

Josiane Nascimento Andrade

Recife-PE

2024

"ESSE IMÓVEL ESTÁ PRA ALUGAR":

Airbnb e mercado de aluguéis no litoral brasileiro





UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

JOSIANE NASCIMENTO ANDRADE

“ESSE IMÓVEL ESTÁ PRA ALUGAR”:
Airbnb e mercado de aluguéis no litoral brasileiro

Recife
2024

JOSIANE NASCIMENTO ANDRADE

“ESSE IMÓVEL ESTÁ PRA ALUGAR”:

Airbnb e mercado de aluguéis no litoral brasileiro

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de doutora em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Planejamento e Gestão.

Orientadora: Cristina Pereira de Araujo

Coorientador: Claudio Tadeu Cristino

Recife

2024

.Catalogação de Publicação na Fonte. UFPE - Biblioteca Central

Andrade, Josiane Nascimento.

"Esse imóvel está pra alugar": Airbnb e mercado de aluguéis no litoral brasileiro / Josiane Nascimento Andrade. - Recife, 2024.

211f.: il.

Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, 2024.

Orientação: Cristina Pereira de Araujo.

Coorientação: Claudio Tadeu Cristino.

Inclui referências e apêndices.

1. Capitalismo de Plataforma; 2. Economia do Compartilhamento; 3. Aluguel; 4. Índice; 5. IPAIRBNB. I. Araujo, Cristina Pereira de. II. Cristino, Claudio Tadeu. III. Título.

UFPE-Biblioteca Central

JOSIANE NASCIMENTO ANDRADE

“ESSE IMÓVEL ESTÁ PRA ALUGAR”: Airbnb e mercado de aluguéis no litoral
brasileiro

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de doutora em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Planejamento e Gestão.

Aprovado em: 16 / 08 / 2024.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Cristina Pereira de Araujo (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco - UFPE

Profª. Drª. Norma Lacerda Gonçalves (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco - UFPE

Prof. Dr. Luciano Muniz Abreu (Examinador Externo)
Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro – UFRRJ

Prof^a. Dr^a. Rita de Cassia Ariza da Cruz (Examinador Externo)
Universidade de São Paulo – USP

Prof^a. Dr^a. Poema Isis Andrade de Souza (Examinador Externo)
Universidade Federal Rural de Pernambuco – UFRPE

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva (Examinador Externo)
Universidade Federal do Ceará – UFC

Dedico esta tese ao meu amigo Maurício Fabiano Pereira e a tudo o que sonhamos juntos.

AGRADECIMENTOS

Concluir este trabalho é algo que me pareceu distante demais em diversos momentos. Foi durante o período do doutorado em que vivi dores imensas, que pessoas mais evoluídas diriam que foram aprendizados, mas que eu preferiria jamais ter passado. Teve a eleição de 2018, quando a alegria de realizar o sonho de ingressar no MDU dividiu espaço com a desesperança que se instaurou no Brasil depois daquele resultado. Neste mesmo ano perdi meu irmão de alma, Maurício, cuja ausência ocupa todo o meu coração. No ano seguinte, quando ainda vivia esse luto, perdi meu pai, José.

Voltar para a realidade e para a escrita foi muito difícil. E quando tudo estava se alinhando novamente, veio uma pandemia que remexeu o mundo e todas as minhas certezas. E aí, veio o câncer. E era grave. Dessa vez, foi impossível conciliar a vida e a pesquisa. Eu larguei tudo e me dediquei ao meu tratamento, como deveria ser. Eu sobrevivi. E o que me manteve aqui foi o suporte das pessoas a quem agradeço nesta que é, para mim, a seção mais importante desta tese.

Começo, portanto, pela minha família. À minha mãe Raimunda, por ser minha primeira professora, maior incentivadora, suporte e inspiração, agradeço diariamente. O seu esforço para que eu concluísse todas as etapas acadêmicas nas quais me aventurei é a maior prova de amor que eu poderia ter. Obrigada por me deixar ver o mundo com a certeza de que eu sempre tenho para onde voltar. À Márcia, Mariana e Raphael agradeço por estarem ao lado dela quando eu não pude. Agradeço também ao meu pai, que não está mais neste plano, mas a quem busco orgulhar e honrar a cada passo do caminho.

Por compreender que a família também se faz de laços afetivos, agradeço aos amigos que se fizeram presentes de tantas maneiras e me ajudaram sempre, quer seja me amparando no período de adoecimento ou me ouvindo atenciosamente quando meu único assunto era esta tese. Agradeço de todo coração aos Amigos do Pop, Izabelly e Patricia. Vocês foram meu conforto e alívio nos momentos felizes (e nos nem tão felizes assim) dessa jornada. Agradeço também ao Fox e Scooby por serem companheiros tão amorosos para a sua humana.

Aos professores com os quais tive a sorte de cruzar durante a caminhada, agradeço a troca e os ensinamentos. À minha orientadora, professora Cristina, agradeço o carinho e acolhimento desde antes do ingresso no doutorado. Obrigada

por confiar em mim. Ao meu coorientador, Claudio, agradeço a gentileza com a qual (tantas vezes) me guiou entre os números e fórmulas necessários para a construção desta tese.

Agradeço ao professor Adauto Gomes por sua participação na banca de defesa do projeto. Agradeço às professoras Norma Lacerda, Poema Isis e Rita Cruz e aos professores Alexandre Queiroz, Luís Henrique e Luciano Abreu pelos ensinamentos compartilhados desde a banca de qualificação. Agradeço, ainda, ao professor Ricardo Paiva, que gentilmente aceitou participar da banca de defesa.

Agradeço ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) por ter financiado a investigação realizada pelo Grupo de Pesquisa Cidades Litorâneas e Turismo (CILITUR). Esta tese é parte da pesquisa macro realizada pelo Grupo, do qual tenho orgulho de fazer parte. Também agradeço às queridas Dóris e Aline pelo auxílio com os mapas, à Thalytta pelo suporte estatístico e ao Winy pela arte da capa.

Por fim, entendo que, sem o apoio da minha mãe e todos os sacrifícios que fizemos, esse percurso não seria completado. Mas, pela consciência de que nem todo o esforço se converte em oportunidades, agradeço imensamente aos governos progressistas e ao presidente Lula pelos programas voltados à educação neste país. Sem o Prouni eu não teria concluído arquitetura, não teria sonhado com um mestrado e jamais teria pisado em um doutorado. Concluir esta jornada é uma vitória para mim, para a minha família e para todos os que acreditam ser possível chegar a algum lugar através da educação.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

A solução pro nosso povo eu vou dar
Negócio bom assim ninguém nunca viu
Tá tudo pronto aqui é só vir pegar
A solução é alugar o Brasil!
(Raul Seixas, 1980)

RESUMO

O objetivo desta tese é analisar as repercussões que a consolidação da plataforma Airbnb ocasiona ao mercado de aluguéis dos municípios litorâneos brasileiros. A partir da compreensão do capitalismo de plataforma enquanto um reflexo direto do cenário de insegurança financeira, instituído após a crise de 2008, discute-se como o Airbnb se firmou enquanto uma das empresas de maior expressividade em se tratando do contexto de hospedagens por todo o mundo. Com a constatação de algumas rupturas naquilo que é celebrado enquanto economia do compartilhamento e, também, dos reflexos negativos observados nas cidades onde sua inserção se deu de maneira mais profunda, observa-se que embora o Airbnb tenha suas raízes no turismo, o mercado de aluguéis de longa duração acaba sofrendo pressões a depender da escala de incidência de ofertas da plataforma. Assim, a tese apresenta um índice para aferir esta repercussão, aqui denominado Índice de Predominância Airbnb. Para sua elaboração foram consideradas variáveis relacionadas ao número de anúncios, tipo de imóvel e valores de diárias da plataforma, bem como dados relativos aos domicílios, população, área e renda dos municípios do recorte. Conclui-se, a partir da variabilidade do índice, que a repercussão do Airbnb nos municípios do litoral brasileiro ainda não é forte o suficiente para interferir em seu mercado de aluguéis.

Palavras-chave: capitalismo de plataforma, economia do compartilhamento, aluguel, índice, IP_{AIRBNB} .

ABSTRACT

This thesis aims to analyze the repercussions of the consolidation of the Airbnb platform on the rental market in Brazilian coastal municipalities. By understanding platform capitalism as a direct reflection of the financial insecurity scenario established after the 2008 crisis, this thesis discusses how Airbnb has established itself as one of the most significant companies in the global hospitality context. With the recognition of some disruptions in what is celebrated as the sharing economy, as well as the negative impacts observed in cities where its presence was profoundly established, it is observed that although Airbnb has its roots in tourism, the long-term rental market ends up experiencing pressures depending on the scale of the platform's offerings. Thus, the thesis presents an index to measure this repercussion, here called the Airbnb Predominance Index. For its development, variables related to the number of listings, type of property, and daily rates on the platform were considered, as well as data related to households, population, area, and income of the selected municipalities. It is concluded, from the variability of the index, that the impact of Airbnb on the rental markets of Brazilian coastal municipalities is not yet strong enough to interfere significantly.

Keywords: platform capitalismo; sharing economy; rental; index, IP_{AIRBNB} .

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
2	O ADVENTO NEOLIBERAL: A VEZ DO CAPITALISMO DE PLATAFORMA	22
2.1	REPERCUSSÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO AO ESPAÇO URBANO	25
2.2	ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO (?)	28
2.2.1	As contradições das plataformas enxutas	35
3	CHARACTERIZANDO O MERCADO DE ALUGUÉIS NO BRASIL	42
3.1	MERCADO IMOBILIÁRIO: CONCEITOS E AGENTES	44
3.2	O ALUGUEL NO CONTEXTO HABITACIONAL BRASILEIRO	48
3.3	ENTRE A MORADIA E A HOSPEDAGEM: SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E ACOMODAÇÕES PARA TEMPORADA	53
3.4	DE “VELHOS” A “NOVOS” RENTISMOS	55
3.4.1	A prática rentista nas tradições imobiliárias brasileiras	55
3.4.2.	Preparado para Airbnb: um novo (?) rentismo	60
4	“A FRIEND, NOT A FRONT DESK”: A ASCENÇÃO DO AIRBNB	67
4.1	“MY BUILDING IS NOT A HOTEL”: DO TURISMO À GENTRIFICAÇÃO	75
4.2	A PLATAFORMA NO BRASIL	85
4.2.1	Regulação da plataforma pelos municípios brasileiros	94
5	PANORAMA DO AIRBNB NO LITORAL BRASILEIRO	99
5.1	REGIÃO NORTE	100
5.1.1	Amapá	100
5.1.2	Pará	100
5.2	REGIÃO NORDESTE	101
5.2.1	Alagoas	101
5.2.2	Bahia	102
5.2.3	Ceará	103
5.2.4	Maranhão	104

5.2.5	Paraíba	105
5.2.6	Pernambuco	106
5.2.7	Piauí	107
5.2.8	Rio Grande do Norte	107
5.2.9	Sergipe	108
5.3	REGIÃO SUDESTE	108
5.3.1	Espírito Santo	109
5.3.2	Rio de Janeiro	110
5.3.3	São Paulo	112
5.4	REGIÃO SUL	113
5.4.1	Paraná	113
5.4.2	Santa Catarina	113
5.4.3	Rio Grande do Sul	115
5.5	CONSIDERAÇÕES SOBRE O PANORAMA APRESENTADO	115
6	ÍNDICE DE PREDOMINÂNCIA AIRBNB	120
6.1	SELEÇÃO DAS VARIÁVEIS	121
6.2	VALIDAÇÃO DO ÍNDICE PROPOSTO: RETA DE REGRESSÃO	124
6.3	VALIDAÇÃO DO ÍNDICE PROPOSTO: DETERMINAÇÃO DOS CLUSTERS	126
6.4	APLICAÇÃO DO ÍNDICE NO LITORAL BRASILEIRO	136
6.4.1	Região Norte	136
6.4.1.1	Amapá	136
6.4.1.2	Pará	137
6.4.2	Região Nordeste	138
6.4.2.1	Alagoas	138
6.4.2.2	Bahia	139
6.4.2.3	Ceará	141
6.4.2.4	Maranhão	143
6.4.2.5	Paraíba	144
6.4.2.6	Pernambuco	146

6.4.2.7	Piauí	150
6.4.2.8	Rio Grande do Norte	151
6.4.2.9	Sergipe	155
6.4.3	Região Sudeste	156
6.4.3.1	Espírito Santo	156
6.4.3.2	Rio de Janeiro	158
6.4.3.3	São Paulo	159
6.4.4	Região Sul	162
6.4.4.1	Paraná	162
6.4.4.2	Santa Catarina	163
6.4.4.3	Rio Grande do Sul	166
6.5	SÍNTESE DOS RESULTADOS	167
7	REPERCUSSÕES DO AIRBNB NO RIO DE JANEIRO: UM ESTUDO DE CASO	169
8	A SOLUÇÃO É ALUGAR O BRASIL? CONSIDERAÇÕES FINAIS	180
	REFERÊNCIAS	185
	APÊNDICE A - TABELA DE DADOS BRUTOS PARA O IP_{AIRBNB} (LITORAL BRASILEIRO)	196
	APÊNDICE B - TABELA DE DADOS BRUTOS PARA O IP_{AIRBNB} (RIO DE JANEIRO)	203

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas a popularização do uso da tecnologia nos mais diversos setores cotidianos vem transformando as relações das pessoas entre si e, também, com o espaço em que vivem. A maneira de se comunicar, de se informar, de pegar uma carona, de pedir uma comida ou de se hospedar na atualidade passa pelas plataformas digitais. Segundo Antunes (2020a), podem-se considerar estas tecnologias como elementos centrais entre os distintos mecanismos de acumulação do atual capitalismo financeiro. Muitas destas plataformas, inclusive, despontaram através da lógica do compartilhamento e se valeram dessa premissa para se popularizar, mas, atualmente, já se observam muitas fissuras em seus discursos.

É importante compreender que o modelo de negócio com uma operação enxuta e sem excessos, que culminaria no que hoje as plataformas representam, é um efeito da crise manufatureira de 1970. Segundo Chesnais (2015), com a necessidade de superação do período, se estabeleceu uma lógica na qual os sistemas industriais cortaram custos e se modernizaram, associando, portanto, a tecnologia existente ao seu funcionamento. Posteriormente, na década de 1990, ocorreu um aumento nos investimentos em empresas de tecnologia, o que favoreceu sobremaneira a popularização e o acesso à internet.

Entretanto, é só a partir da crise de 2008 e de todo o cenário oriundo dela que se concretizou o panorama ideal para que plataformas como Uber e Airbnb se consolidassem na vanguarda de suas atividades, remetendo-se, portanto, ao regime de acumulação flexível. Em um contexto de acirramento empresarial, redução de custos operacionais e grande aporte de capital financeiro externo, algumas *startups* de tecnologia despontaram no Vale do Silício e rapidamente se espalharam pelo mundo, tornando-se gigantes em suas áreas. Em um momento em que os dados são cada vez mais importantes para direcionar as preferências das pessoas, a plataforma é um modelo ideal para renovar a forma de se acumular na contemporaneidade (Srnicek, 2018).

É muito difícil separar plataformas como Uber e Airbnb do contexto de compartilhamento. Estas empresas, entre outras, vendem-se como facilitadoras do acesso de todos ao que se deseja, quer seja um deslocamento ou uma

hospedagem. Entretanto, embora a popularização das plataformas digitais as faça alcançar cada vez mais pessoas, reforçando um discurso de democratização do acesso aos bens e serviços, o que se observa nas suas dinâmicas de inserção nas cidades é um caráter de exploração do espaço e, na maioria dos casos, do trabalhador, haja vista a falta de compromisso trabalhista entre o mesmo e a empresa. Deste modo, alguns outros termos têm sido utilizados para caracterizar este modelo de negócios como uberização (Slee, 2017; Antunes, 2020b), capitalismo de multidão (Sundararajan, 2018) e capitalismo de plataforma, definido por Srnicek (2018) como um modelo de negócios capaz de extrair e controlar grande quantidade de dados enquanto uma nova forma de acumulação, onde se aprofundam a exploração da força de trabalho e a ressignificação de bens, dando origem a um modelo hegemônico que cobra que cidades sejam inteligentes, trabalhadores flexíveis e negócios disruptivos.

Fundado em 2008, o Airbnb¹ funciona como uma plataforma para oferta de imóveis por pessoas físicas, que podem dispor de quartos ou residências inteiras como local de hospedagem para outras. Há a possibilidade de se hospedar em quartos ou imóveis inteiros, com datas e valores acertados previamente e diretamente com o proprietário, mas sempre intermediados pela plataforma, que aplica taxas de até 16% sobre os valores praticados. A renda anual média de um anfitrião no Brasil era de R\$ R\$ 5.500,00 em 2016 e o número de anúncios cadastrados era de 87 mil neste ano. A lógica da oferta de imóveis por pessoas físicas foi, rapidamente, suplantada pela presença de múltiplos proprietários e empresas, que se utilizam da plataforma como facilitadora do acesso aos hóspedes.

Entre os anos de 2015 e 2016 o total de hóspedes internacionais recebidos nestes imóveis foi de 622 mil enquanto o de hóspedes nacionais foi de 650 mil (Airbnb, 2017). Em 2018 o Brasil registrou 3,7 milhões de hospedagens - alta de 640% na comparação com 2016, ano em que sediou os Jogos Olímpicos (Tavolari, 2019). O país é o 13º mais visitado dentre os 191 registrados na plataforma (Airbnb, 2021a).

Em 2019 a plataforma contava com 6 milhões de anúncios. Em 2024, o número de anúncios ativos era de 8 milhões, distribuídos em 191 países e 100 mil

¹Embora seja uma plataforma, substantivo feminino, optou-se nesta tese por utilizar o artigo masculino para referência ao Airbnb a partir da observação de que esta é a forma mais utilizada nos materiais acadêmicos e de divulgação.

idades, tendo sido registradas mais de 500 milhões de hospedagens no mundo todo. Estes números dão conta da sua expressividade global e ultrapassaram, por exemplo, o número de hospedagem das cinco maiores redes hoteleiras do mundo combinadas, a saber: Marriott International, Hilton Inc., InterContinental Hotels Group, Wyndham Worldwide e AccorHotels (Airbnb, 2024).

O surgimento deste tipo de empresa é entendido por Srnicek (2018) como uma reconfiguração do sistema capitalista de modo a se valer de novas formas de exploração. Estabelece-se, assim, o que este autor denomina de capitalismo de plataforma, que não tem sua origem nas trocas da economia do compartilhamento, mas sim resulta de três pontos importantes da história recente, a saber: a precarização e modelos de negócios mais enxutos oriundos da crise de superprodução da década de 1970; o surgimento da indústria digital a partir da década de 1990; e, por fim, a crise financeira de 2008 que resultou em um grande contingente de mão de obra desempregada. Todos esses momentos serviriam como suporte para que as plataformas se consolidassem como um grupo de empresas de tecnologia que se vale de um discurso de compartilhamento para fomentar seus ganhos bilionários (Slee, 2017).

A literatura relata sua influência no mercado de aluguéis dos municípios em que se insere, provocando uma transformação de valores nos imóveis, que antes eram utilizados apenas como moradia e, agora, tornam-se meios de hospedagem, ainda que informais. Em cidades com baixos estoques de imóveis para aluguel e com déficit de moradia própria, a plataforma tem representado uma ameaça ao retirar residências do mercado de aluguel de longa temporada, destinado à moradia, e direcioná-las para o aluguel por diária.

Os efeitos, positivos ou negativos, da sua consolidação são mais bem percebidos em países nos quais essa dinâmica se iniciou primeiro, como é o caso do Canadá onde removeu aproximadamente 13.700 unidades de habitação de mercados de aluguel em Montreal, Toronto e Vancouver (Wachsmuth *et al.*, 2017) ou dos Estados Unidos, onde em Los Angeles observou-se uma crise nos preços da habitação, apontando que 50% da renda dos residentes tinha essa finalidade (Szabo, 2017; Lee, 2016). No Brasil já se observam alguns conflitos quanto à sobreposição espacial com equipamentos de hospedagem (Lobo, 2020), alterações de uso e disputas jurídicas entre condomínios e proprietários (Tavolari, 2017) e sobre a dificuldade de identificar qual a capacidade do município de comportar um

número maior de imóveis Airbnb sem prejuízos ao mercado de aluguéis (Souza, 2021).

A elaboração desta tese parte dos evidentes impactos da presença da plataforma Airbnb e da facilidade da sua inserção no contexto de qualquer cidade, visto que, para ofertar um imóvel, basta que o anfitrião o cadastre. Embora a lógica da plataforma seja a mesma, da conexão de pessoas, sua dinâmica pode ser completamente diferente dependendo do porte e das características da cidade. Neste sentido, identificou-se o litoral brasileiro como um recorte ideal para verificar estas prováveis diferenças, haja vista a diversidade de sua composição.

Sendo assim, o recorte inicial de estudo é composto pelos 279 municípios litorâneos brasileiros², abrangendo 17 estados³ (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2022a; 2022b). O número de municípios do recorte final foi reduzido para 168, justificando-se como os que apresentavam anúncios do Airbnb nas datas de coleta. Com isso, foram analisadas desde metrópoles até municípios com menor expressividade populacional ou econômica, onde as repercussões do Airbnb vão variar. Esta gradação de impactos remete ao conceito de escala, que para Santos (2001) pode ser pensada quanti e qualitativamente, uma vez que sua transitoriedade a caracteriza como elemento social. Ao se tratar de discrepâncias econômicas, espaciais e sociais, pode-se recorrer à teoria de desenvolvimento desigual de Smith (1988), que aponta as contradições e diferenças enquanto manifestações da dinâmica de produção do espaço na dualidade valor de uso e valor de troca, por exemplo.

Estas diferenças, também, direcionam esta pesquisa para o desenvolvimento de um instrumento que permita aferir as escalas de repercussão do Airbnb nos municípios litorâneos brasileiros. A motivação inicial veio do esforço empreendido por Tulik (2001) ao categorizar a expressividade das residências secundárias do

² O recorte de análise desta tese compreende os municípios defrontantes com o mar, estabelecidos pelo IBGE (2022a) como aqueles em que os limites municipais se configuram territorialmente com segmentos de frente para o mar, sendo assim coincidentes com a linha de costa. A definição da relação dos municípios defrontantes com o mar se fundamenta pela seleção dos trechos de limites constantes no produto Malha Municipal do Brasil, que coincidem a linha costeira do oceano Atlântico.

³ A lista, atualizada em 2022, conta com 279 municípios distribuídos da seguinte maneira: 17 municípios no Pará, 04 no Amapá, 33 no Maranhão, 04 no Piauí, 20 no Ceará, 23 no Rio Grande do Norte, 10 na Paraíba, 14 em Pernambuco, 15 em Alagoas, 07 em Sergipe, 30 na Bahia, 14 no Espírito Santo, 25 no Rio de Janeiro, 15 em São Paulo, 05 no Paraná, 27 em Santa Catarina e 16 do Rio Grande do Sul. Informação disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24072-municipios-defrontantes-com-o-mar.html>.

estado de São Paulo através de um índice amplamente utilizado. Esta metodologia foi, posteriormente, extrapolada para todo o litoral brasileiro por Araujo (2011) e se apresenta de maneira bastante eficiente para demonstrar a espacialidade do fenômeno. Em se tratando especificamente do Airbnb, Souza (2021) já realizou uma primeira tentativa de aferição da densidade em pequenas cidades turísticas. Seu índice, no entanto, não avança para uma discussão sobre a classificação e desconsidera algumas variáveis consideradas importantes, como área e renda.

Neste sentido, uma pergunta norteia esta pesquisa: como se dá a incidência do Airbnb e sua repercussão nos diferentes municípios litorâneos brasileiros? Perseguindo-se esta resposta, apresenta-se a hipótese de que nas capitais e cidades com maior oferta imobiliária a plataforma Airbnb atua desmantelando o mercado de aluguéis de longa duração e, também, configura-se enquanto uma nova forma de rentismo. Em contrapartida, nos municípios onde a oferta imobiliária é menor, a plataforma aparece como alternativa para o complemento de renda a partir do compartilhamento da própria moradia. Através da análise das variáveis de ambos os casos é possível que se determine uma metodologia para sua classificação.

O objetivo geral desta tese é analisar as repercussões que a consolidação da plataforma Airbnb ocasiona ao mercado de aluguéis dos municípios litorâneos brasileiros. Seus objetivos específicos são (i) caracterizar a espacialização da plataforma nos municípios litorâneos brasileiros; (ii) desenvolver um índice de repercussão do Airbnb ao mercado de aluguéis; (iii) identificar a variabilidade do índice nos municípios litorâneos brasileiros.

Considerando o caráter do objeto e o próprio contexto em que se insere, observam-se contradições que inclinam esta tese a uma análise dialética. Por baixo da superfície do compartilhamento e do acesso democrático está uma empresa bilionária, que se insere nas mais diversas cidades mesmo sem ter qualquer unidade de hospedagem própria, alterando dinâmicas em diversos setores. Com vistas a atingir os objetivos propostos a metodologia é descritiva e exploratória (Gil, 2002). As técnicas adotadas consistem de (i) levantamento bibliográfico e (ii) coleta documental para a verificação das variáveis acerca dos imóveis disponíveis para locação via Airbnb nos municípios do recorte. Nesta etapa, as consultas foram

realizadas no site Airdna⁴ e compiladas em planilha juntamente com os dados referentes aos domicílios, população e renda constantes dos Censos de 2010 e 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A etapa compreendida pelo desenvolvimento do Índice de Predominância do Airbnb (IP_{AIRBNB}) tem um caráter procedimental e inédito. Variáveis consideradas relevantes para a análise do fenômeno da incidência da plataforma e de suas repercussões ao mercado de aluguel foram selecionadas para alimentação do banco de dados desta etapa. As variáveis em questão são relacionadas aos aspectos demográficos de cada um dos municípios do recorte como a sua área (em km^2), quantitativo de domicílios por condição de ocupação e população. Também foram importantes as variáveis relativas aos anúncios do Airbnb como número de anúncios, tipologia (se imóvel inteiro, quarto inteiro ou quarto compartilhado), os valores de diária e receita mensal e sua variação ao longo do ano. A partir destes dados, foi possível chegar às fórmulas que dão corpo ao IP_{AIRBNB} , aplicado aos municípios do recorte para gerar uma classificação e possibilitar uma discussão de acordo com a escala da repercussão do Airbnb.

O percurso desta tese se realiza em 8 capítulos (considerada esta introdução). Inicialmente se apresentam as reflexões primeiras e motivações empíricas para sua realização, apontando-se que a competitividade e a lógica meritocrática pautam as plataformas mais populares do Brasil. Neste mesmo capítulo discute-se como o neoliberalismo enquanto razão do mundo contemporâneo prepara o cenário no qual estas plataformas vão surgir e se firmar. A financeirização do espaço, discutida na sequência, é compreendida aqui como prática que perpassa a economia e as relações sociais, de modo a possibilitar que os agentes financeiros e investidores orientassem as dinâmicas do mercado imobiliário desde a crise de 2008, reverberando inclusive no enriquecimento e popularização do capitalismo de plataforma, do qual fazem parte empresas que se

⁴ O Airdna (www.airdna.co) monitora o mercado de aluguel de curta duração oferecido pelas plataformas Airbnb e Vrbo com foco em investidores e proprietários que queiram melhorar seus ganhos. Ele funciona como uma plataforma de dados abertos que permite verificar como o Airbnb se comporta em diversas cidades ao redor do mundo, com claro intuito de demonstrar seus impactos ao mercado imobiliário. Sua versão gratuita disponibiliza algumas informações, como quantidades de anúncios por tipo e valores médios de diária. Na versão paga é possível obter outras variáveis, inclusive informações geolocalizadas.

valem tanto da tecnologia quanto de discursos por vezes falaciosos para ampliar seus mercados.

O capítulo seguinte caracteriza o mercado de aluguéis no Brasil. São apresentados os agentes que compõem o mercado imobiliário, contexto macro no qual os aluguéis estão contidos. Trata-se, ainda, da importância do aluguel para o panorama habitacional brasileiro e do caráter rentista da atividade. O capítulo apresenta as segundas residências como elemento importante para o mercado de aluguéis e para a temática da tese, uma vez que esta categoria é absorvida com muita facilidade pelo Airbnb. Por fim, retoma-se a discussão sobre o rentismo atrelado às plataformas e às unidades construídas com o intuito claro de disponibilização por investidores ou empresas que concentram um grande número de unidades.

Em seguida, apresenta-se o Airbnb como um dos principais representantes do capitalismo de plataforma, contextualizando desde sua criação até os problemas causados por sua expressividade em localidades que sofreram processos de turistificação e gentrificação como reflexos bastante negativos. Aborda-se, também, sua chegada às terras brasileiras em 2012 e sua consolidação a partir dos grandes eventos esportivos realizados no país entre 2014 e 2016. Apresenta-se então um panorama do Airbnb no litoral brasileiro, visto que esta é uma preferência locacional da plataforma no país. Demonstra-se, através da compilação de dados acerca dos domicílios e das características dos anúncios que os imóveis inteiros são a imensa maioria da oferta no recorte, de modo a motivar um aprofundamento da análise acerca dos seus impactos ao mercado de aluguéis destes municípios.

O sexto capítulo apresenta os procedimentos necessários para a elaboração de uma metodologia estatística inédita para o agrupamento por semelhança e classificação dos municípios litorâneos brasileiros a partir da influência do Airbnb ao seu mercado de aluguel. O índice, denominado IP_{AIRBNB} , é aplicado aos municípios do recorte, obtendo-se como resultado uma variação que os divide em fraco, moderado e forte a partir do desequilíbrio entre a disponibilidade de domicílios e o total de anúncios na plataforma.

O capítulo seguinte apresenta um estudo de caso para o município do Rio de Janeiro, selecionado por sua característica única quanto à atratividade turística e por sua importância enquanto um dos maiores mercados do Airbnb no mundo. Para o estudo, o IP_{AIRBNB} foi aplicado aos bairros do município, demonstrando que a

metodologia desenvolvida funciona para diferentes escalas de investigação. O capítulo final contém as conclusões da tese, seus achados e direcionamentos para pesquisas futuras sobre este tema.

2 O ADVENTO NEOLIBERAL: A VEZ DO CAPITALISMO DE PLATAFORMA

Inicia-se a partir do entendimento do neoliberalismo enquanto uma razão de mundo que ultrapassa a lógica empresarial da produtividade e competitividade alcançando, também, as relações sociais e todos os aspectos da vida (Dardot; Laval, 2016). O pensamento neoliberal está presente na ideia de que quanto maiores as liberdades empresariais, os direitos de propriedade privada, de livre mercado e comércio, maior será o bem-estar das pessoas (Harvey, 2007).

Analisando por esta perspectiva, evidencia-se a contradição de uma ideologia que, ao mesmo tempo em que prega a redução do Estado, se vale da atuação estatal para a produção e proteção do direito privado. Enquanto um sistema normativo, a influência do neoliberalismo tende a direcionar não apenas a ação do Estado, mas, também, a conduta das pessoas a partir de um modelo de subjetivação que acaba por se confundir com a própria racionalidade contemporânea (Brenner; Theodore, 2011; Dardot; Laval, 2016).

Para Dunker (2016), não se deve considerar o neoliberalismo apenas pelo ponto de vista da teoria econômica, que nasce nos anos 1930, se renova na Escola de Chicago nos anos 1960 e é adaptada em forma de políticas de austeridade e privatização nos anos 1980. Ao considerá-lo, apenas, como a definição do capitalismo contemporâneo em sua capilaridade globalizada também, na perspectiva do autor, não se alcança o fenômeno em todas as suas dimensões. Deve-se, assim, compreender que o neoliberalismo se posiciona na zona cinza entre uma etapa difusa capitalista e uma teoria econômica, sendo mais bem definido enquanto um modo de vida. E, deste modo:

(...) ele compreende uma gramática de reconhecimento e uma política para o sofrimento. Enquanto liberais clássicos, descendentes de Jeremy Bentham e Stuart Mill, encaravam o sofrimento, seja do trabalhador, seja do cidadão, como um problema que atrapalha a produção e cria obstáculos para o desenvolvimento e para o cálculo da felicidade, como máximo de prazer com mínimo de desprazer, a forma de vida neoliberal descobriu que se pode extrair mais produção e mais gozo do próprio sofrimento. Encontrar o melhor aproveitamento do sofrimento no trabalho, extraindo o máximo de cansaço com o mínimo de risco jurídico, o máximo de engajamento no projeto com o mínimo de fidelização recíproca da empresa, torna-se regra espontânea de uma vida na qual cada relação deve apresentar um balanço. Desta forma não existem zonas protegidas “fora do mercado”, e quem é contra isso é contra o neoliberalismo, e quem é contra o neoliberalismo é a favor do Estado. Tudo é mercado. Educação é investimento. Saúde é segurança. Relações interpessoais são networking. Imagem é marketing pessoal. Cultura é entretenimento. Pessoa é o empreendedor de si mesmo (Dunker, 2016, s.p).

Harvey (2005) aponta a redistribuição da riqueza e da renda nas altas esferas da classe capitalista como a maior realização do neoliberalismo nas últimas décadas. Para isto, ocorre um processo de “acumulação por despossessão”, no qual a privatização da terra, supressão de direitos aos bens comuns e utilização do sistema de crédito como apropriação do excedente econômico funcionam como meio para a transferência de renda das classes mais pobres para as mais ricas através do endividamento. O endividamento crônico decorrente do neoliberalismo é, na perspectiva de Dardot e Laval (2016), o que produz a subjetividade capaz de posicioná-lo como o modo de vida vigente.

Assim, considera-se importante que a análise da cidade no contexto neoliberal se dê a partir da perspectiva de que nela se agudizam as muitas contradições e desregulações próprias do neoliberalismo, de modo que sua configuração multiescalar acaba por impactar a vida urbana em muitos aspectos. Para Harvey (1992) a cidade neoliberal se configura a partir da transformação de uma abordagem administrativa para uma empreendedora, na qual a lógica da competitividade é agregada às cidades tendo na capacidade de atração do capital privado e na promoção do desenvolvimento imobiliário os parâmetros de bom funcionamento das políticas urbanas. Assim, as cidades se tornam ambientes favoráveis aos negócios, nos quais os investimentos de agentes privados devem sempre viabilizar o retorno, ainda que para isto sejam necessárias desregulações ou incentivos fiscais. Priorizam-se os interesses destes agentes ainda que isto signifique aumento da desigualdade, precarização e aumento do déficit habitacional.

Deste modo, justifica-se o interesse pelas áreas cujo retorno de capital seja seguro. Sob a égide neoliberal, os investimentos públicos ou privados são direcionados para áreas consolidadas, onde a flexibilização do controle de uso e ocupação do solo urbano é recorrente para o atendimento dos investidores (Hackworth, 2007; Harvey, 2007). Vannuchi (2020) destaca como a lógica “*highest and best use*”⁵ se aplica para a dinâmica neoliberal nas cidades, uma vez que a

⁵ Traduzido como “maior e melhor uso” este conceito trata do melhor aproveitamento dos imóveis priorizando sua valorização. Sua popularização se deu a partir da conceituação de produtividade máxima de Irving Fisher. Segundo o Appraisal Institute (2020, p.333, *tradução nossa*): “o uso razoavelmente provável e legal de um terreno baldio ou de uma propriedade deve ser financeiramente viável e resultar, assim, no seu valor mais alto. Os quatro critérios a serem observados para a aplicação do maior e melhor uso são a permissibilidade legal, possibilidade física, viabilidade financeira e produtividade máxima”.

compreensão dos proprietários e do Estado, enquanto agentes imbricados, é de que a rentabilidade do uso do solo urbano deve ser sempre priorizada.

Nesse sentido, considera-se fundamental pontuar que o que se observou após a crise de 2008 foi uma reorganização da financeirização da moradia, entendida aqui como um processo no qual a moradia tem seu valor de uso modificado, tornando-se um objeto de investimento e que favorece a capitalização de um lugar, com destaque para o aluguel de imóveis nos mercados formais e informais. Embora as moradias já compusessem esse cenário, a sua exploração em grande escala só foi possível graças à criação de fundos de investimentos imobiliários e também de plataformas que simplificaram os processos de aluguel e gestão. É importante que se considere o período pós-crise como marco temporal, pois foi quando diversas políticas neoliberais se consolidaram para impulsionar o mercado imobiliário em diversos países (Rolnik, 2015).

Concorda-se com o que apontam Morozov e Bria (2019) ao afirmar que o neoliberalismo se caracteriza, também, pela transição de uma forma de governo definida por uma administração centralizada para um modelo mais apoiado no que se denomina como governança descentralizada, onde as plataformas atuam enquanto mecanismos facilitadores para esta forma que é mais flexível e menos óbvia de poder. Conforme a lógica do capital cada vez mais globalizado e fluido foi privilegiando os interesses financeiros de alguns agentes em detrimento da sociedade de maneira mais ampla, as cidades se viram imersas em um processo de reversão de instituições de bem-estar social para a implementação de inovações políticas e econômicas.

Destacam-se, neste contexto, dois processos. O primeiro é o da delegação de atribuições até então consideradas públicas a agentes privados, de modo que a privatização de serviços públicos – como o da moradia – se tornou recorrente em muitos países. O segundo processo é o de injeção de capital financeiro privado para a construção e manutenção de infraestruturas variadas (Morozov; Bria, 2019). Deste modo, o modelo de transferência da solução de problemas sociais para agentes financeiros compromete que os resultados sejam positivos para os demais agentes envolvidos, os quais têm menos (ou nenhum) poder de decisão neste ínterim, deixando a produção espacial das cidades subserviente à lógica da financeirização, que será discutida a seguir.

2.1 REPERCUSSÕES DA FINANCEIRIZAÇÃO AO ESPAÇO URBANO

O processo de financeirização pode ser definido como a crescente dominância dos agentes, mercados e práticas financeiras, nas mais diversas escalas, de modo a proporcionar uma transformação estrutural nas economias, nas corporações, nos Estados e nas famílias (Aalbers, 2016). Nesta perspectiva, suas repercussões têm efeito não somente nas instituições financeiras, mas, também e sobretudo, na vida cotidiana.

Neste sentido, autores como Piketty (2014) e Harvey (2005; 2013; 2017) são importantes para compreender as relações entre as crises de sobreacumulação de capitais e a produção social do espaço. Isto porque as crises alavancam as transformações mais profundas do capitalismo. Através do desequilíbrio entre produção e demanda é que o sistema se reorganiza gerando novas lógicas, novos produtos e novos mercados. Harvey (2013) aponta que a moradia vem, cada vez mais, sendo utilizada como um ativo integrado ao mercado financeiro globalizado e que isso afeta seu acesso adequado pelo mundo.

A crença de que os mercados poderiam regular a alocação da moradia, combinada com o desenvolvimento de novos produtos financeiros experimentais e 'criativos', levou as políticas públicas a abandonarem o sentido de habitação como um bem social, parte dos bens comuns que uma sociedade concorda em compartilhar ou prover para aqueles com menos recursos, ou seja, como um meio de distribuição de riqueza. Na nova economia política centrada na habitação como um meio de acesso à riqueza, de bem de uso a casa transforma-se em capital fixo – cujo valor é a expectativa de gerar mais valor no futuro, o que depende do ritmo do aumento do preço dos imóveis no mercado (Rolnik, 2015, p.35).

Compreende-se que a financeirização, para além do aumento da circulação de capital em canais financeiros, caracteriza-se como um processo de transformação fundamentado pela sobreacumulação em âmbito mundial. Para Harvey (2017), ela se trata da conversão da economia política da habitação em um elemento estruturador de um processo de transformação da própria natureza e forma de ação do capitalismo em sua versão contemporânea – era de hegemonia das finanças, do capital fictício e do domínio crescente da extração de renda sobre o capital produtivo.

Segundo Rolnik (2015), entre os anos 1970 e 1980 iniciou-se um desmanche dos arranjos dos Estados de bem-estar social cuja origem se deu a partir do declínio dos setores fordistas, da intensificação da competitividade internacional, do agravamento da desindustrialização, do desemprego e da política monetária de

Bretton Woods. O conjunto de políticas adotadas pós-crise fordista foi denominado neoliberalismo e caracterizou-se de maneira bastante desigual.

Cita-se a Holanda, onde o Estado de bem-estar social era forte. Por lá a postura foi de privatização ou destruição do estoque de moradia pública, além da diminuição das verbas destinadas às políticas de habitação. Em contrapartida, foi estimulado um sistema de financiamento de hipotecas para incentivar a compra da casa própria e, assim, os subsídios passaram a ser destinados à oferta e não mais à demanda. Nos Estados Unidos, por sua vez, apesar da diminuição no orçamento e demolição de habitações públicas, o Estado de bem-estar social nunca foi plenamente instaurado. Assim, as políticas de apoio à casa própria são baseadas no crédito hipotecário desde a década de 1930, com um forte estímulo à compra da casa própria através de créditos *subprime*⁶ a partir da década de 1980. Esta solução e a desregulação do mercado de aluguéis são vistas como “medidas de destruição das opções existentes de acesso à moradia implementadas para estimular a compra da casa própria como única via de acesso à habitação” (Rolnik, 2015, p. 34).

Ribeiro e Diniz (2017) apontam que após a década de 1970 a expansão financeira favoreceu o crescimento de novos mercados, autorregulados, caracterizando o processo de mercantilização em vários aspectos da vida social. Assim, os autores defendem que a difusão da lógica mercantil associada às transformações urbanas favorece que ocorram inovações fundamentais ao capital. Uma delas é a inovação tecnológica, onde se pode destacar desde a centralidade de novos meios de transporte e comunicação (como a ferrovia e o telégrafo ao fim dos séculos XIX e XX) até o funcionamento dos mercados globais de capitais associados às plataformas tecnológicas atualmente.

A agudização do processo de financeirização desencadeada a partir da crise do *subprime*, iniciada em 2008, merece destaque por suas repercussões ao objeto estudado nesta tese. Para compreendê-la, é necessário recorrer a Harvey (2013) ao dizer que se o espaço urbano tem sido fundamental para absorver excedentes de capital e trabalho ao longo do tempo, ele também é muito importante na produção de

⁶ O termo *subprime* refere-se a um segmento de crédito concedido a tomadores com histórico de inadimplência ou baixo perfil de crédito, geralmente associado a maiores riscos para as instituições financeiras. No contexto da crise de 2008, tratava-se de hipotecas concedidas nos Estados Unidos a esses tomadores de alto risco, frequentemente com condições menos rigorosas de avaliação financeira. A expansão dessas operações, combinada à securitização desses ativos e sua disseminação no sistema financeiro global, foi um dos fatores centrais que levaram à crise sistêmica após a falência do banco de investimentos Lehman Brothers (Farhi *et al.*, 2009).

valor e mais-valia mediante a combinação de capital financeiro e Estado garantidor. Tem-se na reprodução do espaço a circulação de capital produtivo e fictício combinados no âmbito do sistema de crédito dos mercados imobiliários (Mendes, 2017).

O problema que o sistema de crédito associado aos mercados imobiliários coloca é o fato de ser, por um lado, vital para a produção, circulação e realização dos fluxos de capital, materializando-os no ambiente construído e na paisagem urbana e por outro lado, o ponto culminante de todo o tipo de práticas financeiras especulativas, predatórias e insanas (Mendes, 2017, p.71).

O endividamento dos estadunidenses que se iniciou na década de 1990 tinha sido reforçado no ano de 1995, quando o mercado imobiliário sofreu uma expansão e as famílias adquiriram novas linhas de crédito. Na década de 2000, com a valorização dos imóveis e a diminuição dos clientes, o crédito foi facilitado para pessoas que anteriormente não conseguiriam a aprovação tão facilmente (em virtude de alguma restrição ou de ausência de renda). Essa instabilidade motivava novos empréstimos para saldar as dívidas em atraso, muitas vezes com o próprio imóvel entrando como garantia do pagamento (Santos, 2012). Desta forma:

[...] o capital fictício assemelhou-se cada vez mais a uma regressão infinita de ficções construídas sobre ficções. O alavancamento a níveis cada vez mais altos, ao conceder empréstimos trinta vezes a quantidade de depósito disponível, aumentou as quantidades fictícias de capital em circulação, sendo que os fluxos convertiam deste modo, os bens imóveis em algo irreal (Mendes, 2017, p.73).

Segundo Santos (2012), toda esta movimentação fez com que o preço dos imóveis despencasse. A partir de 2006 a situação se tornou insustentável para vários bancos e começou a repercutir, também, nas bolsas de valores. Com a dificuldade de pagamento dos empréstimos *subprime* não se gerava fluxo de caixa para os bancos e estes, por sua vez, se utilizaram da securitização de créditos. Isso é, para diluir o risco das operações, os bancos as juntavam a outras e as revertiam ao mercado financeiro internacional. Desta forma, criaram-se títulos negociáveis e produtos financeiros que embora se apresentassem arriscados, foram comprados e vendidos em enormes quantidades. E, pouco tempo depois, o setor imobiliário colapsou. O que começou como uma crise de crédito hipotecário escalou para uma crise geral no sistema financeiro mundial, com efeito tão devastador quanto o que se observou na crise de 1929 (Harvey, 2011; Chesnais, 2010; 2015).

As considerações apresentadas até aqui demonstram a complexidade das práticas financeirizadas, as quais permeiam cada vez mais espectros das relações sociais e das transações econômicas no capitalismo contemporâneo. Uma das faces da financeirização se revela justamente nas transformações que este processo acarreta ao espaço das cidades. Isto corrobora o que afirmam Leyshon e Thrift (2007) acerca da paulatina reunião de novos fluxos de rendimento se reverterem em especulação financeira em mercados secundários, de modo que o mercado imobiliário mais cedo ou mais tarde seria absorvido pela dinâmica financeira.

Os investimentos realizados para que novos produtos imobiliários, que dialogassem com as práticas e discursos vigentes no atual momento capitalista são bastante representativos para o que viria a se tornar o capitalismo de plataforma. A produção e o consumo do ambiente construído se configuram como uma fonte quase inesgotável de rendimentos para o capitalismo financeiro, no qual não só a criação dos instrumentos financeiros, mas, também, dos produtos que melhor garantam a fatia dos investidores são fundamentais. Para tanto, o uso da tecnologia como pano de fundo consegue, ao mesmo tempo, atrair as pessoas e mascarar as incoerências inerentes deste modelo de produção e a seguir serão apresentados elementos que corroboram esta perspectiva.

2.2 ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO (?)

