

GABRIEL MARTINEZ SANTAMARIA

**INDAIATUBA-SP COMO POTENCIAL MERCADO PARA ALUGUÉIS DE
TEMPORADA**

SÃO PAULO
2023

GABRIEL MARTINEZ SANTAMARIA

**INDAIATUBA-SP COMO POTENCIAL MERCADO PARA ALUGUÉIS DE
TEMPORADA**

Trabalho de conclusão de curso de
graduação em Turismo, apresentado ao
Departamento de Relações Públicas,
Propaganda e Turismo.

Orientação: Prof. Paulo Henrique Assis Feitosa

SÃO PAULO
2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Escola de Comunicações e Artes da Universidade de São Paulo
Dados inseridos pelo(a) autor(a)

Santamaria, Gabriel Martinez
INDAIATUBA-SP COMO POTENCIAL MERCADO PARA ALUGUÉIS DE
TEMPORADA / Gabriel Martinez Santamaria; orientador,
Paulo Henrique Assis Feitosa. - São Paulo, 2023.
49 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) -
Departamento de Relações Públicas, Propaganda e Turismo /
Escola de Comunicações e Artes / Universidade de São
Paulo.
Bibliografia

1. Indaiatuba como potencial mercado para aluguéis de
temporada. I. Assis Feitosa, Paulo Henrique. II. Título.

CDD 21.ed. - 910

Elaborado por Alessandra Vieira Canholi Maldonado - CRB-8/6194

Resumo

Este trabalho analisa o potencial e os desafios do setor de aluguel por temporada em Indaiatuba, considerando sua infraestrutura sólida, localização privilegiada e a presença de condomínios de imóveis de veraneio na região. A pesquisa utiliza dados do AirDNA para avaliar o desempenho do mercado, incluindo taxas de ocupação, receita, tarifa média diária e RevPAR. Os resultados indicam que, apesar do potencial, o aluguel por temporada enfrenta desafios sazonais significativos. O estudo também destaca a necessidade de estratégias específicas para lidar com a variação na demanda e sugere que o modelo de aluguel pode ser uma oportunidade viável para proprietários de imóveis, contribuindo para o desenvolvimento econômico sustentável da região.

Palavras-chave:

Aluguel por temporada, Turismo, Desempenho de mercado, Sazonalidade, Desenvolvimento econômico, Infraestrutura turística, Condomínios de veraneio, AirDNA, Indaiatuba.

Abstract

This study examines the potential and challenges of the short-term rental sector in Indaiatuba, considering its robust infrastructure, privileged location, and the presence of vacation property condominiums in the region. The research utilizes data from AirDNA to assess market performance, including occupancy rates, revenue, average daily rate, and RevPAR. The results indicate that despite the potential, short-term rentals face significant seasonal challenges. The study also highlights the need for specific strategies to cope with demand fluctuations and suggests that the rental model can be a viable opportunity for property owners, contributing to the sustainable economic development of the region.

Keywords:

Short-term rental, Indaiatuba, AirDNA, market performance, occupancy rates, revenue, average daily rate, RevPAR, seasonal challenges, sustainable development, property owners.

1. Introdução	5
2. Referencial Teórico	8
3. Materiais e Métodos	15
2.1 Performance de Mercado	16
2.2 Taxa de ocupação	17
2.3 Diária média (Average Daily Rate - ADR)	19
2.4 Revenue per available room (RevPAR)	19
2.5 Receita	20
3. Resultados	21
3.1 Sobre a amostra	21
3.2 Amostra listada por tipos de acomodações	22
3.3 Amostra listadas por canais	22
3.4 Amostra listadas por quantidade de quartos	23
3.5 Amostra listada por disponibilidade de calendário	24
3.6 Amostra listada por estadia mínima	25
3.7 Amostra listada por política de cancelamento	25
3.8 Porcentagem de amenities listada na amostra	26
3.9 Performance de Mercado de Indaiatuba	28
3.10 Performance do entorno de Indaiatuba	30
3.11 Taxa de ocupação de Indaiatuba	32
3.12 Diária média em Indaiatuba	32
3.13 RevPAR em Indaiatuba	33
3.14 Análise de receita em Indaiatuba	34
4. Discussão	35
5. Considerações Finais	43
6. Referências	46

1. Introdução

O foco central deste trabalho recai sobre os aluguéis por temporada, apresentando-os como um modelo de negócio promissor e uma alternativa estratégica para impulsionar o setor turístico no município de Indaiatuba-SP. A escolha desse tema não apenas preenche lacunas existentes no conhecimento acadêmico sobre o assunto, mas também propõe novas perspectivas e abordagens inovadoras. A relevância desse estudo é evidente não apenas no âmbito acadêmico, onde contribui para o enriquecimento do conhecimento existente, mas também no cenário social, dada a sua profunda influência nos segmentos imobiliário, turístico e hoteleiro. É imperativo manter discussões constantes sobre sua evolução, dada a natureza dinâmica desse setor. Este trabalho busca contribuir para essas discussões ao analisar tanto os benefícios que esses aluguéis podem trazer, ao mesmo tempo em que são abordadas as possíveis adversidades, permitindo uma compreensão holística e crítica desse fenômeno.

A análise parte do pressuposto que a cidade possui um potencial turístico latente para a atividade de aluguéis por temporada, dada à sua localização acessível e próxima a grandes metrópoles, sua excelente infraestrutura urbana, à presença de diversos condomínios com chácaras de veraneio ociosas e às atrações naturais e culturais da região. Dentre os desafios que a cidade enfrenta, estão a falta de regulamentação específica para aluguéis de temporada, a baixa visibilidade como destino turístico e a concorrência com outras opções de mercado. Diante desse contexto, surge a seguinte questão de pesquisa: “quais são os principais desafios e oportunidades para o desenvolvimento do mercado de aluguéis de temporada em Indaiatuba-SP?”

O objetivo geral desta pesquisa consiste em realizar uma análise abrangente e aprofundada do potencial do mercado de aluguéis por temporada em Indaiatuba-SP. A pesquisa visa compreender a dinâmica desse mercado, identificar oportunidades e desafios para proprietários de imóveis. O intuito é fornecer insights valiosos que possam contribuir para o desenvolvimento sustentável desse segmento.

- Objetivos específicos:

- Alimentar a discussão com conteúdo contemporâneo dada a relevância e dinamismo desse mercado ;
- Estimular o senso crítico da sociedade a respeito da economia compartilhada;
- Fornecer insights valiosos para proprietários de imóveis ociosos;
- Contribuir com a promoção do turismo sustentável de Indaiatuba-SP;
- Incentivar o uso inovador, ético e orgânico das plataformas da economia compartilhada.

A escolha do tema desta pesquisa é motivada pela crescente relevância e dinamismo do mercado de aluguéis por temporada, representando uma alternativa promissora no cenário turístico de Indaiatuba-SP. A economia compartilhada, especialmente neste setor, apresenta nuances que merecem aprofundamento, pois impactam não apenas a esfera econômica, mas também aspectos sociais e culturais da comunidade local.

Ao considerar o atual cenário do turismo, é evidente que a economia compartilhada está moldando novas formas de interação entre proprietários e turistas, tornando-se uma parte significativa da paisagem econômica contemporânea. No entanto, é notável a falta de estudos específicos sobre esse fenômeno em Indaiatuba-SP. A literatura existente muitas vezes se concentra em contextos globais ou nacionais, deixando uma lacuna de conhecimento sobre o potencial local específico e os desafios que esse mercado pode enfrentar em uma comunidade específica.

Ao preencher essa lacuna, esta pesquisa visa contribuir para a compreensão das implicações práticas e teóricas dos aluguéis por temporada em Indaiatuba, destacando seu potencial e desafios. A análise desses dados pode fornecer informações valiosas para proprietários de imóveis ociosos, gestores municipais, agentes do setor turístico e acadêmicos interessados na economia compartilhada e suas implicações em comunidades locais. Ao abordar esse tema, a pesquisa busca fornecer insights significativos para estimular a discussão crítica sobre a economia compartilhada e suas implicações específicas para Indaiatuba-SP.

Este estudo adota um modelo de pesquisa quali-quantitativo, caracterizado pela análise qualitativa de gráficos e dados qualitativos. A natureza básica da pesquisa é eminentemente teórica, fundamentada em uma revisão bibliográfica extensiva que busca consolidar e sintetizar o conhecimento existente sobre o tema em questão. Trata-se, portanto, de uma abordagem descritiva, pois visa estabelecer relações entre variáveis relevantes, empregando técnicas de coleta de dados padronizados, como gráficos e métodos observacionais. Por fim, foi utilizado o procedimento de pesquisa de levantamento para obter e compilar dados referentes ao mercado.

Para esta pesquisa, a plataforma eleita para a coleta e organização de dados é o AirDNA, uma ferramenta notável que se vale de algoritmos avançados para compilar uma base de dados robusta por cidade. A escolha dessa plataforma se fundamenta em sua capacidade de fornecer informações detalhadas e atualizadas sobre o desempenho do mercado de aluguéis por temporada. O AirDNA se destaca pela sua eficácia na análise de tendências, comportamentos e padrões, possibilitando uma abordagem qualitativa e quantitativa na compreensão do cenário em Indaiatuba-SP. A utilização dessa ferramenta não apenas assegura a confiabilidade dos dados coletados, mas também confere à pesquisa uma base sólida para a análise crítica e profunda do mercado em questão.

Este trabalho está estruturado de maneira a proporcionar uma compreensão abrangente sobre o tema proposto, seguindo uma organização lógica e coesa. O primeiro capítulo, Introdução, oferece uma contextualização sobre o mercado de aluguéis por temporada em Indaiatuba-SP, delineando o problema de pesquisa, objetivos, justificativa e uma visão geral da metodologia adotada. No segundo capítulo, Referencial Teórico, são explorados os principais conceitos e teorias que fundamentam o estudo, utilizando material relevante para abordar o assunto. O terceiro capítulo, Materiais e Métodos, detalha a utilização da plataforma AirDNA e as métricas de desempenho por ela disponibilizadas, como RevPAR, diária média, taxa de ocupação e receita. O quarto capítulo, Resultados, apresenta os dados coletados pela plataforma, oferecendo uma visão detalhada do panorama do mercado em Indaiatuba. Na sequência, o quinto capítulo, Discussão, analisa e aplica os resultados, proporcionando insights valiosos e interpretando os dados à luz do referencial teórico. As Considerações Finais, último capítulo, compila os

principais achados, reforçando as contribuições da pesquisa e delineando possíveis direções para estudos futuros. A seção de Referências apresenta todas as fontes citadas ao longo do trabalho, garantindo a integridade acadêmica e metodológica desta pesquisa.

2. Referencial Teórico

De acordo com o Plano Diretor de Turismo de Indaiatuba (2018), a localização estratégica do município é um dos seus pontos destacados. Situado no Estado de São Paulo e integrado à Região Metropolitana de Campinas (RMC), Indaiatuba se encontra a uma distância de 100 km da capital paulista, a 30 km do município sede da região, 60 km de Sorocaba e apenas 10 km do Aeroporto Internacional de Viracopos. Além disso, a cidade é proximamente acessível através das principais rodovias, incluindo as Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera, do Açúcar, D. Pedro I e Castelo Branco. O destaque é dado à importância desta infraestrutura viária no progresso do município ao longo das últimas décadas (PLANO DIRETOR DE TURISMO DE INDAIATUBA, 2018).

O desenvolvimento de Indaiatuba apresentou uma mudança significativa ao longo dos anos. Antes da década de 70, a cidade compartilhava características com muitas outras da região, sendo predominantemente rural. Entretanto, a dinâmica urbana experimentou uma transformação marcante com a criação do Distrito Industrial em agosto de 1973, durante a gestão do prefeito Romeu Zerbini. Nesse período, uma lei de incentivos foi promulgada no ano seguinte, visando atrair indústrias para se estabelecerem no município (PREFEITURA DE INDAIATUBA, sd).

