

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

ALYSSON BITTENCOURT JUNIOR

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DE INVESTIMENTO EM
IMÓVEL PARA ALUGUEL ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB

CURITIBA

2024

ALYSSON BITTENCOURT JUNIOR

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DE INVESTIMENTO EM
IMÓVEL PARA ALUGUEL ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel, Curso de Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Lobato Torres

CURITIBA

2023

RESUMO

Este estudo analisa a viabilidade econômico-financeira de investir em um imóvel em Curitiba com o objetivo de locação via Airbnb. A pesquisa inclui a análise do mercado local, custos de aquisição e operação, e projeções financeiras baseadas em taxas de ocupação e preços médios das diárias. São considerados investimentos iniciais de R\$ 348.083,15, englobando compra, impostos e reforma do imóvel. A receita líquida mensal inicial projetada é de R\$ 1.362,28, com tendência de crescimento devido à valorização do aluguel. A análise de fluxo de caixa descontado, com taxa de desconto de 11,15%, indica um Valor Presente Líquido (VPL) positivo apenas em um horizonte de 25 anos, com Taxa Interna de Retorno (TIR) de 12%, enquanto períodos menores apresentaram retorno insuficiente ou negativo. O Payback foi estimado em 21 anos, reforçando a característica de longo prazo deste investimento. Cenários alternativos demonstraram que uma combinação de maior taxa de ocupação, aumento de preço de diária e valorização imobiliária é essencial para aumentar a viabilidade. O estudo conclui que, apesar do potencial de rentabilidade, o investimento apresenta riscos e dependência de prazos longos para retorno. Uma boa gestão é essencial para diminuir os prazos de retorno.

Palavras-chave: Viabilidade Econômica, Airbnb, Investimento Imobiliário, Curitiba.

ABSTRACT

This study examines the economic and financial feasibility of investing in a property in Curitiba with the aim of renting it out through Airbnb. The research includes an analysis of the local market, acquisition and operational costs, and financial projections based on occupancy rates and average daily prices. An initial investment of R\$ 348,083.15 is considered, covering the purchase, taxes, and renovation of the property. The initial projected net monthly income is R\$ 1,362.28, with growth potential driven by rental appreciation. A discounted cash flow analysis, using a discount rate of 11.15%, indicates a positive Net Present Value (NPV) only over a 25-year horizon, with an Internal Rate of Return (IRR) of 12%, whereas shorter periods yielded insufficient or negative returns. The Payback period was estimated at 21 years, underscoring the long-term nature of this investment. Alternative scenarios demonstrated that a combination of higher occupancy rates, increased daily rental prices, and property value appreciation is essential to enhance feasibility. The study concludes that, despite the potential for profitability, the investment entails risks and relies on extended timeframes for returns. Effective management is crucial to reduce the time required for payback.

Keywords: Economic Feasibility, Airbnb, Real Estate Investment, Curitiba.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de propriedades no Airbnb por região de Curitiba.....	12
---	----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Propriedades ativas no Airbnb por mês em Curitiba.....	21
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Número de propriedades pela quantidade de quartos.....	12
Tabela 2 - Mediana da taxa de ocupação das propriedades no Airbnb.....	22
Tabela 3 - Mediana do faturamento mensal das propriedades no Airbnb.....	23
Tabela 4 - Mediana do preço de diária das propriedades no Airbnb.....	24
Tabela 5 - Preço da diária, taxa de ocupação, receita bruta.....	27
Tabela 6 - Custos fixos e variáveis.....	31
Tabela 7 - Investimento inicial.....	33
Tabela 8 - Receita bruta, custos totais e receita líquida.....	34
Tabela 9 - Mediana do faturamento mensal das propriedades no Airbnb.....	35
Tabela 10 - Projeção de receita líquida anual até o ano 20.....	36
Tabela 11 - Projeções financeiras.....	40
Tabela 12 - Projeções financeiras com cenário otimista.....	46
Tabela 13 - Projeções financeiras com valorização do imóvel.....	48

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 OBJETIVO.....	9
2.1 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO.....	10
2.2 JUSTIFICATIVA.....	13
3 ESTUDO DE MERCADO.....	14
3.1 TURISMO E NEGÓCIOS.....	14
3.2 MERCADO IMOBILIÁRIO.....	16
3.2.1 INVESTIMENTO NO IMÓVEL.....	17
3.2.2 IMPOSTOS E TAXAS SOBRE COMPRA DE IMÓVEL.....	18
3.3 AIRBNB EM CURITIBA.....	19
3.3.1 FONTES DE DADOS.....	20
3.3.2 DADOS DE CURITIBA.....	20
3.3.3 DEMANDA.....	25
4 ESTUDO DE CUSTOS E OPERAÇÃO.....	27
4.1 REFORMA E DECORAÇÃO DO IMÓVEL.....	27
4.2 CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS.....	29
5 PROJEÇÕES FINANCEIRAS.....	32
5.1 INVESTIMENTO INICIAL.....	32
5.2 RECEITA LÍQUIDA E VALORIZAÇÃO DO ALUGUEL.....	34
5.3 TAXA DE DESCONTO.....	37
5.4 VALOR PRESENTE LÍQUIDO.....	39
5.5 PAYBACK.....	41
5.6 TAXA INTERNA DE RETORNO.....	42
5.7 ANÁLISE DE CENÁRIOS.....	43
5.7.1 TAXA DE OCUPAÇÃO E PREÇO DE DIÁRIA.....	43
5.7.2 VALORIZAÇÃO E VENDA DO IMÓVEL.....	47
6 CONCLUSÃO.....	50

1 INTRODUÇÃO

O Airbnb, desde sua criação, tem se consolidado como uma das principais plataformas de hospedagem alternativa no mundo, com um impacto econômico significativo nos países em que atua. Em 2023, a empresa alcançou uma receita anual de US\$ 9,917 bilhões, o que representa um aumento de 18,07% em relação ao ano anterior, quando o faturamento foi de US\$ 8,399 bilhões (MACROTRENDS, 2024). Esses dados evidenciam a robustez e a ascensão do modelo de negócios do Airbnb, que continua a influenciar tanto o mercado de turismo quanto o setor de hospedagem global. O modelo de negócios da empresa baseia-se em uma porcentagem das diárias pagas pelos hóspedes, o que gera uma dinâmica em que tanto anfitriões quanto hóspedes se beneficiam, impulsionando a economia local e proporcionando uma alternativa que pode ser mais acessível e flexível à hospedagem tradicional.

O conceito de economia compartilhada, no qual o Airbnb está inserido, representa uma nova forma de organização econômica, que prioriza o acesso a bens e serviços em vez de sua posse. A economia compartilhada é um modelo de negócios no qual empresas ou indivíduos oferecem acesso a bens e serviços por meio de uma rede, em vez de possuí-los diretamente. (GANSKY, 2010)

A proposta central desse modelo é que o acesso seja mais valioso do que a posse, conceito que está na base do Airbnb, mas também se aplica a outras empresas de destaque no setor, como Uber, Lyft, BlaBlaCar e WeWork. O crescimento de empresas operando sob esse modelo nos últimos anos é notável, e o Airbnb se destaca como um dos maiores exemplos de sucesso nesse contexto, transformando a maneira como as pessoas viajam e encontram acomodações.

No Brasil, o Airbnb iniciou suas operações em 2012 e, desde então, a plataforma tem se expandido consideravelmente no país. O crescimento tem sido acelerado, oferecendo aos viajantes uma ampla gama de opções de hospedagem, que vão desde quartos privados até imóveis inteiros. A proposta do Airbnb no Brasil não se limita a ser uma alternativa de hospedagem para turistas, mas também oferece uma oportunidade de geração de renda para os anfitriões. Em 2024, de

acordo com o site AirDNA, mais de 500 mil propriedades estão registradas no Airbnb no Brasil. Para os proprietários, essa plataforma oferece uma nova fonte de receita, já que é possível alugar imóveis de forma flexível, seja para uma curta ou longa temporada, dependendo da demanda.

Além de alterar os hábitos de turistas e viajantes, o Airbnb também impactou significativamente os anfitriões e proprietários de imóveis. A plataforma se tornou uma ferramenta importante para monetizar propriedades. A oportunidade de gerar renda tem levado proprietários a repensar o uso de seus imóveis, aproveitando o alto potencial de rentabilidade oferecido pela plataforma. Esse modelo, que conecta diretamente anfitriões e hóspedes, também traz benefícios para a economia local, uma vez que os turistas tendem a gastar em diversas atividades, como restaurantes e atrações turísticas, gerando movimentação econômica nas cidades.

O estudo que será desenvolvido nesta monografia tem como objetivo analisar a viabilidade econômico-financeira de investir em um imóvel em Curitiba com a intenção de alugá-lo por meio do Airbnb.

2 OBJETIVO

O presente estudo tem como objetivo principal realizar uma análise de viabilidade econômico-financeira de um investimento imobiliário em Curitiba, voltado para a locação de curto prazo através da plataforma Airbnb. A proposta é verificar se a aquisição de um imóvel destinado exclusivamente a essa modalidade de aluguel pode gerar retorno financeiro suficiente para justificar o investimento inicial. A questão central que este estudo busca responder, no entanto, é se os rendimentos obtidos exclusivamente pelo aluguel de curto prazo poderiam ser utilizados como principal forma de retorno sobre o capital investido na compra do imóvel.

Para alcançar esse objetivo, o primeiro passo consiste em levantar uma estimativa de preço de um imóvel que atenda ao perfil e às delimitações estabelecidas. Essa análise incluirá, além do custo de aquisição, valores aproximados de reforma e decoração, que fazem parte do investimento inicial

necessário para tornar a propriedade competitiva no mercado de locação de curto prazo. Dessa forma, será possível calcular o montante total do capital empregado na aquisição e preparação do imóvel.

Outro aspecto importante é o estabelecimento dos parâmetros operacionais necessários para a administração das reservas e da manutenção do imóvel. Para isso, serão levantados custos e despesas recorrentes, como contas fixas, impostos e custos operacionais, de modo a fornecer uma visão clara das despesas envolvidas no gerenciamento de um Airbnb. Esse levantamento é essencial para a elaboração dos cenários de projeção de receita líquida.

Por fim, com base em um estudo de mercado que considera as tendências e a demanda por locação de curta temporada em Curitiba, serão construídos cenários simulando a geração de receita do imóvel. Esses cenários permitirão projetar o fluxo de caixa da propriedade, possibilitando o cálculo de indicadores financeiros relevantes para análise de viabilidade, como o VPL e o Payback. Assim, espera-se que esta análise possa responder à questão da viabilidade de investimentos imobiliários voltados para o Airbnb, proporcionando subsídios para decisões mais informadas por parte de investidores interessados em explorar essa modalidade de negócio.

2.1 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

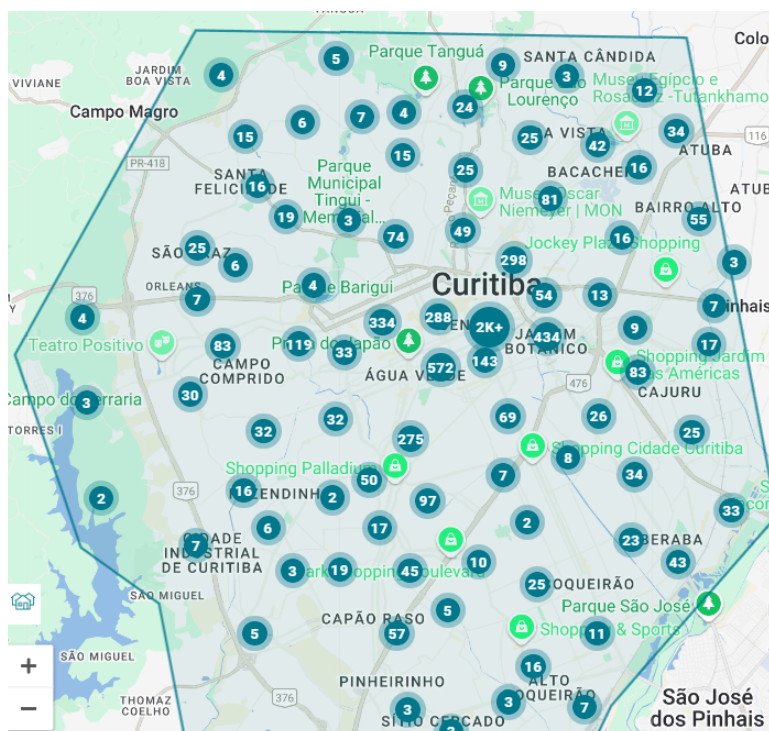
Com a finalidade de assegurar precisão e relevância nos resultados, alguns critérios e parâmetros foram estabelecidos para delimitar o escopo da pesquisa, focando em características e cenários específicos que visam refletir a realidade de investidores de pequeno porte interessados neste modelo de negócio.