Das muitas transformações culturais, sociais e econômicas vivenciadas nas últimas décadas, talvez, a revolução tecnológica seja uma das mais impactantes. Isso porque o elemento tecnológico, cada vez mais, perpassa todos os âmbitos da vida contemporânea – o que não necessariamente é de todo positivo. A configuração da sociedade em rede, que segundo Castells (2016)⁷ se estabeleceu enquanto um sistema abrangente e inevitável, reforça desigualdades (geográficas, econômicas, sociais) a partir do momento em que o espaço dos fluxos se sobrepõe ao espaço dos lugares.

O registro histórico das revoluções tecnológicas [...] mostra que todas são caracterizadas por *sua pervasividade*, ou seja, por sua penetração em todos

⁷ A primeira edição de *A Sociedade em Rede* foi publicada em 1996, quando muito do que se conhece a respeito de tecnologias, redes sociais e controle por plataformas digitais não existia. Sobre o fato de antecipar discussões acerca destes elementos, o autor diz que apenas apontou tendências que já podiam ser identificadas ao final do século XX e que certamente continuaram a pautar a sociedade do século XXI (Castells, 2016).

os domínios da atividade humana, não como fonte exógena de impacto, mas como o tecido em que essa atividade é exercida (Castells, 2016, p.88).

Mas, o avanço tecnológico é símbolo de todas as revoluções industriais até o momento. Na primeira, as inovações mecânicas figuraram como ponto de mudança. Iniciada por volta de 1750, esta foi a revolução que marcou a virada da utilização de ferramentas manuais de produção para as máquinas a vapor. Na segunda revolução, iniciada cerca de 100 anos depois, a novidade eram a eletrificação, os motores de combustão interna, a utilização de produtos químicos e a fundição eficiente do aço. Somam-se a estes os avanços relacionados às comunicações, a saber, a difusão do telégrafo e a invenção do telefone (Piketty, 2014; Castells, 2016).

Este surgimento de tecnologias comunicacionais foi importante para a próxima revolução, que teve seu início na década de 1950. Entre as suas características importantes está a substituição da utilização de maquinário analógico para digital e o desenvolvimento da robótica, com destaque para a criação da internet em 1969. Esta, denominada terceira revolução industrial, caracteriza-se, portanto, pela popularização do uso dos computadores nos mais diversos setores produtivos.

Embora já estivesse presente com certa popularidade desde a década de 1990, foi a partir da virada do século que a internet se popularizou a ponto de se fazer presente em diversos dispositivos cotidianos. Os *smartphones*, por exemplo, tornam-se equipamentos de fácil acesso e através dos quais as pessoas têm contato com grandes volumes de dados e informações. As inteligências artificiais são utilizadas para atendimento ao cliente e para controlar as funções das casas.

Nota-se, assim, que o que se vivencia na atualidade já faz parte de outra revolução, onde ocorre uma apreensão total da tecnologia e da conectividade ao cotidiano, com barreiras mais turvas entre o físico e o digital, com redes sociais e inteligência artificial acessando dados pessoais e direcionando preferências e escolhas. A quarta revolução industrial, também denominada indústria 4.0, é defendida por Schwab (2016) como aquela que funde os domínios físicos, biológicos e digitais e que transforma as tecnologias fundamentadas nos softwares, computadores e redes de maneira mais sofisticada e integrada, o que, por consequência, modifica a sociedade e a economia global.

As discussões a respeito da indústria 4.0, termo recorrente na literatura para tratar deste movimento de maior imersão tecnológica, se iniciam em 2011 com Schwab e têm uma perspectiva pautada na economia em sua gênese. O autor defendia que o que as cadeias globais de valor seriam revolucionadas a partir da configuração de “fábricas inteligentes”, comandadas por sistemas físicos e virtuais cooperando para a criação e desenvolvimento de novos produtos e modelos operacionais.

Para Antunes (2020), as tecnologias de informação e comunicação – TICS são elementos centrais entre os mecanismos criados pelo capitalismo financeiro para acumulação na atualidade. A inserção da automatização em toda a cadeia de valores permite, inclusive, que se recorde Marx (2011) e a ampliação do trabalho morto sobre o trabalho vivo, visto que a substituição das mais diversas atividades pelo controle digital é praticamente inevitável.

Acerca da apreensão tecnológica ao cotidiano recorre-se a Harvey (2019), que destaca a cooptação das tecnologias pelo capital de modo a transformá-las em novos modos de acumulação e exploração.

O capital se apropria dos processos e condições existentes e os transforma em algo perfeitamente ajustado aos requisitos de um modo de produção capitalista. O mesmo vale para as técnicas. Ele se apropria de antigas capacidades de cooperação [...] e as combina em uma forma organizacional adequada à reprodução de uma classe capitalista que procura colher para si todos os ganhos de produtividade advindos da cooperação das crescentes economias de escala. Com isso, transforma as relações sociais entre o capital e o trabalho (com capatazes e administradores entre eles) no interior do processo de trabalho. Da mesma maneira, apropria-se das divisões de trabalho preexistentes e separa cada uma delas em divisões planejadas de interior da forma capitalista e em divisões de trabalho na sociedade coordenadas por indicadores do mercado. [...] Subdivide as divisões de trabalho existentes em divisões cada vez mais especializadas, formando partes de um todo muito maior (Harvey, 2019, p.119).

Desta forma, ao se tornar negócio, a tecnologia produz uma nova mercadoria que precisa criar ou se incorporar a um mercado. Rompe-se com a imagem do empreendedor individual, que aprimorava sua produtividade através de inovações em seu próprio estabelecimento de produção. O que se apresenta agora é um vasto setor especializado em inovação e dedicado a vender esta novidade a outros, sejam estes produtores ou consumidores.

[...] A adoção de muitas dessas inovações depende de sua capacidade de disciplinar e desempoderar os trabalhadores, elevar a produtividade da mão

de obra e aumentar a eficiência e a velocidade da rotação do capital tanto na produção quanto na circulação. Com isso, o capitalismo como um todo cai de amores pela transformação tecnológica e pela certeza do progresso econômico (Harvey, 2019, p.121-122).

Termos como economia do compartilhamento, economia digital e economia colaborativa são utilizados para se referir a plataformas como o Airbnb, Uber ou Ifood. Este tipo de empresa faz parte da rotina de praticamente qualquer pessoa conectada à internet e dispõe de uma ampla gama de serviços, tornando cada vez mais difícil realizar atividades cotidianas sem o seu intermédio. Evans e Schmalensee (2016) classificam estas plataformas como *matchmakers*, ou seja, entendem que elas promovem um *match* (encontro) entre oferta e demanda, de modo que os custos de transação sejam minimizados.

Lobo (2018) aponta que os elementos constitutivos do compartilhamento são os movimentos de produção do bem comum, a lógica não mercantil, a colaboração em rede, confiança e senso de comunidade. Neste sentido, o ato de compartilhar não necessariamente depende da conexão via internet para acontecer, mas, essa possibilidade facilitou sobremaneira que outros tipos de trocas ocorressem.

Sundararajan (2018), entretanto, define que a troca comercial econômica entre indivíduos (*peer to peer*) vem de antes mesmo da economia mundial ser dominada pelas grandes corporações. Ao narrar como a confiança e os laços sociais eram importantes no período anterior à primeira Revolução Industrial, o autor traça um paralelo com o que se pratica na atualidade ao se utilizar aplicativos de carona, onde é necessário, também, confiar no outro para realizar a viagem, ainda que exista pagamento em dinheiro.

O que torna a prática de compartilhar atraente na contemporaneidade é, justamente, a possibilidade de se utilizar da tecnologia para a aproximação com desconhecidos, o compartilhamento com estranhos (*sharing stranger*) (Schor, 2017). Outro fator de atratividade e relevância é a possibilidade de ganhos financeiros. Segundo Sundararajan (2018), a máquina capitalista dos mercados de tecnologia catapultou os tais compartilhamentos enquanto atividades empreendedoras. Desta forma, eles ganham uma magnitude maior que a esperada inicialmente, saindo das corporações tradicionais e alcançando uma coletividade de “empreendedores” que se conectam através das plataformas digitais. Neste sentido, para este autor o

fenômeno pode ser denominado como capitalismo de multidão (*crowd-based capitalism*).

Acerca da capacidade de obtenção de lucros e de se fazer do compartilhamento um negócio, Srnicek (2018) defende que a economia digital está, em muitos aspectos, se expandindo de maneira devastadora e incontrolável. Em sua perspectiva, não se pode mais analisar o fenômeno das plataformas dissociado do próprio momento capitalista contemporâneo, uma vez que o modelo digital se impõe hegemonicamente na necessidade da cidade ser cada vez mais inteligente, dos negócios serem cada vez mais disruptivos, dos trabalhadores serem cada vez mais flexíveis e dos governos serem mais austeros. Como as tecnologias só avançam, a tendência é que essas exigências sejam cada vez mais severas e, com isso, que o modelo de negócios da plataforma siga evoluindo para as mais diversas áreas. Srnicek (2018) denomina este movimento como capitalismo de plataforma e esta é a abordagem que mais dialoga com aquilo que foi observado nesta tese, sendo esta terminologia adotada para os capítulos seguintes.

Embora todas as empresas de tecnologia surgidas no período pós-crise e com aspecto *peer to peer* sejam consideradas plataformas digitais, nem todas têm as mesmas características. Srnicek (2018) as classifica em 5 tipos (Quadro 1).

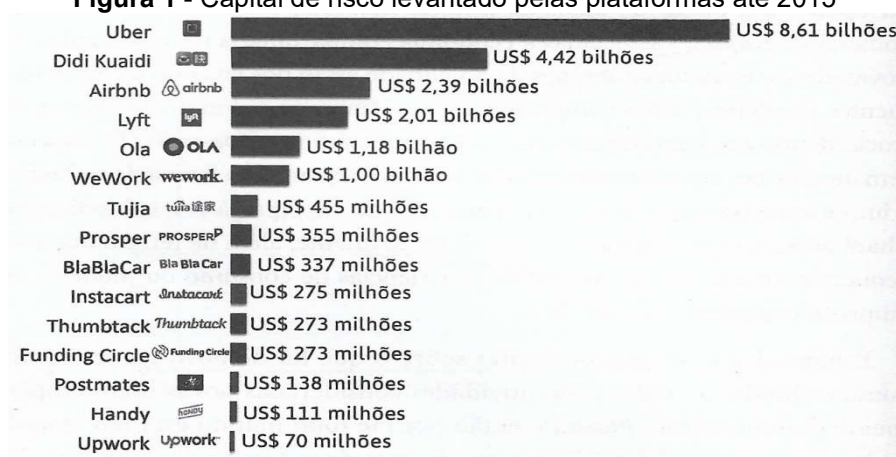
Quadro 1 – Caracterização das plataformas

Tipo	Características	Exemplos
Plataformas de Publicidade (<i>Advertising Platforms</i>)	Extraem dados e analisam as atividades dos usuários além de vender espaço de publicidade personalizada para outras empresas.	Google, Facebook, Instagram
Plataformas de Nuvem (<i>Cloud Platforms</i>)	Alugam seus softwares e hardwares (data centers) de que outras empresas dependem para funcionar.	Amazon Web Services (AWS), Google Cloud, IBM Cloud
Plataformas Industriais (<i>Industrial Platforms</i>)	Produzem softwares, hardware (infraestrutura digital) que dão suporte a outras empresas do ambiente digital.	Siemens MindSphere, Bosch IoT Suite, Schneider Electric EcoStruxure
Plataformas de Produto (<i>Product Platforms</i>)	As empresas são proprietárias de produtos que são ofertados em forma de serviço sob demanda.	Zipcar, Itaú Bike (Tembici)
Plataformas Enxutas (<i>Lean Platforms</i>)	Oferecem serviço ou produtos sob demanda, porém sem possuí-los, utilizam mão-de obra e ativos dos usuários e obtém lucro através de taxas cobradas.	Uber, Airbnb, Ifood, Blablacar

Fonte: A autora (2024). Adaptado de Srnicek (2018).

Uma das principais características associadas às plataformas é a sua predileção pela oferta de serviços e bens, inclusive os intangíveis, como a “experiência”, concordando com uma nova lógica de consumo, onde o acesso torna-se mais importante que a posse (Rifkin, 2000). Essa lógica concorda com a utilização da palavra “colaboração” para classificar o tipo de relação existente entre os usuários. A partir do surgimento da indústria digital na década de 1990 e com o cenário que se desenhou a partir da crise do *subprime*, a palavra colaboração tornou-se importante no léxico dos economistas e demais formadores de opinião, tendo a internet como uma importante ferramenta para sua difusão e prática (Lobo, 2018). Apesar do contexto de crise, as *startups* de tecnologia do Vale do Silício (EUA) tiveram, a partir de 2008, um momento de expansão ao serem financiadas por capital de risco (Schor, 2017). Os investimentos realizados até o ano de 2015 em algumas plataformas podem ser observados na Figura 1.

Figura 1 - Capital de risco levantado pelas plataformas até 2015



Fonte: Sundararajan (2018).

Desde então, conforme foram agregando estratégias de marketing e se apropriando do discurso do compartilhamento, cada uma das empresas desenvolveu formas de promover esse conceito entre os seus usuários. A Uber, por exemplo, chama seus motoristas de “parceiros”, mas não tem sobre eles qualquer responsabilidade trabalhista. Os entregadores do Ifood e da Rappi também recebem essa classificação, mas são submetidos a jornadas exaustivas por valores baixíssimos. A lógica imposta é, novamente, a do empreendedorismo. Desenvolve-se a ideia de que cada uma dessas pessoas precarizadas pelo capitalismo de plataforma é uma empreendedora de si mesma, ao passo que se desmantelam direitos trabalhistas e enfraquecem os sindicatos.

A economia digital se apresenta hoje como o novo campo da flexibilização do trabalho ao conectar a atividade de consumidores, trabalhadores e empresas sob formas de subordinação menos reconhecíveis, menos localizáveis e ainda muito pouco reguladas (Abilio, 2020, p.115).

Ainda que em seu discurso a “economia do compartilhamento” promettesse o empoderamento e conexão de pessoas comuns através de seus ativos ociosos, geração de renda e oportunidades de redução dos custos de contratação de serviços (Schor, 2017; Sundararajan, 2018; Fernandes *et. al*, 2018) o que se observa com seu desenvolvimento são outras condições. Nota-se, de fato, o surgimento de oportunidades de emprego associadas ao modelo, mas envoltas em precarização e desigualdades, com o solapamento das relações trabalhistas. Há, ainda, a tendência à monopolização das empresas que detém o saber tecnológico e cujas marcas tornam-se sinônimos dos serviços oferecidos, como é o caso da Uber com o transporte de passageiros ou o Airbnb com a hospedagem de pessoas (Srnicsek, 2018).

Voltando-se, especificamente, às dinâmicas espaciais, sociais e econômicas observadas nas cidades, têm-se o conceito de urbanismo de plataforma como uma derivação do capitalismo de plataforma na produção espacial neoliberal. Para Barns (2019), o conceito marca a mudança na percepção do compartilhamento puro e simples, uma vez que se pauta nas dinâmicas de extração de dados urbanos pelas plataformas, com influência direta nas tomadas de decisão pelos governos.

O urbanismo de plataforma se volta para o entendimento das questões urbanas e dos desafios inerentes ao contexto digital, concentrando-se em um modo de produção do espaço urbano profundamente moldado pelas condições e possibilidades oferecidas pelas plataformas (Rodgers; Moore, 2020). Corrobora-se a perspectiva de Amin (2007), que apontava a existência de um cotidiano tecnológico caracterizado pela maneira como as interações sociais nos espaços urbanos se davam, cada vez mais, pautadas pelo uso de tecnologia. Assim, pode-se apontar que uma vez que o uso de plataformas no contexto da reprodução do espaço urbano já foi assimilado pela sociedade atual, suas implicações devem ser observadas e discutidas, inclusive, no âmbito legal.

Deste modo, identifica-se a regulação econômica como um instrumento de política pública, entendida como uma necessidade por muitos países quando o assunto é o urbanismo de plataforma. Essa é uma discussão presente em iniciativas

como o Digital Markets Act, na União Europeia, o Platform Competition and Opportunity Act e o Ending Platform Monopolies Act, nos Estados Unidos, e o Act on Improving Transparency and Fairness of Digital Platforms, no Japão. Essas leis visam garantir o comércio justo e promover a competição ao impor obrigações específicas a um número restrito de empresas com poder de mercado (Ipea, 2023).

De acordo com o Ipea (2023), no contexto latino-americano, países como a Colômbia têm avançado nas discussões sobre regulação de plataformas digitais. Por exemplo, o Decreto n. 1.836/2021 regula as plataformas no setor de turismo, exigindo que disponibilizem dados sobre transações ao governo para investigar e sancionar a competição desleal. Adicionalmente, o Projeto de Lei n. 302/2023, em discussão no Senado colombiano, visa regulamentar a contratação de trabalhadores nas plataformas digitais.

No Brasil, o Marco Civil da Internet (Lei n. 12.965/2014) e a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD - Lei n. 13.709/2018, alterada pela Lei 13.853/2019) constituem avanços, embora não tratem especificamente de práticas competitivas. O Projeto de Lei n. 2.768/2022, por sua vez, busca estabelecer normas para a organização, funcionamento e operação dos mercados mediados por plataformas digitais, refletindo as preocupações com a dinâmica competitiva de suas atividades no país.

Como observado anteriormente, os mercados mediados por plataformas digitais são formados por um conjunto de elementos fundamentados em sistemas de armazenamento, processamento e análise de *big data*, incorporando tecnologias da informação e comunicação, bem como sistemas de inteligência artificial e de computação em nuvem. Tais elementos, materializados em interfaces, atuam como intermediários em um cenário digital, facilitando trocas, transações e relacionamentos, criando valor entre os agentes econômicos. Tratando-se mais especificamente das plataformas enxutas, presentes em diversos setores, apresenta-se a seguir uma discussão sobre seus alcances distintos e seus impactos variados, tanto econômicos quanto em outros aspectos da vida social.

2.2.1 As contradições das plataformas enxutas

Na classificação de Srnicek (2018) a categoria de plataformas enxutas chama a atenção por ser nela em quem se encontram Uber e Airbnb, que se consolidaram

como nomes muito fortes e que, praticamente, são soberanas em suas áreas. Nota-se, ainda, que neste grupo identificam-se tanto clientes quanto trabalhadores. A nomenclatura *lean platform* é atribuída por Srnicek em virtude da ausência de ativos próprios das plataformas. O autor, inclusive, aponta que frases como “a maior empresa de transporte particular do mundo não é proprietária de nenhum veículo” ou “a empresa que mais hospeda não possui quaisquer propriedades” são repetidas à exaustão pelas próprias plataformas, enquanto reforço do marketing de compartilhamento digital (Srnicek, 2018, p.72).

Mas, o que realmente é importante para que estas empresas se mantenham no topo das suas atividades é o seu modelo operacional reduzido e seu diferencial em tecnologia de captura e análise de dados. Segundo Paulani (2016), a propriedade de bens intangíveis enquanto elementos de força e passíveis da exploração do trabalho por outros é importante no contexto atual. Neste sentido, pode-se considerar que a tecnologia desenvolvida e utilizada por cada uma destas grandes plataformas enxutas se apresenta como uma forma contemporânea de capital fictício, com a possibilidade de se desdobrar em renda de monopólio. Assim, para operar e cumprir o que propõe, a saber, conectar quem tem o ativo a oferecer e quem se dispôs a pagar por ele, a plataforma minimiza os seus custos e amplifica os seus ganhos (o que, obviamente, não é novidade).

Consideram-se, neste contexto, custos de compra, manutenção, seguro, combustível e desgaste que são integralmente de responsabilidade do trabalhador cadastrado, como é o caso do motorista da Uber ou Ifood, ou para o anfitrião, no caso do Airbnb. Há, ainda, um fator mais subjetivo em se tratando dos anfitriões que compartilham o espaço na própria moradia. A imposição da lógica mercantil do espaço da casa é tão forte, e a necessidade de se complementar a renda tão urgente, que os custos de se perder a própria privacidade nem mesmo podem ser mensurados.

Este tipo de percepção vem, sobretudo, do pensamento neoliberal que antes de ser uma ideologia ou política econômica é uma racionalidade e, deste modo, nas palavras de Dardot e Laval (2016, p.17), “tende a estruturar e organizar não apenas a ação dos governantes, mas até a própria conduta dos governados”. Enquanto razão do capitalismo contemporâneo, o neoliberalismo é definido a partir do princípio

universal da concorrência (2016, p.17). Assim, a meritocracia e o empreendedorismo se atrelam aos discursos das plataformas, de modo que a possibilidade de ser “um empreendedor” se torna sedutora mesmo com a iminente precarização.

Além de aumentar a produtividade do trabalho, a estratégia capitalista objetiva angariar o consentimento passivo do trabalhador frente às inovações na organização do trabalho, o que implica em novas formas de subordinação do trabalho ao capital, principalmente pelo engajamento do trabalho na produção (Santos, 2011, p.146).

Dardot e Laval (2016) caracterizam como universalidade do homem-empresa o referencial da racionalidade neoliberal. Esse sujeito é autônomo, resiliente e capaz de enfrentar as adversidades, fomentando uma ilusão de que todos são capazes de alcançar os mesmos espaços privilegiados e de moldar aos anseios da sociedade a partir do merecimento do esforço pessoal. Esta visão, alicerçada no pensamento neoliberal contemporâneo, reforça o compromisso individual em detrimento do compromisso coletivo social. É a síntese do discurso meritocrático e falacioso embutido em muitas plataformas enxutas.

O ciclo vicioso de quem vive das plataformas enxutas é que elas chegam com a proposta de minimizar a insegurança econômica imposta pelo neoliberalismo global, de modo a “combater o aumento do custo de vida, reduzindo o custo total de seus próprios meios de subsistência e assegurando uma renda adicional por meio da recuperação mercantilizada desses meios de subsistência” (Fairweather, 2017, p. 57).

Outro elemento contraditório das plataformas enxutas é a sua natureza jurídica. A controvérsia se dá, principalmente, entre o discurso inovador e o setor econômico afetado pela inserção desta “disrupção”. Tavolari (2017) aponta que os conflitos, que se articulam de maneira distinta, perpassam diversos campos dogmáticos.

“A competitividade comanda nossas formas de ação. O consumo comanda nossas formas de inação” (Santos, 2001). A frase de Milton Santos ilustra o que se configura como um cenário bastante propício para as grandes transformações associadas às tecnologias que seriam experimentadas, principalmente, nas duas últimas décadas. A necessidade de se obter reconhecimento, quer seja este social ou financeiro, determinada pelos *likes* e compartilhamentos de informações pessoais

nas redes se revela como uma expressão da competição, ao passo em que a quantidade de publicidade e incentivo para que as pessoas se diferenciem através do que consomem nem sempre deixa espaço para que se rompa com o estado de inação.

O mecanismo de classificação dos trabalhadores via aplicativos e plataformas também favorece a competitividade, tendo aqui uma face ainda mais cruel. Os algoritmos vão definir quem receberá mais pedidos a partir, inclusive, da sua nota, e isto pode ser determinante para que este trabalhador tenha ou não o que receber no fim do mês. Reforça-se, assim, que o controle, a flexibilização e a informalidade determinam a lógica do trabalho que se expande sob o capitalismo da atualidade (Antunes, 2020).

As empresas que integram este cenário têm algumas coisas em comum. Uma delas é a constante associação da tecnologia a um discurso de facilidade e democratização do acesso. Pregam, literalmente, que basta um smartphone e acesso à internet para que qualquer um se torne prestador de serviços, que muitas denominam como parceiro ou colaborador. O problema é que a sedutora proposta de fazer o seu horário e ser seu próprio patrão traz consigo o solapamento de direitos trabalhistas e uma precarização bastante expressiva.

A criação dos “novos trabalhos” a partir da capilaridade da tecnologia e da onipresença dos aplicativos enquanto facilitadores de toda e qualquer atividade dos dias de hoje, na realidade, reforça o caráter de invisibilidade e exploração de parte da força de trabalho submetida às extenuantes jornadas, falta de seguridade social e tantas outras imposições por parte das empresas que não se posicionam enquanto empregadoras. No caso dos aplicativos de *delivery*, os entregadores estão sujeitos a cumprir jornadas longas para cumprir as metas impostas, muitas das vezes sem local adequado para descansar ou se alimentar.

Quero falar que os entregadores estão com fome. Trabalhamos carregando comida nas costas e com fome. Nada mais justo do que um aplicativo que vende comida ceder a alimentação, um café da manhã, almoço, janta. Fome é uma palavra que todo mundo entende, mas antes de comer você precisa dizer que está com fome. Não dá para gritar fome, se não tenho o direito de gritar. Se tem um Brasil que acha que quem tá lá de cima tem que mandar quem tá embaixo calar a boca. Além disso, quando você tem um aplicativo que coloca um robô para dialogar conosco e coloca uma dívida para o trabalhador. E o trabalhador tenta dialogar com a empresa, mas os caras não querem dialogar, isso é fascismo. O aplicativo é fascista (Galo, 2020).

Com seus smartphones em mãos a qualquer momento do dia ou da noite, a cada vez que um novo pedido é notificado pelo aplicativo, o entregador precisa pilotar ou pedalar o mais rápido possível para atender. Machado (2017) destaca que, para além da falta de capital econômico, social ou cultural, os trabalhadores precarizados são destituídos do capital tempo, sendo justamente o tempo livre uma importante maneira de distinção e poder das elites.

a expansão do trabalho digital online vem demolindo a separação entre o tempo de vida no trabalho e o tempo de vida fora dele, uma vez que vem apresentando como resultado perverso, o advento daquilo que denominamos escravidão digital⁸ (Antunes, 2020, p.15).

Os prejuízos deste tipo de relação de trabalho são aumentados com a ajuda dos discursos meritocráticos. A ausência de horário fixo para o trabalho é maquiada como liberdade para o trabalhador, que assim, só depende dele mesmo para aumentar seus ganhos e se destacar dos demais. O não reconhecimento da relação trabalhista pelas empresas é anunciado como um privilégio, uma vez que não ter patrão faz deste trabalhador um empreendedor. A utilização de seus próprios ativos para a realização do trabalho também não é percebida como uma maneira de exploração, uma vez que isso aumenta a mobilidade e facilita que o trabalho seja realizado a qualquer hora e em qualquer lugar.

Entretanto, a percepção dos prejuízos causados ao trabalhador e a tentativa das plataformas de escapar do cumprimento de direitos trabalhistas impulsionaram movimentos de protesto por todo o mundo. Em 2016 foram registradas greves de motoristas da Uber em Nova Iorque, San Antonio, Tampa e Pittsburgh, nos Estados Unidos, devido às reduções de tarifas e comissões. No Brasil houve paralisação da categoria em 28 de março do mesmo ano, com maior adesão na cidade de São Paulo⁹. No dia 8 de maio de 2019, apenas 1 dia antes da empresa chegar ao mercado de ações, os motoristas da Uber se mobilizaram em uma greve mundial por melhores remunerações e condições de trabalho¹⁰.

⁸ Na obra “O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital”, publicado pela primeira vez em 2018, Ricardo Antunes faz uso do termo escravo digital para definir o trabalhador submetido à instabilidade e insegurança constitutivas destas novas relações de trabalho.

⁹ Informação disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/03/1751366-motoristas-do-uber-devem-suspender-servico-por-um-dia-apos-a-pascoa.shtml?cmpid=twfolha>. Acesso em: 28 nov. 2021.

¹⁰ Informação disponível em: <https://outraspalavras.net/direitosouprivilegios/uber-assim-comecam-as-greves-do-futuro/>. Acesso em: 28 nov. 2021.

Figura 2 – Motoristas da Uber protestam por melhores condições de trabalho.



Fonte: Guatelli (2019).

No dia 1 de julho de 2020, entregadores de aplicativos organizaram uma greve que interrompeu os serviços de entrega em todo o Brasil. Liderado pelo Movimento de Entregadores Antifascistas, o chamado “breque dos apps” foi uma maneira de chamar a atenção para o desamparo por parte de empresas como Rappi, Uber Eats, IFood e Loggi. No meio da pandemia de Covid-19, os trabalhadores protestavam, inclusive, pelo direito de receber das empresas auxílio para a aquisição de álcool e máscaras para sua proteção. Enquanto um momento de demonstração de poder coletivo, a mobilização dos entregadores deu visibilidade aos problemas vivenciados pela categoria, sendo uma primeira insurgência do precariado dos aplicativos (Machado, 2020).

Figura 3 – Manifestação dos entregadores de aplicativo em São Paulo.



Fonte: Guatelli (2020).

A potência das imagens e questionamentos dos entregadores nesta mobilização aponta a necessidade de que a discussão sobre a temática das plataformas e da precarização seja mais recorrente. Em um cenário onde cada vez mais pessoas se veem dependentes das plataformas digitais para garantir seu

sustento enquanto são, erroneamente, levadas a acreditar que são empreendedoras de si mesmas, refletir sobre a utilização destas tecnologias e como elas vêm moldando o entendimento contemporâneo acerca das relações entre as pessoas e com o espaço urbano é urgente.

Em pesquisa exploratória sobre como os usuários têm assimilado os efeitos do Airbnb enquanto uma plataforma enxuta, uma reclamação registrada por um anfitrião no site Reclame Aqui chamou a atenção. Nela, o usuário relata que “uberizaram o Airbnb” e que “um algoritmo altamente capitalista reduziu a visibilidade dos anfitriões”, prejudicando seus ganhos¹¹.

[...] Vou repetir porque parece que o Airbnb como um todo se esqueceu do seu papel: intermediar a negociação; promover visibilidade dos apartamentos; proteger hóspede e anfitrião. Se tem mais alguma coisa não me lembro. Eu gostaria muito de avaliar injustamente esse pessoal como têm feito comigo. Mas eu prefiro falar a verdade, mesmo. O Airbnb entrou em estado de decadência em termos de valer a pena investir. Realoquem seus investimentos em algo que esteja em subida. Eles já se tornaram um negócio bilionário, não precisam mais de nós e deixaram isso bem claro. A partir de agora seremos sugados até a última gota, assim como é ser motorista da Uber (no começo ganhávamos muito, depois virou salário mínimo sem 13 e férias). (Reclame Aqui, 2023).

Chama a atenção como a percepção de que algo uberizado é negativo para o anfitrião, que certamente não relaciona as duas plataformas como parte de um mesmo momento do capitalismo. Ao pensar sobre o objeto desta tese, a plataforma Airbnb, muitas questões acerca da sua contribuição para que este cenário de precarização se desenhasse se fizeram presentes. Entre elas, a principal sempre foi que embora a exploração dos entregadores, motoristas e outros prestadores de serviço sejam mais evidentes em um primeiro olhar, como mensurar os prejuízos de uma plataforma que transforma a lógica imobiliária nas cidades?

Observa-se, com muita recorrência nas pesquisas acerca das plataformas enxutas, que sua reverberação à espacialidade, aos mercados anteriormente estabelecidos e às dinâmicas urbanas requer observação. Em se tratando do mercado imobiliário, nota-se que a força do Airbnb vem reafirmando seus contornos rentistas e se faz importante uma reflexão a respeito do mercado de aluguéis no Brasil. O próximo capítulo discutirá este tema.

¹¹ A íntegra da reclamação, réplica do Airbnb e tréplica do anfitrião podem ser vistas em https://www.reclameaqui.com.br/airbnb/uberizaram-o-airbnb-nao-vale-mais-a-pena-ser-host-muito-menos-superhost_fdEU5a2GO-Bkqw0W/. Acesso em junho de 2024.

3. CARACTERIZANDO O MERCADO DE ALUGUÉIS NO BRASIL

A reflexão a respeito do mercado de aluguéis, aqui proposta, parte do entendimento de que a estruturação das cidades e a configuração de suas paisagens urbanas dependem diretamente de sua dinâmica imobiliária. A “cara” da cidade, sua predominância de tipologias e características de uso e ocupação estão atreladas ao que se produz no contexto imobiliário. Neste sentido, tem-se um capital que apesar de ser móvel, pode ser fixado no espaço e originar o que se conhece como cidade, propriamente (Smith, 1996; Harvey, 2005).

Toda essa produção imobiliária remete ao valor da terra. Conforme observou Marx (2011), a maneira como a terra é apropriada, por si só, é capaz de proporcionar renda aos seus proprietários. Deve-se considerar sua capacidade de proporcionar o espaço para o desenvolvimento de atividades diversas, que lhe atribuem inúmeros significados (Jaramillo, 1982).

Onde quer que forças naturais sejam monopolizáveis e assegurem um sobrelucro ao industrial que as explora, seja uma queda-d'água, uma mina rica, um pesqueiro abundante ou um terreno para construção bem localizado aquele cujo título sobre uma parcela do globo terrestre o torna proprietário desses objetos da Natureza subtrai esse sobrelucro, na forma de renda, ao capital em funcionamento (Marx, 2011, p.237).

Singer (1982) argumenta que a essência do valor imobiliário reside não na tangibilidade dos ativos construídos, mas na capacidade de geração de renda que estes proporcionam quando capitalizados. Desta forma, é comum observar situações em que o preço de uma propriedade é determinado exclusivamente pelo valor do terreno, dado que a valoração da construção, considerando os materiais empregados, pode não ser suficiente sequer para cobrir os custos de sua demolição. Singer (1982) avança em sua análise ao categorizar o capital imobiliário como um “falso capital”, argumentando que sua valorização não emerge de atividades produtivas, mas sim da monopolização do acesso à terra, um recurso indispensável para tais atividades. Esta perspectiva crítica destaca a natureza especulativa do mercado imobiliário, onde a acumulação de valor não necessariamente reflete contribuições materiais ou produtivas, mas sim a capacidade de controlar e limitar o acesso a locais específicos da cidade, evidenciando, por vezes, uma dimensão de poder e exclusão no âmbito da urbanização e do desenvolvimento econômico.

Para Marx (2011, p.238), “nas cidades em crescimento rápido, especialmente onde a construção é feita [...] em escala industrial, o objeto principal da especulação não é o imóvel, mas a renda fundiária”.

[...] dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou de extração; por outro, o espaço que é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana. E em ambos os sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo [a renda]. A demanda de terrenos para construção eleva o valor do solo enquanto espaço e fundamento, e por meio disso aumenta a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como material de construção (Marx, 2011, p.238).

Tem-se, portanto, que a monopolização da terra sob relações sociais específicas manifesta-se como um mecanismo através do qual os detentores de terras conseguem capitalizar uma parcela significativa da mais-valia gerada pelo processo coletivo de produção urbana. Este fenômeno introduz um entrave significativo para o setor construtivo, à medida que a apropriação monopolista da terra permite a extração de rendas elevadas, distorcendo assim o mecanismo de formação de preços e da oferta de produtos.

Compreende-se que a terra situada na área urbanizada (ou com potencial para a urbanização) que atravessa o ciclo de construção de uma edificação é, assim como a própria edificação, uma mercadoria. Para Marx (2011), a mercadoria é um objeto externo, que através de suas características, quaisquer que sejam a natureza e origem, satisfazem as necessidades humanas, venham estas “do estômago ou da fantasia” (p.41).

A conceituação marxista da mercadoria é aplicada aqui ao contexto do espaço edificado e ao lote edificável, transcendendo a funcionalidade imediata dos objetos para focar na dinâmica de produção e consumo que os caracteriza dentro de um sistema econômico. Segundo essa perspectiva, uma mercadoria é definida não apenas pela capacidade de satisfazer uma necessidade humana, seja essa satisfação direta, como meio de subsistência ou objeto de consumo, ou indireta, como meio de produção, mas também pela incorporação de trabalho social e pelo uso de instrumentos materiais em sua produção.

Neste contexto, a edificação é vista como um objeto de consumo final, uma mercadoria no sentido marxista, em virtude da mobilização de trabalho social e de recursos materiais para sua construção e subsequente utilização. Paralelamente, o lote edificável, caracterizado como uma área que sofreu intervenções,

infraestruturação e urbanização, encapsula igualmente um trabalho social necessário para torná-lo apto ao consumo. Esta categorização distingue o lote edificável do solo bruto, cuja existência e disponibilidade não implicam necessariamente em trabalho social, evidenciando assim que, sob a análise marxista, o lote edificável adquire o status de mercadoria. O espaço edificado, enquanto mercadoria imóvel produzida sobre a terra urbana, apresenta particularidades que o distinguem de outras mercadorias. Esta diferenciação reside não apenas na sua imobilidade física, mas também na complexa interação entre o trabalho social, a materialidade e a infraestrutura urbana que contribuem para a sua valorização e funcionalidade.

Tem-se, portanto, que, enquanto mercadoria, o solo urbano institui a propriedade enquanto possibilidade da extração de renda, de modo que a disposição das classes sociais no espaço urbano se torna visível a partir dos usos e da ocupação da cidade. A concentração de terras e a facilidade da obtenção de renda a partir desta acumulação favorecem a configuração de uma classe média patrimonial, a qual tem no patrimônio imobiliário sua identidade econômica e simbólica (Piketty, 2014).

3.1 MERCADO IMOBILIÁRIO: CONCEITOS E AGENTES

Compreende-se o mercado imobiliário como aquele no qual são negociados os bens imóveis, tanto para compra e venda quanto para aluguéis. Para Amorim (2017), o mercado imobiliário é um segmento do setor imobiliário que lida com a comercialização e administração de terrenos e construções edificadas. Este setor, por sua vez, engloba uma ampla gama de atividades que incluem a venda e locação de imóveis, mediadas por agentes imobiliários.

Topalov (1979) oferece uma perspectiva mais aprofundada sobre o setor imobiliário, descrevendo-o como uma esfera que não apenas produz e faz circular mercadorias imobiliárias, mas também engloba a indústria da construção e outras atividades que participam do ciclo integral do capital nesse setor. Isso inclui a promoção imobiliária, os rentistas imobiliários e o crédito imobiliário. Além disso, o autor destaca o significativo impacto econômico do setor, notando seu papel substancial na criação de empregos, na utilização de insumos de diversas origens e em seu efeito estimulante sobre outras áreas da economia.

Gottdiener (1997) expande essa visão ao introduzir o conceito de um "setor da propriedade", cujas interações abrangem o capital financeiro, políticos, grupos locais e partidos políticos, entre outros. Este setor é marcado por interesses e conflitos complexos que influenciam mudanças espaciais, organizando-se em torno dos interesses fundiários dentro de um "circuito secundário" de acumulação, conforme proposto por Lefebvre (2008). Esta complexidade é exacerbada pela falta de um mecanismo de coordenação abrangente, que poderia organizar as diversas frações do capital e formas de investimento.

No contexto brasileiro, Botelho (2007) fornece uma definição específica do setor imobiliário, apresentando-o como mais amplo e complexo do que meramente o setor da construção. O setor imobiliário brasileiro envolve uma variedade de participantes, desde empresários e proprietários fundiários até agentes financeiros e produtores de materiais de construção, abrangendo as atividades de três subsectores nacionais: a indústria da construção civil, a indústria de materiais para construção civil e atividades relacionadas ao setor terciário, como as atividades imobiliárias comerciais, incorporação e loteamentos, bem como a administração de compra, venda e aluguel de imóveis.

Partindo destas definições, é possível identificar os agentes produtores deste mercado e suas contribuições para a manutenção de sua estrutura. Lançando luz especificamente sobre o mercado de aluguéis, podemos assim caracterizá-los:

Quadro 2 - Agentes produtores do mercado de aluguéis.

Agente	Descrição de suas atividades
Proprietários Fundiários; Investidores Imobiliários	Os proprietários de terras e os investidores imobiliários são fundamentais na criação e oferta de propriedades para aluguel. Eles investem em terras e propriedades com o objetivo de gerar renda por meio da locação. Esses agentes podem variar de indivíduos que possuem um único imóvel de aluguel a grandes investidores institucionais que possuem múltiplos ativos imobiliários.
Empreendedores e Promotores Imobiliários	Esses agentes estão envolvidos no desenvolvimento de novos projetos imobiliários, transformando terras em propriedades residenciais, comerciais ou mistas para aluguel. Eles identificam oportunidades de mercado, adquirem terrenos, financiam a construção e, muitas vezes, gerenciam a propriedade após a conclusão.
Construtoras e Empresas de Construção Civil	As construtoras executam a construção física das propriedades com

	base nos projetos desenvolvidos pelos promotores imobiliários.
Imobiliárias e Administradoras de Imóveis	Essas empresas atuam como intermediárias entre os proprietários de imóveis e os interessados em alugar. Elas prestam serviços de marketing, administração de propriedades, coleta de aluguéis e manutenção, desempenhando a função de gestão do relacionamento entre locadores e locatários.
Agentes Financeiros e Bancos	Instituições financeiras fornecem o capital necessário para o desenvolvimento de novas propriedades e para a compra de imóveis existentes destinados à locação. Eles também oferecem produtos financeiros, como linhas de crédito, que permitem aos investidores e proprietários adquirir e desenvolver propriedades.
Estado	O estado, por meio de políticas habitacionais, regulamentações de uso do solo e incentivos fiscais, influencia significativamente o mercado de aluguéis. Entidades reguladoras podem determinar padrões de construção, zonas de desenvolvimento e limites de aluguel, impactando a oferta e a demanda por imóveis para locação.
Locatários	Os usuários finais das propriedades locadas, sejam eles indivíduos, famílias ou empresas, constituem a demanda no mercado de aluguéis. A sua necessidade por moradia ou espaços não residenciais dirige a busca por imóveis adequados às suas necessidades específicas em termos de localização, tamanho, qualidade e preço.

Fonte: A autora (2024).

Para refletir sobre as conexões entre estes agentes, deve-se considerar que a propensão dos usuários a arcar com aluguéis em distintas faixas de preço desempenha um papel fundamental no delineamento do retorno sobre investimento para proprietários e investidores no setor imobiliário. Além disso, as preferências e requisitos dos locatários podem determinar direções de mercado, instigando desenvolvedores e investidores a ajustarem seus empreendimentos e propostas para satisfazer tais demandas.

Em cenários onde a procura por imóveis de aluguel excede a oferta disponível, os locatários podem se ver em uma situação desfavorável, confrontados com valores de aluguéis elevados e limitadas opções de escolha. Inversamente, em mercados caracterizados por uma oferta substancial, os inquilinos podem exercer uma maior capacidade de barganha, com o potencial de influenciar tanto os preços quanto as condições de locação.

Essa interação entre locatários e outros agentes atuantes no mercado de aluguéis gera uma dinâmica mercadológica influenciada por uma multiplicidade de fatores, tais como evoluções econômicas, alterações demográficas e políticas públicas. Faz-se importante ressaltar que os inquilinos não se posicionam como simples receptores passivos de espaços residenciais ou comerciais; pelo contrário, figuram como atores ativos cujas escolhas e preferências podem exercer uma influência, ainda que tímida, na estruturação do mercado imobiliário.

Outra caracterização importante é a dos tipos de aluguéis reconhecidos pela Lei 8.245/1991, que regula as locações dos imóveis urbanos no Brasil. Deste modo, são identificados três tipos de contrato de aluguel: a locação residencial, locação por temporada e locação não residencial.

A modalidade não residencial se aplica aos casos em que será exercida atividade econômica no imóvel, sem utilização para moradia: “Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados” (Brasil, 1991, art. 55). Geralmente, contratos de locação não residencial têm prazos mais longos, ajustados conforme a necessidade do locatário e a disposição do locador. A lei não estabelece um prazo máximo, mas contratos por períodos inferiores a cinco anos permitem ao locatário o direito de renovação para assegurar o ponto comercial, desde que atendidas certas condições, como o tempo mínimo de locação e a atividade no local por pelo menos três anos ininterruptos (Art. 51).

A locação residencial, por sua vez, é firmada para o locatário morar no imóvel, sem exercer nenhum tipo de atividade comercial. Neste caso, observa-se com frequência contratos com prazo de 30 meses, visto ser este o tempo mínimo para que um contrato se encerre automaticamente pela Lei 8.245/1991: “Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso” (Art.46). Assim, o locador só poderá solicitar o imóvel se comprovar que ele ou um parente necessitam de um lugar para morar, pois não possuem outro local para viver e não têm nenhuma moradia em seu nome. Já o locatário pode devolver o imóvel a qualquer tempo, mediante multa de rescisão proporcional.

A modalidade de locação por temporada é assim definida pela Lei 8.245/1991:

Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel (Brasil, 1991, Art.48).

Observa-se que, diferentemente da modalidade residencial, neste caso o prazo máximo de contrato é de 90 dias. Por esta razão convencionou-se a denominar as locações residenciais como aluguel de longa duração e as locações por temporada como aluguel de curta duração, sendo estes termos observados em trechos dos próximos capítulos desta tese.

Destaca-se que o correto enquadramento do contrato de locação é fundamental para assegurar que tanto locadores quanto locatários estejam protegidos pelos dispositivos legais apropriados à natureza da ocupação. Por exemplo, um contrato de locação residencial disfarçado de locação por temporada para burlar direitos do locatário, como a proteção contra despejo ou a garantia de prazo mínimo de locação, pode ser contestado judicialmente, resultando na aplicação das normas relativas à locação residencial, qualquer que seja a nomenclatura dada ao contrato.

Da mesma forma, contratos por períodos maiores que 90 dias, se enquadrados incorretamente como locação por temporada, podem resultar na perda de direitos para o locador, como a retomada do imóvel após o término do prazo contratual sem necessidade de ação de despejo, uma vez que a justiça pode entender que o contrato se deu em modalidade residencial. Esse enquadramento adequado previne litígios e assegura que a legislação aplicável seja a mais justa para a natureza da relação estabelecida, resguardando os interesses legítimos de ambas as partes e permitindo o uso correto e eficiente do imóvel.

3.2 O ALUGUEL NO CONTEXTO HABITACIONAL BRASILEIRO

A literatura pertinente ao contexto brasileiro, conforme identificado por Azevedo (2000) e Russo (2014), delinea as necessidades habitacionais sob duas dimensões primordiais: qualitativa e quantitativa. Do ponto de vista qualitativo, as políticas habitacionais devem endereçar o fornecimento de infraestrutura básica

essencial, assegurando assim a habitabilidade e o bem-estar dos ocupantes. Por outro lado, a dimensão quantitativa das necessidades habitacionais refere-se à necessidade imperativa de desenvolvimento de novas unidades para atender ao crescimento demográfico, substituir o estoque imobiliário que se encontra em condições precárias, ou ainda prover moradia para famílias que vivenciam condições de coabitação involuntária.

