

A modern hotel room with a large bed, white linens, and a green wall. The room features a large bed with white pillows and a grey blanket. The wall behind the bed is a light green color with a dark green geometric pattern. A small black bedside table with a lamp is visible on the right. The text is overlaid in the center of the image.

EBOOK: GUIA
DEFINITIVO PARA
INVESTIDORES EM
IMÓVEIS DE
ALUGUEL E MEIOS
DE HOSPEDAGEM

|kaleidoscope|

Como este eBook vai aumentar seu ROI em 40%?

material
preparado por
profissionais
especializados em
projetos e gestão
de obras por mais
de 25 anos com
formação em
arquitetura
engenharia e
hotelaria



Arquiteta Mariana Cecchini tem 25 anos de experiência em projetos em obras tem formação na FAUUSP pós graduação em Arquitetura Hoteleira e especializações em Londres e Milão sobre projetos de sucesso e story telling para Hoteis e restaurantes. Além de ser superhost por mais de 5 anos pelo AIRBNB



Escrevi este livro porque vi muitos investidores cometerem os mesmos erros — pagando caro por imóveis mal aproveitados, escolhendo acabamentos que não duram, ou deixando de lucrar simplesmente por não entender o que realmente importa para quem aluga por temporada.

Também vi oportunidades sendo perdidas por falta de informação visual, técnica e estratégica. Com mais de 25 anos de experiência em arquitetura e retrofit, percebi que era hora de organizar tudo que aprendi — tanto com projetos premiados quanto com imprevistos que viraram lições valiosas — e transformar isso num guia direto, honesto e 100% aplicável. Aguardem o volume 02 só sobre gestão destas obras

ÍNDICE

capítulo 01 Apartamento ou Casa? Como Escolher o Imóvel Certo para Seu Investimento

capítulo 02 Magia da Perspectiva: Truques para Ampliar Espaços Pequenos

capítulo 03 DNA do Seu Espaço: Como Criar Identidade e Se Destacar

capítulo 04 Marcenaria que Vale o Investimento

capítulo 05 Guia da Iluminação Acolhedora

capítulo 06 Decoração que Vale o Investimento: Itens que Aumentam seu ROI

capítulo 07 Onde investir onde economizar

capítulo 08 Revestimentos Imbatíveis para Studios ou Casas de Aluguel

capítulo 09 Eletrodomésticos Não Negociáveis

capítulo 10 Segurança que Devem Ser Incluídos no Imóvel para Airbnb

capítulo 11 Enxoval Ideal: O que Incluir + Quantidade Inteligente para Rentabilizar

capítulo 12 Fotografia Profissional com Celular – Guia para Anúncios Vendedores e MKT

capítulo 13 Comunicação Eficiente com Hóspedes – Design & Conteúdo que Geram Experiência Premium

capítulo 14 Condicionamento de Ambientes

capítulo 15 Financiamento e Aspectos Jurídicos Canais de Venda

bonus , acesso ao clube e agradecimentos

Capítulo 1

Apartamento ou Casa? Como Escolher o Imóvel Certo para Seu Investimento

Checklist: Características ideais de imóveis para aluguel por estilo (Airbnb, longo prazo)

Ao decidir entre um apartamento ou uma casa para investir, o ponto de partida deve ser entender qual o modelo de locação mais adequado ao seu perfil de investidor: aluguel de curta temporada (Airbnb) ou longa temporada (contrato fixo). Cada tipo exige uma estratégia diferente e impacta diretamente na escolha do imóvel ideal. Por exemplo, o Airbnb favorece imóveis bem localizados, de fácil acesso, e com boa apresentação estética. Já a locação de longo prazo prioriza conforto e infraestrutura para o dia a dia.

No caso de Airbnb, apartamentos em regiões centrais ou turísticas, com boa mobilidade urbana, segurança e acesso fácil a restaurantes, metrô e atrações locais, tendem a performar melhor. Imóveis compactos (studios ou 1 dormitório) com bom design e fotos atrativas têm alta taxa de ocupação e exigem menos manutenção. Além disso, condomínios com portaria 24h e áreas comuns bem cuidadas agregam valor e segurança — dois fatores que influenciam nas avaliações dos hóspedes.

Para locação tradicional, imóveis maiores, em bairros residenciais estáveis, com proximidade a escolas, mercados e transporte público, são mais valorizados. Nesse modelo, casas com quintal ou apartamentos com dois ou mais dormitórios são mais atrativos para famílias e profissionais que buscam contratos de longa duração. O investidor deve verificar a estrutura do imóvel (instalações elétricas, hidráulicas e acabamento) para evitar manutenções frequentes, já que o inquilino de longo prazo espera estabilidade e conforto no dia a dia.

