

AIRBNB em 30 dias: do zero ao primeiro lucro

30 estratégias práticas
comprovadas para lotar e ter
ganhos contínuos com o AIRBNB

Alexandre Magno Barbosa Moreira

AIRBNB em 30 dias: do zero ao primeiro lucro

30 estratégias práticas
comprovadas para lotar e ter
ganhos contínuos com o AIRBNB

Frôntis  Editorial
São Paulo/SP
2026

Copyright© 2026 Alexandre Magno Barbosa Moreira
Todos direitos reservados. Proibida a tradução, versão ou reprodução, mesmo que parcial, por quaisquer processos mecânicos, eletrônicos, reprográficos etc., sem a autorização por escrito do autor.

1ª edição - julho de 2026

Capa: O autor
Produção Editorial: *Ricardo Sterchele*
www.frontis.com.br

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Moreira, Alexandre Magno Barbosa
AIRBNB em 30 dias do zero ao primeiro lucro :
30 estratégias práticas comprovadas para lotar e
ter ganhos contínuos com o AIRBNB / Alexandre
Magno Barbosa Moreira. -- 1. ed. -- São Paulo :
Frôntis Editorial, 2026.

ISBN 978-85-87962-37-9

1. Empreendedorismo 2. Locação de imóveis -
Brasil 3. Vendas - Administração 4. Vendas -
Promoção 5. Vendas - Recursos de rede de computador
6. Vendas - Técnicas I. Título.

26-373922.0 CDD-333.3322

Índices para catálogo sistemático:

1. Imóveis : Locação : Economia 333.3322

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129



Sumário

Agradecimentos11

Introdução13

Capítulo 1

Começar do zero (sem desculpas).17

Capítulo 2

Escolha do nicho (não é para todo mundo)20

Capítulo 3

Validação do mercado (antes de qualquer passo)23

Capítulo 4

Escolha do imóvel (o jogo começa aqui)26

Capítulo 5

Acordo e negociação (onde você ganha ou perde antes de
começar)29

Capítulo 6

Estruturação do espaço (o que faz reservar ou ignorar)32

Capítulo 7

Fotografias que vendem (ou matam seu anúncio)35

Capítulo 8

Título que faz clicar (ou ser ignorado)38

Capítulo 9

Descrição que converte (ou não serve para nada)41

Capítulo 10

Preço inteligente (o que define se você lota ou fica vazio) . . .44

Capítulo 11

Primeiras reservas (o momento que muda o jogo).47

Capítulo 12	
Atendimento que converte (antes, durante e depois)	50
Capítulo 13	
Check-in sem atrito (a primeira impressão define tudo)	53
Capítulo 14	
Durante a estadia (onde você consolida ou perde a experiência).	55
Capítulo 15	
Check-out inteligente (o final que define a memória)	58
Capítulo 16	
Limpeza profissional (o detalhe que define tudo)	60
Capítulo 17	
Avaliações (o ativo que faz você crescer ou sumir)	63
Capítulo 18	
Ajustes constantes (quem não evolui, fica para trás)	65
Capítulo 19	
Precificação inteligente (o erro que mais faz você perder dinheiro)	67
Capítulo 20	
Ocupação inteligente (mais dias cheios, menos dinheiro perdido).	69
Capítulo 21	
Experiência do hóspede (o que faz você cobrar mais e lotar sem esforço)	71
Capítulo 22	
Diferenciação (ou você se destaca, ou você vira mais um)	. . .73
Capítulo 23	
Velocidade de resposta (quem responde rápido, fecha mais locações)	75

Capítulo 24	
Fechamento de reservas (a diferença entre conversar e lucrar)	77
Capítulo 25	
Cancelamentos (como proteger seu dinheiro sem perder reservas)	79
Capítulo 26	
Controle financeiro (se você não sabe o número, você não tem negócio)	81
Capítulo 27	
Escala (como sair do primeiro imóvel e multiplicar resultados)	83
Capítulo 28	
Gestão de riscos (quem não se protege, uma hora paga o preço)	85
Capítulo 29	
Consistência (o que separa quem ganha dinheiro de quem desiste)	88
Capítulo 30	
Execução (o diferencial entre quem lê e quem lucra)	90
Conclusão sobre os 30 capítulos.	92
Exemplo de um plano/compromisso inicial de 30 dias:	93
As 20 dores dos hóspedes que matam sua avaliação/solução:.	.95
Outros itens que fazem a diferença e dão sinal de alerta:	. . . 101
Citações de alguns itens imprescindíveis nos aposentos para as locações:.	 103
Encerramento agora não é sobre saber, é sobre fazer.	 109



Alexandre Magno Barbosa Moreira

Sou engenheiro químico que atuei por 38 anos em três multinacionais, atualmente (4 anos) estou como auditor e consultor em engenharia. Foi justamente com esta mente de engenharia que pensa em processo, em eficiência e em margem de erro zero, que entrei no Airbnb nos intervalos entre consultorias, acompanhando e participando ativamente já a 10 anos do trabalho de uma anfitriã muito experiente neste sensacional negócio.