Atualmente, Indaiatuba se destaca economicamente, com um Produto Interno Bruto (PIB) estimado em cerca de R\$18,3 bilhões de reais. O setor de serviços contribui significativamente, representando 56,6% do valor adicionado, seguido pela indústria (35,1%), administração pública (8%) e agropecuária (0,3%) (INSTITUTO CARAVELA DE DADOS E PESQUISAS, 2023).

Essa diversificação nos setores produtivos reflete o progresso econômico e a resiliência do município ao longo do tempo. Todas essas ações asseguram ao

município o fortalecimento do turismo de negócios (PLANO DIRETOR DE TURISMO DE INDAIATUBA, 2018).

De acordo com o Plano Diretor de Turismo de Indaiatuba, a cidade se destaca nacionalmente pela qualidade de vida e bem-estar. Em 2012, Indaiatuba foi reconhecida no índice Firjan - IFDM como uma das melhores cidades para se viver no Brasil. Esses atributos são de grande relevância para destinos turísticos. Desde a introdução dos índices Firjan, Indaiatuba consistentemente se posicionou entre os dez primeiros colocados. A qualidade de vida também se manifesta nos excelentes indicadores de tratamento de água, gestão de resíduos e preservação de matas ciliares (PLANO DIRETOR DE TURISMO DE INDAIATUBA, 2018).

O Termo de Cooperação entre o Senac Jundiaí e o Consórcio Intermunicipal para Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito das Frutas, assinado em 02 de agosto de 2018, marcou o início do desenvolvimento do Plano Regional de Turismo do Circuito das Frutas (CF), englobando os municípios de Atibaia, Indaiatuba, Itatiba, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira, Morungaba, Valinhos e Vinhedo. O Circuito das Frutas ganha destaque pela promoção do turismo rural em suas diversas propriedades, aproveitando o potencial histórico de produção de frutas na região. A área também é reconhecida nacionalmente por sediar inúmeros eventos relacionados à temática das frutas, como as Festas da Uva, do Morango, do Caqui, da Goiaba e do Figo, que celebram a produção e valorizam os produtores rurais locais (PLANO REGIONAL DE TURISMO DO CIRCUITO DAS FRUTAS, 2020).

Além disso, o plano destaca a adesão à Política Nacional de Turismo, fundamentada na regionalização do turismo. Conforme esse princípio, municípios sem uma vocação turística evidente podem beneficiar-se ao desempenhar papéis como provedores de mão de obra ou produtos para atender as necessidades turísticas regionais. Essa abordagem, respaldada por recomendações da Organização Mundial de Turismo (OMT), foi adotada pelo Ministério do Turismo (Mtur) em 2004, visando ao desenvolvimento regional e conferindo maior protagonismo às Unidades da Federação. O objetivo principal dessa política é apoiar a estruturação dos destinos, a gestão e a promoção do turismo no Brasil (PLANO REGIONAL DE TURISMO DO CIRCUITO DAS FRUTAS, 2020).

A gastronomia regional do Circuito das Frutas revela uma notável riqueza, representando um mosaico de tradições e influências étnicas que permearam a região ao longo dos séculos. O turista que visita esse circuito tem a oportunidade única de explorar uma ampla variedade de experiências culinárias, desde autênticas comidas da fazenda até refinadas cantinas italianas e restaurantes de padrão internacional. A diversidade gastronômica se estende ainda para além das fronteiras, abrangendo opções de comida japonesa, chinesa, mexicana e alemã. Assim, os diversos paladares encontram um verdadeiro festival de sabores em uma única região. Além da culinária, o Circuito das Frutas destaca-se pelo seu belíssimo artesanato local, proporcionando aos visitantes uma imersão completa na cultura regional. Vale ressaltar que ao longo de todo o ano, a região é palco de inúmeras festas tradicionais, enriquecendo ainda mais a experiência turística (CIRCUITO DAS FRUTAS, s.d.).

Em abril de 2023, Indaiatuba sediou sua primeira Festa da Uva, um evento que está planejado para tornar-se uma tradição anual, visando resgatar a cultura e a história do emblemático bairro rural da Videira. Ao longo dos três dias de celebração, o evento foi um grande sucesso, superando amplamente as expectativas dos organizadores. A atraente programação incluiu uma feira de produtores agrícolas locais, a oferta e degustação de pratos típicos da região, além de apresentações de músicas e danças sertanejas tradicionais. A superlotação do evento e a participação expressivos durante todos os três dias do festival evidenciam não apenas o êxito deste primeiro evento, mas também o potencial de crescimento e consolidação dessa festa como um marco cultural no calendário da cidade (JORNAL MAIS EXPRESSÃO, 2023).

Além disso, Indaiatuba atrai uma considerável quantidade de turistas sazonalmente devido a eventos de magnitude regional, como a FAICI, um renomado rodeio na cidade que oferece inúmeras atrações de expressão nacional. Outro destaque é o Tomorrowland, um festival de destaque internacional de música eletrônica sediado anualmente em Itu, que também aumenta a taxa de ocupação de toda a região durante os seus 4 dias de ocorrência.

Indaiatuba oferece opções de lazer e entretenimento, conforme mencionado pelo TripAdvisor (2023). A cidade conta com parques e áreas de lazer que permitem

aos turistas desfrutarem de atividades ao ar livre, tais como caminhadas, corridas e passeios de bicicleta. Além disso, dispõe de alternativas comerciais, incluindo shopping centers, lojas, cinemas e restaurantes, proporcionando aos visitantes opções tanto para compras quanto para diversão.

A cidade também possui uma Secretária de Cultura ativa reconhecida por sediar eventos culturais e artísticos nos diversos espaços destinados a estas atividades. Entre eles, destaca-se o Centro Cultural Hermenegildo Pinto (CCHIP), um local que abriga diversas manifestações artísticas, incluindo exposições, apresentações teatrais e musicais, promovendo o acesso à cultura para a comunidade. O CIAEI (Centro Integrado de Apoio à Educação de Indaiatuba) é outro importante espaço cultural em Indaiatuba. Este centro multifuncional abriga diversos eventos culturais, educacionais e artísticos, incluindo espetáculos teatrais, musicais, exposições e atividades formativas. (SECRETARIA DA CULTURA, sd).

De acordo com TripAdvisor (2023), a cidade também conta com museus como o Museu Ferroviário, que preserva a história ferroviária da região, oferecendo exposições e atividades educativas, o Casarão Pau Preto, um patrimônio histórico e o museu da água.

Apesar de todas as iniciativas, atrativos, excelente infraestrutura e localização privilegiada, o desenvolvimento do turismo ainda não atingiu seu vasto potencial e a atividade segue sendo inexpressiva na cidade. Um dos desafios é a falta de uma estratégia turística abrangente e de investimentos adequados para promover a cidade como destino turístico. De acordo com Luiz Gonzaga Godoi Trigo em sua obra "Turismo básico", destaca-se a relevância da divulgação eficiente das atrações turísticas e da elaboração de roteiros bem estruturados como elementos cruciais para atrair visitantes e fomentar o progresso do setor turístico (TRIGO, 2002).

Ainda de acordo com o autor, a falta de integração entre os atores do setor turístico também é um obstáculo. A cooperação entre órgãos governamentais, empresas privadas, associações e a comunidade local é essencial para o desenvolvimento do turismo sustentável e para o fortalecimento da cadeia produtiva do setor (TRIGO, 2002).

Através do aluguel por temporada, a economia de compartilhamento emerge como uma alternativa perspicaz para contornar as adversidades mencionadas, efetivamente impulsionando o turismo local. Esse cenário se revela promissor dada a existência de inúmeros condomínios com chácaras de veraneio subutilizadas na cidade. A tendência de consumo compartilhado resultou na proliferação de aplicativos, um fenômeno observado por Botsman e Rogers (2011), em que as pessoas pagam pelos benefícios e funcionalidades proporcionados por um produto sem a necessidade de possuí-lo.

Ainda segundo os autores, este movimento engloba categorias como o Mercado de Redistribuição, em que produtos em desuso são doados ou trocados para atender necessidades mútuas, e o Estilo de Vida Colaborativo, em que ativos menos tangíveis, como imóveis, são ofertados por períodos menores. Neste contexto, o aluguel por temporada capitaliza recursos ociosos existentes na forma de chácaras de veraneio, conferindo benefícios tanto aos proprietários quanto aos turistas e o comércio local.

Segundo Schor (2017), a economia do compartilhamento inicialmente angariou popularidade ao possibilitar a geração acessível de renda para indivíduos comuns. Dessa forma, ao disponibilizarem chácaras de veraneio para locação por temporada, os proprietários têm a oportunidade de atender à demanda turística, resultando na obtenção de renda adicional e contribuindo para o desenvolvimento econômico local. Adicionalmente, o aluguel por temporada pode catalisar o turismo ao longo do ano, o que propicia uma ocupação mais consistente dos imóveis que originalmente estariam ociosos.

No entanto, é crucial ressaltar que o aluguel por temporada deve seguir as legislações municipais e condominiais e obedecer às normas de segurança e qualidade, garantindo assim a satisfação dos hóspedes. Para TAVOLARI (2017, p. 259) ações aparentemente simples no Airbnb, como alugar apenas um quarto em uma casa utilizada para moradia, tornam-se complexas do ponto de vista legal. Transações desse tipo frequentemente não são reconhecidas pela maioria dos sistemas jurídicos, pois a norma é a locação do imóvel residencial por completo, sem subdivisões. O destaque de um quarto para locação já gera complicações; alugar apenas um cômodo por curtos períodos, sem formalidades contratuais

significativas e com intermediação do Airbnb, torna-se ainda mais difícil de conceber, controlar ou regulamentar. Portanto, para a autora, o apoio e a regulamentação adequada por parte das autoridades locais desempenham um papel fundamental para promover essa atividade como uma opção atrativa e segura para os turistas.

Uma das formas de promover o turismo de forma sustentável no município é adotar políticas de turismo de base comunitária. Esta modalidade, segundo Mielke & Pegas (2013) é uma abordagem que visa não apenas impulsionar o desenvolvimento econômico local, mas também fortalecer as comunidades ao envolvê-las ativamente no processo. Essa modalidade de turismo prioriza a participação ativa das comunidades na gestão e na tomada de decisões relacionadas às atividades turísticas que ocorrem em seu entorno. Ao incorporar a cultura, os costumes e os recursos locais, o turismo de base comunitária busca oferecer experiências autênticas aos visitantes, ao mesmo tempo em que beneficia diretamente as comunidades anfitriãs.

Ao utilizar o turismo como uma estratégia de desenvolvimento econômico, as comunidades podem diversificar suas fontes de renda, reduzindo a dependência de setores específicos. Isso não apenas melhora o sustento das famílias locais, mas também fortalece a resiliência das comunidades diante das mudanças econômicas. No entanto, para garantir a continuidade e a eficácia dessa abordagem, é essencial o estabelecimento de associações e cooperativas de turismo Mielke & Pegas (2013).

Essas organizações desempenham um papel crucial na promoção da cooperação entre os membros da comunidade, facilitando a implementação de práticas sustentáveis e a gestão equitativa dos benefícios do turismo. Além disso, a institucionalização por meio dessas associações cria uma estrutura organizacional que ajuda a garantir a continuidade e a adaptação do turismo de base comunitária ao longo do tempo. Dessa forma, a sustentabilidade nesse modelo de turismo é alcançada não apenas por meio do desenvolvimento econômico, mas também pela construção de relações colaborativas e estruturas organizacionais sólidas dentro das comunidades.