Primeiramente, o estudo concentra-se em um imóvel de perfil “médio”, representando o tipo mais comum de propriedade entre aquelas disponibilizadas no Airbnb nos bairros de Curitiba com maior concentração de locações de curto prazo. Essa delimitação busca assegurar que o imóvel analisado seja representativo do mercado de locação temporária na região, refletindo as características e práticas

mais comuns nesse segmento. A análise, portanto, desconsiderará imóveis de luxo ou propriedades com características incomuns, cuja rentabilidade pode divergir significativamente da média observada.

Outro aspecto limitador é a escolha dos bairros a serem analisados. Serão considerados apenas imóveis localizados nos bairros centrais de Curitiba, especificamente aqueles com maior densidade de locações ativas em agosto de 2024. Segundo dados da plataforma Airbtics, os principais bairros para o mercado de Airbnb em Curitiba incluem Centro, Bigorrilho, Batel, Jardim Botânico, Água Verde, Alto da XV e Rebouças. Esses bairros foram selecionados devido à sua expressiva demanda e ao perfil favorável para o modelo de locação de curta temporada, refletindo maior concentração de turistas e visitantes.

FIGURA 1 - MAPA DE PROPRIEDADES NO AIRBNB POR REGIÃO DE CURITIBA



FONTE: Airbtics, Market Overview: Curitiba, 2024

Quanto ao tipo de imóvel, o estudo se limitará a propriedades com 1 quarto ou do tipo studio, uma vez que essas são as configurações mais comumente

encontradas em Curitiba para aluguel via Airbnb, conforme levantamentos da mesma fonte.

TABELA 1 - NÚMERO DE PROPRIEDADES PELA QUANTIDADE DE QUARTOS

Nº de quartos	Nº propriedades
Studio	314
1	2654
2	608
3	250
4	54
5	10
6+	5

FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbitcs, Market Overview: Curitiba, 2024

Para simplificar a análise financeira e focar exclusivamente nos retornos sobre o investimento, assume-se que o investidor dispõe do capital necessário para a aquisição do imóvel, ou seja, o montante de investimento é considerado disponível na totalidade, sem a necessidade de financiamentos, empréstimos ou outras formas de crédito. Essa delimitação exclui variáveis adicionais, como taxas de juros e prazos de financiamento, que poderiam influenciar nos resultados financeiros e na rentabilidade final. Assim, o estudo fornece uma visão direta da relação entre custo de aquisição e receita de locação.

Outra limitação estabelecida é a consideração de apenas uma plataforma de locação de curto prazo, o Airbnb. A escolha justifica-se por ser essa a plataforma de maior relevância e representatividade no mercado de aluguel temporário, sobretudo no Brasil, e por simplificar a análise ao evitar a necessidade de comparações entre diferentes plataformas, que podem apresentar variações significativas em seus modelos de precificação, público-alvo e taxas. Com isso, o estudo busca concentrar-se em dados específicos e confiáveis, que podem ser replicados de forma prática.

Por fim, assume-se que o investidor possui disponibilidade para realizar algumas atividades básicas de administração do imóvel, tais como reposição de itens de consumo, manutenção eventual e limpezas esporádicas. Essa delimitação reflete uma prática comum entre pequenos investidores que administram suas próprias propriedades, especialmente no modelo de locação de curto prazo, onde a otimização de custos operacionais é relevante para a maximização do retorno financeiro. Com essa suposição, o estudo visa aproximar-se da realidade vivenciada por investidores que buscam gerenciar diretamente seus imóveis, sem recorrer a terceiros ou a empresas de gestão, cujos custos poderiam impactar a lucratividade.

Essas delimitações permitem um direcionamento mais focado da pesquisa, facilitando a análise e a aplicação dos resultados a um perfil de investidor que busque informações claras e práticas sobre o mercado de locação de curto prazo em Curitiba, bem como insights econômicos e financeiros relevantes para a tomada de decisão.

2.2 JUSTIFICATIVA

O presente estudo justifica-se pela crescente relevância da locação de imóveis de curto prazo como alternativa de investimento no Brasil, impulsionada pela popularidade de plataformas digitais como o Airbnb. No entanto, embora essa prática venha ganhando adesão e representatividade econômica, verifica-se uma escassez de estudos acadêmicos que abordem, com rigor metodológico, a viabilidade econômico-financeira de tais investimentos. Em especial, há uma lacuna no que se refere à análise focada no contexto local de Curitiba, sendo essa uma das cidades brasileiras com presença expressiva de imóveis listados na plataforma, com mais de 4.400 propriedades ativas nos 12 meses anteriores a agosto de 2024. (AIRBTICS, 2024)

Este estudo busca preencher essa lacuna ao fornecer uma análise quantitativa e criteriosa que permita avaliar as condições de viabilidade do investimento em imóveis destinados ao aluguel temporário. Essa análise é especialmente importante, pois, sem um embasamento adequado, potenciais

investidores podem partir para essa modalidade de investimento com expectativas irrealistas sobre o retorno financeiro. Ao apresentar uma avaliação sólida e fundamentada, o presente estudo pretende oferecer uma base de evidências que ajude a desmistificar o processo e fornecer uma referência realista para a tomada de decisões por parte de novos investidores.

Assim, espera-se que este trabalho contribua para o fortalecimento do debate acadêmico e empírico em torno da locação de curto prazo como alternativa de investimento, favorecendo o desenvolvimento de um entendimento mais preciso e menos intuitivo sobre sua viabilidade econômica. Dessa forma, o estudo poderá tanto beneficiar investidores que já atuam na área como aqueles que avaliam essa possibilidade, possibilitando uma visão mais crítica e embasada do cenário.

3 ESTUDO DE MERCADO

Para realizar uma análise completa da viabilidade econômico-financeira do investimento em um imóvel para locação via Airbnb em Curitiba, é necessário entender o cenário local de turismo e negócios, pois esses fatores influenciam diretamente a demanda por acomodações de curto prazo. Além disso, é crucial compreender o mercado imobiliário da cidade, identificando a faixa de preço dos imóveis que atendem ao perfil e à região de interesse, bem como os custos envolvidos na compra, como taxas e impostos. Esses elementos fornecerão uma base sólida para calcular o investimento inicial necessário e avaliar a rentabilidade do projeto, fundamental para a análise de viabilidade financeira subsequente.

3.1 TURISMO E NEGÓCIOS

Em 2021 o Paraná arrecadou 418 milhões de reais com o turismo na região (IBGE, 2021). Mesmo sendo uma época em que os efeitos da pandemia de Covid-19 ainda eram sentidos, o estado foi o 8º com maior faturamento nesse quesito. Entre janeiro e maio de 2023, a quantidade de atividades turísticas no

estado do Paraná apresentou um aumento de 13,6%, em comparação com o mesmo período do ano anterior (BUDEL, 2023).

A capital, Curitiba, contribui com uma boa parte desse faturamento e crescimento. Em 2022 e 2023 foi possível notar um aumento no número de grandes eventos que atraíram milhares de pessoas para a cidade. Shows internacionais e nacionais relevantes, como Red Hot Chili Peppers, Paul McCartney, Coldplay, Metallica, Post Malone e Harry Styles. A turnê do Metallica para Curitiba em 2022, do público de 45 mil pessoas, mais de 20 mil eram turistas. (TURISMO..., 2022)

Além de um cenário turístico favorável, Curitiba conta com uma economia aquecida. No ano de 2022, Curitiba figurou como uma das cidades líderes na criação de empregos formais em todo o país. A cidade registrou a geração de 40.197 empregos de janeiro a novembro de 2022. Ocupou a quinta posição nacional em termos de empregos gerados, ficando atrás de São Paulo (238.811), Rio de Janeiro (107.562), Brasília (54.936) e Belo Horizonte (49.062). Curitiba se destacou notavelmente nesse quesito. (ECONOMIA..., 2023)

Esse desempenho positivo é resultado dos esforços dedicados para impulsionar a economia local. Curitiba tem se destacado em diversos rankings de competitividade em nível nacional, sendo reconhecida como a segunda capital brasileira com o ambiente de negócios mais favorável, conforme apontado pelo Índice de Concorrência dos Municípios (ICM) de 2022. Esse índice, elaborado pelo Ministério da Economia, analisou 450 indicadores, ferramentas e medidas administrativas voltadas para promover a atração de investimentos na cidade. (ECONOMIA..., 2023)

Pela terceira vez consecutiva, Curitiba conquistou a posição de segunda melhor cidade do Brasil para startups. Essa classificação é destacada no relatório Startup Ecosystem Index Report 2023, elaborado pelo instituto israelense StartupBlink, que avalia não apenas a quantidade e qualidade das startups, mas também o ambiente de negócios. (CURITIBA..., 2023)

Curitiba é destacada no cenário global como o epicentro dos unicórnios no Sul do Brasil, referindo-se às startups avaliadas em 1 bilhão de dólares. Os três unicórnios brasileiros fora de São Paulo têm sua sede na capital paranaense: Ebanx, líder em serviços de processamento de pagamentos de compras; MadeiraMadeira, a maior plataforma de produtos para casa da América Latina; e Olist, que oferece serviços de e-commerce para destacar pequenos vendedores em grandes vitrines

online. Juntas, essas empresas totalizam a geração de 2,7 mil empregos. (CURITIBA..., 2023)

Uma economia em crescimento tem o potencial de gerar mais turismo. Seja com viagens para visitar a cidade ou viagens de negócios. A rede hoteleira se beneficia desse movimento e, portanto, os anfitriões do Airbnb. Seja por eventos de entretenimento ou seja por eventos do mundo dos negócios, o potencial de faturamento das hospedagens do Airbnb pode ser multiplicado nesses períodos. É preciso se atentar às datas para que as oportunidades sejam aproveitadas.

3.2 MERCADO IMOBILIÁRIO

O objetivo deste estudo depende de uma hipotética compra de imóvel em Curitiba, por conta disso o mercado imobiliário precisa ser analisado. Volume Geral de Vendas (VGV) atingiu aproximadamente R\$ 3,7 bilhões até o final de setembro de 2023, marcando um aumento de 15,8% em comparação ao mesmo período de 2022. No decorrer desse intervalo, o preço por metro quadrado privativo de apartamentos novos em Curitiba também registrou crescimento, alcançando R\$12.004,00, representando uma elevação de 11,1%. Em contraste, nos últimos 12 meses, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou uma taxa de 5,19%. Sendo assim, é possível notar uma possibilidade de retorno interessante a partir da valorização do imóvel. (PREÇO..., 2023)

Um dos fatores determinantes desse cenário pode estar relacionado à redução das taxas de desocupação, que atingiram 7,7% no terceiro trimestre de 2023, segundo dados do IBGE. Os imóveis no padrão standard (faixa de R\$350.000,01 a R\$700 mil) foram os mais comercializados, representando 37,2% da oferta total. Quanto aos bairros, o maior volume de lançamentos concentrou-se no Centro, Ecoville, Cidade Industrial, Novo Mundo e Água Verde, somando quase 37% do estoque imobiliário da cidade. (PREÇO..., 2023)

Em suma, os dados indicam que Curitiba apresenta um cenário favorável para investimentos imobiliários, com uma valorização consistente dos imóveis e uma demanda crescente. A análise do mercado imobiliário local é crucial para fundamentar a viabilidade do investimento, já que o desempenho do mercado e a valorização do imóvel podem ter um impacto significativo nos retornos financeiros

obtidos por meio do aluguel de curto prazo, especialmente considerando a localização e o perfil das propriedades.

3.2.1 INVESTIMENTO NO IMÓVEL

Para definir o investimento necessário para a compra de um imóvel foram coletados e analisados dados de 40 anúncios de apartamentos à venda situados em Curitiba, especificamente nos bairros Centro, Bigorrião, Batel, Jardim Botânico, Água Verde, Alto da XV e Rebouças. Estes bairros foram selecionados devido à sua localização estratégica e potencial atratividade para locação de curta temporada. (IMOVEWEB, 2024)

Para cada imóvel, foram coletadas informações detalhadas, incluindo: preço de venda, valor do condomínio, metragem do apartamento, número de quartos, número de banheiros, condição do imóvel (novo ou usado), presença de garagem, varanda, mobília e churrasqueira. Essa variedade de dados permite uma análise robusta das condições e características dos imóveis disponíveis, fornecendo uma visão ampla dos fatores que impactam o preço e a atratividade para o mercado de locação de curta duração.