PARA HOTELEIRO

Projetando Hotéis de Médio Porte com Inteligência e Impacto

1. Térreo: A Chegada do "WOW"

Todo hotel começa pela primeira impressão, e em um de médio porte (10 andares, 10 quartos por andar), o térreo é estratégico.

Deve contar com:

Uma área coberta para chegada de carro, taxi e, se possível, um ônibus;

Espaço de manobra e descida com acessibilidade (rampa + piso tátil);

Uma recepção ampla com pelo menos dois atendentes simultâneos, para evitar filas;

Lobby com sofás confortáveis, música ambiente e aroma suave, para causar impacto sensorial positivo;

Circulação bem definida para café da manhã, bar, spa, gym, kids e elevadores.

Aqui, você precisa do famoso "WOW". Um painel artístico, lustre imponente, espelho de escala teatral ou uma instalação botânica são aliados que criam memória afetiva imediata.

2. Fluxos Verticais e Circulação Pública

Em edifícios verticais, a circulação eficiente é uma questão de segurança e conforto. Diretrizes essenciais:

- A cada 30 metros lineares ou 20 quartos, deve haver ao menos 1 elevador e 1 escada;
- Escadas com antecâmaras e portas corta-fogo, iluminadas naturalmente ou com luz de emergência;
- Corredores com no mínimo 1,50m de largura;
- Piso com carpete baixo, de alta densidade (melhora a acústica e reduz ruído de malas);
- Iluminação suave e indireta, para induzir fala mais baixa e promover conforto;
- Espaços técnicos para rouparia e materiais de limpeza a cada 10 quartos (idealmente entre 2 ou 3 por andar, revezados).



3. Quartos: Onde o Detalhe Faz o Lucro

Nos quartos, a decoração define o posicionamento do hotel. A marcenaria pode ser minimalista, mas precisa ser:

Robusta, com cantos arredondados;

Fácil de limpar e resistente a arranhões de malas;

Com cabideiro, maleiro, bancada e frigobar embutido;

Cortinas blackout + voal;

TV de no mínimo 42" com comando intuitivo;

Papel de parede ou quadros em destaque apenas em uma parede (WOW controlado);

Espelho de corpo inteiro;

Banheiro bem iluminado com chuveiro forte, aquecimento consistente e secador fixo;

Conforto térmico e acústico garantidos;

Enxoval padronizado e camas com colchão premium dupla face.

Aqui um erro mal dimensionado e mal especificado é multiplicado por 50, 10, 200 vezes!! Tenha um profissional bem habilitado para finalizar estes detalhes, para não ter grandes prejuízos.

Evite banheiros integrados nos quartos que não sejam de casais em lua de mel. Privacidade é regra.

4. Facilidades que Geram Avaliações Positivas

Pequenos gestos se transformam em grandes reviews:

Um bom apoio para malas perto da entrada;

Tomadas USB dos dois lados da cabeceira;

Luminária para leitura com foco direcionado;

Kit de boas-vindas simples (ex: chocolate + cartão de agradecimento).

Tudo deve ser projetado para facilitar a vida das camareiras:

Menos adereços, mais superfícies lisas;

Espaço suficiente para circular com carrinho de limpeza;

Camas com base fixa para facilitar o fechamento do lençol.



Projetos da kaleidoscope



5. Back of House: Operacional Invisível, Mas Essencial

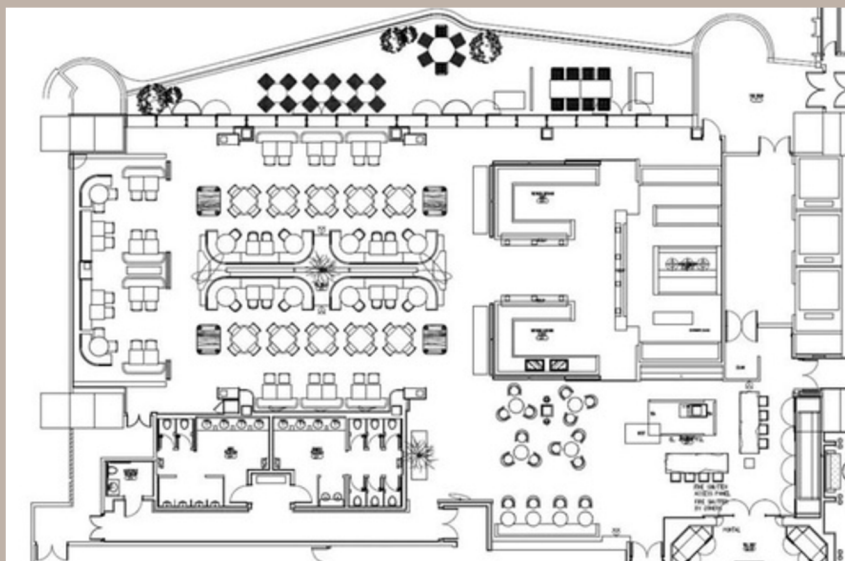
A operação de um hotel é invisível para o hóspede, mas precisa de espaço planejado para funcionar. Em média, o back of the house deve representar de 20% a 25% da área construída total.

