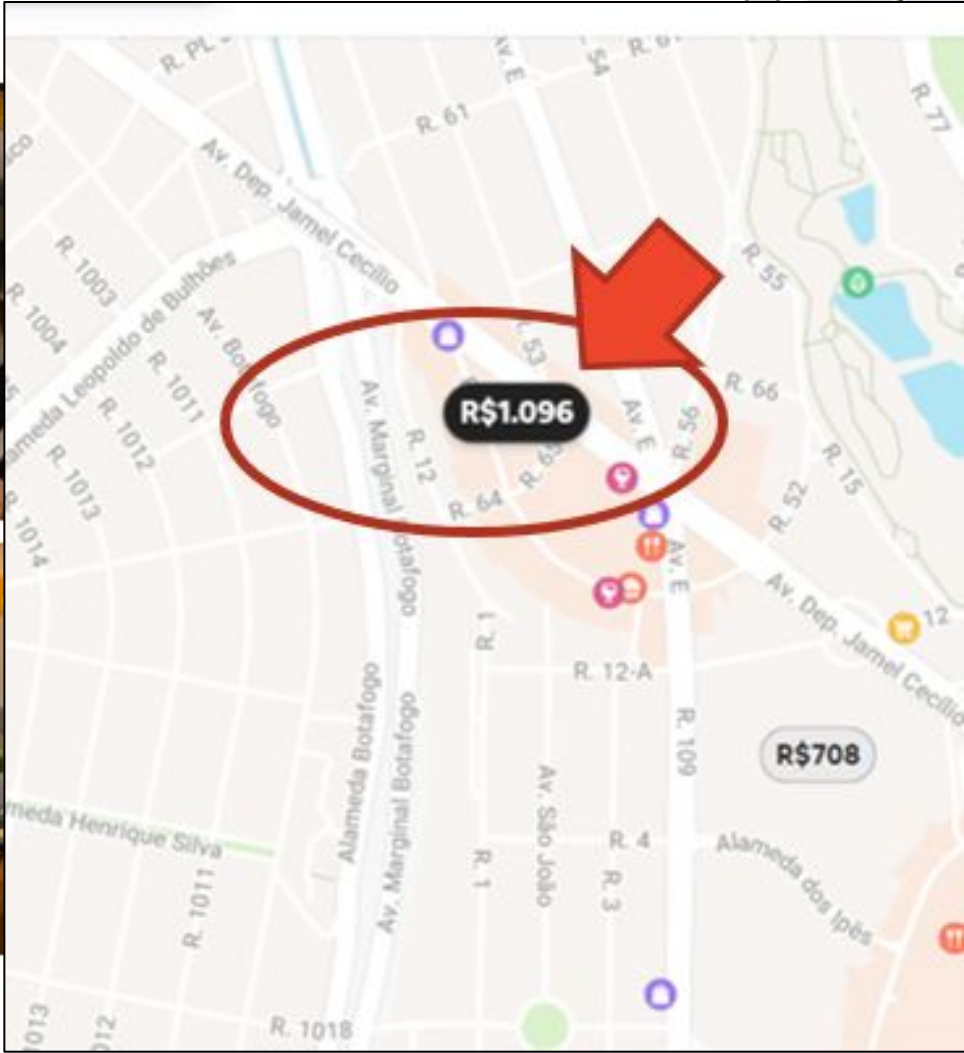
Apartamento em Setor Marista
5 camas · 2 quartos
2 – 9 de ago.
R\$366 / noite · Total de R\$2.669

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel anunciado mais próximo

APARTAMENTO Duplex Manhattan com 2 suítes

★ 5,0 · [3 comentários](#) · [Jardim Goiás, Goiás, Brasil](#)



[Compartilhar](#) [Salvar](#)

[Ver todas as fotos](#)

Espaço inteiro: apartamento (hospedado por Manhattan)

6 hóspedes · 2 quartos · 4 camas · 3 banheiros e meio



R\$948 / noite ★ 5,0 · [3 comentários](#)

- Duplex, 4 camas e 2 quartos
- Diária: R\$ 1.096,00

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel anunciado mais próximo

APARTAMENTO Duplex Manhattan com 2 suítes

★ 5,0 · 3 comentários

Limpeza	5,0	Exatidão do anúncio	4,7
Comunicação	5,0	Localização	4,7
Check-in	4,7	Custo-benefício	4,7



Mariana
maio de 2022

O apartamento é lindo e muito confortável. Cozinha bem equipada, roupas de cama e banho novas e limpas. A piscina e a academia do prédio são ótimas e com uma vista linda da...

[Mostrar mais >](#)



Joao Neto
maio de 2022

O Duplex é maravilhoso, custo benefício ótimo. Muitas casas de alto padrão não tem o toque de grandeza deste local....

[Mostrar mais >](#)



Thiago
abril de 2022

Uma estadia maravilhosa. Local muito bem equipado, bem decorado, localização ótima e atendimento e assistência

Considerando que apenas ¼ dos hóspedes colocam comentários:

- O imóvel parece ter sido colocado a pouco tempo
- Com 3 comentários talvez tenha alugado entre 5 e 10 vezes desde Abril

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Imóvel de referência (padrão mais próximo)

Comece sua busca

Vou hospedar

Apto. Decorado 2 Suítes - Ótima Localização.

★ 4,87 · [55 comentários](#) · Superhost · [Jardim Goiás, Goiás, Brasil](#)

Espaço inteiro: apartamento (hospedado por Jorcelane)

6 hóspedes · 2 quartos · 3 camas · 2 banheiros

R\$330 / noite

★ 4,87 · [55 comentários](#)

- Imóvel mais próximo em termos de localização, preço e condições de hospedagem.
- Diária: R\$ 384
- Aluga bem: aparenta ter de 4 a 6 hospedagens/mês

- Características:
- Apartamento novo, 2 suítes no 11o andar
 - Super confortável, localizado próximo ao Parque Flamboyant,
 - Prédio seguro e ao lado do supermercado Pão de açúcar
 - Região mais nobre de Goiânia
 - Netflix logado, WiFi, TV Smart 55"
 - Ar-condicionado, mesa de jantar, sacada com churrasqueira, bistrô
 - A vista mais bonita da cidade.

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Análise de Receita

(*) Potencial de receita com base nos preços verificados em anúncios similares

 airbnb	ANO 1	ANO 2
Baixa Temporada	Entre R\$ 2.000/mês e R\$ 4.000/mês	Entre R\$ 3.000/mês e R\$ 5.000/mês
Alta Temporada (Dez / Jan / Fev)	Entre R\$ 4.000/mês e R\$ 6.000/mês	Entre R\$ 5.000/mês e R\$ 7.000/mês

(*) Valores líquidos para o proprietário



Público Alvo

- Famílias de turistas, com até 6 pessoas, tirando completamente (e proibindo no anúncio) grupos que buscam fazer festas ou eventos, sempre sujeito a multas via Airbnb (diretamente no cartão de crédito do hóspede).
- Solteiros ou casais com 1 filho, que estão indo a Goiânia a trabalho ou para eventos/cursos.

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Avaliação global

airbnb

Área do mapa

Qualquer semana

6 hóspedes

Vou

315 acomodações

Filtros

Condomínio em Setor Oeste

5,0 ★

3 camas · 3 quartos

8 – 15 de set.

R\$400 / noite · [Total de R\\$2.981](#)

Apartamento em Setor Marista

5,0 ★

5 camas · 2 quartos

2 – 9 de ago.

R\$366 / noite · [Total de R\\$2.669](#)

Mapa de Goiânia

R\$355

R\$838

R\$198

R\$229

R\$400

© Copyright 2024: Fabio Beraldo

© Todos os Direitos Reservados

Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Avaliação global – 315 Imóveis

Área do mapa | Qualquer semana | 6 hóspedes

Vou

315 acomodações

Filtros

Condomínio em Setor Oeste 5,0 ★
3 camas · 3 quartos
8 – 15 de set.
R\$400 / noite · Total de R\$2.981

Apartamento em Setor Marista 5,0 ★
5 camas · 2 quartos
2 – 9 de ago.
R\$366 / noite · Total de R\$2.669

Acompanhamento
de Resultados



Maior nível de serviço
e redução de estadias

Construção e publicação
de anúncios

Sugestões para o
reabastecimento

Visibilidade do
estoque no
cliente

Diagnóstico

Imaginou ter uma maior rentabilidade
em seu imóvel, sem se preocupar com os
detalhes operacionais?