Para garantir que os imóveis selecionados para o estudo possuam características adequadas ao objetivo de locação temporária, foram considerados apenas apartamentos com metragem entre 26 e 44 metros quadrados, sendo o menor tamanho encontrado de 26 metros quadrados e o maior de 44 metros quadrados. A análise focou em imóveis com mais de 25 metros quadrados, um critério estabelecido para assegurar o conforto mínimo dos hóspedes e viabilizar uma experiência de estadia satisfatória. Imóveis que apresentavam características discrepantes ou não representativas do mercado típico da cidade foram excluídos para que a amostra mantivesse uma representatividade mais fiel ao objetivo do estudo.

No que diz respeito aos dados de preço e metragem, foram observadas variações relevantes. O preço médio de venda dos apartamentos, após a filtragem por metragem, foi de aproximadamente R\$ 310.752,00, enquanto a metragem média

ficou em torno de 30,93 metros quadrados. Esses valores médios foram obtidos com base nos imóveis que atendem aos critérios de localização e tamanho previamente definidos. A média de preço e metragem reflete uma realidade de mercado para os bairros de maior demanda de locação temporária, sendo esses valores adequados para projeções de viabilidade econômica e financeira.

Essas métricas, especialmente o preço médio e a metragem média, foram consideradas as mais adequadas para o desenvolvimento de uma análise de viabilidade econômica que seja representativa e alinhada com a realidade local.

3.2.2 IMPOSTOS E TAXAS SOBRE COMPRA DE IMÓVEL

Impostos e taxas incidentes sobre a compra do imóvel podem ser uma parte significativa do capital inicial necessário para o investimento e, portanto, devem ser considerados na análise. Neste capítulo, serão detalhados três principais componentes: o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a taxa de registro de imóveis e as taxas cartoriais. A compreensão e quantificação desses custos são essenciais para avaliar o investimento total necessário.

O ITBI é um tributo municipal que incide sobre a transferência de bens imóveis e é obrigatório em transações de compra e venda de propriedades. Em Curitiba, conforme estipulado pela legislação local, a alíquota do ITBI é de 2,7% sobre o valor do imóvel, baseando-se na maior avaliação entre o valor de venda e o valor venal do imóvel, sendo esta última a referência definida pelo município para fins de tributação. O cálculo é descrito conforme o portal oficial da Prefeitura de Curitiba. Para este estudo, consideramos o valor do imóvel em R\$ 310.752,00. Aplicando a alíquota de 2,7%, o valor do ITBI a ser pago será de R\$ 8.390,30. Este montante será exigido no ato de transferência de propriedade. (ITBI..., 2024)

Além do ITBI, o processo de compra de um imóvel também requer o pagamento de uma taxa de registro, cuja função é oficializar a transferência da titularidade do bem, garantindo segurança jurídica ao comprador. Segundo a tabela de emolumentos estabelecida pela Associação dos Notários e Registradores do

Brasil, a taxa de registro corresponde a 1% do valor do imóvel em Curitiba (ANOREG, 2024). Aplicando essa taxa sobre o valor do imóvel de R\$ 310.752,00, o custo do registro será de R\$ 3.107,52.

As taxas cartoriais correspondem a um conjunto de emolumentos cobrados pelo cartório responsável pelo registro, abrangendo o registro da escritura e demais formalidades legais. De acordo com a calculadora de emolumentos, o valor total das taxas cartoriais para o imóvel em questão é de R\$2.151,33 (SERVCOM, 2024). Esse valor é um montante fixo que será somado aos custos do ITBI e da taxa de registro de imóveis.

O total de impostos e taxas aplicáveis à compra do imóvel, considerando ITBI, taxa de registro e taxas cartoriais, resulta na seguinte soma: R\$ 8.390,30 + R\$ 3.107,52 + R\$ 2.151,33, totalizando R\$ 13.649,15. Este valor representa uma parte significativa do capital inicial necessário para o investimento e, portanto, deve ser considerado na análise de viabilidade econômica-financeira da aquisição.

3.3 AIRBNB EM CURITIBA

Neste capítulo, será explorado o panorama do Airbnb em Curitiba, com o objetivo de compreender o funcionamento da plataforma e os fatores que influenciam a operação de imóveis para locação de curto prazo na cidade. Os dados e informações sobre a performance do Airbnb em Curitiba serão obtidos de fontes especializadas que oferecem uma visão detalhada sobre o desempenho de propriedades de aluguel no mercado local. Serão apresentados dados relevantes, como a taxa de ocupação e o preço médio da diária, que servirão de base para a definição da demanda e da receita estimada para o imóvel objeto deste estudo. Essas informações permitirão uma análise precisa das condições de mercado e contribuirão para a projeção financeira do investimento.

3.3.1 FONTES DE DADOS

Uma análise de viabilidade requer a coleta de dados precisos e atualizados sobre o mercado. Entre as principais ferramentas disponíveis para esse fim, destaca-se o Airbtics. Essa plataforma especializada oferece dados detalhados sobre o desempenho de imóveis utilizados para locação em plataformas como o Airbnb, permitindo que investidores façam uma avaliação mais fundamentada do retorno potencial de suas propriedades. (AIRBTICS, 2024)

A ferramenta realiza a coleta e análise de dados de maneira automatizada e contínua, utilizando algoritmos para processar grandes volumes de informações, o que assegura a disponibilização de dados atualizados e fidedignos. Dessa forma, essa plataforma é essencial para fornecer subsídios que embasam decisões estratégicas de investimento em imóveis voltados para aluguel de curto prazo, permitindo a formulação de projeções financeiras consistentes e bem fundamentadas.

O Airbtics é uma ferramenta de coleta e análise de dados que proporciona uma visão abrangente do mercado de aluguéis de curto prazo. A coleta de dados é realizada por meio de técnicas de “web scraping”, que capturam informações públicas disponíveis em sites de hospedagem, como o Airbnb e o Vrbo. Essa coleta abrange diversos aspectos das listagens, como preços praticados, taxas de ocupação e características das propriedades. Os principais dados fornecidos pelo Airbtics incluem: taxa de ocupação das propriedades, preço médio das diárias, receita média mensal, tendências sazonais, previsão de receita, análise por localização, entre outras métricas e informações. Esses dados auxiliam proprietários e investidores a compreenderem o comportamento do mercado em uma localização específica, permitindo uma avaliação mais criteriosa sobre precificação e potencial de retorno sobre o investimento. Como principal fonte de dados neste estudo, usaremos o Airbtics.

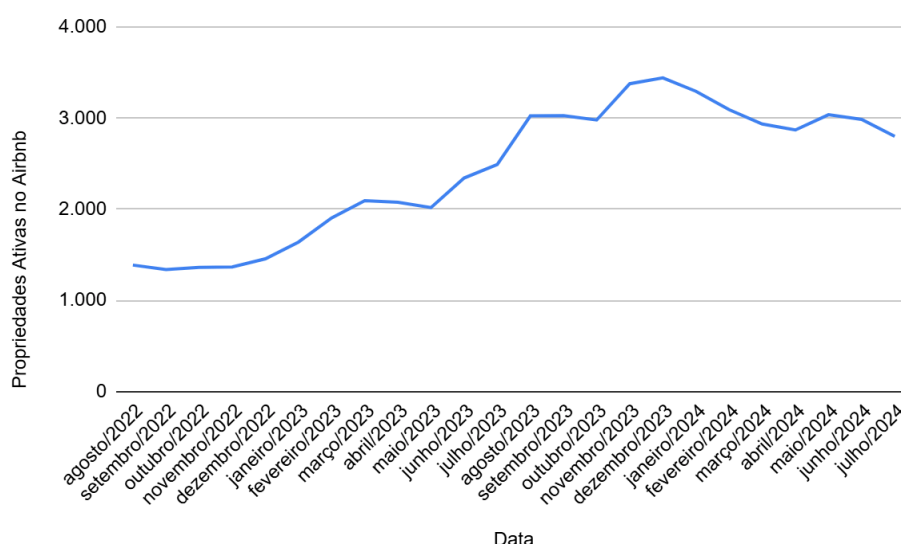
3.3.2 DADOS DE CURITIBA

Ao explorar informações extraídas da plataforma Airbtics sobre o mercado de locações de curta duração na cidade de Curitiba, no período de agosto de 2022 a

julho de 2024, é possível identificar padrões e sazonalidades na oferta e na demanda, bem como avaliar o potencial de faturamento para o investimento em uma propriedade com intuito de locação por meio do Airbnb. A análise detalha o número de propriedades ativas, a taxa de ocupação, o faturamento mensal e o preço médio das diárias.

O número de propriedades ativas em Curitiba é um indicador da oferta de acomodações para o período em análise. Em 2022, a média mensal de listagens ativas foi de aproximadamente 1.382 propriedades, variando entre um mínimo de 1.339 e um máximo de 1.456. Em 2023, houve um aumento significativo, com média de 2.535 listagens mensais, chegando a um pico de 3.442 listagens, possivelmente em resposta ao aumento da demanda ou eventos sazonais. Nos primeiros meses de 2024, a média subiu para 3.002 propriedades, com variações de 2.800 a 3.295. Esse aumento na quantidade de listagens pode indicar um crescimento do interesse dos proprietários pelo aluguel de curta duração na cidade, o que, por outro lado, também aumenta a concorrência entre imóveis disponíveis na plataforma.

GRÁFICO 1 - PROPRIEDADES ATIVAS NO AIRBNB POR MÊS EM CURITIBA



FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbitcs, Market Overview: Curitiba, 2024

A taxa de ocupação é fundamental para avaliar a estabilidade da demanda ao longo do ano. Em 2022, a taxa média de ocupação foi de 61,2%, com uma mínima de 54% e máxima de 70%, indicando que os imóveis mantiveram uma boa ocupação, mas com variação entre alta e baixa temporada. No ano de 2023, a taxa média de ocupação subiu ligeiramente para 62,1%, variando de 46% a 76%. Esse aumento, embora modesto, pode sugerir uma leve melhora na demanda, possivelmente refletindo um cenário de recuperação econômica ou uma maior atração de turistas. Em 2024, até o mês de julho, a taxa média de ocupação atingiu 67,1%, com uma mínima de 60% e máxima de 77%, o que pode ser indicativo de uma estabilização em níveis elevados de ocupação, representando um cenário favorável para o retorno sobre o investimento.

TABELA 2 - MEDIANA DA TAXA DE OCUPAÇÃO DAS PROPRIEDADES

Mês	2022	2023	2024
Janeiro	-	60%	69%
Fevereiro	-	56%	60%
Março	-	60%	70%
Abril	-	65%	64%
Maio	-	46%	70%
Junho	-	60%	60%
Julho	-	74%	77%
Agosto	64%	62%	-
Setembro	54%	60%	-
Outubro	58%	50%	-
Novembro	60%	76%	-
Dezembro	70%	76%	-

FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbitcs, Market Overview: Curitiba, 2024

O faturamento mensal médio das propriedades complementa a análise de viabilidade econômica. Em 2022, o faturamento médio foi de R\$ 2.666, variando entre um mínimo de R\$ 2.371 e um máximo de R\$ 3.070. Já em 2023, o faturamento mensal médio aumentou para R\$ 2.849, com um intervalo entre R\$ 2.229 e R\$

3.636. Esse crescimento pode estar associado ao aumento da taxa de ocupação e à elevação do preço das diárias, sugerindo que os proprietários puderam adaptar os preços conforme a demanda. Em 2024, até julho, a média de faturamento mensal das propriedades alcançou R\$ 3.075, com variações de R\$ 2.691 a R\$ 3.375, consolidando uma tendência de elevação contínua dos ganhos

TABELA 3 - MEDIANA DO FATURAMENTO MENSAL DAS PROPRIEDADES NO AIRBNB

Mês	2022	2023	2024
Janeiro	-	R\$ 2.549,00	R\$ 3.095,00
Fevereiro	-	R\$ 2.430,00	R\$ 2.691,00
Março	-	R\$ 2.731,00	R\$ 3.287,00
Abril	-	R\$ 2.986,00	R\$ 3.031,00
Maio	-	R\$ 2.229,00	R\$ 3.291,00
Junho	-	R\$ 2.844,00	R\$ 2.755,00
Julho	-	R\$ 3.636,00	R\$ 3.375,00
Agosto	R\$ 2.745,00	R\$ 2.898,00	-
Setembro	R\$ 2.371,00	R\$ 2.878,00	-
Outubro	R\$ 2.450,00	R\$ 2.248,00	-
Novembro	R\$ 2.696,00	R\$ 3.267,00	-
Dezembro	R\$ 3.070,00	R\$ 3.498,00	-

FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbitcs, Market Overview: Curitiba, 2024

Por fim, o preço médio das diárias reflete a estratégia de precificação adotada pelos proprietários de acordo com a sazonalidade e a demanda. Em 2022, o valor médio das diárias foi de R\$ 126, com um mínimo de R\$ 123 e um máximo de R\$ 128. Em 2023, o preço médio das diárias subiu para R\$ 136,75, com valores variando entre R\$ 123 e R\$ 148, demonstrando uma flexibilidade maior nos preços e uma potencial adaptação às oscilações de demanda. Em 2024, até o mês de julho, o valor médio das diárias foi de R\$ 139,42, com variações de R\$ 133 a R\$ 143, o que indica uma tendência de leve aumento, sugerindo que os proprietários estão

explorando estratégias para maximizar a receita sem comprometer a taxa de ocupação.

