

Oferta Especial: 3 meses por R\$ 1,90

ASSINE A FOLHA

MERCADO IMOBILIÁRIO

Mansões de luxo se abrem para aluguel por temporada; veja fotos

Plataformas de locação de casas de alto padrão agregam serviços para atrair público que deseja mais do que cama



29 abr. 2022 às 12h00

EDIÇÃO IMPRESSA

Ouvir o texto A- A+

Ana Luíza Tieghi

SÃO PAULO Casas de alto padrão usadas para lazer podem virar fonte de renda para seus proprietários, ou pelo menos pagar seus próprios custos, por meio de plataformas especializadas na locação de luxo para temporada.

O que diferencia esses serviços do aluguel de curta duração tradicional, oferecido por empresas como Airbnb e Booking, é a curadoria dos imóveis e a oferta de serviços atrelados à hospedagem —que atraem estrangeiros e brasileiros endinheirados para destinos no litoral e nas montanhas do país.

“É essencial [ter serviços], você não quer chegar depois de 12 horas de voo e ter que ir ao mercado, quer encontrar a geladeira cheia, café da manhã pronto, massagista para te ajudar a relaxar”, afirma Arnaud Bughon, idealizador da Latin Exclusive, empresa criada há 15 anos e que administra mais de mil propriedades de alto padrão em dez países.



Sala de casa em São Conrado, no Rio de Janeiro (RJ), listada na Latin Exclusive, com diária por R\$ 19.894 - Divulgação

O Brasil foi o berço do negócio, e hoje os imóveis locados pela plataforma estão principalmente na região de Trancoso (BA), no Rio de Janeiro e na Costa Verde fluminense.

As diárias passam facilmente de R\$ 20 mil, e podem ser acompanhadas por transporte, chef de cozinha, babás, massagistas, personal trainers, guias de turismo e outros serviços —pagos à parte.

LEIA MAIS

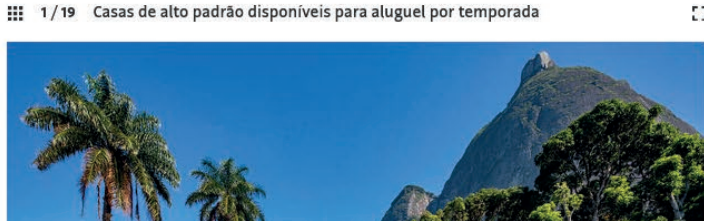
- Ruas mais caras de São Paulo são ilhas de imóveis residenciais
- Alargamento da areia aquece mercado de imóveis na praia
- Migração da capital aquece lançamentos no litoral paulista

Para começar o negócio, Bughon, que é francês, convenceu estrangeiros que possuíam casas no Brasil, mas só as utilizavam poucas semanas ao ano, a permitirem que ele administrasse as propriedades e as oferecesse para locação a turistas, rentabilizando o período em que ficam vazias.

Hoje, a Latin Exclusive também atua com locação tradicional e venda de casas e apartamentos de alto padrão. “A grande diferença para o aluguel de longo prazo é que você pode continuar a usar sua propriedade”, afirma o empresário.

Estrangeiros ainda são o foco da empresa, mas Bughon diz que, depois da pandemia, brasileiros já chegam a metade dos clientes.

1/19 Casas de alto padrão disponíveis para aluguel por temporada



Varanda e piscina de casa em São Conrado, no Rio de Janeiro (RJ), listada na Latin Exclusive, com diária por R\$ 19.894 Divulgação

Segundo Roy Martelanc, coordenador da FIA Business School, o fato de a casa ser usada para aluguel de temporada não diminui seu preço em uma venda posterior. “Não tenho visto interferir [no preço], a locação vai implicar em problemas de manutenção que afetam mais móveis do que imóveis”, diz.

A rentabilidade obtida com esse tipo de negócio também depende da frequência da locação —se só em alguns finais de semana ou o tempo todo— e da profissionalização do serviço, ressalta Martelanc.

Segundo Bughon, já foi possível conseguir retorno sobre o valor pago em uma propriedade com três anos de aluguel para temporada, mas a rentabilidade varia conforme a localização da casa.

A BNBguests, outra empresa especializada na locação por temporada de propriedades de alto padrão, começou a funcionar em 2020 depois de uma casa de Jae Ho Lee, presidente executivo do grupo Ornatus, em Ilhabela (SP), foi alugada para turistas. Ele e seus sócios perceberam que havia oportunidade de monetização desse tipo de residência e começaram a captar outras casas da cidade para serem alugadas.