Proporcionamos esta total tranquilidade
a diversos proprietários!

Em menos de 90 dias,
alcança faturamento de
R\$ 83.997,80

Acompanhamento de Resultados

Atendimento aos hóspedes
pelos nossos Anfitriões de
Elite

Precificação inteligente e
otimização do calendário

Construção e publicação
de anúncios profissionais
no Airbnb

Análise técnica de mercado e
da concorrência

Vistoria inicial e toda
preparação do imóvel

Artur inicia a
jornada com Fabio,
em Fev/24

FB

FB

FB

FB

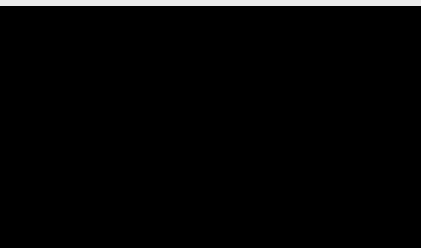
FB

FB

FB

FB

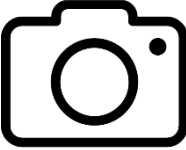
Paleta de cores



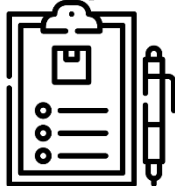


Investimento (Opção 1)

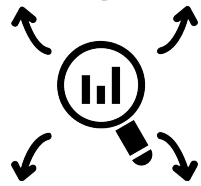
ONBOARDING



Fotografia



Inventário



Concorrência



Anúncio



Manual do Hóspede

- Serviços de fotografia: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

ADMINISTRAÇÃO



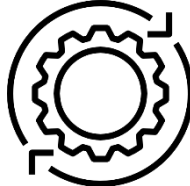
Anúncios



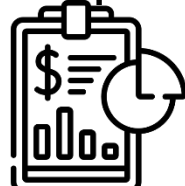
Preços e Calendário



Atendimento ao Hóspede



Operação



Prestação de Contas

- Gestão dos anúncios.
- Gestão dos preços e regras de calendário.
- Atendimento e negociações com hóspedes.
- Ferramentas de gestão operacional e transparência com o proprietário.
- Fechamento e relatório de prestação de contas

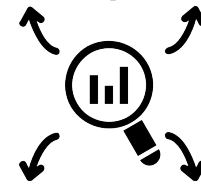
SERVIÇOS LOCAIS



Fotografia



Inventário



Concorrência



Anúncio



Manual do Hóspede

- Gestão do check-in / check-out
- Gestão da limpeza
- Roupas de cama e artigos de higiene pessoal
- Gestão da lavanderia
- Gestão da manutenção

~~RS\$ 737~~

~~RS\$ 737~~

~~RS\$ 737~~

R\$ 0

R\$ 0

R\$ 0

Cenário dos Proprietários

Se você ainda...



tem dificuldade para encontrar bons inquilinos, que paguem em dia e que cuidem do imóvel.



precisa administrar toda manutenção e reparo de seu imóvel, para mantê-lo em bom estado.



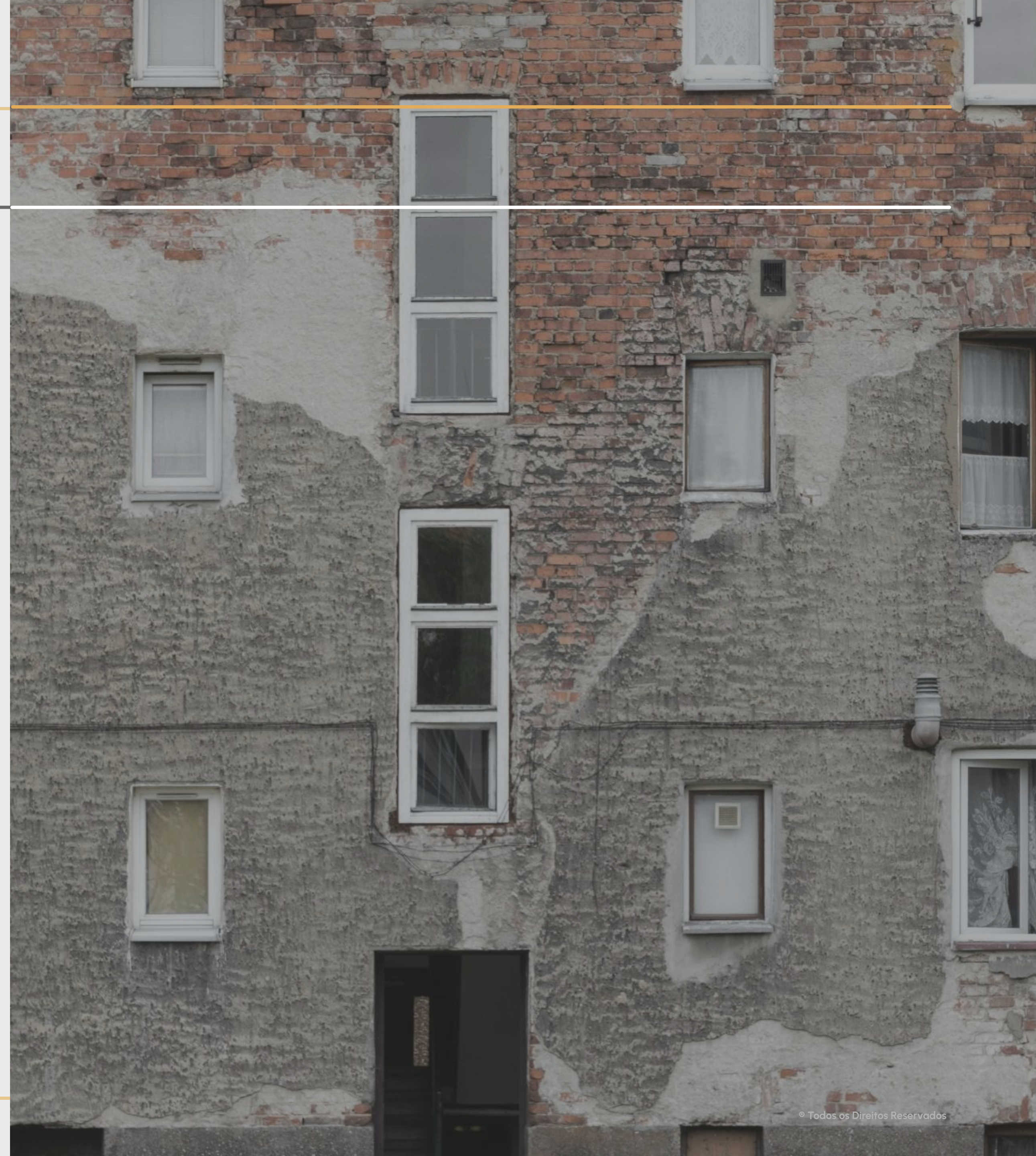
gasta muito tempo com a gestão financeira: cobranças, pagamentos, controle de inadimplência.



considera estressante ter que lidar com demandas e solicitações dos inquilinos.



precifica o aluguel sem informação de mercado e rentabiliza abaixo da média.



Análise de Mercado e Concorrência | Casa de Guaecá

Análise de Receita

(*) Previsão de receita com base nos preços verificados em anúncios similares

	ANO 1	ANO 2
Baixa Temporada	R\$ 2.000 – R\$ 4.000/mês	R\$ 3.000 – R\$ 5.000/mês
Alta Temporada (Dez / Jan / Fev)	R\$ 4.000 – R\$ 6.000/mês	R\$ 5.000 – R\$ 7.000/mês



Imagina como seria a sua rotina se...



...se seu imóvel fosse administrado com profissionalismo e expertise.



...você tivesse tranquilidade e segurança, sabendo que profissionais experientes cuidam dos detalhes de seu imóvel



...liberasse seu tempo para se dedicar a outras atividades, como trabalho, família e lazer.