De acordo com Keogh (2020) o Airbnb tem o potencial de se alinhar de maneira significativa com o turismo sustentável através da participação ativa em atividades voltadas para o desenvolvimento de destinos. Uma estratégia eficaz inclui a implementação de iniciativas de marketing localizado, o que envolve promover destinos específicos de maneira autêntica e culturalmente sensível. Ao destacar as características únicas de cada comunidade, o Airbnb pode contribuir para a preservação da identidade local e incentivar o turismo responsável.

Além disso, ainda de acordo com Keogh (2020) a plataforma pode fortalecer seus esforços colaborativos para o aluguel de residências secundárias, promovendo práticas sustentáveis. Isso pode ser alcançado incentivando anfitriões e hóspedes a adotar comportamentos mais conscientes, como a gestão eficiente de resíduos, o uso responsável de recursos naturais e o respeito às normas e tradições locais. Ao envolver as comunidades de forma transparente e inclusiva, o Airbnb pode contribuir para o desenvolvimento econômico local, enquanto minimiza os impactos negativos associados ao turismo.

De acordo com Ntibanyurwa (2006) O turismo pode impulsionar o comércio local oferecendo diversas oportunidades de emprego, aumentando as receitas estrangeiras e promovendo o desenvolvimento de pequenos negócios por meio do consumo de produtos turísticos locais e não turísticos. A presença contínua de turistas em uma região cria uma demanda crescente por uma variedade de serviços, desde acomodações e restaurantes até atividades culturais e artesanato local. Esse aumento na demanda não apenas gera oportunidades de emprego diretas nessas indústrias, mas também estimula o crescimento de setores relacionados, como agricultura, transporte e serviços. Além disso, o turismo contribui significativamente para as receitas estrangeiras, já que os visitantes gastam dinheiro em hospedagem, alimentação, compras e experiências locais. Essas divisas estrangeiras entram na economia local, fortalecendo a base financeira e possibilitando investimentos em infraestrutura e serviços públicos.

A promoção do consumo de produtos locais, sejam eles específicos para o turismo, como lembranças e artesanato, ou produtos gerais da região, também é uma forma essencial pela qual o turismo beneficia o comércio local. A preferência por produtos locais impulsiona as vendas de pequenos empresários, agricultores e

artesãos, promovendo a sustentabilidade econômica e cultural da comunidade Ntibanyurwa (2006).

Portanto, o impulsionamento do turismo não apenas diversifica as oportunidades econômicas, mas também contribui para a vitalidade e resiliência do comércio local, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento econômico.

3. Materiais e Métodos

A presente pesquisa adota uma abordagem quali-quantitativa e se caracteriza como uma pesquisa de levantamento, analisando uma amostra de dados provenientes da plataforma AirDNA. A escolha dessa metodologia é respaldada pela natureza do objeto de estudo, que envolve a análise de métricas e padrões relacionados aos aluguéis por temporada em Indaiatuba-SP.

De acordo com seu próprio site, o AirDNA é uma empresa especializada em fornecer dados e análises para o mercado de aluguéis de temporada. Em sua essência, a plataforma coleta, organiza e analisa dados provenientes de agências online aluguéis por temporada, como o Airbnb e VRBO, abrangendo milhões de propriedades em todo o mundo para oferecer informações detalhadas sobre o desempenho desses aluguéis.

As informações fornecidas pelo AirDNA através de algoritmos incluem estatísticas de desempenho, tendências de reservas, análises de competição e outros dados relevantes para o setor de hospitalidade e turismo. A plataforma não se limita apenas a dados históricos, mas também fornece previsões e análises prospectivas. Isso é crucial para os stakeholders, pois permite uma compreensão abrangente das tendências emergentes, contribuindo para decisões informadas em tempo real e estratégias eficazes.

É fundamental destacar que a base de dados do AirDNA é alimentada em tempo real, sendo os resultados atualizados mensalmente em sua interface. Dessa forma, os dados apresentados neste estudo correspondem ao mês de outubro de 2023, proporcionando uma análise precisa e contemporânea do cenário do mercado de aluguéis por temporada em Indaiatuba.

Um desafio significativo que merece atenção ao longo desta pesquisa é a possível carência de acesso a informações detalhadas sobre o mapeamento de ociosidade de imóveis destinados ao aluguel por temporada em Indaiatuba. A partir da observação da distribuição espacial da cidade fica evidente que a cidade possui inúmeros condomínios de chácaras e sítios de veraneio, no entanto a AirDNA, embora forneça dados valiosos sobre a atividade de aluguel, pode não oferecer uma visão abrangente do número de propriedades que estão disponíveis, mas não estão ativamente listadas. A ociosidade de imóveis, aqueles que poderiam potencialmente ser utilizados para aluguel por temporada, mas que não estão atualmente participando do mercado, pode não ser totalmente capturada pelos dados disponíveis. Essa lacuna pode limitar a compreensão completa do potencial subaproveitado da atividade na cidade.

O intuito da pesquisa é obter dados sobre o conhecimento, motivações, percepções, barreiras, preferências e experiências dos viajantes, além das expectativas dos proprietários em relação ao aluguel por temporada. As métricas utilizadas pelo AirDNA para avaliar o potencial de mercado das localidades são Performance de mercado, taxa de ocupação, diária média Revenue Per Available Room (RevPAR) e receita que serão melhores desenvolvidas a seguir:

2.1 Performance de Mercado

A AirDNA utiliza uma metodologia de classificação para avaliar o desempenho de mercados de aluguel de curto prazo em relação aos 2.000 principais mercados do Airbnb globalmente. Essa avaliação se baseia em quatro métricas cruciais:

1. Demanda por Aluguéis: essa métrica analisa a frequência das reservas de aluguéis ao longo do ano, considerando a ocupação anual e as taxas de crescimento das listagens. A pontuação reflete a demanda por viagens em um mercado específico, onde pontuações mais altas indicam uma demanda significativa por aluguéis de curto prazo e pontuações mais baixas sugerem uma demanda mais modesta.

2. Crescimento da Receita: Avalia se os anúncios de aluguel por temporada em um mercado renderam mais no mês atual em comparação ao mesmo mês do

ano anterior. Pontuações elevadas indicam um aumento na receita por propriedade, enquanto pontuações mais baixas sugerem um crescimento mais limitado, baseando-se na variação anual do *Revenue per Available Room* (RevPAR) para propriedades que receberam reservas em ambos os períodos.

3. Sazonalidade: Reflete a variação na demanda de viagens entre alta e baixa temporada. Pontuações altas indicam baixa sazonalidade, indicando uma demanda relativamente consistente durante todo o ano, enquanto pontuações baixas sugerem uma sazonalidade mais acentuada, calculada pela diferença percentual entre a receita média mensal mínima e máxima observada ao longo do ano anterior.

4. Regulamentação: Avalia a possibilidade de operar um negócio de aluguel de curto prazo em um determinado mercado sem enfrentar obstáculos legais significativos. Essa métrica considera o comportamento do anfitrião e da propriedade para identificar indicadores de regulamentação e sua aplicação. Pontuações mais altas indicam uma regulamentação menos restritiva ou não aplicada, enquanto algumas localidades podem impor restrições rigorosas ou proibições.

A “Pontuação de Mercado” resulta da combinação dessas métricas e serve como indicador principal do desempenho de um mercado em relação aos principais mercados globais para a prática do Airbnb. Esses mercados são destacados pelo grande número de listagens e um amplo conjunto de dados históricos. A classificação é determinada pelo percentil em que um mercado se encontra para cada métrica, resultando em uma pontuação geral. Por exemplo, um mercado no percentil 70 teria uma pontuação de 70 em 100. Essa pontuação é atualizada mensalmente, sendo um indicador útil para acompanhar as mudanças no mercado ao longo do tempo.

2.2 Taxa de ocupação

A taxa de ocupação, no contexto de aluguéis por temporada, segundo o AirDNA, é um indicador calculado ao dividir o número de dias em que um imóvel foi reservado pelo total de dias em que esteve disponível para reserva em um

determinado mês. Anúncios que não receberam reservas durante o período considerado são excluídos do cálculo.

No contexto da análise das taxas de ocupação de aluguéis por temporada, é de extrema importância compreender a disponibilidade dessas propriedades. A abordagem da AirDNA consiste em analisar as taxas de ocupação somente quando um anúncio de aluguel por temporada está efetivamente disponível para reserva. Essa abordagem é adotada para refletir com precisão o desempenho real das reservas. Muitos anfitriões optam por não disponibilizar seus aluguel por temporadas em tempo integral, bloqueando determinados dias no calendário de disponibilidade. Essa escolha pode ser motivada por diversos fatores, como a intenção do anfitrião de utilizar a propriedade pessoalmente ou em conformidade com as regulamentações específicas do mercado de aluguel por temporada. A taxa de ocupação é calculada pela seguinte equação:

$$Tx \text{ de Ocupação} = (N^{\circ} \text{ Total de Quartos Disponíveis} / N^{\circ} \text{ de Quartos Ocupados}) \times 100$$

Essa equação expressa a proporção de quartos ocupados em relação ao número total de quartos disponíveis, normalmente expressa como uma porcentagem. Multiplicando o resultado por 100 converte a fração em uma forma percentual.

Para ilustrar esse conceito, considere o exemplo em que um anúncio de aluguel por temporada esteve disponível para reserva durante 320 dias dos 365 dias possíveis nos últimos 12 meses. Desse período de disponibilidade, foi ocupado (ou seja, reservado) por 52% dos 320 dias disponíveis, o que implica que o anfitrião bloqueou o anúncio durante os restantes 45 dias.

Os dias em que o anfitrião bloqueia o anúncio são registrados como indisponíveis no calendário da listagem, assim como ocorre com as reservas confirmadas. Portanto, ao analisar o desempenho das listagens, é imperativo distinguir os dias reservados dos dias bloqueados, considerando apenas os primeiros como geradores efetivos de receita. Para realizar essa distinção, a AirDNA utiliza tecnologias avançadas de inteligência artificial e aprendizado de máquina, capazes de identificar bloqueios e períodos indisponíveis nos calendários do Airbnb e VRBO. A análise engloba 16 indicadores de reserva distintos, como a duração da

estadia, prazos de confirmação, avaliações e outros critérios relevantes, com o propósito de produzir métricas precisas de desempenho de reservas tanto para listagens individuais quanto para mercados em sua totalidade.

2.3 Diária média (*Average Daily Rate - ADR*)

A diária média, calculada pelo AirDNA, resulta da divisão da receita gerada em uma reserva pelo número de dias reservados, incluindo a taxa de limpeza estabelecida pelo anfitrião. Ao analisar o desempenho financeiro de um anúncio de aluguel por temporada, é crucial considerar a taxa de limpeza como parte das receitas totais. Esta taxa representa uma fonte adicional de receita comum para muitos anfitriões e gestores de propriedades.

Para calcular a diária média, inicialmente determina-se a receita total proveniente das reservas, dividindo-a pelo número de dias em que essas reservas foram realizadas. Em seguida, a taxa de limpeza é incorporada à análise, sendo dividida pelo número de dias reservados. Isso proporciona uma compreensão abrangente das fontes de receita associadas ao aluguel por temporada.

$$ADR = \text{Receita Total Gerada} / \text{Diárias Vendidas}$$

Por exemplo, consideremos uma propriedade reservada por 5 dias a uma taxa de R\$250 por noite, com uma taxa de limpeza totalizando R\$200. Nesse cenário, a diária média seria calculada da seguinte forma: $[(R\$250 \times 5 \text{ noites}) + R\$200] / 5 = R\$290$. É importante destacar que ao incluir as taxas de limpeza no cálculo da diária média, estas são consideradas parte das receitas totais geradas. Vale ressaltar que os dados históricos da AirDNA incorporam as taxas de limpeza, enquanto os dados prospectivos não contemplam essas taxas em suas projeções.