TABELA 4 - MEDIANA DO PREÇO DE DIÁRIA DAS PROPRIEDADES NO AIRBNB

Mês	2022	2023	2024
Janeiro	-	R\$ 123,00	R\$ 138,00
Fevereiro	-	R\$ 128,00	R\$ 138,00
Março	-	R\$ 133,00	R\$ 143,00
Abril	-	R\$ 133,00	R\$ 143,00
Maio	-	R\$ 138,00	R\$ 143,00
Junho	-	R\$ 138,00	R\$ 138,00
Julho	-	R\$ 143,00	R\$ 133,00
Agosto	R\$ 123,00	R\$ 138,00	-
Setembro	R\$ 128,00	R\$ 148,00	-
Outubro	R\$ 123,00	R\$ 138,00	-
Novembro	R\$ 128,00	R\$ 138,00	-
Dezembro	R\$ 128,00	R\$ 143,00	-

FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbtics, Market Overview: Curitiba, 2024

Em resumo, a análise dos dados fornecidos pelo Airbtics sobre o mercado de locações de curta duração em Curitiba indica um mercado promissor, com crescimento constante no número de propriedades ativas e uma taxa de ocupação que se mantém estável em níveis elevados. O aumento gradual no faturamento mensal e nos preços das diárias reforça o potencial de rentabilidade do investimento em um imóvel na cidade para locação pelo Airbnb, desde que o proprietário considere os períodos de alta e baixa temporada e ajuste sua estratégia de precificação conforme a dinâmica da demanda.

3.3.3 DEMANDA

Visando avaliar a demanda por imóveis de um quarto para aluguel de curta temporada em Curitiba, tomando como base dados coletados da plataforma Airbtics. Para essa análise, foram utilizadas informações de 126 propriedades de um quarto disponíveis no Airbnb, o que possibilitou a elaboração de um panorama sobre os índices de ocupação e a média de preço cobrado por noite, ambos indicadores essenciais para a compreensão da viabilidade econômica do investimento.

A análise dos dados obtidos revela que a taxa de ocupação média para as propriedades de um quarto em Curitiba é de 68,88%, enquanto a mediana apresenta um valor mais elevado, alcançando 75%. A taxa de ocupação representa a proporção de dias em que a propriedade foi efetivamente alugada em relação aos dias em que esteve disponível, sendo um importante indicador de demanda no mercado de aluguel de curta temporada. O desvio padrão da taxa de ocupação, que é de 20,05%, indica uma variação considerável entre as propriedades, refletindo possíveis diferenças em fatores como localização, características do imóvel e sazonalidades que afetam o comportamento de ocupação ao longo do ano.

Considerando o objetivo desta monografia de fornecer uma projeção realista de viabilidade econômica, a mediana da taxa de ocupação se mostra como o valor mais apropriado para representar a demanda típica por um imóvel de um quarto na cidade de Curitiba. A escolha da mediana, em detrimento da média, permite minimizar a influência de valores atípicos que poderiam distorcer a análise, resultando em uma estimativa mais fiel ao comportamento do mercado para o segmento em questão. Assim, adotar uma taxa de ocupação de 75% nas projeções econômicas representa um cenário que combina realismo com precaução, alinhando-se ao perfil médio de ocupação das propriedades analisadas.

Outro indicador essencial para esta análise é o valor médio cobrado por diária nas propriedades de um quarto. Observou-se que a média das diárias entre as propriedades foi de R\$143,63, enquanto a mediana ficou em R\$128,00. A diferença entre média e mediana, associada a um desvio padrão de R\$64,05, revela a existência de valores extremos no conjunto de dados que elevam a média e

sugerem variações de preço consideráveis. Esse comportamento indica que, embora algumas propriedades possam cobrar valores significativamente superiores, a maioria dos imóveis adota preços mais acessíveis, tornando a mediana uma escolha mais apropriada para fins de projeção de rentabilidade.

Para as projeções de viabilidade econômica, considerou-se que o imóvel estará disponível para aluguel durante todos os 365 dias do ano. Essa premissa baseia-se na suposição de que o investidor terá tempo disponível para realizar as atividades necessárias para a administração do imóvel no Airbnb, incluindo a comunicação com os hóspedes, a organização de check-ins e check-outs, além da manutenção e limpeza do espaço. Essa abordagem permite explorar o potencial máximo de ocupação e rentabilidade, refletindo um cenário em que o proprietário se dedica à operação do aluguel de curta duração.

Diante dessas análises, adotar uma taxa de ocupação de 75% e uma diária média de R\$128,00 oferece uma base sólida para as projeções de viabilidade econômica deste estudo. Esses valores representam um ponto de equilíbrio entre uma visão conservadora e a realidade do mercado, evitando estimativas otimistas excessivas e permitindo que a projeção final seja construída com base em dados representativos. A utilização desses parâmetros possibilita a construção de cenários financeiros mais aderentes ao comportamento atual do mercado de aluguel de curta temporada em Curitiba, considerando uma abordagem equilibrada para o investimento em imóveis com vistas à locação através da plataforma Airbnb.

Com base nos parâmetros definidos, a projeção de faturamento para o imóvel pode ser calculada a partir da taxa de ocupação de 75% e do valor médio de diária de R\$128,00, considerando a disponibilidade de 365 dias ao ano. Aplicando a taxa de ocupação, espera-se que o imóvel esteja alugado por aproximadamente 274 dias ao ano ($365 \text{ dias} \times 75\%$). Multiplicando esse total de dias ocupados pelo valor médio da diária, o faturamento anual projetado é de R\$35.072,00 ($274 \text{ dias} \times \text{R\$128,00}$). Para obter a estimativa de receita mensal, divide-se esse valor anual por 12, resultando em um faturamento médio de aproximadamente R\$2.922,67 por mês. Esses valores fornecem uma base sólida para a análise de viabilidade econômica.

TABELA 5 - PREÇO DE DIÁRIA, TAXA DE OCUPAÇÃO, RECEITA BRUTA

Preço diária	R\$ 128,00
Taxa de ocupação	75%
Receita bruta mensal	R\$ 2.920,00
Receita bruta anual	R\$ 35.040,00

FONTE: Elaborado pelo autor

4 ESTUDO DE CUSTOS E OPERAÇÃO

Neste capítulo, serão abordados os custos envolvidos na preparação e operação de um imóvel destinado à locação via Airbnb em Curitiba. Inicialmente, será feito um levantamento dos custos de reforma e decoração necessários para adequar o imóvel aos padrões exigidos e garantir sua competitividade no mercado de locação de curto prazo. Em seguida, serão analisados os custos fixos e variáveis da operação, como contas fixas, manutenção, taxas da plataforma e outros encargos relacionados à gestão diária do imóvel. Esses dados permitirão uma compreensão detalhada das despesas envolvidas.

4.1 REFORMA E DECORAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo principal do imóvel é ser adaptado para receber hóspedes, com a finalidade de ser alugado através da plataforma Airbnb. Para que o imóvel atenda às expectativas dos usuários e proporcione uma experiência agradável, é necessário que ele seja bem equipado, confortável e esteticamente agradável. A preparação do apartamento envolve o fornecimento de itens essenciais para que os hóspedes se sintam acolhidos e tenham todas as necessidades básicas atendidas durante sua estadia. Além disso, como todo investimento, o foco principal continua sendo o lucro, o que implica em fazer escolhas conscientes em relação à qualidade e ao custo dos itens.

Para garantir maior realismo na estimativa de custos, será considerado que o apartamento está praticamente vazio no momento da aquisição. Embora seja possível que, ao comprar um apartamento usado, alguns itens como armários ou elementos de decoração possam ser reaproveitados, essa variável não será

considerada devido à imprevisibilidade desse tipo de economia. Por essa razão, o planejamento do imóvel parte do pressuposto de que será necessário mobiliar e decorar todo o apartamento, desde os móveis até os pequenos detalhes que garantem conforto e funcionalidade.

A ideia é que o apartamento seja totalmente funcional e visualmente agradável, mas sempre com o foco no retorno financeiro. Para isso, optou-se por itens que ofereçam um bom equilíbrio entre qualidade e preço. Itens de luxo, com preços muito elevados, e itens de qualidade inferior foram descartados. A intenção é proporcionar conforto aos hóspedes sem comprometer a viabilidade econômica do investimento.

Para dimensionar o gasto com reformas e decoração, foi feito um levantamento dos principais itens necessários para o bom funcionamento de um imóvel destinado ao aluguel por meio do Airbnb. As fontes dos preços utilizados foram tiradas de sites especializados como Habitissimo, Madesa, Magazine Luiza e outros fornecedores online, o que garantiu uma base de valores atualizada e relevante para a análise. Diversas categorias de itens foram consideradas, como cozinha, quarto, sala, banheiro, e áreas gerais, buscando suprir as necessidades mais básicas de qualquer hóspede. A categoria de cozinha inclui itens essenciais como a cozinha planejada, que possui um custo de R\$ 2.680,00, além de utensílios como fogão e micro-ondas, que são fundamentais para a funcionalidade do ambiente. No quarto, destacam-se itens como o armário guarda-roupa solteiro, no valor de R\$ 930,00, que é crucial para o armazenamento de roupas e outros pertences. Na sala, são necessários itens como o painel de TV e rack, que somam R\$ 460,00, além de móveis como sofás e mesas de centro. No banheiro, itens como boxe de vidro (R\$ 1.390,00), espelhos (R\$ 170,00 e R\$ 45,00), e pia com armário (R\$ 1.000,00) garantem a funcionalidade e o conforto do espaço. Já nas áreas gerais, itens como iluminação, decoração e utensílios domésticos, que somam cerca de R\$ 1.220,00, são indispensáveis para manter o ambiente prático e aconchegante.

A soma dos valores dos itens essenciais levantados na planilha resulta em um total de R\$ 19.735,00. No entanto, para que a projeção seja mais realista e considere possíveis imprevistos, como o custo de frete e possíveis reformas adicionais, foi aplicada uma margem de erro de 20% sobre esse valor. Com a

margem de erro, o custo total de preparação do imóvel sobe para R\$ 23.682,00. Esse valor inclui uma provisão para itens não previstos inicialmente, mas que podem ser necessários para garantir a qualidade e o bom funcionamento do imóvel.

Este valor de R\$ 23.682,00, quando somado ao preço de aquisição do imóvel e às taxas e impostos de aquisição, resulta em um investimento inicial total de R\$348.083,15. Esse valor será utilizado como base para a análise de viabilidade econômica-financeira, que será detalhada nas etapas seguintes da monografia. O investimento inicial é uma das variáveis mais importantes na análise de rentabilidade, uma vez que impacta diretamente o retorno esperado do investimento ao longo do tempo.

4.2 CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS

A análise requer a consideração de uma série de custos que impactam diretamente a rentabilidade do negócio. Estes podem ser classificados em fixos e variáveis, sendo que os custos variáveis são diretamente proporcionais ao faturamento da operação, enquanto os fixos são independentes do volume de transações realizadas. No contexto do presente estudo, serão considerados os custos relacionados à taxa do Airbnb, impostos, água, luz, condomínio, IPTU, internet, limpeza e lavanderia, manutenção e reabastecimento.

O faturamento anual do investimento foi previamente calculado na seção 3.3.3, sendo estimado em R\$ 35.040,00 anuais ou R\$ 2.920,00 mensais. A partir desse valor, serão calculados os custos variáveis, que, embora dependam de porcentagens do faturamento, serão tratados como custos fixos ao longo do estudo, uma vez que não sofrerão variações mensais, mas sim um valor constante.