É importante ressaltar que o conceito de moradia transcende a sua mera existência física, inserindo-se também no contexto de um bem sujeito às dinâmicas do mercado. Neste ínterim, faz-se necessário distinguir a noção de demanda habitacional, a qual se caracteriza pelo número de famílias que buscam adquirir ou locar imóveis no âmbito do mercado imobiliário formal. Pressupõe-se, para a configuração de um sujeito ou núcleo familiar como parte desta demanda, a disponibilidade de capital suficiente para a integração no mercado imobiliário. Conseqüentemente, aqueles que não dispõem dos meios financeiros necessários para tal integração são excluídos da categoria de demanda, ainda que persistam as suas necessidades habitacionais inerentes. A esta parcela da população, alugar um imóvel se torna a opção viável (Bonduki, 2017).

No ano de 2010, observou-se no Brasil a presença de 10.503.535 unidades domiciliares locadas, as quais abrigavam uma população de 31.609.943 indivíduos (IBGE, 2010). Isto representa cerca de 16% do contingente populacional brasileiro da época. Analisa-se que o desenvolvimento do capitalismo no território nacional, aliado a políticas de incentivo à aquisição de imóveis próprios e a uma persistente instabilidade no mercado laboral — cenário este perdurante por décadas, juntamente com um histórico de inflação elevada —, fomentaram a popularização da propriedade imobiliária nas zonas urbanas. Registram-se evidências de que, durante os anos de 1940 a 1960, houve um incremento na proporção de residências alugadas; contudo, essa tendência sofreu uma reversão significativa no período de 1960 a 2000, declinando de 27,61% para 14,29% do total de habitações no país.

Notavelmente, mesmo diante da crise econômica enfrentada na década de 1980, a propriedade imobiliária continuou em expansão por todo o Brasil, impulsionada por métodos como a aquisição formal e, também, pela compra de unidades imobiliárias não regularizadas e a ocupação ilegal de terras. De acordo

com dados censitários, residências próprias situadas em áreas de ocupação ilegal são reconhecidas como propriedades dos respectivos ocupantes. Este fenômeno é refletido no crescimento das favelas, cujo número duplicou de 3.197 em 1991 para 6.329 em 2010, e a população residindo em favelas escalou de 480.595 em 1980 para 3.224.529 em 2010, representando 5,61% da população total do país¹². Na Tabela 1 pode-se observar a proporção dos domicílios alugados por região do Brasil entre os anos de 1940 e 2010.

Tabela 1 - Domicílios alugados no Brasil 1940-2010.

Ano	Região do Brasil				
	Norte	Nordeste	Centro Oeste	Sudeste	Sul
1940	15,42%	14,69%	10,03%	27,67%	19,62%
1950	10,47%	17,03%	12,20%	30,81%	20,70%
1960	10,14%	32,33%	17,00%	30,83%	20,08%
1970	34,25%	15,95%	15,41%	29,47%	19,29%
1980	13,95%	14,91%	21,74%	29,25%	18,69%
1991	9,77%	11,21%	17,17%	20,82%	14,18%
2000	8,80%	10,60%	17,39%	17,06%	9,30%
2010	14,51%	15,39%	23,55%	20,21%	17,05%

Fonte: Elaborada pela autora (2024) a partir dos Censos Demográficos de 1940 a 2010.

Observa-se um fenômeno de aumento na proporção de imóveis próprios em todas as regiões brasileiras, fenômeno este acompanhado de variações regionais significativas. No tocante à Região Norte, destaca-se o percentual de 34,25% de imóveis alugados no ano de 1970, cifra esta que se apresenta como anomalia quando comparada às demais regiões. Esta particularidade pode ser atribuída ao período de expansão de fronteira observado na época, o que possivelmente culminou em um incremento temporário no número de locações. Em contrapartida, as regiões Nordeste, Sudeste e Sul evidenciam uma tendência de decréscimo contínuo na proporção de residências alugadas entre os anos de 1960 e 2000, registrando uma redução superior a 21% no Nordeste e aproximadamente 11 a 13% nas regiões Sudeste e Sul.

A região Centro-Oeste, por sua vez, exibe uma dinâmica distinta, com um aumento no percentual de moradias alugadas entre 1960 e 1980. Ressalta-se que a consolidação do Distrito Federal, caracterizado por uma prevalência de moradias alugadas, provavelmente influenciou esse padrão. No âmbito nacional, o ano de

¹² Ressalta-se que o aumento do número de moradores em favelas, observado entre 2000 e 2010, pode ser atribuído, em parte, à melhoria nos métodos de coleta de dados, que incluíram o uso de imagens de satélite e pesquisas em campo aprimoradas, especialmente nas Regiões Norte e Nordeste, onde previamente se identificavam desafios significativos na coleta de dados.

2010 assinala um acréscimo na proporção de imóveis locados, alcançando 18,32%, elevação esta observada em todas as regiões, mas com especial intensidade no Sul, onde o percentual de residências alugadas aumentou 7,75%.

A importância do aluguel como forma de acesso à moradia no Brasil é um tema central para compreender a dinâmica habitacional e a evolução do mercado imobiliário no país. Os dados apresentados pela Síntese de Indicadores Sociais (SIS) do IBGE em 2023 mostram uma tendência de diminuição na proporção de domicílios próprios e quitados, com um aumento correspondente na proporção de domicílios alugados entre 2016 e 2022. Este movimento sugere uma alteração significativa nas preferências habitacionais da população brasileira, além de indicar o aluguel como um componente cada vez mais vital no ecossistema habitacional do país.

O cenário é agravado pelo descompasso observado entre o aumento de imóveis vazios e o crescimento do déficit habitacional, conforme identificado pelo Panorama do Censo 2022 e pela Fundação João Pinheiro. A existência de 11,4 milhões de domicílios vazios, em contraste com um déficit habitacional de quase 6 milhões de unidades, destaca uma ineficiência no mercado imobiliário que impede a plena utilização dos recursos habitacionais disponíveis, exacerbando a falta de acesso à moradia adequada.

Os dados do Censo de 2022 apontam para um recorde no total de domicílios vagos, atingindo cerca de 20%. Destes, 12,6% são de domicílios particulares vagos, ou seja, imóveis que estão à venda, para alugar ou esperando para serem demolidos. A porcentagem equivale a mais de 11 milhões de domicílios e representa um aumento de 87% em relação ao Censo de 2010 (IBGE, 2022).

Este déficit é multifacetado, incluindo a coabitação, habitação precária e o ônus excessivo com aluguel urbano, cada qual com suas especificidades e demandando estratégias distintas de enfrentamento.

A coabitação, responsável por 1,4 a 1,6 milhão de unidades do déficit, reflete situações em que mais de uma família ou grupo de indivíduos ocupa a mesma unidade habitacional, muitas vezes por não terem condições de acessar uma moradia independente. Já a habitação precária, que compreende domicílios rústicos

e improvisados, evidencia a baixa qualidade de uma parcela das moradias, representando riscos diversos aos seus ocupantes, desde a segurança estrutural até condições sanitárias inadequadas. O componente do ônus excessivo com aluguel urbano, que representa cerca de metade do déficit habitacional, destaca a dificuldade financeira enfrentada por muitas famílias em arcar com os custos de moradia, uma questão particularmente aguda em áreas urbanas onde a especulação imobiliária e a alta demanda pressionam os preços para cima.

No panorama habitacional brasileiro, observa-se uma predominância de domicílios próprios constituídos por casas individuais em relação aos domicílios alugados, onde 82% das moradias próprias são caracterizadas como casas individuais situadas em seus respectivos lotes. Em contrapartida, dentre as moradias alugadas, 77% correspondem a casas, evidenciando uma proporção ligeiramente menor quando comparada às propriedades próprias. Notavelmente, a porcentagem de apartamentos locados é consideravelmente maior do que aquela observada entre as casas, alcançando 18,09%. Este fenômeno é particularmente evidente na Região Sul, onde aproximadamente um quarto dos domicílios alugados são apartamentos, e no Sudeste, onde cerca de 20% das unidades alugadas se classificam como tal. Tal padrão sugere uma maior propensão ao aluguel de apartamentos em centros urbanos, onde a verticalização predial é mais acentuada, resultando em uma abundante oferta de apartamentos para locação.

Os dados apresentados indicam nuances importantes sobre a dinâmica populacional e habitacional do Brasil. O crescimento de 6,5% da população entre 2010 e 2022 contrasta fortemente com o aumento de 34,2% no número de domicílios no mesmo período, evidenciando uma mudança significativa no padrão de ocupação e na estrutura familiar brasileira. A diminuição do número médio de habitantes por domicílio, de 2,8 para 2,2, sugere uma tendência de redução no tamanho das famílias ou um aumento na quantidade de moradias ocupadas por menos pessoas, possivelmente refletindo mudanças sociais como o envelhecimento da população, o aumento do número de solteiros, divorciados ou viúvos, assim como a busca por maior independência e privacidade.

O paradoxo entre o elevado número de domicílios particulares permanentes não ocupados e o significativo déficit habitacional sugere a existência de distorções

no mercado imobiliário, que podem incluir a retenção especulativa de imóveis, inadequação entre a oferta de moradias e as necessidades da população, além de barreiras à acessibilidade financeira. Apesar do aumento significativo no número de domicílios construídos, a persistência de imóveis vagos juntamente com um déficit habitacional expressivo levanta questões sobre a adequação da oferta às necessidades reais da população. Essa situação reforça que a dinâmica do mercado imobiliário é influenciada por fatores além da demanda por moradia, incluindo especulação imobiliária e investimentos em ativos imobiliários como forma de preservação de capital.

Embora este seja o panorama do mercado de aluguéis nos grandes centros, deve-se destacar que a dinâmica do setor em cidades litorâneas pode apresentar outras características. Um destaque é o da prática de aluguel por temporada e uma presença mais forte das segundas residências. Sendo o litoral o lócus de análise desta tese, a seguir serão apresentadas algumas considerações sobre suas especificidades imobiliárias, considerando que o uso e ocupação litorâneos se configuram como disputados por sua vantagem locacional (Moraes, 1999).

3.3 ENTRE A MORADIA E A HOSPEDAGEM: SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E ACOMODAÇÕES PARA TEMPORADA

É inegável que o turismo é um dos principais indutores de valorização das cidades litorâneas. No Brasil esta relação foi estabelecida desde muito cedo, sendo expandida a partir da ampliação das redes rodoviárias e da atribuição de novos valores culturais ao lazer (Becker, 1995). Isto atinge, inclusive, áreas pouco ocupadas e com menos infraestrutura, visto que o turismo também se volta para áreas pouco exploradas e, até mesmo, para aquelas consideradas “mortas” (Moraes, 1999).

Dantas (2009) aponta para a criação de imagens associadas ao turismo litorâneo nas cidades brasileiras, onde tanto os elementos naturais quanto os elementos urbanos são caracterizados enquanto mercadorias turísticas. A valorização e o apelo midiático para estas localidades estimulam inclusive a viabilização de infraestrutura para atendimento da demanda imobiliária oriunda do turismo (Barbosa; Coriolano, 2016).

Um elemento fundamental para o estabelecimento da dinâmica imobiliária voltada ao turismo nas cidades litorâneas é a vilegiatura, que representa a instauração da racionalidade associada ao ócio nos trópicos. Segundo Dantas (2010), a lógica de ocupação dos espaços litorâneos, que antes eram inclusive ignorados pelas elites do país, tem na vilegiatura um vetor de deslocamento de pessoas cujo objetivo é estabelecer uma segunda residência. Para tanto, por vezes é necessária uma adaptação espacial, visto que a ocupação tende a extrapolar a capacidade de absorção e conforma uma difusão dispersa nas áreas urbanas próximas às praias. Ferreira e Silva (2010) chamam a atenção para a alteração das dinâmicas econômicas de muitos municípios para se adaptar ao crescimento da demanda por serviços associados ao lazer e ao turismo litorâneos.

O conceito de segunda residência é discutido na literatura a partir de duas perspectivas. A primeira é relacionada ao turismo, com vistas às motivações e origens dos deslocamentos. A segunda perspectiva tem um viés mais voltado às dinâmicas turístico-imobiliárias, especialmente em se tratando das áreas litorâneas (Arrais, 2014). Tulik (2001) define a segunda residência com um alojamento turístico. Fonseca e Lima (2012), entretanto, não corroboram esta definição. Segundo as autoras, a segunda residência não é necessariamente um alojamento turístico, mas pode vir a se tornar um meio de hospedagem caso o usuário que a esteja ocupando seja um turista.

Elas são classificadas como domicílios de uso ocasional pelo IBGE e representam importante relação com o mercado imobiliário das cidades litorâneas. Segundo Cruz (2007), diferentemente da hotelaria, que geralmente aproveita a infraestrutura existente e através da qual o turista mantém relações mais breves com a cidade, as segundas residências funcionam, muitas vezes, como indutoras do processo de urbanização e as relações entre seus proprietários e as cidades são mais representativas.

A proliferação das segundas residências enquanto uma nova modalidade de alojamento turístico está relacionada à flexibilização observada no contexto da economia, constituindo-se, dessa forma, em mais um segmento disponibilizado ao mercado que visa atender às diferentes necessidades da demanda e aos novos nichos de turistas (Fonseca; Lima, 2012, p.57).

A análise de Fonseca e Lima (2012), corroborada nesta tese, aponta que, por mais que as segundas residências tivessem um caráter de lazer para o proprietário, seus familiares e amigos, com o tempo estes imóveis passaram a ser alugados por curtos períodos, de modo que fossem auferidos rendimentos extras. Em alguns casos, este tipo de aluguel ajudaria nos gastos de manutenção das próprias segundas residências, mas, em outros, acabaram por se configurar como uma alternativa bastante rentável, justificando sua expansão principalmente nas localidades com maior apelo turístico.

Percebe-se que, a partir da inserção de equipamentos construídos ou reformados com claro interesse da disponibilização no Airbnb (ou similares, conforme será apresentado no subcapítulo a seguir), a segunda residência também ganha contornos mais “profissionais” quando se trata da sua oferta no mercado de curta temporada via plataforma, visto que as negociações agora têm um intermediário que catapulta suas possibilidades de conexão a partir da exibição de anúncios em escala mundial. Entretanto, cabe observar que não é somente esta tipologia que figura enquanto objeto de interesse para este mercado, de modo que os investimentos em modelos focados na oferta imobiliária via plataformas permitem a inferência de que se configura uma evolução do rentismo nas cidades brasileiras, conforme será apresentado a seguir.

3.4 DE “VELHOS” A “NOVOS” RENTISMOS

As tradições rentistas imobiliárias são profundamente enraizadas no Brasil, refletindo um histórico de ganhos obtidos pela cessão temporária de posse em troca de pagamento. Nesse contexto, as plataformas de hospedagem surgem como uma novidade aparente, mas que, na realidade, representam apenas uma atualização das práticas já tão conhecidas no país. Assim, enquanto parecem inovadoras, elas perpetuam os princípios rentistas, mantendo vivo o ideal capitalista descrito por Marx (2011), que não consistia no enriquecimento a partir da produção e bens, mas sim na máxima de que "dinheiro gera mais dinheiro".

3.4.1 A prática rentista nas tradições imobiliárias brasileiras

Desde o período colonial, quando a riqueza se baseava não só na propriedade de fazendas, mas, também, de outros imóveis para fins comerciais, a

possibilidade de ganhos a partir do aluguel se consolidou de maneira lucrativa para uma determinada parcela da sociedade (Lacerda; Abramo, 2020).

Segundo Martins (1979) a aliança entre o capital e a terra sustenta o que se configurou como um processo desigual, através do qual se materializou a lógica econômica da exploração fundiária no Brasil. Deste modo, quanto uma mercadoria especial, a terra no país é tida como reserva de valor ou reserva patrimonial, sendo prática recorrente a produção imobiliária em terras griladas como reflexo do monopólio sobre a propriedade privada.

Este cenário se configura, principalmente, a partir da promulgação da Lei de Terras em 1850, quando a posse da terra ficava condicionada à sua escritura, que por sua vez era oriunda de troca monetária. Antes disso, o direito à terra no Brasil se dava a partir da sua ocupação efetiva, que ainda que não fosse formalizada como sesmaria, era legítima. Ocorre, assim, o que Rolnik (1997) define como a absolutização e monetarização da propriedade, que adquire no país o *status* de mercadoria plenamente.

Pouco tempo antes da promulgação da Lei de Terras, havia sido proibido o tráfico de pessoas escravizadas, abrindo caminho para que oito anos depois fossem estabelecidos o trabalho livre e a abolição da escravatura no Brasil. Martins (1979) aponta que não foi uma coincidência a proximidade entre os fatos, sendo necessário tornar a terra cativa antes que o trabalho fosse livre para a manutenção do modelo de economia concentradora e baseada na coerção. Desta forma, as pessoas escravizadas que não tinham acesso à terra por sua condição antes da libertação, continuaram sem condições de aquisição posteriormente.

Ao passo em que a separação entre a propriedade e a ocupação da terra se efetivou, a geometria do arruamento e dos lotes começou a aparecer nos tecidos das cidades, o que foi fundamental para que se iniciassem os processos de especulação imobiliária. Paralelamente, os imóveis urbanos passaram a ser considerados investimentos mais seguros que os baseados na economia cafeeira, que, por sua vez, passava por instabilidade e oscilações no mercado internacional (Rolnik, 1997).

A grande massa de pessoas que anteriormente eram escravizadas, mas agora precisavam se fixar na cidade, sofreu com sua não absorção no processo produtivo assalariado, o que se configurou no banimento silencioso de sua permanência nos espaços pelos quais não podia pagar. Assim, a sua única alternativa enquanto local de habitação eram as moradias coletivas denominadas cortiços, que geralmente ocupavam imóveis cuja espacialidade era alterada para abrigar o maior número de pessoas, que tinham unidades habitacionais privadas, mas dividiam banheiros e outras áreas comuns (Paterniani, 2016).

O estigma em torno dos cortiços, por sua vez, os tornou alvo de processos de intervenção e embelezamento, que visavam remover a parcela da população que os ocupava para que o solo urbano pudesse ser disponibilizado a outras classes sociais. Bonduki (2017) destaca que ao fim do século XIX e primeiras décadas do século XX, a intervenção do Estado se ancorava no provimento de salubridade, mas que na realidade o que se pretendia era conceder isenções fiscais aos proprietários imobiliários e favorecer a sua rentabilidade.

Com uma economia direcionada às atividades agroexportadoras e com o forte predomínio do comércio sobre as indústrias, possuir casas de aluguel era uma maneira segura de rentabilizar poupanças e outros recursos. Deste modo, cidades como São Paulo e Rio de Janeiro sofreram uma grande valorização imobiliária em virtude do alto contingente populacional que recebiam pela imigração, de modo que se constituía uma opção de investimento para reserva de valor neste sentido Bonduki (2017).

A produção imobiliária do período se baseava na apropriação de renda através do aluguel, onde o proprietário era responsável pelo processo de aquisição do terreno, contratação da construção e da locação propriamente dita. Era, assim, um processo bastante lucrativo, visto que se buscava investir o mínimo possível e aproveitar o máximo da ocupação do lote para que o número de unidades fosse alto. Deste modo, a produção imobiliária da época originou muitas vilas e outros tipos de habitação coletiva nas cidades brasileiras (Rossetto, 2002).

Até os anos 1930 a produção rentista no Brasil não passou por grandes intervenções do Estado, que priorizava “o império absoluto da propriedade” quando o assunto era a negociação de preços (Bonduki, 2017). Esta postura não se alterou

nem com a ocorrência de elevações nos preços de aluguel praticadas em virtude do aumento populacional e, por consequência, da demanda por moradia. Era recorrente a concessão de benefícios aos proprietários, de modo que a produção imobiliária e os aluguéis continuassem sendo providos por eles.

No governo de Getúlio Vargas a habitação passou a ser vista como responsabilidade do Estado, que deveria “garantir um padrão habitacional para os trabalhadores urbanos, a custos compatíveis com seus salários” (Mello, 2007, p.42). Esta mudança se refletiu na imposição de limites para os reajustes de aluguéis através de regulamentações sobre a relação entre locadores e locatários. Em 1942 foi promulgada a Lei do Inquilinato e, através dela, houve o congelamento de todos os aluguéis fixando-os aos preços de contrato de dezembro de 1941 (Bonduki, 2017).

A Lei do Inquilinato provocou uma queda no rendimento dos proprietários, sendo esta uma consequência que se refletiu na produção e no consumo das moradias de aluguel do Brasil. Embora a população urbana continuasse aumentando, não se manteve o ritmo de novos contratos e, somando-se à inflação da época, muitos proprietários decidiram vender seus imóveis e sair do mercado de aluguéis (Mello, 2007).

Segundo Bonduki (2017), além da retirada de imóveis do mercado, a produção privada de novas moradias sofreu uma baixa com a desmobilização dos grandes investidores que não viam mais na locação uma aposta certa. Apesar de não ter esta intenção, a Lei do Inquilinato intensificou as ações de despejo e modificou a visão benéfica que se tinha à época do aluguel como opção segura de moradia.

Com a desvalorização da locação, Rosetto (2002) aponta que entre 1945 e 1964 houve a ascensão da incorporação enquanto impulsionadora da provisão habitacional, principalmente nas grandes cidades. Se antes a produção se baseava no aluguel, agora é a produção para comercialização que vai dominar o mercado imobiliário. Essa mudança no modelo de produção priorizou a atração de compradores com maior poder aquisitivo, ao passo que entende a localização como um dos maiores trunfos para a conquista dessa classe média, sendo produzidas unidades menores, mas que ela estivesse prioritariamente em áreas de valorização.

Ocorre, portanto, uma alteração nos perfis de oferta e demanda imobiliárias. Em 1964 os congelamentos foram suspensos, mas a regulação não ficou menos rígida e manteve os investidores afastados do mercado de aluguéis. Somente em 1991 foi promulgada uma nova Lei do Inquilinato, que buscou reativar o mercado através de mecanismos mais brandos. Segundo Diniz (2008), elementos como a livre negociação dos prazos, periodicidade e ajustes no aluguel foram importantes para que os proprietários vissem, novamente, a locação como alternativa atraente. Entretanto, devido ao período de instabilidade econômica que o país atravessava, foi só a partir de 1994, com a implantação do Plano Real, que os resultados começaram a aparecer. Diniz (2008) aponta que houve um aumento na oferta de imóveis para locação, mas que isso não necessariamente se refletiu na redução dos preços.

Esta foi a virada de chave para que os investidores menores se afastassem da produção imobiliária, dando espaço para os incorporadores que, além de arregimentar recursos, geriam a produção e cuidavam da venda dos imóveis. Ocorre, assim, a passagem da produção imobiliária para uma escala empresarial, que reforça as mudanças no modelo de acumulação vigente (que se desloca da base agrária-exportadora para um modelo industrial, com alta produção de excedentes e com vistas aos capitais de investimento) (Bonduki, 2017; Mello, 2007).

Começaram a surgir quitinetes e edifícios multifuncionais como tipologias tidas como inovadoras e que dialogavam com todas estas mudanças. A oferta deste tipo de produto se vincula à dimensão de mercadoria mais acessível que a habitação assume, configurando-se os condomínios enquanto forma inovadora da comercialização de frações de um mesmo edifício, aproveitando assim as localizações mais interessantes e valorizadas das grandes cidades brasileiras (Rosetto, 2002).

Com a estabilização econômica e a difusão da ideia da casa própria, as famílias mudam sua percepção sobre os imóveis alugados. Assim, se esta opção de moradia nas primeiras décadas do século XX contava com 90% da população urbana do Brasil (Bonduki, 2017), atualmente o domicílio próprio é a modalidade dominante em todas as faixas de renda do país (PNAD, 2020). A Figura 4 apresenta

como se distribui a população do Brasil com renda per capita inferior a US\$5,50 PPC¹³ diários de acordo com sua condição domiciliar.

Figura 4 - Distribuição da população, por condição de ocupação do domicílio, total e com rendimento domiciliar *per capita* inferior a US\$ 5,50 PPC diários – Brasil.



Fonte: IBGE – PNAD (2020). Editado pela autora (2024).

Maricato (2010) aponta que a proporção de domicílios próprios tão elevada mesmo entre a população com rendimento menor se deve ao processo de expansão das cidades brasileiras no século XX, onde a solução habitacional adotada por muitas pessoas foi a da casa própria, ainda que esta se localizasse em áreas periféricas e com informalidade da posse.

3.4.2. Preparado para Airbnb: um novo (?) rentismo

Segundo Abramo (2007), a inovação espacial se caracteriza a partir da articulação entre um novo produto imobiliário e uma espacialidade urbana que cria um nicho de demanda. Desta forma, compreende-se que o surgimento de novas tipologias imobiliárias, principalmente nos grandes centros, dialoga diretamente com a necessidade de um novo tipo de público.

A tipologia “*studio*”, que se configura como um apartamento de dimensões menores e poucas divisórias, vem sendo celebrada como um reflexo das ambições das gerações *millennial* e *z*¹⁴, que priorizam espaços compartilhados de lazer em

¹³ Segundo o IPEA (2008, s.p), “a paridade do poder de compra (PPC) - em inglês, *purchasing power parity* (PPP) - é um método alternativo à taxa de câmbio. Muito útil para comparações internacionais, mede quanto uma determinada moeda poderia comprar se não fosse influenciada pelas razões de mercado ou de política econômica que determinam a taxa de câmbio. Leva em conta, por exemplo, diferenças de rendimentos e de custo de vida”.

¹⁴ Os autores William Strauss e Neil Howe publicaram em 1991 o livro “*Generations: The History of America’s Future, 1584 to 2069*”, propondo a teoria de gerações. Eles descrevem um ciclo recorrente de padrões comportamentais que mudam a cada 20 anos, com ciclos de 80 anos sendo cruciais e cada virada de quatro gerações associada a uma crise que cria uma nova ordem social. Deste modo, as gerações são denominadas como *baby boomers* (nascidos entre 1943 e 1960), geração X

detrimento dos apartamentos de grandes dimensões, que eram pensados para configurações familiares mais extensas e tradicionais. Ancoradas no marketing, incorporadoras e empresas administradoras têm divulgado o estilo de vida de facilidades tecnológicas e compartilhamento como nova lógica habitacional das grandes cidades (Alves, 2009). Anunciados por vezes como edifícios próprios para utilização no Airbnb (Figura 5), resta claro que a tipologia diminuta com elementos de tecnologia e facilitação do processo de locação é feita com o claro interesse de associação às plataformas.

Figura 5 – Anúncio de apartamentos “preparados para Airbnb”.

ANTECIPE-SE AO LANÇAMENTO

VN VERGUEIRO SMART STUDIOS

▶ A POUCOS PASSOS DO METRÔ VERGUEIRO E PARAÍSO.

STUDIOS DE 11 A 30M²

O APARTAMENTO NA MEDIDA CERTA PARA A SUA VIDA.

O PRIMEIRO PREPARADO PARA AIRBNB.

- ▶ VN COZINHA COMPARTILHADA
- ▶ BIKE SHARING + BICLITÁRIO + VESTIÁRIO
- ▶ CAR SHARING

Fonte: VN Vergueiro (2021).

De acordo com Vannuchi (2020) sob o discurso do compartilhamento, mas que aqui também se revela enquanto uma faceta do capitalismo de plataforma, são ofertados espaços habitacionais mínimos, mas inseridos em edifícios repletos de áreas comuns com elementos de diferenciação, como piscinas, academias, estações de trabalho e cafés. Além disso, os edifícios costumam oferecer a facilidade do controle e acesso via aplicativo de celular. Há, ainda, um foco para as facilidades de locação e experiências coletivas, conforme se observa na Figura 6.

(nascidos entre 1961 e 1981), *millennials* (nascidos entre 1982-2004) e geração Z (nascidos a partir de 2005).

Figura 6 – Print do site da empresa Uliving.



Fonte: Uliving (2021).

Para Abramo (2007), uma inovação espacial de sucesso se reflete no mimetismo. Isto explica a popularização deste tipo de produto, que não só se vale da vantagem locacional (geralmente se inserindo em áreas centrais), mas também da tendência direcionada pela publicidade. Segundo Vannuchi (2020), se observa uma lógica de rebanho cuja tendência à sobreoferta é própria dos processos especulativos.

Em concordância, Wilderode (2000) sustenta que os investimentos em uma região específica em detrimento de outras se dá em virtude de sua reputação enquanto lugar ideal para o setor imobiliário enquanto imagem difundida tanto pelos agentes interessados quanto pela mídia. Neste sentido, a imagem construída contribuirá para o boom, sendo os valores de troca elevados de tal forma que a oferta será maior que a demanda. Assim, os investidores imobiliários possuem um comportamento gregário ao passo que uma demanda potencial não é necessariamente avaliada previamente, de modo que estes atuam “pelo faro” ao encontrar pontos de contato entre seus interesses (Araujo, 2011).

O aparecimento de novos atores no circuito de aluguéis, se relaciona ao processo de financeirização. Após o estouro da bolha imobiliária em 2008, grandes investidores financeiros ingressaram no mercado residencial pela oportunidade da compra de ativos a preços muito baixos. Assim, grandes conglomerados se valeram da desvalorização destes ativos para convertê-los em novos produtos, por vezes se inserindo em novos territórios. Assim, mobilizaram sua massa de capital, através de

acionistas ou de empréstimos, capazes de comprar “estoques” ou “pacotes” de imóveis disponíveis no mercado com valores depreciados (Rolnik, 2019).

Para Aalbers (2017), o aumento dos proprietários corporativos globais se justifica pela relação entre o Estado, o setor imobiliário e o próprio processo de financeirização. Os investimentos em propriedades imobiliárias pelas elites transnacionais vêm transformando cidades como Nova Iorque e Londres em cofres para estes agentes (Fernandez *et al.*, 2016). E, a expansão do capitalismo de plataforma através de empresas que controlam este tipo de produto vem corroborar as transformações no mercado de aluguéis.

A QuintoAndar, que chegou ao Brasil em 2012, é uma plataforma que funciona como imobiliária online, cuja promessa é a simplificação do processo de locação através do uso de recursos tecnológicos e do contato direto entre o proprietário e quem vai alugar (*peer to peer*). Seu principal diferencial é a eliminação do fiador e seguro fiança, o que a empresa define como elementos que atrapalham a liquidez do setor. Por ser capitalizada, a própria empresa oferece garantia da locação e dispõe de tecnologia para análise de crédito através de “*big data*”¹⁵, regressão estatística e inteligência artificial” (Quinto Andar, 2021).

Segundo Vannuchi (2020), a expansão da QuintoAndar no Brasil se deu através de um aporte milionário de fundos de capital de risco e suas campanhas para captura de clientes é bastante agressiva. Em Belo Horizonte (MG), por exemplo, foram oferecidos 6 meses de aluguel adiantados para os proprietários que anunciassem seus imóveis exclusivamente na plataforma. Em São Paulo (SP), é oferecido um bônus aos porteiros que indicassem imóveis para a plataforma. Através do seu banco de dados, a QuintoAndar poderá direcionar decisões do mercado imobiliário quanto à localização, valores de aluguel e qualquer outro fator que influencie na atratividade de uma propriedade.

Outra plataforma digital focada no mercado imobiliário é a Loft, fundada em São Paulo no ano de 2018 e com suporte de investidores globais em capital de risco, como a Andreessen Horowitz, a Fifth Wall, a Thrive Capital, QED Investors e a

¹⁵ Big data é uma ferramenta analítica capaz de absorver e tratar volumes de dados que excedam a capacidade de sistemas tradicionais. A possibilidade do tratamento de dados expressivos em pouco tempo é aproveitada pelas empresas para capturar informações diversas, que favoreçam suas tomadas de decisão (O’Reilly, 2012).

Monashees. Seu modelo funciona através do cadastro de imóveis por proprietários ou corretores para que estes sejam analisados e precificados. Caso seja de interesse, a Loft compra o imóvel à vista para que haja “liquidez imediata ao vendedor” (Loft, 2021). A intenção é que os ganhos da plataforma se deem em volume para que, então, os imóveis sejam reformados, decorados e vendidos como “prontos para morar”¹⁶.

Notou-se na pesquisa exploratória aos sites das plataformas aqui mencionadas que, embora elas se coloquem como facilitadoras (no modelo *peer to peer*, discutido anteriormente nesta tese), a presença dos investidores de alto risco como parte importante de sua composição tem bastante destaque. A Loft, por exemplo, aponta que a tecnologia, o mercado imobiliário e o capital, perpassados pelas pessoas que precisam se conectar a estes elementos, compõe o que se chama de “reinvenção do consumo de moradia nos eixos espaço e tempo” (Loft, 2021).

Deste modo, tende-se a se configurar no Brasil o que já se observa em cidades da América do Norte e da Europa: o *build to rent*. Este modelo associa a financeirização do aluguel residencial e a emergência de grandes atores globais, os “*global corporate landlords*”. Neste contexto milhares de imóveis são adquiridos diretamente dos bancos onde existem dívidas ou prestações atrasadas, de modo a controlar o estoque imobiliário das cidades. Deste modo, a atuação se torna monopolista e os preços de aluguel acabam sofrendo pressões exercidas por estes grupos¹⁷ (Aalbers, 2016; Nethercote, 2019; Rolnik, 2019).

¹⁶ Em entrevista dada no ano de 2019, Mate Pencz e Florian Hagenbuch (sócios fundadores da Loft) comentaram que os imóveis adquiridos são classificados em cinco níveis a partir de quanto “trabalho” darão para que fiquem no padrão de venda, sendo o nível 1 aquele em que só são necessárias pintura e limpeza e nível 5 aquele em que é preciso demolir paredes, refazer a parte elétrica ou instalar acabamentos de alto padrão: “a grande demanda hoje é por apartamentos *revitalizados*, a preços justos e em bairros onde não há muita oferta (...). Fazemos a reforma para aumentar a liquidez e entregar o produto pronto”. Suas operações se iniciaram em bairros de São Paulo como Jardim América, Jardim Paulista e Itaim Bibi, onde o “estoque é de imóveis antigos”, mas rapidamente se espalhou por outros bairros da cidade e chegou a outras, como Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Guarulhos. A entrevista está disponível em: <https://braziljournal.com/loft-quer-reinventar-o-mercado-imobiliario-e-ja-vale-r-15-bi>. Acesso em: 28 nov. 2021.

¹⁷ Destaca-se que o modelo *build to rent* aqui apresentado se assemelha ao dos *condo-hotéis*. Neste tipo de empreendimento as unidades autônomas são adquiridas por investidores que visam a obtenção de rendimentos através do seu aluguel. A diferença está no fato de que, enquanto nos *build to rent* a administração é feita por uma plataforma digital, nos *condo-hotéis* é feita por redes hoteleiras.

O modelo *build to rent* pode ser observado no Brasil através de empresas como a Vitacon, que se dedica à produção de edifícios exclusivos para locação e que são controlados por sua própria plataforma, a Housi. Oferecidas como uma moradia por assinatura, as unidades habitacionais seguem a lógica da priorização de espaços comuns, elementos de diferenciação e controle por aplicativo, conforme se observa na Figura 7. Nota-se, também, que a moradia é oferecida por períodos distintos de tempo, de modo que o aluguel se enquadraria tanto como de curta duração quanto de longa duração, a partir do que determina a Lei do Inquilinato. Aos proprietários, por sua vez, é oferecido um novo jeito de investir, através do qual a rentabilidade será máxima, reforçando que as facilidades oferecidas pelas plataformas podem transformar as práticas rentistas (Figura 8).

Figura 7 – Print do site da Housi no ambiente morador.

Sua casa por assinatura

Apartamentos prontos para morar, decorados e com serviços completos. É só escolher, assinar e morar pelo tempo que quiser.



Pronto para morar

Bom gosto, estilo e praticidade. Da decoração às comodidades, na Housi os apartamentos são completos para você só chegar e morar.

Saiba mais



More pelo tempo que quiser

Fique por um ano, um mês ou um final de semana. Na Housi, é você quem decide quanto tempo ficar.

Saiba mais



Serviços embarcados

Zero preocupação. Aqui, você tem manutenção, atendimento 24 horas todos os dias.

Saiba mais

Fonte: housi.com (2021).

Figura 8 – Print do site da Housi no ambiente proprietário.

Um novo jeito de investir!

A Housi desenvolveu soluções que atendem suas necessidades de ponta a ponta

Quero cadastrar o meu imóvel



Housi Decor

Mobiliamos, decoramos e equipamos o imóvel para você ter máxima rentabilidade e ganho de tempo.



Housi Gestão

Fazemos a gestão completa do imóvel para você.



Housi Pay

Facilitamos o pagamento das contas de consumo do imóvel para o proprietário investidor.

Fonte: housi.com (2021).

Nethercote (2019) nota que o realinhamento do mercado de aluguéis ocorre em conjunto com um realinhamento do regime de trabalho, sendo ambos voltados à flexibilização. Enquanto a adaptabilidade, liberdade e desregulamentação dos mercados é celebrada pelas plataformas, a precarização vai se consolidando. A existência de produtos construídos para alugar nas plataformas digitais, aponta para uma nova fronteira do investimento das classes médias, que ao eleger esta tipologia e através do intermédio de plataformas como o Airbnb, podem estabelecer um novo carácter rentista nas cidades brasileiras.

4. “A FRIEND, NOT A FRONT DESK”: A ASCENÇÃO DO AIRBNB

Em outubro de 2007 a cidade de São Francisco, nos Estados Unidos, receberia a edição de um congresso internacional de design. O evento teve uma procura tão alta que, semanas antes, as vagas nos hotéis para estes dias estavam esgotando. Na mesma cidade, Joe Gebbia e Brian Chesky tinham acabado de se mudar para um apartamento grande, cujo espaço comportaria outras pessoas confortavelmente junto dos moradores por alguns dias. Os dois decidiram, então, oferecer no site do congresso vagas para que os participantes se utilizassem do apartamento como pousada (*bed and breakfast*) enquanto dormiam em colchões de ar (*air*). Juntou-se a eles Nathan Blecharczyk e é assim que surge a *AirBed and Breakfast*, que daria origem ao que hoje se conhece como a maior plataforma de hospedagem do mundo (Sundararajan, 2018; Gallagher, 2018).

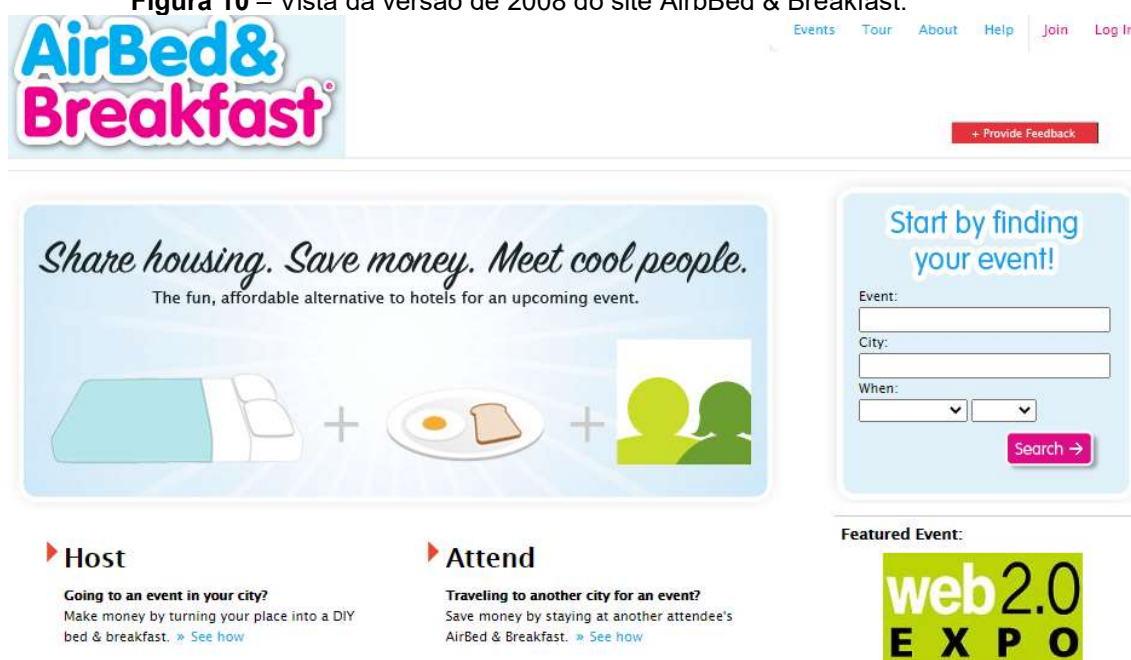
Por mais que essa descrição do nascimento do Airbnb possa parecer uma narrativa de colaboração pura e simples, o que seus fundadores criaram foi um modelo de negócio de extrema eficiência econômica. Ao disponibilizarem seu próprio apartamento e perceberem que, assim como eles, outras pessoas também poderiam ter interesse em ofertar espaço ocioso e receber por isso, os fundadores fizeram uma escolha em conectar esses interesses sem, necessariamente, ter a responsabilidade pela acomodação.

Fica evidente, desde a gênese do que viria a se tornar o Airbnb como é conhecido hoje, que o direcionamento dos investimentos financeiros seria feito para o desenvolvimento de uma plataforma e não para a construção de unidades habitacionais. E assim, anunciando-se como “um amigo e não uma recepção” (*a friend, not a front desk*) (Figura 9) em 2008 a primeira versão do site “airbedandbreakfast.com” entrou no ar (Figura 10).

Figura 9 - Logo da primeira versão do site AirBed & Breakfast.



Figura 10 – Vista da versão de 2008 do site AirBed & Breakfast.



Fonte: Wayback Machine (2021).

Este tipo de colaboração entre pessoas não era necessariamente uma novidade. Mas, o que a diferenciava de outras propostas, como o Couchsurfing¹⁹, por exemplo, era a remuneração pela oferta do espaço e da “experiência”. Inicialmente o AirBed&Breakfast se direcionou para as cidades com potencial de

¹⁸ Através do site Wayback Machine é possível obter links de páginas inativas da internet. O banco de dados permite a busca através de palavras-chave ou endereço atual e fornece as versões anteriormente publicadas. No caso do AirBed&Breakfast é possível observar as versões desde 2007. Disponível em <https://web.archive.org/web/20210820150119/http://www.airbedandbreakfast.com/>. Acesso em 27 nov. 2021.

¹⁹ Criado em 2004, portanto 4 anos antes do Airbnb, o Couchsurfing foi uma das primeiras e mais expressivas plataformas de hospedagem com alcance mundial. Sua proposta era de que não houvesse qualquer tipo de pagamento entre os usuários, de modo que estes teriam como benefício a interação e o contato com outras culturas. Atualmente conta com uma comunidade de 14 milhões de pessoas e está presente em mais de 200.000 cidades no mundo. Informação disponível em <https://about.couchsurfing.com/about/about-us/>. Acesso em 28 nov. 2021.

esgotamento da oferta hoteleira em eventos, solicitando que seus anfitriões oferecessem aos hóspedes o café da manhã. Esse tipo de exigência foi logo abandonado, visto que a necessidade de se oferecer uma refeição impedia que fossem ofertados imóveis onde o anfitrião não estivesse presente.

A partir de agosto de 2008 o site sofreu uma reformulação e as estratégias de marketing também. Além do abandono da oferta de cafés da manhã iniciou-se um abandono ao destaque para os colchões de ar, trazendo um caráter de hospedagem mais confortável e não tão improvisado como anteriormente. Essa profissionalização do modelo culminou na busca por investidores de capital de risco e aporte de aceleração para *startups* de tecnologia do Vale do Silício.

A empresa assumiu, então, o nome Airbnb e permaneceu na aceleradora Y Combinator por 3 meses. Entre os aprimoramentos realizados destaca-se a criação de uma rede de fotógrafos profissionais para registro dos imóveis a serem anunciados, de modo a melhorar sua atratividade. Segundo Botsman e Rogers (2011) e Laviaquial (2015), este aspecto impactou diretamente na confiança das pessoas quanto ao negócio e ajudou inclusive a impulsionar o número de anúncios.

A partir de 2009 a empresa começou a receber seus primeiros aportes por parte de investidores de risco²⁰ que chegaram em 2015 na escala do bilhão de dólares (Tabela 2).

Tabela 2 – Investimentos no Airbnb em seus anos iniciais.

Ano	Mês	Total	Investidores
2009	Janeiro	US\$ 20.000	Y Combinator
	Abril	US\$ 600.000	Sequoia Capital, Y Ventures
2010	Novembro	US\$ 7.200.000	Sequoia Capital, Greylock Partners, Keith Rabois, Y Ventures, SV Angel, EladGil, Jeremy Stoppelman, Ashton Kutcher
2011	Julho	US \$112.000.000	Sequoia Capital, CrunchFund, Ashton Kutcher, Jeff Bezos, General Catalyst Partners, DST Global, Andreessen Horowitz, Oliver Jung
2013	Outubro	US\$ 200.000.000	Sequoia Capital, Ashton Kutcher, Crunch Fund, Founders Fund

²⁰ Nas rodadas de investimento as empresas buscam recursos para seu crescimento e desenvolvimento em maiores proporções. Os investidores oferecem capital e em troca recebem uma parte em ações do negócio.

2014	Abril	US\$ 475.000.000	Sequoia Capital, Dragoneer Investment Group, T. Rowe Price, TGP Growth, Sherpa Capital
2015	Junho	US\$ 1.500.000.000	Sequoia Capital, Hillhouse Capital Group, General Atlantic, Tiger Global Management, Temasek Holdings, Kleiner Perkinsm GGV Capital, China Broadband Capital, Horizon Venture,s Wellington Management, Baillie Gifford, T. Rowe Price, Fidelity Investments

Fonte: Zanatta (2017). Adaptado pela autora (2021).

Percebe-se que apesar da crise financeira vivenciada a partir de 2008, nos primeiros anos os investimentos direcionados ao Airbnb foram bastante significativos. A partir de 2010 sua expressividade alcançou um nível global, com inserção em diversos países e atingindo muita relevância no contexto turístico de países europeus. Em 2019 a plataforma se fazia presente em 191 países e 81 mil cidades, com uma total de meio bilhão de *check-ins* realizados desde sua fundação (AIRBNB, 2019). Atualmente, a cada noite são registradas 157 mil chegadas de hóspedes, tendo estes 6 milhões de opções de imóveis disponíveis na plataforma (AIRBNB, 2021). Sobre a sua distribuição geográfica, a plataforma avançou para além dos seus maiores mercados desde 2009:

Mais de 75 cidades em todo o mundo já receberam pelo menos 1 milhão de viajantes. À medida que a comunidade do Airbnb cresceu, a distribuição geográfica dos viajantes também se expandiu. Em 2009, 86% de todas as chegadas de hóspedes do Airbnb estavam em imóveis anunciados nos 10 maiores mercados da plataforma. Em 2013, esse percentual caiu para 34%. Em 2018, apenas 13% das chegadas de hóspedes foram nesses 10 destinos. Hoje, mais de 900 cidades em todo o mundo têm pelo menos mil anúncios e 148 delas estão na América Latina (AIRBNB, 2021).