2.4 Revenue per available room (RevPAR)

O Índice de Receita por Aluguel Disponível (RevPAR), empregado pelo AirDNA, emerge como uma métrica inestimável para avaliar a demanda em mercados específicos. Este indicador facilita a análise do número de reservas efetuadas e, por conseguinte, a receita gerada em diferentes períodos, proporcionando uma visão detalhada das flutuações de popularidade ao longo do tempo.

O RevPAR revela-se especialmente precioso devido à sua capacidade única de oferecer insights sobre a sazonalidade do mercado. Sua computação considera a Tarifa Média Diária (diária média) e a Taxa de Ocupação, sendo apresentada em duas formas distintas:

RevPAR Diário (Daily RevPAR): Este indicador é obtido multiplicando a Tarifa Média Diária do dia pela correspondente Taxa de Ocupação, proporcionando uma medida do desempenho diário do mercado.

RevPAR Mensal (Monthly RevPAR): Este indicador é calculado ao obter a Receita Total gerada pelo mercado durante um determinado mês, que é então dividida pelo número total de listagens disponíveis para aluguel no mesmo período.

Suponha-se que um hotel tenha uma tarifa média diária (ADR) de R\$300 e uma taxa de ocupação de 80%. Neste exemplo, o RevPAR é calculado usando a seguinte equação:

$$\text{RevPAR} = \text{Tarifa Média Diária (ADR)} \times \text{Taxa de Ocupação}$$

$$\text{RevPAR} = R\$300 \times 0,80 = R\$240$$

Isso significa que, em média, cada quarto disponível no hotel gerou uma receita de R\$240 durante o período considerado, levando em conta tanto a tarifa média diária como a taxa de ocupação.

2.5 Receita

No AirDNA, oferecemos acesso a informações abrangentes sobre o desempenho de receita, tanto para propriedades individuais quanto para o mercado como um todo. Ao obter os dados de desempenho de receita de uma propriedade específica, esses valores são consolidados na receita total do mercado, e a mediana correspondente é então calculada.

O cálculo da receita para um anúncio de aluguel por temporada envolve a multiplicação do número de dias reservados pela Tarifa Média Diária (ADR), conforme indica a seguinte equação:

$$\text{Receita} = \text{N}^\circ \text{ de Diárias vendidas} \times \text{Tarifa Média Diária (ADR)}$$

É crucial destacar que nem todas as propriedades de aluguel por temporada estão disponíveis o ano inteiro, e, portanto, a taxa de ocupação é determinada ao considerar o número de dias efetivamente reservados.

Após a coleta dos dados de receita de todas as listagens de aluguel por temporada dentro de um mercado específico, calculamos a mediana para representar o desempenho global desse mercado. Como exemplificado abaixo, a receita média gerada por uma propriedade nesse mercado durante o mês de março de 2023 totalizou R\$9.800. Essa abordagem oferece uma visão abrangente e representativa do cenário financeiro de aluguel por temporada em um determinado mercado.

3. Resultados

3.1 Sobre a amostra

Por meio da análise aprofundada dos dados fornecidos pela plataforma AirDNA, esta etapa proporciona uma visão abrangente sobre as principais métricas que delineiam a performance desse mercado na cidade. Cada métrica examinada oferece insights valiosos sobre o desempenho de Indaiatuba neste mercado. A interpretação dos resultados busca traçar um perfil preciso do potencial e dos desafios enfrentados pelos anfitriões e gestores de propriedades, fornecendo uma base sólida para discussões detalhadas que se seguirão. Este conjunto de dados oferece não apenas números, mas uma narrativa significativa que pode orientar as estratégias futuras no âmbito do turismo de aluguel por temporada em Indaiatuba.

A análise dos resultados baseia-se em uma ampla amostra de dados, abrangendo 163 anúncios de imóveis disponíveis na cidade, conforme indica o resultado a seguir:

Gráfico 1 - Total de imóveis listados

163

+22% past year

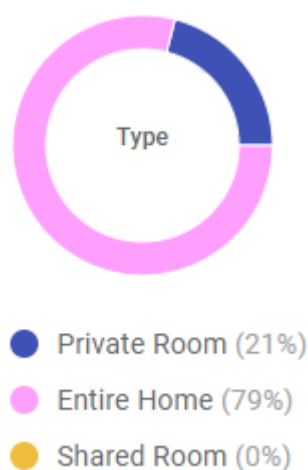
Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

O resultado ainda aponta um aumento de 22% em relação ao ano anterior.

3.2 Amostra listada por tipos de acomodações

A amostra analisada abrange uma variedade de opções de acomodação, incluindo quartos privados, quartos compartilhados e imóveis inteiros. É notável observar que 21% dos anúncios correspondem a quartos privados, enquanto os imóveis inteiros representam a grande maioria, totalizando 79% dos anúncios, não foram encontrados anúncios de quartos compartilhados, indicando uma preferência por acomodações mais privadas na região. Esse cenário proporciona um primeiro vislumbre do perfil predominante das acomodações oferecidas no mercado de aluguéis por temporada na região analisada, conforme indica o seguinte gráfico:

Gráfico 2 - Amostra listada por tipo de acomodações



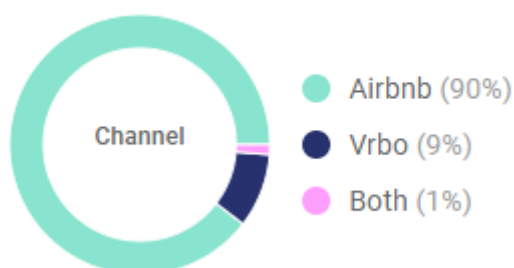
Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.3 Amostra listadas por canais

Dos anúncios examinados pelo AirDNA, 90% estão presentes no Airbnb, evidenciando que essa plataforma é amplamente dominante como meio de divulgação de aluguéis por temporada na região. Além disso, 9% dos anúncios são veiculados na VRBO, um número considerável, embora substancialmente menor em comparação com o Airbnb. Uma minoria, representando 1% dos anúncios, utiliza

ambos os canais, Airbnb e VRBO, para promover suas acomodações, conforme demonstrado no gráfico a seguir:

Gráfico 3 - Amostra listada por canais de distribuição



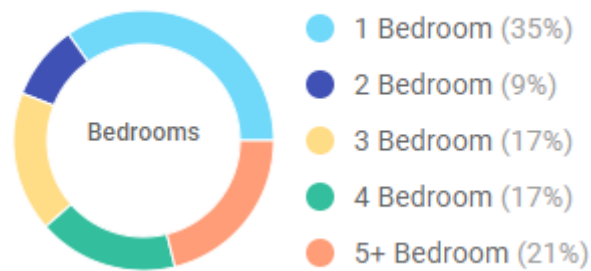
Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

É importante salientar que esta análise considera apenas as plataformas Airbnb e VRBO. Outras plataformas de reserva, como Booking.com, Decolar e outras possíveis alternativas, não são incluídas nesta análise. Portanto, esse panorama representa uma visão específica dos canais de distribuição usados na região, destacando a predominância do Airbnb como a plataforma preferida para a promoção de acomodações de aluguéis por temporada.

3.4 Amostra listadas por quantidade de quartos

Notável é o fato de que 35% dos anúncios correspondem a imóveis de um único quarto. Imóveis com cinco ou mais quartos representam 21% dos anúncios, mostrando que uma parte significativa da oferta na região é destinada a grupos maiores ou famílias que buscam acomodações mais espaçosas. Além disso, imóveis com quatro quartos (17%) e três quartos (17%) constituem uma parte igualitária da oferta, refletindo a diversidade de opções disponíveis na região para grupos de diferentes tamanhos. Por fim, imóveis com dois quartos compõem 9% dos anúncios, oferecendo uma alternativa intermediária para grupos de viajantes, conforme demonstra o gráfico:

Gráfico 4 - Amostra listada por quantidade de quartos

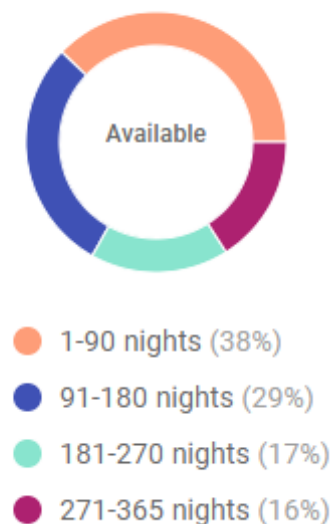


Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.5 Amostra listada por disponibilidade de calendário

O Gráfico 5 a seguir apresenta a distribuição da disponibilidade de calendário para uma amostra específica, segmentada por faixas de tempo. A análise revela que a maior proporção de propriedades possui disponibilidade para períodos de curta duração, variando de 1 a 90 noites, representando 38% do total. Em seguida, as propriedades disponíveis por 91 a 180 dias compõem 29% da amostra. As faixas de 181 a 270 dias e 271 a 365 dias contribuem com 17% e 16%, respectivamente. Essa representação visual oferece insights importantes sobre a distribuição temporal da disponibilidade de propriedades, informando sobre as preferências ou características do mercado analisado, conforme demonstra o gráfico:

Gráfico 5 - Amostra por disponibilidade de calendário

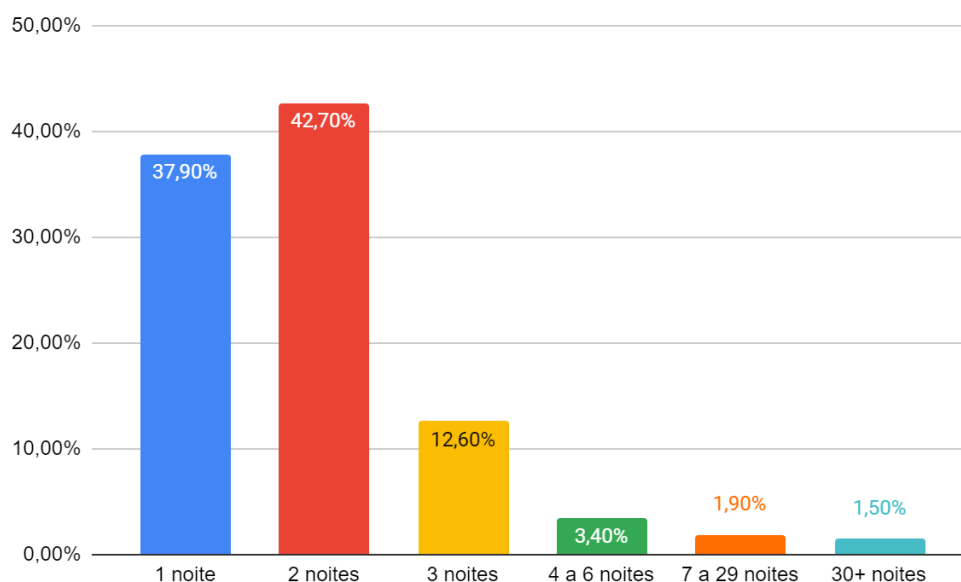


Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.6 Amostra listada por estadia mínima

O gráfico analisa a estadia mínima adotada por anfitriões em uma amostra específica. A maioria (37,9%) permite estadias de apenas uma noite, seguida por 42,7% que estabelecem uma estadia mínima de duas noites. A opção de três noites representa 12,6% do total, enquanto as estadias de 4 a 6 noites compreendem 3,4%. Por fim, estadias de 7 a 29 noites e 30 ou mais noites são menos comuns, representando 1,9% e 1,5%, respectivamente. Esses dados fornecem uma visão abrangente das preferências dos anfitriões em relação à duração mínima das estadias oferecidas, conforme demonstra o seguinte resultado:

Gráfico 6 - Amostra por estadia mínima

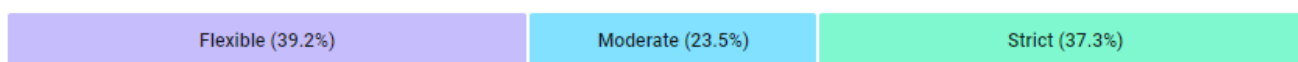


Fonte: AirDNA adaptado, outubro de 2023.