A primeira despesa a ser considerada é a taxa do Airbnb, que, segundo informações disponíveis na plataforma, corresponde a 3% do valor do faturamento (AIRBNB, 2024). Para um faturamento anual de R\$ 35.040,00, isso resulta em uma

taxa de R\$ 1.051,20 anualmente e R\$ 87,60 mensalmente. Esse valor é descontado diretamente da receita gerada pela plataforma.

Além disso, a tributação sobre a atividade de aluguel por meio do Airbnb também é uma preocupação relevante. Conforme as orientações disponíveis no guia tributário elaborado pelo escritório Mattos Filho, o imposto de renda sobre o valor obtido com a locação de imóveis é de 15% sobre o faturamento, sendo que, após a dedução da taxa do Airbnb, o imposto deve ser calculado sobre o valor restante (MATTOS FILHO, 2021). Além disso, há uma parcela a ser deduzida mensalmente do imposto de R\$ 354,80 pelo faturamento estar na faixa de R\$2.826,66 até R\$3.751,05. Com base nesses dados, o imposto mensal será de R\$ 70,45 e o valor anual de R\$ 845,40 , representando 2,41% do faturamento anual.

A conta de água, que é uma despesa recorrente para qualquer imóvel, foi estimada a partir de uma simulação realizada no site da SANEPAR, responsável pelo fornecimento de água em Curitiba. O valor calculado para consumo mensal de água foi de R\$ 93,27. Embora seja um custo relativamente baixo, ele precisa ser incluído na estrutura de custos, uma vez que contribui para a manutenção do imóvel e deve ser pago regularmente. (SANEPAR, 2024)

Da mesma forma, o custo com eletricidade foi calculado a partir de uma simulação realizada no site da Copel, que estima um gasto mensal de R\$ 80,00. Esse valor pode variar dependendo do consumo do imóvel, mas foi considerado um valor médio para os fins deste estudo. (COPEL, 2024)

Na seção 3.2.1 foram coletados dados de 40 anúncios de venda de imóveis nos bairros de interesse e que se encaixam no perfil de imóvel para o estudo. Alguns desses anúncios forneciam informações sobre o valor do condomínio e do IPTU. A média desses valores resultou em um custo mensal de R\$ 411,43 para o condomínio e R\$ 45,00 para o IPTU. Esses valores representam custos fixos mensais, que devem ser pagos independentemente do nível de ocupação do imóvel.

Em relação à internet, foi considerado o valor médio do plano oferecido pela provedora de internet Vivo Fibra, que custa R\$ 120,00 mensais (VIVO, 2024). A inclusão desse custo é necessária, visto que a internet é um serviço cada vez mais demandado pelos hóspedes, especialmente por aqueles que buscam uma

experiência mais completa e conectada. Assim, a disponibilização de internet de qualidade no imóvel também representa um investimento fixo relevante para a operação do Airbnb.

Considerando a premissa de que o investidor poderá dedicar tempo à administração do imóvel no Airbnb, incluindo tarefas como limpeza e lavagem de roupas de cama, toalhas, entre outros, foi estipulada uma taxa mensal de R\$ 400,00 para cobrir eventuais serviços de limpeza emergenciais e para situações que demandem limpeza mais pesada ou periódica. Embora o investidor execute a maior parte dessas atividades de forma autônoma, esse valor foi calculado para garantir que, em casos extraordinários, o imóvel continue mantendo o padrão de qualidade esperado pelos hóspedes.

Outro custo estimado para o funcionamento do imóvel é a taxa de R\$ 250,00 mensais, destinada a pequenos reparos e ao reabastecimento de itens essenciais para a operação, como esponjas, detergentes, guardanapos, sacos de lixo, sabonetes, sabonete líquido, papel higiênico, entre outros. Esse valor visa garantir que o imóvel esteja sempre em condições adequadas para receber novos hóspedes, mantendo o ambiente em bom estado e com os itens necessários disponíveis para o uso diário.

TABELA 6 - CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS

Custo	Porcetagem	Valor
Imposto	2,41%	R\$ 70,37
Taxa Airbnb	3%	R\$ 87,60
Água	-	R\$ 93,27
Luz	-	R\$ 80,00
Condomínio	-	R\$ 411,43
IPTU (mensal)	-	R\$ 45,00
Internet	-	R\$ 120,00
Limpeza	-	R\$ 400,00
Manutenção	-	R\$ 250,00
Total		R\$ 1.557,67

FONTE: Elaborado pelo autor

Somando todos os custos mencionados, chega-se ao valor total de R\$ 1.557,72 mensais ou R\$ 18.692,66 anuais. Esse valor corresponde ao custo total da operação do imóvel, e deve ser subtraído do faturamento anual para determinar o lucro líquido gerado pela atividade de aluguel. A partir dos cálculos apresentados, a receita líquida mensal será de R\$ 1.362,28 e, anualmente, R\$ 16.347,34.

Com esses dados em mãos, podemos avançar para as projeções financeiras, que ajudarão a avaliar a viabilidade do investimento em termos de retorno sobre o capital investido e o potencial de lucro do negócio.

5 PROJEÇÕES FINANCEIRAS

Neste capítulo, serão abordados os principais indicadores financeiros necessários para avaliar a viabilidade econômica do investimento em um imóvel para locação via Airbnb. Inicialmente, será definido o investimento inicial, considerando tanto o custo de aquisição quanto as despesas com reformas e preparações necessárias. Em seguida, serão analisadas a receita líquida e a valorização do aluguel ao longo do tempo, com foco em como esses fatores impactam a rentabilidade. Também será calculado o Valor Presente Líquido (VPL), o Payback e a Taxa Interna de Retorno (TIR), que permitirão uma análise mais detalhada sobre o retorno financeiro do investimento. Por fim, será realizada uma análise de cenários, simulando diferentes condições de mercado para verificar como variáveis como taxa de ocupação e preço da diária afetam a viabilidade do projeto.

5.1 INVESTIMENTO INICIAL

O objetivo deste capítulo é recapitular os valores que compõem o investimento inicial, os quais foram apresentados de maneira detalhada nos capítulos anteriores. A análise financeira de viabilidade do projeto requer um levantamento preciso dos custos iniciais, pois estes impactarão diretamente as projeções de retorno e a avaliação da rentabilidade do investimento.

O preço de compra do imóvel foi definido em R\$ 310.752,00, com base nas análises comparativas de mercado e nas condições do imóvel, conforme detalhado nos capítulos anteriores. Esse valor reflete o custo efetivo da aquisição do bem, levando em consideração as características do imóvel, sua localização em Curitiba e a valorização do mercado imobiliário local.

Além do preço de compra, incidem sobre a transação imobiliária taxas e impostos obrigatórios. O custo total referente a essas despesas foi estimado em R\$ 13.649,15. Esses valores englobam o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as taxas de escritura, registro e outros custos administrativos relacionados à formalização da compra, que são indispensáveis para a conclusão do processo de aquisição.

Após a compra do imóvel, é essencial realizar reformas e adaptações para adequar o apartamento às exigências da plataforma Airbnb, além de proporcionar uma experiência de qualidade aos futuros hóspedes. A reforma e a decoração do imóvel foram avaliadas em R\$ 23.682,00. Esses custos incluem a substituição de acabamentos, ajustes nas instalações e aquisição de móveis e itens de decoração, visando a criação de um ambiente atraente e funcional para a locação por curto período.

TABELA 7 - INVESTIMENTO INICIAL

Preço do imóvel	R\$ 310.752,00
Custos de compra do imóvel	R\$ 13.649,15
Reforma/Decoração	R\$ 23.682,00
Investimento Inicial	R\$ 348.083,15

FONTE: Elaborado pelo autor

Somando todos os valores, o investimento inicial do projeto foi definido como R\$ 348.083,15. Este número será utilizado como base para os cálculos financeiros e projeções de rentabilidade ao longo do desenvolvimento deste estudo.

5.2 RECEITA LÍQUIDA E VALORIZAÇÃO DO ALUGUEL

Com base nas análises realizadas nos capítulos anteriores, foi estimado que a receita bruta mensal do imóvel a ser alugado através da plataforma Airbnb seria de R\$ 2.920,00. Este valor foi calculado levando em consideração uma taxa de ocupação de 75% e um preço médio de diária de R\$ 128,00, conforme as condições de mercado para imóveis similares em Curitiba. O cálculo de receita bruta mensal reflete, portanto, a capacidade de geração de receita do imóvel no ano 0.

Porém, a receita bruta não reflete a totalidade dos ganhos do investimento, uma vez que existem custos associados à operação do imóvel. Os custos totais mensais, que incluem taxas, impostos e custos operacionais relacionados à manutenção e gestão do imóvel, foram estimados em R\$ 1.557,72. Esses custos incluem a manutenção do imóvel, limpeza, serviços de plataforma, taxas de administração, além de outros gastos fixos necessários para manter o imóvel adequado para a locação.

A partir desses valores, é possível calcular a receita líquida mensal, que corresponde ao valor efetivamente obtido após a dedução dos custos operacionais da receita bruta. Nesse caso, a receita líquida mensal do imóvel foi definida como R\$ 1.362,28. Ao considerar o faturamento ao longo de um ano, a receita líquida anual do projeto alcança R\$ 16.347,34.

TABELA 8 - RECEITA BRUTA, CUSTOS TOTAIS E RECEITA LÍQUIDA

	Mensal	Anual
Receita bruta	R\$ 2.920,00	R\$ 35.040,00
Custos totais	R\$ 1.557,72	R\$ 18.692,66
Receita líquida	R\$ 1.362,28	R\$ 16.347,34

FONTE: Elaborado pelo autor

É importante ressaltar que a receita líquida tende a aumentar com o tempo, principalmente devido à valorização do aluguel no mercado de imóveis para locação por curto prazo, como é o caso do Airbnb. Para entender essa valorização, foram coletados dados da plataforma Airbtics, que fornece informações detalhadas sobre o desempenho do Airbnb em Curitiba de agosto de 2022 a julho de 2024. A variação da mediana do faturamento mensal nesse período revelou uma tendência de crescimento contínuo. Em Agosto de 2022, a mediana do faturamento era de R\$ 2.745,00, e em Agosto de 2023, esse valor subiu para R\$ 2.898,00, representando uma valorização de 5,57%. Posteriormente, a mediana do faturamento aumentou ainda mais, atingindo R\$ 3.375,00 em Julho de 2024, uma variação de 16,46% em relação ao ano anterior.

TABELA 9 - MEDIANA DO FATURAMENTO MENSAL DAS PROPRIEDADES NO AIRBNB

Mês	2022	2023	2024
Janeiro	-	R\$ 2.549,00	R\$ 3.095,00
Fevereiro	-	R\$ 2.430,00	R\$ 2.691,00
Março	-	R\$ 2.731,00	R\$ 3.287,00
Abril	-	R\$ 2.986,00	R\$ 3.031,00
Maio	-	R\$ 2.229,00	R\$ 3.291,00
Junho	-	R\$ 2.844,00	R\$ 2.755,00
Julho	-	R\$ 3.636,00	R\$ 3.375,00
Agosto	R\$ 2.745,00	R\$ 2.898,00	-
Setembro	R\$ 2.371,00	R\$ 2.878,00	-
Outubro	R\$ 2.450,00	R\$ 2.248,00	-
Novembro	R\$ 2.696,00	R\$ 3.267,00	-
Dezembro	R\$ 3.070,00	R\$ 3.498,00	-

FONTE: Elaborado pelo autor com dados do Airbtics, Market Overview: Curitiba, 2024

A média de valorização anual do faturamento do Airbnb em Curitiba, considerando os dados de dois anos, foi de 11,02%. Esse índice será utilizado para projetar a valorização do faturamento do imóvel ao longo dos próximos anos. Embora tenha sido considerado o uso do índice IGP-M para projeção da variação de

faturamento, optou-se por utilizar os dados reais de faturamento do Airbnb, pois estes oferecem uma estimativa mais precisa e condizente com a realidade do mercado local.

A partir dessa taxa média de valorização anual, foi possível estimar a evolução da receita líquida anual do imóvel ao longo de 20 anos de operação. Esses valores são fundamentais para avaliar o impacto do crescimento do faturamento na viabilidade financeira do investimento. Após 5 anos de operação, estima-se que a receita líquida anual será de R\$ 27.546,21. Após 10 anos, esse valor pode alcançar R\$ 46.416,97. Com o passar dos anos, o crescimento continua, e após 15 anos, a receita líquida anual deve atingir R\$ 78.215,29. Finalmente, após 20 anos, a estimativa é de que a receita líquida anual seja de R\$ 131.797,32.

