

# ANDRE FIGUEIRA

## **Gestão para Aluguel por Temporada – Condomínio Vargas 1140.**

Proposta de gestão de apartamento para locação por temporada para o apartamento 1415 do proprietário Leonardo, do Condomínio Vargas 1140, localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 1140, Centro – Rio de Janeiro.

## **QUEM SOU EU**

- Proprietário de imóvel no mesmo prédio
- Atuação direta na gestão de imóveis para aluguel por temporada
- Gestão próxima, prática e sem intermediários
- Estudante de pós-graduação em hotelaria e hospitalidade e do curso Anfitrião 5 estrelas.

Presença no prédio e acompanhamento de perto.

## **COMO FUNCIONA A OPERAÇÃO**

Você cria o anúncio de forma inicial e básica – com meu auxílio, através de meet ou outra forma que acharmos mais viável - e eu entro como coanfitrião, com acesso total as configurações da plataforma.

O anúncio será seu!

Eu entro para administrar e cuidar de toda operação:

- Edição e gestão do anúncio;
- Comunicação com hóspedes;
- Check-in e check-out;
- Organização de limpeza e lavanderia;
- Reposição de itens essenciais;
- Pequenos reparos e manutenção;
- Atendimento a imprevistos;
- Controle financeiro e repasse mensal;

## **GESTÃO DO IMÓVEL (NA PRÁTICA)**

### **Anúncio & Reservas**

- Anúncio bem posicionado e claro
- Textos objetivos e fotos bem escolhidas
- Precificação dinâmica conforme: demanda, eventos e sazonalidade

## Operação & Padrão

- Limpeza profissional
- Enxoval controlado
- Reposição de itens essenciais
- Manutenção preventiva para evitar problemas

## Atendimento ao Hóspede

- Atendimento rápido em emergências
- Resposta ágil às mensagens
- Resolução de problemas sem envolver o proprietário

## MANUTENÇÃO SEM BUROCRACIA

### Autonomia mensal de até R\$ 250,00 para:

- Itens essenciais

**Exemplos:** Reposição de lâmpadas;

Pilhas e baterias;

Extensão, adaptador de tomada ou benjamim;

Chave, cadeado ou cópia simples de chave;

Itens básicos de limpeza (quando emergencial);

Papel higiênico, papel-toalha ou sabonete (em falta crítica);

Filtro de torneira ou chuveiro simples;

Tapete de entrada simples (quando necessário);

Controle remoto universal (em substituição emergencial);

Compra de itens de cama e banho danificados;

Itens de cozinha;

Travesseiros, almofadas;

- Pequenos reparos

**Exemplos:** Troca de sifão, vedação ou flexível de torneira;

Ajuste ou troca de fechadura simples;

Conserto de tomada ou interruptor;

Fixação de prateleiras, cortinas ou suportes;

Ajuste de portas, dobradiças ou maçanetas;

Pequenos reparos em descarga ou registro;

Vedação com silicone em pia, box ou janela;

Troca de espelho, suporte ou acessório solto;

- Ajustes urgentes

**Exemplos:** Chaveiro emergencial;

Eletricista para queda de energia pontual;

Hidráulica emergencial (vazamento simples);

Reparos no aquecedor a gás;

Reposição urgente de cortina, blackout ou trilho quebrado;  
Compra emergencial de ventilador ou aquecedor simples;  
Troca de assento sanitário danificado;  
Reposição de fechadura ou tranca por segurança;

- Melhorias no imóvel

**Exemplos:** Substituição de itens desgastados para versões mais modernas (lixeiras, porta-sabonete, porta-papel, cabideiros);  
Troca de cortina simples ou blackout;  
Inclusão de itens decorativos e funcionais (espelhos, tapetes, quadros, plantas artificiais e organizadores);  
Adição ou substituição de luminárias simples;  
Troca de capas de almofadas ou itens têxteis de baixo custo;  
Itens facilitadores no dia a dia;

### Evita:

- Cancelamentos
- Avaliações negativas
- Desgaste com o proprietário

O valor de R\$250,00 é mensal, mas nem todo mês terá necessidade de ser utilizado. Esse valor não é cumulativo caso não seja utilizado.

Valores acima desse limite ou intervenções de maior complexidade e casos que se enquadrem dentro da categoria “melhoria no imóvel” serão previamente comunicados e aprovados pelo proprietário.

Exemplo: se um item custar R\$300,00 será necessário a aprovação do proprietário. Não poderei usar os R\$250,00 já aprovados e pedir a aprovação do restante do valor.

Os valores utilizados deverão ser reembolsados pelo proprietário no final de cada mês mediante a apresentação de nota fiscal e justificativa de custo/investimento.

## FINANCEIRO & TRANSPARÊNCIA

### Relatório mensal detalhado com:

- Total transparência e controle

Você terá acesso a todas as reservas e valores diretamente pela plataforma do Airbnb. Contudo, até o décimo dia útil do mês seguinte, você receberá um relatório com todas as reservas, gastos e valores recebidos pelo gestor e proprietário.