3.7 Amostra listada por política de cancelamento

O gráfico a seguir apresenta informações sobre a política de cancelamento adotada por anfitriões em uma amostra específica. Observa-se que a política de cancelamento "flexível" é a mais comum, abrangendo 39,2% dos casos analisados. Em contrapartida, a política "moderada" representa 23,5%, enquanto a política "restrita" é adotada por uma parcela menor de anfitriões, equivalente a 37,3%:

Gráfico 7- Amostra listada por política de cancelamento



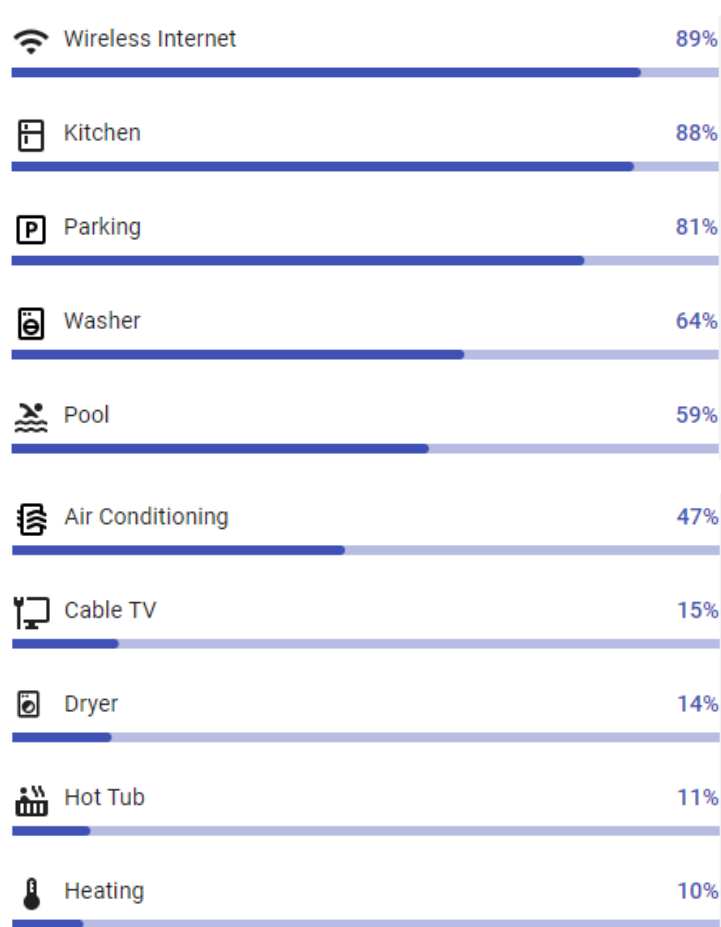
Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

A categoria mais prevalente entre os anfitriões é a "Flexível" (flexível), geralmente permite que os hóspedes cancelem ou modifiquem suas reservas sem penalidades, desde que o façam dentro de um prazo estabelecido. Essa flexibilidade pode ser um atrativo significativo para os viajantes que valorizam a possibilidade de ajustar seus planos. A categoria "Moderada" (Moderada) trata-se de uma política de cancelamento intermediária. Isso implica condições mais específicas para cancelamentos, possivelmente envolvendo um período de aviso prévio e, por vezes, penalidades moderadas. Em contraste, a política "Estrita" (Estrita) a ser menos flexível, geralmente exigindo um aviso prévio mais extenso e impondo penalidades substanciais ou até mesmo a ausência de reembolso em casos de cancelamento.

3.8 Porcentagem de amenities listada na amostra

O gráfico que retrata a porcentagem dos amenities oferecidos pela amostra evidencia a presença de diversas comodidades em propriedades analisadas. A maioria das propriedades oferece acesso à "Internet sem fio" (89%) e possui "Cozinha" (88%), indicando uma alta prevalência dessas comodidades. "Estacionamento" está presente em 81% das propriedades, seguido por "Máquina de Lavar" (64%) e "Piscina" (59%), conforme demonstra o resultado a seguir:

Gráfico 8 - Porcentagem dos amenities oferecidos pela amostra



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

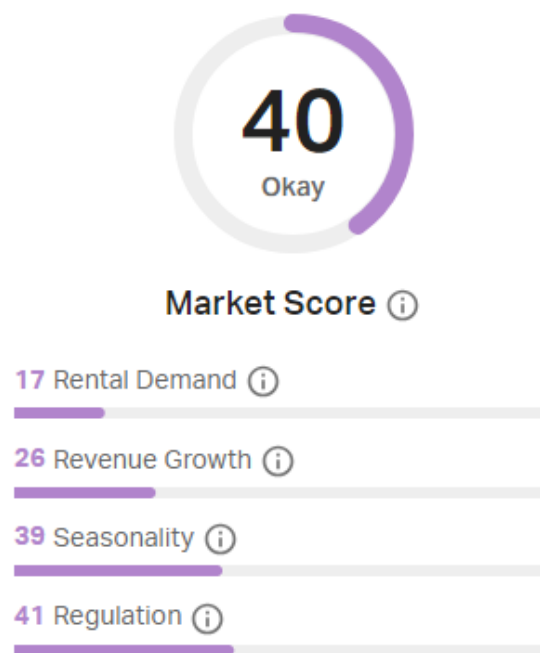
Além disso, notamos que aproximadamente metade das propriedades (47%) oferecem "Ar-condicionado". Por outro lado, comodidades como "TV a cabo" (15%), "Secador" (14%), "Banheira de Hidromassagem" (11%), e "Aquecimento" (10%) são menos comuns na amostra.

O exame das comodidades oferecidas pelos imóveis na região revela um panorama significativo das características que os anfitriões consideram essenciais para atrair potenciais hóspedes. Essas amenidades não apenas contribuem para a experiência do hóspede, mas também influenciam diretamente as preferências e escolhas de reserva.

3.9 Performance de Mercado de Indaiatuba

A performance de mercado obtida através da metodologia de classificação da AirDNA, que é melhor explicado na metodologia da pesquisa, sugere que esse mercado de aluguel de curto prazo tem um desempenho moderado em relação aos 2.000 principais mercados do Airbnb em todo o mundo conforme indicam os dados a seguir:

Gráfico 9 - Performance de mercado de Indaiatuba



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

Essa pontuação é calculada levando em consideração quatro métricas principais: potencial de investimento, demanda por aluguéis, crescimento da receita, sazonalidade e regulamentação.

A interpretação geral dessa pontuação é que, em comparação com outros mercados analisados pela AirDNA, Indaiatuba pode estar posicionada como um mercado de desempenho mediano ou abaixo da média em relação a essas métricas específicas. Isso não é necessariamente negativo, mas indica que há espaço para melhorias ou oportunidades de crescimento no mercado de aluguel por temporada em Indaiatuba.

É importante considerar que o desempenho de um mercado pode variar ao longo do tempo devido a diferentes fatores, como mudanças na demanda, regulamentações locais e tendências econômicas. Portanto, essa pontuação pode servir como um indicador inicial, mas a análise detalhada dessas métricas individuais, como demanda, crescimento da receita, sazonalidade e regulamentação, fornecem informações mais específicas sobre o mercado de aluguel por temporada em Indaiatuba.

A pontuação de 17 em Indaiatuba sugere que a demanda por aluguéis de curto prazo na cidade é relativamente baixa em comparação com outros mercados avaliados pela AirDNA. Essa pontuação é calculada com base na análise do comportamento do mercado em relação a métricas específicas, incluindo potencial de investimento, demanda por aluguéis, crescimento da receita, sazonalidade e regulamentação. A baixa pontuação de demanda indica que a cidade pode não estar experimentando uma alta procura por aluguéis de curto prazo ao longo do ano. Isso pode ser influenciado por vários fatores, como a sazonalidade do turismo na região, a oferta de acomodações existentes, a concorrência de outras cidades ou destinos turísticos próximos, entre outros. No entanto, é importante notar que uma baixa pontuação de demanda não significa necessariamente que a cidade seja inadequada para aluguéis de curto prazo, mas pode indicar que há espaço para aumentar a demanda e promover o crescimento desse mercado na região.

A pontuação de 26 em Indaiatuba sugere que os anúncios de aluguel por temporada na cidade podem ter apresentado um aumento moderado na receita em comparação com o mesmo mês do ano anterior. Essa pontuação é calculada com base na análise das mudanças na receita média por propriedade ao longo do tempo. A pontuação moderada indica que o mercado está mostrando algum crescimento financeiro, embora não seja tão significativo quanto em alguns outros mercados.

A pontuação de 39 em Indaiatuba sugere que o mercado de aluguel de curto prazo na cidade pode apresentar uma sazonalidade moderada. Essa pontuação é calculada com base na diferença percentual entre a receita média mensal mínima e máxima no ano anterior. A sazonalidade moderada indica que a demanda por

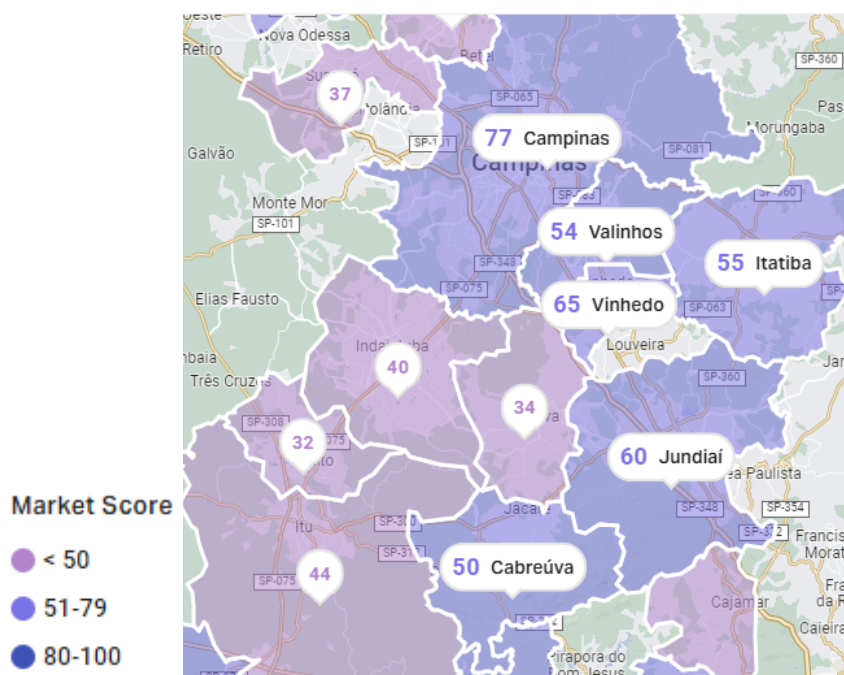
viagens e a receita de aluguéis de curto prazo podem variar entre a alta temporada e a baixa temporada.