TABELA 10 - PROJEÇÃO DE RECEITA LÍQUIDA ANUAL ATÉ O ANO 25

Ano	Receita Líquida
0	R\$ 16.347,34
1	R\$ 18.145,54
2	R\$ 20.141,55
3	R\$ 22.357,12
4	R\$ 24.816,41
5	R\$ 27.546,21
6	R\$ 30.576,30
7	R\$ 33.939,69
8	R\$ 37.673,05
9	R\$ 41.817,09
10	R\$ 46.416,97
11	R\$ 51.522,84
12	R\$ 57.190,35
13	R\$ 63.481,29
14	R\$ 70.464,23
15	R\$ 78.215,29
16	R\$ 86.818,97
17	R\$ 96.369,06
18	R\$ 106.969,66
19	R\$ 118.736,32

20	R\$ 131.797,32
21	R\$ 146.295,02
22	R\$ 162.387,47
23	R\$ 180.250,09
24	R\$ 200.077,60
25	R\$ 222.086,14

FONTE: Elaborado pelo autor

Essas projeções revelam não apenas o impacto da valorização do aluguel, mas também a importância de considerar o efeito do tempo e do crescimento do mercado de aluguel por curto período para o estudo.

5.3 TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto desempenha um papel fundamental na avaliação de investimentos, pois é através dela que se busca mensurar o valor presente de fluxos de caixa futuros, permitindo que o investidor tenha uma visão clara da viabilidade econômica do empreendimento. Nesse sentido, a taxa de desconto é essencial para cálculos como o Valor Presente Líquido (VPL) e para o Payback, que indica o tempo necessário para o retorno do investimento inicial. Dessa forma, a correta definição da taxa de desconto garante uma análise precisa, reduzindo a probabilidade de distorções na projeção dos resultados financeiros e na tomada de decisões.

Na análise de viabilidade econômica-financeira de um investimento imobiliário em Curitiba, a escolha adequada da taxa de desconto se torna ainda mais crítica. É preciso que a taxa de desconto selecionada não apenas represente o retorno mínimo esperado pelo investidor, mas que também incorpore de forma realista o risco específico desse mercado, garantindo que a decisão seja baseada em premissas coerentes com o contexto do investimento.

Dentre as possibilidades para definir a taxa de desconto, a taxa SELIC surge como uma escolha fundamentada e relevante. A SELIC é a taxa básica de juros da economia brasileira, definida periodicamente pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central. Ela serve como referência para diversas operações financeiras no mercado nacional, influenciando diretamente investimentos de baixo risco, como os títulos públicos, e indiretamente, investimentos de maior risco, como o imobiliário. Assim, a SELIC funciona como um piso para a remuneração esperada em qualquer investimento, já que representa uma alternativa segura de retorno. Ao utilizá-la como taxa de desconto, o investidor estabelece um padrão mínimo para a análise, garantindo que o projeto em questão seja capaz de superar o rendimento de ativos considerados livres de risco.

Para a análise proposta nesta monografia, a taxa de desconto escolhida será a taxa SELIC vigente em 06 de novembro de 2024, que corresponde a 11,15% ao ano. Esse valor foi obtido a partir das informações disponíveis no site oficial do Banco Central do Brasil, que é a principal fonte de dados confiáveis sobre as taxas de juros no país. Essa escolha se justifica não apenas pela confiabilidade e transparência da SELIC, mas também pela adequação ao perfil de risco do mercado imobiliário em Curitiba, uma vez que a taxa básica reflete as condições macroeconômicas atuais e fornece um ponto de partida conservador e coerente para a análise de viabilidade. (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2024)

Por fim, a taxa de desconto adequada permite que o investidor avalie de forma criteriosa se os fluxos de caixa projetados com o aluguel do imóvel são suficientes para cobrir os custos iniciais e, principalmente, gerar retorno positivo ao longo do tempo. Dessa forma, ao considerar a SELIC como taxa de desconto, o estudo assegura que a análise seja pautada por um parâmetro amplamente aceito no mercado, oferecendo resultados realistas e embasados em condições econômicas vigentes.

5.4 VALOR PRESENTE LÍQUIDO

O Valor Presente Líquido (VPL) é uma das principais métricas utilizadas para avaliar a viabilidade de investimentos de longo prazo, como o caso de um imóvel destinado ao aluguel via plataformas como o Airbnb. O VPL é uma ferramenta que permite calcular a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa esperados e o valor do investimento inicial. Quando o VPL é positivo, o projeto é considerado viável, pois os fluxos de caixa esperados superam o custo do capital investido.

A fórmula do VPL é dada por:

$$VPL = \sum \frac{FC_t}{(1+i)^t} - I_0$$

Onde FC_t representa os fluxos de caixa no período t , i é a taxa de desconto (ou custo de oportunidade do capital), t é o ano e I_0 é o investimento inicial. O fluxo de caixa (FC_t) é descontado a uma taxa i para refletir o valor do dinheiro no tempo. O cálculo do VPL ajuda o investidor a determinar se o retorno projetado para o investimento justifica o capital aplicado.

Neste estudo, o investimento inicial considerado foi de R\$ 348.083,15, com uma receita líquida anual de R\$ 16.347,34. A taxa de desconto utilizada foi de 11,15%, que reflete o custo de oportunidade do capital aplicado no mercado. Além disso, assumiu-se que a receita líquida anual teria uma valorização de 11% ao ano, com base na tendência observada no mercado de aluguéis de imóveis para o Airbnb em Curitiba.

A seguir, foi realizada a projeção dos fluxos de caixa ao longo de diferentes períodos de análise: 25 anos, 15 anos e 10 anos. A tabela a seguir foi construída considerando os parâmetros definidos. Ela mostra o valor presente de cada receita líquida anual e o valor presente acumulado de cada ano, descontando os fluxos de caixa pela taxa de 11,15% e deduzindo o investimento inicial.

TABELA 11 - PROJEÇÕES FINANCEIRAS

Ano	Receita Líquida	VP	VP acumulado	25 anos	
0	-R\$ 348.083,15	-R\$ 348.083,15	-R\$ 348.083,15	Soma VPs	R\$ 401.590,33
1	R\$ 18.145,54	R\$ 16.325,27	-R\$ 331.757,88	VPL	R\$ 53.507,18
2	R\$ 20.141,55	R\$ 16.303,24	-R\$ 315.454,63	TIR	12%
3	R\$ 22.357,12	R\$ 16.281,24	-R\$ 299.173,39	Lucratividade	1,15
4	R\$ 24.816,41	R\$ 16.259,27	-R\$ 282.914,12		
5	R\$ 27.546,21	R\$ 16.237,33	-R\$ 266.676,79	15 anos	
6	R\$ 30.576,30	R\$ 16.215,41	-R\$ 250.461,38	Soma VPs	R\$ 242.579,30
7	R\$ 33.939,69	R\$ 16.193,53	-R\$ 234.267,85	VPL	-R\$ 105.503,85
8	R\$ 37.673,05	R\$ 16.171,68	-R\$ 218.096,17	TIR	6%
9	R\$ 41.817,09	R\$ 16.149,85	-R\$ 201.946,31	Lucratividade	0,70
10	R\$ 46.416,97	R\$ 16.128,06	-R\$ 185.818,26		
11	R\$ 51.522,84	R\$ 16.106,29	-R\$ 169.711,96	10 anos	
12	R\$ 57.190,35	R\$ 16.084,56	-R\$ 153.627,40	Soma VPs	R\$ 162.264,89
13	R\$ 63.481,29	R\$ 16.062,85	-R\$ 137.564,55	VPL	-R\$ 185.818,26
14	R\$ 70.464,23	R\$ 16.041,17	-R\$ 121.523,38	TIR	-2%
15	R\$ 78.215,29	R\$ 16.019,53	-R\$ 105.503,85	Lucratividade	0,47
16	R\$ 86.818,97	R\$ 15.997,91	-R\$ 89.505,94		
17	R\$ 96.369,06	R\$ 15.976,32	-R\$ 73.529,63		
18	R\$ 106.969,66	R\$ 15.954,76	-R\$ 57.574,87		
19	R\$ 118.736,32	R\$ 15.933,23	-R\$ 41.641,64		
20	R\$ 131.797,32	R\$ 15.911,72	-R\$ 25.729,92		
21	R\$ 146.295,02	R\$ 15.890,25	-R\$ 9.839,67		
22	R\$ 162.387,47	R\$ 15.868,81	R\$ 6.029,14		
23	R\$ 180.250,09	R\$ 15.847,39	R\$ 21.876,53		
24	R\$ 200.077,60	R\$ 15.826,00	R\$ 37.702,53		
25	R\$ 222.086,14	R\$ 15.804,65	R\$ 53.507,18		

FONTE: Elaborado pelo autor

Para o período de 25 anos, a soma dos valores presentes dos fluxos de caixa foi de R\$ 401.590,33, resultando em um VPL de R\$ 53.507,18. Esse valor positivo indica que o investimento no imóvel seria viável, pois o retorno gerado pelos alugueis supera o custo inicial, com um índice de lucratividade de 1,15. Isso significa

que para cada real investido, espera-se um retorno de R\$ 1,15, o que torna o projeto atrativo para o investidor.

Entretanto, ao reduzir o período de análise para 15 anos, o valor presente acumulado dos fluxos de caixa diminui para R\$ 242.579,30, o que resulta em um VPL negativo de -R\$ 105.503,85. Nesse caso, o índice de lucratividade também diminui para 0,70, indicando que, neste cenário, o retorno não é suficiente para cobrir o investimento inicial, o que torna o projeto economicamente inviável a esse prazo.

Para um período de 10 anos, os resultados são ainda mais desfavoráveis. A soma dos valores presentes dos fluxos de caixa para este período ficou em R\$ 162.264,89, resultando em um VPL de -R\$ 185.818,26 e um índice de lucratividade de 0,47. Isso implica que, considerando o investimento inicial de R\$ 348.083,15, o retorno gerado pelos aluguéis não é suficiente nem mesmo para cobrir metade do valor investido, tornando o projeto inviável a curto prazo.

5.5 PAYBACK

O Payback é uma métrica financeira que determina o tempo necessário para que o fluxo de caixa acumulado de um projeto iguale o valor investido inicialmente, ou seja, o tempo necessário para recuperar o investimento. Ele é uma ferramenta simples e útil para avaliar a rapidez com que um projeto gera retorno.

Neste estudo, o Payback foi calculado com base no Valor Presente dos fluxos de caixa, considerando o valor investido de R\$ 348.083,15 e uma receita líquida anual crescente. A partir da tabela de Valor Presente Acumulado, o Payback foi alcançado após aproximadamente 21,63 anos, indicando que, ao longo desse período, o fluxo de caixa acumulado irá igualar o valor investido inicialmente.

No caso do imóvel em Curitiba para locação via Airbnb, o Payback de 21,63 anos sugere que, embora o investimento gere retorno, a recuperação do valor investido ocorrerá em um longo prazo. Isso deve ser considerado pelo investidor, que pode

ponderar essa informação com outras métricas financeiras, como o VPL, para uma análise mais completa da viabilidade do projeto.

5.6 TAXA INTERNA DE RETORNO

A Taxa Interna de Retorno (TIR) é definida como a taxa de desconto que faz com que o Valor Presente Líquido (VPL) de um investimento seja igual a zero, ou seja, é a taxa de retorno anualizada que o projeto gera durante o seu ciclo de vida. Em termos práticos, a TIR pode ser entendida como a rentabilidade média que o investidor espera obter ao longo do tempo, considerando os fluxos de caixa futuros gerados pelo projeto.

Esse indicador é particularmente relevante porque permite avaliar a viabilidade econômica de um investimento, oferecendo uma taxa de retorno que pode ser comparada com o custo de capital ou com a taxa mínima exigida pelo investidor. Se a TIR for superior ao custo de oportunidade do capital, o investimento é considerado atraente, pois o retorno esperado justifica o risco assumido. Caso a TIR seja inferior à taxa mínima exigida, o projeto é classificado como inviável, pois não geraria retorno suficiente para cobrir o custo do capital investido.

No contexto deste estudo, foram calculadas diferentes TIRs para o investimento considerando diferentes horizontes temporais. Para um período de 25 anos, a TIR obtida foi de 12%. Esse valor indica que, ao longo de 25 anos, o retorno médio anual do investimento seria de 12%, o que pode ser considerado atrativo.

Porém, ao reduzir o horizonte de análise para 15 anos, a TIR diminui para 6%. Isso indica que, apesar de ainda apresentar um retorno positivo, o investimento se torna menos lucrativo ao longo de um período mais curto. O retorno anual médio de 6% reflete uma redução na rentabilidade do projeto devido ao menor tempo de operação e, conseqüentemente, a menor acumulação de fluxos de caixa. Essa mudança nos resultados destaca a importância do período de análise na determinação da viabilidade do investimento e como os retornos podem variar consideravelmente dependendo da duração do projeto.