Esse crescimento alçou o Airbnb à categoria de unicórnio²¹, termo utilizado para classificar as empresas de tecnologia cujo valor ultrapasse 1 bilhão de dólares. Atualmente o Airbnb conta com 11 subsidiárias em setores como o de turismo,

²¹ O termo "*unicorn club*" foi criado por Lee em 2013 para classificar um grupo de 39 empresas de tecnologia surgidas nos Estados Unidos na primeira década de 2000 e avaliadas em mais de 1 bilhão de dólares. O clube dos unicórnios reúne, basicamente, empresas de comércio eletrônico, de softwares corporativos e aquelas direcionadas ao consumo de serviços. Além do Airbnb (avaliado em mais de 31 bilhões), fazem parte do grupo empresas como Uber, HomeAway e Waze, além do Facebook, classificado como "super unicórnio" e cujo valor ultrapassa os 100 bilhões. Informação disponível em: <https://techcrunch.com/2013/11/02/welcome-to-the-unicorn-club/>. Acesso em: 05 out. 2021.

hospedagem, análise de crédito, financiamento coletivo e desenvolvimento de *softwares*²².

O funcionamento da plataforma é muito semelhante ao de uma rede social. Isso porque os anfitriões e hóspedes contam com um perfil onde são avaliados a partir das conexões estabelecidas anteriormente. O cadastro é feito a partir do vínculo com perfis do Google ou Facebook e são exigidas informações pessoais como telefone, endereço e documento de identificação tanto para hóspedes quanto para os anfitriões. Este segundo grupo conta, ainda, com a possibilidade de orientação para montar anúncios atrativos, inclusive com serviço de fotógrafos profissionais para isso (Airbnb, 2021).

Os anúncios na plataforma podem ser realizados em duas categorias distintas: os feitos por pessoas físicas, seguindo a lógica inicial pautada na ideia de compartilhamento de espaço, e aqueles ofertados por empresas, que geralmente são feitos por hotéis (ou outros meios de hospedagem). A classificação dos tipos de anúncio do Airbnb pode ser observada no Quadro 3.

Quadro 3 – Discriminação dos imóveis ofertados via Airbnb.

TIPOLOGIAS OFERTADAS POR PESSOAS FÍSICAS	
Espaço inteiro	Unidade (casa, apartamento) inteira para uso do hóspede, sem a presença do anfitrião durante o período de hospedagem.
Quarto inteiro	Unidade (casa, apartamento) é compartilhada entre anfitrião e hóspede que, nesse caso, terá um quarto para seu uso exclusivo durante o período de hospedagem.
Quarto compartilhado	Unidade (casa, apartamento) é compartilhada entre anfitrião e hóspede que, nesse caso, dividirá o quarto com outros hóspedes ou com o próprio anfitrião.
TIPOLOGIAS OFERTADAS POR MEIOS DE HOSPEDAGEM FORMAIS	
Quarto inteiro	Unidade inteira e para uso exclusivo localizada em um hotel ou outro meio de hospedagem.
Quarto compartilhado	Unidade compartilhada localizada em um hostel ou albergue.

Fonte: Organizado pela autora (2021).

Embora o cadastro na plataforma não seja pago, nem para hóspede e nem para anfitrião, aplicam-se taxas de operação a ambos. Caso o anfitrião seja uma pessoa física, este valor é de 3% sobre o total das diárias. Em se tratando dos meios de hospedagem a taxa varia entre 14% e 20%²³. Essa diferença é justificada devido

²² Atualmente as subsidiárias do Airbnb são a Luxury Retreats, International Inc., Tilt.com, Trooly, Inc., Airbnb UK Limited, HotelTonight, Accomable, Aibiyong, Deco Software Inc. e Trip4real Experiences, S.L.

²³ “Esta taxa é de 3% para a maioria dos anfitriões, mas pode ser maior para anfitriões do Airbnb Plus, anfitriões na Itália ou para anúncios que tenham uma política de cancelamento Super Rigorosa.

ao interesse do Airbnb em disponibilizar uma maior variedade de unidades, em endereços diversos, de modo que a cobrança menor incentive que mais pessoas se cadastrem e ofertem seus espaços.

Entretanto, chama a atenção que os meios de hospedagem, que já pagam impostos para operar com esta atividade, estejam inseridos naquela plataforma que foi vista como ameaça à sustentabilidade do setor. O Airbnb impõe uma série de requisitos para que esses anúncios por parte das empresas sejam feitos, como a exigência das licenças comerciais de operação, recursos de acessibilidade e “ambiente e estilo únicos e independentes com espaços comuns vibrantes, fotos de alta qualidade que destaquem o design da propriedade” (AIRBNB, 2021).

Entre os motivos que levam um hotel ou outro meio de hospedagem a anunciar no Airbnb destacam-se as taxas mais altas de outros sites (como Booking e Expedia) e, principalmente, o fato de que a busca por este tipo de “experiência” cresceu muito, principalmente entre os usuários de turismo, lazer e que buscam por opções mais baratas²⁴.

O discurso de que, ao se hospedar em uma unidade disponibilizada via Airbnb, a pessoa está dividindo o espaço e a experiência, é bastante reforçado pela plataforma e pode ser compreendido como um elemento de diferenciação, que traz ao usuário um aspecto de exclusividade que outros tipos de hospedagem não poderiam proporcionar (Figura 11). Este tipo de estratégia corrobora a lógica da mercadoria, onde tudo pode ser mercantilizado, inclusive elementos intangíveis. Assim, os “desejos e necessidades são a todo tempo criados e recriados, sempre com a intenção de estimular o consumo” (Barbosa, 2014, p.32).

Os produtos imobiliários e seus espaços são concebidos a partir de diversos contextos e dimensões. Sendo mercadorias por excelência, os imóveis são ‘embalados’ e vendidos como um pacote completo de itens e serviços em que tudo está embutido no preço a ser pago pelo consumidor final. Um desses ingredientes é a exclusividade (...) (Barbosa, 2014, p.18).

A taxa para anfitriões que operam anúncios localizados na China continental é de 10%. Esta taxa é calculada a partir do subtotal da reserva (o preço por noite mais a taxa de limpeza e a taxa de hóspede adicional, caso se aplique, mas excluindo taxas e impostos do Airbnb) e é deduzida automaticamente do pagamento do anfitrião” (AIRBNB, 2020, s.p).

²⁴ O relatório “Airbnb & Hotel Performance”, elaborado pela STR em 2017, demonstrou que apenas 10% dos hóspedes da plataforma a utilizaram em viagens de negócio, sendo a preferência da maior parte do público as viagens a lazer. Informação disponível em: <https://str.com/sites/default/files/2019-07/Airbnb-and-Hotel-Performance.pdf>.

Figura 11 – Elementos de exclusividade presentes na página inicial do Airbnb.

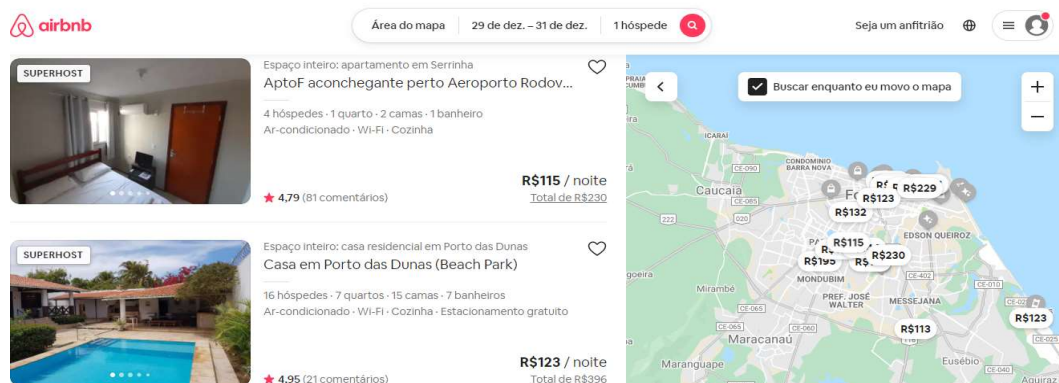
More em qualquer lugar



Fonte: AIRBNB (2021).

A diferenciação e valorização ao caráter de exclusividade se dá, principalmente, na classificação dos usuários da plataforma. Através de um sistema de notas e comentários, a pontuação dos hóspedes e anfitriões os posiciona entre mais ou menos atraentes no momento da busca por um imóvel. No caso dos anfitriões, isso é fundamental, visto que o status de *superhost* está diretamente associado ao reconhecimento recebido pelos hóspedes nas avaliações publicadas no site. Os seus imóveis são os que primeiro aparecem nas buscas, favorecendo sua visualização pelos prováveis hóspedes (Figura 12).

Figura 12 – Tela de busca de imóvel na cidade de Fortaleza - CE.



Fonte: AIRBNB (2021).

Os elementos avaliados em um imóvel, e no atendimento de um anfitrião, englobam desde a limpeza do espaço até a exatidão do anúncio. Para cada item é atribuída uma nota de 0 a 5, ficando o anfitrião com uma nota final que também varia de 0 a 5. Para ser classificado como *superhost* é necessário concluir 10 viagens ou 3 reservas que totalizem no mínimo 100 noites, ter uma taxa de cancelamento inferior a 1% (exceto nos casos cobertos pela Política de Causas de Força Maior do Airbnb), ter uma taxa de resposta aos questionamentos deixados no site superior a

90% e manter uma avaliação geral de 4,8 nos últimos 365 dias (Airbnb, 2021). A Figura 13 apresenta exemplos de avaliações realizadas por hóspedes na plataforma.

Figura 13 – Itens avaliados pelos hóspedes.



Fonte: AIRBNB (2024).

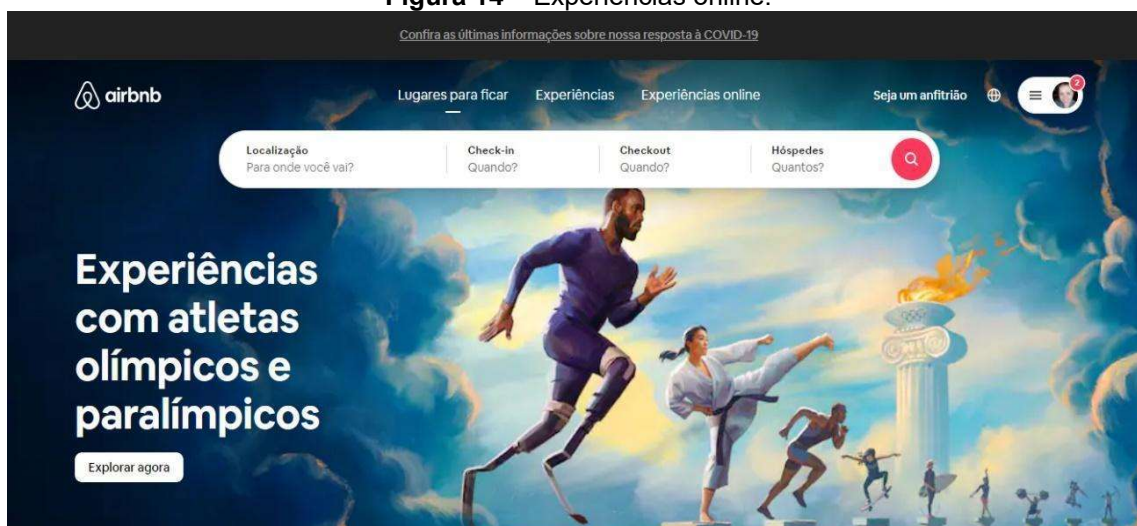
A avaliação pública é atribuída, também, ao hóspede. Ao reservar um imóvel este tem seu perfil exposto ao anfitrião, que pode rejeitar a hospedagem caso queira. O sistema de notas e reputação foi visto com entusiasmo inicialmente, uma vez que a plataforma gosta de se anunciar como um espaço de confiança e troca de experiências. Mas, conforme os primeiros problemas associados a racismo, assalto e estupros ocorreram no Airbnb, identificou-se que este modelo apresenta limitações ao não permitir determinados termos ou a demorar para banir usuários com comportamentos reprováveis ou criminosos²⁵ (Slee, 2017).

Pensando em ampliar seu leque de possibilidades, o Airbnb passou a ofertar em 2016 a possibilidade de que sejam adquiridas experiências *online*, apresentadas

²⁵ O site <https://www.airbnbhell.com/> reúne casos do tipo ocorridos em imóveis anunciados pelo Airbnb.

por pessoas que vivem no local ou que tenham alguma atração a oferecer, como uma apresentação artística ou uma aula (AIRBNB, 2021). Durante eventos específicos, como no caso dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos (ocorridas em Tóquio de julho a agosto e setembro a outubro de 2021, respectivamente), tinha-se a opção de reservar experiências com os atletas (Figura 14).

Figura 14 – Experiências online.



Fonte: AIRBNB (2021).

O que iniciou com uma proposta de aumentar o portfólio e agregar um serviço que pudesse ser oferecido por pessoas que não necessariamente fossem anfitriãs acabou sendo, em boa parte de 2020 e 2021, uma possibilidade de entretenimento e aproximação entre pessoas, visto que com a pandemia de Covid-19 houve uma redução drástica no fluxo de hospedagens da plataforma.

Neste sentido, é importante contextualizar como a inserção do Airbnb reverbera a partir do turismo, com vistas a identificar sua especialização e suas repercussões.

4.1 MY BUILDING IS NOT A HOTEL: DO TURISMO À GENTRIFICAÇÃO

O turismo, segundo a Organização Mundial do Turismo (OMT) (2001, p.38), “compreende as atividades que realizam as pessoas durante suas viagens e estadas em lugares diferentes ao seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, com finalidade de lazer, negócios ou outra”. A mesma OMT (2008) posiciona o turismo enquanto um fenômeno social, cultural e econômico.

O turismo, enquanto fenômeno, tem números bastante expressivos. Em 2018, pelo oitavo ano consecutivo, foi superior ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) mundial, totalizando US\$ 152,5 bilhões (8,1%). No mesmo ano, o crescimento do mercado de viagens (3,1%) ficou à frente de outros como tecnologias da informação (1,7%) e empatou com o de cuidados com a saúde (3,1%) (Wttc/Oxford Economics, 2019).

Por ser uma atividade elástica em relação à renda (Rabahy, 2020), observam-se flutuações relacionadas aos períodos de crise econômica. Entre os anos de 2000 e 2017 foi possível observar uma correção entre as taxas de crescimento do PIB mundial de chegada de turistas no mundo todo, sendo o período compreendido entre 2008 e 2009 bastante afetado em virtude da crise econômica mundial (Figura 15).

Figura 15 – Variações anuais de crescimento do PIB mundial e do número de chegadas do turismo no mundo (2000-2017).



Fonte: Rabahy, 2020.

Cruz (2007) aponta que embora sejam significativas, as estatísticas de turismo não necessariamente refletem, com exatidão, a expressividade do fenômeno, principalmente em se tratando do fluxo de viagens. Isto porque ao utilizar como parâmetro os embarques e desembarques, mas não as pessoas que fazem esse deslocamento, incorre-se na possibilidade de que quem realiza várias viagens por ano a trabalho, executivos por exemplo, engrossem os dados e mascarem os números reais. É importante, portanto, considerar a dialética existente entre o turismo, enquanto fenômeno social e o turista, enquanto indivíduo cuja escala de interferência espacial é menor.

Para tanto, deve-se observar que ao envolver bens e serviços não essenciais, o turismo se apresenta como uma atividade com alta elasticidade-renda²⁶ (Rabahy, 2020). Deste modo, nota-se que países mais ricos e populosos apresentam maior emissão de gastos totais com o turismo internacional, sendo 55,7% concentrados entre 10 países (Tabela 3). Destes alguns se concentram tanto como maiores emissores quanto como maiores receptores no contexto internacional, a saber, China, Estados Unidos, Alemanha, Reino Unido, França, Austrália e Itália, responsáveis por 48,8% dos gastos e 35,3% das receitas.

Tabela 3 – Principais emissores e receptores de divisas do turismo internacional.

PAÍSES EMISSORES	GASTOS (2018)		PAÍSES RECEPTORES	RECEITAS (2018)	
	(US\$ BILHÕES)	(%)		(US\$ BILHÕES)	(%)
China	277,3	19,2	Estados Unidos	214,5	14,8
Estados Unidos	144,2	10,0	Espanha	73,8	5,1
Alemanha	94,2	6,5	França	67,4	4,7
Reino Unido	75,8	5,2	Tailândia	63	4,4
França	47,9	3,3	Reino Unido	51,9	3,6
Austrália	36,8	2,5	Itália	49,3	3,4
Rússia	34,5	2,4	Austrália	45	3,1
Canadá	33,3	2,3	Alemanha	43	3,0
Coréia	32	2,2	Japão	41,1	2,8
Itália	30,1	2,1	China	40,4	2,8
Demais Países	641,9	44,3	Demais Países	758,6	52,4

Fonte: Rabahy (2020). Adaptado pela autora (2021).

Quando observados os deslocamentos por continente, observa-se que a Europa concentra a maior parte do fluxo receptivo, com 51% do total mundial seguida pela Ásia, com 24%. No continente americano, somente a América do Norte

²⁶ A elasticidade-renda mostra as variações na demanda efetiva de um bem, em função de uma alteração na renda do consumidor (...). É quase sempre positiva, uma vez que renda e quantidades procuradas, se alteram na mesma direção, isto é, no caso de um aumento da renda de 1% do consumidor, se a elasticidade renda de um determinado produto for alta, a procura por esse bem será bem maior que o acréscimo da renda de 10% por exemplo (SOUZA, 2012, p.6).

representa 10% do total (United Nations World Tourism Organization - UNWTO, 2019). Embora estes dados confirmem a predominância de fluxos em regiões mais economicamente desenvolvidas, Rebahy (2020) destaca que ao longo do tempo vem se observando uma tendência à desconcentração, visto que em 1990 a Europa concentrava 62,2% do fluxo receptivo. Apesar desta redução de quase 10%, as cidades europeias ainda são as mais procuradas pelos turistas.

De acordo com Beni (2001) o turismo de massa é compreendido como um dos níveis da estratificação socioeconômica dos turistas, do qual faz parte a classe média e cuja grande demanda de consumidores e incentivo à expansão de infraestrutura favorece o consumo em grande escala. O autor aponta que o turista oriundo deste tipo de turismo caracteriza-se pela preferência por serviços e equipamentos de primeira categoria, mas geralmente optam por hotéis de nível médio. Ele tem predileção pela inclusão de meio de transporte no pacote da viagem, mas evita gastos supérfluos durante o período. Outra preferência é pelos percursos e permanência curtos.

Compreende-se que a partir de uma produção para o consumo centralizado nas férias, contemplação e no consumo de paisagens, o turismo corrobora o estímulo ao desenvolvimento de determinadas áreas enquanto simulacros, orientado para a infraestrutura de grande capacidade e atratividade (Judd, 2003). Entretanto, algumas externalidades podem impulsionar de maneira muito drástica esta dinâmica, afetando o mercado estabelecido e sobrecarregando as redes existentes para o atendimento dos turistas e da população autóctone. Configura-se assim um processo de *turistificação*²⁷.

Considerando que para a maioria dos turistas é importante que o local de hospedagem esteja perto das principais atrações da cidade e que nem sempre a oferta de equipamentos é uniformemente distribuída no espaço, a chegada do Airbnb favoreceu uma maior diversidade de opções tanto quanto à localização quanto aos valores cobrados pelas diárias (Gutiérrez *et. al.*, 2017). Em um primeiro momento, pode-se inclusive classificar como positiva essa desconcentração da oferta de hospedagem, haja vista ser mais provável que um turista gaste grande

²⁷ Neologismo cujo significado reconhece-se como “modelo turístico caracterizado pela massificação e suas consequências negativas para a população e os trabalhadores” (Domínguez, 2017).

parte do seu orçamento e tempo nas imediações de onde está hospedado (Shoval *et. al.*, 2011).

Entretanto, uma vez consolidada a constante presença de turistas em determinadas localidades, estas sofrerão pressões para os satisfazer e suas características espaciais tendem a se transformar em virtude disso, através do aumento da oferta de todos os serviços voltados ao atendimento deste público, como lojas, restaurantes e até mesmo espaços para estacionamento (Guttentag, 2013). O problema é que, havendo uma saturação da oferta desta infraestrutura voltada ao turismo, os prejuízos econômicos se evidenciam e os espaciais dificilmente são revertidos.

Com a chegada e popularização da plataforma Airbnb, houve uma completa transformação da oferta de hospedagem observada até então em muitas localidades. Por mais que muitas cidades turísticas sempre tivessem sua dinâmica urbana pautada justamente no atendimento a estas pessoas, a plataforma conseguiu pulverizar as hospedagens e transformar bairros antes estritamente residenciais, cuja classe social dos moradores não era necessariamente alta, em áreas majoritariamente ocupadas por turistas. Com isso, aumentou-se não só o custo das mercadorias, mas também a circulação de pessoas e veículos. Entretanto, o efeito mais sentido e pelo qual se estabeleceram tensões entre diversos agentes foi a redução da oferta e conseqüente encarecimento dos aluguéis. Com isso, a população acaba forçada a se estabelecer em outras áreas.

Mendes (2017) aponta como a chamada gentrificação turística corresponde a um fenômeno social classista, no qual ocorre uma apropriação pautada tanto na ideologia neoliberal quanto na ordem simbólica dos espaços anteriormente habitados pelas classes mais pobres em detrimento daqueles que podem arcar com o ônus do encarecimento provocado pelas externalidades.

É um processo de mudança urbana, no qual a reabilitação de imóveis residenciais situados em bairros da classe trabalhadora ou de gênese popular/tradicional atrai a fixação de novos moradores relativamente endinheirados, levando ao desalojamento e à expulsão de ex-residentes que não podem mais pagar o aumento dos custos de habitação que acompanham a regeneração urbana que o processo comporta, culminando com um aprofundamento da segregação residencial e divisão social do espaço urbano (Mendes, 2017, p. 489).

Destaca-se, portanto, a influência da plataforma Airbnb na transformação de valores nos imóveis, que antes eram utilizados apenas como moradia e, agora, tornam-se meios de hospedagem, ainda que informais. Em cidades com baixos estoques de imóveis para aluguel e com déficit de moradia própria, a plataforma representa uma ameaça ao retirar residências do mercado de aluguel de longa temporada, destinado à moradia, e direcioná-las para o aluguel por diárias.

No Canadá a plataforma removeu aproximadamente 13.700 unidades de habitação de mercados de aluguel em Montreal, Toronto e Vancouver. Em algumas áreas isto representa mais de 2% do total estoque de habitação. Em geral, os bairros mais atingidos têm rendas acima da média, mas existem significativas pressões que ameaçam novas conversões de aluguéis de longo prazo em áreas mais pobres. Em 2016 as conversões para aluguéis de curto prazo ultrapassaram as construções de novas habitações em vários bairros (Wachsmuth *et al.*, 2017).

Efeitos semelhantes foram observados em Palma de Mallorca, Espanha, onde os aluguéis via plataforma foram proibidos em 2018. Os estudos de impacto realizados pelo governo local apontaram que 48% dos apartamentos ofertados para turistas eram disponibilizados por períodos de 7 a 8 meses, impossibilitando a entrada destes no mercado de longa duração. Notou-se, ainda, uma relação estreita entre a evolução do fenômeno dos aluguéis para fins turísticos e o aumento dos preços do aluguel convencional, representando 40% de alta e tornando a cidade a segunda onde mais se gasta com o pagamento de aluguel no país, perdendo apenas para Barcelona (Bohórquez, 2018).

Segundo Blanchar e Pellicer (2017), em Barcelona, inclusive, houve grande resistência dos moradores aos avanços da plataforma e suas mudanças à dinâmica local. Na cidade estima-se que o aluguel turístico seja até 4 vezes mais rentável que o convencional, desviando estes imóveis para os visitantes e sobrecarregando o mercado de aluguéis formais. Desta forma, ficou evidente que o que vinha ocorrendo a partir deste processo era a expulsão dos moradores devido à escassez e consequente elevação dos preços de aluguel de imóveis.

O perfil de locadores de imóveis para os turistas estrangeiros não é composto apenas pela população autóctone. Observa-se que a prática passou a ser de grandes grupos de investimento, que se aproveitam do discurso da plataforma

Airbnb e se furtam dos pagamentos de taxas. Assim, agências turísticas e imobiliárias anunciam seus imóveis via plataforma para os turistas estrangeiros, que fecham contratos que ultrapassam os períodos de férias e retém estes espaços. Em Palma, 40% dos moradores locais se utilizam deste meio para ofertar seus imóveis de modo irregular e driblar a fiscalização municipal (Barbería, 2017). Perde-se, assim, o sentido (e o discurso) do compartilhamento e reforçam-se os processos de gentrificação.

Assim a população, além de não conseguir acompanhar o encarecimento de aluguéis é atingida pela alteração das dinâmicas da cidade, sobrecarga de serviços e infraestruturas, reconhecendo nos turistas inimigos a serem combatidos. Deste modo, a *turismofobia*²⁸ surge como uma maneira de protestar contra o ônus que a facilitação do ingresso e permanência de turistas ocasiona à cidade (Blanchar e Pellicer, 2017). Manifestações contra o Airbnb em Barcelona podem ser vistas nas Figuras 16 e 17.

Figura 16 – “Todos os turistas são bastardos”. Pichação em Barcelona.



Fonte: Ribas (2016).

²⁸ Reconhecido como neologismo válido a partir de 2017 pela Fundación del Español Urgente (Fundéu–BBVA), instituição assessorada pela Real Academia da Língua, o termo *turismofobia* refere-se ao repúdio à *turistificação*..

Figura 17 – Protesto contra o Airbnb em Barcelona.



Fonte: Ribas (2016).

A partir das reações negativas e prejuízos causados pelo Airbnb, diversas cidades adotaram medidas para restringir sua atuação. Em Barcelona é necessário que as unidades disponibilizadas pela plataforma sejam registradas pela Secretaria de Turismo, que emite uma licença para que então os aluguéis possam ser realizados. Deste modo, as normas de zoneamento e tributos são aplicadas de modo equitativo a todo o mercado de aluguel de turismo (Tavolari, 2017). Em bairros muito procurados pelos turistas estas licenças deixaram de ser emitidas ou renovadas desde 2014. Esta atitude foi tomada a partir da constatação de que processos de gentrificação começaram a ocorrer em virtude do encarecimento dos aluguéis nestas áreas. A partir de 2016 se estabeleceu multa para os anúncios de imóveis sem licença, sendo esta aplicada diretamente à plataforma (Dominguez, 2016). Este fato demonstra que, para Barcelona, o Airbnb é o responsável pelos transtornos causados pelo excesso de turistas na cidade.

Bria e Morozov (2019) apontam que em Barcelona se adotou a partir de 2017 um Plano Digital construído com a participação de representantes de diversos setores sociais com a intenção de liderar uma transição rumo ao que denominam como soberania tecnológica²⁹, que permitiria aos governos e seus cidadãos

²⁹ Para Bria e Morozov (2019) através da adoção de softwares e estruturas livres, as cidades podem alcançar a condição de “independência” das plataformas digitais. Os autores destacam que, para funcionar a contento, plataformas como Uber e Airbnb capturam dados importantes sobre os mercados em que atuam, de modo que são capazes não só de compreender as dinâmicas urbanas, mas, também, de conduzi-las para seu favorecimento. Uma vez inseridas no contexto digital e se apropriando de seus próprios dados, as cidades alcançariam o que se denomina soberania tecnológica.

“determinar, com base em benefícios sociais e retornos públicos bem definidos, suas próprias prioridades para estabelecer as direções e usos das inovações tecnológicas” (p.98).

Os avanços da plataforma continuaram a representar transtornos para Barcelona com o passar dos anos. Em 2024, foi anunciado um plano de proibição dos aluguéis de curto prazo na cidade com início previsto para 2028. A medida pretende “devolver” ao mercado 10 mil imóveis então utilizados pelo Airbnb e plataformas similares.

Verifica-se, portanto, que a alta dos preços e a escassez de imóveis para aluguel não arrefeceram com as medidas tomadas anteriormente e, com isso, desencadearam uma nova onda de protestos por parte dos moradores. Em julho de 2024 pessoas foram às ruas para, simbolicamente, fechar os bares e restaurantes ocupados pelos turistas (Figura 18) e, também, para disparar jatos d’água contra eles com armas de plástico (Figura 19).

Figura 18 – Protesto contra o Airbnb em Barcelona.



Fonte: Lago (2024).

Figura 19 – Moradores de Barcelona atiram água em turistas.



Fonte: Perfil (2024).

Em Berlim, no ano de 2016 os imóveis residenciais ofertados pelo Airbnb sofreram uma alteração de registro, deixando de ser apenas moradia para serem enquadrados como fonte de renda. No mesmo ano, posteriormente, houve o entendimento de que imóveis inteiros não poderiam mais ser ofertados, aplicando-se multa de até 100 mil euros. Deste modo, a prefeitura buscava conter o aumento nos preços de aluguel da cidade, que aumentaram 56% desde 2009. O argumento do Airbnb é que sua oferta não correspondia a 1% do estoque de imóveis da cidade, o que não se configuraria como uma ameaça (Tavolari, 2017).

Em Nova Iorque, constatou-se que apenas 6% dos anfitriões existentes eram responsáveis por 36% das reservas na cidade e 37% da receita gerada pela plataforma no ano de 2014. Apenas 12 usuários eram responsáveis por 800 unidades, sendo um único deles o anfitrião de 272 anúncios. De acordo com Schneiderman (2015) esta prática não é taxada a contento, além de violar a legislação urbanística, uma vez que a hotelaria é um uso comercial, e com o Airbnb avança sobre zonas e edifícios exclusivamente residenciais.

No caminho oposto, Amsterdam firmou uma parceria com o Airbnb para que a empresa fiscalize a existência de hotéis ilegais na plataforma e atualizar a prefeitura a respeito. Também ficou estabelecido no acordo que o Airbnb precisa compartilhar os dados sobre aluguel e compartilhamento de moradia na cidade, além da necessidade de coleta de impostos por hóspede para repasse à administração municipal. Foi, ainda, criada uma nova categoria de acomodação na cidade, denominada "*los à private rental*", na qual o aluguel de unidades disponibilizadas esporadicamente também é regulado. (Tavolari, 2017).

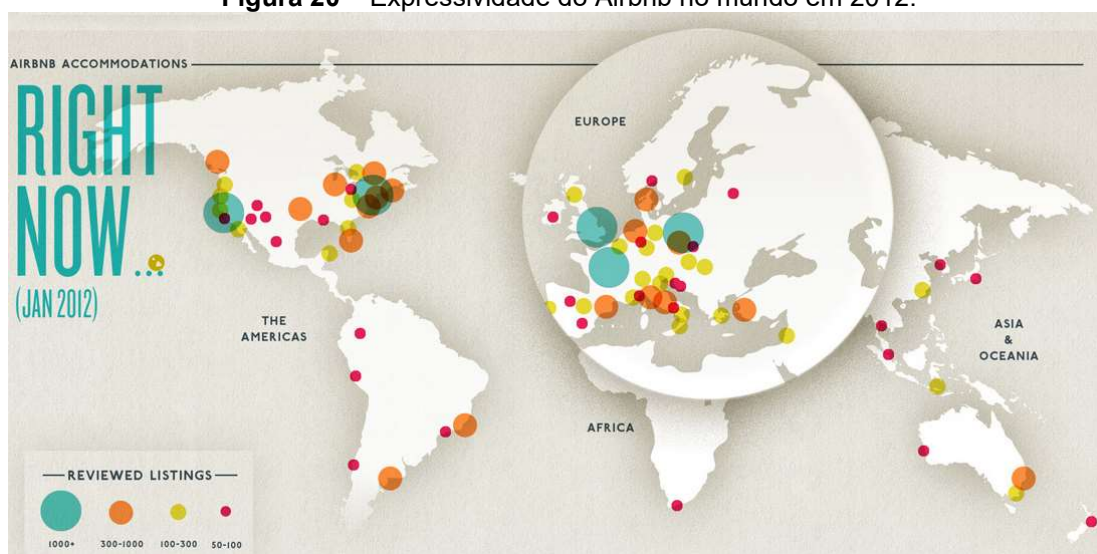
Nota-se que a preocupação em se regular a atividade e controlar a expansão da plataforma não é sem propósito. Concordando com o que pontuam Bria e Morozov (2019), considera-se importante que as cidades se utilizem dos dados coletados pelas plataformas, geralmente de maneira predatória, como alternativa para que sua presença seja mais bem compreendida e, por consequência, mais bem absorvida. O que os autores classificam como soberania tecnológica deve ser aplicado enquanto pré-requisito para que a pauta da tecnologia avance sem que o rastro de precarização do trabalho e fragmentação espacial sejam condições obrigatoriamente resultantes da sua utilização.

A seguir se apresenta a caracterização da plataforma Airbnb no Brasil, onde também serão apresentadas as soluções para a regulação adotadas até o momento em esfera federal e municipal no país.

4.2 A PLATAFORMA NO BRASIL

Por sua extensão territorial e diversidade de oportunidades para o turismo, o Brasil rapidamente se tornou um destino de interesse do Airbnb. A chegada ao país ocorreu no ano de 2012, sendo esta a primeira plataforma digital³⁰ de grande reconhecimento a se inserir e explorar um mercado até então bastante tradicional. Em seus primeiros anos de atuação, a adesão de anfitriões ao Airbnb foi bastante tímida, ocorrendo principalmente entre pessoas que já conheciam a plataforma através de experiências em outros países. Em recuperação obtida através do site Wayback Machine (2021) observou-se que no ano de 2012 somente as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro figuravam como opções para hospedagem via Airbnb no Brasil, com expressividade que não ultrapassava os 1.000 anúncios (Figura 20).

Figura 20 – Expressividade do Airbnb no mundo em 2012.



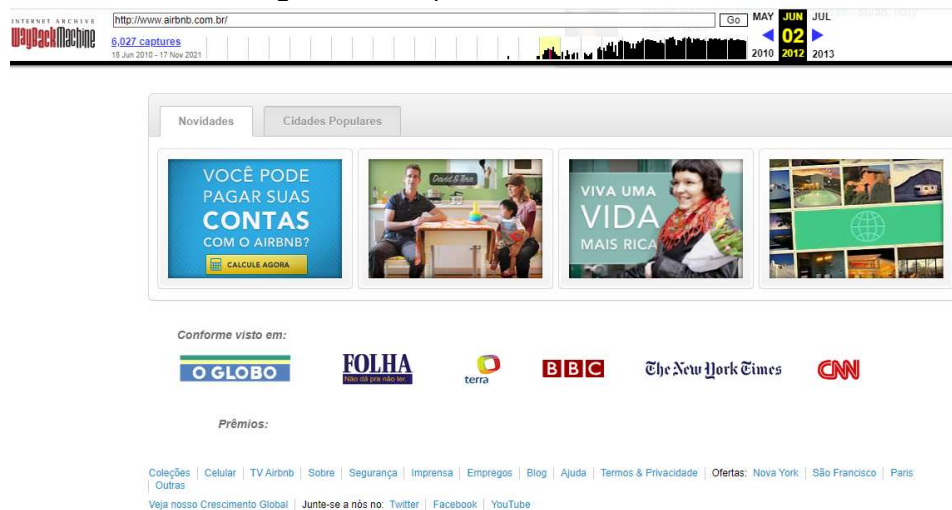
Fonte: Wayback Machine (2021).

Além da inserção específica nestas cidades, a recuperação de imagem do site da plataforma em seus primeiros meses no Brasil permite observar que sua estratégia para atrair novos anfitriões era a de comprovar como a atividade poderia

³⁰ A Uber, que talvez seja atualmente a plataforma mais popular no país, só ingressou no Brasil em 2014.

ser interessante sob a perspectiva dos ganhos financeiros e de “uma vida mais rica”, conforme se observa na Figura 21.

Figura 21 – Captura de tela do Airbnb em 2012.



Fonte: Wayback Machine (2021).

No ano de 2012 foi inaugurado o escritório do Airbnb no Brasil, localizado em São Paulo. Esta inserção já vislumbrava o país como objeto de interesse, visto que no ano de 2014 a Copa do Mundo de Futebol atrairia uma grande quantidade de turistas, que demandariam por hospedagens nas cidades sede. Neste ano a plataforma foi utilizada por 400 mil hóspedes, sendo 94% destes vindos de outros países (AIRBNB, 2017). Com o sucesso das operações durante a Copa, a plataforma articulou parceria com o Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos, que ocorreriam 2 anos depois no Rio de Janeiro. Deste modo, o Airbnb se tornou “fornecedor oficial” das olimpíadas³¹ e foi incluído na plataforma de ingressos dos jogos, com direcionamento para uma página específica de reservas de acomodações por parte do público.

A partir da visibilidade que os grandes eventos esportivos trouxeram à plataforma no país, rapidamente o Airbnb se espalhou pelo território brasileiro. Entre

³¹ O sucesso da operação nos jogos do Rio de Janeiro, até então a primeira tentativa da plataforma de se promover a partir de um grande evento global, impulsionou que o Airbnb se tornasse patrocinador dos Jogos Olímpicos até o ano de 2028, em um contrato de US\$ 500 milhões firmado no ano de 2019. O patrocínio engloba tanto a hospedagem de turistas quanto das equipes e familiares dos atletas durante as edições de verão e inverno dos jogos a serem realizados em Tóquio, Pequim, Milão (juntamente com Cortina d'Ampezzo), Paris e Los Angeles. Todas as sedes estão na lista dos maiores mercados da plataforma. Informação disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2019/11/airbnb-vai-patrocinar-olimpiada-de-toquio-e-outras-edicoes-dos-jogos-ate-2028.html>. Acesso em: 27 nov. 2021.

os anos de 2015 e 2016 houve um aumento de 150% no número de hóspedes da plataforma no Brasil, conforme se observa na Tabela 4.

Tabela 4 – Crescimento do número de hóspedes do Airbnb no Brasil entre 2015 e 2017.

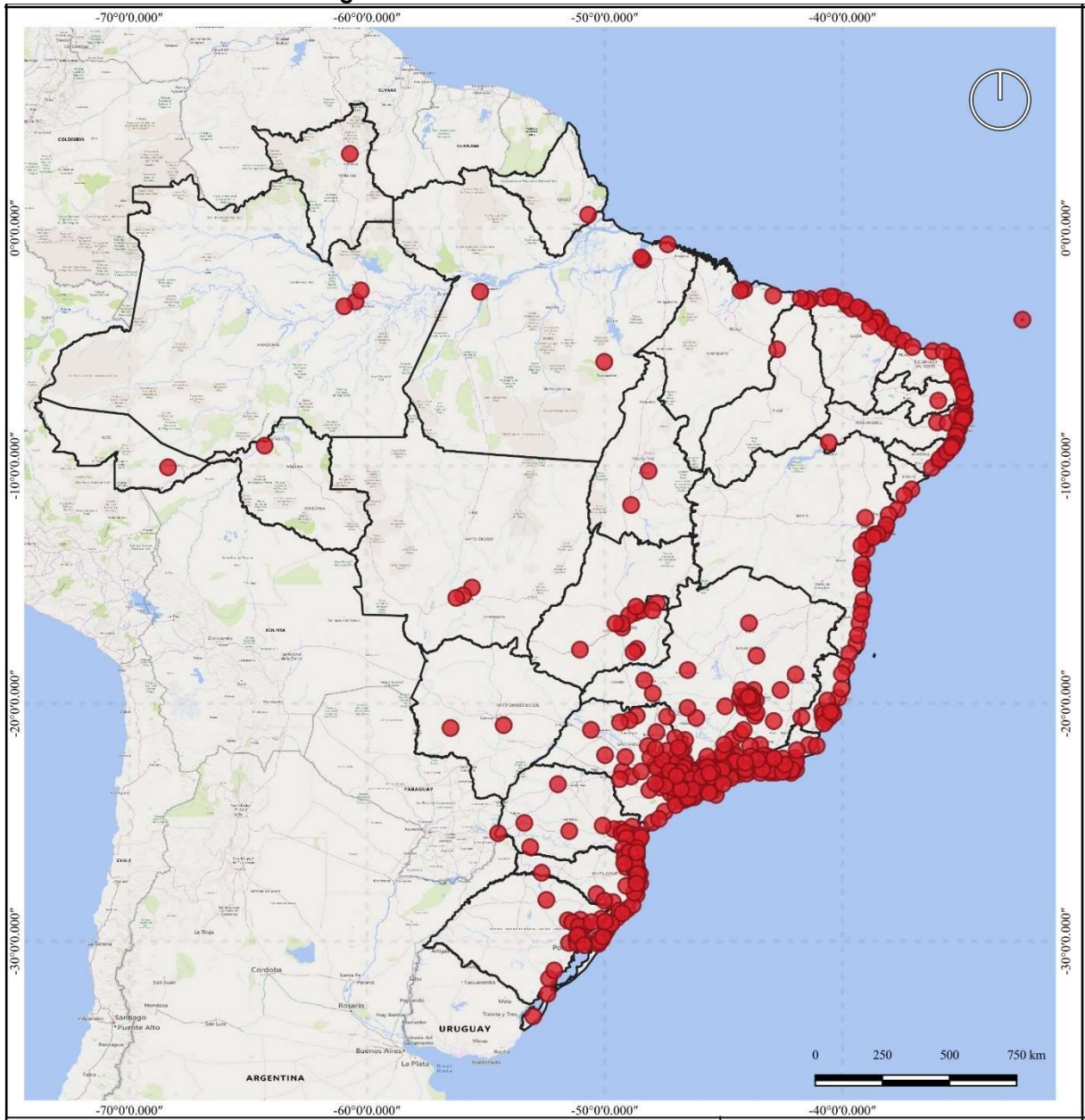
ANO	TOTAL DE HÓSPEDES NO BRASIL
2015	400.000
2016	1.000.000
2017	2.200.000

Fonte: Reuters (2017). Organizada pela autora (2021).

Teixeira (2016) destaca que, além da realização dos eventos de grande dimensão, a crise econômica vivenciada pelo Brasil favoreceu que o Airbnb tivesse apelo entre os brasileiros. Isto porque os números divulgados à época da Copa e das Olimpíadas, dando conta dos ganhos obtidos a partir da oferta de um espaço ocioso – ou de um imóvel inteiro - estimulou que as pessoas visualizem a possibilidade de obtenção de renda extra, bem como serviu como alternativa aos turistas que deixaram de realizar viagens internacionais para se deslocar no próprio país.

Atualmente o que se observa é que a presença do Airbnb no Brasil se dá, de maneira mais concentrada, nos municípios litorâneos. As exceções são os municípios localizados no estado de São Paulo, onde se identificam anúncios concentrados também em cidades mais próximas à capital ou em outras regiões com característica turística. No restante do país a oferta de imóveis é menor, concentrando-se em sua maioria nas capitais. A localização dos municípios brasileiros que contam com a presença do Airbnb pode ser observada na Figura 22.

Figura 22 – Incidência do Airbnb no Brasil.



"Esse imóvel está pra alugar": Airbnb e mercado de alugueis no litoral brasileiro

MAPA DE MUNICÍPIOS COM AIRBNB NO BRASIL (2024)

LEGENDA

- Estados brasileiros
- Municípios com Airbnb (2024)



Sistema de Referência SIRGAS 2000 [4674]
Sistema de Projeção: Coordenadas Geográficas
Fonte: IBGE (2022); Airdna (2024).
Elaborado por: Josiane Nascimento Andrade (2024)

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

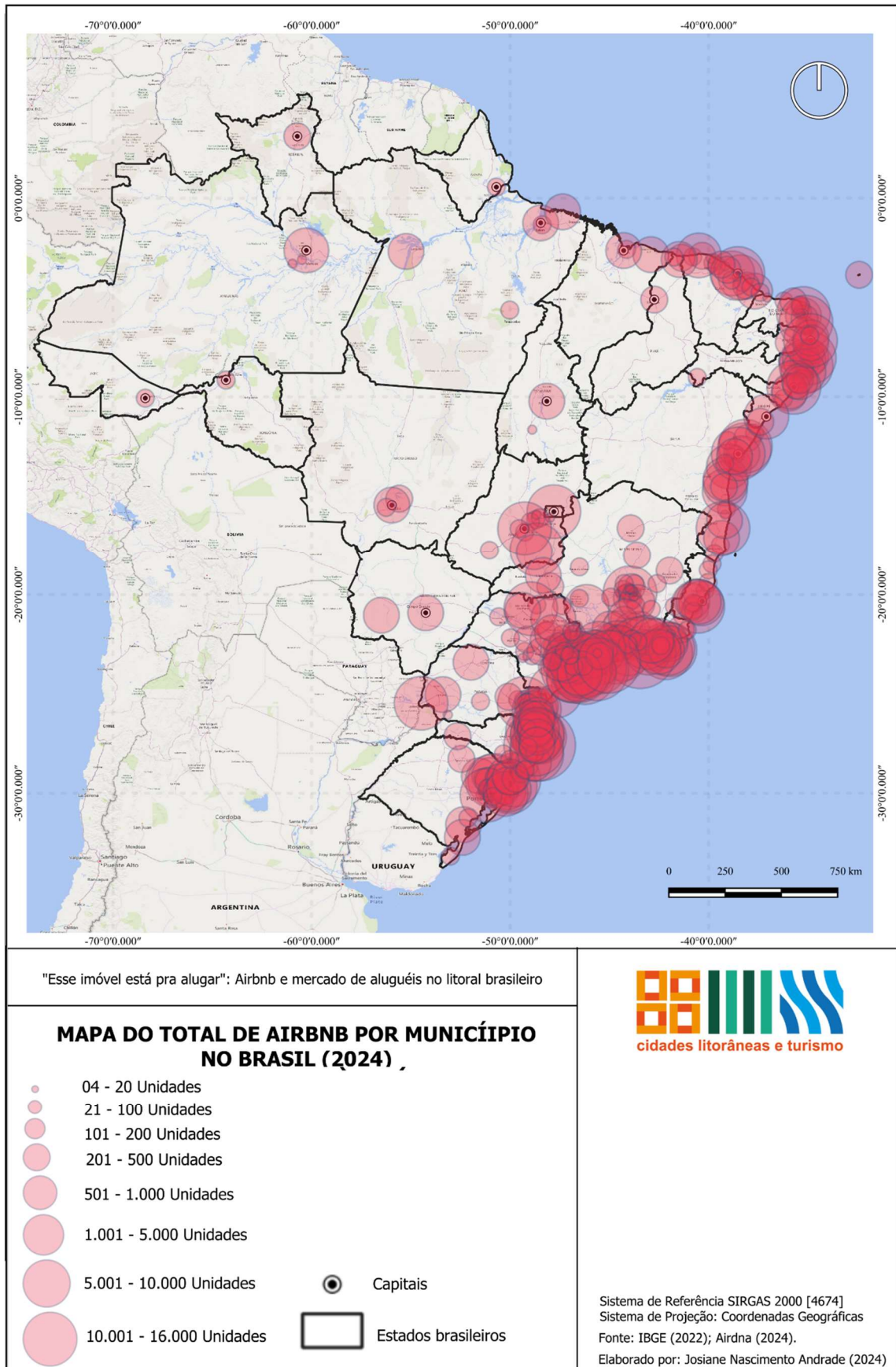
Apesar da concentração de anúncios ser maior no litoral, a plataforma se faz presente em todos os estados brasileiros. O quantitativo desta oferta pode ser observado na Tabela 5 e sua espacialização pode ser vista na Figura 23.