A pontuação de 41 em Indaiatuba sugere que é possível administrar um negócio de aluguel de curto prazo na cidade sem problemas legais significativos. Essa pontuação é baseada na análise do ambiente regulatório e na aplicação das regulamentações relacionadas a aluguéis de curto prazo na cidade. Embora a pontuação indique que o ambiente regulatório parece estar relativamente favorável, é importante notar que algumas regulamentações ou questões legais podem existir, embora não sejam de natureza severa. Os anfitriões e proprietários de propriedades de aluguel por temporada devem sempre estar cientes das regulamentações locais, estaduais e nacionais que se aplicam à sua operação e garantir que estejam em conformidade com todas as leis relevantes. Além disso, as regulamentações podem mudar ao longo do tempo, portanto, é importante estar atualizado e adaptar-se a quaisquer alterações nas leis ou regulamentos que possam afetar a operação de aluguel de curto prazo em Indaiatuba. Em resumo, a pontuação sugere que a cidade tem um ambiente relativamente amigável para esse tipo de negócio, mas a conformidade com as regulamentações ainda é fundamental.

3.10 Performance do entorno de Indaiatuba

A performance do mercado de aluguéis por temporada na região apresenta variações significativas, com cidades vizinhas exibindo diferentes níveis de desempenho. Indaiatuba, com uma pontuação de mercado de 40, é uma das cidades da região que oferece um mercado de aluguéis por temporada, mas com um desempenho moderado em comparação com outras, conforme demonstra o mapa a seguir:

Gráfico 10 - Performance de mercado de Indaiatuba e as cidades vizinhas



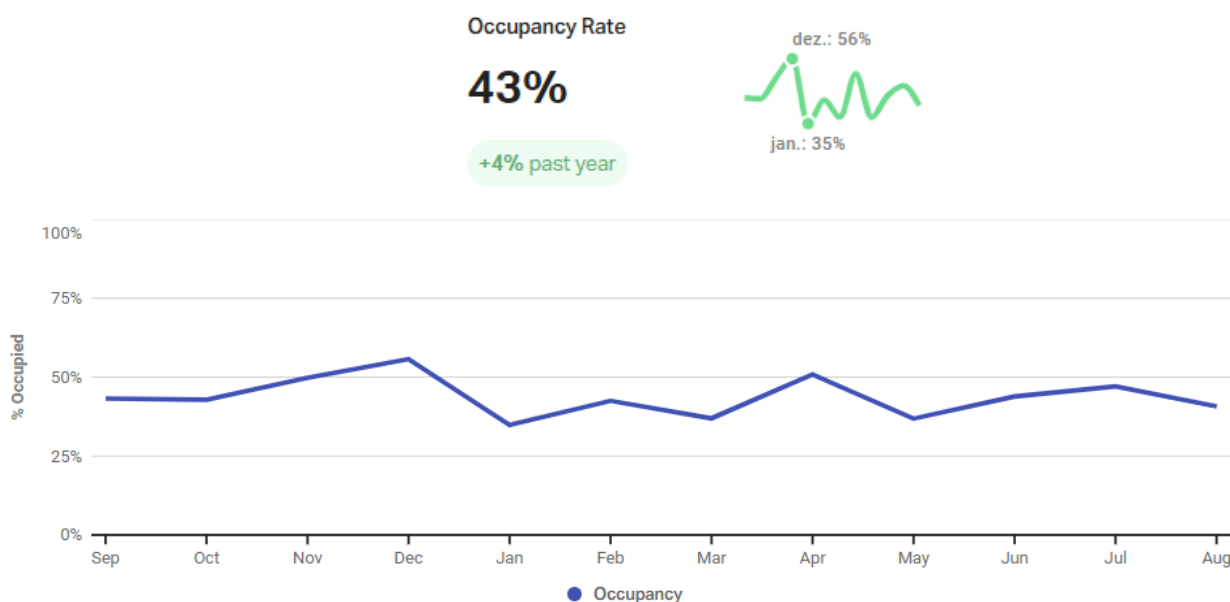
Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

Itu, com uma pontuação de 44, tem um desempenho ligeiramente superior, indicando uma demanda um pouco mais forte. Salto, com uma pontuação de 32, apresenta um desempenho mais modesto em comparação com as duas primeiras cidades. A cidade de Jundiaí se destaca com uma pontuação de mercado de 60, demonstrando uma demanda robusta por aluguéis por temporada e um desempenho geral muito sólido. Cabreúva, com uma pontuação de 50, também apresenta um desempenho considerável no mercado. Vinhedo, com uma pontuação de mercado de 65, se destaca como uma das cidades mais promissoras da região para aluguel por temporada, com uma demanda substancial e um desempenho sólido. Itupeva, por outro lado, tem uma pontuação de 34, o que sugere um desempenho mais modesto. Valinhos e Itatiba, com pontuações de mercado de 54 e 55, respectivamente, demonstram uma demanda respeitável de aluguéis por temporada, com desempenhos sólidos. Por fim, Campinas lidera a região com uma pontuação de mercado de 77, indicando uma demanda robusta e um desempenho excepcional no mercado de aluguéis por temporada. Cidades com pontuação pouco expressivas não receberam pontuação.

3.11 Taxa de ocupação de Indaiatuba

O gráfico a seguir, que apresenta a taxa de ocupação em Indaiatuba, revela um índice geral de ocupação de 43%. Este valor representa um aumento de 4% em comparação ao ano anterior. Notavelmente, o ponto máximo é atingido no mês de dezembro, alcançando 56%, indicando um período de alta demanda ou atividade na região. Em contrapartida, o ponto mínimo ocorreu em janeiro, registrando uma taxa de ocupação de 36%. Essas informações proporcionam uma visão sucinta e objetiva do cenário da taxa de ocupação ao longo do ano em Indaiatuba, conforme indicam os resultados a seguir:

Gráfico 11 - Taxa de ocupação de Indaiatuba



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.12 Diária média em Indaiatuba

O gráfico em questão apresenta informações relevantes sobre a diária média, destacando uma diária média de R\$971. Esse valor representa um aumento significativo de 44% em relação ao ano anterior, indicando uma tendência de crescimento. Observa-se, ainda, que a taxa de ocupação atinge seu ponto máximo no mês de fevereiro, sugerindo um período de alta demanda ou atividade. Em contraste, a taxa atinge seu ponto mínimo em setembro:

Gráfico 12 - Evolução da diária média em Indaiatuba

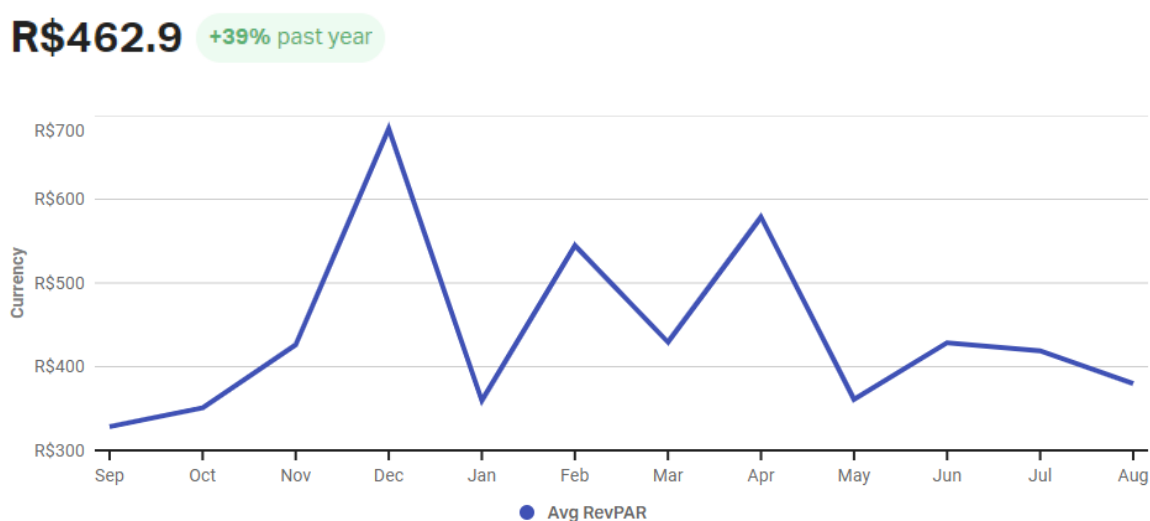


Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.13 RevPAR em Indaiatuba

O gráfico em foco apresenta uma taxa de RevPAR de R\$462,9. Este valor representa um aumento notável de 39% em comparação ao ano anterior, indicando um crescimento substancial na receita média por quarto disponível. É relevante observar que os altos e baixos da taxa de RevPAR acompanham as tendências da taxa de ocupação ao longo do período analisado. Essas informações fornecem uma visão concisa e objetiva do desempenho financeiro, evidenciando tanto o aumento significativo na receita quanto sua relação com as variações na taxa de ocupação ao longo do tempo, conforme revelam os resultados a seguir:

Gráfico 13 - Desenvolvimento do RevPAR em Indaiatuba



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

3.14 Análise de receita em Indaiatuba

O gráfico em análise apresenta uma receita anual de R\$152,7 mil reais, indicando um notável aumento de 59% em relação ao ano anterior. Uma característica observada é a presença de picos que seguem as tendências da taxa de ocupação ao longo do período considerado. Esses dados oferecem uma visão objetiva do desempenho financeiro, destacando o crescimento significativo na receita anual e sua correlação com as variações na taxa de ocupação ao longo do tempo, conforme demonstram os resultados a seguir:

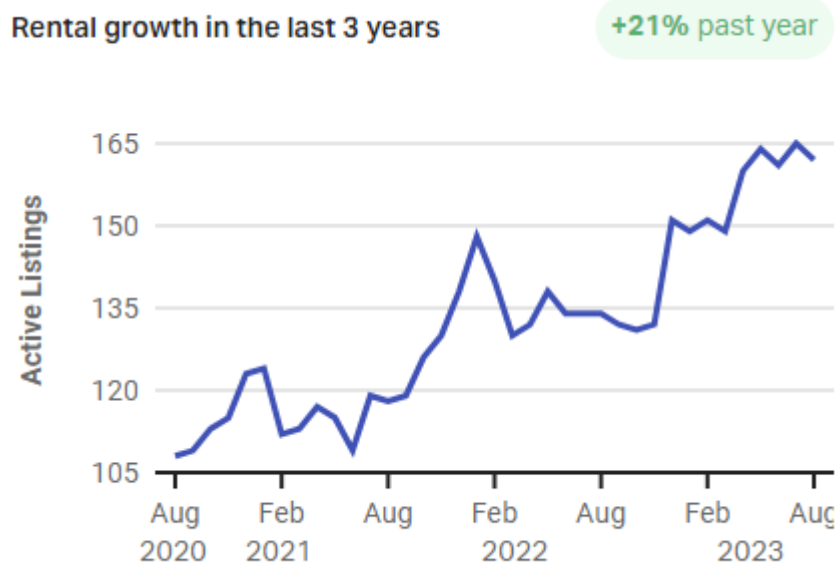
Gráfico 14 - Evolução da receita no último ano em Indaiatuba



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

O gráfico seguinte referente a evolução da receita nos últimos 3 anos revela uma evolução progressiva ao longo do tempo, com um aumento de 21% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa tendência ascendente sugere uma consistente melhoria no desempenho financeiro ao longo do tempo, conforme sugere o gráfico a seguir

Gráfico 15 - Evolução da receita nos últimos 3 anos



Fonte: AirDNA, outubro de 2023.

4. Discussão

É perceptível que Indaiatuba ostenta uma infraestrutura sólida, proporcionando condições excelentes para o florescimento de um turismo mais expressivo. Com uma localização privilegiada e uma vasta oferta de condomínios de imóveis de veraneio, as expectativas para o desenvolvimento do setor são promissoras. No entanto, a análise de desempenho de mercado realizada nesta pesquisa revela uma realidade contraposta: o potencial do aluguel por temporada ainda está significativamente subutilizado. Este cenário ganha maior destaque quando comparado com municípios vizinhos, apesar de serem menos desenvolvidos, que apresentam índices mais favoráveis nesse aspecto. A contradição entre a robustez da infraestrutura e a subaproveitada performance de mercado destaca-se como um ponto crucial para comprovar a hipótese de que “o potencial de infraestrutura da

cidade, o turismo bem como toda atividade de aluguéis por temporada ainda é subaproveitada na cidade”.