Para um período ainda mais curto, de 10 anos, a TIR se torna negativa, com um valor de -2%. Isso indica que, no curto prazo, o investimento não é rentável. Uma TIR negativa é um indicativo de que, dentro do período de 10 anos, o fluxo de caixa gerado pelo aluguel não seria capaz de gerar retorno positivo para o investidor, resultando em prejuízo.

Em resumo, a Taxa Interna de Retorno é uma ferramenta essencial para avaliar a rentabilidade de um projeto de investimento, e os resultados obtidos para diferentes períodos de análise neste estudo mostram como o horizonte temporal impacta diretamente a viabilidade econômica do investimento. Enquanto a TIR de 12% para 25 anos sugere um investimento atrativo, períodos mais curtos de 15 e 10 anos indicam uma rentabilidade cada vez menor, com a TIR negativa ao se considerar apenas 10 anos.

5.7 ANÁLISE DE CENÁRIOS

Serão explorados dois cenários distintos para analisar a viabilidade econômico-financeira do investimento. O primeiro cenário contempla uma melhora nas métricas de taxa de ocupação e preço de diária, fatores diretamente relacionados à geração de receita com a locação do imóvel. O segundo cenário explora a possibilidade de valorização e venda do imóvel, considerando o aumento do preço do bem ao longo do tempo. O objetivo é comparar o impacto dessas variáveis no resultado do projeto e determinar quais condições seriam necessárias para tornar o investimento viável.

5.7.1 TAXA DE OCUPAÇÃO E PREÇO DE DIÁRIA

O presente estudo considera a variação de dois fatores essenciais: a taxa de ocupação e o preço da diária. Esses parâmetros desempenham um papel crucial na

rentabilidade do imóvel e são os principais elementos de variação na construção dos cenários de análise de viabilidade. No cenário inicial do estudo, foi adotada uma taxa de ocupação de 75% e um preço médio de diária de R\$128,00. No entanto, para a análise de sensibilidade, será explorado como diferentes valores desses fatores podem influenciar o resultado financeiro do investimento.

A escolha de concentrar a análise na taxa de ocupação e no preço da diária se justifica pelo fato de que essas variáveis são as mais voláteis em um investimento no setor de aluguel por meio de plataformas como o Airbnb. A taxa de ocupação, que indica a porcentagem de dias em que o imóvel está alugado, pode variar amplamente dependendo de uma série de fatores, como a qualidade do atendimento ao hóspede, a limpeza, a experiência proporcionada durante a estadia, e a gestão da operação por parte do proprietário. Fatores como as avaliações dos hóspedes e o tempo de resposta para reservas também podem ter grande impacto sobre a taxa de ocupação, o que torna essa variável um dos parâmetros mais difíceis de prever com precisão. Já o preço da diária, embora em parte determinado pelas condições do mercado, também pode ser ajustado de acordo com a demanda local, a sazonalidade e as estratégias de precificação adotadas pelo proprietário. Ambos os parâmetros, portanto, têm um impacto direto na receita gerada pelo imóvel e são fundamentais para a viabilidade financeira do investimento.

Para aprimorar a análise, foram utilizados dados da plataforma Airbtics. A partir de uma amostra de 132 propriedades que compartilham características semelhantes ao imóvel em estudo, foi possível calcular o desempenho das 25% melhores propriedades em termos de taxa de ocupação e preço de diária. A mediana das propriedades com melhor desempenho em relação à taxa de ocupação foi de 93%, significativamente superior à taxa de 75% considerada no cenário inicial do estudo. Da mesma forma, ao analisar as propriedades com o melhor desempenho em termos de preço de diária, observou-se que a mediana desse grupo foi de R\$207,00, um valor consideravelmente mais alto do que o preço de R\$128,00 utilizado no cenário base. Esse aumento no preço da diária pode ser atribuído a uma série de fatores, incluindo uma localização mais privilegiada, a qualidade do imóvel, ou uma estratégia de precificação que se alinha com a demanda do mercado. A combinação desses dois parâmetros, uma taxa de ocupação mais alta e um preço de diária mais elevado, reflete um cenário mais

otimista, em que o imóvel gera maior receita com base em uma melhor gestão e na adoção de estratégias mais eficazes de precificação.

Ao aplicar esses valores para o cenário mais otimista, com uma taxa de ocupação de 93% e um preço de diária de R\$207,00, os resultados financeiros mostraram um impacto substancial na rentabilidade do investimento. A receita líquida anual, que no cenário original era de R\$16.347,34, saltou para R\$49.667,75, refletindo um aumento considerável na geração de receita com o imóvel.

A análise dos indicadores financeiros com base nesse cenário otimista demonstrou resultados bastante positivos. Com 10 anos de operação, o Valor Presente Líquido (VPL) foi de R\$ 144.922,71, com uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 19% e um índice de lucratividade de 1,42. Quando o período de operação é estendido para 15 anos, o VPL aumenta para R\$ 388.940,19, a TIR sobe para 24%, e o índice de lucratividade atinge 2,12. Esses resultados indicam que, à medida que o investimento é mantido por mais tempo, a rentabilidade aumenta consideravelmente, refletindo a acumulação dos fluxos de caixa ao longo dos anos. Se o período de operação for estendido para 25 anos, os resultados financeiros se tornam ainda mais impressionantes. O VPL alcança R\$ 872.059,90, a TIR sobe para 26%, e o índice de lucratividade chega a 3,51. Esses números indicam que, ao longo de 25 anos, o investimento se torna altamente rentável, com um retorno substancial sobre o capital investido.

Além disso, o Payback, que indica o tempo necessário para recuperar o investimento inicial, foi de apenas 7,05 anos, comparado com 21,63 anos no cenário original.

TABELA 12 - PROJEÇÕES FINANCEIRAS COM CENÁRIO OTIMISTA

Ano	Receita Líquida	VP	VP acumulado	25 anos	
0	-R\$ 348.083,15	-R\$ 348.083,15	-R\$ 348.083,15	Soma VPs	R\$ 1.220.143,05
1	R\$ 55.131,20	R\$ 49.600,72	-R\$ 298.482,43	VPL	R\$ 872.059,90
2	R\$ 61.195,64	R\$ 49.533,79	-R\$ 248.948,64	TIR	26%
3	R\$ 67.927,16	R\$ 49.466,94	-R\$ 199.481,70	Lucratividade	3,51
4	R\$ 75.399,14	R\$ 49.400,18	-R\$ 150.081,52		
5	R\$ 83.693,05	R\$ 49.333,51	-R\$ 100.748,01	15 anos	
6	R\$ 92.899,28	R\$ 49.266,94	-R\$ 51.481,07	Soma VPs	R\$ 737.023,34
7	R\$ 103.118,21	R\$ 49.200,45	-R\$ 2.280,62	VPL	R\$ 388.940,19
8	R\$ 114.461,21	R\$ 49.134,05	R\$ 46.853,44	TIR	24%
9	R\$ 127.051,94	R\$ 49.067,75	R\$ 95.921,18	Lucratividade	2,12
10	R\$ 141.027,66	R\$ 49.001,53	R\$ 144.922,71		
11	R\$ 156.540,70	R\$ 48.935,40	R\$ 193.858,11	10 anos	
12	R\$ 173.760,17	R\$ 48.869,36	R\$ 242.727,46	Soma VPs	R\$ 493.005,86
13	R\$ 192.873,79	R\$ 48.803,41	R\$ 291.530,87	VPL	R\$ 144.922,71
14	R\$ 214.089,91	R\$ 48.737,55	R\$ 340.268,42	TIR	19%
15	R\$ 237.639,80	R\$ 48.671,77	R\$ 388.940,19	Lucratividade	1,42
16	R\$ 263.780,18	R\$ 48.606,09	R\$ 437.546,28		
17	R\$ 292.796,00	R\$ 48.540,49	R\$ 486.086,78		
18	R\$ 325.003,56	R\$ 48.474,99	R\$ 534.561,77		
19	R\$ 360.753,95	R\$ 48.409,57	R\$ 582.971,33		
20	R\$ 400.436,88	R\$ 48.344,24	R\$ 631.315,57		
21	R\$ 444.484,94	R\$ 48.279,00	R\$ 679.594,57		
22	R\$ 493.378,28	R\$ 48.213,84	R\$ 727.808,42		
23	R\$ 547.649,90	R\$ 48.148,78	R\$ 775.957,19		
24	R\$ 607.891,38	R\$ 48.083,80	R\$ 824.040,99		
25	R\$ 674.759,44	R\$ 48.018,91	R\$ 872.059,90		

FONTE: Elaborado pelo autor

Em suma, a análise de variação da taxa de ocupação e do preço da diária revela o impacto substancial que essas variáveis podem ter na viabilidade financeira de um investimento em imóveis para aluguel no Airbnb. O cenário otimista, com uma taxa de ocupação de 93% e um preço de diária de R\$207,00, mostra uma melhoria significativa na rentabilidade, reduzindo o Payback e aumentando a TIR, o VPL e o índice de lucratividade. Esses resultados reforçam a importância de uma gestão

eficiente e de estratégias adequadas de precificação para maximizar o retorno de um investimento no mercado de aluguel por curto prazo.

5.7.2 VALORIZAÇÃO E VENDA DO IMÓVEL

No contexto da análise de viabilidade econômico-financeira de um investimento imobiliário, a valorização do imóvel é um fator relevante, embora não tenha sido considerado nas projeções iniciais. A compra do imóvel representa a aquisição de um patrimônio, ou seja, um bem que pode se valorizar ao longo do tempo. Essa valorização, entretanto, não gera uma entrada imediata de capital, o que impede sua inclusão direta nos cálculos financeiros de receita e lucro, especialmente nas projeções de fluxo de caixa. No entanto, o objetivo deste capítulo é explorar a possibilidade de que a venda do imóvel ao longo do tempo possa ser contabilizada como um ganho de capital, impactando positivamente os resultados financeiros da operação.

O imóvel em questão foi adquirido pelo valor de R\$310.752,00, conforme indicado nas projeções iniciais do estudo. A partir desse ponto, a valorização do imóvel será uma variável importante para simular o impacto de uma possível venda em diferentes períodos de tempo. Para estimar a valorização do imóvel ao longo do tempo, será utilizado o Índice FipeZAP, um indicador de preços de imóveis residenciais e comerciais criado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). O índice é baseado em informações de amostras de anúncios de imóveis para venda e locação nos portais de imóveis Zap Imóveis, Viva Real e OLX Brasil. Para este estudo, será considerada a média de valorização anual de imóveis em Curitiba nos últimos 10 anos, que foi de 4,86%. Essa taxa de valorização anual será aplicada nas projeções, o que implica que o preço do imóvel irá aumentar a cada ano, refletindo as condições do mercado e o crescimento do valor do patrimônio.

A valorização do imóvel será incorporada a cada ano. O valor presente do imóvel com a valorização será somado ao valor presente das receitas líquidas acumuladas até aquele ano. Dessa forma, o VPL e outras métricas financeiras, como o índice de lucratividade, poderão ser recalculadas com base na simulação de

venda do imóvel em diferentes momentos do projeto. A ideia é simular os cenários financeiros para os casos em que o imóvel fosse vendido após 10, 15 ou 25 anos de operação, incorporando a valorização anual do imóvel ao longo desse período.