Enquanto gurus citavam airbnb como uma possível “renda passiva”, eu estava na planilha calculando ROI de cada toalha, otimizando check-in como se fosse linha de produção, auditando cada real que vazava em taxa, limpeza e manutenção. Testei centenas de anúncios como se fossem experimentos de laboratório. Errei e acertei preços e, os acertos, me garantiram meu salário sem ser CLT.

Descobri o óbvio que ninguém fala: **Airbnb sem processo te transforma em faxineiro com CNPJ. Airbnb com processo e estratégia te dá um bom e sempre lucrativo negócio.**

AIRBNB EM 30 DIAS é o manual que eu, criei para quem odeia improviso. Aqui tem o sistema que uso para transformar aluguel

fixo de R\$ 2.500 em no mínimo R\$ 7.500 líquido no Airbnb, em 30 dias, desde que se avaliem os itens citados nas estratégias.

Em 10 anos de acompanhamento no Airbnb eu padronizei: Estratégias que prevêm lucro antes de assinar contrato. Custo x benefício de itens de decoração para maximizar diária. Testes de anúncios que convertem em sim rápido por parte dos hóspedes no site. Metodologias para estar sempre bem avaliado nas citações dos hóspedes nas locações. Exemplos de automações possíveis e check lists importantes nos check in e check out. Cada capítulo é um POP: Procedimento Operacional Padrão. Dia 1 você audita o imóvel. Dia 30 você tem a primeira locação com lucro, desde que consiga seguir as estratégias citadas.

Não é achismo. É engenharia aplicada ao único ativo que pode te libertar rapidamente lucrando sempre mais => imóvel. Eu levei 10 anos auditando muitos erros dos outros. Você levará apenas 30 dias para não cometer nenhum.

Se tem lógica, tem lucro. Bem-vindo ao método inicial criado e experimentado por mim.

Agradecimentos

Antes de qualquer resultado... existe uma construção invisível. Antes de qualquer lucro... existe um caminho. E antes de qualquer conquista... existe quem sustenta tudo. Agradeço inicialmente a Deus. Não apenas pela vida, mas pela clareza. Pela inquietação que nunca me permitiu aceitar o comum. Pelos momentos silenciosos onde surgiram os insights que deram origem a este livro. Pela força nos dias de pressão — e pela lucidez nas decisões que realmente mudaram o jogo. Porque, no fim, não é sobre ter respostas fáceis. É sobre continuar avançando mesmo sem garantias.

Este livro também nasce de meus 10 anos de experiência real dentro da Airbnb junto com a administração de uma anfitriã com também 10 anos administrando casas, apartamentos e flats em São Paulo.

Anos lidando com pessoas reais. Com expectativas altas. Com urgências constantes. Com diferentes perfis, histórias e pressões do dia a dia.

Onde tudo é prioridade.

Onde tudo parece urgente.

Onde cada detalhe importa.

Foram anos de aprendizado na prática. Sem atalhos. Sem ilusões. Com erros, ajustes e evolução contínua. E é exatamente isso que você tem em mãos agora: Não teoria. Mas experiência condensada.

Aos meus pais, minha base inegociável. Não apenas pelo que me deram...mas por quem me ensinaram a ter Valores, Caráter, Disciplina e Foco. Ferramentas invisíveis que constroem resultados visíveis. Se hoje escrevo sobre execução e crescimento... é porque primeiro fui formado por vocês.

Agradeço também, a todas as pessoas que cruzaram meu caminho. As que ajudaram... e as que duvidaram. Ambas foram essenciais. Umas me deram direção. Outras me deram combustível. E, por fim, a você.

Se este livro chegou até suas mãos, não é por acaso, mas também não é suficiente. Este não é um livro para ser apenas lido. É para ser aplicado. Revisado. Executado. Transformado em ação diária.