Por outro lado, a análise aprofundada dos gráficos revela uma evolução notavelmente positiva em todos os indicadores de desempenho de mercado, consolidando a hipótese de que os aluguéis por temporada têm se mostrado uma atividade promissora para os anfitriões que já operam em Indaiatuba. A tendência ascendente nos últimos anos, especialmente evidenciada pela significativa taxa de crescimento anual, apesar de ainda ser inferior à média global, reflete uma ascensão da atividade e mudanças perenes no mercado imobiliário e do turismo de Indaiatuba. Ainda mais notável é o fato de que a evolução positiva não se limita apenas à receita, mas se estende a outros indicadores, como a taxa de ocupação, diária média e RevPAR.

O aumento significativo de 22% no número de anúncios de aluguéis por temporada em Indaiatuba revela um cenário favorável para a prática na cidade. Esse incremento sugere um crescimento substancial no interesse de proprietários de imóveis em participar dessa modalidade de negócio, indicando uma resposta positiva ao potencial do mercado de aluguéis por temporada na região.

Essa expansão no número de anúncios pode ser interpretada como um sinal de confiança por parte dos proprietários de imóveis em relação à demanda do mercado local. O aumento na oferta de propriedades disponíveis para aluguel por temporada não apenas reflete a percepção positiva dos proprietários sobre os benefícios financeiros associados a essa prática, mas também sugere que Indaiatuba está se tornando uma opção atrativa para turistas e viajantes em busca de acomodações alternativas.

Além disso, um maior número de anúncios pode contribuir para a diversificação da oferta de propriedades, atendendo a diferentes perfis de viajantes e ampliando as opções disponíveis. Esse cenário favorece não apenas os proprietários, que têm a oportunidade de rentabilizar seus imóveis ociosos, mas também os visitantes, que podem desfrutar de uma variedade de opções de hospedagem em Indaiatuba. Dessa forma, o aumento expressivo no número de anúncios não apenas evidencia o potencial de crescimento do mercado de aluguéis

por temporada em Indaiatuba, mas também sugere um ambiente propício para o desenvolvimento dessa prática, abrindo portas para oportunidades econômicas e turísticas na região.

A inclinação da oferta para anúncios de imóveis inteiros pode ser interpretada como uma resposta à preferência dos viajantes por maior privacidade, autonomia e espaço durante sua estadia. Propriedades completas proporcionam uma experiência mais independente e personalizada, atendendo às necessidades de famílias, grupos e indivíduos que buscam uma estadia mais ampla e exclusiva.

A constatação de que 66% dos imóveis listados em Indaiatuba possuem 3 quartos ou mais reflete um cenário de oferta majoritariamente composta por propriedades de médio a grande porte. Essa predominância de imóveis com três quartos ou mais sugere que muitos anfitriões na região optam por disponibilizar residências espaçosas, capazes de acomodar grupos numerosos, famílias extensas ou eventos especiais. Esse perfil de oferta é estrategicamente alinhado com as demandas do mercado, atendendo a um segmento de viajantes que busca acomodações mais amplas e confortáveis. Grupos de turistas, famílias numerosas ou pessoas em viagens de negócios que necessitam de espaço adicional encontram nessas opções uma alternativa atraente aos espaços mais compactos, como quartos individuais ou apartamentos menores.

A disponibilidade predominante de imóveis de grande porte somado ao fato que 59% dos imóveis possuem piscina, sugere que os anfitriões em Indaiatuba estão atendendo a uma demanda por espaços mais amplos, ideais para férias em família, eventos especiais ou simplesmente para quem procura uma estadia mais espaçosa e relaxante. Essa orientação mais voltada para o turismo de lazer pode estar associada às características e atrativos da região, como eventos sazonais, pontos turísticos locais, ou mesmo a proximidade com áreas de lazer e entretenimento. No entanto, é importante destacar que, embora a oferta atual seja mais voltada para o turismo de lazer, a cidade ainda mantém uma base sólida no turismo de negócios.

A predominância por períodos menores de disponibilidade no calendário das propriedades sugere uma estratégia por parte dos anfitriões para um planejamento

mais eficaz de seu calendário e preços. Ao optar por disponibilidades mais curtas, os anfitriões podem ter maior flexibilidade para ajustar suas tarifas conforme a demanda sazonal, eventos locais ou outras variáveis que possam influenciar a procura por acomodações. Essa abordagem estratégica permite aos anfitriões otimizar a ocupação de suas propriedades, buscando períodos de alta demanda e ajustando suas tarifas de acordo. Além disso, a gestão de disponibilidade mais curta pode ser vantajosa para anfitriões que desejam maximizar a receita durante períodos específicos, como feriados ou eventos locais.

A prevalência de uma estadia mínima de pelo menos duas noites entre as propriedades analisadas sugere, de fato, uma estratégia dos anfitriões para otimizar a taxa de ocupação, especialmente nos fins de semana. Esta escolha estratégica está alinhada com a tendência de atrair viajantes que buscam mais uma vez o turismo de lazer, geralmente interessados em escapadas de curta duração durante os fins de semana.

A observação das porcentagens de amenities oferecidas sugere uma tendência distintiva entre itens considerados indispensáveis e aqueles que agregam valor adicional. Entre as comodidades essenciais, destaca-se a "Internet sem fio" com uma expressiva porcentagem de 89%, seguida de "Cozinha" com 88% e "Estacionamento" com 81%. Esses números indicam que a grande maioria das propriedades na amostra considera essas amenities como imprescindíveis para atrair hóspedes.

A presença quase universal dessas comodidades essenciais reflete a importância atribuída pelos anfitriões a fatores como conectividade, facilidades culinárias e estacionamento, atendendo a expectativas básicas dos hóspedes. Além disso, essa ênfase em amenities fundamentais pode ser interpretada como uma estratégia para atender às necessidades essenciais dos viajantes, contribuindo para a satisfação e conforto durante a estadia.

Por outro lado, a presença de amenities menos comuns, como "Banheira de Hidromassagem," "TV a cabo," "Secador" e "Aquecimento," pode ser vista como um esforço adicional por parte dos anfitriões para agregar valor e diferenciar suas propriedades no mercado, visando atrair um público que busca experiências mais

específicas ou luxuosas. Essa análise oferece insights importantes sobre a estratégia de diferenciação dos anfitriões na oferta de comodidades em suas propriedades.

Essas pontuações de mercado refletem a complexa interação de diversos fatores, como tamanho do mercado, política regulatória, atrações locais, eventos sazonais, economia local, concorrência e tendências do setor de turismo. Cada cidade apresenta oportunidades e desafios únicos para proprietários e anfitriões de aluguéis por temporada, o que pode explicar as diferenças no desempenho do mercado.

As diferenças nas pontuações de desempenho do mercado entre Indaiatuba e cidades vizinhas, como Itu, Salto, Jundiaí, Cabreúva, Vinhedo, Itupeva, Valinhos, Itatiba e Campinas, são multifacetadas e podem ser explicadas por uma série de fatores. Em primeiro lugar, o tamanho e a demanda do mercado desempenham um papel importante. Cidades maiores, como Jundiaí e Campinas, geralmente atraem mais visitantes, eventos e atividades turísticas, o que pode resultar em uma demanda mais significativa por aluguéis por temporada e, conseqüentemente, pontuações de mercado mais altas. Além disso, a variedade de acomodações disponíveis em uma cidade é um fator influente. Cidades que oferecem uma ampla gama de opções de acomodação, como Vinhedo, Valinhos e Itatiba, podem atrair diferentes perfis de viajantes, incluindo aqueles dispostos a gastar mais em aluguéis por temporada. Isso eleva a receita média por propriedade e, por sua vez, as pontuações de mercado. Eventos sazonais e festivais também desempenham um papel importante. Cidades que sediam eventos anuais, como festas de vinho ou festivais culturais, experimentam picos temporários na demanda e na receita durante essas ocasiões.

A taxa de ocupação é um dos indicadores mais cruciais a serem analisados no mercado de aluguel por temporada, pois representa um dos principais desafios enfrentados pelos anfitriões. A observação de picos sazonais, particularmente nos meses de dezembro, fevereiro e abril, evidencia a influência marcante de fatores sazonais nesse mercado. Dezembro, impulsionado pelas festas de fim de ano, é tradicionalmente um período de alta demanda, enquanto fevereiro e abril também apresentam picos devido a feriados e férias.

Essa sazonalidade, embora possa representar oportunidades de receita, também apresenta desafios na gestão dos picos de demanda. As quedas nas taxas de ocupação em janeiro, março e maio indicam períodos de demanda mais fraca, possivelmente relacionados a fatores como clima, eventos locais ou menor procura por viagens nesses meses. Diante desses desafios, estratégias como descontos ou promoções podem ser consideradas pelos anfitriões para atrair hóspedes durante as baixas temporadas.

A análise da taxa de ocupação não apenas fornece uma compreensão profunda dos padrões sazonais, mas também serve como guia para otimizar estratégias de preços e disponibilidade. Em períodos de alta demanda, a possibilidade de tarifas mais elevadas pode ser explorada, enquanto, nas baixas temporadas, estratégias competitivas de preços podem ser eficazes para atrair viajantes.

Entretanto, é fundamental reconhecer que uma taxa de ocupação elevada nem sempre é benéfica. Isso pode impactar negativamente a receita, especialmente se tarifas noturnas muito baixas forem praticadas para atrair um grande volume de reservas. Além disso, uma ocupação consistente pode gerar desafios logísticos, de limpeza e manutenção.

A taxa de ocupação desempenha um papel central na avaliação do desempenho no mercado de aluguel por temporada, sendo um indicador que influencia diretamente outras medidas-chave. Seu impacto se estende sobre métricas como diária média, receita total e RevPAR.

A sazonalidade desempenha um papel fundamental no comportamento da Tarifa Média Diária (diária média) em diferentes mercados. Em locais voltados para atividades de esqui, por exemplo, é comum observar um aumento nas tarifas durante o inverno e uma diminuição no verão, enquanto mercados situados em áreas de praia frequentemente apresentam o cenário oposto. Essa variação ocorre devido à flutuação na demanda, permitindo que os anfitriões ajustem suas tarifas para tirar proveito do influxo sazonal de hóspedes. A relação entre a taxa de ocupação e a diária média é crucial, pois uma alta taxa de ocupação pode justificar tarifas mais elevadas, resultando em uma diária média mais robusta. Por outro lado,

uma baixa taxa de ocupação pode incentivar estratégias de preços competitivos para atrair mais hóspedes, impactando a diária média de maneira diferente.

A receita total, por sua vez, é diretamente influenciada pela combinação da taxa de ocupação e da diária média. Uma taxa de ocupação alta, quando associada a tarifas adequadas, pode impulsionar a receita total, enquanto uma baixa taxa de ocupação pode demandar estratégias específicas de precificação para compensar.

O RevPAR, que considera a taxa de ocupação e a diária média, é particularmente sensível à variação da taxa de ocupação. Um aumento na taxa de ocupação, mesmo sem alteração nas tarifas, contribuirá para um aumento no RevPAR e vice-versa.

Portanto, a taxa de ocupação não apenas reflete o desempenho atual da propriedade, mas também exerce uma influência direta nas métricas financeiras, como diária média, receita total e RevPAR. Sua análise aprofundada é essencial para uma compreensão completa do panorama financeiro e operacional de propriedades no mercado de aluguel por temporada. Assim, a sua otimização requer um equilíbrio cuidadoso entre oferecer tarifas atrativas para os hóspedes e garantir a rentabilidade sustentável para os anfitriões. Essa busca pelo equilíbrio é essencial para maximizar a eficiência operacional e a lucratividade das propriedades ao longo do ano.