...tivesse bons inquilinos, imóvel em bom estado, reduzisse a inadimplência, maximizasse o retorno do investimento



...não se preocupasse com os detalhes do aluguel, apenas com o faturamento no final do mês

Processo Anfitrião de Elite

Confira o passo a passo

Seja Nosso Parceiro

01 Check-in e Check-out de hóspedes

Confirmamos todos os dados e cuidamos da entrada e saída dos hóspedes. Mais comodidade e segurança.

02 Marketing ativo do imóvel

Somos experts em redes sociais e trabalhamos campanhas para eventos específicos e altas temporadas.

03 Gestão de contas de propriedade

Pagamos e incluímos as contas mensais como energia, internet, água e condomínio na prestação de contas do imóvel.

04 Manutenção e Limpeza

Providenciamos toda a limpeza, a retirada e reposição de enxoval. Deixamos o imóvel pronto para usar em até 2 horas.

05 Suporte 24 horas ao hóspede

Oferecemos um canal exclusivo 24 horas por dia para atender as demandas com maior rapidez e disponibilidade possível.

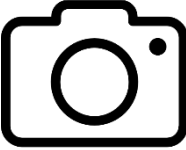
06 Gestão de anúncios nos portais

Nossa tecnologia anuncia o seu imóvel em mais de 20 portais em todo o mundo. O proprietário não se preocupa com choque de calendários e tarefas.

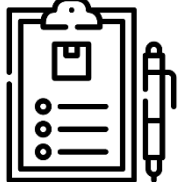
Análise de Mercado e Concorrência

Investimento (Opção 1)

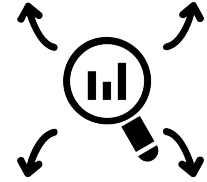
ONBOARDING



Fotografia



Inventário



Concorrência



Anúncio



Manual do Hóspede

- Serviços de fotografia: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, incluindo check-in e check-out.

~~RS\$ 737~~

R\$ 0



Trial:

- Serviços de fotografia: decoração, iluminação, fotos e edição.
- Inventário completo do imóvel.
- Análise técnica de mercado e concorrência.
- Construção do anúncio no Airbnb, ajustes de calendário, preços e ofertas.
- Desenvolvimento de um manual do hóspede completo
- Construção de um manual técnico de processos para uso da casa, todos os itens internos, e também de Checkin e Checkout;

Comissão

30%

Sobre o valor bruto recebido pelo Airbnb



Prazo de implementação:

- Em até quarenta e cinco (45) dias.



Pagamentos:

- Todo dia 15 de cada mês, a 30 dias do faturamento.



Fora de Escopo:

- Serviços de infraestrutura, tais como: adaptação e preparação de conexões ou flanges nos tanques, fornecimento e lançamento de eletrodutos e cabos de sinal, aluguel de plataforma e/ou montagem de andaimes, outros não especificados.
- (*) Nota: caso o cliente Chlorum tenha dificuldades em preparar a infraestrutura, a Orbit pode contratar uma empresa local e incluir a despesa na taxa mensal.
- Integração com sistema ERP (Chlorum e/ou cliente) para geração automática de pedidos/ordens de venda



Validade da Proposta :

- Trinta (30) dias.

Implantação

ONBOARDING	PRÉ-OPERAÇÃO	OPERAÇÃO	ACOMPANHAMENTO
Reunião inicial com proprietário	Preparação do imóvel	Otimização dos preços	Relatório mensal
Levantamento do inventário da propriedade	Análise do Perfil de Mercado	Gestão do calendário	Acompanhamento dos indicadores
Adequação dos itens básicos	Ajustes no modelo de precificação	Verificação de hóspedes	Ajustes recorrentes das precificação, calendário e anúncios.
Roupa de cama e artigos de higiene pessoal	Criação e otimização dos anúncios	Comunicação com os hóspedes desde a reserva	Reunião de acompanhamento
Fotografia profissional	Divulgação na plataforma	Check-in / Check-out	xxxxxxx
Manual do Hóspede	XXXXX	Gestão da limpeza e lavanderia	xxxxxxx
		XXXX	xxxxxxx
			xxxxxxx

Investimento

O **preço psicológico** é apenas uma das estratégias de marketing.

A ancoragem, por exemplo, explora a tendência natural do nosso cérebro de realizar comparações para avaliar se uma compra é vantajosa ou não.



R\$ 16,00



R\$ 14,50



R\$ 12,00

Como aplicar na prática essas estratégias em seu negócio?



Institucional

Para o Proprietário

Para o Hóspede

Para o Parceiro

Indicar Proprietários

Blog

4020-1662

Qual plano você deseja contratar?

Plano Básico

15%

Por locação

✓ Criação e gestão dos anúncios

✓ Gestão do calendário de reservas

✓ Precificação inteligente

✓ Comunicação com o hóspede

✓ Suporte ao proprietário

Plano Intermediário

20%

Por locação

✓ Serviços do plano básico

+

✓ Concierge (Acompanhamento do hóspede na entrada e saída da propriedade)

Plano Avançado

25%

Por locação

✓ Serviços do plano intermediário

+

✓ Gestão da lavanderia (cama, mesa e banho)*

✓ Gestão da limpeza*

✓ Gestão da manutenção*

*Custos com materiais e mão-de-obra não estão inclusos.

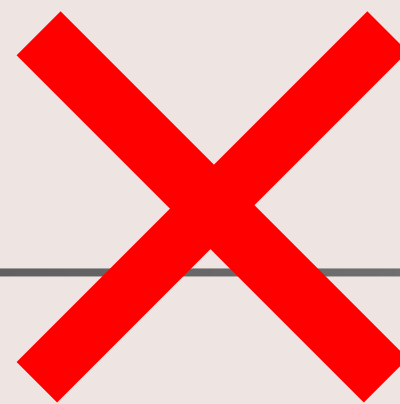
© Copyright 2024: Fabio Beraldo

© Todos os Direitos Reservados

Investimento

 Institucional Para o Proprietário		
	ANFITRIÃO PRIME	Sem o Anfitrião Prime
Divulgação do imóvel	✓	✗
Criação e gestão do anúncio	✓	✗
Fotografia profissional	✓	✗
Interação com clientes e hóspedes	✓	✗
Check-in e check-out de hóspedes	✓	✗
Gestão da limpeza do imóvel	✓	✗
Gestão da manutenção do imóvel	✓	✗
Gestão e outros serviços	✓	✗
Stress	BAIXO	ALTO
Dedicação	BAIXO	ALTO
Custo	MÉDIO	ALTO
Retorno financeiro	ALTO	BAIXO

Investimento



Taxa de Onboarding

R\$ 737

R\$ 0

Contrato de 12 meses

Comissão

30%

Sobre o valor bruto recebido pelo Airbnb

20%

Sobre o valor bruto recebido pelo Airbnb

PILOTO

R\$ 4.180

à vista

R\$ 0



Trial:

- Instalação de até dois (02) tanques, em um mesmo cliente, por sessenta (60) dias.
- Após este período, se aprovado, inicia-se, automaticamente, a instalação dos demais tanques e clientes e a cobrança da taxa mensal.
- Valor pago para o trial se torna crédito no pagamento das mensalidades.
- Se não aprovado, projeto e contrato cancelados, sem qualquer ônus para ambas as partes.



Notas:

- Todos impostos inclusos
- Faturamento como serviço
- Contrato mínimo de trinta e seis (36) meses



Prazo de implementação:

- Em até quarenta e cinco (45) dias.



Pagamentos:

- Todo dia 15 de cada mês, a 30 dias do faturamento.



Fora de Escopo:

- Serviços de infraestrutura, tais como: adaptação e preparação de conexões ou flanges nos tanques, fornecimento e lançamento de eletrodutos e cabos de sinal, aluguel de plataforma e/ou montagem de andaimes, outros não especificados.
- (*) Nota: caso o cliente Chlorum tenha dificuldades em preparar a infraestrutura, a Orbit pode contratar uma empresa local e incluir a despesa na taxa mensal.
- Integração com sistema ERP (Chlorum e/ou cliente) para geração automática de pedidos/ordens de venda



Validade da Proposta :

- Trinta (30) dias.

