

# Cálculo Health Score - Apartamento Douro Vintage

---

## Fórmula Aplicada:

---

Health Score = (Classificação/5 × 25) + (Presença\_Digital × 20) + (Performance\_Financeira × 20) + (Infraestrutura × 15) + (Experiência\_Hóspede × 10) + (Gestão\_Reputação × 10)

## Breakdown dos Pontos:

---

### 1. Classificação (21/25 pontos)

- Nota atual: 4,2/5
- Cálculo:  $(4,2/5) \times 25 = 21$  pontos

### 2. Presença Digital (12/20 pontos)

- Fotos: Qualidade média, precisam profissionalização
- Descrição: Básica, sem otimização SEO
- Plataformas: Apenas Airbnb + Booking pouco otimizado
- Pontuação: **12/20 pontos**

### 3. Performance Financeira (14/20 pontos)

- Preço 17% abaixo da média de mercado (-4 pontos)
- Taxa ocupação 68% (razoável) (+6 pontos)
- Revenue management inexistente (-2 pontos)
- Potencial identificado (+4 pontos)
- Pontuação: **14/20 pontos**

### 4. Infraestrutura (10/15 pontos)

- Wi-Fi instável (-2 pontos)
- Problemas ruído (-2 pontos)
- Colchão desconfortável (-1 ponto)
- Localização excelente (+5 pontos)
- Pontuação: **10/15 pontos**

### 5. Experiência Hóspede (6/10 pontos)

- Check-in básico, sem automatização (-2 pontos)
- Sem welcome kit (-2 pontos)
- Comunicação boa do anfitrião (+6 pontos)
- Sem parcerias locais (-2 pontos)
- Pontuação: **6/10 pontos**

### 6. Gestão Reputação (10/10 pontos)

- Resposta consistente a reviews (+5 pontos)
- Boa gestão de expectativas (+3 pontos)

- Follow-up adequado (+2 pontos)
- Pontuação: **10/10 pontos**

**TOTAL: 21 + 12 + 14 + 10 + 6 + 10 = 73/100**

---

### **Interpretação:**

**73/100 = "BOM" (zona amarela)**

- Acima de 70: Performance satisfatória
- Margem significativa para melhoria até "Excelente" (85+)
- Potencial de crescimento de 35-45% na receita