Tabela 5 – Incidência do Airbnb por estado no Brasil.

Região	Estado	Total de Anúncios
Norte	Rondônia	70
	Acre	59
	Amazonas	527
	Roraima	195
	Pará	1237
	Amapá	80
	Tocantins	231
Nordeste	Maranhão	738
	Piauí	596
	Ceará	5741
	Rio Grande do Norte	3554
	Paraíba	2898
	Pernambuco	6820
	Alagoas	3941
	Sergipe	847
	Bahia	13442
Sudeste	Minas Gerais	7792
	Espírito Santo	6384
	Rio de Janeiro	37998
	São Paulo	60992
Sul	Paraná	7063
	Santa Catarina	30788
	Rio Grande do Sul	11515
Centro-oeste	Mato Grosso do Sul	740
	Mato Grosso	592
	Goiás	3726
	Distrito Federal	1204

Fonte: AIRDNA (2024). Organizado pela autora (2024).

Figura 23 – Concentração de anúncios Airbnb nos municípios brasileiros.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

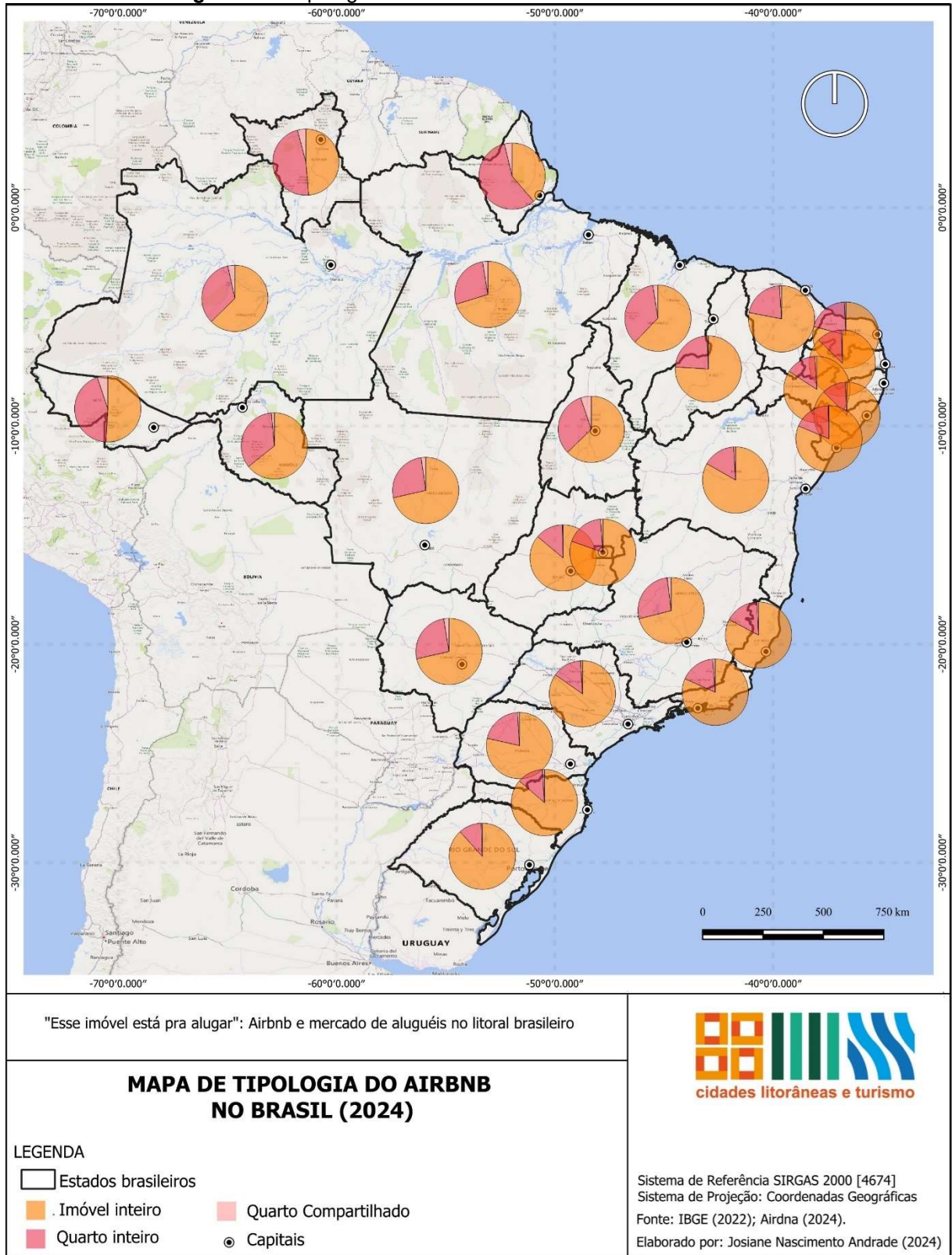
Nota-se que os estados com maior expressividade de oferta são, por ordem, São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina. Em contrapartida, os estados com menor quantidade de anúncios são Amapá, Rondônia e Acre. Analisando a especificidade dessa oferta, pode-se perceber que o total de imóveis inteiros anunciados se sobressai em todos os estados, mesmo naqueles cuja expressão é menor, conforme se observa na Tabela 6 e na Figura 24.

Tabela 6 – Tipologia de anúncios Airbnb nos estados brasileiros.

Região	Estado	Imóveis Inteiros	Quartos Inteiros	Quartos Compartilhados
Norte	Rondônia	45	24	1
	Acre	30	26	3
	Amazonas	330	179	18
	Roraima	95	92	8
	Pará	869	336	32
	Amapá	31	46	3
	Tocantins	145	74	12
Nordeste	Maranhão	459	261	18
	Piauí	453	139	4
	Ceará	4482	1200	59
	Rio Grande do Norte	2881	728	25
	Paraíba	2529	356	13
	Pernambuco	5743	1006	71
	Alagoas	3453	457	31
	Sergipe	689	155	3
Sudeste	Bahia	11190	2121	131
	Minas Gerais	5534	2104	148
	Espírito Santo	5282	1055	47
	Rio de Janeiro	31052	6497	479
Sul	São Paulo	51583	8741	568
	Paraná	5539	1447	66
	Santa Catarina	26581	3892	315
Centro-oeste	Rio Grande do Sul	10064	1284	54
	Mato Grosso do Sul	529	192	19
	Mato Grosso	423	156	13
	Goiás	3209	505	12
	Distrito Federal	968	222	14

Fonte: AIRDNA (2021). Organizado pela autora (2021).

Figura 24 – Tipologia de anúncios Airbnb nos estados brasileiros.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em se tratando especificamente da tipologia imóvel inteiro, a comparação desta oferta por estado com o total de domicílios particulares permanentes alugados pode ser observada na Tabela 7. Destacam-se os estados do Rio de Janeiro, Espírito Santo e Alagoas pelas proporções apresentadas.

Tabela 7 – Proporção de Airbnb e Domicílios Particulares Permanentes Alugados por estado.

Região	Estado	DPP Alugados	Airbnb Inteiros (%)
Norte	Rondônia	80.366	0,06
	Acre	21.021	0,14
	Amazonas	117.226	0,28
	Roraima	19.882	0,48
	Pará	237.285	0,37
	Amapá	23.220	0,13
	Tocantins	77.682	0,19
Nordeste	Maranhão	162.536	0,28
	Piauí	77.415	0,59
	Ceará	427.943	1,05
	Rio Grande do Norte	166.073	1,73
	Paraíba	185.101	1,37
	Pernambuco	464.246	1,24
	Alagoas	149.485	2,31
	Sergipe	101.698	0,68
Sudeste	Bahia	561.562	1,99
	Minas Gerais	1.106.768	0,50
	Espírito Santo	209.261	2,52
	Rio de Janeiro	1.015.627	3,06
Sul	São Paulo	2.762.406	1,87
	Paraná	620.043	0,89
	Santa Catarina	371.452	7,16
Centro-oeste	Rio Grande do Sul	524.232	1,92
	Mato Grosso do Sul	149.911	0,35
	Mato Grosso	185.139	0,23
	Goiás	450.878	0,71
	Distrito Federal	235.040	0,41

Fonte: IBGE (2010). AIRDNA (2024). Organizado pela autora (2024).

Destaca-se a importância de se analisar não só a proporção de anúncios e domicílios alugados, sendo estes os que provavelmente serão deslocados entre o mercado de longa duração e o de temporada, mas, também, a relação entre as segundas residências e o Airbnb. Isto porque, nas cidades cuja oferta de segundas residências é maior, pode-se configurar um “estoque” que, ao absorver as hospedagens da plataforma, não impactaria no mercado de aluguéis³².

³² Este aspecto será analisado no capítulo 6 desta tese, a partir do índice proposto.

Outro ponto relevante para que se discuta a inserção do Airbnb no mercado de aluguéis e a sua regulamentação. Isto porque por mais que a plataforma ainda se apresente – e até funcione – como opção para que anfitriões ofertem os espaços ociosos de suas casas, cada vez mais sua utilização se dá por parte de empresas que anunciam diversas unidades inteiras, incorrendo em uma zona cinza entre o que seria um hotel e uma corretora de imóveis (Tavolari, 2019). Para compreender melhor como os municípios brasileiros estão lidando com esta questão, apresenta-se a seguir um breve contexto da situação legal do Airbnb no país.

4.2.1 Regulação da plataforma pelos municípios brasileiros

Enquanto uma plataforma *peer to peer*, o Airbnb se coloca como mediador da relação entre hóspedes e anfitriões. Entretanto, essa articulação entre oferta e demanda nem sempre se configura sem a desestabilização de alguns setores. No caso da hotelaria, a percepção de que o Airbnb representa uma concorrência negativa é bastante debatida por autores como Sundararajan (2018), Viswanathan (2018) e Tavolari (2017; 2019).

Para discutir como a plataforma Airbnb deve se responsabilizar legalmente por suas transações, Tavolari e Nisida (2020) apontam que se deve, primeiro, decidir se o Airbnb é ou não um equipamento hoteleiro. Neste sentido, os autores confirmam que, de acordo com o direito antitruste, os serviços são equivalentes e podem sim ser considerados concorrentes. Isto reverbera na compreensão de que ao oferecerem serviços que se equivalem, hotéis e Airbnb devem ser tributados da mesma maneira.

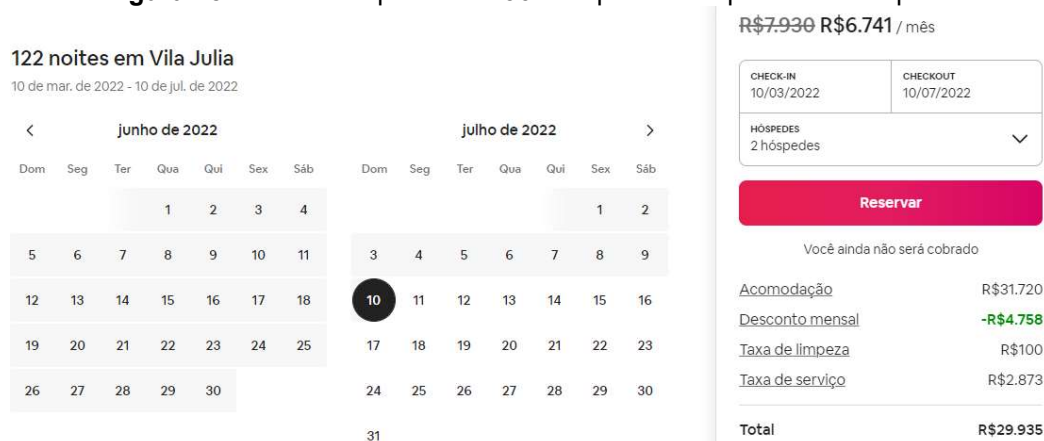
Pela legislação em vigor no Brasil, o Airbnb é compreendido como uma empresa que atua no campo do aluguel de curta temporada. A Lei nº 8.245/1991 - Lei do Inquilinato – considera como locação por temporada:

Art. 48. (...) aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Não é estipulado um período mínimo de estadia para que o aluguel por temporada seja estabelecido, mas o máximo é de 90 dias. Entretanto, a plataforma Airbnb não limita o número de dias ou informa durante a busca que o período supera

o permitido por lei. Na Figura 25 pode-se observar uma simulação de estadia de 122 noites na cidade do Guarujá – SP em imóvel inteiro e para o qual é inclusive oferecido um desconto pelo período de hospedagem superior a 1 mês.

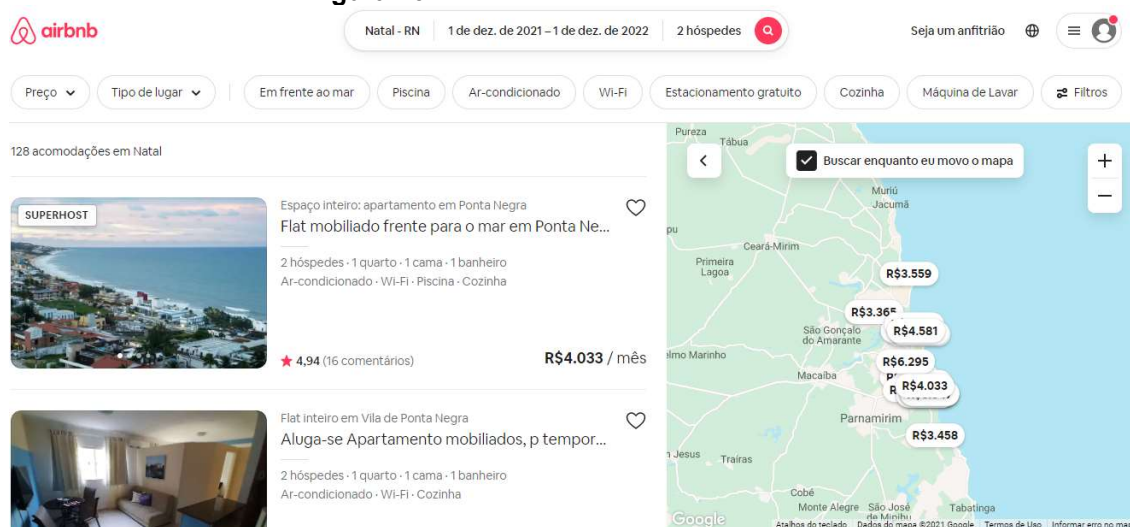
Figura 25 – Estadia superior aos 90 dias permitidos pela Lei do Inquilinato.



Fonte: AIRBNB (2021).

A Figura 26 mostra que até mesmo a busca e reserva de imóveis pelo período de 1 ano é permitida sem qualquer notificação quanto às restrições legais da prática. Ao clicar no primeiro anúncio desta busca tem-se a Figura 27, onde se observa que na descrição a anfitriã define como período mínimo de estadia como 180 dias e que prefere alugar pelo período de 1 ano. Pela quantidade de comentários e nota (sendo ela uma *superhost*) pode-se perceber que tal prática já ocorreu anteriormente sem o impedimento da plataforma.

Figura 26 – Estadia de 1 ano em Natal - RN.



Fonte: AIRBNB (2021).

Figura 27 – Estadia de 1 ano em Natal - RN.**Espaço inteiro: apartamento (hospedado por Sinara)**

2 hóspedes · 1 quarto · 1 cama · 1 banheiro



-  **Espaço inteiro**
Você terá a acomodação do tipo apartamento só para você.
-  **Limpo e higienizado**
Este anfitrião se comprometeu com o processo de higienização em cinco etapas do Airbnb.
[Mostrar mais](#)
-  **Comodidades para a vida diária**
O anfitrião equipou este espaço para estadias longas, e ele conta com cozinha, Wi-Fi, estacionamento gratuito e ar condicionado.
-  **Os hóspedes adoram este espaço para estadias longas**
100% dos hóspedes que ficaram um mês ou mais avaliaram este lugar com 5 estrelas.

MINIMO 180 DIAS -Flat mobiliado, ar condicionado, micro ondas, frigobar, secador cabelo, roupa de cama e banho, de frente para o Morro do Careca, limpeza diária, piscina, garagem, segurança, localização privilegiada perto de padarias, mercados, artesanato, bancos, shoppings, praia, frente ao calçadão, perfeito para casal ou pessoa sozinha. Prefiro alugar ANUAL. WI-FI grátis.

R\$3.646 / mês ★ 4,94 (16 comentários)

CHECK-IN 01/12/2021	CHECKOUT 01/12/2022
HÓSPEDES 2 hóspedes	

Reservar

Você ainda não será cobrado

Acomodação	R\$43.750
Taxa de limpeza	R\$50
Taxa de serviço	R\$4.651
Total	R\$48.451

Fonte: AIRBNB (2021).

Percebe-se, assim, que é plenamente possível a realização de estadias maiores, que deveriam ser regidas, portanto, pelas normas aplicadas ao aluguel de longa duração e não de curta temporada como o praticado pelo Airbnb. Entretanto, com a facilidade de se burlar a legislação, o que se tem são localidades nas quais o planejamento não necessariamente foi pensado para absorver o uso intensivo deste tipo de estratégia, provocando disputas judiciais principalmente entre os condomínios nos quais as unidades são alugadas e os proprietários. Segundo a Lei nº 4.591/1964 – Lei de Condomínios – “cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses”. Entretanto os problemas de convivência tem sido cada vez mais objeto de ações judiciais³³.

Segundo Tavolari e Nisida (2020) é notório que as ações no Brasil são muito mais relacionadas aos problemas no interior dos edifícios que no exterior, não sendo observadas agendas sobre os parâmetros antitruste ou tributários, leis de zoneamento ou potencial aumento de déficit habitacional em centralidades urbanas. O que se tem são conflitos particulares e que pouco influenciam nas discussões sobre a regulamentação da atividade do Airbnb no Brasil.

³³ O levantamento de Tavolari e Nisida (2020) aponta que apenas no Tribunal de Justiça de São Paulo, no período compreendido entre julho de 2017 e setembro de 2019, foram decididos 33 recursos em que condomínios e proprietários individuais eram partes de litígios envolvendo a atividade de locação via Airbnb. Nestes casos a maior parte das decisões se deu em favor dos condomínios.

Quanto aos impostos no Brasil, de maneira geral, aplicam-se aos anfitriões pessoa física a necessidade do pagamento de Imposto de Renda - IPRF sobre os valores de aluguéis recebidos. Caso o anfitrião ofereça algo além do aluguel, seja pela prestação de outros serviços e/ou pelo oferecimento de diferentes experiências, as rendas ou pagamentos recebidos também serão tributados pelo IRPF (Airbnb, 2021). Em se tratando das empresas, aplica-se a cobrança do Imposto sobre Serviços (ISS) sempre que houver a oferta de algum outro tipo de prestação de serviço para além da locação.

Mas já é possível observar que algumas cidades estão se movimentando para que a regulação acerca dos aluguéis de curto prazo intermediados pela plataforma seja mais específica. No âmbito federal, existe uma comissão na Câmara dos Deputados responsável pela discussão do Marco Regulatório da Economia Colaborativa. Instituída em 2017 e presidida pelo deputado Herculano Castilho, do PSD de São Paulo, a comissão realizou audiências com membros da sociedade civil, representantes das plataformas e acadêmicos para discutir seus impactos, ambiente regulatório e oportunidades de inovação (Comitê Gestor da Internet no Brasil - CGI, 2023).

Acerca da inclusão da atividade do Airbnb na Lei nº 8.245/1991, o PL nº748/2015, de autoria do Senador Ricardo Ferraço, do PSDB do Espírito Santo, sugeria que os aluguéis através de sítios eletrônicos fossem contemplados, bem como a necessidade do cadastro do locador que prestasse serviços regulares de hospedagem pelo Ministério do Turismo (Brasil, 2015). Ao diferenciar os locadores ocasionais daqueles que praticam a atividade regularmente, o projeto garantiria a inclusão das plataformas enquanto categoria de locação para temporada. Entretanto o mesmo foi arquivado em 2018. Um novo PL (nº2.474/2019), de autoria do senador Angelo Coronel, PSD da Bahia, está em tramitação atualmente. Sua proposta é de que os condomínios concordem com a atividade de locação via plataforma pelos proprietários, que não precisariam se cadastrar no Mtur caso não tivessem interesse profissional no aluguel. A última movimentação foi registrada em 08/03/2024, com o encaminhamento à relatoria. Na enquete promovida pelo site do Senado, apurada em 08/07/2024, 1645 pessoas votaram não contra 140 votos sim (Senado Federal, 2024).

No âmbito municipal, a cidade de Caldas Novas – GO instituiu a declaração de uso da propriedade para fins de locação em plataformas como obrigatório. Deste modo, o pagamento do Imposto Sobre Serviço (ISS) nas locações se tornou necessário para os proprietários. A Lei Complementar 99/2017, no seu artigo 9º, traz como definição que o proprietário

(...) deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais.

Em Ubatuba - SP, a Lei 4.050/2017 determinava que as hospedagens da tipologia cama e café, bem como aquelas que se classifiquem como residenciais por temporada, tivessem um limite de 45 dias para diárias ininterruptas. Além disso, estabelecia-se como exigência que o certificado do Cadastur e a licença de funcionamento emitida pela prefeitura fossem fixados em local visível. A Lei foi revogada em 2018 sob justificativa de que seriam necessárias maiores discussões com a sociedade, mas com uma indicação de que o problema ainda será pautado:

É notória a necessidade de que haja um diferenciador entre os serviços que prestam os hotéis e pousadas legalmente estabelecidos em nosso município, daqueles que praticam a locação temporária de tais imóveis. O município não vem suportando o aumento das demandas de coleta de lixo e a sobrecarga do sistema de esgoto gerados em períodos de alta temporada sem que haja a proporcionalização contributiva por parte dos locadores para tais serviços adicionais (Projeto de Lei 2015/2018, p.2).

Nota-se que, embora incipientes, os projetos para regulação do Airbnb no Brasil demonstram preocupações semelhantes às aquelas observadas nos países europeus que instituíram regras rígidas para o controle da atividade: as tensões entre os diversos agentes envolvidos e as repercussões espaciais que a plataforma traz consigo.

5 PANORAMA DO AIRBNB NO LITORAL BRASILEIRO

Para compreender como o Airbnb se comporta nos municípios litorâneos do Brasil considera-se importante inicialmente apresentar algumas definições que serão fundamentais para a análise aqui proposta.

De acordo o IBGE (2010b), o domicílio é um local separado estruturalmente e independente cuja função é servir enquanto habitação para uma ou mais pessoas. A sua característica de separação se dá quando o local é limitado (por paredes, muros ou cercas) e coberto por um teto, de modo que seus moradores consigam se isolar de outras para realizar suas atividades diárias e se proteger. Já sua independência se configura pela não necessidade de que se passe por outros locais de moradia para o acesso.

Um domicílio pode ser classificado, de acordo com sua espécie, enquanto coletivo (locais onde a relação entre os moradores se dá através de normas de subordinação, como é o caso de hotéis, penitenciárias, quartéis e asilos, por exemplo) ou particular, que são aqueles em que a relação entre os moradores é estabelecida através de laços de parentesco, dependência doméstica ou normas de convívio. Estes últimos podem ser divididos em improvisados (quando localizado em edificação que não tenha dependência destinada exclusivamente à moradia ou simplesmente quando o local de habitação, mesmo considerado inadequado, encontra-se ocupado por moradores) ou permanentes, que são aqueles construídos para servir exclusivamente, à habitação e que, na data de coleta do IBGE (2010b), tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas. Os domicílios particulares permanentes podem ser divididos a partir de sua condição de ocupação enquanto próprios (já quitados ou em aquisição), cedidos (por empregador ou de outras formas) ou alugados (seja o aluguel pago pelos moradores ou em partes pelo empregador de um deles). Um domicílio particular permanente pode, ainda, ser considerado de uso ocasional caso sirva ocasionalmente de moradia, sendo utilizado para descanso nas férias, fins de semana ou outro fim (IBGE, 2010b, s.p).

Como demonstrado anteriormente, o litoral brasileiro é a preferência locacional identificada na oferta de anúncios do Airbnb. Sendo assim, para analisar sua dinâmica a concentração de imóveis nos municípios que compõem a costa do

país será apresentada a partir de suas regiões. As tabelas elaboradas contam com dados extraídos da Sinopse do Censo³⁴ (2010) e do site Airdna, em levantamento realizado em 2024.

5.1 REGIÃO NORTE

Dos 18 municípios litorâneos existentes nos estados da Região Norte do Brasil, apenas em 2 se observa a incidência do Airbnb, sendo eles Macapá - AP e Salinópolis - PA.

5.1.1 Amapá

Macapá se destaca como a capital com a menor incidência de anúncios Airbnb entre as analisadas, com apenas 80 anúncios. Também chama a atenção o fato que os anúncios de quartos inteiros ultrapassam o de imóveis inteiros no município, fato que não se repete nas outras capitais litorâneas brasileiras. O rendimento mensal de um anfitrião em Macapá é de R\$ 909,00 (AIRDNA, 2024). A Tabela 8 apresenta os dados relacionados.

Tabela 8 - Panorama do Airbnb no Amapá.

ESTADO	MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
		DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Amapá	Macapá	105.595	2.238	15827	31	46	3

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

5.1.2 Pará

Observa-se que em Salinópolis as segundas residências têm bastante expressividade, correspondendo a 40,73% do total de domicílios particulares permanentes do município. O Airbnb, entretanto, não aparenta ter muita força na área, contando com 439 anúncios dos quais 82,46% são de imóveis inteiros. Segundo o Airdna (2024), a média de renda mensal de um anfitrião em Salinópolis é de R\$2.647,00.

³⁴ Os dados relativos aos domicílios nos setores censitários divulgados em 2022 não contemplam todas as variáveis aqui analisadas. Deste modo, optou-se pela utilização dos dados de 2010.

Tabela 9 - Panorama do Airbnb no Pará.

ESTADO	MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
		DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Pará	Salinópolis	17.850	7.273	468	362	75	2

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

5.2 REGIÃO NORDESTE

Na Região Nordeste observa-se a presença do Airbnb em todos os estados litorâneos, totalizando 90 municípios cuja caracterização de apresenta a seguir.

5.2.1 Alagoas

Em Alagoas os números mais expressivos não são os da capital, Maceió, onde os anúncios correspondem a 22% do total de domicílios de uso ocasional, mas sim os de Maragogi e São Miguel dos Milagres, como aponta a Tabela 10.

Tabela 10 - Panorama do Airbnb em Alagoas

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Barra de Santo Antônio	4.471	2.153	553	65	3	0
Barra de São Miguel	4.471	2.153	440	461	27	1
Coruripe	16.368	1.324	1909	24	1	0
Japaratinga	2.945	623	305	83	9	0
Maceió	312.707	8.811	70611	1690	231	19
Maragogi	11.836	2.879	827	466	106	9
Marechal Deodoro	15.779	1.865	2087	212	17	1
Paripueira	5.006	1.782	487	125	16	0
Porto de Pedras	2.959	371	226	128	17	0
São Miguel dos Milagres	2.704	389	277	199	30	1

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

No município de Maragogi a quantidade de anúncios corresponde a 20,18% do total de domicílios de uso ocasional. Se forem considerados apenas os imóveis inteiros, este total é de 16,18%. A renda média mensal dos anfitriões é de R\$3.777,00 (AIRDNA, 2024).

5.2.2 Bahia

No estado da Bahia a oferta de Airbnb se destaca em municípios como Mata de São João, Camaçari, Porto Seguro e na capital Salvador, conforme se apresenta na Tabela 11.

Tabela 11 - Panorama do Airbnb na Bahia.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Alcobaça	8.945	1.659	751	46	3	0
Belmonte	8.554	915	718	9	0	0
Cairu	6.463	734	951	489	149	6
Camaçari	105.995	15.482	14283	1837	44	0
Canavieiras	13.474	1.454	935	18	7	0
Conde	10.282	3.315	654	26	6	0
Entre Rios	15.236	1.917	1139	96	11	0
Ilhéus	71.218	7.125	10369	524	46	0
Itacaré	9.538	733	954	420	107	3
Itaparica	12.186	4.282		47	4	0
Jaguaripe	6.727	1.261	136	14	0	0
Lauro de Freitas	59.137	3.079	9745	247	50	2
Maraú	7.111	899	341	565	109	1
Mata de São João	16.837	2.873	1144	1010	70	6
Nova Viçosa	16.905	2.901	1664	67	31	0
Porto Seguro	50.936	3.868	9961	2166	444	29
Prado	11.661	1.863	826	392	52	2
Salvador	961.707	23.352	165.978	2665	882	80
Santa Cruz Cabralia	11.268	1.484	1241	176	33	1
Uruçuca	8.058	896	957	76	31	0
Valença	33.285	2.542	3137	51	8	0
Vera Cruz	30.281	14.647	1101	209	22	0

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Em Mata de São João o total de anúncios Airbnb corresponde a 6,45% dos domicílios particulares permanentes. Se forem considerados apenas os de uso ocasional, a proporção é de 37,80%. A renda mensal dos anfitriões é de R\$5.635,00 (AIRDNA, 2024).

Em Camaçari o número de anúncios corresponde a 12,14% do total de domicílios particulares permanentes. Em se tratando apenas dos imóveis inteiros, este total chega a 11,86%. Segundo o Airdna (2024) um anfitrião tem renda mensal média de R\$5.877,00.

Porto Seguro se destaca como o segundo município baiano com o maior número de anúncios, perdendo apenas para Salvador. Quando considerado o total de domicílios particulares permanentes tem-se 5,17% de anúncios. Se considerados apenas os domicílios de uso ocasional este total é de 68,22% e, no caso dos domicílios alugados, chega-se a 26,49%. Um anfitrião tem renda média de R\$4.263,00 (AIRDNA, 2024).

Em Salvador nota-se que a dinâmica do Airbnb é bastante intensa, mas que os valores cobrados pelos anfitriões por diária são menores que nos municípios mencionados anteriormente. Enquanto em Camaçari uma diária é de R\$679,00 em Salvador cobra-se R\$204,00, o que se reverte em uma renda média mensal de R\$1.749,00 (AIRDNA, 2024).

Outro município baiano que chamou a atenção foi Maraú, onde o número de anúncios corresponde a 75,08% do total de domicílios de uso ocasional e ultrapassa o total de domicílios alugados em 50,51%. A sua renda média mensal é de R\$4.051,00, podendo chegar a R\$7.013 a depender do período (AIRDNA, 2024). Observa-se, desta forma, a utilização do Airbnb pelo turismo de sol e mar a partir da expressividade (e dos valores praticados) nos municípios mencionados.

5.2.3 Ceará

No estado do Ceará o Airbnb aparece em 17 dos 20 municípios litorâneos como se observa na Tabela 12.

Tabela 12 - Panorama do Airbnb no Ceará.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Amontada	11.857	690	995	62	29	2
Aquiraz	30.200	6.534	1663	943	42	1
Aracati	24.571	2.026	2072	183	101	5
Beberibe	19.786	3.211	855	117	16	0
Camocim	18.185	704	2967	26	23	0
Cascavel	24.205	2.574	2322	62	2	0
Caucaia	101.271	6.009	14837	433	84	5
Cruz	7.808	316	648	95	41	0
Fortaleza	779.826	15.029	182.231	1770	544	41
Fortim	5.163	435	281	26	19	0
Icapuí	7.310	1.208	312	58	11	0
Itapipoca	35.739	1.686	5117	27	4	0
Itarema	10.382	327	686	11	5	0
Jijoca De Jericoacoara	5.887	251	887	289	209	5

Paracuru	11.807	1.694	1078	69	29	0
São Gonçalo Do Amarante	17.252	2.566	1421	155	10	0
Trairi	16.758	1.699	660	142	28	0

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Na capital Fortaleza foram identificados 2355 anúncios, dos quais 75,15% são de imóveis inteiros. Considerando os domicílios de uso ocasional o total de anúncios corresponde a 15,66%. O valor médio de uma diária é de R\$200,00 e a renda mensal dos anfitriões é de R\$2.235,00 (AIRDNA, 2024).

No município de Jijoca de Jericoacoara o fenômeno é bastante expressivo, com o total de anúncios ultrapassando o número de domicílios de uso ocasional em 49,90%. O número de anúncios corresponde a 56,70% dos domicílios alugados e a 8,54% do total de domicílios particulares permanentes. Chama a atenção que a quantidade de anúncios de quartos compartilhados equivale 41,55% da oferta total, o que pode apontar para uma utilização da plataforma enquanto complemento de renda. O valor da diária no município é de R\$296,00 e o rendimento médio mensal dos anfitriões é de R\$3.340,00, podendo chegar a R\$5.547,00 a depender do período do ano (AIRDNA, 2024).

5.2.4 Maranhão

No estado do Maranhão a incidência do Airbnb não é tão expressiva, ocorrendo em apenas 3 dos 33 municípios litorâneos.

Tabela 13 - Panorama do Airbnb no Maranhão.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Barreirinhas	15.152	1.240	398	208	114	12
São José de Ribamar	50.936	2.120	4728	38	8	0
São Luís	305.291	5.917	50213	213	139	6

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

No município de Barreirinhas o número de anúncios corresponde a 2,20% do total de domicílios particulares permanentes e a 26,93% dos domicílios de uso

ocasional. Considerando os domicílios alugados tem-se 83,91%. Segundo o Airdna (2024) a renda média mensal de um anfitrião no município é de R\$3.287,00.

Em São Luiz a incidência é uma das menores entre as capitais analisadas, contando com 358 anúncios dos quais 59,49% é de imóveis inteiros. Chama a atenção a quantidade de anúncios de quartos inteiros, 40,51%, denotando uma provável utilização de primeiras residências para a oferta na plataforma. A renda média mensal dos anfitriões na capital maranhense é de R\$1.669,00, com diárias médias de R\$145,00 (AIRDNA, 2024).

5.2.5 Paraíba

No estado da Paraíba a plataforma está presente em 5 municípios litorâneos, a metade dos existentes. Sua incidência é apresentada na Tabela 14.

Tabela 14 - Panorama do Airbnb na Paraíba.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Baía da Traição	4.001	1.635	96	7	5	0
Cabedelo	23.165	3.942	3593	424	21	3
Conde	8.992	1.590	276	239	26	0
João Pessoa	242.128	7.490	53172	1648	271	4
Lucena	6.130	2.642	317	49	1	0

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Destaca-se o município de Cabedelo como o segundo em quantidade de anúncios, perdendo para João Pessoa. O número de anúncios corresponde a 11,36% do total de domicílios de uso ocasional e 12,46% dos domicílios alugados. A renda mensal dos anfitriões no município é de R\$1.672,00.

Na capital João Pessoa a oferta de Airbnb totaliza 1923 anúncios dos quais 85,69% são de imóveis inteiros. Chama a atenção os 14,30% de anúncios equivalentes a imóveis compartilhados, repetindo o que vem se observando com mais frequência justamente nas capitais. A média de renda mensal dos anfitriões é de R\$1.880,00 chegando a R\$3.074,00 a depender do período (AIRDNA, 2024).

5.2.6 Pernambuco

Em Pernambuco observa-se a presença do Airbnb em 13 municípios litorâneos, quase a totalidade do estado (não ocorrendo apenas no município de Barreiros).

Tabela 15 - Panorama do Airbnb em Pernambuco

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Cabo de Santo Agostinho	64.350	6.839	9267	88	13	1
Fernando de Noronha	674	28	39	36	68	8
Goiana	30.263	5.757	3.767	56	4	0
Igarassu	33.815	1.097	4.014	26	3	0
Ilha de Itamaracá	16.919	10.308	846	112	3	0
Ipojuca	28.734	4.507	4.519	2377	223	14
Jaboatão dos Guararapes	215.735	3.408	38.908	250	53	2
Olinda	124.512	1.440	22.486	123	87	15
Paulista	107.002	4.830	16.675	73	22	1
Recife	514.715	9.094	102.485	1171	22	1
São José da Coroa Grande	8.056	2.306		93	3	0
Sirinhaém	11.438	757	1.154	22	4	0
Tamandaré	11.280	5.168	815	667	40	0

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

O município com maior incidência da plataforma Airbnb em Pernambuco é Ipojuca, onde se localiza a praia de Porto de Galinhas, cuja atratividade turística é notoriamente alta. O total de anúncios é de 2.614, dos quais 90,93% é de imóveis inteiros. A proporção de imóveis ofertados no Airbnb é de 8,27% do total de domicílios particulares permanentes e de 52,74% dos domicílios de uso ocasional. O Airdna (2024) aponta que o rendimento médio mensal de um anfitrião no município é de R\$4.897,00, podendo chegar a R\$7.809,00 a depender do período do ano.

Na capital Recife o total de anúncios é de 1194, dos quais 98,07% são de imóveis inteiros. A diária no município é de R\$162,00 e a renda média mensal dos anfitriões é de R\$1.717,00 (AIRDNA, 2024). Em Fernando de Noronha observa-se que o total de anúncios (112) é maior que o número de domicílios de uso ocasional e de domicílios alugados identificados no último censo. Uma característica interessante é que este é o único município pernambucano no qual o total de anúncios de imóveis compartilhados é maior que o de imóveis inteiros. Em Noronha

a diária média é de R\$500,00 e a renda média mensal de um anfitrião é de R\$4.832,00.

5.2.7 Piauí

A Tabela 16 apresenta o panorama do Airbnb no Piauí, onde 3 dos 4 municípios litorâneos contam com a presença da plataforma.

Tabela 16 - Panorama do Airbnb no Piauí.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Cajueiro da Praia	2.267	227	60	73	35	0
Luís Correia	10.985	3.065	242	245	21	0
Parnaíba	43.571	1.539	4687	38	26	4

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

O município litorâneo piauiense com maior incidência do Airbnb é Luís Correa, onde o total de anúncios corresponde a 8,67% do total de domicílios de uso ocasional e ultrapassa o número de domicílios alugados. Sua diária média é de R\$390,00 e a renda média mensal dos anfitriões é de R\$2,741. Em Cajueiro da Praia observa-se que praticamente metade da oferta é de quartos inteiros, apontando para a disponibilização de espaço em primeiras residências. No município a renda média mensal é de R\$3.419,00 (AIRDNA, 2024).

5.2.8 Rio Grande do Norte

No Rio Grande do Norte observam-se municípios onde a incidência de anúncios é bastante expressiva, conforme se apresenta na Tabela 17.

Tabela 17 - Panorama do Airbnb no Rio Grande do Norte.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Areia Branca	9.135	735	1688	6	9	0
Baía Formosa	2.740	306	214	16	9	0
Canguaretama	9.531	485	683	23	3	0
Ceará-Mirim	23.092	1.864	2126	33	1	
Extremoz	13.518	4.354	750	42	9	0
Galinhos	724	63	37	15	18	0
Macau	10.146	785		424	21	3
Maxaranguape	4.441	1.423	196	44	9	
Natal	270.550	5.849	62.609	1160	353	18
Nísia Floresta	13.646	5.674	466	125	15	1

Parnamirim	74.792	4.018	15747	249	38	1
Rio do Fogo	4.082	954	108	35	1	0
São Bento do Norte	1.076	102		49	1	0
São Miguel do Gostoso	2.841	299	170	126	66	0
Tibau do Sul	5.003	923	663	925	193	5

DPP: Total de domicílios particulares permanentes
DUOC: Total de domicílios de uso ocasional
DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros
QI: Total de quartos inteiros
QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Na capital do estado, Natal, nota-se que o total de anúncios corresponde a 26,17% do total de domicílios de uso ocasional. É interessante observar que 24,23% desta oferta é de imóveis compartilhados. A diária média no município é de R\$175,00 e a renda média mensal dos anfitriões é de R\$1.766,00. Em São Miguel do Gostoso observa-se que o total de anúncios ultrapassa o de domicílios alugados. A oferta no município corresponde a 64,21% dos domicílios de uso ocasional. A diária é de R\$319,00 e a renda média mensal dos anfitriões é de R\$2.512,00, chegando a R\$5.050,00 a depender do período (AIRDNA, 2024).

5.2.9 Sergipe

Sergipe é o estado nordestino com a menor incidência de Airbnb em seu litoral, como demonstra a Tabela 18.

Tabela 18 - Panorama do Airbnb no Sergipe.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Aracaju	197.045	8.268	42741	588	151	3
Estância	23.183	2.614	3675	101	4	0

DPP: Total de domicílios particulares permanentes
DUOC: Total de domicílios de uso ocasional
DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros
QI: Total de quartos inteiros
QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Na capital Aracaju observa-se que o total de anúncios de imóveis inteiros é superior ao de compartilhados, a exemplo do que se observou nas outras capitais analisadas. O total de anúncios equivale a 8,97% do número de domicílios de uso ocasional e o rendimento médio dos anfitriões é de R\$1.918,00 com diárias de, em média, R\$212,00 (AIRDNA, 2024).

5.3 REGIÃO SUDESTE

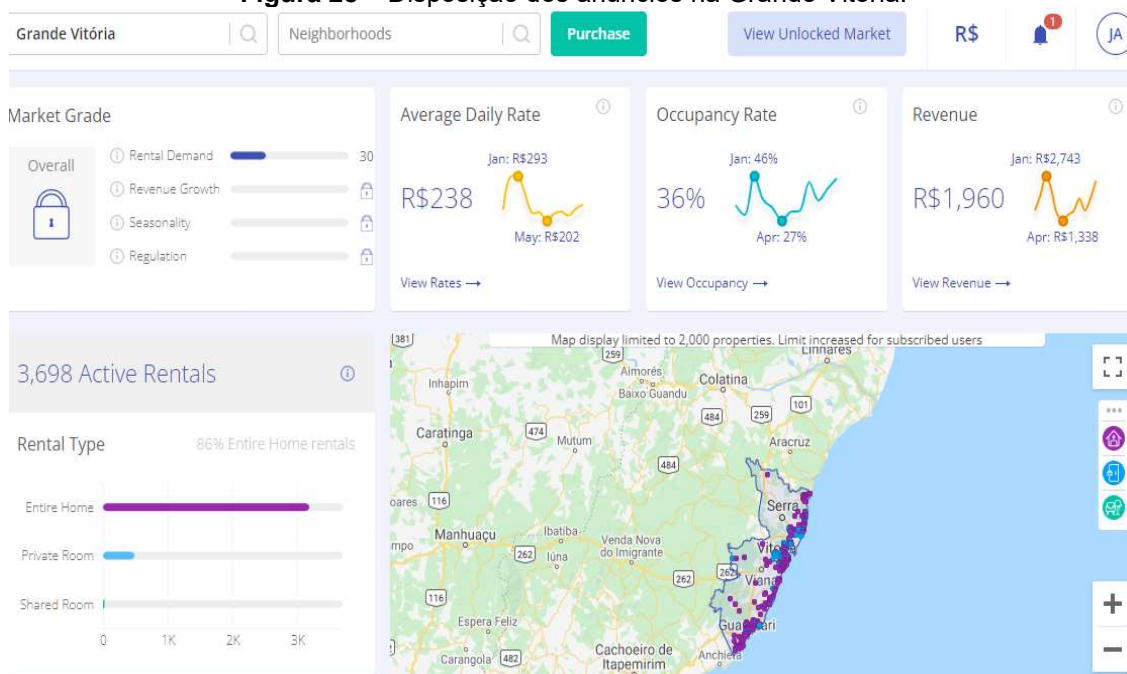
Como mencionado anteriormente, a Região Sudeste é a que concentra o maior número de anúncios do Airbnb. Isto se deve, em grande parte, às cidades do

Rio de Janeiro e de São Paulo, que são os maiores mercados da plataforma no Brasil, sendo inclusive o Rio um dos maiores mercados internacionais do Airbnb.

5.3.1 Espírito Santo

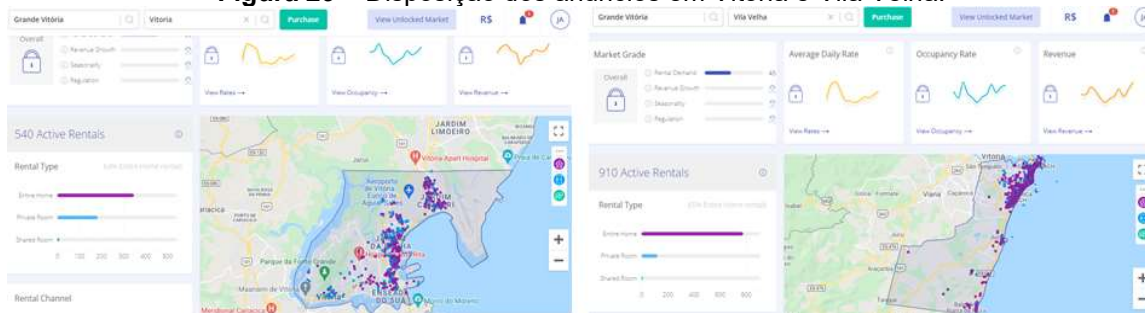
Os dados disponíveis sobre o Espírito Santo no Airdna apresentam uma característica diferente do que se observa nos demais estados analisados na tese. Neste caso, o site apresenta como Grande Vitória a área correspondente aos municípios de Vitória, Serra, Fundão, Guarapari e Vila Velha, totalizando 3.698 anúncios (Figura 28). Apenas Vitória e Vila Velha aparecem também de maneira isolada na busca, conforme se observa na Figura 29.

Figura 28 – Disposição dos anúncios na Grande Vitória.



Fonte: AIRDNA (2024).

Figura 29 – Disposição dos anúncios em Vitória e Vila Velha.



Fonte: AIRDNA (2024).

