

ANJOS

GUIA DO FLAT PERFEITO

GUIA PRÁTICO
para preparar seu
flat e iniciar no
Airbnb

BOOKING
evitando notas
baixas

ACELERE
suas primeiras
reservas

Mais conforto, mais lucro, mais 5 estrelas

A maior parte dos flats que começam a operar com uma avaliação ruim no primeiro mês não perde apenas nota perde posição nos algoritmos, perde **credibilidade**, e principalmente perde **rentabilidade**.

Um único comentário negativo nas primeiras estadias pode afastar dezenas de reservas futuras e comprometer a percepção do imóvel por meses.

AIRBNB E BOOKING

Acompanhando na prática dezenas de proprietários que iniciaram a operação de aluguel de curto prazo, observamos que os pontos que mais impactam as avaliações não são necessariamente os que a maioria prioriza na hora de mobiliar.

Muitos pensam primeiro na decoração o que é natural mas a verdade é que o hóspede não avalia só o visual. O que define uma boa nota está concentrado em três pilares simples e objetivos:

1.

Sono:

A experiência real da cama, do colchão, do travesseiro, do blackout e do silêncio;

2.

Coerência:

Se o que o hóspede viu nas fotos é o que ele realmente encontra ao chegar;

3.

Fricção zero:

O hóspede não pode precisar "pensar" nos itens básicos: tudo precisa estar funcional e intuitivo.

Quando esses pilares falham, mesmo o flat mais bonito cai de nota. Mas quando estão certos, o hóspede perdoa pequenos detalhes, porque dormir bem, sentir-se previsto e encontrar o prometido são os verdadeiros fatores de uma estadia 5★.



CHECKLIST AIRBNB

*O objetivo deste Guia do Flat Perfeito é tornar a preparação do seu imóvel **simples, estratégica e altamente lucrativa**, mostrando exatamente o que comprar, quando comprar e como organizar sempre destacando os itens que realmente elevam a experiência do hóspede e maximizam suas avaliações.*

ETAPA 1

ESTRUTURA E PREPARAÇÃO BÁSICA

Antes de falar em decoração, é essencial garantir que o espaço esteja pronto para o uso diário, sem nenhum imprevisto. Mesmo flats novos perdem nota por pequenos detalhes estruturais que passam despercebidos, mas fazem diferença imediata na experiência do hóspede.

Pintura e acabamento

Paredes limpas em tons neutros (off-white, areia ou cinza-claro), sem manchas ou retoques aparentes. Evite cores fortes, pois distorcem nas fotos e prejudicam o anúncio.

Iluminação

Use luz quente (2700K) nas áreas de convivência e no quarto, com iluminação principal e auxiliar. Deixe a luz branca apenas para cozinha e banheiro.

Climatização

Ar-condicionado split com manutenção em dia, controle com pilhas novas e um ventilador reserva para emergências.

Blackout e privacidade

Blackout de parede a parede com cortina leve por trás, e vidros sempre limpos e bem vedados.

Wi-Fi e infraestrutura

Roteador centralizado, senha visível e teste de velocidade antes do anúncio (mínimo 100 Mbps).



CONFORTO
+ ESTILO
= RENTABILIDADE

ETAPA 2

MOBILIÁRIO PRINCIPAL

Colchão e sofá são o centro da experiência: o hóspede até releva pequenos detalhes, mas não perdoa uma noite mal dormida ou um assento desconfortável.

01.

COLCHÃO

- Tamanho ideal: Queen (1,58 m x 1,98 m) para entregar padrão premium.
- Modelo recomendado: híbrido (molas ensacadas + espuma HR) para máximo conforto.
- Especificação mínima: densidade adequada e altura a partir de 28 cm.
- Use protetor impermeável premium para higiene e maior durabilidade.
- Inclua 2 travesseiros viscoelásticos com capas laváveis e antialérgicas.
- Coloque uma etiqueta de cuidados fixada na estrutura da cama para orientar o hóspede.

02.

SOFÁ

- Modelos recomendados: sofá-cama retrátil ou sofa-bed de design confortáveis e funcionais.
- Revestimentos ideais: tecidos impermeáveis ou easy-clean, sempre em tons neutros.
- Evite couro sintético, que esquenta e deteriora com facilidade.
- Paleta sugerida: cinza-claro, areia, verde-oliva ou off-white.
- Finalize com duas almofadas de apoio com capas laváveis.



03.