Quem Somos



Fabio

Superhost

407

avaliações

4.81

estrelas

7

anos hospedando

“Sou Fabio Beraldo, paulista, gosto muito de trabalhar com as casas gerando sempre a melhor experiência possível para todos os hóspedes que recebemos!”

<https://www.airbnb.com.br/users/show/101522572>

Anfitrião de Elite em números

+7

Anos hospedando pelo
Airbnb

18

trimestres consecutivos
como Superhost

+25

Imóveis administrados no
Airbnb

+3000

pessoas hospedadas, que hoje são
nossos clientes.

~1%

do valor do imóvel, de
rentabilidade média mensal.

+280

anfitriões mentorados em sua
Mentoria para proprietários de
Airbnb.



ANFITRIÃO DE ELITE

Gestão Estratégica de Imóveis por
Temporada

Fábio Beraldo

Sócio-Fundador

Mobile: +55 11 96606-4657 | Email: fluisberaldo@gmail.com



ANFITRIÃO DE ELITE



ANFITRIÃO DE ELITE

Acompanhamento
de Resultados

Maior nível de serviço
e redução de estadias

Construção e publicação
de anúncios

Sugestões para o
reabastecimento

Visibilidade do
estoque no
cliente

Diagnóstico





Implantação

Onboarding

- Reunião inicial com proprietário
- Levantamento do inventário da propriedade
- Adequação dos itens básicos
- **Roupa de cama e artigos de higiene pessoal**
- Fotografia profissional
- Manual do Hóspede

Pré-operação

- Preparação do imóvel
- Análise do Perfil de Mercado
- Ajustes no modelo de precificação
- Criação e otimização dos anúncios
- Divulgação na plataforma
- Modelo de precificação

Operação

- Otimização dos preços
- Gestão do calendário
- Verificação de hóspedes
- Comunicação com os hóspedes desde a reserva
- Check-in / Check-out
- Manual do Hóspede
- Gestão da limpeza e **lavanderia**

Acompanhamento

- Relatório mensal
- Acompanhamento dos indicadores
- Ajustes recorrentes das precificação, calendário e anúncios.
- Reunião de acompanhamento

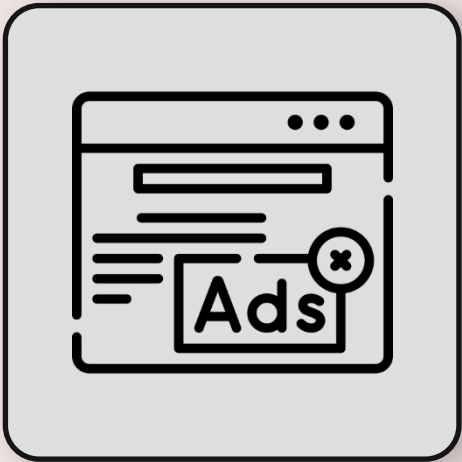
Maximizando sua receita



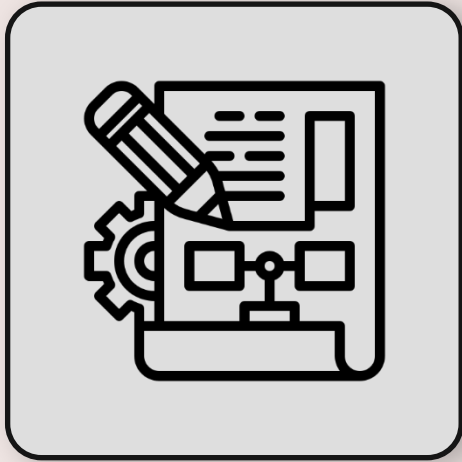
Análise do
Perfil de
Mercado



Preparação do
imóvel e ajuste
de preços



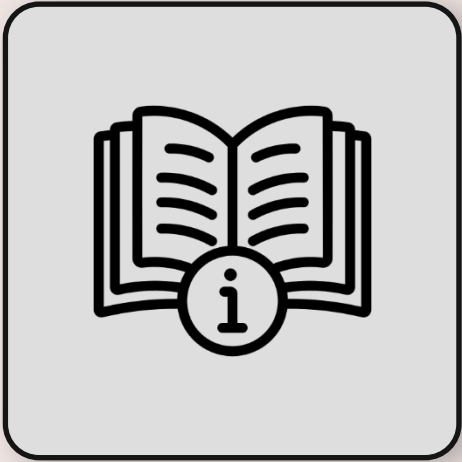
Criação e
publicação
do anúncio



Construção
de Plano
Estratégico



Gestão direta
do hóspede
desde a reserva



Criação do
Manual do
hóspede



Organização de
Manutenção e
Limpeza



Anúncio para
nossa base de
hóspedes



Publicação
venda no Site
do Airbnb

Cenário Atual

Cenário dos Proprietários

Se você ainda...



tem dificuldade para encontrar bons inquilinos, que paguem em dia e que cuidem do imóvel.



precisa administrar toda manutenção e reparo de seu imóvel, para mantê-lo em bom estado.



gasta muito tempo com a gestão financeira: cobranças, pagamentos, controle de inadimplência.



Tem dificuldade para lidar com demandas e solicitações dos inquilinos,



Precifica o aluguel sem informação de mercado e rentabiliza abaixo da média.

Desafios / Benefícios dos Proprietários

Desafios da administração de imóveis

- **Divulgação e captação de inquilinos:** Encontrar bons inquilinos que paguem em dia e cuidem do imóvel exige pesquisa, anúncios, visitas e análise de crédito.
- **Formalização do contrato:** A Lei do Inquilinato é complexa e exige atenção aos detalhes para evitar problemas futuros. É importante redigir um contrato completo e seguro, com todas as cláusulas e obrigações das partes
- **Gestão financeira:** Cobrança de aluguéis, emissão de boletos, controle de inadimplência, pagamento de contas e impostos exigem organização e disciplina.
- **Manutenção e reparos:** É fundamental manter o imóvel em bom estado para evitar perdas e garantir a satisfação dos inquilinos.
- **Relação com inquilinos:** Lidar com demandas, solicitações e resolução de problemas exige comunicação clara, cordialidade e proatividade.

Benefícios de ter uma administradora do imóvel

- **Profissionalismo e expertise:** A equipe da administradora possui conhecimento da legislação, experiência no mercado e ferramentas para otimizar a gestão do imóvel.
- **Tranquilidade e segurança:** O proprietário tem a certeza de que seu imóvel está em boas mãos, com profissionais experientes cuidando de todos os detalhes.
- **Ganho de tempo e qualidade de vida:** A administradora libera o tempo do proprietário para que ele possa se dedicar a outras atividades, como trabalho, família e lazer.
- **Rentabilidade otimizada:** A administradora utiliza estratégias para encontrar bons inquilinos, reduzir a inadimplência e manter o imóvel em bom estado, maximizando o retorno do investimento.

Cenário Atual

ESPAÇO DESLUMBRANTE PARA FILMAGEM



Espaço inteiro: vila em Jardim Guedala, Brasil
10 hóspedes · 4 quartos · 5 camas · 6 banheiros

Preferido dos hóspedes

Uma das acomodações no Airbnb que fazem mais sucesso com os hóspedes

5,0
★★★★★

6
avaliações

Anfitriã(o): Fabiola
8 anos hospedando

6
avaliações



Raíza
São Paulo, Brasil

★★★★★ · janeiro de 2024 · Ficou uma noite

Foi ótima a nossa locação! Tanto a anfitriã Fabiola como a Dona Therezinha nos receberam muito bem. Foram extremamente prestativas e nos auxiliaram em todo o...

Mostrar mais



Mariah
Rio de Janeiro, Brasil

★★★★★ · maio de 2023 · Ficou uma noite

Agradeço e espero retornar em breve!



Ana
São Paulo, Brasil

★★★★★ · janeiro de 2023 · Ficou uma noite

Extremamente gentis, a casa maravilhosa e impecável, tudo exatamente como imaginávamos. Com certeza vamos voltar mais vezes.



Daiana
São Paulo, Brasil

★★★★★ · setembro de 2023 · Ficou uma noite

Reservar a casa para fazer meu dia de Noiva, o atendimento da Fabiana foi sensacional do início ao fim! A casa é de fácil localização, 100% igual a foto, casa muito...