A ênfase sobre diária média de R\$971 fornece uma medida concreta do valor médio que os hóspedes estão dispostos a pagar por uma estadia. O notável aumento de 44% em relação ao ano anterior revela uma tendência de crescimento robusto nesse aspecto, indicando uma possível valorização ou uma resposta positiva às ofertas e serviços.

No entanto, é crucial compreender que a diária média, embora forneça informações valiosas sobre as tarifas praticadas pelos anfitriões em um mercado, não deve ser analisada isoladamente. É essencial considerar também a taxa de ocupação, pois ambos os indicadores são interdependentes e, juntos, oferecem uma visão mais completa do desempenho de uma propriedade ou mercado. Para ilustrar, um imóvel de aluguel por temporada pode apresentar um aumento

constante na diária média ao longo dos meses, mas, se a ocupação estiver diminuindo simultaneamente, a receita total pode ser afetada negativamente.

Nesse contexto, é vantajoso utilizar indicadores como o RevPAR histórico do mercado e a previsão de demanda futura. Esses dados auxiliam gestores de propriedades e anfitriões na tomada de decisões sobre precificação e disponibilidade, permitindo uma abordagem mais estratégica para obter vantagens competitivas. Portanto, a análise da diária média em conjunto com a ocupação é fundamental para uma gestão eficaz no setor de aluguel por temporada.

O notável aumento de 39% na taxa de RevPAR para R\$462,9, em comparação com o ano anterior, é um indicador significativo do crescimento substancial na receita média por quarto disponível. Esse aumento pode ser interpretado como um sinal positivo em relação à performance financeira dos aluguéis por temporada em Indaiatuba. A variação na taxa de RevPAR ao longo do período analisado segue de perto as tendências da taxa de ocupação, evidenciando a estreita interligação entre essas duas métricas.

A elevação da taxa de RevPAR sugere que os anfitriões estão conseguindo extrair um valor mais elevado por quarto disponível, o que pode ser resultado de estratégias de precificação eficazes, aumento na demanda por acomodações na região, ou até mesmo melhorias nas propriedades que justificam uma tarifa mais alta. Esse crescimento na receita média por quarto é um indicativo de um mercado de aluguéis por temporada em expansão, com potencial para oferecer retornos financeiros mais robustos aos proprietários de imóveis.

O exame da receita anual de R\$152,7 mil, retratado no gráfico, não apenas revela um crescimento notável de 59% em comparação com o ano anterior, mas também sugere um ambiente propício para o desenvolvimento dos aluguéis por temporada em Indaiatuba. Esse aumento expressivo na receita pode ser interpretado como um indicador positivo de que a prática de aluguel por temporada está ganhando força na região.

Ao analisar a evolução da receita nos últimos 3 anos, constatamos um progresso constante, evidenciado pelo aumento de 21% em relação ao ano anterior. Essa trajetória ascendente indica não apenas uma tendência positiva, mas também

destaca a consistência do crescimento no setor de aluguéis por temporada em Indaiatuba. Essa evolução progressiva sugere que os anfitriões estão implementando estratégias eficazes para otimizar a receita ao longo do tempo.

A gestão eficaz do calendário e da disponibilidade é uma prática essencial para os anfitriões, cujo impacto direto vai além da simples administração operacional. Evitar bloqueios excessivos de datas é crucial, uma vez que a indisponibilidade frequente pode distorcer a percepção real do desempenho da propriedade, criando uma impressão enganosa de sucesso. A análise cuidadosa dos dias disponíveis, por outro lado, oferece uma visão mais precisa e significativa do desempenho financeiro.

A consideração dos dias disponíveis proporciona insights valiosos sobre a receita geral gerada. A correlação entre menos dias disponíveis e uma menor receita geral é um ponto crucial a ser destacado. Isso porque a disponibilidade limitada pode resultar em oportunidades perdidas de reservas, afetando diretamente a receita global da propriedade. A gestão eficiente do calendário, portanto, não apenas otimiza a ocupação, mas também maximiza o potencial de ganhos.

Além disso, a análise dos dias disponíveis permite uma comparação com propriedades concorrentes. Essa comparação é essencial para obter uma compreensão mais profunda dos fatores que impulsionam a receita geral e como o desempenho se situa em relação à concorrência. Identificar padrões e tendências no mercado, identificar melhorias nas habitações, expandir a base de clientes ou promover eventos e atrações locais para atrair mais hóspedes, especialmente em relação à disponibilidade, capacita o anfitrião a ajustar estratégias para se manter competitivo e atrair mais reservas.

5. Considerações Finais

Ao revisitarmos o cerne da pesquisa, que buscou investigar o potencial do aluguel por temporada em Indaiatuba, torna-se evidente que o desenvolvimento deste setor representa uma interseção crítica entre a infraestrutura sólida da cidade e a sazonalidade desafiadora que marca os padrões de demanda turística.

No capítulo de referencial teórico foram destacados elementos fundamentais que delineiam o contexto e a relevância da pesquisa sobre o aluguel por temporada em Indaiatuba. Inicialmente, sublinhou-se a infraestrutura robusta da cidade e sua localização privilegiada, elementos que constituem bases sólidas para o desenvolvimento de atividades turísticas mais expressivas. Em seguida, a ênfase recaiu sobre a presença significativa de condomínios de imóveis de veraneio, constituindo-se como potenciais recursos para a dinamização do setor de aluguel por temporada. Também foram abordados temas que abordam a economia compartilhada, a regularização desse modelo de mercado e de que ela se alinha com modelos de um turismo sustentável e que seja orgânico com a comunidade e o comércio local.

A metodologia adotada, pautada na análise detalhada de gráficos e indicadores de desempenho de mercado apresentada pela plataforma chamada AirDNA que reúne uma base de dados para análise robusta, proporcionou uma compreensão profunda da dinâmica de desempenho do aluguel por temporada em Indaiatuba. A observação cuidadosa desses dados possibilitou uma reflexão aprofundada sobre as hipóteses iniciais, revelando insights cruciais.

Os resultados obtidos, por sua vez, confirmaram a hipótese que a sazonalidade é um dos desafios mais prementes para o pleno desenvolvimento do setor na cidade. Os gráficos demonstraram variações significativas na alta e baixa temporada, destacando o aluguel por temporada como mais associado ao turismo de lazer, mesmo em uma cidade com forte presença do turismo de negócios.

Essa constatação não apenas lança tendências sobre a necessidade de estratégias específicas para enfrentar os desafios impostos pelas flutuações sazonais, mas também destaca a relevância de aproveitar as oportunidades proporcionadas pelo modelo de aluguel por temporada. Apesar de apresentar falhas, este modelo se consolida como uma alternativa viável e vantajosa para proprietários de imóveis, contribuindo para o desenvolvimento econômico sustentável de Indaiatuba.

Na seção de discussão, há a análise aprofundada dos resultados obtidos explorando a interrelação entre esses resultados e as estratégias implementadas pelos anfitriões. Examina-se como as métricas, como a receita anual e a evolução ao longo do tempo, podem ser interpretadas em termos das decisões tomadas pelos provedores de hospedagem. Esse exame busca revelar padrões e insights que não são imediatamente evidentes nos dados brutos. Um ponto de destaque nessa discussão é a observação da relação intrínseca entre o aluguel por temporada e o turismo de lazer na cidade. O fato de o ápice da receita ocorrer em dezembro sugere uma forte correlação com os períodos de férias e festas de fim de ano, indicando uma preferência por estadias temporárias em momentos de lazer e relaxamento. Esta inclinação para o turismo de lazer é particularmente interessante quando contrastada com a predominância histórica do turismo de negócios no município.

Portanto, conclui-se que, para potencializar o aproveitamento de propriedades ociosas no setor imobiliário da cidade, é imperativo adotar estratégias inovadoras que considerem a sazonalidade como parte integrante do panorama turístico local. Essa abordagem, ancorada nos resultados apresentados, pode não apenas aprimorar a rentabilidade do mercado de aluguel por temporada, mas também fortalecer o comércio local bem como a posição de Indaiatuba como um destino turístico de mais destaque, oferecendo experiências de qualidade aos visitantes ao longo de todo o ano.

6. Referências

AirDNA. (s.d.). Como a AirDNA calcula a taxa de ocupação? Disponível em: <<https://help.airdna.co/en/articles/8062178-how-does-airdna-calculate-occupancy-rate>>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

AirDNA. (s.d.). How does AirDNA calculate revenue? Disponível em: <<https://help.airdna.co/en/articles/8374548-how-does-airdna-calculate-revenue>>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

AirDNA. (s.d.). How does AirDNA calculate average daily rate (ADR)? Disponível em: <<https://help.airdna.co/en/articles/8062173-how-does-airdna-calculate-average-daily-rate-adr>>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

AirDNA. Desempenho do Setor de Aluguel por Temporada em Indaiatuba. Disponível em: <https://app.airdna.co/data/br/55088?tab=performance>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

CIRCUITO DAS FRUTAS. Circuito das Frutas Oficial. Disponível em: <https://circuitodasfrutasoficial.sp.gov.br/>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

Consórcio Intermunicipal para Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito das Frutas. Plano Regional de Turismo do Circuito das Frutas. 2020.

INSTITUTO CARAVELA DE DADOS E PESQUISAS. Indaiatuba, SP. Disponível em: [https://www.caravela.info/regional/indaiatuba---sp#:~:text=O%20PIB%20da%20cidade%20%C3%A9,agropecu%C3%A1ria%20\(0%2C3%25\)](https://www.caravela.info/regional/indaiatuba---sp#:~:text=O%20PIB%20da%20cidade%20%C3%A9,agropecu%C3%A1ria%20(0%2C3%25).). Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

Jorge, E., Mielke, C., & Pegas, F. (2013). Turismo de Base Comunitária no Brasil. Insustentabilidade é uma Questão de Gestão Community Based Tourism in Brazil. Unsustainability is a Matter of Management Turismo Comunitario en Brasil. Insostenibilidad es una Cuestión de Gestión. <https://doi.org/10.11606/ISSN.1984-4867.V24I1P170-189>.

Keogh, C., Kriz, A., Barnes, L., & Rosenberger, P. (2020). Exploring destination engagement of sharing economy accommodation: case of Australian second-homes. *Current Issues in Tourism*, 25, 3425 - 3442. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1769572>.

MAIS EXPRESSÃO. Indaiatuba resgata tradições com a 1ª Festa da Uva e do Vinho de Videiras. Disponível em: <https://maisexpressao.com.br/noticia/indaiatuba-resgata-tradicoes-com-1a-festa-da-uva-e-do-vinho-de-videiras-71105.html>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

Ntibanyurwa, A. et al. (2006). Tourism As A Factor Of Development. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 97, 73-84. <https://doi.org/10.2495/ST060071>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA. Cultura Online. Disponível em: <https://www.indaiatuba.sp.gov.br/cultura-online/>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA. Economia. Disponível em: <https://www.indaiatuba.sp.gov.br/governo/economia/>. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba. Plano Diretor de Turismo de Indaiatuba. 2018.

SCHOR, Juliet. Debatendo a economia do compartilhamento. In: Economias do compartilhamento e o direito. Curitiba: Juruá, 2017. p. 21-40.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: Economias do Compartilhamento e o Direito, 2017, p. 259.

TRIPADVISOR. Atrações em Indaiatuba. Disponível em: https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g303613-Activities-c49-Indaiatuba_State_of_Sao_Paulo.html. Acesso em: 1 de dezembro de 2023.