Deste modo, para que se capturasse o quantitativo por município foi necessário que os anúncios fossem identificados manualmente no mapa dinâmico

do Airdna. Para tanto foram considerados os limites dos demais municípios componentes da Grande Vitória exceto Fundão por este não fazer parte do recorte de análise. O panorama no estado do Espírito Santo se apresenta da seguinte maneira:

Tabela 19 - Panorama do Airbnb no Espírito Santo.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Anchieta	11.947	2.865	1.062	167	12	0
Aracruz	29.549	2.880	4.594	49	13	0
Conceição da Barra	11.912	1.830	1.117	44	41	1
Guarapari	65.006	23.379	6.009	1.938	163	6
Linhares	50.707	4.027	8.343	25	11	0
Piúma	13.491	5.188	1.085	78	12	0
Serra				122	17	2
São Mateus	42.805	3.862	5.925	67	12	1
Vila Velha	156.781	5.035	31.836	778	123	9
Vitória	124.115	3.760	24.277	348	184	8

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Observa-se que neste estado a capital tem menos expressividade em anúncios que outros municípios próximos, como Vila Velha e Guarapari, sendo este o de maior incidência da plataforma no Espírito Santo. Em Vitória o número de anúncios equivale a 14,36% dos domicílios de uso ocasional, enquanto em Guarapari tem-se 9,01% (AIRDNA, 2024).

Destaca-se, ainda, o município de Conceição da Barra, no qual a quantidade de anúncios de imóveis inteiros e compartilhados é quase equivalente, sendo a diária média de R\$300,00 e o rendimento mensal dos anfitriões de R\$1.686,00 (AIRDNA, 2024).

5.3.2 Rio de Janeiro

No estado do Rio de Janeiro a incidência do Airbnb se demonstra alta em municípios como Armação de Búzios, Arraial do Cabo, Cabo Frio e na própria capital, onde o total de anúncios é um dos maiores do país.

Tabela 20 - Panorama do Airbnb no Rio de Janeiro.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Angra dos Reis	71.483	12.801	13364	1603	330	21
Araruama	60.353	18.550	4814	294	17	1
Armação Dos Búzios	17.625	6.642	1920	3198	470	18
Arraial do Cabo	19.382	8.784	1539	2076	263	21
Cabo Frio	105.010	34.719	12719	3693	358	31
Campos dos Goytacazes	174.057	10.541	15935	175	20	3
Casimiro de Abreu	15.392	1.933	2631	57	8	1
Duque de Caxias	295.136	4.484	42099	33	6	1
Guapimirim	21.339	3.652	2072	140	6	2
Itaboraí	82.519	4.055	9700	33	5	1
Itaguaí	41.111	4.431	5733	15	11	0
Macaé	80.278	5.292	19347	166	36	3
Magé	87.712	6.791	9311	18	5	0
Mangaratiba	31.471	17.199	2747	528	38	1
Maricá	67.349	17.558	5831	294	31	2
Niterói	191.003	6.930	33435	475	154	14
Paraty	15.858	3.030	2063	1722	571	20
Rio das Ostras	53.687	10.876	10595	402	69	6
Rio de Janeiro	2.406.815	66.793	468171	11639	3400	301
São Gonçalo	345.860	3.021	58121	10	3	1
São João da Barra	23.556	10.461	1486	29	0	0
Saquarema	45.083	16.883	3124	551	78	4

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

No município de Armação de Búzios o total de anúncios equivale a 20,91% do número de domicílios particulares permanentes e a 55,49% dos domicílios de uso ocasional. Do total de anúncios na plataforma Airbnb 86,76% correspondem a imóveis inteiros. O valor da diária no município é de R\$661,00 e o rendimento mensal dos anfitriões é de R\$5.033,00. Em Arraial do Cabo, por sua vez, nota-se que 87,96% dos anúncios correspondem a unidades inteiras. O total de imóveis disponíveis na plataforma equivale a 12,17% do número de domicílios particulares permanentes e a 26,86% dos de uso ocasional.

A capital Rio de Janeiro apresenta no total 15.340 anúncios dos quais 75,87% é de imóveis inteiros. Este número de anúncios na plataforma Airbnb equivale a 22,96% do total de domicílios de uso ocasional no município. A diária média é de R\$309,00 e o rendimento médio de um anfitrião é de R\$2.553,00 (AIRDNA, 2024).

5.3.3 São Paulo

No estado de São Paulo 15 municípios perfazem o litoral e o Airbnb está presente em sua totalidade. Os domicílios de uso ocasional são bastante expressivos conforme se observa na Tabela 21.

Tabela 21 - Panorama do Airbnb em São Paulo.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Bertioga	44.725	27.878	3604	3429	146	6
Cananéia	5.551	1.363	377	56	24	2
Caraguatatuba	64.590	27.902	7712	1841	170	11
Guarujá	137.430	46.346	13250	5276	272	13
Iguape	14.426	3.466	885	37	6	0
Ilha Comprida	10.662	6.834	462	148	17	2
Ilhabela	14.540	4.130	2333	1806	458	24
Itanhaém	67.078	34.857	4192	1023	80	11
Mongaguá	41.783	25.327	2147	497	26	1
Peruíbe	40.054	17.736	2856	698	82	4
Praia Grande	199.944	104.912	15805	3109	64	9
Santos	176.899	20.073	36385	1207	119	19
São Sebastião	43.022	16.606	5746	4816	571	29
São Vicente	122.391	11.610	22649	496	27	2
Ubatuba	59.705	30.036	4875	6625	793	49

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

A expressividade do Airbnb se destaca em vários municípios litorâneos paulistas, como é o caso de Bertioga, onde o total de anúncios é praticamente equivalente ao total de domicílios alugados. Quando analisados os domicílios de uso ocasional, a oferta da plataforma equivale a 12,84% do total. Os valores de diária praticados são de R\$750,00 e a renda média dos anfitriões é de R\$6.960,00 chegando a R\$11.100,00 a depender do período (AIRDNA, 2024).

Em São Vicente o total de anúncios corresponde a 12,58% do número de domicílios particulares permanentes e a 46,64% dos de uso ocasional. A quantidade de anúncios (5416) se aproxima do total de domicílios alugados. No município a diária média é de R\$186,00 e o rendimento mensal é de R\$1.420,00, valores inferiores ao do município vizinho de Santos, onde se identificam R\$245,00 e R\$2.020,00 respectivamente (AIRDNA, 2024).

Outro destaque do estado de São Paulo é Ubatuba. No município o total de anúncios equivale a 12,50% do quantitativo de domicílios particulares permanentes

e a 24,86% em se tratando dos domicílios de uso ocasional. O número total de anúncios ultrapassa o de domicílios alugados em 73,58%, sendo aqui possível inferir uma fuga dos DAL para a plataforma. O rendimento dos anfitriões é de R\$3.577,00 e as diárias são de R\$375,00 (AIRDNA, 2024).

5.4. REGIÃO SUL

5.4.1 Paraná

No estado do Paraná 4 dos 5 municípios litorâneos apresentam incidência do Airbnb, todos com predomínio dos imóveis inteiros sobre os compartilhados. Entre eles se destacam Matinhos e Paranaguá, conforme se observa na Tabela 22.

Tabela 22 - Panorama do Airbnb no Paraná.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Guaratuba	33.100	21.411	1688	467	31	3
Matinhos	46.370	1.710	4406	660	28	2
Paranaguá	27.264	17.695	1409	59	51	0
Pontal do Paraná	23.973	12.178	1557	360	40	1

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

Em Matinhos o número de anúncios equivale a 40,35% do total de domicílios de uso ocasional e a 15,66% dos domicílios alugados. A diária média é de R\$370,00 e o rendimento mensal é de R\$2.374,00 chegando a R\$4.106,00 em alguns períodos do ano. Em Paranaguá, por sua vez, o que se observa é que embora o total de anúncios não seja tão expressivo, os imóveis inteiros e os compartilhados têm quantidades bastante próximas. Neste município a renda média dos anfitriões é de R\$2.946,00 e as diárias são de R\$430,00 (AIRDNA, 2024).

5.4.2 Santa Catarina

O estado de Santa Catarina tem incidência do Airbnb em 22 municípios litorâneos, conforme apresenta a Tabela 23.

Tabela 23 - Panorama do Airbnb em Santa Catarina.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Balneário Arroio do Silva	10.262	6.164	477	81	11	0
Balneário Barra do Sul	8.006	4.746	403	40	5	0
Balneário	65.371	19.812	14575	2493	338	20

Camboriú						
Balneário Piçarras	10.591	4.173	1045	334	36	2
Balneário Rincão	*	*	*	27	0	0
Barra Velha	15.119	6.935	1347	278	13	1
Bombinhas	13.826	5.494	1011	3821	161	12
Florianópolis	194.204	25.139	37325	10.127	1542	148
Garopaba	11.415	3.233	913	1244	153	8
Governador Celso Ramos	7.613	2.903	398	845	27	1
Itajaí	64.616	1.112	12586	288	96	27
Itapema	31.399	13.547	4175	1337	93	1
Itapoá	15.737	9.373	978	380	16	2
Jaguaruna	17.002	10.587	557	66	5	0
Laguna	26.058	6.488	1621	343	62	1
Navegantes	26.902	6.015	3782	189	21	0
Palhoça	58.657	9.096	7268	1423	187	8
Passo de Torres	4.513	2.069	259	115	24	0
Paulo Lopes	2.711	353	153	23	4	0
Penha	14.564	5.500	1215	752	155	3
Porto Belo	9.314	3.240	1101	273	34	0
São Francisco do Sul	26.219	10.334	2199	394	80	5
DPP: Total de domicílios particulares permanentes			II: Total de imóveis inteiros			
DUOC: Total de domicílios de uso ocasional			QI: Total de quartos inteiros			
DAL: Total de domicílios alugados			QC: Total de quartos compartilhados			

* O município de Balneário Rincão foi instituído após a realização do Censo 2010.

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

O município com mais anúncios é Florianópolis, onde o total equivale a 6,08% do número de domicílios particulares permanentes e a 47% dos domicílios de uso ocasional. A maior parte dos anúncios é de imóveis inteiros, mas é justamente na capital catarinense onde se observa a maior concentração de anúncios de imóveis compartilhados do litoral do estado. O valor da diária é de R\$320,00 e o rendimento médio dos anfitriões é de R\$2.142,00 (AIRDNA, 2024).

Destaca-se também o município de Bombinhas por sua concentração de anúncios, cujo total equivale a 28,74% do total de domicílios particulares permanentes e a 72,33% dos de uso ocasional. O quantitativo dos anúncios supera o número de domicílios alugados em 25,31%, novamente sendo possível inferir uma fuga dos DAL para utilização via plataforma. No município um anfitrião cobra em média R\$371 e tem rendimento mensal de R\$2.350,00 que pode chegar a até R\$3.696,00 de acordo com o período (AIRDNA, 2024).

5.4.3 Rio Grande do Sul

No Rio Grande do Sul observa-se a presença do Airbnb em 10 dos 16 municípios litorâneos do estado, como se observa na Tabela 24.

Tabela 24 - Panorama do Airbnb no Rio Grande do Sul.

MUNICÍPIO	IBGE			AIRBNB		
	DPP	DUOC	DAL	II	QI	QC
Arroio do Sal	12.316	8.776	278	144	13	0
Capão da Canoa	40.302	23.990	2401	1308	57	5
Cidreira	17.961	12.792	475	65	5	0
Imbé	25.500	18.438	758	311	16	0
Osório	18.951	4.014	2054	94	11	0
Rio Grande	81.374	8.364	9284	155	51	3
Santa Vitória do Palmar	17.060	4.155	958	56	6	0
Torres	22.650	7.810	1702	923	86	2
Tramandaí	36.197	19.134	1888	486	30	2
Xangri-Lá	16.092	11.571	417	36	5	1

DPP: Total de domicílios particulares permanentes

DUOC: Total de domicílios de uso ocasional

DAL: Total de domicílios alugados

II: Total de imóveis inteiros

QI: Total de quartos inteiros

QC: Total de quartos compartilhados

Fonte: Sinopse do Censo (2010). AIRDNA (2024). Organizada pela autora (2024).

As maiores incidências são observadas em Capão da Canoa e Torres. No primeiro município nota-se que a quantidade de imóveis inteiros anunciada é muito superior à de compartilhados, sendo o total dos anúncios equivalente a 5,71% dos domicílios de uso ocasional e com um rendimento médio mensal de R\$1.698,00. Em Torres, por sua vez, observa-se que os anúncios equivalem a 12,94% dos domicílios de uso ocasional. O rendimento médio dos anfitriões no município é de R\$1.724,00 (AIRDNA, 2024).

5.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE O PANORAMA APRESENTADO

A distribuição dos anúncios pelo litoral brasileiro se relaciona com o conceito de desenvolvimento desigual do país. Segundo Pochmann (2007), a desigualdade, quer seja social ou espacial, é uma definidora da realidade do Brasil. Para Smith (1988) deve-se considerar que tanto a concentração quanto a centralização do capital no ambiente construído ocorrem segundo a lógica da acumulação e que isso vai se refletir em uma diferenciação visível a partir do desenvolvimento desigual das forças produtivas no território.

Deste modo, pode-se dizer que o desenvolvimento do turismo enquanto prática social e atividade econômica no Brasil mantém uma relação dialética com o desenvolvimento desigual do território, sendo simultaneamente produto e produtor

deste (CRUZ, 2018). Assim, não é por acaso que as maiores concentrações de anúncios de uma plataforma que se expande justamente a partir do turismo tenham mais força na Região Sudeste e em parte do nordeste.

Foi no Sudeste que o desenvolvimento industrial e a distribuição espacial da infraestrutura viária se deram de maneira mais contundente durante as primeiras décadas do século XX, configurando-se nesta região as maiores metrópoles do país. Cruz (2018) destaca como a concentração de riqueza e seus reflexos econômicos se fazem visíveis através do tempo, gerando externalidades positivas ao seu desenvolvimento turístico e consequente densidade de infraestrutura para circulação e demais serviços demandados pelo setor.

Chama a atenção que o Nordeste apresente municípios que mesmo com uma dinâmica econômica não tão diversificada tenham uma forte atratividade turística, o que contribuiu para o seu destaque na plataforma Airbnb. Considera-se que as obras do Prodetur-NE, cujo objetivo era justamente diminuir o déficit de infraestrutura básica nas localidades onde o turismo se apresentava como atividade promissora, foram as grandes impulsionadoras para o desenvolvimento do turismo na região (Abreu, 2010).

Entretanto, por mais que a intenção do programa fosse a de fomento do turismo, o desenvolvimento urbano atrelado às obras contribuiu para os meios de hospedagem e segundas residências (inclusive organizadas enquanto condomínios e ETIs) se espalharem pelas localidades atendidas. A partir da valorização do solo urbano e da diversificação do mercado imobiliário nas cidades cujo turismo se destacava foi se consolidando a oferta de produtos destinados ao público que desejava se hospedar e aos que queriam investir neste tipo de negócio (Dantas, 2010).

Segundo Tulik (2001) é nos grandes centros urbanos, cuja renda per capita é alta, que a emissividade turística se dá de maneira mais forte, ao passo que o entorno destas áreas funciona enquanto receptor. Deste modo, entende-se que o grande número de domicílios de uso ocasional do estado de São Paulo expresse exatamente a força emissora da capital em relação aos municípios litorâneos. Infere-se que, sendo as segundas residências utilizadas apenas em ocasiões específicas

por seus proprietários, seriam estes os imóveis ideais para a oferta via plataforma Airbnb.

Em síntese, o que se observa na Região Nordeste é uma tendência a oferta de imóveis compartilhados nas capitais, onde apenas o Recife - PE não apresenta uma quantidade que se destaque. A maioria dos municípios analisados apresenta a oferta de imóveis inteiros como muito maior que a de compartilhados, sendo a situação inversa observada apenas em Fernando de Noronha – PE.

Outra característica perceptível é que alguns municípios já contam com um maior número de anúncios que de domicílios alugados, com destaque também para as proporções entre a oferta de Airbnb e de domicílios de uso ocasional, chegando a até 75,08% como é o caso de Maraú – RN. Os valores praticados também são bastante diferentes em municípios de menor porte e capitais. A maior diferença observada foi no estado do Maranhão, onde enquanto em São Luís a diária média é de R\$145,00, no município de Barreirinhas o valor é de R\$449,00. Infere-se que isto se configura em função da demanda turística, sendo fundamental que os dados de visitação sejam analisados para maior embasamento.

Os rendimentos mensais observados no recorte, em muitos casos, superam o valor do salário mínimo e até mesmo o que se estima enquanto valor do aluguel de longa duração. Tomando-se como exemplo os municípios de Ipojuca e Recife – PE, nota-se uma diferença expressiva entre a receita anual obtida a partir do aluguel de um imóvel com as mesmas características via Airbnb ou no mercado tradicional. Considerando-se um imóvel inteiro, com 2 quartos e 2 banheiros para ambos os municípios, se nota que enquanto no Recife a receita anual estimada é de R\$ 79.841,00, em Ipojuca este valor é de R\$ 77.480,00.

Figura 30 – Estimativas de locação para imóveis no Recife e em Ipojuca, Pernambuco.



Fonte: AIRDNA (2021).

A comparação dos valores de aluguel de longa duração para imóveis com as mesmas características apresentam receita anual³⁵ de R\$ 30.000,00 em Recife (Boa Viagem) e R\$16.800,00 em Ipojuca (Porto de Galinhas). Deste modo, não se pode desprezar a evidência de que para o proprietário é muito mais vantajoso, pelo menos financeiramente, disponibilizar seu imóvel para curta temporada na plataforma.

Em se tratando especificamente do Rio de Janeiro, é possível observar que a oferta imobiliária através da plataforma Airbnb se dá através da concentração de anúncios por anfitriões administradores. O InsideAirbnb (2024) apresenta outros dados relacionados à presença do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, sendo esta a única representante brasileira analisada pelo site devido à sua importância enquanto mercado do Airbnb na América do Sul³⁶. Entre os dados, encontra-se uma lista contendo os perfis de anunciantes/anfitriões que concentram mais anúncios por perfil único na plataforma. A Tabela 25 apresenta o levantamento dos 10 maiores anunciantes no Rio nos anos de 2021 e 2024. Em comparação, é possível observar que um dos anunciantes aumentou em 170.27% suas unidades na plataforma.

Tabela 25 – Anfitriões do Rio de Janeiro com o maior número de anúncios em 2021 e 2024.

Posição	ANUNCIANTE /ANFITRIÃO	TOTAL DE ANÚNCIOS	Posição	ANUNCIANTE/ ANFITRIÃO	TOTAL DE ANÚNCIOS
1	Daniel	187	1	Omar Do Rio	200
2	CaviRio	134	2	Daniel	148
3	Maria Ivani	85	3	Renato	126
4	Omar Do Rio	74	4	Tebas	122
5	Rio	60	5	Estadia	120
6	Mozart	58	6	Aroldo	80
7	Nereu A	56	7	Suellen	79
8	Estadia	54	8	Mozart	77
9	Chad	51	9	Pineapples	74
10	Luis	47	10	Yes Temporada	70

Fonte: INSIDEAIRBNB (2021; 2024). Organizada pela autora, (2024).

Percebe-se que ofertar imóveis no Airbnb tornou-se um negócio interessante para os proprietários e investidores. A ausência da burocracia associada aos contratos de longa duração, a não necessidade da comprovação de renda ou da

³⁵ Valores mensais médios de R\$ 2.500,00 em Recife (Boa Viagem) e R\$1400,00 em Ipojuca (Porto de Galinhas) obtidos em pesquisa exploratória no site Zap Imóveis realizada em 15 de setembro de 2023.

³⁶ As outras cidades latino-americanas apresentadas pelo site são Buenos Aires, Santiago e Cidade do México.

apresentação de fiadores são motivos que acabam por estimular a procura deste tipo de aluguel por parte dos hóspedes que desejem passar mais tempo no imóvel.

Questiona-se até que ponto este interesse em alugar via Airbnb vem, de fato, causando prejuízos ao mercado de aluguéis dos municípios pesquisados. Deste modo, a elaboração de uma métrica que contemple as diversas variáveis envolvidas neste processo se faz necessária e é este esforço que será apresentado no capítulo final desta tese.

6 ÍNDICE DE PREDOMINÂNCIA AIRBNB

Diante da diversidade dos municípios litorâneos brasileiros e a forte presença da plataforma, a partir da disponibilização de imóveis inteiros (mesmo em localidades com uma economia mais dependente do turismo), percebeu-se a necessidade do desenvolvimento de uma metodologia estatística que pudesse validar o Airbnb enquanto fenômeno variável, facilitando a análise comparativa de elementos tão distintos quanto o conjunto de municípios do recorte da tese.

A primeira motivação para esta abordagem foi o esforço empreendido por Tulik (2001) para a categorização dos municípios do Estado de São Paulo a partir da expressividade de suas residências secundárias. A autora fez sua análise a partir dos dados contidos nas Sinopses Preliminares dos censos demográficos de 1980 e 1991, onde observou os totais de domicílios ocupados e de uso ocasional. A partir do cálculo da porcentagem de residências secundárias em relação ao total de domicílios ocupados, foi possível determinar uma variação da expressividade do fenômeno analisado³⁷.

Em se tratando do Airbnb, a pesquisa de Souza (2021)³⁸ aponta a relação entre domicílios e o total de anúncios como uma possibilidade de se determinar a extensão da plataforma. Embora seus resultados forneçam uma visualização dos municípios provavelmente “mais afetados”, suas variáveis não contemplaram fatores que para o que se busca comprovar nesta tese seriam importantes, como a área e a população do recorte, por exemplo.

Considerando a necessidade de se compreender o fenômeno da inserção e consolidação da plataforma Airbnb aos municípios litorâneos brasileiros a partir de sua presença e expressividade, de modo que sua comparação não desconsiderasse as especificidades destas localidades, foi desenvolvida uma metodologia estatística, aqui denominada Índice Predominância Airbnb - IP_{AIRBNB}. Compreende-se que o

³⁷ A metodologia de Tulik (2001) aponta que a expressividade das segundas residências varia entre incipiente (até 5%), fraca (5,1 a 10%), média (10,1 a 20%), forte (20,1 a 40%) e excepcionais (acima de 40%).

³⁸ O índice IABC, desenvolvido por Souza (2021) teve como principal objetivo identificar a presença da plataforma Airbnb em pequenas cidades turísticas brasileiras. Em seus resultados ficou evidente que a maior expressividade ocorre justamente em cidades litorâneas.

índice apresentado nesta tese incorpora aos elementos analisados por Souza (2021) e Tulik (2001), um conjunto de variáveis importantes para perceber os cenários que se desenham no litoral brasileiro em se tratando do Airbnb.

6.1 SELEÇÃO DAS VARIÁVEIS

Para a construção do IP_{AIRBNB} foi importante que as variáveis selecionadas tivessem aderência a todos os municípios do recorte, independentemente de seu porte. Isto porque as dinâmicas existentes em uma Região Metropolitana ou em um município com menos de 100 mil habitantes são muito distintas, de modo que sua comparação não poderia colocá-los em “prateleiras distintas” para retratar o fenômeno.

Foram considerados os dados do IBGE (2024) quanto: i) a área (km²) e ii) população total de cada um dos 168 municípios do recorte nos quais se observou a presença do Airbnb. Os dados acerca dos domicílios foram obtidos no Panorama do Censo 2010³⁹, de onde foram extraídos os totais de domicílios particulares permanentes (DPP) e de domicílios de uso ocasional, aqui denominados segundas residências.

Os dados do Airbnb foram obtidos através do Airdna, uma plataforma para investidores utilizada com a finalidade de definir estratégias de inserção de um imóvel no circuito de curta temporada. De lá foram capturados dados referentes ao total de anúncios por município e sua tipologia (inteiro, quarto privado ou quarto compartilhado). Todos os dados foram compilados em planilha e sua captura se repetiu em quatro momentos distintos⁴⁰, para que se percebessem as possíveis variações.

Cada uma das variáveis está indexada a partir de sua localização, podendo-se utilizar para tanto o código do setor censitário, do município ou região analisada.

³⁹ Essas informações foram extraídas do censo demográfico de 2010, por setor censitário, e relaciona-se à natureza dos Domicílios Particulares Permanentes. Importa esclarecer que esses dados podem indicar aos pesquisadores ordens de grandezas, eventualmente corrigidas por índices ou taxas de mudanças dados pelos institutos especializados. Ou seja, aplicar aos dados do Censo de 2010, fatores corretivos implicariam tão somente em novos valores, sem alterar as conclusões aqui expostas, que são relativos entre si. O Censo de 2022 não divulgou até o momento (julho de 2024) informações tão completas quanto o de 2010. Dados acerca dos domicílios alugados, por exemplo, não constam nas tabelas oficiais.

⁴⁰ Foram realizadas coletas em dezembro de 2020, novembro de 2021, dezembro de 2022 e fevereiro de 2024, sendo esta última a que se apresenta nesta tese.

Optou-se pela granulometria “município”⁴¹ para este estudo, haja vista a dificuldade da obtenção dos dados georreferenciados do Airbnb e, conseqüentemente, a impossibilidade de sua espacialização por setor censitário para todo o recorte. Deste modo, a normalização do índice será feita pelas médias globais das variáveis envolvidas⁴². Portanto:

- Quando forem analisados setores censitários (a saber, a menor granulometria de dados) define-se:

(1)

$$H_i^* = \ln \left| \frac{\frac{sr_i}{res_i} \times \frac{pop}{area}}{\frac{sr}{res} \times \frac{pop_i}{area_i}} \right|$$

Onde:

res: número total de domicílios particulares permanentes;
sr: número de domicílios de uso ocasional (segundas residências);
pop: população do setor analisado;
area: área em quilômetros quadrados do setor analisado.

Cada variável será indexada pelo código do setor censitário (ou município/região) representado por *i*. As variáveis sem a indicação *i* correspondem àquelas do município/região ao qual o setor censitário pertence ou, se for o caso, à média do conjunto dos setores censitários analisados. Deste modo:

(2)

$$H_i' = \ln \left| \frac{\frac{aci}{res_i} \times \frac{pop}{area}}{\frac{aci}{res} \times \frac{pop_i}{area_i}} \right|.$$

Em que:

aci: Anúncios de imóveis completos no Airbnb no setor analisado.

O vetor de índices (índice com dupla entrada, ou bidimensional), dado por $H_i = (H_i^*, H_i')$ caracteriza o setor censitário *i* em termos das segundas residências e de residências disponibilizadas para locação pelo Airbnb em uma escala que normaliza o tamanho da população, número de domicílios e a área das

⁴¹ A metodologia se aplica a outras categorias, como “bairro”, sendo esta a granulometria apresentada no estudo de caso do próximo capítulo.

⁴² O modelo aqui apresentado baseia-se na pesquisa desenvolvida por Claudio Cristino, que coorientou esta tese, no âmbito do Grupo de Pesquisa Cilitur.

idades/regiões analisadas. Fixando-se todas as variáveis a menos das variáveis de interesse sr_i e ac_i , tem-se:

$$H_i^* = \ln k^* |sr_i|,$$

e

$$H_i' = \ln k' |ac_i|,$$

em que

$$k^* = \left| \frac{\frac{1}{res_i}}{\frac{sr}{res}} \times \frac{\frac{pop}{area}}{\frac{pop_i}{area_i}} \right|$$

e

$$k' = \left| \frac{\frac{ac_i}{res_i}}{\frac{ac}{res}} \times \frac{\frac{pop}{area}}{\frac{pop_i}{area_i}} \right|$$

Deste modo, ambos os índices apresentam funções crescentes relativas às suas respectivas variáveis, ou seja, quanto maior for o valor das segundas residências (mantendo-se todas as outras variáveis constantes) maior será H_i^* . O mesmo vale para H_i' .

A elaboração do IP_{AIRBNB} envolve a consideração de variáveis complexas e inter-relacionadas. Para garantir a robustez e a validade do índice, é importante considerar a significância dos parâmetros utilizados e como eles se correlacionam com o fenômeno estudado. Este processo inclui a análise estatística das variáveis selecionadas, a verificação da consistência interna do índice e a avaliação da sua capacidade preditiva.

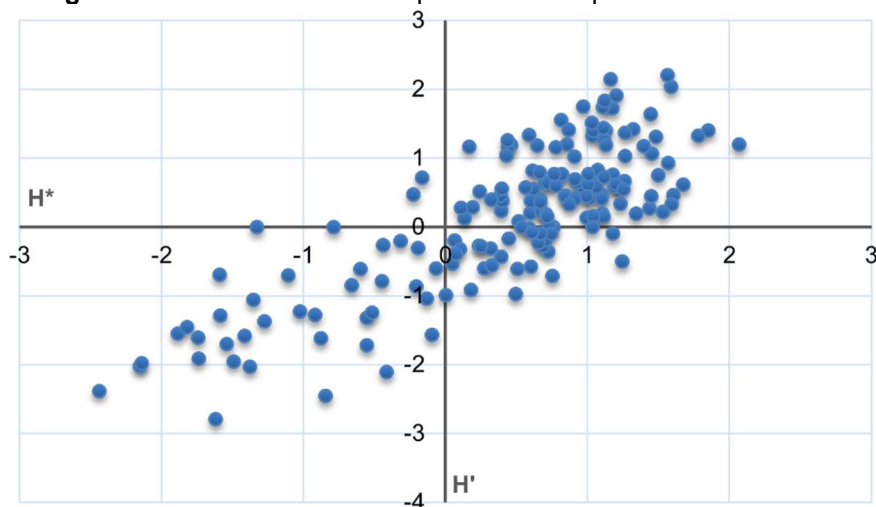
A correlação linear de Pearson⁴³ foi utilizada para avaliar a relação entre os dois índices, a saber, o número de segundas residências e os anúncios de imóveis

⁴³ Segundo Operdata (2021, s.p) o “coeficiente de correlação de Pearson, também chamado de correlação linear ou r de Pearson, é um grau de relação entre duas variáveis quantitativas e exprime o grau de correlação através de valores situados entre -1 e 1. Quando o coeficiente de correlação se aproxima de 1, nota-se um aumento no valor de uma variável quando a outra também aumenta, ou seja, há uma relação linear positiva. Quando o coeficiente se aproxima de -1, também é possível dizer que as variáveis são correlacionadas, mas nesse caso quando o valor de uma variável aumenta o da outra diminui. Isso é o que é chamado de correlação negativa ou inversa. Um coeficiente de correlação próximo de zero indica que não há relação entre as duas variáveis, e quanto mais eles se aproximam de 1 ou -1, mais forte é a relação”.

completos no Airbnb. O coeficiente com valor de 0,8058, indica uma forte correspondência entre essas duas variáveis, sugerindo que municípios com um alto número de segundas residências tendem também a ter um maior número de imóveis anunciados no Airbnb.

A partir do panorama dos dados coletados (apresentados no Apêndice A) e buscando compreender de que maneira os municípios do recorte se classificam a partir da aplicação do IP_{AIRBNB} , obteve-se o gráfico apresentado na Figura 31:

Figura 31 – Gráfico do IP_{AIRBNB} para os municípios litorâneos brasileiros.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

6.2 VALIDAÇÃO DO ÍNDICE PROPOSTO: RETA DE REGRESSÃO

Para a configuração do índice, foi necessária uma análise de regressão. Essa é uma técnica estatística que possibilita a identificação de tendências e a relação entre variáveis. A regressão linear⁴⁴ é a mais elementar para a modelagem relacional das variáveis e é este o tipo escolhido para aplicação nesta tese.

Inicialmente, assume-se que existe uma relação linear entre as variáveis, representada por uma linha reta. O objetivo é encontrar a linha que melhor se ajusta, minimizando a soma dos quadrados das diferenças entre os valores observados e previstos. A regressão linear é amplamente utilizada para previsões, análise de tendências e identificação do impacto de uma variável sobre outra.

⁴⁴ Outros tipos incluem a regressão linear múltipla, que envolve mais variáveis independentes; a regressão polinomial, que permite relações mais complexas; e a regressão logística, usada para variáveis dependentes binárias. A regressão linear foi escolhida por sua simplicidade, facilidade de interpretação e eficiência computacional, sendo útil para previsões e análise de tendências, que é justamente o que se objetiva a partir do IP_{AIRBNB} .

A sua premissa central é identificar o modelo mais apropriado que represente com precisão a relação entre a variável dependente (que sofrerá o efeito) e a variável independente (que causará o efeito). Para esta tese, considera-se a entrada H^* (Airbnb) é a dependente e a entrada H' (segundas residências) a independente.

A reta de regressão entre elas é dada por:

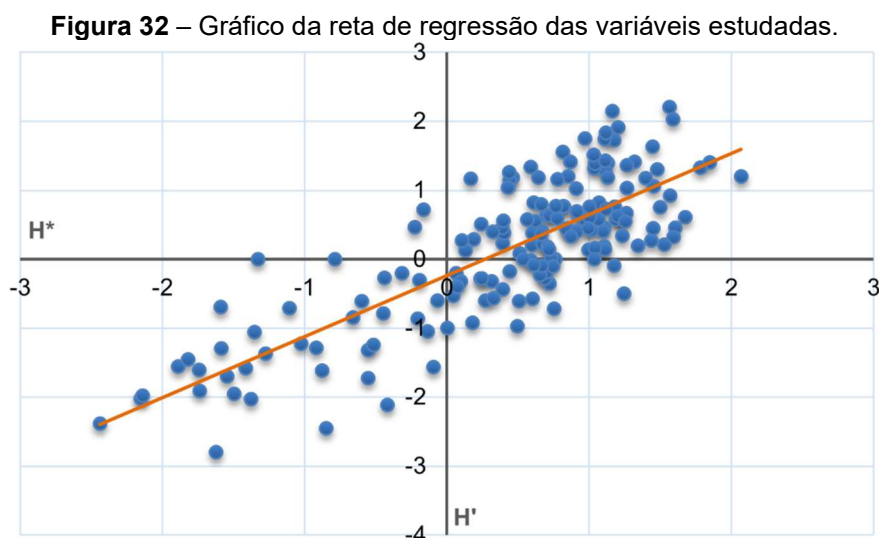
$$H'_i = \beta_0 + \beta_1 H_i^*$$

$$H'_i = -0,5962 + 0,9097 H_i^*$$

Onde:

H'_i : é a variável dependente (previsão ou estimativa);
 H_i^* : é a variável independente (dado ou entrada);
 β_0 : é o coeficiente linear ou intercepto;
 β_1 : é o coeficiente angular ou inclinação da reta.

O gráfico da Figura 32 apresenta a reta de regressão entre as variáveis apresentadas.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A partir dos gráficos, nota-se um agrupamento de municípios com mesmas características. Esta semelhança permite inferir como se dá a expressividade do Airbnb nestas localidades e, também, sua influência no mercado de aluguéis. Uma hipótese a este respeito é que um domicílio será classificado como primeira residência, segunda residência ou imóvel de Airbnb no tempo de análise de modo disjuntivo. Isto significa que um domicílio pertencerá a somente uma das classes descritas.

Para obter uma análise mais detalhada dos dados, foram calculados os percentis de ambos os índices utilizando uma função customizada no algoritmo, que calcula os quantis para os percentis de 10% a 90% em incrementos de 5%.

Tabela 26 – Percentis atribuídos aos índices.

Percentil	H*	H'
10%	-2,4331	-3,2313
15%	-1,2	-2,3067
20%	-0,2895	-1,5382
25%	0,2262	-1,062
30%	0,6191	-0,6524
35%	0,9413	-0,2323
40%	1,2041	0,3132
45%	1,4003	0,505
50%	1,5505	0,8337
55%	1,665	1,0108
60%	1,8915	1,2457
65%	2,0992	1,3904
70%	2,3543	1,5312
75%	2,5311	1,7699
80%	2,5895	2,406
85%	2,764	2,748
90%	3,0445	3,1021

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Os percentis calculados para o índice de residências (x) mostraram uma distribuição dos valores ao longo de diferentes níveis de percentis, destacando a centralização dos dados em torno dos valores medianos e superiores. Para o índice de Airbnb (y), os percentis demonstraram uma distribuição com maior dispersão, especialmente nos percentis inferiores, refletindo uma maior variação negativa entre os municípios analisados.

6.3 VALIDAÇÃO DO ÍNDICE PROPOSTO: DETERMINAÇÃO DOS CLUSTERS

Para determinar estatisticamente os agrupamentos dos municípios, foi utilizada a metodologia de clusterização, que consiste na divisão de pontos de dados em grupos distintos a partir de sua semelhança.

Devido à natureza subjetiva da tarefa de agrupamento, existem muitos métodos que podem ser utilizados para atingir esse objetivo. Cada metodologia segue um conjunto diferente de regras para definir a "similaridade" entre os pontos

de dados. Para tanto, podem-se utilizar algoritmos de clusterização, que se apresentam em três modelos (Data Science, 2018):

- (i) Modelos Centróides: Estes algoritmos de clusterização iterativos definem a similaridade com base na proximidade de um ponto de dados ao centróide dos clusters. Nesses modelos, é necessário especificar previamente o número de clusters desejados, o que exige conhecimento prévio sobre o conjunto de dados. Os modelos centróides são executados repetidamente para encontrar uma solução ótima local. Um exemplo popular é o algoritmo K-Means.
- (ii) Modelos de Distribuição: Estes modelos de clusterização baseiam-se na probabilidade de que todos os pontos de dados em um cluster pertençam à mesma distribuição (por exemplo, Normal ou Gaussiana). Um exemplo comum é o algoritmo de Maximização de Expectativas, que utiliza distribuições normais multivariadas.
- (iii) Modelos de Densidade: Esses modelos procuram áreas de diferentes densidades de pontos de dados no espaço de dados. Eles identificam várias regiões de densidade e agrupam os pontos de dados dentro dessas regiões no mesmo cluster. Exemplos populares incluem os algoritmos DBSCAN e OPTICS.

A característica dos dados do recorte e sua posição no gráfico de regressão já apontavam a pista da quantidade de clusters a serem analisados. Por isso, elegeu-se o algoritmo K-means para determinação.

O processo de clusterização pelo K-means começa com a seleção inicial dos centroides para os clusters. Ela pode ser feita de forma aleatória ou através de um método específico de inicialização. A escolha dos centroides iniciais é um fator que pode influenciar significativamente o resultado do algoritmo. Em seguida, cada ponto de dados é atribuído ao centróide mais próximo. Esta proximidade é determinada com base em uma métrica de distância, geralmente a distância euclidiana. Este passo garante que os dados sejam agrupados com os centroides que minimizam a distância total dentro de cada cluster.

Com os pontos de dados atribuídos aos clusters, o próximo passo é recalcular os centroides. Para cada cluster, o novo centróide é calculado como a média de

todos os pontos atualmente atribuídos a ele. Esta média representa o centro geométrico do cluster e ajusta a posição do centroide para refletir melhor os dados que ele agrupa. Os passos de atribuição e atualização são repetidos de forma iterativa. A cada iteração, os pontos de dados podem ser reatribuídos a novos centroides se encontrarem um centroide mais próximo com base na nova posição. Este processo continua até que não haja mais mudanças significativas nas atribuições de pontos aos clusters ou até que um número máximo de iterações seja alcançado. Este ciclo de reatribuição e atualização permite que os clusters se ajustem gradualmente aos dados.

Por fim, o algoritmo converge quando os centroides param de mudar ou quando as mudanças são menores que um limite predefinido. A convergência indica que o algoritmo encontrou uma solução estável onde os pontos de dados estão agrupados de maneira ideal com os centroides. A convergência garante que o processo de clusterização tenha terminado e que os clusters finais estejam bem definidos.

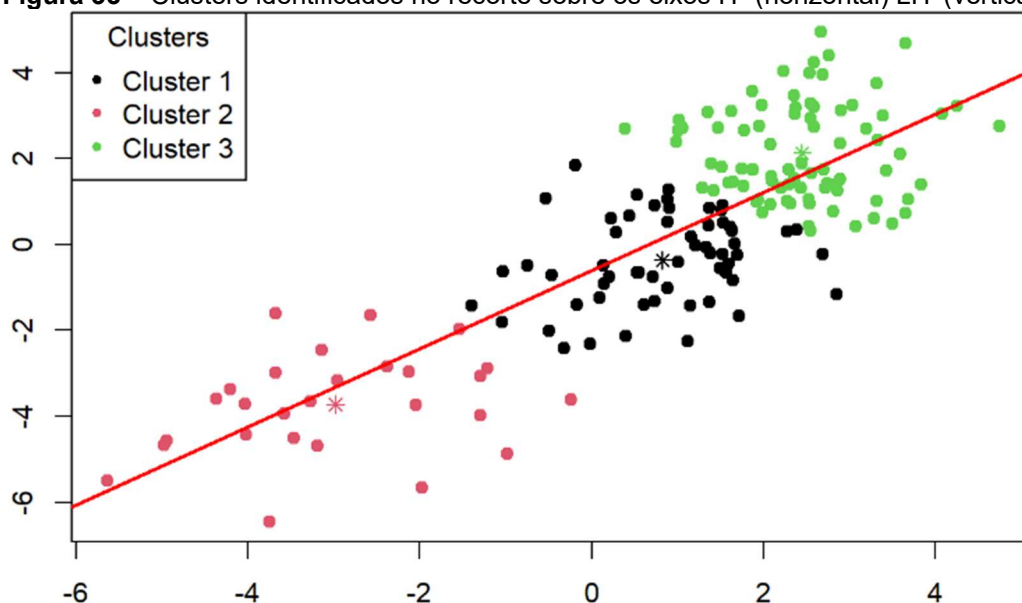
Para determinar os clusters do recorte de análise da tese, foram calculadas as distâncias das coordenadas aos centroides identificados. Deste modo, a coordenada do município pertence ao cluster cujo centroide estiver menos distante. Para verificação, utilizou-se a fórmula da distância euclidiana $d = \sqrt{(x_2 - x_1)^2 + (y_2 - y_1)^2}$ e os resultados podem ser observados na Tabela 27:

Tabela 27 – Distâncias das coordenadas ao centroide.

Cluster	Coordenadas do Centroide
1	0.825, -0.363
2	-2.981, -3.725
3	2.448, 2.128

Fonte: Elaborada pela autora (2024)

A Figura 33 apresenta uma visualização dos agrupamentos empíricos do recorte.

Figura 33 – Clusters identificados no recorte sobre os eixos H* (horizontal) LH' (vertical).

Fonte: Elaborada pela autora, 2024.

A partir dos resultados obtidos para a composição dos clusters, alguns aspectos foram constatados. Sobre o cluster 1, observou-se que para a variável segunda residência os valores são maiores que 10% e menores que 85% dos índices gerais. Para a variável Airbnb, por sua vez, foram observados valores contrastantes, representados pelos sinais iguais e com pelo menos uma das coordenadas em proximidade de zero. Neste aspecto, os valores são maiores que 10% dos índices gerais e menores que 80%. Os 58 municípios componentes do cluster 1 podem ser observados na Tabela 28 a seguir.

Tabela 28 – Municípios do cluster 1.

ESTADO	MUNICÍPIO	H*	H'
Alagoas	Coruripe	1,3704	-1,3457
	Marechal Deodoro	0,9071	0,8512
Amapá	Macapá	-0,0128	-2,3094
Bahia	Camaçari	0,2884	0,2748
	Ilhéus	0,8911	0,5148
	Valença	1,0063	-0,4161
	Vera Cruz	2,382	0,3468
Ceará	Camocim	0,7118	-0,7537
	Cascavel	1,3371	-0,0579
	Caucaia	-0,4616	-0,72
	Cruz	0,536	1,1568
	Fortim	1,5217	0,9172
	Itapipoca	0,6088	-1,4046
	Itarema	0,5294	-0,6547

	Paracuru	1,3624	0,4429
	São Gonçalo Do Amarante	-1,0377	-1,8181
Espírito Santo	Aracruz	1,5645	-0,6558
	Linhares	1,7143	-1,6622
	Piúma	1,4907	-0,5481
	São Mateus	1,7022	-0,2461
	Baía Da Traição	2,6953	-0,2317
Paraíba	Cabedelo	-1,3946	-1,4241
	Lucena	2,2762	0,2906
	Paranaguá	-0,4892	-2,0059
Pernambuco	Cabo De Santo Agostinho	-0,3245	-2,4238
	Fernando De Noronha	-0,1855	1,8419
	Goiana	1,1533	-1,4231
	Sirinhaém	0,5524	-0,6602
Rio De Janeiro	Angra Dos Reis	0,887	1,0403
	Araruama	1,5991	-0,4557
	Cabo Frio	0,7299	0,9018
	Campos Dos Goytacazes	0,3976	-2,1344
	Casimiro De Abreu	1,5364	0,5033
	Guapimirim	1,2141	-0,0199
	Macaé	0,0923	-1,2458
	Maricá	0,7371	-1,3168
	Rio Das Ostras	0,2114	-0,7544
	São João Da Barra	2,8529	-1,1681
	Saquarema	1,6134	0,3997
Rio Grande Do Norte	Areia Branca	1,1244	-2,2559
	Canguaretama	0,1326	-0,4806
	Ceará-Mirim	0,8864	-1,0266
	Extremoz	1,6506	-0,8345
Rio Grande Do Sul	Capão Da Canoa	1,3694	0,857
	Imbé	1,5257	-0,2327
	Rio Grande	1,3838	-0,2088
	Tramandaí	1,6356	0,3189
Santa Catarina	Balneário Camboriú	-1,0265	-0,6316
	Florianópolis	-0,5344	1,0632
	Itapema	0,4381	0,6628
	Laguna	1,5146	0,8162
	Navegantes	0,1502	-0,9255
	Palhoça	0,2311	0,6135
	Penha	0,8967	1,2689
São Paulo	Guarujá	-0,7453	-0,4902
	Mongaguá	1,6675	0,0179
	Praia Grande	-0,169	-1,409
Sergipe	Estância	1,1639	0,1784

Fonte: Elaborada pela autora (2024).

No cluster 2 foram identificados 27 municípios, cujos valores dos índices de segunda residência foram menores que 25% dos índices gerais. Quanto ao índice Airbnb, os valores identificados foram menores que 20% dos índices gerais. Nota-se que os índices deste cluster se apresentam com sinais negativos e distantes de zero⁴⁵. A Tabela 29 apresenta os municípios do cluster 2.

Tabela 29 – Municípios do cluster 2.