Existe um momento na vida em que continuar igual... dói mais do que mudar. Se você está aqui, é porque já sentiu isso. Obrigado por não aceitar o automático.

Agora... execute.

Introdução

**como uma ideia simples criou
um mercado bilionário (e como
você pode entrar nele agora)**



Figura 01: IA – Evidencia o crescimento real do Airbnb no mundo.

Fazendo-se um histórico sumarizado, em 2007, dois jovens em San Francisco tinham um problema comum: Não conseguiam pagar o aluguel. A solução? Colocaram colchões infláveis na sala e ofereceram hospedagem com café da manhã para desconhecidos. Nascia ali o que viria a se tornar a Airbnb. **Air** do colchão de ar, **B** de **bed** (cama) e o outro **B** de **Breakfast**. Sem experiência. Sem estrutura. Sem um “grande plano”. Apenas uma decisão: Começar.

Hoje, essa ideia simples movimentou bilhões, conecta milhões de pessoas e criou uma nova forma de gerar renda no mundo inteiro. E aqui está o ponto mais importante: Isso não ficou no passado. Está acontecendo agora.

Todos os dias, pessoas comuns — sem imóveis próprios, sem experiência e sem grandes investimentos — estão entrando nesse mercado e gerando renda real. Enquanto isso... a maioria continua apenas observando. Achando que é complicado. Achando que está saturado. Achando que “não é para elas”.

E é exatamente aqui que você se diferencia. Você não precisa de experiência. Não precisa de imóveis próprios. Aliás... se você já alugou um imóvel por mês — ou tem um espaço parado — precisa urgentemente reavaliar isso. Porque a diferença de rentabilidade pode mudar completamente seu resultado financeiro. E definitivamente não precisa ter muito dinheiro. Muito menos esperar anos para começar. **O que você precisa... é do método certo, execução rápida e consistência.**

Enquanto a maioria ainda está parada na dúvida... Pessoas comuns estão começando do zero e gerando renda to-

dos os meses. A diferença? Elas sabem exatamente o que fazer — e principalmente, o que evitar.

Este não é um livro teórico. Você não vai encontrar aqui ideias vagas, conceitos soltos ou motivação vazia. **Este é um plano prático de 30 dias.**

Direto. Aplicável. Testado. Um caminho claro para você:

- Sair do zero absoluto sobre o Airbnb
- Conseguir suas primeiras reservas em no máximo 30 dias
- Evitar erros que fazem iniciantes desistirem
- Criar uma fonte de renda contínua
- Sem enrolação. Sem atalhos ilusórios. Apenas estratégia e execução.

Se você sente que:

- Está perdido e não sabe por onde começar
- Quer uma nova fonte de renda, mas não confia em promessas vazias
- Precisa de algo prático, direto e que realmente funcione

Então este livro foi feito para você

Agora, vamos ser diretos. A verdade é simples: ou você continua assistindo outras pessoas ganharem dinheiro com Airbnb... ou decide aprender o caminho e começar. Porque o tempo vai passar de qualquer forma. A diferença é o que você faz com ele. Daqui a 30 dias... Você pode estar exatamente onde está hoje, ou pode estar comemorando seu primeiro lucro. A escolha não é do mercado. Não é da sorte. Não é das circunstâncias. A escolha é sua.

30 capítulos com estratégias práticas para lotar e ter ganhos contínuos no AIRBNB



Figura 02 – 1ª Passo a passo na estratégia

Capítulo 1

Começar do zero (sem desculpas)

Você não precisa de dinheiro. Não precisa de experiência. E definitivamente não precisa “esperar o momento certo”. O que você precisa... é começar. Porque a verdade é simples — e desconfortável: A maioria das pessoas não começa. Fica planejando. Pesquisando. Assistindo vídeos. E chamando isso de “preparação”, mas na prática... é medo disfarçado. Medo de errar. Medo de não dar certo. Medo de parecer iniciante. Agora entenda isso com clareza: Todo mundo que hoje tem resultado... começou sem saber. Sem domínio. Sem segurança. Sem garantia. A diferença? Começou mesmo assim.

Erro comum

Esperar “estar pronto” para começar. Isso nunca acontece. Porque prontidão vem da prática — não antes dela. E quem espera se sentir preparado... fica parado. Agora vamos para o ponto estratégico: Começar do zero no Airbnb hoje é mais simples do que parece. Você não precisa ter imóvel