A plataforma hoje conta com 125 residências em Ilhabela, Campos do Jordão e no litoral norte de São Paulo. A meta do negócio é dobrar o portfólio até janeiro de 2023 e dobrar novamente até 2024, chegando a 500 imóveis, conta Daniel Zetune, presidente da empresa.

Segundo ele, cada casa anunciada gera, em média, de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil ao ano para o dono.

Para conseguir a expansão, é importante convencer os proprietários de que suas casas serão bem cuidadas durante a locação. “Os donos não estão acostumados a alugar, têm muito apego, são imóveis que vieram de herança ou foram comprados para a família usar”, afirma Zetune.

A BNBguests faz um inventário da residência e uma equipe visita o imóvel antes e depois de cada locação, para garantir que tudo esteja funcionando e nada tenha sido levado.

A aposentada Maria José Vilela aluga pela empresa uma casa que comprou com o marido em Ilhabela, de sete quartos, mas que ficou grande para os dois. A diária custa a partir de R\$ 1.480.

A BNBguests cobra uma taxa de 20% a 28% dos proprietários sobre cada locação, mas Vilela diz que o valor do aluguel compensa. “Pago condomínio de valor alto, jardineiro, faxineira, dá para cobrir todas as despesas da casa e sobra”.

Ela conta que a própria plataforma decide a precificação do imóvel, subindo ou baixando o preço conforme a demanda, para atrair visitantes. “Nossa casa não fica sem alugar, esse ano só tivemos um final de semana vago, e o Réveillon já foi reservado em fevereiro”, diz.

A seleção dos clientes é uma das medidas adotadas por essas empresas para evitar danos aos imóveis. Bughon, da Latin Exclusive, afirma rejeitar toda semana grupos de homens que querem vir ao Brasil fazer festas.

Ele aconselha os proprietários a trancarem em um cômodo objetos de arte e móveis com valor muito alto e que possam ser facilmente danificados ou furtados.

Tanto a Latin Exclusive quanto a BNBguests também anunciam suas propriedades no Airbnb, maior vitrine para locação de residências para temporada.

Felipe Marcondes, diretor de supply do Airbnb, ressalta que os anfitriões podem avaliar o objetivo da viagem, se é algo familiar ou para festas, mas que essa ferramenta não deve ser usada para discriminar os hóspedes.

O Airbnb não inclui serviços nas hospedagens, e aconselha que toda a comunicação e pagamento durante a reserva sejam feitos apenas por meio da plataforma, para evitar fraudes.

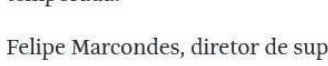
Fora do país, a empresa possui uma seleção de imóveis de luxo para aluguel, mas essa ferramenta ainda não tem previsão de chegar aqui. Enquanto isso, quem deseja casas de alto padrão pode utilizar os filtros de busca, selecionando itens como piscina, sauna e jacuzzi.

O empresário Oskar Kedor aluga pela plataforma cinco casas que possui em Campos do Jordão, construídas em um sítio, uma delas de alto padrão, com diárias de cerca de R\$ 2.700.

Essa casa foi construída para uso de sua família, que morou nela de 2013 até o início da pandemia, mas Kedor percebeu que havia demanda por imóveis desse padrão na região e resolveu disponibilizá-la no Airbnb, “com um pouco de dor no coração”. A casa já foi reservada para casais que querem fazer fotos de casamento, executivos em home office e até para ensaios de publicidade.

Hoje, o já planejado com as casas paga todos os custos do sítio, e Kedor diz planejar em um sexto imóvel para aluguel no local. “Os funcionários do sítio são pagos com o Airbnb, acaba sendo uma forma viável de ter patrimônio, sem que ele te custe”, diz.

★ ★ ★



tópicos

LEIA TUDO SOBRE O TEMA E SIGA:

- campos do jordão
- ilhabela
- litoral paulista
- mercado imobiliário
- trancoso
- viagem

sua assinatura vale muito

Mais de 180 reportagens e análises publicadas a cada dia. Um time com mais de 200 colunistas e blogueiros. Um jornalismo profissional que fiscaliza o poder público, veicula notícias proveitosas e inspiradoras, faz contraponto à intolerância das redes sociais e traça uma linha clara entre verdade e mentira. Quanto custa ajudar a produzir esse conteúdo?

ASSINE POR 3 MESES DE R\$ 1,90

ENVIE SUA NOTÍCIA ERRAMOS?

comentários

Os comentários não representam a opinião do jornal; a responsabilidade é do autor da mensagem.