Mostrar mais



Leonardo
Mauá, Brasil

★★★★★ · fevereiro de 2023 · Ficou uma noite

Uma dia maravilhosa, anfitriã Fabiola, nos respondeu rápido, e nos auxiliou em tudo, residência perfeitas para fazer fotos, casa totalmente equipada....

Mostrar mais



Bruno
Brasil

★★★★★ · junho de 2022 · Ficou algumas noites

A casa é linda, ótimo lugar para gravações, muito espaçosa permite boas opções de recuo para a câmera e cenários diversos. A anfitriã é muito tranquila e de fácil comunicação, os...

6

avaliações

23

meses

Estratégia

Meta

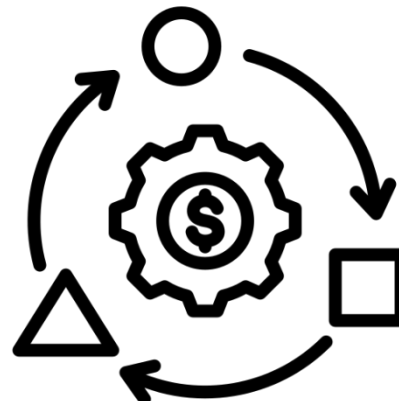


R\$ 70.000 a R\$ 90.000 mensais
em 1 ano ⁽¹⁾

Com o proprietário seguindo nossas orientações sobre design e perfil do imóvel (interno) e permitindo toda movimentação de preços necessária

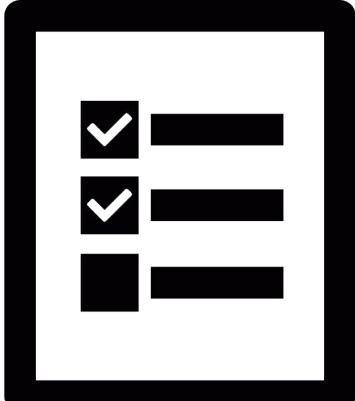
(1) Valor e tempo estimados, com base em nossa experiência.

Gestão



- PDPQ - modelo de criado por Fabio Beraldo em 8 anos de atividade no Airbnb
- Gestão ativa de precificação e concorrência
- Foco em aumento real do lucro e não do no de reservas ou taxa de ocupação.
- Atuação com base em 15 indicadores do Airbnb para aumento de impressão de primeira pagina e reservas de alto valor

Operação



- Reservas com foco 100% no Airbnb
- Total segurança ☐ seguro Aircover de US\$ 3MM.
- Anúncio campeão de vendas desde o momento ZERO, com incríveis notas e avaliações (superhost)
- Divulgação em nosso site (<https://fabioberaldo.com.br/imovel/>) onde nossos mais de 3.000 hóspedes sempre buscam opções.

Método PDPQ - Algoritmo

Temos um vasto conhecimento sobre o algoritmo que coloca apenas 18 anúncios na primeira página entre milhares que estão disponíveis em uma cidade

1

TEMPO DE ATUAÇÃO

Para que o anuncio ganhe ritmo com a gestão para subir entre os melhores da plataforma

2

TOTAL LIBERDADE DE AÇÃO

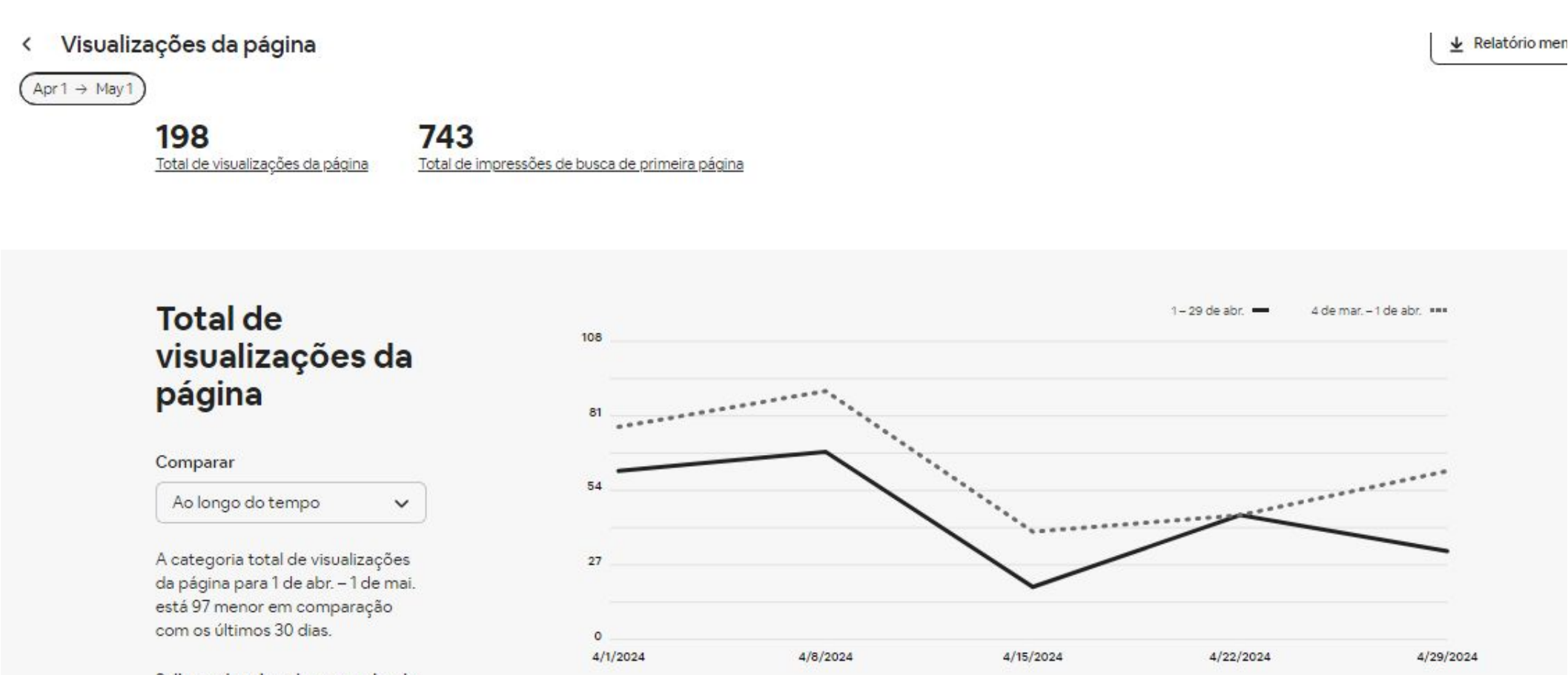
Por ser uma gestão com alto nível de confiança, precisamos ter liberdade de ação, sem possibilidade de explicar todas as ações feitas em preços, calendários, travas de agenda, bloqueios, descrições, etc.