MESA E CADEIRAS

- Mesa de jantar ou apoio dobrável para no mínimo 2 pessoas.
- Cadeiras confortáveis e estáveis evite banquetas leves ou frágeis.
- Considere uma bancada de trabalho compacta, muito valorizada por nômades digitais.

04.

MESA E CADEIRAS

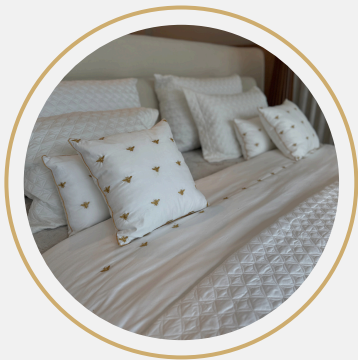
- Smart TV de 43" ou maior para melhor experiência de hospedagem.
- Instale em painel com fiação embutida para um visual mais elegante.
- Disponibilize cabo HDMI e deixe os principais apps já configurados (Netflix, Prime Vídeo, YouTube).



ETAPA 3

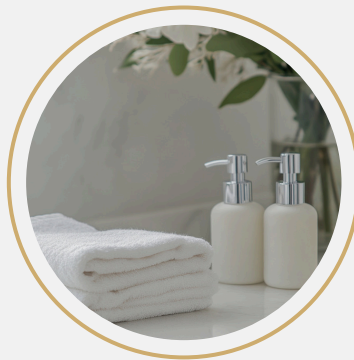
ENXOVAL E CONFORTO

Essa é a segunda **camada de experiência**: o hóspede sente conforto real quando o toque e o cheiro reforçam o padrão de cuidado.



3.1 CAMA

- Lençol 400 fios ou superior, 100% algodão.
- Cobre-leito leve + manta decorativa para composição.
- Travesseiros extras organizados no guarda-roupa.
- Protetores impermeáveis de colchão e travesseiro (linha exclusiva Anjos).
- Aroma neutro, sem amaciantes marcantes.



3.2 BANHO

- Toalhas brancas felpudas (mínimo 2 por hóspede).
- Tapete de piso absorvente.
- Kit de amenities estilo hotel (sabonete, shampoo, condicionador e hidratante).
- Secador de cabelo em perfeito funcionamento.



3.3 CONFORTO CLIMÁTICO

- Ventilador extra, manta adicional, cortina blackout e cortina leve para melhor conforto térmico e luminoso.
- Tapete lateral ao lado da cama.
- Luminária de leitura para uso individual.

ETAPA 4

EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS FUNCIONAIS

4.1 Cozinha

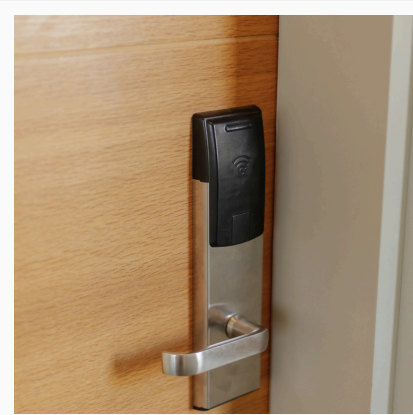
- Cooktop 2 bocas, micro-ondas e frigobar/geladeira compacta.
- Panelas antiaderentes (3 peças).
- Conjunto para 4 pessoas: pratos, talheres e copos.
- Copos de vidro, taças e canecas.
- Abridor de vinho, saca-rolhas, tábua de corte.
- Itens de apoio: pano de prato, escorredor, lixeira, detergente e esponja.

4.2 Lavanderia e Limpeza

- Ferro e tábua dobrável.
- Balde, rodo, vassoura e pá.
- Aspirador compacto ou robô aspirador.
- Kit rápido de manutenção: lâmpadas extras, pilhas e adaptadores.

4.3 Segurança

- Extintor, detector de fumaça e tapete antiderrapante no box.
- Trava interna reforçada e porta com fechamento silencioso.
- Manual impresso de emergência: contatos do síndico, zelador e hospital mais próximo.



DETALHES SENSORIAIS E
DE PERCEPÇÃO ELEVAM
A NOTA DE 4★ PARA 5★.

ETAPA 5

EXPERIÊNCIA DO HÓSPEDE E PERCEPÇÃO PREMIUM



5.1 Organização e Estética

- Ambientes limpos e sem excesso de objetos — visual leve transmite conforto.
- Quadros e adornos neutros, alinhados às fotos do anúncio.
- Mesa-de-cabeceira prática, com tomada acessível.
- Aroma suave no ambiente (difusor ou spray neutro).