ESTADO	MUNICÍPIO	H*	H'
Alagoas	Maceió	-3,1355	-2,4558
Bahia	Lauro de Freitas	-2,9517	-3,1745
	Salvador	-4,0295	-3,7204
Ceará	Fortaleza	-4,9709	-4,6739
Espírito Santo	Vitória	-3,6744	-1,6142
Maranhão	São José de Ribamar	-2,0401	-3,7389
	São Luís	-3,4589	-4,5122
Paraíba	João Pessoa	-3,6739	-2,9871
Pernambuco	Igarassu	-1,2927	-3,0586
	Jaboatão dos Guararapes	-4,022	-4,4255
	Olinda	-5,6344	-5,5052
	Paulista	-3,19	-4,6919
	Recife	-4,9469	-4,5707
Piauí	Parnaíba	-1,2085	-2,8855
	Duque De Caxias	-3,7522	-6,4561
Rio De Janeiro	Itaboraí	-1,2951	-3,9853
	Itaguaí	-0,2369	-3,622
	Magé	-0,9779	-4,8769
	Niterói	-3,571	-3,9298
	Rio de Janeiro	-4,2068	-3,3638
	São Gonçalo	-1,9692	-5,6644
Rio Grande Do Norte	Natal	-4,3642	-3,5961
	Parnamirim	-2,3753	-2,8392
Santa Catarina	Itajaí	-2,5678	-1,6437
São Paulo	Santos	-1,5377	-1,9734
	São Vicente	-2,1251	-2,9619
Sergipe	Aracaju	-3,275	-3,6595

Fonte: Elaborada pela autora (2024).

O cluster número 3 apresenta 83 municípios. Seus valores para o índice de segundas residências são maiores que 25% dos índices gerais. Em se tratando do índice Airbnb, os valores são maiores que 40% dos índices gerais. Como

⁴⁵ Consideram-se como próximos de zero os índices cujos valores são menores que o máximo do agrupamento em questão. Os índices distantes de zero, por sua vez, são aqueles cujos valores são maiores que o menor índice do cluster em questão.

característica mais representativa, observam-se índices com sinais positivos e distantes de zero. Os municípios que compõem o cluster 3 podem ser observados na Tabela 30:

Tabela 30 – Municípios do cluster 3.

ESTADO	MUNICÍPIO	H*	H'
Alagoas	Barra De Santo Antônio	2,5307	1,0460
	Barra De São Miguel	2,5908	3,2077
	Japaratinga	1,8841	1,7372
	Maragogi	2,0782	2,3331
	Paripueira	2,1073	1,4789
	Porto De Pedras	2,3802	3,1801
	São Miguel Dos Milagres	1,4713	2,7069
Bahia	Alcobaça	3,5950	2,1086
	Belmonte	3,2919	0,6089
	Cairu	2,2375	4,0319
	Canavieiras	2,5324	0,4157
	Conde	3,6799	1,0445
	Entre Rios	2,3601	1,5327
	Itacaré	1,8696	3,5703
	Jaguaripe	3,3242	1,0135
	Maraú	2,7649	4,3872
	Mata De São João	1,9827	3,2331
	Nova Viçosa	2,8068	1,3857
	Porto Seguro	1,3518	3,0695
	Prado	3,3197	3,7499
	Santa Cruz Cabrália	3,0316	3,2459
Uruçuca	2,0894	1,5791	
Ceará	Amontada	1,5944	1,4343
	Aquiraz	1,3969	1,8767
	Aracati	1,4194	1,2446
	Beberibe	2,698	1,7350
	Icapuí	2,3703	1,4376
	Jijoca De Jericoacoara	0,3929	2,6872
	Trairi	1,6437	1,4508
Espírito Santo	Anchieta	2,4524	1,8782
	Conceição Da Barra	2,8929	1,5182
Maranhão	Barreirinhas	2,5517	2,9319
Pará	Salinópolis	1,9398	1,0210
Paraíba	Conde	1,2874	1,3098
Paraná	Guaratuba	4,0833	3,0342
	Matinhos	1,9911	0,7382

	Pontal Do Paraná	2,8662	1,2499
Pernambuco	Ilha De Itamaracá	2,5446	0,3189
	Ipojuca	1,0537	2,7190
	Tamandaré	2,5922	2,7233
	Cajueiro Da Praia	2,3714	3,0282
Piauí	Luís Correia	3,3956	2,9879
	Armação Dos Búzios	1,0089	2,6455
Rio De Janeiro	Arraial Do Cabo	1,9500	2,7507
	Mangaratiba	2,7461	1,417
	Paraty	2,5875	4,2277
	Baía Formosa	2,2094	1,3148
Rio Grande do Norte	Galinhos	3,6587	4,6811
	Maxaranguape	2,4388	1,3156
	Nísia Floresta	2,7215	1,3137
	Rio Do Fogo	2,2946	1,3943
	São Miguel Do Gostoso	2,6946	3,9514
	Tibau Do Sul	2,6755	4,9353
	Arroio Do Sal	3,4340	1,7169
Rio Grande do Sul	Cidreira	3,6552	0,7323
	Osório	2,2731	1,0128
	Santa Vitória Do Palmar	4,7483	2,7493
	Torres	1,5139	1,8105
	Xangri-Lá	2,2962	1,7392
	Balneário Arroio Do Silva	2,8172	0,7602
Santa Catarina	Balneário Barra Do Sul	3,0747	0,4319
	Balneário Piçarras	1,8684	1,7487
	Barra Velha	2,0851	0,9205
	Bombinhas	1,0156	2,8975
	Garopaba	1,6223	3,0930
	Governador Celso Ramos	2,3584	3,4624
	Imbituba	0,9830	2,3811
	Itapoá	3,3314	2,4226

	Jaguaruna	3,5030	0,4756
	Passo De Torres	2,8965	2,3524
	Paulo Lopes	3,2000	2,6931
	Porto Belo	1,7449	1,7563
	São Francisco do Sul	2,5589	1,6562
São Paulo	Bertioga	2,8999	3,1234
	Cananéia	4,2517	3,2242
	Caraguatatuba	1,7700	1,3509
	Iguape	3,8412	1,3949
	Ilha Comprida	2,5359	0,9511
	Ilhabela	2,5420	3,9895
	Itanhaém	2,3174	0,9487
	Peruíbe	1,9212	0,9993
	São Sebastião	1,7810	2,6448
	Ubatuba	2,5475	3,2817

Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Para os clusters identificados no recorte, foram estabelecidos intervalos que permitem identificar os clusters mais facilmente, conforme apresentado na Tabela 31⁴⁶:

Tabela 31 – Intervalos dos clusters.

CLUSTER 1	
VALORES MÍNIMOS	
H*	H'
-1.3946	-2.4238
VALORES MÁXIMOS	
H*	H'
2.8529	1.8419
CLUSTER 2	
VALORES MÍNIMOS	
H*	H'
-5.6344	-6.456
VALORES MÁXIMOS	
H*	H'
-0.2369	-1.614
CLUSTER 3	
VALORES MÍNIMOS	
H*	H'
0.3929	0.3189
VALORES MÁXIMOS	
H*	H'
4.7483	4.9353

Fonte: Elaborada pela autora (2024).

A respeito de cada cluster, pode-se observar que:

⁴⁶ Os intervalos aqui apresentados fazem referência ao conjunto de dados desta tese. Para outros recortes, ainda que aplicada a mesma metodologia, os valores serão diferentes.

- O primeiro cluster apresenta uma vizinhança de zero, onde se nota uma maior importância relativa das categorias residenciais, mas ainda sem grande expressividade no município em termos de total de domicílios. Neste grupo infere-se que o prejuízo ao mercado de aluguéis seja médio, apresentando, portanto, uma influência **moderada**.
- O segundo, por sua vez, apresenta índices negativos de H_i^* e H_i' . Fazem parte deste grupo municípios cuja característica de capital e dinâmica metropolitana já contribuiu para uma baixa relevância de segundas residências, que são pouco ofertadas pelo Airbnb. Isto aponta que, a depender do número de anúncios, a oferta de imóveis inteiros na plataforma representa a captura de unidades que poderiam ser disponibilizadas no mercado de aluguel de longa duração. Entretanto, estes são os municípios que apresentam, em números absolutos, a maior quantidade de domicílios em seu território. Assim, ainda que existam muitos anúncios em comparação aos demais agrupamentos, a sua influência não é marcante a ponto de prejudicar o mercado de aluguéis. Deste modo, considera-se uma influência **baixa** do Airbnb ao mercado de locações.
- Já no terceiro cluster, a relevância relativa de segundas residências e de Airbnb é a mais alta e a “pressão” destes imóveis sobre o mercado local pode representar um abandono da sua utilização para usufruto do proprietário a partir de sua configuração enquanto um negócio. Para este agrupamento, considera-se uma influência **alta** do Airbnb ao mercado de locações.

Em síntese, o IP_{AIRBNB} apresenta a seguinte classificação:

IP_{AIRBNB} ALTO: H_i^+ e dist. de 0;

IP_{AIRBNB} MODERADO: H_i^\pm ou H_i^+ e H_i^- prox. de 0;

IP_{AIRBNB} BAIXO: H_i^- e dist. de 0.

A seguir serão apresentadas as análises a partir da aplicação do índice e de sua classificação para os municípios do recorte, de modo que seja possível perceber os efeitos da plataforma ao mercado de aluguéis no litoral.

6.4 APLICAÇÃO DO ÍNDICE NO LITORAL BRASILEIRO

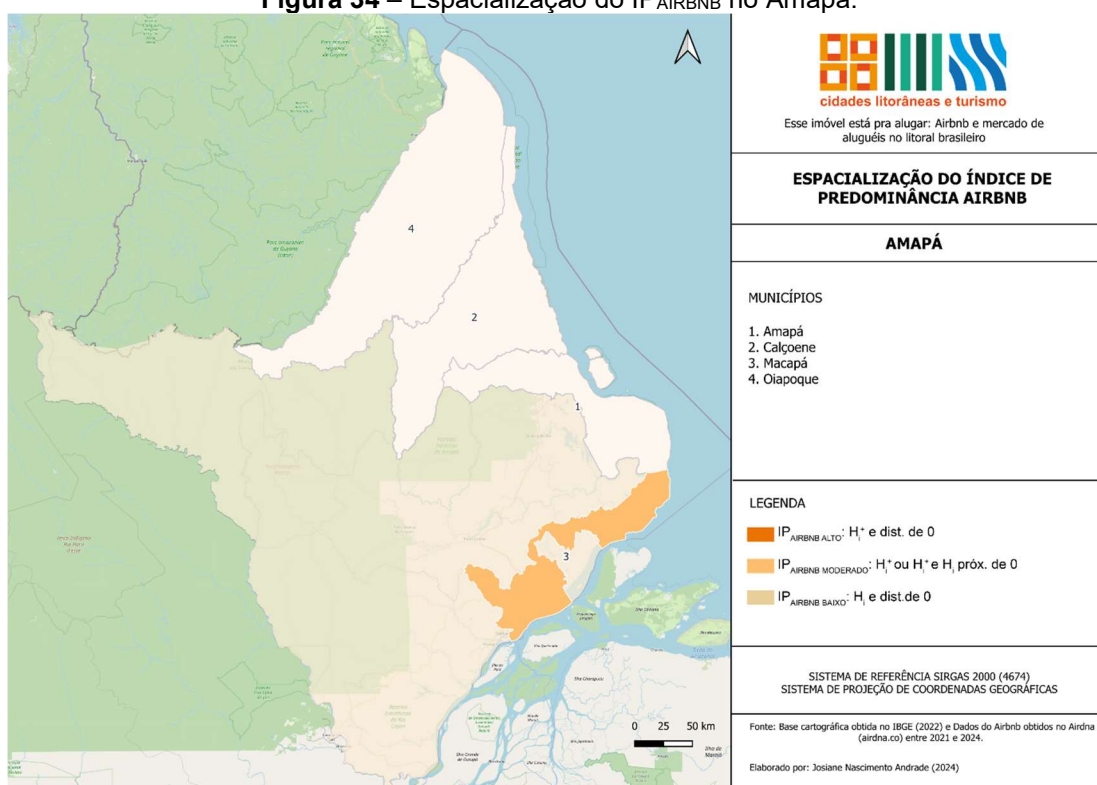
6.4.1 Região Norte

Na Região Norte, como mencionado anteriormente, observa-se a incidência de imóveis Airbnb em 2 municípios litorâneos, sendo eles Macapá - AP e Salinópolis - PA.

6.4.1.1 Amapá

Macapá, ao ser caracterizado por um IP_{AIRBNB} baixo, revela uma dinâmica de mercado singular quando comparada a outras capitais. Essa particularidade pode ser atribuída a uma série de fatores socioculturais e econômicos que moldam o perfil de hospedagem local e a dinâmica imobiliária da cidade. Primeiramente, este não é um destino turístico tradicional comparável a outras capitais litorâneas, o que naturalmente reduz a demanda por acomodações temporárias e se reflete diretamente no número reduzido de anúncios na plataforma Airbnb.

Figura 34 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Amapá.



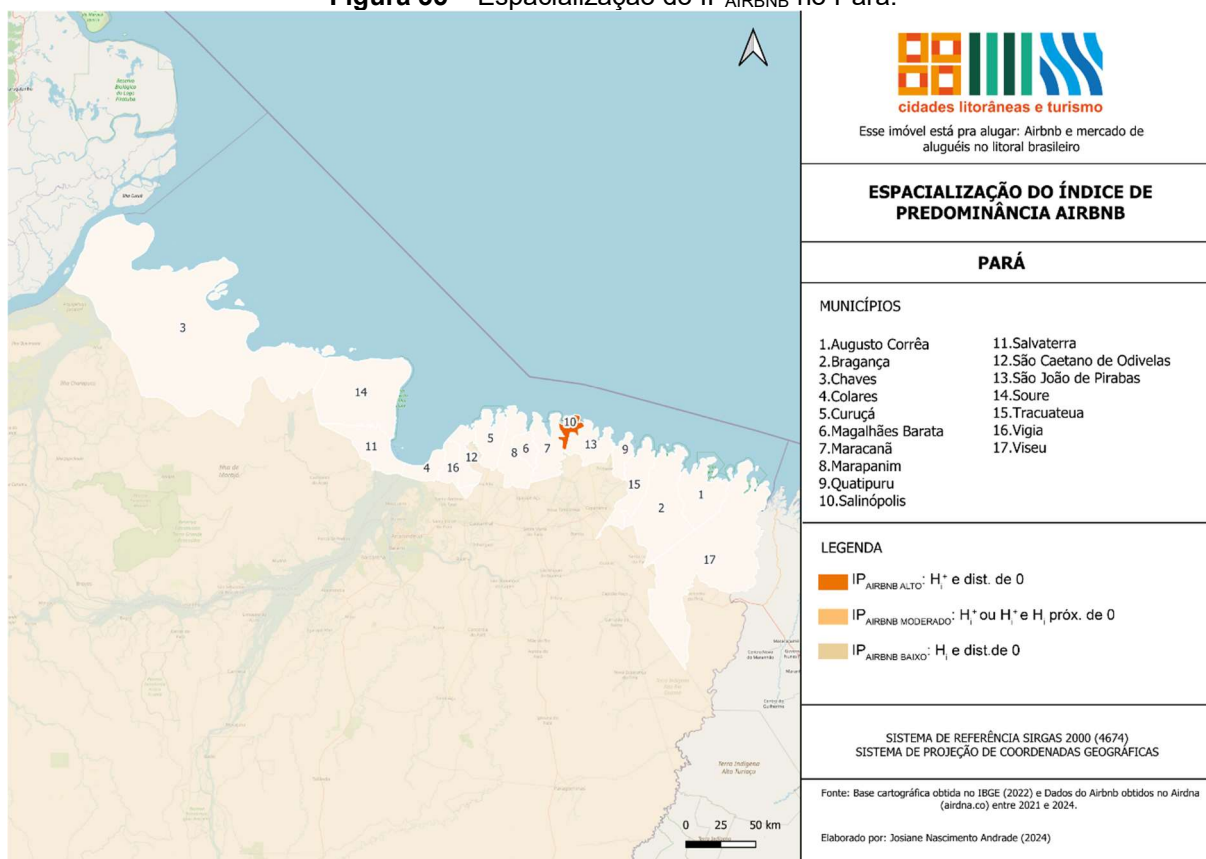
Fonte: Elaborada pela autora (2024).

O perfil de quem oferta imóveis no Airbnb em Macapá também é distinto. Ao invés de investidores buscando monetizar propriedades através do aluguel de curta duração, é mais comum encontrar anfitriões que compartilham espaços de suas próprias residências, sendo esta a única capital do recorte de análise na qual se observou esta condição. Isso contribui para que a maioria dos imóveis ofertados não sejam casas ou apartamentos inteiros, mas sim quartos individuais ou compartilhados, refletindo uma abordagem menos comercial da plataforma na cidade.

6.4.1.2 Pará

No município de Salinópolis, uma análise detalhada sobre a distribuição das categorias aqui analisadas revela uma área com escassa densidade residencial.

Figura 35 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Pará.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Esta característica sugere que, nesta área específica, o desenvolvimento residencial é incipiente, de modo que o quantitativo de anúncios no Airbnb não interfere significativamente em seu mercado de aluguéis. Tal constatação aponta para uma dinâmica de mercado equilibrada, na qual a demanda por aluguéis se

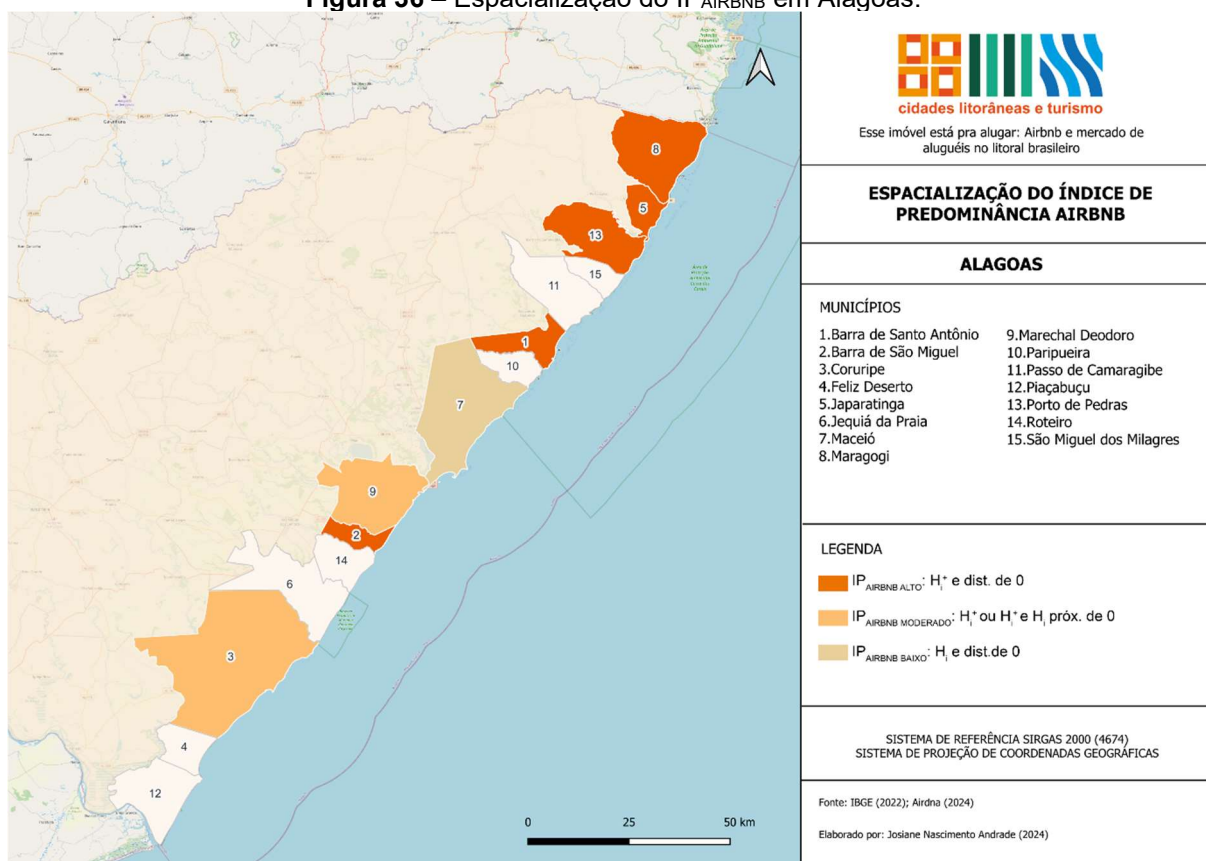
mantém estável, mesmo diante da limitada oferta residencial. Essa situação contradiz a expectativa de que uma menor densidade de domicílios residenciais resultaria em prejuízos significativos para o setor de aluguéis, sugerindo, em vez disso, uma adaptação do mercado a esse contexto específico.

6.4.2 Região Nordeste

6.4.2.1 Alagoas

Em Alagoas observam-se as três categorias do IP_{AIRBNB} entre os municípios analisados.

Figura 36 – Espacialização do IP_{AIRBNB} em Alagoas.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Em Maceió, o baixo índice de influência do Airbnb no mercado de aluguéis pode ser explicado por uma combinação de fatores econômicos, culturais e geográficos que diferenciam o estado em relação à adoção de plataformas de aluguel por temporada. Embora seja um município turístico, a presença do Airbnb não se traduz necessariamente em uma diminuição significativa da disponibilidade de imóveis para aluguéis de longa duração. Infere-se que isto ocorra tanto pela

sazonalidade do turismo quanto pela concentração imobiliária fora da área mais cobiçada pela plataforma no município, a frente oceânica.

Pela diversidade econômica de uma capital, o mercado imobiliário em Maceió não se concentra exclusivamente em áreas turísticas. Há uma oferta significativa de imóveis em bairros onde a influência do Airbnb é marginal. Nessas áreas, a dinâmica do mercado de aluguéis de longa duração segue padrões mais tradicionais, baseados em relações de moradia permanente.

Tanto Coruripe quanto Marechal Deodoro apresenta classificação moderada do IP_{AIRBNB} . Deste modo, embora o Airbnb se apresente de maneira notável, sua predominância não é suficiente para causar um impacto severo no mercado de aluguéis de longa duração. A proximidade com Maceió exerce uma influência significativa sobre o mercado imobiliário de Marechal Deodoro. Isto porque a capital possui uma economia diversificada e um mercado imobiliário robusto, o que impacta os municípios vizinhos. Marechal Deodoro se beneficia dessa proximidade, atraindo tanto turistas quanto residentes que preferem viver em áreas menos densas, mas com fácil acesso à capital.

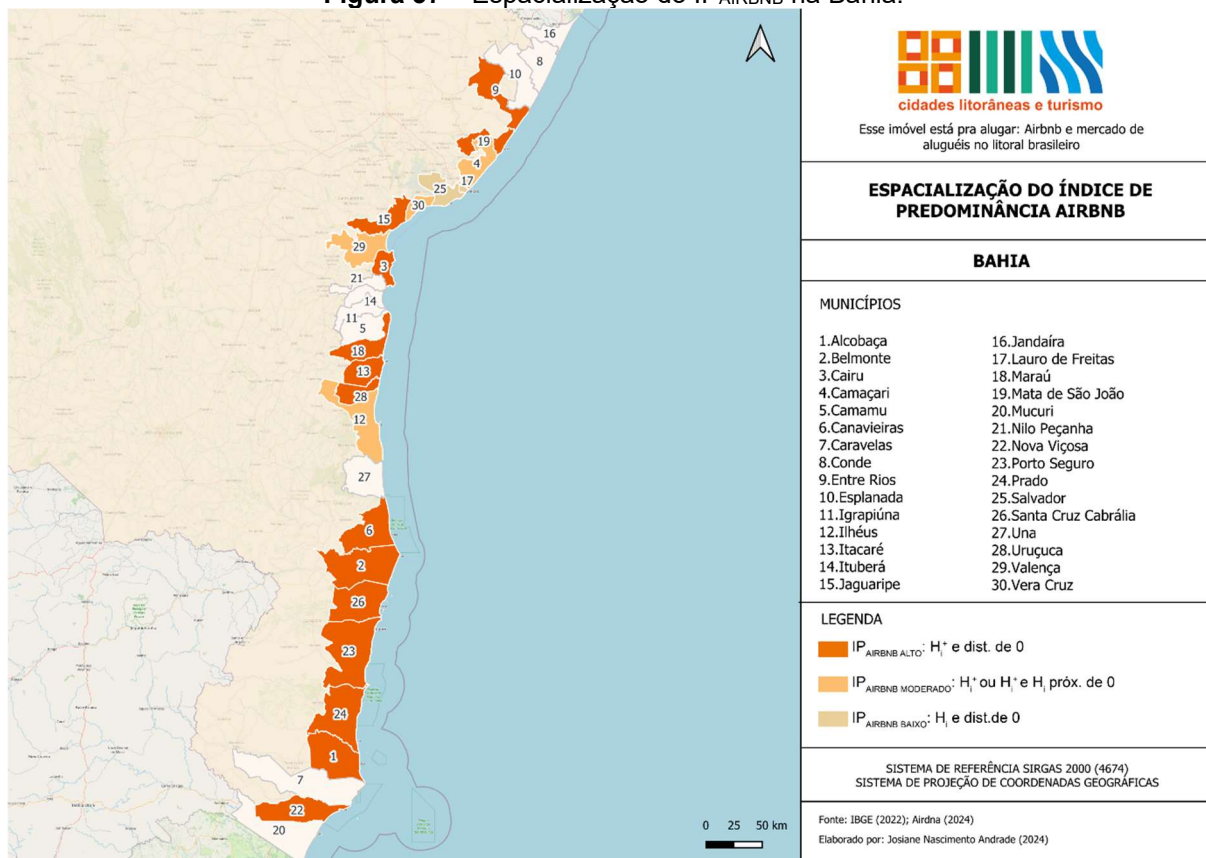
Os municípios de Barra de Santo Antônio, Japaratinga, Maragogi, Barra de São Miguel e Porto de Pedras, por sua vez, apresentam uma alta influência do Airbnb ao mercado de aluguéis. Essa classificação se baseia em diversos fatores que destacam a importância do turismo e a popularidade crescente das plataformas de aluguel de curto prazo nessas localidades. Os municípios se assemelham por serem destinos turísticos muito procurados, impulsionando o predomínio de acomodações temporárias e, conseqüentemente, a presença do Airbnb. Uma vez que um grande número de proprietários opte por listar seus imóveis na plataforma, a oferta de espaços para locação convencional diminui. Deste modo, a alta concentração de imóveis Airbnb pode evoluir menos unidades disponíveis para os residentes permanentes.

6.4.2.2 Bahia

No estado da Bahia, os municípios de Camaçari, Ilhéus, Valença e Vera Cruz apresentam uma influência moderada do Airbnb ao mercado de aluguéis devido a uma combinação de economia diversificada, distribuição equilibrada de imóveis e menor atratividade turística comparativa. Esses fatores resultam em uma oferta

estável de imóveis para aluguéis de longa duração, garantindo que a presença do Airbnb não comprometa significativamente o mercado.

Figura 37 – Espacialização do IP_{AIRBNB} na Bahia.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Já a alta influência do Airbnb nos municípios de Alcobaça, Belmonte, Cairu, Canavieiras, Entre Rios, Itacaré, Jaguaripe, Maraú, Mata de São João, Nova Viçosa, Porto Seguro, Prado, Santa Cruz Cabrália e Uruçuca resulta em impactos significativos no mercado de aluguéis de longa duração. A atração turística, sazonalidade intensa e dependência econômica do turismo elevam a presença do Airbnb, levando a desafios como aumento dos preços dos aluguéis e pressão sobre infraestruturas locais.

Como observado no mapa da Figura 37, apenas dois municípios baianos apresentam IP_{AIRBNB} baixo. A capital do estado, Salvador, possui uma economia que não depende exclusivamente do turismo. Setores como comércio, serviços e indústria são presentes, resultando em uma diversidade econômica que contribui para uma demanda constante por moradias de longa duração, mantendo o mercado de aluguéis estável. Lauro de Freitas também se beneficia da diversidade

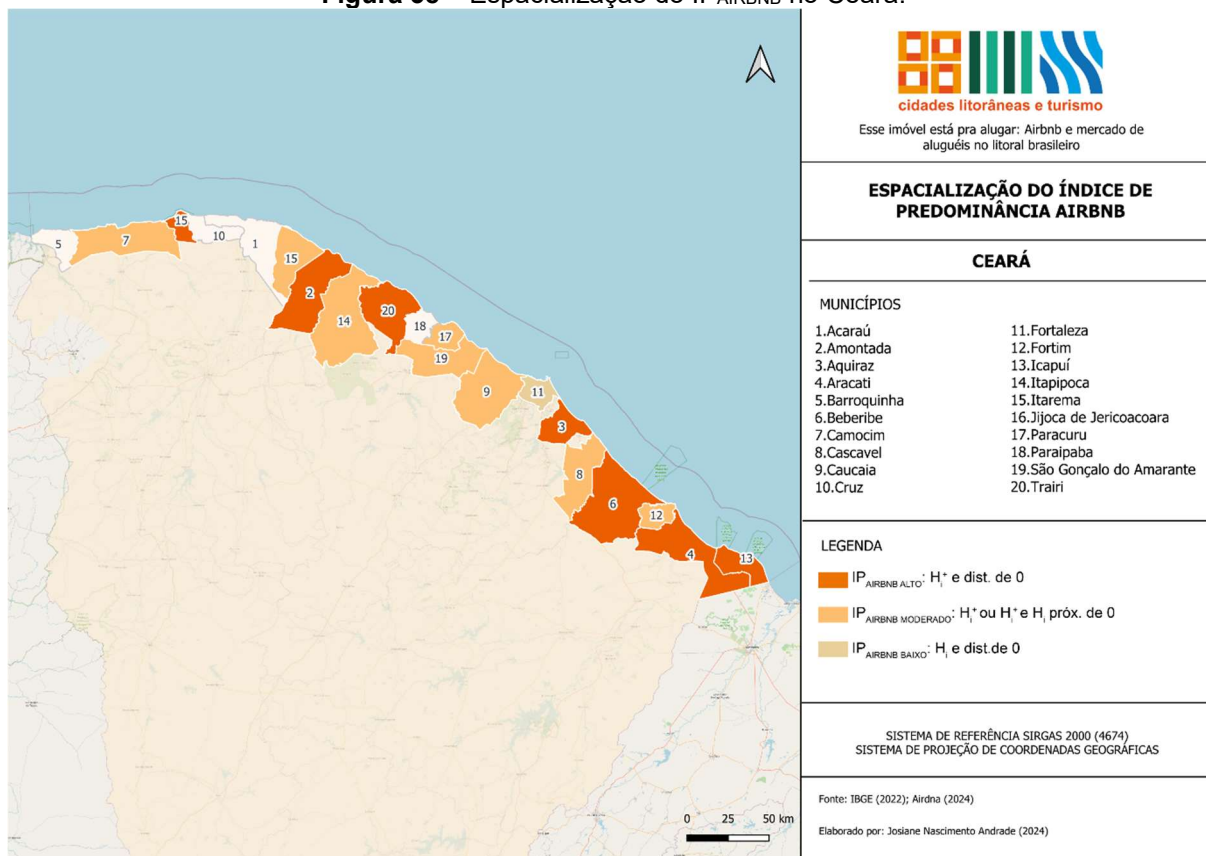
econômica da capital, em virtude de sua proximidade e até mesmo da localização do aeroporto.

Neste caso, o predomínio da moradia e dos alugueis de longa duração é ainda mais presente, haja vista a facilidade do acesso à capital para os eventuais hóspedes da plataforma Airbnb, que seguramente optam pela estadia em localidades mais próximas dos atrativos turísticos e pontos de interesse. A capital, por sua vez, com um número muito maior de domicílios, não sente tanto os eventuais impactos ao mercado de alugueis.

6.4.2.3 Ceará

No estado do Ceará, apenas a capital se classifica com IP_{AIRBNB} baixo. Embora Fortaleza seja um destino turístico popular, as áreas de maior interesse para turistas, como a Praia de Iracema, Meireles e a Beira Mar, são bem definidas e não representam a totalidade da cidade. Muitas outras áreas residenciais não são significativamente afetadas pelo turismo sazonal, resultando em uma menor pressão do Airbnb.

Figura 38 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Ceará.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Os municípios de Cascavel, Caucaia, Fortim, Itapipoca, Itarema, Paracuru e São Gonçalo do Amarante apresentam uma influência moderada do Airbnb no mercado de aluguéis de longa duração. A atratividade turística, combinada com a diversidade econômica e a oferta balanceada de imóveis, resulta em uma pressão moderada do Airbnb. Isso permite que os preços dos aluguéis e a disponibilidade de moradias permaneçam relativamente estáveis, garantindo um equilíbrio entre as necessidades dos turistas e dos residentes permanentes.

A análise dos demais municípios cearenses presentes no recorte revela uma alta influência do Airbnb no mercado de aluguéis de longa duração. A dependência econômica do turismo, combinada com a alta atratividade turística e a pressão sobre o mercado de aluguéis, resulta em um impacto significativo. O turismo em áreas como Icaraí de Amontada, por sua atratividade, pode aumentar a pressão sobre o mercado de aluguéis de longa duração uma vez que a procura por parte de interessados em aluguéis via Airbnb suba.

Em Aquiraz, a presença do Beach Park é determinante para o mercado de aluguéis de curto prazo. Como afirmam Coriolano e Barbosa (2010), o consumo turístico intensifica as dinâmicas do mercado imobiliário e provoca reestruturações espaciais associadas à especulação imobiliária. Ao Beach Park pode-se creditar a construção de megaempreendimentos voltados ao setor residencial, especialmente ao de segunda residência, através de Empreendimentos Turísticos Imobiliários - ETI'S. Eles reforçam a atuação do capital imobiliário na produção espacial e se colocam como oportunidades de investimento, uma vez que os proprietários de apartamentos podem disponibilizá-los ao pool hoteleiro ou às plataformas de hospedagem, como o Airbnb.

Aracati, com Canoa Quebrada como um dos destinos mais procurados, também apresenta uma alta concentração de imóveis na plataforma, o que pode representar uma redução da oferta para os residentes permanentes. Beberibe segue uma tendência similar devido a atrações como Morro Branco, assim como os municípios de Icapuí e Trairi. Neste último, praias como Flecheiras e Mundaú também aumentam a demanda por aluguéis de curto prazo.

No entanto, entre os municípios cearenses do recorte, Jijoca de Jericoacoara se destaca como principal destino turístico. A supervalorização dos imóveis,

impulsionada pela fama internacional do destino, impulsiona a escassez de moradias acessíveis para os residentes permanentes, uma vez que os proprietários preferem destinar suas propriedades ao aluguel de curto prazo por meio de plataformas como o Airbnb.

A demanda constante por acomodações temporárias, estimulada pela intensa divulgação e popularidade de Jericoacoara, resulta em uma alta concentração de imóveis no mercado de aluguéis de curto prazo. Este fenômeno reduz a oferta de moradias disponíveis para aluguéis de longa duração, tornando mais difícil para os moradores locais encontrar habitações a preços acessíveis. A valorização excessiva dos terrenos e imóveis, comparável aos preços praticados em cidades europeias como Paris e Milão⁴⁷, exemplifica a magnitude da especulação imobiliária na região.

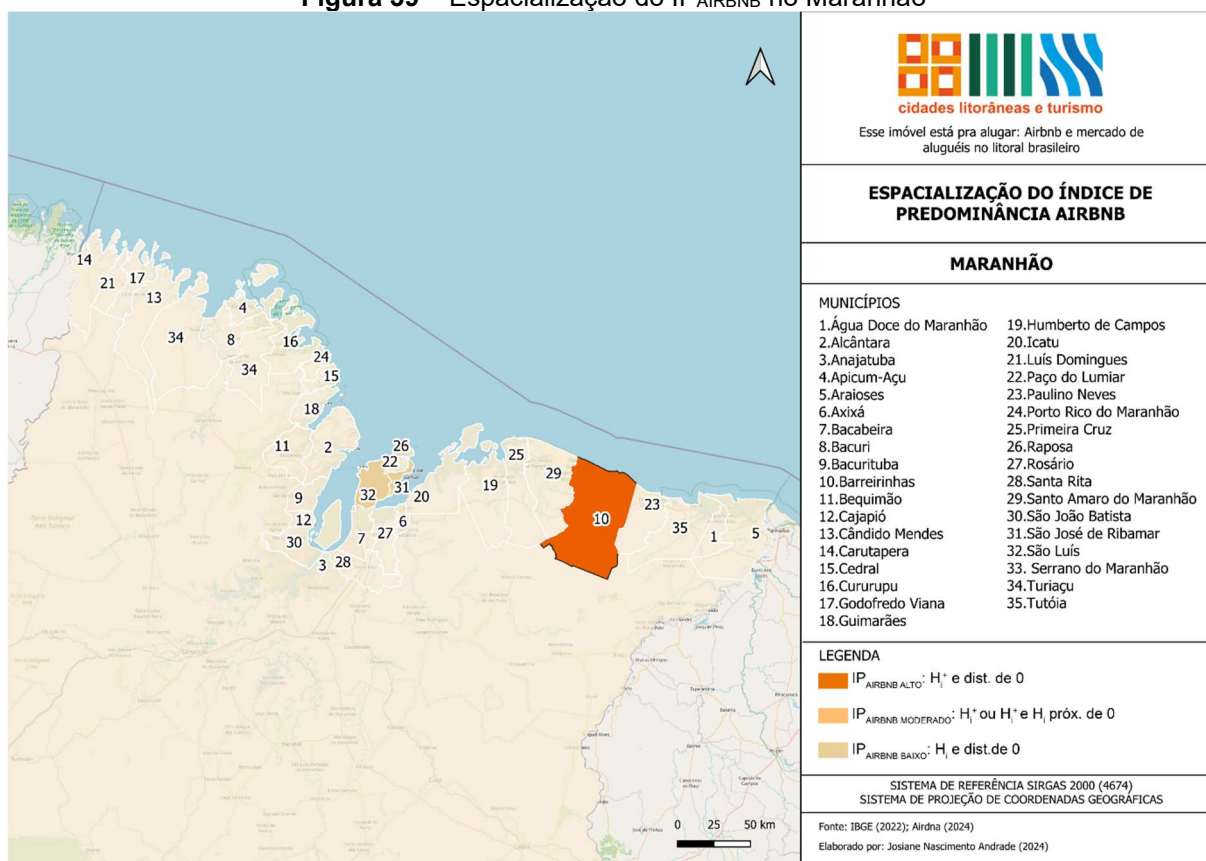
Além disso, a localização de Jericoacoara dentro de um Parque Nacional limita a expansão da área disponível para novas construções, exacerbando a pressão sobre o mercado imobiliário existente. A construção de novos empreendimentos voltados ao turismo, como hotéis e resorts, ocupa grande parte dos terrenos disponíveis, deixando pouco espaço para o desenvolvimento de moradias permanentes.

6.4.2.4 Maranhão

Dos 3 municípios maranhenses nos quais se observa a ocorrência de anúncios, 2 se classificam com IP_{AIRBNB} baixo: São José de Ribamar e São Luís. Ambos possuem um número absoluto significativo de domicílios e a presença do Airbnb não é suficiente para causar um impacto marcante no mercado de aluguéis de longa duração. A dinâmica metropolitana e a baixa relevância de segundas residências são fatores que contribuem para essa classificação.

⁴⁷ Informação obtida na matéria “Valor do metro quadrado em Jeri é comparado ao da Europa”, de Marcelino Junior para o Diário do Nordeste em janeiro de 2018. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/regiao/valor-do-metro-quadrado-em-jeri-e-comparado-ao-da-europa-1.1878638>.

Figura 39 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Maranhão



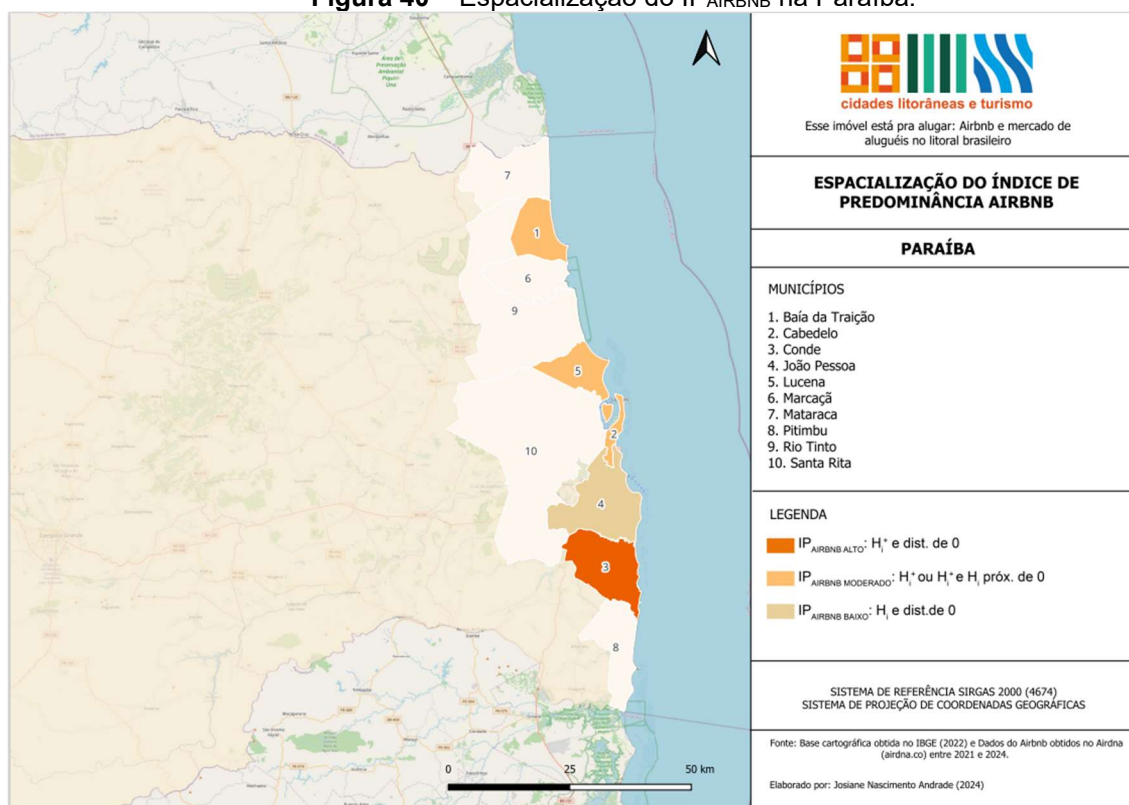
Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Barreirinhas, por sua vez, é porta de entrada para os Lençóis Maranhenses, é um destino turístico renomado e se classifica com IP_{AIRBNB} alto. O desenvolvimento do município é fortemente moldado pelo turismo, com uma infraestrutura que se adapta continuamente à crescente demanda. A presença significativa de imóveis no Airbnb indica que muitas segundas residências são alugadas a curto prazo, gerando rendimentos temporários para os proprietários, especialmente durante a alta temporada. Este fenômeno tem potencial de exercer uma pressão considerável sobre o mercado de aluguéis de longo prazo, dificultando o acesso à moradia para os residentes.

6.4.2.5 Paraíba

No estado da Paraíba, Conde é o único município caracterizado pelo IP_{AIRBNB} alto.

Figura 40 – Espacialização do IP_{AIRBNB} na Paraíba.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Esta classificação reflete uma significativa presença de imóveis disponíveis para aluguel de curto prazo, exacerbada pela valorização das áreas litorâneas e a especulação imobiliária. As mudanças nos padrões de zoneamento, a exemplo da ocorrida a partir da Lei 001/2021⁴⁸, incentivaram a elevação dos tamanhos mínimos dos lotes e dos limites de altura das edificações na faixa litorânea. Essas medidas, que facilitam o aumento de construções voltadas para a oferta em plataforma, podem agudizar a pressão no mercado de alugueis.

Baía da Traição, Cabedelo e Lucena se classificam com IP_{AIRBNB} moderado. Esses municípios estão em diferentes estágios de desenvolvimento urbano e turístico. A influência moderada do Airbnb reflete um equilíbrio entre a oferta de imóveis para turistas e para moradores permanentes, com um impacto controlado no mercado de alugueis. A preservação cultural e natural, especialmente em Baía da Traição, e a proximidade com João Pessoa, no caso de Cabedelo, são fatores que moldam essa dinâmica.

⁴⁸ Com a referida Lei Complementar e a validação da Lei Orgânica nº 002/2022, as construções na faixa de 500 metros da orla marítima deixaram de ter altura máxima de 12,9 metros para chegar a 35 metros. Disponível em: <https://cmconde.pb.gov.br/lei/lei-organica-do-municipio>.

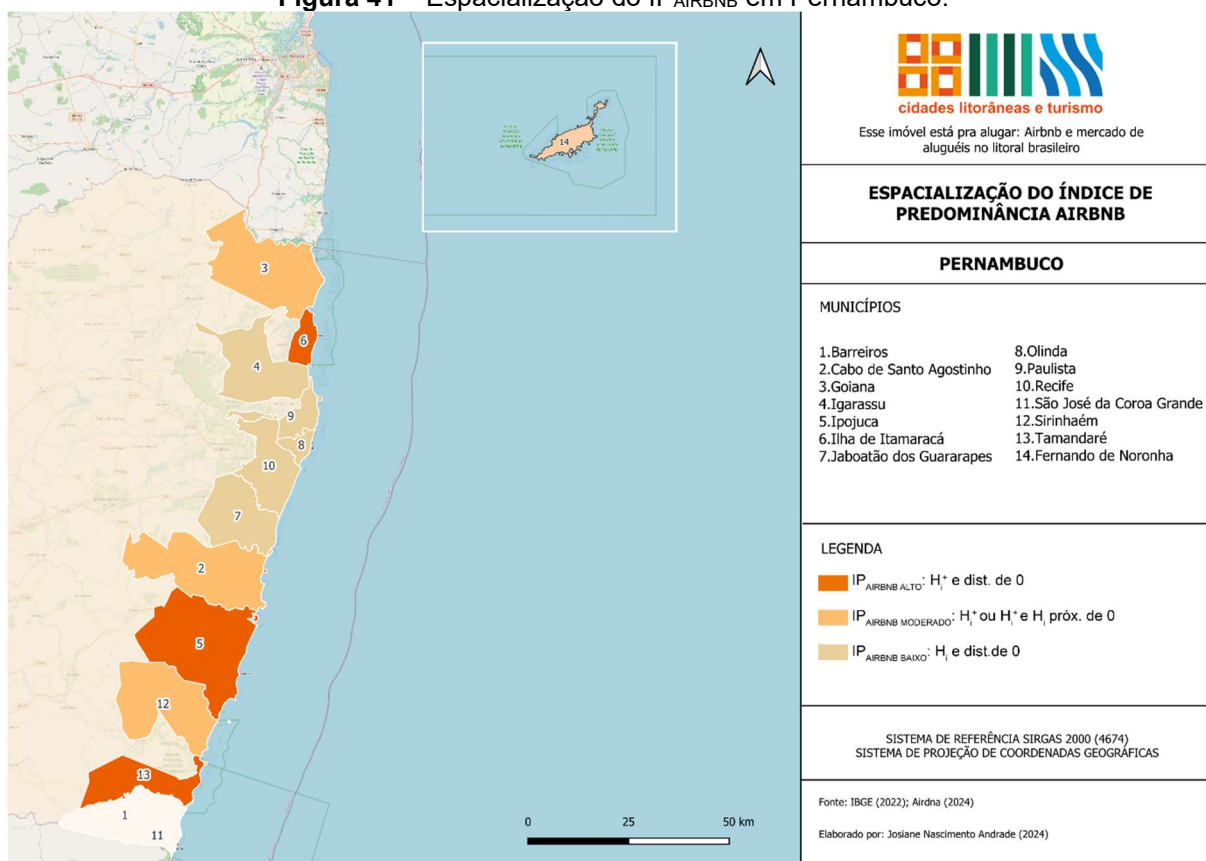
Diferentemente de outras capitais nordestinas, João Pessoa não se configurou como polo de investimento imobiliário na década de 2010 em virtude da Copa do Mundo. As praias urbanas como Tambaú, Cabo Branco e Manaíra, junto ao patrimônio histórico bem preservado, tornam a cidade um destino turístico atraente, sem que isso cause uma pressão significativa no mercado de aluguéis. A baixa presença de imóveis no Airbnb sugere que a plataforma não exerce uma pressão significativa sobre o mercado de aluguéis de longa duração. A dinâmica metropolitana e a grande quantidade de domicílios fazem com que a influência seja diluída, preservando a acessibilidade habitacional. Entretanto, nota-se uma tendência de favorecimento ao mercado imobiliário a partir de alterações no Plano Diretor, como a que excluiu a retenção especulativa de imóvel urbano e que acaba por estimular a subutilização e o descumprimento da função social da propriedade⁴⁹. O município se classifica com IP_{AIRBNB} baixo, sendo o único da Paraíba nesta condição.

