

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;
Trocá 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);
Trocá de cortina simples ou blackout;
Inclusão de itens decorativos e funcionais (espelhos, tapetes, quadros, plantas artificiais e organizadores);
Adição ou substituição de luminárias simples;
Trocá 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.

FINANCIERO & 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.

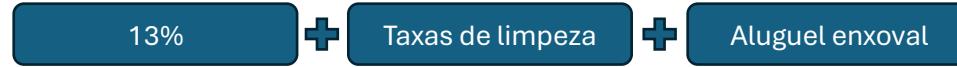
Temos duas opções de comissão:

Opção 1

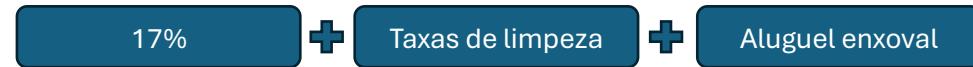
- Do 1º ao 6º mês



- 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 enxovals:

- 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



- Do 7º ao 12º mês



- Do 13º mês em diante



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