## MODELO DE REMUNERAÇÃO

### Taxa de Implantação

- R\$ 350,00 valor único que pode ser dividido em até 2x

Esse valor é referente a serviços que serão realizados antes da liberação do anúncio na plataforma, como: vistoria do imóvel, checklist de todos os itens, fotos e vídeos sobre a situação do imóvel e dos itens contidos nele e primeiras fotos para a criação do anúncio – caso o proprietário queira fotos profissionais deverá contratar a parte, avisando previamente ao gestor para que o imóvel esteja livre e organizado na data combinada.

## Comissão sobre as reservas

### Condição especial para os primeiros imóveis

A comissão padrão de mercado para gestão de imóveis por temporada é de **20%** sobre as reservas.

Como estou no início da operação, optei por oferecer uma **condição especial e progressiva** para os primeiros proprietários que confiarem no meu trabalho desde o começo.

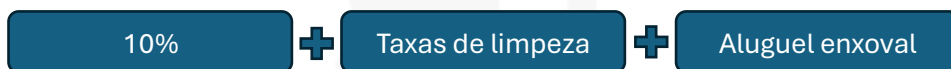
Isso permite que o proprietário tenha um custo reduzido nos primeiros meses, enquanto a operação se estabiliza, o anúncio ganha histórico, avaliações e melhor posicionamento nas plataformas.

A partir do 13º mês, a comissão passa a refletir o **valor padrão da gestão completa**, já com a operação madura, estruturada e otimizada.

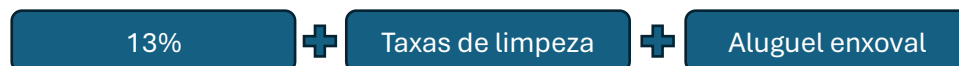
Temos duas opções de comissão:

#### Opção 1

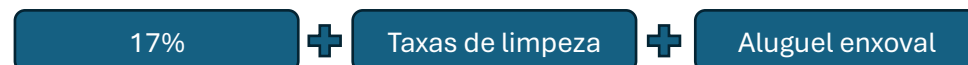
- Do 1º ao 6º mês



- Do 7º ao 12º mês



- Do 13º mês em diante



Nesta opção, além da comissão e taxas de limpeza é somada a taxa mensal de R\$100,00 para aluguel de enxoval.

Aqui você não precisa se preocupar em comprar e/ou repor todo o jogo de cama e banho (lençol de cima, lençol de baixo, fronha, toalha de corpo e rosto e pano de piso box). Todos esses itens serão de minha propriedade e responsabilidade.

Composição dos enxovais:

- Jogo de banho

- Mínimo de 80% de algodão + poliéster
- cor branca

- Lençóis e fronhas

- Mínimo de 300 fios (percal)
- cor branca

### Opção 2

- Do 1º ao 6º mês

10%

+

Taxas de limpeza

- Do 7º ao 12º mês

15%

+

Taxas de limpeza

- Do 13º mês em diante

20%

+

Taxas de limpeza

Nesta opção, não é somada a taxa mensal de R\$100,00 para aluguel de enxoval. Aqui, é de sua responsabilidade os custos com a compra e reposição dos jogos de cama e banho quando necessário. Todos os itens serão de sua propriedade.

A comissão será calculada apenas sobre reservas efetivadas.

## SEGURANÇA & RESPONSABILIDADES

### O que fica comigo

- Gestão completa do imóvel
- Atendimento aos hóspedes
- Organização da operação
- Comunicação com plataformas
- Cuidado com a reputação do anúncio

### O que continua sendo do proprietário

- Custos fixos (condomínio, IPTU, contas de consumo)
- Impostos sobre o aluguel
- Regularidade do imóvel
- Seguro residencial (recomendado, principalmente se quiser anunciar na Booking)

## EXCLUSIVIDADE

A gestão é exclusiva do gestor, o proprietário não deve:

- Anunciar;
- Responder hóspedes;
- Resolver problemas;
- Avaliar hóspedes;
- Realizar ou responder comentários.

### Uso pessoal do imóvel:

- O Proprietário pode usar seu imóvel sempre solicitando as datas necessárias previamente;
- O uso está sujeito a disponibilidade, ou seja, se o imóvel estiver com reserva programada, não será possível utilizá-lo;
- O proprietário sempre que utilizar seu imóvel, deverá pagar a taxa de limpeza para que seja feita a faxina para o próximo hóspede;
- O proprietário não deve em hipótese alguma entrar no imóvel sem antes avisar ao gestor e verificar se tem reserva acontecendo ou para acontecer no dia.

### PRAZO & FLEXIBILIDADE

- Contrato inicial de **3 meses**
- Renovação automática
- Rescisão sem multa após o período inicial
- Reservas já confirmadas são sempre respeitadas

### POR QUE ESSE MODELO FUNCIONA

#### Gestão feita por quem:

- Conhece o prédio;
- Está presente;
- Vive a operação no dia a dia.

#### Ideal para quem:

- Mora fora do Rio;
- Não quer dor de cabeça;
- Quer alguém de confiança cuidando do imóvel.

---

**O objetivo desta proposta é oferecer ao proprietário tranquilidade, previsibilidade e uma gestão próxima, responsável e transparente.**

**Andre Figueira**