GERALDO DA SILVA 29 abr. 2022 às 18h17

Eis a razão pela qual os tais "endinheirados" não querem nem ouvir falar em pagar um pouquinho a mais de imposto, ou mesmo apoiar uma política de melhor distribuição de melhor distribuição de renda. Neste caso eu fico com o pensador francês Proudhon: todo rico é L ou filho de L.

RESPONDA 0 DENUNCIE

ANDREY LUCAS 29 abr. 2022 às 17h28

20 mil reais pra ver uma praia poluída que não posso entrar, sentir o cheiro de esgoto dela e ainda ter de passar pelas favelas miseráveis controladas pelo tráfico da Rocinha e Vidigal.

RESPONDA 1 DENUNCIE

TODOS OS COMENTÁRIOS (2) COMENTE*

* Apenas para assinantes da Folha

mais lidas em mercado

- PREVIDÊNCIA**
INSS tem mais de 1 milhão de segurados na fila da pericia médica
- ÁSIA**
Para onde vai o dólar? Veja o que analistas dizem
- PREVIDÊNCIA**
INSS paga revisão dos auxílios a partir desta segunda; veja calendário
- JUROS**
Brasil terá dificuldades em aproveitar alta de commodities, diz vice-presidente do Banco Mundial
- MERCADO**
'Morfina no momento da dor', reage cliente ao saber que Amil não será mais vendida

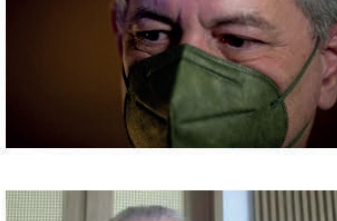
principais do dia



STF Caso Daniel Silveira amplia críticas internas a Fux e consolida percepção de isolamento

Ministros contestam tentativa de manter relação cordial com Planalto frente ao ataques de Bolsonaro ao STF

2 mai. 2022 às 9h00



ELEIÇÕES 2022 Polarização trava montagem de palanques de Ciro Gomes no estado

Mesmo no Nordeste pré-candidato do PDT vê estados se inclinando a apoiar Lula ou Bolsonaro

1º mai. 2022 às 23h15



ELEIÇÕES 2022 França promete candidatura até o fim se acordo com PT naufragar e diz que não esconderá Lula

Pré-candidato do PSB ao Governo de São Paulo criticou câmeras da PM e prometeu fim da cracolândia

2 mai. 2022 às 11h08

FOLHA DE S.PAULO ASSINE

TOPO

- FOLHA DE S.PAULO**
- Sobre a Folha
 - Política de Privacidade
 - Acervo Folha
 - Expediente
 - Prêmio Folha
 - Projeto Editorial
 - Seminários Folha
 - ClubFolha
 - Coleções Folha
 - Trabalhe na Folha
 - Treinamento

- FALE COM A FOLHA**
- Anúncio (Publicidade Folha)
 - Atendimento ao Assinante
 - Erramos
 - Fale com a Folha
 - Ombudsman
 - Panela do Lector

- EDITORIAS**
- Política
 - Economia
 - Cotidiano
 - Mundo
 - Esporte
 - Ilustrada
 - Ilustríssima
 - Comida
 - FS
 - Podcasts
 - Folhinha
 - Saúde
 - Ciência
 - Ambiente
 - Equilíbrio
 - Fotografia
 - TV Folha
 - Educação
 - Turismo
 - Gêia Folha
 - Empreendedorismo
 - Banco de Dados

- OPINIÃO**
- Opinião
 - Columnis e Blogs
- MAIS SEÇÕES**
- Dias Melhores
 - Empreendedor Social
 - Seminários Folha
 - Especiais
 - Folha em Español
 - Folha In English
 - Folhainvest
 - Folhaleaks
 - Folha Magas
 - Folha Tópicos
 - Folha Transparência
 - Últimas notícias
 - Versão Impressa
 - Mapa do site

- SERVIÇOS**
- Aeroportos
 - Classificados
 - Folha Informações
 - Horóscopo
 - Loterias
 - Mortes
 - Tempo
- OUTROS CANAIS**
- Publicidade Legal
 - Datafolha
 - Folha Eventos
 - Folha News
 - Top of Mind

- CANAIS DA FOLHA**
- Fale com a Redação
 - Mapa do site
 - Atendimento ao Assinante
 - Ombudsman
 - Política de Privacidade
- NEWSLETTER**
- Digite seu e-mail

- A Folha integra o **The Trust Project**
- O jornal Folha de S. Paulo é publicado pela Empresa Folha da Manhã S.A.