5.2 Boas-Vindas

- Cartão de agradecimento personalizado.
- Garrafa de água gelada e café de cortesia.
- Informações impressas: senha do Wi-Fi, orientações de check-out e contatos úteis.



5.3 Fotografia e Anúncio

- Fotos com luz natural e no ângulo do olhar humano.
- Destaque para colchão, sofá e enxoval — reforçando o padrão premium Anjos.
- Evitar filtros pesados para manter fidelidade ao espaço real.

ETAPA 6

MANUTENÇÃO E CUIDADOS CONTÍNUOS

6.1 Limpeza e Checklist Pós-Hóspede

- Higienização completa a cada troca.
- Troca total de enxoval, protetores e toalhas.
- Verificação de lâmpadas, pilhas e travas.
- Teste rápido de Wi-Fi e TV antes da nova entrada.

6.2 Conservação do Mobiliário

- Aspiração leve em sofás e colchões; limpeza profissional trimestral.
- Evitar produtos abrasivos na rotina de limpeza.
- Rotacionar o colchão a cada 60 dias para preservar o conforto.

6.3 Avaliação e Retorno

- Monitorar avaliações no Airbnb e Booking.
- Resolver rapidamente qualquer ponto negativo.
- Meta: manter mínimo de 4,8★ no Airbnb e nota 9 no Booking.



CONFORTO CONSTRÓI RENTABILIDADE

O hóspede lembra do que sente: colchão confortável, sofá limpo, blackout eficaz, enxoval impecável e bom cheiro.

*Esses **detalhes moldam a percepção de qualidade e a avaliação final.** Para que seu flat funcione como um ativo de renda, ele precisa ser tratado como um negócio de hospitalidade, onde o conforto é o foco.*

A Anjos Colchões & Sofás entrega essa base: colchões, sofás, travesseiros e protetores que unem durabilidade, estética e conforto e fazem o hóspede querer voltar.

Conforto. Estilo. Rentabilidade.

Anjos Colchões & Sofás



POSSICIONAMENTO FINAL

Compromisso com Proprietários de Padrão de Hospitalidade

A Anjos Colchões & Sofás é uma marca construída sobre três pilares: conforto, durabilidade e estética que transforma ambientes. Há anos fazemos parte da rotina de famílias, hotéis, clínicas e empreendimentos que entendem que conforto não é detalhe, é base. E agora ampliamos esse compromisso para proprietários e investidores do mercado de aluguel de curto prazo em João Pessoa e região.

Nosso propósito vai além de vender colchões e sofás. Queremos elevar o padrão de hospedagem local, ajudando cada flat a entregar uma experiência que gere boas avaliações, alta ocupação e retorno financeiro consistente.

Nosso Propósito:

- **Entregar conforto de padrão profissional**

Fornecemos produtos pensados para uso contínuo, com materiais de alto desempenho, garantindo noites de sono melhores, hóspedes mais satisfeitos e notas mais altas.

- **Aumentar a rentabilidade dos flats**

Conforto bem planejado melhora fotos, avaliações e percepção de valor, permitindo diárias mais competitivas e maior taxa de ocupação.

- **Facilitar a vida do proprietário**

Orientamos na escolha dos itens essenciais, evitando erros comuns e garantindo soluções duráveis, práticas e alinhadas ao público do flat.

- **Elevar o padrão de hospitalidade da região**

Acreditamos que cada flat pode, e deve, oferecer uma experiência acolhedora, consistente e memorável. Isso fortalece o anfitrião, o mercado e o destino João Pessoa.



Conforto e base da experiência (Itens Essenciais)

| Item | Recomendações |
|----------------|--|
| Colchão | Linha Premium Híbrida ou Molas Ensacadas |
| Sofá/Sofá-cama | Modelos retráteis, reclináveis ou cama |
| Travesseiros | Viscoelástico ou Fibras Premium Anjos |
| Protetores | Impermeáveis Premium p/colchão e travesseiro |
| Enxoval | Jogos de cama e peças premium da Anjos |

CONCLUSÃO

O Impacto da Primeira Reserva

A primeira reserva define o futuro do seu flat. Ela é o que forma o histórico de confiança que o algoritmo do **Airbnb** e do **Booking** usa para decidir se seu anúncio merece destaque ou não.

É também o momento em que o hóspede forma a imagem da sua hospitalidade e o que ele vai dizer nas avaliações.

O GUIA ANJOS