Isso inclui:

- Cozinha industrial + despensa;
- Lavanderia; passadoria e camareiras
- Espaço de descanso para equipe;
- Manutenção e almoxarifado;
- Escritório administrativo + RH;
- Circulação técnica separada da dos hóspedes;
- Espaços para recebimento de insumos e coleta de resíduos.

O sucesso de um hotel está diretamente ligado ao conforto de quem o opera.

Segue uma tabela para se ter uma ideia para um hotel normal. Existem variações para RESORTS, HOTEIS BOUTIQUE SPAS, EVENTOS, ACQUA PARKS ETC.



Área Funcional	Hotel Pequeno (até 30 quartos)	Hotel Médio (até 100 quartos)	Hotel Grande (100+ quartos)
Cozinha Industrial	25 m²	60 m²	120 m²
Lavanderia	20 m²	50 m²	100 m²
Rouparia	12 m²	30 m²	60 m²
Área de Camareiras	15 m²	35 m²	70 m²
Manutenção e Almoxarifado	15 m²	35 m²	80 m²
Escritório Administrativo + RH	12 m²	30 m²	60 m²
Vestiários (masculino e feminino)	10 m²	24 m²	40 m²
Área de Descanso dos Funcionários	10 m²	25 m²	50 m²
Recebimento e Expedição de Insumos	10 m²	30 m²	60 m²
Depósito de Resíduos / Lixo	8 m²	20 m²	35 m²
Maleiro	6 m²	15 m²	30 m²
Circulação Técnica Interna	10 m²	25 m²	50 m²

Análise de ROI por tipo de propriedade

O ROI (retorno sobre o investimento) é o principal indicador que deve guiar sua decisão. Casas costumam exigir investimentos iniciais maiores em reforma e mobiliário, além de custos mais altos de manutenção. Em contrapartida, oferecem maior privacidade e liberdade para personalização. Porém, apartamentos costumam ter um ROI mais previsível e seguro, especialmente para quem opera via Airbnb, pois têm menor custo fixo com segurança, IPTU e manutenção estrutural.

Um bom cálculo de ROI deve levar em consideração: valor de compra + valor da reforma + custo do mobiliário e enxoval + custos fixos mensais (condomínio, IPTU, limpeza, internet, taxas de plataformas). Para imóveis em Airbnb, é preciso adicionar também o custo da vacância (dias sem ocupação) e as taxas da plataforma. A vantagem é que, mesmo com custos operacionais, é possível obter retornos mensais acima de 1,5% do valor investido, especialmente em regiões turísticas ou com alta demanda corporativa.

Já os imóveis voltados para locação de longo prazo costumam oferecer um retorno menor, na faixa de 0,4% a 0,8% ao mês, mas com menos variação ao longo do tempo. Para investidores que buscam segurança e menor envolvimento operacional, essa pode ser uma boa escolha. A chave está em fazer simulações com imóveis reais — o eBook oferece uma planilha de ROI comparativo para você testar diferentes cenários com base em preços praticados na sua cidade.

Cenário Base

Terreno: R\$ 500.000

Construção (5 chalés + área comum): R\$ 500.000

Investimento total: R\$ 1.000.000

Total de unidades para aluguel: 5 chalés

Diária média no Airbnb: R\$ 500

Ocupação estimada: 60% (média segura para regiões bem avaliadas no Airbnb)

Receita mensal estimada por chalé:

$500 \text{ (diária)} \times 18 \text{ dias/mês (60\%)} = \text{R\$ } 9.000$

Receita total com 5 chalés:

$\text{R\$ } 9.000 \times 5 = \text{R\$ } 45.000/\text{mês}$

Descontando custos operacionais

Estime uma margem de 30% a 35% de custo fixo e variável,

incluindo:

Limpeza, manutenção, lavanderia

Energia, internet, jardinagem

Taxas Airbnb (~15%)

Reposição de enxoval, produtos etc.

Receita líquida aproximada:

$\text{R\$ } 45.000 \times 0,65 = \text{R\$ } 29.250/\text{mês}$

Tempo estimado de retorno do investimento

$\text{R\$ } 1.000.000 / \text{R\$ } 29.250 = \sim 34 \text{ meses}$

Resultado: retorno em cerca de 2,8 anos (ou 2 anos e 10 meses)

Considerações:

Se sua ocupação for acima de 70%, esse prazo cai para menos de 2,5 anos

Se cobrar valores mais altos em alta temporada, seu retorno se antecipa

A área comum (churrasqueira, sauna, piscina natural) agrega valor e aumenta a chance de reservas múltiplas