Case de Sucesso

Visualizações do anúncio

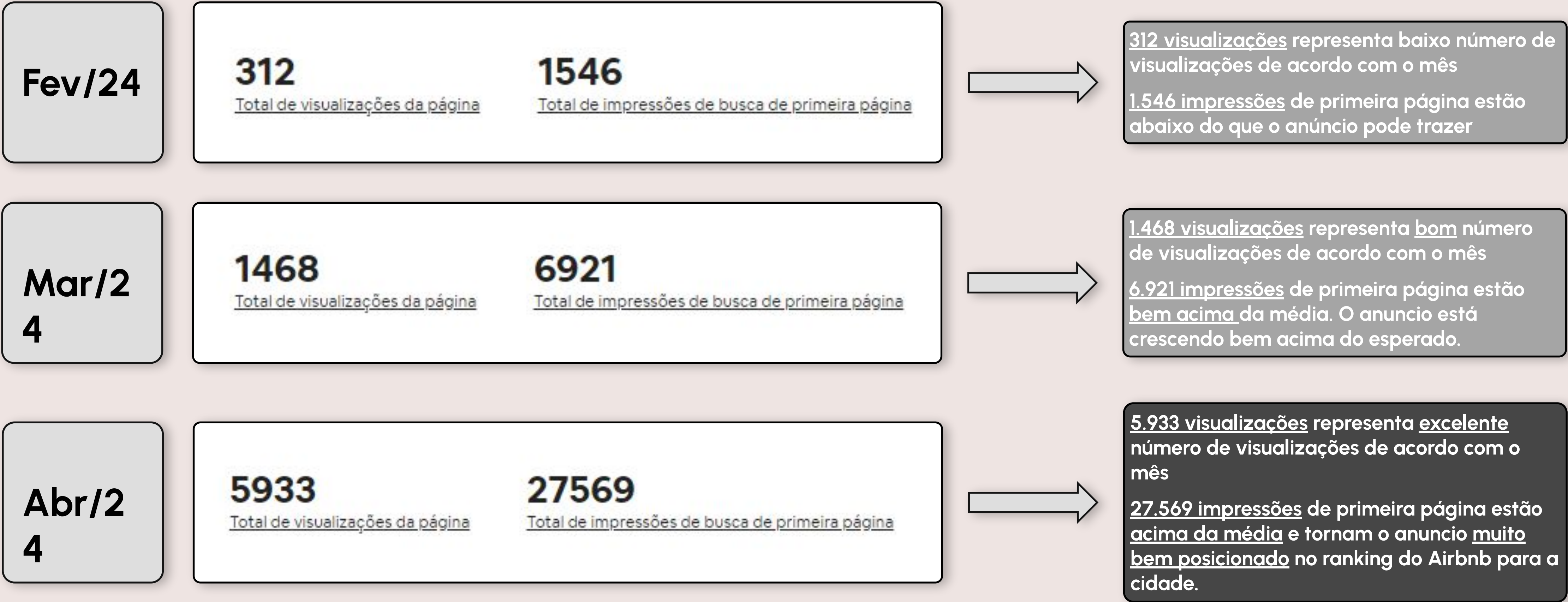
NO TEMPO

- estão em piores em abril, devido ao efeito de baixa temporada, algo que é comum para esta época do ano



Case de Sucesso

Visualizações e Impressões do anúncio (histórico)



Case de Sucesso

Funil de Conversão (histórico)

Fev/24	0.07% Taxa global de conversão	43.0% Taxa de impressões de busca na primeira página	11.77% Conversão de busca para acesso ao anúncio	0.56% Conversão de anúncio para reserva
Mar/24	0.10% Taxa global de conversão	52.1% Taxa de impressões de busca na primeira página	15.26% Conversão de busca para acesso ao anúncio	0.63% Conversão de anúncio para reserva
Abr/24	0.09% Taxa global de conversão	49.4% Taxa de impressões de busca na primeira página	19.11% Conversão de busca para acesso ao anúncio	0.49% Conversão de anúncio para reserva

(*) subindo com relação ao mês anterior mostrando buscas mais fortes

49,4%
bom desempenho para primeira página, sinal de que o anúncio tem boa captura no algoritmo, mas ainda pode subir para além de 60%

19,11%
ótimo desempenho de clicks no anuncio para este período, é um fator decisivo para aumentar as locações

0,49%
bom número mostra que temos ótimas possibilidades de crescer, mas dessa vez reduzindo preços na baixa temporada para alugar

Case de Sucesso

Locações Mar/Abr

março de 2024

2 descontos

Mansão Chic e sofisticada e...

Visualizar

@

Dom	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sáb
					1 R\$4.239	2 R\$4.239
3	4	5	6	7	8 R\$4.239	9 R\$4.239
Erika + 3 guests · R\$17.250,05						
10 R\$3.500	11 R\$3.500	12 Briza + 2 guests · R\$677,45	13 R\$3.500	14 R\$3.500	15 R\$4.239	16 R\$4.239
17 R\$3.750	18 R\$3.750	19 R\$3.750	20 R\$3.750	21 Gabriel + 9 guests · R\$12.140,94	22	23

março de 2024

2 descontos

Mansão Chic e sofisticada e...

Visualizar

@

Dom	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sáb
R\$3.750	R\$3.750	R\$3.750	R\$4.100	Diego + 4 guests · R\$2.520,34		
31						
April 2024						
2 descontos						
	1	2	3	4	5	6 R\$4.250

abril de 2024

2 descontos

Mansão Chic e sofisticada e...

Visualizar

@

Dom	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sáb
						R\$4.250
7 R\$4.239	8 R\$3.500	9 R\$3.500	10 R\$3.500	11 R\$3.500	12 R\$4.239	13 R\$4.239
14 R\$4.239	15 R\$3.500	16 R\$3.500	17 R\$3.500	18 R\$3.500	19 R\$4.239	20 Philippe + 3 guests · ...
21	22	23	24	25	26 R\$4.239	27 Philippe R\$4.239

Resultado das locações

RESULTADO	
Valor recebido	83.997,8
Limpeza	-
Custos Gerais	-
Resultado final	83.997,8

CUSTOS	
Limpeza/Faxina	-
Material piscina	-
Material Limpeza	-
Outros custos	-
Total	-

1 - Erika	05/abr
Valor recebido	17.500,0
Limpeza	-
Resultado final	17.500,0

2 - Brisa	19/abr
Valor recebido	7.300,0
Limpeza	-
Resultado final	7.300,0

3 - Gabriel	23/fev
Valor recebido	16.228,0
Limpeza	-
Resultado final	16.228,0

4 - Diego	23/fev
Valor recebido	22.983,0
Limpeza	-
Resultado final	22.983,0

5 - Phillipe	23/fev
Valor recebido	19.986,8
Limpeza	-
Resultado final	19.986,8

Quem Somos

- Fabio Beraldo é sócio fundador do Anfitrião de Elite criada em 2020 pela sua intensa atividade no Airbnb, buscando por hospedar em espaços de alta qualidade. A ideia é assumir a gestão de imóveis transformando os ambientes da casa para locação via Airbnb exclusivamente. Como grande missão a nossa empresa visa 24hs por dia proporcionar a cada novo hóspede uma experiência única e exclusiva que possa atender e superar as expectativas, dessa forma garantindo que cada viagem seja exclusiva e também um grande sucesso para nossos hóspedes. E trazendo ao proprietário uma rentabilidade mensal que esteja na faixa de 1% do valor do imóvel.
- Ao longo do caminho desde 2016, já hospedamos mais de 3.000 pessoas que hoje são nossos clientes, pois nos conhecendo em cada hospedagem realizada essas pessoas percebem nosso empenho em garantir uma viagem perfeita e com isso nos procuram sempre que desejam fazer novas viagens. Temos propriedades em vários destinos: capitais, praias, campo, interior. Buscamos aumentar a nossa oferta sempre com imóveis melhores gerando resultados para todo ciclo: proprietário, hóspedes, prestadores de serviços e comunidade local.
- Fabio Beraldo atuou 25 anos no mercado corporativo, é professor de pós graduação da Umesp, tem 25 anúncios no Airbnb, e lidera uma Mentoria para proprietários de Airbnb com mais de 300 alunos ativos

O Que Fazemos

- Buscamos as melhores propriedades para compor um portfólio de qualidade para nossos hóspedes, e aplicamos em cada novo imóvel nosso conceito de missão da empresa que é “preparar casas para nossos hóspedes como se fosse para nós”. Cada vila, apartamento, casa ou simplesmente um espaço, deve atender os critérios de localização, conforto e qualidade, para que sejam de fato um local ideal para nossos hóspedes. Temos um modelo de gestão (PDPQ) criado nos últimos 7 anos com foco em lucro real e não em aumento de reservas ou ocupação do imóvel.
- Temos ótima relação com os proprietários de imóveis e somos parceiros nesse projeto onde todos estão ganhando sempre, a começar pelo hóspede que é de fato o centro de todo processo de locação por temporada. Nossa meta é trazer para o proprietário ganhos que sejam no mínimo o dobro de um aluguel convencional cuidando de todo processo de locação.
- Para nós a viagem não começa quando o cliente está chegando no imóvel, mas sim no ato da reserva, porque nesse momento a nossa primeira missão é ajudar o nosso hóspede a planejar sua viagem buscando apresentar todas as opções da nossa casa e da cidade. Sabemos que não há outro caminho para aumento de LUCRO real do que uma gestão que tenha como meta SUPERHOST e avaliações sempre 5 estrelas no Airbnb.