TABELA 13 - PROJEÇÕES FINANCEIRAS COM VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Ano	Valorização do imóvel	Valor do imóvel	VP do imóvel	VP imóvel e receitas	VPL	25 anos	
0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	Soma VPs	R\$ 474.021,18
1	R\$ 15.102,55	R\$ 325.854,55	R\$ 293.166,48	R\$ 309.491,76	-R\$ 38.591,39	VPL	R\$ 125.938,03
2	R\$ 30.939,08	R\$ 341.691,08	R\$ 276.576,14	R\$ 309.204,65	-R\$ 38.878,50	Lucratividade	136%
3	R\$ 47.545,26	R\$ 358.297,26	R\$ 260.924,64	R\$ 309.834,40	-R\$ 38.248,75		
4	R\$ 64.958,51	R\$ 375.710,51	R\$ 246.158,86	R\$ 311.327,89	-R\$ 36.755,26	15 anos	
5	R\$ 83.218,04	R\$ 393.970,04	R\$ 232.228,69	R\$ 313.635,04	-R\$ 34.448,11	Soma VPs	R\$ 372.273,25
6	R\$ 102.364,99	R\$ 413.116,99	R\$ 219.086,82	R\$ 316.708,59	-R\$ 31.374,56	VPL	R\$ 24.190,10
7	R\$ 122.442,47	R\$ 433.194,47	R\$ 206.688,65	R\$ 320.503,96	-R\$ 27.579,19	Lucratividade	107%
8	R\$ 143.495,72	R\$ 454.247,72	R\$ 194.992,10	R\$ 324.979,08	-R\$ 23.104,07		
9	R\$ 165.572,16	R\$ 476.324,16	R\$ 183.957,46	R\$ 330.094,30	-R\$ 17.988,85	10 anos	
10	R\$ 188.721,52	R\$ 499.473,52	R\$ 173.547,27	R\$ 335.812,17	-R\$ 12.270,98	Soma VPs	R\$ 335.812,17
11	R\$ 212.995,93	R\$ 523.747,93	R\$ 163.726,20	R\$ 342.097,39	-R\$ 5.985,76	VPL	-R\$ 12.270,98
12	R\$ 238.450,08	R\$ 549.202,08	R\$ 154.460,90	R\$ 348.916,65	R\$ 833,50	Lucratividade	96%
13	R\$ 265.141,30	R\$ 575.893,30	R\$ 145.719,93	R\$ 356.238,53	R\$ 8.155,38		
14	R\$ 293.129,71	R\$ 603.881,71	R\$ 137.473,61	R\$ 364.033,38	R\$ 15.950,23		
15	R\$ 322.478,37	R\$ 633.230,37	R\$ 129.693,95	R\$ 372.273,25	R\$ 24.190,10		
16	R\$ 353.253,36	R\$ 664.005,36	R\$ 122.354,55	R\$ 380.931,75	R\$ 32.848,60		
17	R\$ 385.524,02	R\$ 696.276,02	R\$ 115.430,48	R\$ 389.984,00	R\$ 41.900,85		
18	R\$ 419.363,04	R\$ 730.115,04	R\$ 108.898,25	R\$ 399.406,53	R\$ 51.323,38		
19	R\$ 454.846,63	R\$ 765.598,63	R\$ 102.735,67	R\$ 409.177,18	R\$ 61.094,03		
20	R\$ 492.054,72	R\$ 802.806,72	R\$ 96.921,84	R\$ 419.275,07	R\$ 71.191,92		
21	R\$ 531.071,13	R\$ 841.823,13	R\$ 91.437,02	R\$ 429.680,50	R\$ 81.597,35		
22	R\$ 571.983,73	R\$ 882.735,73	R\$ 86.262,58	R\$ 440.374,86	R\$ 92.291,71		
23	R\$ 614.884,69	R\$ 925.636,69	R\$ 81.380,96	R\$ 451.340,64	R\$ 103.257,49		
24	R\$ 659.870,63	R\$ 970.622,63	R\$ 76.775,60	R\$ 462.561,28	R\$ 114.478,13		
25	R\$ 707.042,89	R\$ 1.017.794,89	R\$ 72.430,85	R\$ 474.021,18	R\$ 125.938,03		

FONTE: Elaborado pelo autor

Se o imóvel fosse vendido ao final do ano 10, a soma dos valores presentes das receitas líquidas acumuladas e da valorização do imóvel seria de R\$335.812,17.

Nesse caso, o VPL seria de -R\$12.270,98, indicando um retorno negativo sobre o investimento, com um índice de lucratividade de 0,96.

Se o imóvel fosse vendido ao final do ano 15, o impacto da valorização seria ainda mais evidente. A soma dos valores presentes passaria a R\$372.273,25, com um VPL de R\$24.190,10. Nesse cenário, o índice de lucratividade subiria para 1,07. O aumento do índice de lucratividade reflete tanto a valorização do imóvel quanto o acúmulo dos fluxos de caixa gerados ao longo do tempo.

Ao considerar uma venda do imóvel ao final do ano 25, o impacto financeiro seria ainda mais pronunciado. A soma dos valores presentes seria de R\$474.021,18, com um VPL de R\$ 125.938,03. Nesse caso, o índice de lucratividade chegaria a 1,36, indicando que o retorno sobre o investimento seria mais expressivo ao longo de 25 anos.

Em termos de payback, que indica o tempo necessário para recuperar o investimento inicial, o cenário de venda do imóvel no ano 8 seria o ponto em que o payback seria atingido, ou seja, o momento em que o valor presente das receitas líquidas e a valorização do imóvel cobririam completamente o valor investido. Isso destaca que, com a valorização do imóvel, o payback seria alcançado mais rapidamente do que no cenário inicial, sem considerar a valorização.

Em resumo, a análise de valorização e venda do imóvel é uma parte crucial da avaliação da viabilidade econômico-financeira deste investimento. A incorporação da valorização do imóvel ao longo do tempo, com base no Índice FipeZAP e na média histórica de valorização de 4,86% ao ano, impacta significativamente os resultados financeiros, principalmente no que se refere ao VPL e ao índice de lucratividade. Os diferentes cenários de venda do imóvel, após 10, 15 ou 25 anos, demonstram como a valorização do patrimônio pode contribuir para aumentar o retorno financeiro do projeto, tornando-o mais atrativo para o investidor.

6 CONCLUSÃO

O objetivo deste estudo foi realizar uma análise de viabilidade econômico-financeira de um investimento em um imóvel em Curitiba, destinado à locação de curto prazo através da plataforma Airbnb. A proposta era entender se o aluguel temporário seria capaz de gerar retorno financeiro suficiente para justificar a compra de um imóvel, explorando a realidade de uma propriedade "média", representativa das características mais comuns no mercado da cidade. Ao longo das projeções, os resultados indicaram que, sob condições normais, o investimento não seria viável. O Payback de 21 anos e o índice de lucratividade de 1,15 ao longo de 25 anos revelaram que, com uma taxa de ocupação de 75% e um preço médio de diária de R\$128,00, o retorno seria muito baixo para um investidor, tornando o projeto financeiramente desafiador.

No entanto, ao realizar uma análise de cenários com a inclusão da valorização do imóvel, os resultados mostraram uma melhoria significativa. A venda do imóvel ao final de 10, 15 ou 25 anos trouxe um VPL mais robusto, reduzindo o Payback para 11 anos. Embora o índice de lucratividade de 1,36 após 20 anos ainda não seja considerado um excelente resultado, é evidente que a valorização do imóvel se torna um fator crucial para o sucesso financeiro do investimento. A valorização do patrimônio mostrou ser uma variável de grande importância, possibilitando um retorno mais satisfatório.

Outro ponto fundamental foi a análise de cenários com a otimização da taxa de ocupação e do preço de diária. Quando simulamos o aumento da taxa de ocupação para 93% e o preço da diária para R\$207,00, os resultados melhoraram drasticamente. O Payback caiu para 7,05 anos, e o índice de lucratividade subiu para 3,51 após 25 anos de operação, com uma TIR de 26%. Esses resultados demonstraram o impacto positivo que uma boa gestão do imóvel pode ter sobre o retorno do investimento, evidenciando que a otimização dos processos de locação pode transformar a viabilidade do projeto, especialmente quando esses números de ocupação e preço estão dentro da realidade dos imóveis mais bem posicionados no mercado.

A conclusão principal que pode ser tirada é que, se o desempenho do imóvel ficar próximo da mediana do mercado, ou seja, semelhante à maioria das propriedades, confiar exclusivamente na receita de alugueis de curto prazo será um caminho difícil para recuperar o investimento. A valorização do imóvel não deve ser ignorada nas projeções financeiras, pois ela pode representar um retorno substancial ao longo do tempo. Além disso, focar na boa gestão do imóvel, proporcionando uma excelente experiência para os hóspedes, pode levar a uma otimização significativa da taxa de ocupação e do preço da diária, melhorando consideravelmente os resultados financeiros.

Em resumo, investir em imóveis para locação via Airbnb exige mais do que apenas contar com uma ocupação mediana. A valorização do imóvel ao longo do tempo e a qualidade da gestão da operação são fatores determinantes para o sucesso financeiro. O bom anfitrião, que mantém uma operação bem gerida e proporciona experiências positivas para os hóspedes, têm uma chance maior de alcançar resultados financeiros satisfatórios. Portanto, confiar apenas na receita de alugueis com um desempenho médio pode ser difícil, mas se a valorização do imóvel e uma boa gestão forem consideradas, o investimento pode se tornar viável e lucrativo.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Taxas de serviço do Airbnb.** 2024. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857>. Acesso em: 18 nov. 2024.

AIRBTICS. **Market Overview: Curitiba, PR, Brasil.** 2024. Dados coletados do Airbnb. Disponível em: <https://airbtics.com/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

ANOREG. **Tabela de Emolumentos.** 2024. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/tabela-de-emolumentos/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxas de juros básicas – Histórico.** 2024. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 16 dez. 2024.

BUDEL, Caio. **Turismo cresce no Paraná, mas falta de dados dificulta análise e propostas para desenvolvimento do setor**. 2023. G1 PR. Disponível em: <https://g1.globo.com/pr/parana/economia/noticia/2023/07/18/turismo-cresce-no-para-na-mas-falta-de-dados-detalhados-dificulta-analise-avalia-especialista.ghtml>. Acesso em: 18 nov. 2024.

COPEL. **Simulador de consumo**. 2024. Disponível em: <https://www.copel.com/site/copel-distribuicao/simule-seu-consumo/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

GANSKY, Lisa. **The Mesh: why the future of business is sharing**. Berkeley, Estados Unidos: Penguin,, 2010. 272 p.

IBGE. **Boletim do Turismo Doméstico Brasileiro 2021**. Brasília: Ministério do Turismo, 2021. 4 p. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/observatorio/demanda-turistica/demanda-turistica-domestica/BoletimdoTurismoDomsticoBrasileiro2021_DIVULGAO.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.

IMOVELWEB. **Imovelweb**. 2024. Ferramenta de busca. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

MACROTRENDS. Macrotrends Llc. **Airbnb Revenue 2018-2024 | ABNB**. 2024. Elaborado por Macrotrends LLC. Disponível em: https://www.macrotrends.net/stocks/charts/ABNB/airbnb/revenue#google_vignette. Acesso em: 18 nov. 2024.

MATTOS FILHO,. **Guia Tributário para Anfitriões do Airbnb**. São Paulo: Escritório Mattos Filho, 2021. 26 p. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/03/Guia-Tributa%CC%81rio-para-Anfitrio%CC%83es-do-Airbnb.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2024.

PREFEITURA Municipal de Curitiba. **Curitiba é 2ª melhor cidade do Brasil para as startups pelo 3º ano consecutivo.** 2023. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/curitiba-e-2-melhor-cidade-do-brasil-para-as-startups-pelo-3-ano-consecutivo/68796>. Acesso em: 18 nov. 2024.

PREFEITURA Municipal de Curitiba. **Economia de Curitiba cresce com investimento recorde, empregos e desburocratização.** 2023. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/economia-de-curitiba-cresce-com-investimento-recorde-empregos-e-desburocratizacao/66825>. Acesso em: 18 nov. 2024.

PREFEITURA Municipal de Curitiba. **ITBI - Base de Cálculo e Alíquotas.** 2024. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/servicos/itbi-base-de-calculo-e-aliquotas/512>. Acesso em: 18 nov. 2024.

PREFEITURA Municipal de Curitiba. **Turismo de eventos acelera com shows de grandes nomes da música.** 2022. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/turismo-de-eventos-acelera-com-shows-de-grandes-nomes-da-musica/63759>. Acesso em: 18 nov. 2024.

REDAÇÃO Bem Paraná. **Preço médio do metro quadrado novo em Curitiba fecha 2023 com valorização de 11,1%.** 2023. Disponível em: <https://www.bemparana.com.br/noticias/economia/preco-medio-do-metro-quadrado-novo-em-curitiba-fecha-2023-com-valorizacao-de-111/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SERVCOM. **Calculadora de Emolumentos.** 2024. Disponível em: <https://calculadora.registroidmoveis.org.br/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SANEPAR. **Simulador de Tarifas.** 2024. Disponível em: <https://atvn.sanepar.com.br/simuladorconta>. Acesso em: 18 nov. 2024.

VIVO. **Vivo Fibra com Wi-Fi.** 2024. Disponível em: <https://internet.vivo.com.br/ofertas/fibra/?&msclkid=480fbafcc0c5132dee65ddc762e1>

[4f8butm_medium=cpcutm_term=vivo%20fibra%20internetgclid=480fbafcc0c5132dee65ddc762e14f8b&gclsrc=3p.ds#ofertas](#). Acesso em: 18 nov. 2024.