Desafios / Benefícios dos Proprietários

Desafios da administração de imóveis

- **Divulgação e captação de inquilinos:** Encontrar bons inquilinos que paguem em dia e cuidem do imóvel exige pesquisa, anúncios, visitas e análise de crédito.
- **Formalização do contrato:** A Lei do Inquilinato é complexa e exige atenção aos detalhes para evitar problemas futuros. É importante redigir um contrato completo e seguro, com todas as cláusulas e obrigações das partes
- **Gestão financeira:** Cobrança de aluguéis, emissão de boletos, controle de inadimplência, pagamento de contas e impostos exigem organização e disciplina.
- **Manutenção e reparos:** É fundamental manter o imóvel em bom estado para evitar perdas e garantir a satisfação dos inquilinos.
- **Relação com inquilinos:** Lidar com demandas, solicitações e resolução de problemas exige comunicação clara, cordialidade e proatividade.

Benefícios de ter uma administradora do imóvel

- **Profissionalismo e expertise:** A equipe da administradora possui conhecimento da legislação, experiência no mercado e ferramentas para otimizar a gestão do imóvel.
- **Tranquilidade e segurança:** O proprietário tem a certeza de que seu imóvel está em boas mãos, com profissionais experientes cuidando de todos os detalhes.
- **Ganho de tempo e qualidade de vida:** A administradora libera o tempo do proprietário para que ele possa se dedicar a outras atividades, como trabalho, família e lazer.
- **Rentabilidade otimizada:** A administradora utiliza estratégias para encontrar bons inquilinos, reduzir a inadimplência e manter o imóvel em bom estado, maximizando o retorno do investimento.

Desafios / Benefícios dos Proprietários

Quais as maiores dificuldades para administrar um apartamento para alugar?

Administrar por conta própria um apartamento para alugar pode apresentar diversos obstáculos, principalmente para aqueles que não possuem experiência na área. Primeiramente, é fundamental ter conhecimento sobre a legislação relacionada à locação de imóveis para evitar problemas com inquilinos e órgãos competentes.

Além disso, é necessário realizar todas as tarefas de gestão, como divulgação do imóvel, seleção de inquilinos, assinatura do contrato, realização de reparos e manutenções, cobrança de aluguel e atendimento ao locatário.

Infelizmente, também pode ser difícil lidar com eventuais conflitos entre inquilinos e outras questões que venham a surgir.

Conheça as principais queixas apresentadas pelos proprietários:

Elaborar contratos

A elaboração de contratos é uma das dificuldades que podem surgir ao administrar um apartamento para alugar por conta própria. Sendo um processo complexo, exige conhecimentos sobre a legislação aplicável, bem como sobre as cláusulas que devem estar presentes para garantir a segurança do locador e do locatário. Um contrato mal elaborado pode gerar problemas para ambas as partes, inclusive a possibilidade de uma disputa judicial. Além disso, é preciso ter atenção a detalhes importantes como o prazo de vigência, o valor do aluguel, as condições de pagamento, a forma de reajuste, as obrigações e direitos de ambas as partes, dentre outros.

Verificar a documentação

É essencial verificar a documentação do imóvel e do inquilino para garantir a legalidade da locação e evitar problemas jurídicos no futuro, como ações de despejo ou problemas com a Receita Federal. A documentação do imóvel inclui o registro no Cartório de Registro de Imóveis, a matrícula atualizada e as certidões negativas de débitos de impostos, taxas e contribuições. Já a documentação do inquilino inclui a identidade, CPF, comprovante de renda e referências pessoais e profissionais.

Solicitar as garantias necessárias

As garantias são importantes para proteger o locador caso o locatário não cumpra com as obrigações previstas no contrato, como o pagamento do aluguel e a manutenção do imóvel. As garantias mais comuns são o depósito caução, o seguro-fiança e a fiança bancária. Cada uma dessas garantias possui regras e procedimentos específicos, o que pode tornar o processo de solicitação e análise mais complexo para quem não tem experiência na área. Além disso, é importante avaliar a capacidade financeira do locatário para garantir que ele terá condições de arcar com as despesas da locação, incluindo o pagamento das garantias.

Evitar a inadimplência

A inadimplência ocorre quando o locatário não realiza o pagamento do aluguel na data estipulada no contrato, o que pode gerar prejuízos financeiros para o locador. Além disso, lidar com inquilinos inadimplentes pode ser um processo desgastante e burocrático, que envolve desde a cobrança extrajudicial até a ação de despejo. Para evitar a inadimplência, é importante realizar uma análise criteriosa da capacidade financeira do locatário antes de fechar o negócio, solicitar as garantias adequadas e estabelecer uma comunicação clara e efetiva com o inquilino sobre as obrigações previstas em contrato. Também é importante agir rapidamente em caso de inadimplência, buscando soluções amigáveis e, se necessário, acionando a justiça.

Realizar manutenções periódicas

É importante garantir que o imóvel esteja sempre em boas condições de uso para evitar problemas futuros e garantir a segurança e o conforto do inquilino. Algumas manutenções incluem limpeza e desentupimento de encanamentos, verificação do sistema elétrico, pintura de paredes e manutenção de equipamentos e mobiliário. Além disso, é importante estar atento a possíveis danos causados pelo uso do imóvel, como furos na parede, quebras de utensílios, entre outros. É importante incluir no contrato de locação as responsabilidades de cada parte em relação às manutenções do imóvel para evitar conflitos e garantir a tranquilidade do processo.

Precificar corretamente

Estabelecer um preço justo e adequado ao mercado é fundamental para atrair potenciais locatários e garantir a rentabilidade do investimento. Porém, definir o valor do aluguel não é uma tarefa simples e envolve a análise de diversos fatores, como a localização do imóvel, as condições do apartamento, a infraestrutura do bairro e a demanda. É importante também estar atento às flutuações do mercado, às mudanças de legislação e às oscilações econômicas, que podem afetar diretamente o valor do aluguel. Para evitar erros na precificação, é recomendável consultar imobiliárias, pesquisar anúncios de imóveis semelhantes na região e analisar as tendências do mercado.

Desafios / Benefícios dos Proprietários

Obter documentação específica para NRs

Os imóveis classificados como Não Residenciais (NR), conforme o Plano Diretor, guardam algumas particularidades. Com a crescente demanda por espaços menores e mais acessíveis nas grandes cidades, os Studios e Unidades Não Residenciais (NR) ganharam espaço no mercado imobiliário e têm sua construção incentivada, principalmente em áreas próximas aos centros urbanos e às estações de transporte público. O objetivo é promover o uso misto do solo e a ocupação racional da cidade, favorecendo a mobilidade urbana e o desenvolvimento econômico. A legislação específica para esses tipos de imóveis em São Paulo é a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), que define que Studios e NRs podem ser construídos em diferentes zonas da cidade, desde que atendam a uma série de requisitos e normas específicas. Além disso, é necessário obter as licenças e autorizações necessárias junto à prefeitura da cidade para a construção e a ocupação desses imóveis. A obtenção dessas licenças exige o cumprimento de uma série de requisitos e normas técnicas, que variam de acordo com a região e a finalidade do imóvel. Ou seja, trata-se de um extenso e complexo processo burocrático para quem pretende administrar um apartamento para alugar por conta própria. Encontrar bons inquilinos que paguem em dia e cuidem do imóvel exige pesquisa, anúncios, visitas e análise de crédito. equipe da administradora possui conhecimento da legislação, experiência no mercado e ferramentas para otimizar a gestão do imóvel.

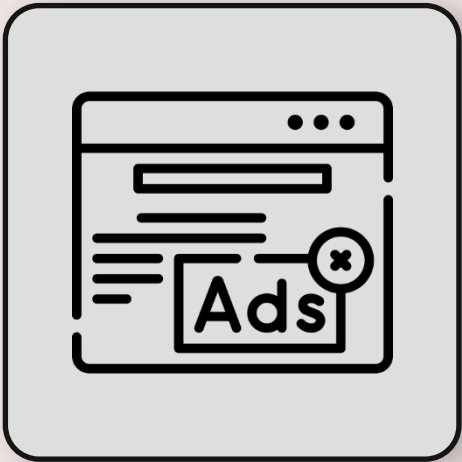
Maximizando sua receita



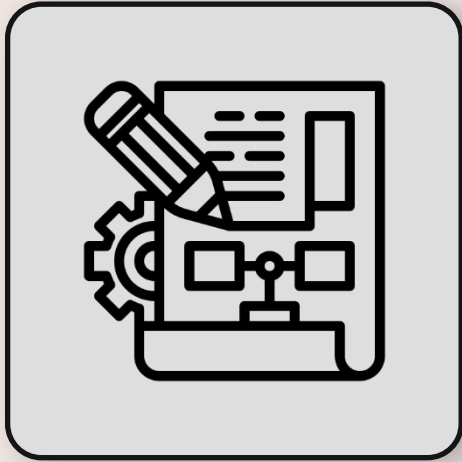
Análise do
Perfil de
Mercado



Preparação do
imóvel e ajuste
de preços



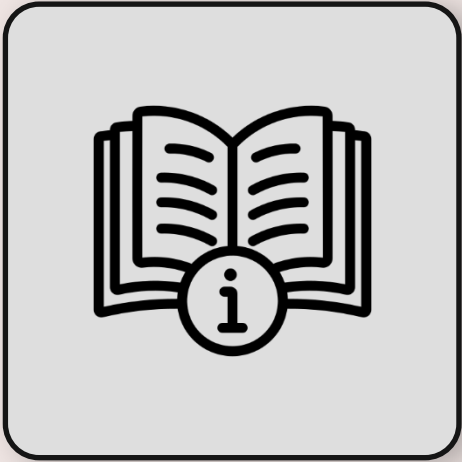
Criação e
publicação
do anúncio



Construção
de Plano
Estratégico



Gestão direta
do hóspede
desde a reserva



Criação do
Manual do
hóspede



Organização de
Manutenção e
Limpeza



Anúncio para
nossa base de
hóspedes



Publicação
venda no Site
do Airbnb

Super Anfritrão- Reclame Aqui

- Caio não enviava qualquer tipo de relatório, acompanhamento, informações, sobre o imóvel, limpeza, vistoria, manutenção, reservas, pagamentos, a não ser que eu questionasse algo;
- Nunca houve clareza, transparência no que estava sendo feito e nas informações que eu, como proprietária, deveria me inteirar;
- Os pagamentos eram sempre realizados com atrasos e após eu precisar cobrar e insistir algumas vezes;
- Demoraram pra colocar meu anúncio no ar e só o fizeram quando EU mandei minhas fotos do imóvel para eles, porque nunca tiraram fotografias como prometido;
- A precificação estava sendo feita de forma totalmente discrepante e sem coerência, também não estavam utilizando recursos para promover o anúncio e atrair mais hóspedes;
- Tive problemas com hóspedes nunca ocorridos anteriormente e Caio não soube conduzir e solucionar as questões da melhor forma, o que me ocasionou um grande estresse;
- Caio não cuidou da limpeza de forma apropriada e fez potenciais hóspedes se depararem com um apartamento completamente sujo e bagunçado, jogado às traças, o que, obviamente, os fez cancelarem a reserva, me fez perder dinheiro e ainda inventou uma história completamente descabida para não me contar a verdade, só contou porque eu não sou facilmente manipulável e estranhei;
- Após questionar a veracidade dos fatos e finalmente conseguir a verdade, Caio agiu de forma completamente agressiva, com ameaças, fez pouco caso do meu imóvel dizendo que ele não o dava lucro - isso explica a pouca atenção e o descaso que Caio tinha com ele - e falou para desfazermos o contrato, o que eu rapidamente concordei;
- Caio falou que, de acordo com o contrato, eu teria que cumprir três reservas já previstas (que eu, até então, não tinha o menor conhecimento de que estavam agendadas). Eu apenas concordei e bloqueei as datas no calendário, pois cumpro minha palavra, porém, novamente, Caio não cumpriu a dele. Duas das reservas não foram realizadas, o que me fez perder outras possíveis reservas e dinheiro;
- Segundo Caio, uma das reservas foi realizada, porém já se passaram meses e ele não me fez o pagamento. Já questionei várias vezes, Caio sempre arrumava uma desculpa, até chegar o momento dele simplesmente não me responder mais ;
- Depois do encerramento do contrato, percebi que haviam alguns itens faltando no apartamento: garrafa-térmica, jogo americano, descanso para painéis, roupas de cama, um quadrinho, e mais. Questionei Caio, ele me mandou puxar nas câmeras e deu de ombros;
- Investi R\$700 para receber um serviço de qualidade, para ter mais sossego, me preocupar menos (com manutenções e reparos no imóvel, auxílio aos hóspedes, faxina), porém acabei me incomodando mais por outros motivos e não obtive muito lucro, já que os valores repassados, em poucas reservas, basicamente só cobriram as despesas do imóvel e o investimento inicial.

Guest Ready

Full property management services

We eliminate the inconvenience of short-letting and help you maximise your rental revenue.

Online management

- ✓ One property, multiple listings
- ✓ Professional photography
- ✓ Listing creation
- ✓ Price optimisation

Guest management

- ✓ Guest vetting
- ✓ Check-in
- ✓ Linen and toiletries
- ✓ Guest communication

Property management

- ✓ Housekeeping
- ✓ Maintenance
- ✓ Insurance



Onboarding

- ✓ Account management team
- ✓ In person house check
- ✓ Professional photography
- ✓ Setup of owner dashboard

Listing Management

- ✓ Listing creation & optimisation
- ✓ Calendar & payment management
- ✓ Dynamic algorithmic pricing
- ✓ Short & mid-term platforms

Guest Services

- ✓ Guest management
- ✓ 24/7 communication

Property & Hospitality Services

- ✓ 5-star quality housekeeping
- ✓ Quality bed linen & towels
- ✓ Premium toiletries
- ✓ Maintenance management (extra cost)

Security

- ✓ Guest verification
- ✓ Platform & third-party insurance

Carpem Diem Homes (<https://carpediemhomes.com.br/proprietario/>)



Conheça as Vantagens da Carpediem

- 01

Suporte personalizado aos hóspedes
Atendemos hóspedes a qualquer hora e em múltiplos canais: chat, telefone, whatsapp ou e-mail. Também temos um serviço automático de envio de mensagens aos hóspedes para compartilhar informações úteis da propriedade durante a estadia.
- 02

Limpeza e equipe dedicada
Realizamos higienização profunda e dentro do mais moderno protocolo de combate ao COVID-19. Temos uma equipe de gestão dedicada para proteger o seu imóvel e garantir a integridade de seu patrimônio.
- 03

Tecnologia de ponta a ponta
Utilizamos tecnologia e inteligência de negócio em tudo que realizamos. Desde o momento da reserva pelo hóspede, durante toda a jornada do hóspede no imóvel e o controle da performance e rentabilidade da propriedade.
- 04

Background check dos hóspedes
Realizamos a checagem da identidade dos hóspedes a fim de evitar fraudes ou problemas na hospedagem.
- 05

Marketing digital
Estamos construindo uma marca premium de hospitalidade a qual sua propriedade fará parte. Cuidamos profissionalmente de todo o marketing associado e anunciamos nos melhores canais onde os hóspedes frequentemente reservam.
- 06

Precificação dinâmica
Aplicamos um modelo de precificação dinâmica para garantir melhores níveis de receita e taxa de ocupação ótima.

Carpem Diem Homes (<https://carpediemhomes.com.br/proprietario/>)

Por que escolher a Carpediem Homes?

Carpediem Homes			Locações esporádicas		
✓	Precificação dinâmica	⬇	✗	Precificação Constante	⬇
✓	Suporte personalizado aos hóspedes e experiência consistente	⬇	✗	Suporte intermitente e experiência não padronizada	⬇
✓	Verificação da identidade dos hóspedes	⬇	✗	Verificação não padronizada	⬇
✓	Marketing digital nos melhores canais	⬇	✗	Anúncios simples	⬇
✓	Suporte ao Proprietário	⬇	✗	Unidades independentes	⬇
✓	Informação em tempo real	⬇	✗	Informações com atraso	⬇