6.4.2.6 Pernambuco

A capital Recife IP_{AIRBNB} baixo, refletindo a grande quantidade de domicílios e o caráter metropolitano que minimizam a influência do Airbnb ao mercado de aluguéis. Embora Recife tenha uma presença relevante da plataforma em áreas como Boa Viagem e Pina, a dinâmica imobiliária não é afetada, pois há muitos bairros nos quais não se observam anúncios e onde os aluguéis de longa duração não sofrem impacto.

⁴⁹ Informação obtida na matéria “João Pessoa: Uma cidade planejada pelo e para o povo ou para os lucros?”, de Alexandre Sabino do Nascimento e Andréa L. Porto Sales em 2024. Disponível em: <https://www.brasildefatopb.com.br/2024/03/20/joao-pessoa-uma-cidade-planejada-pelo-e-para-o-povo-ou-para-os-lucros>

Figura 41 – Espacialização do IP_{AIRBNB} em Pernambuco.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Os municípios de Olinda, Jaboatão dos Guararapes, Paulista e Igarassu reproduzem as mesmas características, uma vez que são muito próximos da capital e com a lógica metropolitana mais forte. É interessante observar, inclusive, que embora Olinda tenha um caráter de turismo principalmente relacionado ao carnaval, o quantitativo de domicílios existentes acaba por absorver tanto a oferta de segundas residências (cuja incidência é incipiente) quanto de anúncios do Airbnb (Andrade; Araujo; Cristino, 2022).

Entre os municípios com IP_{AIRBNB} moderado, Fernando de Noronha apresenta um panorama peculiar. Por ser uma ilha com acesso limitado e restrições rigorosas quanto ao uso e ocupação do solo, há poucos domicílios particulares permanentes e segundas residências. Embora a oferta de imóveis no Airbnb não seja expressiva, a escassez de domicílios sugere que qualquer aumento na disponibilidade de imóveis na plataforma poderia elevar seu IP_{AIRBNB} para alto. Além disso, a maioria dos anúncios em Fernando de Noronha é de imóveis compartilhados, refletindo o uso da plataforma como uma forma de complementar a renda através da própria residência.

A localização estratégica de Cabo de Santo Agostinho, próxima a Recife e com fácil acesso a diversas praias e atrações naturais, contribui para a demanda por aluguéis de curto prazo. A presença moderada do Airbnb indica que, embora a plataforma seja popular, ela não domina completamente o mercado de aluguéis, permitindo um equilíbrio entre a oferta de imóveis para turistas e para moradores de longa duração. No caso de Goiana, que também se apresenta com IP_{AIRBNB} moderado, pode-se apontar a influência de um polo fármaco-químico e de uma fábrica automobilística como indutores para maior oferta de imóveis de aluguel de longa duração, uma vez que a infraestrutura se volta mais para os trabalhadores que para os turistas.

Sirinhaém também apresenta uma influência moderada do Airbnb. Sua proximidade com municípios com mais atratividade turística possivelmente contribui para que os imóveis anunciados pela plataforma tenham predominância nestas outras localidades em seu detrimento. Ipojuca é um exemplo. Este município é muito reconhecido pela praia de Porto de Galinhas, Ipojuca, um dos destinos turísticos mais famosos do Brasil. Seu IP_{AIRBNB} é alto, com muitos imóveis inteiros ofertados na plataforma, o que repercute nos aluguéis de longa duração.

Outro município do litoral sul com classificação alta é Tamandaré. A sua popularidade como destino turístico, muito pautada na Praia dos Carneiros, respalda o alto número de anúncios do Airbnb em seu território. O interesse do mercado imobiliário no litoral sul pernambucano fica explícito a partir dos investimentos voltados à segunda residência e ao turismo, os ETI's. Araujo (2011) já destacava a área como a mais valorizada pelos como resorts, mas a chegada das plataformas, sobretudo o Airbnb, possibilitou que outros tipos de empreendimento se tornassem opções interessantes para os investidores⁵⁰. A Figura 42 a seguir apresenta um print da seção de lançamentos da Due Incorporadora, sendo 3 dos 4 localizados no litoral sul. Já na figura 43 pode-se observar que um dos elementos destacados nestes empreendimentos é a gestão de aluguéis.

⁵⁰ Ver mais em <https://jc.ne10.uol.com.br/jc360/2023/01/15166153-novos-condominios-nas-praias-de-carneiros-e-muro-alto-atraem-investidores.html>.

Figura 42 – Lançamentos Due Incorporadora.

The screenshot displays the 'EMPREENDIMENTOS' section of the Due Incorporadora website. It features a dark blue header with the company logo and navigation links. Below the header, four project cards are arranged in a grid. Each card shows a photograph of the project, its status (e.g., 'EM CONSTRUÇÃO' or 'LANÇAMENTO'), the project name, location, and a list of apartment types and sizes.

Projeto	Status	Localização	Tipos de Apartamentos
Boulevard Praia dos Carneiros	EM CONSTRUÇÃO	Praia dos Carneiros, Tamandaré - PE	Studio, 2 e 3 quartos; Apartamentos de 25,20m² até 99,61m²
Cais Eco Residência	EM CONSTRUÇÃO	Praia de Muro Alto, Ipojuca - PE	1, 2 e 4 quartos; Apartamentos de 36,72m² até 175,29m²
Casa do Poço	LANÇAMENTO	Poço da Panela - Recife/PE	3 quartos; Apartamentos de 92,20m² e 105,77m²
Costa Azul	EM CONSTRUÇÃO	Praia dos Carneiros, Tamandaré - PE	Studio, 2 e 3 quartos; Apartamentos de 24,89m² até 87,23m²

Fonte: <https://dueinc.com.br/empreendimentos/> (2024).

Figura 43 – Empreendimento na Praia dos Carneiros.

The screenshot shows the project page for 'Boulevard Praia dos Carneiros'. The header includes the project name, a tagline 'Um novo encontro com a natureza', the location 'Praia dos carneiros - Tamandaré - PE', and a 'Em Construção' status badge. A large, high-quality photograph of the building and pool area is the central focus. Below the image, there is a 'SOBRE' section with a descriptive paragraph.

SOBRE

O Boulevard Praia dos Carneiros é um empreendimento de praia criado para atender todos os estilos de vida. Seja para investir ou morar, o novo destino DUE oferece novas possibilidades e experiências para viver o melhor da região.

PERFIL

- Studio, 2 e 3 quartos
- Coberturas Duplex com Rooftop
- Apartamentos de 25,20m² até 99,61m²
- Serviços de gestão de aluguéis
- Lazer Completo

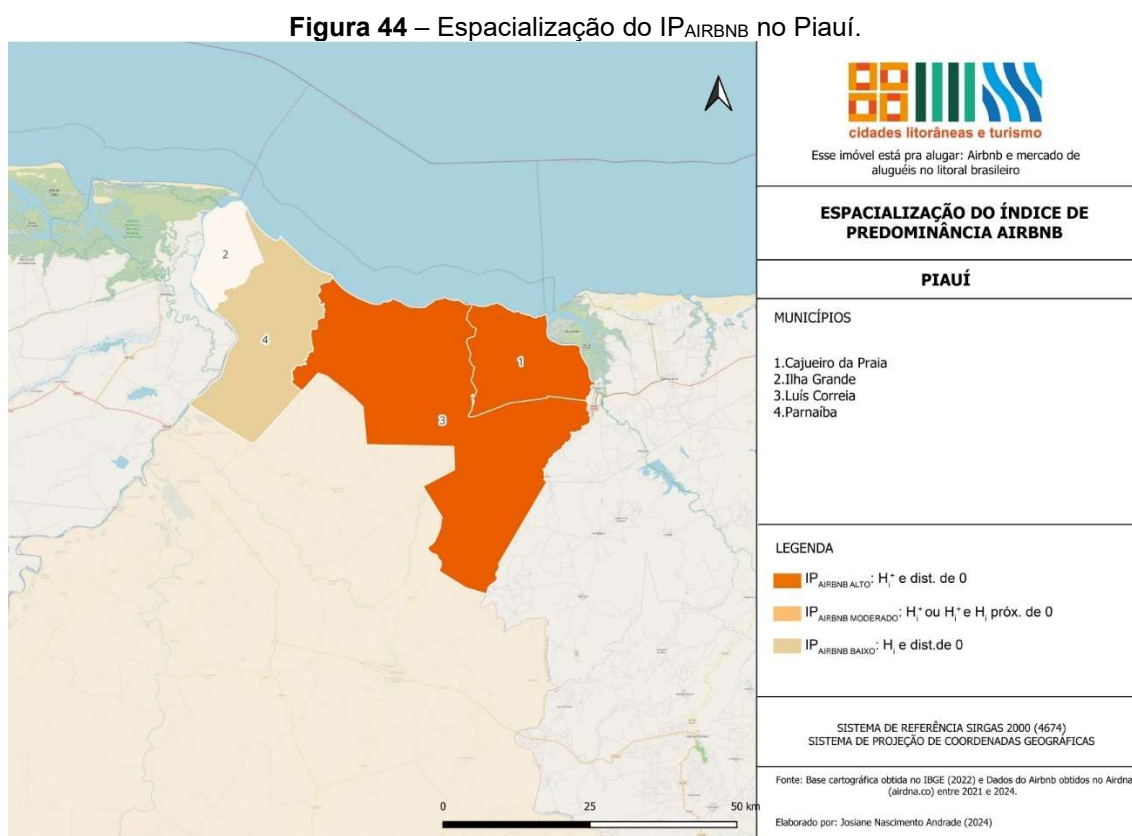
Fonte: <https://dueinc.com.br/empreendimentos/> (2024).

Localizado no litoral norte do estado, o município de Ilha de Itamaracá também se classifica com IP_{AIRBNB} alto. Entretanto, diferentemente do que se observa no litoral sul, este não é um destino que desperta grande interesse das incorporadoras e demais investidores do mercado imobiliário. A sua classificação se

deve muito ao fato deste ser um município que concentra um alto número de segundas residências, característica consolidada até a década de 1970, quando Itamaracá figurava como um destino de veraneio para os recifenses (Andrade, 2018). A construção do complexo prisional no município, bem como os investimentos direcionados ao litoral sul em detrimento do norte contribuíram para afastar o interesse turístico, deixando o município com um grande estoque de segundas residências que, atualmente, são disponibilizadas em parte nas plataformas de hospedagem, sobretudo no Airbnb.

6.4.2.7 Piauí

Entre os municípios litorâneos do Piauí, observa-se a classificação alta do IP_{AIRBNB} em Luís Correia e Cajueiro da Praia. Em Parnaíba, por sua vez, observa-se a classificação baixa.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Borges (2022) destaca a transformação das áreas litorâneas do Piauí devido ao turismo e ao desenvolvimento imobiliário, especialmente em Luís Correia e Cajueiro da Praia, onde o aumento de imóveis de segunda residência tem sido significativo. Entre 2000 e 2010, Luís Correia viu um aumento de 19% no número de

domicílios de uso ocasional, enquanto Cajueiro da Praia experimentou um aumento de 45%. Este crescimento é atribuído à atratividade das praias locais e ao desenvolvimento de novos empreendimentos como condomínios e resorts, que transformaram esses municípios em importantes destinos turísticos. Essa dinâmica de mercado tem impulsionado a valorização imobiliária e alterado o perfil urbano e social das áreas, com implicações tanto para a economia local quanto para o modo de vida das comunidades tradicionais⁵¹.

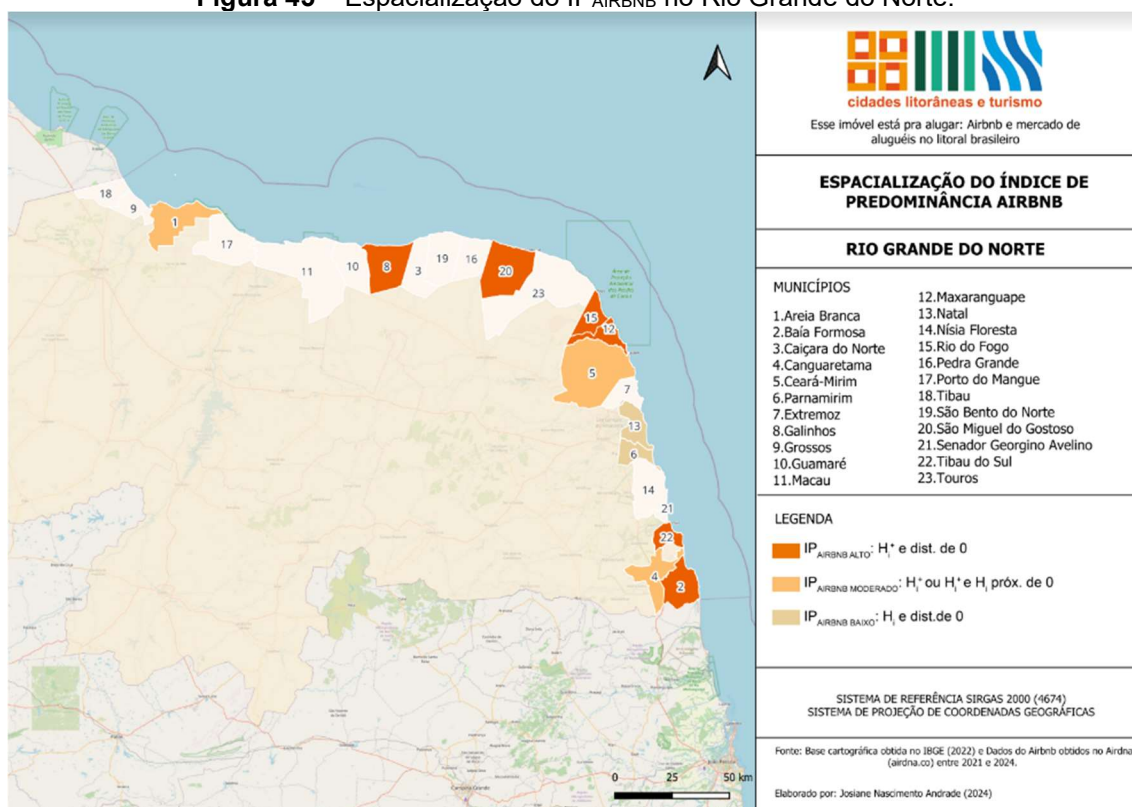
Entre 2000 e 2010 Parnaíba teve um aumento significativo de 107,1% no número de domicílios de uso ocasional, refletindo uma intensificação do desenvolvimento imobiliário relacionado ao turismo e ao lazer na região. Este crescimento é um dos maiores entre os municípios citados, indicando uma expansão e valorização consideráveis do mercado imobiliário local, potencialmente ligada à presença de atrações turísticas e à melhoria da infraestrutura (Borges, 2022). Entretanto, há um equilíbrio maior entre os domicílios totais e os anúncios, fazendo com que este município não siga a mesma classificação dos outros.

6.4.2.8 Rio Grande do Norte

Os municípios de Areia Branca, Canguaretama e Ceará-Mirim, localizados no Rio Grande do Norte, apresentam um IP_{AIRBNB} moderado. Isto reflete uma interação equilibrada entre a oferta de hospedagem via Airbnb e as necessidades de moradia de longa duração para os residentes.

⁵¹ Ver mais em <https://ocorrediariorio.com/pescadores-artesanais-de-cajueiro-da-praia-pi-denunciam-perseguido-por-especulacao-imobiliaria/>.

Figura 45 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Rio Grande do Norte.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

O município de Areia Branca, situado no Rio Grande do Norte, tem experimentado significativas transformações em sua paisagem e estrutura socioeconômica ao longo das últimas duas décadas. Essas mudanças são amplamente atribuídas à intensificação da urbanização, expansão da indústria de sal marinho, atividades petrolíferas, e mais recentemente, à instalação de parques eólicos. Estes fatores não apenas alteraram o ambiente físico de Areia Branca, como também tiveram um impacto direto na vegetação local e nos campos de dunas, intensificando a degradação ambiental devido ao necessário desmatamento para acomodar tais desenvolvimentos (Ibiapina; Aloufa, 2019).

Essas atividades industriais e a expansão urbana têm consequências profundas não apenas para o meio ambiente, mas também para o mercado imobiliário local, incluindo o setor de aluguéis de curta duração operado por plataformas como o Airbnb. O índice moderado pode ser parcialmente explicado pela dinâmica entre o desenvolvimento industrial e a disponibilidade de espaços para turismo e lazer. Enquanto as indústrias locais e a urbanização atraem uma força de trabalho que necessita de alojamento de longa duração, os atributos

turísticos do município, como suas praias e a crescente infraestrutura de parques eólicos, atraem visitantes que buscam hospedagens temporárias.

Canguaretama beneficia-se da sua proximidade com a famosa Praia de Baía Formosa e o Santuário Ecológico de Pipa. Embora estas áreas tenham um fluxo considerável de turistas, Canguaretama mantém uma atmosfera mais reservada, o que limita a pressão sobre o mercado imobiliário local. A atividade do Airbnb é perceptível, mas sem comprometer significativamente a oferta de moradia permanente. O turismo em Ceará-Mirim também é sazonal, com picos durante os meses de verão e feriados prolongados. O Airbnb nesse município tem crescido, proporcionando aos proprietários uma fonte de renda adicional. Contudo, a existência de uma base sólida de residências permanentes assegura que o mercado de aluguéis de longa duração não seja totalmente absorvido pelo turismo.

Natal, a capital do estado, apresenta um IP_{AIRBNB} baixo. Apesar da forte vocação turística, Natal o baixo índice pode ser atribuído à ampla disponibilidade de hotéis e pousadas que dominam o setor de hospedagem. A cidade possui uma infraestrutura hoteleira bem desenvolvida que atende à demanda de turistas, limitando assim a necessidade de aluguéis de curto prazo através de plataformas como Airbnb. Além disso, a característica metropolitana faz com que os domicílios existentes sejam numerosos, de modo a não permitir que o mercado sinta tanto o impacto da plataforma em seu território.





Parnamirim, por sua proximidade com a capital, reproduz a dinâmica observada em Natal. A cidade tem experimentado um crescimento residencial significativo, com o desenvolvimento de novos condomínios e bairros planejados voltados tanto para moradia permanente quanto para aluguéis de temporada.

Os municípios de Baía Formosa, Galinhos, Maxaranguape, Rio do Fogo, São Miguel do Gostoso e Tibau do Sul, todos com IP_{AIRBNB} alto, são reconhecidos por suas características únicas que atraem turistas, refletindo a crescente demanda por aluguéis de curta duração nessas regiões. Esses locais possuem atributos distintos que os tornam destinos atraentes para visitantes, resultando em uma significativa presença do Airbnb que influencia diretamente o mercado local de aluguéis.

Tibau do Sul se destaca por Pipa, um destino turístico muito procurado e cuja popularidade atraiu muitos investimentos imobiliários. Gomes (2013) aponta que a atividade pesqueira era a principal fonte de renda para muitas famílias e comunidades tradicionais até a década de 1970, quando a área passou a ser muito procurada para a prática de surf. A partir da década de 1980, os agentes imobiliários começam a comprar as terras a um baixo preço, que acabou por afastar as atividades mais tradicionais e a direcionar a economia do município ao turismo de sol e mar.

A popularidade crescente de Pipa resultou na expansão da oferta de hospedagem, inicialmente composta por pequenas pousadas que eventualmente deram lugar a estabelecimentos maiores, refletindo o crescente interesse turístico. Com a facilidade da oferta de imóveis em plataformas como o Airbnb, outros tipos de empreendimento imobiliário se espalharam na região, causando uma pressão no mercado local (Marques; Galvão, 2016). Na Figura 46 é possível observar um anúncio de imóvel a venda, com destaque para sua configuração “pronta para rentabilizar” no Airbnb.

Figura 46 – Anúncio de imóvel em Pipa.

 150 m ² tot.	 3 banheiros	 3 vaga	 3 quarto
--	--	---	---

Flats com piscina recém-inaugurados, em localização privilegiada, equipados

3 lindos flats, muito bem acabados, com mobília e equipamentos novos, construção nova, já rentabilizando pelo booking e Airbnb.

entradas independentes

cada flat conta com:

linda piscina com Deck de madeira e ducha externa;

guarda roupas, cama confortável, mesa, cadeiras, sofá, fogão, frigobar, louças e acessórios, além de banheiro com box, roupas de cama e banho.

além dos 3 flats preparados, tem outra suíte menor, usada como almoxarifado.

Fonte: ImoveiWeb (2024).

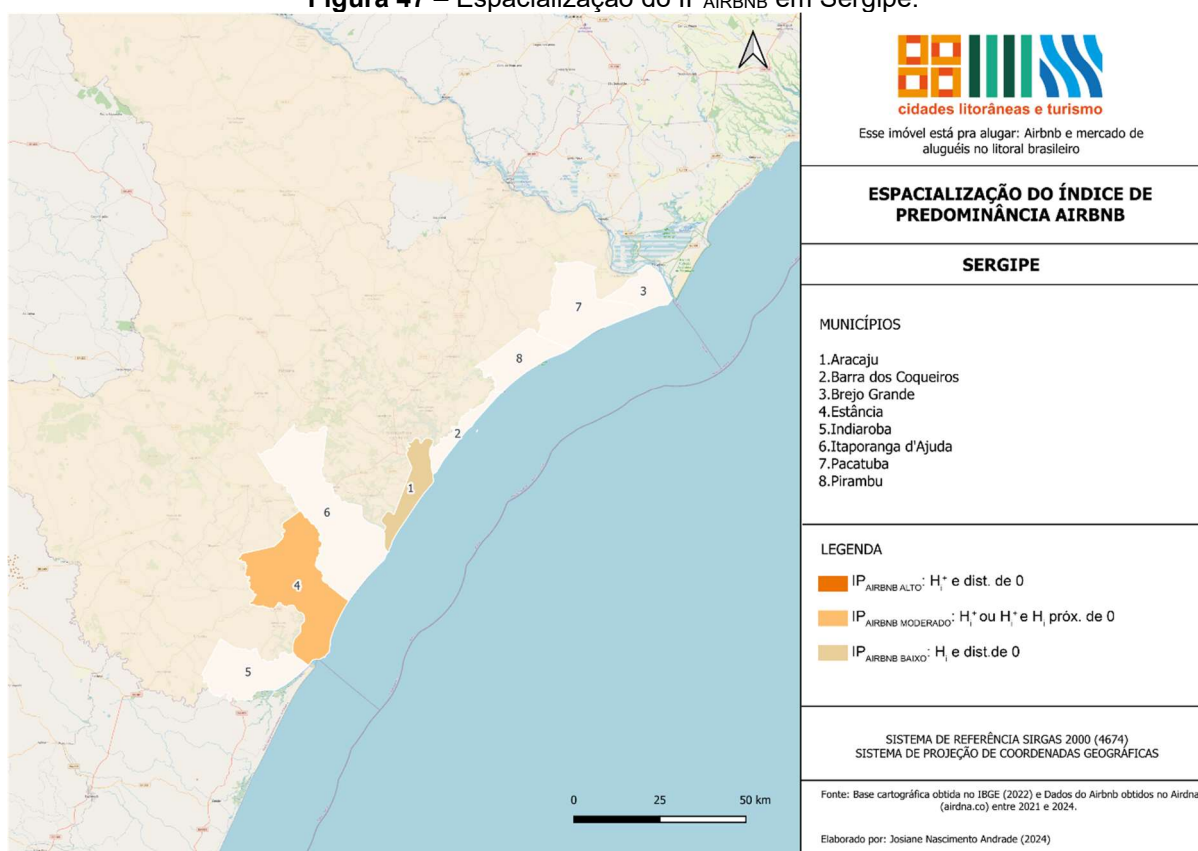
A popularidade de destinos como Tibau do Sul não apenas transformou a economia local como também impulsionou a construção de uma infraestrutura de hospedagem diversificada, que atraiu significativos investimentos imobiliários e

resultou na proliferação de empreendimentos como concebidos para aproveitar o potencial das plataformas de aluguel como o Airbnb. Assim, a expansão de serviços e adaptação à economia do turismo solidifica o alto IP_{AIRBNB} nessas regiões, delineando um novo perfil de uso e ocupação do solo que pode prejudicar o equilíbrio do mercado de aluguéis tradicionais.

6.4.2.9 Sergipe

Em Sergipe dois municípios aparecem na classificação IP_{AIRBNB} , a saber, Aracaju e Estância.

Figura 47 – Espacialização do IP_{AIRBNB} em Sergipe.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

No contexto de Aracaju e Estância, observa-se um panorama distinto em relação ao índice de influência do Airbnb, atribuído ao processo de especulação imobiliária e à dinâmica de urbanização que cada município experimentou. Aracaju, com um índice baixo, possui uma estrutura urbana mais consolidada e uma oferta maior de habitações permanentes, fruto do crescimento populacional intensivo nas últimas décadas, amplamente motivado por investimentos industriais e infraestruturais, como a exploração do petróleo e a criação do Distrito Industrial nos anos 1970. Essa expansão, direcionada pelo poder público e acomodada pela

estocagem de terras em municípios periféricos, minimizou a escassez e o alto custo do solo em Aracaju, reduzindo a pressão por desenvolvimentos voltados para o turismo de curta duração (Gesteira; Cavalcante, 2016).

Estância, por sua vez, apresenta IP_{AIRBNB} moderado. O crescimento e a transformação do município, especialmente após 2010 com a inauguração da ponte Joel Silveira, marcaram uma nova fase no desenvolvimento imobiliário do litoral sul de Sergipe. Esta conexão infraestrutural facilitou o acesso e intensificou a especulação imobiliária nas praias da zona, como Caueira em Itaporanga d'Ajuda e Abaís, em Estância, que já vinham sendo ocupadas por segundas residências desde a década de 1980 (Prata, 2024).

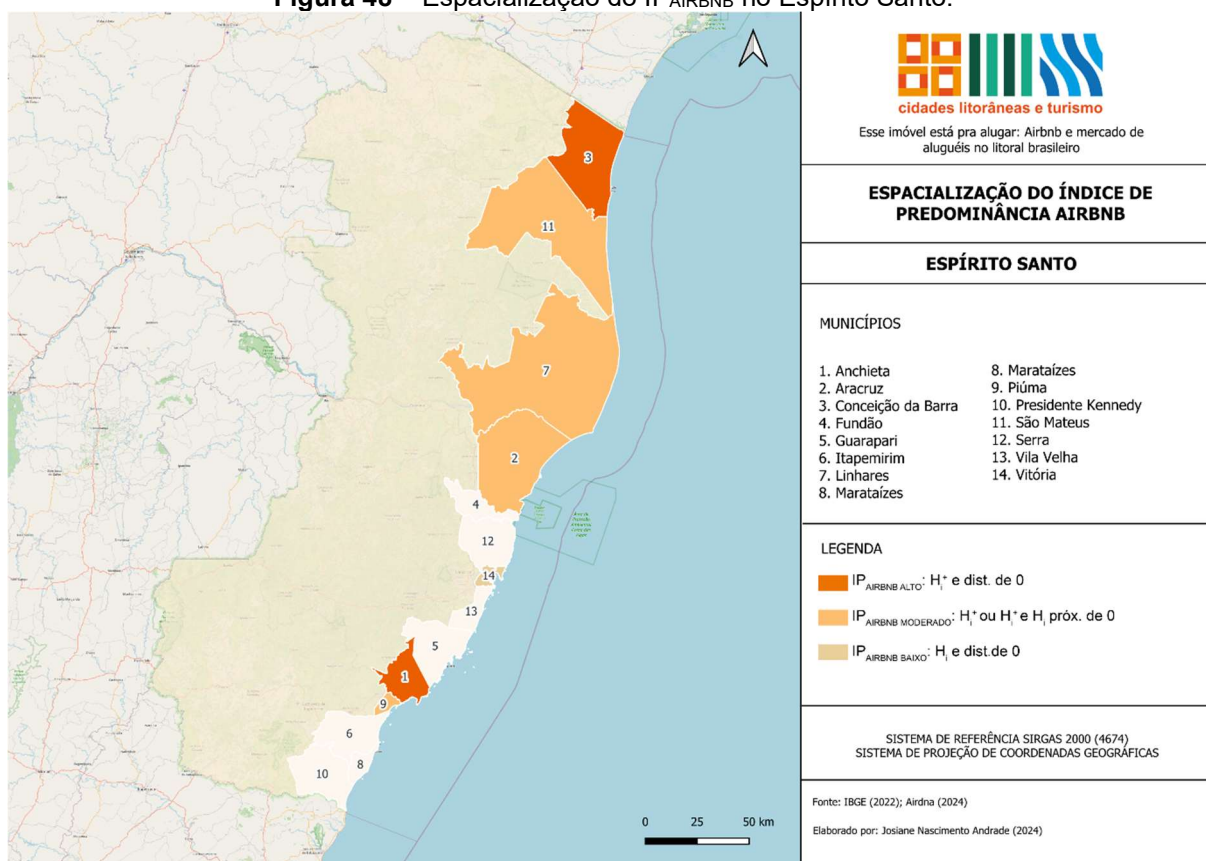
A construção da ponte não apenas impulsionou o acesso e o desenvolvimento econômico nessas áreas, mas também alterou significativamente o mercado imobiliário local. A facilidade de acesso a partir de Aracaju expandiu o interesse por investimentos tanto em empreendimentos individuais quanto em loteamentos e condomínios. Este fenômeno resultou em uma diversificação dos tipos de hospedagem disponíveis, promovendo um aumento na oferta de acomodações de curta duração que são ideais para a plataforma Airbnb.

6.4.3 Região Sudeste

6.4.3.1 Espírito Santo

Aracruz, Linhares, Piúma e São Mateus, localizados no Espírito Santo, apresentam um IP_{AIRBNB} moderado Airbnb, o que reflete um equilíbrio particular entre turismo sazonal e habitação permanente. Esta classificação pode ser atribuída a uma combinação de fatores: a existência de setores industriais e comerciais robustos que proporcionam uma base de residência permanente forte (inclusive baseando-se na produção de petróleo e gás da região), juntamente com atrações naturais e turísticas que impulsionam o turismo sazonal. A interação entre esses elementos molda o mercado imobiliário local, permitindo um desenvolvimento equilibrado entre hospedagem de longa e curta duração.

Figura 48 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Espírito Santo.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

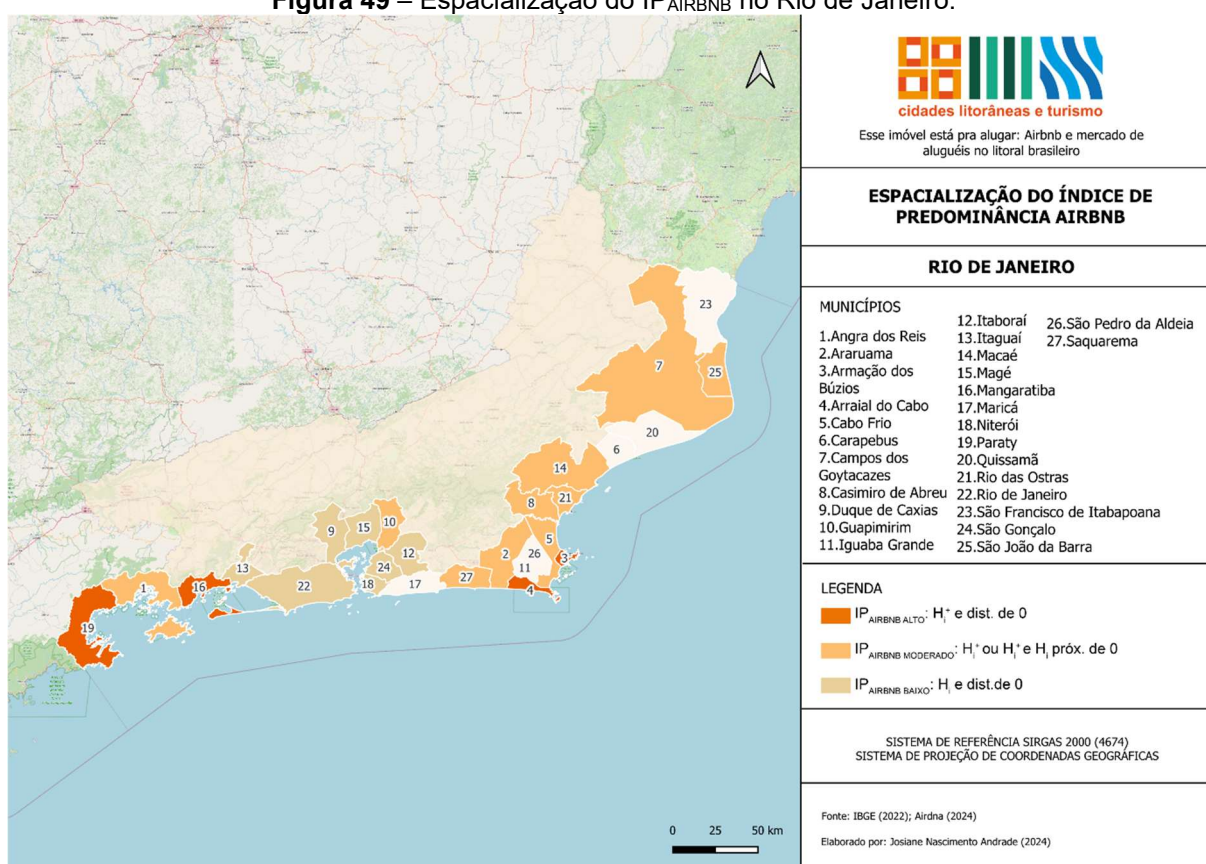
Vitória exibe um índice baixo, que pode ser atribuído a vários fatores estruturais e econômicos característicos de uma capital. Como centro administrativo, político e econômico do estado, Vitória possui uma dinâmica urbana robusta que sustenta principalmente a demanda por residências permanentes, o que influencia diretamente a menor presença de aluguéis de curto prazo. Soma-se a isso o fato de que, apesar de pontos turísticos atrativos, o turismo não é tão intenso comparado a outras capitais litorâneas mais focadas nesse setor, como Rio de Janeiro ou Salvador.

Já os municípios de Anchieta e Conceição da Barra são fortemente dependentes do turismo. Durante as temporadas altas, a demanda por acomodações temporárias aumenta significativamente, incentivando os proprietários a listarem seus imóveis no Airbnb. Com isso, estes foram os únicos municípios do Espírito Santo a se classificarem com IP_{AIRBNB} alto.

6.4.3.2 Rio de Janeiro

Os municípios de Armação dos Búzios, Arraial do Cabo, Mangaratiba e Paraty se apresentam com um IP_{AIRBNB} alto, refletindo intensa atividade turística e consequente demanda por hospedagens. Cada localidade possui atributos distintos que atraem muitos visitantes, tanto nacionais quanto internacionais, favorecendo o uso de plataformas de aluguel de curta duração. A alta procura, associada ao baixo estoque de imóveis para aluguel podem representar uma sobrecarga e consequentes transtornos ao mercado.

Figura 49 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Rio de Janeiro.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

No Rio de Janeiro foram observados 7 municípios com IP_{AIRBNB} baixo: Duque de Caxias, Itaboraí, Itaguaí, Magé, Niterói e a capital, Rio de Janeiro. Com exceção da capital, esses municípios possuem um perfil mais industrial e suburbano, com foco menos intensivo em turismo. Duque de Caxias, por exemplo, é um importante centro logístico e industrial, assim como Itaguaí, que também é um polo logístico crucial devido ao seu porto. Itaboraí, (recentemente impulsionado pelo complexo petroquímico do COMPERJ) e Magé, apresentam uma dinâmica mais voltada para o

setor de serviços locais e indústria, não atraindo grandes fluxos turísticos que justificariam uma forte presença do Airbnb.

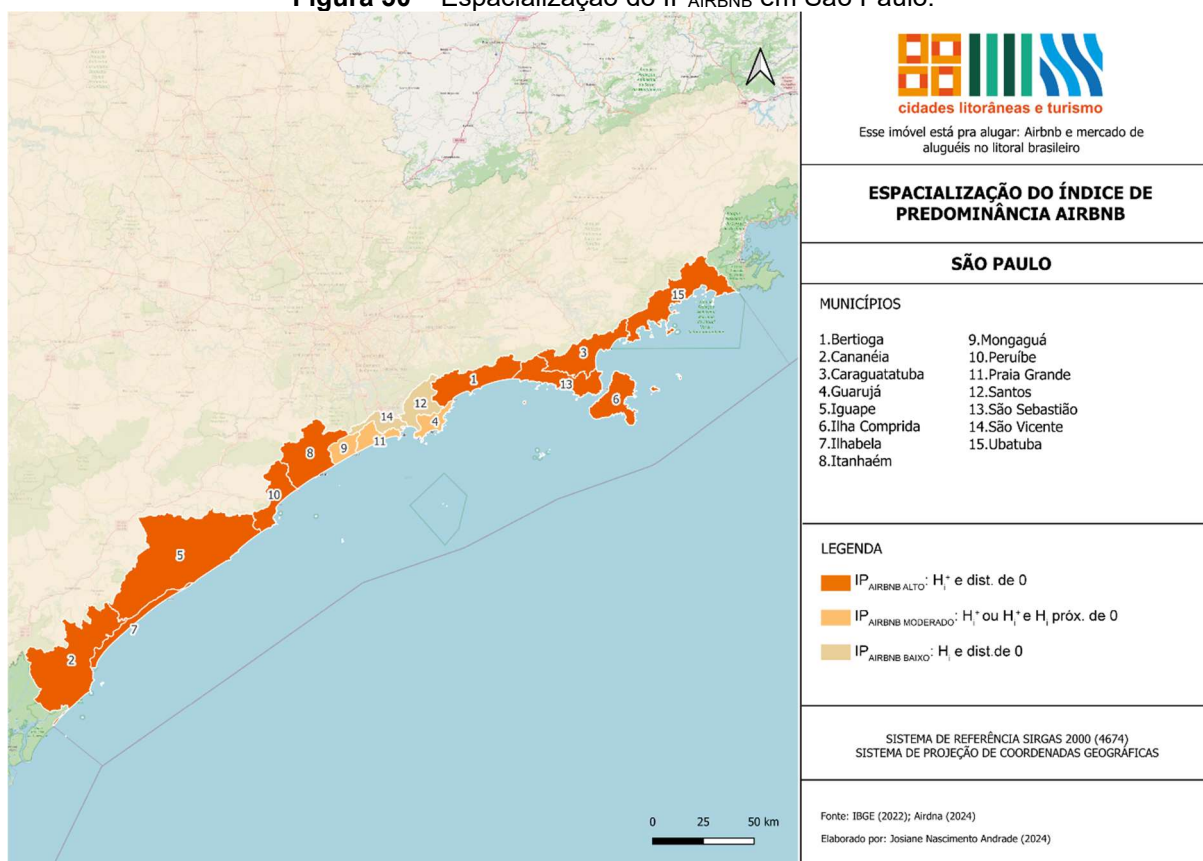
Em se tratando dos municípios com IP_{AIRBNB} moderado, Angra dos Reis se destaca. A alta concentração de segundas residências, especialmente em condomínios que oferecem serviços e segurança valorizados por proprietários frequentemente residentes em outras localidades, ajuda a entender a sua classificação. A análise de Júnior e Fonseca (2022) corrobora esta percepção, dando destaque à Praia Grande, Praia do Bonfim e Praia da Biscaia como localidades de grande predominância. Apesar dessa expressividade, o quantitativo de domicílios utilizados como residência reflete uma demanda equilibrada por aluguéis de curto e longo prazo, sustentada por uma infraestrutura que suporta tanto o turismo quanto a vida residencial, sem dominar completamente o mercado imobiliário local.

Niterói, por sua vez, funciona como uma cidade-dormitório para muitos que trabalham no Rio de Janeiro, além de ter um mercado imobiliário próprio bem desenvolvido que atende principalmente aos moradores locais. Em se tratando do município do Rio de Janeiro, tem-se um caso bastante específico, visto que este concentra o maior número de anúncios do recorte e representa um *hotspot* turístico mundial, com muita expressividade no Airbnb. Apesar disso, o Rio possui uma vasta oferta de moradia permanente que acaba por absorver a demanda por aluguéis de curta duração. O próximo capítulo tratará especificamente deste município, apresentando as suas características por bairro, variando assim a escala de análise para demonstrar que, de fato, nem mesmo na localidade com a maior concentração de anúncios do litoral brasileiro há um impacto tão nítido ao mercado de aluguéis.

6.4.3.3 São Paulo

Em São Paulo os municípios de Santos e São Vicente se classificam com IP_{AIRBNB} baixo. Isto pode ser atribuído a vários fatores estruturais e socioeconômicos predominantes nas duas cidades.

Figura 50 – Espacialização do IP_{AIRBNB} em São Paulo.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Santos, conhecida por seu porto, um dos mais importantes do hemisfério sul, apresenta uma economia diversificada com setores fortes de comércio, serviços e indústria. A especulação elevada sobre o solo urbano, evidenciada pelos preços do metro quadrado que podem chegar a ser dez vezes maiores na orla em comparação com a zona noroeste da cidade (Farias, 2018), exclui as camadas populares das melhores localizações. Este fenômeno não é apenas um problema de exclusão social, mas também de disponibilidade de moradia, como demonstrado pelo declínio no número de domicílios em determinadas áreas, onde residências mais acessíveis são substituídas por construções de luxo com áreas comuns amplas e poucas unidades por edifício.

Desta forma, a dinâmica imobiliária de Santos resulta em um mercado de aluguéis de longa duração dominado por ofertas de alto custo e uma reduzida influência das plataformas de aluguel de curta duração como o Airbnb, que apesar de sua expressividade em número de anúncios, não conseguem penetrar significativamente num mercado já saturado por uma oferta imobiliária voltada para um nicho específico. Como aponta Farias (2018), as opções limitadas para novas

construções e a legislação urbanística que favorece este tipo de desenvolvimento apenas reforçam essa tendência, impactando diretamente na estrutura demográfica e no perfil de moradia da cidade.

São Vicente, adjacente a Santos e considerada a cidade mais antiga do Brasil, compartilha algumas características econômicas com sua vizinha, mas em escala menor. Embora também se beneficie do turismo, principalmente durante a temporada de verão, a cidade não vê uma conversão significativa de suas propriedades residenciais em aluguéis de curto prazo. Isso pode ser parcialmente explicado pelo fato de que muitos visitantes preferem hospedar-se em Santos, que oferece uma infraestrutura turística mais desenvolvida e diversificada.

Guarujá é conhecido por suas praias atrativas e infraestrutura turística desenvolvida. Apesar da forte presença do turismo e dos empreendimentos voltados para o uso nas plataformas (Figura 51), o município mantém uma considerável quantidade de moradias permanentes, o que equilibra a pressão sobre o mercado de aluguéis de longa duração.

Figura 51 – Anúncio de condomínio “preparado para locação Airbnb”.



Fonte: Type (2021)

Mongaguá apresenta uma dinâmica similar. Embora tenha uma infraestrutura turística menos robusta que Guarujá, a cidade possui uma população residente significativa, que absorve tanto a demanda por segundas residências quanto por aluguéis permanentes, o que moderadamente impacta o mercado devido à

disponibilidade de moradias. Praia Grande, por sua vez, tem visto um rápido crescimento e desenvolvimento urbano nas últimas décadas, atraindo uma quantidade substancial de investimentos em imóveis tanto para turismo quanto para residência fixa. Nestes 3 municípios observa-se IP_{AIRBNB} moderado.

Os municípios de Bertioga, Cananéia, Caraguatatuba, Ilhabela, Iguape, Ilha Comprida, Itanhaém, Peruíbe, São Sebastião e Ubatuba apresentam um IP_{AIRBNB} alto, sendo, portanto, as localidades mais sensíveis à influência da plataforma ao mercado de aluguéis.

No mercado imobiliário do litoral paulista, Bertioga destaca-se com o preço mais elevado por metro quadrado, não apenas superando outros municípios litorâneos, mas também se aproximando dos valores de bairros renomados de São Paulo. O custo do m^2 no município é de R\$ 15.615,54 para compra e R\$ 78,33 para locação, quase o dobro da média nacional que é de R\$ 8.622,00 (FipeZap, 2023).

Atrás de Bertioga, São Sebastião surge como o segundo município mais caro, com o metro quadrado cotado a R\$ 10.376,58. Essa região é conhecida como um refúgio para a classe média paulista e possui áreas de alta renda, influenciada principalmente pela região de Maresias. Ilhabela, que ocupa o terceiro lugar no ranking, tem seus preços elevados devido à sua geografia insular, que naturalmente restringe a oferta de imóveis.

6.4.4 Região Sul

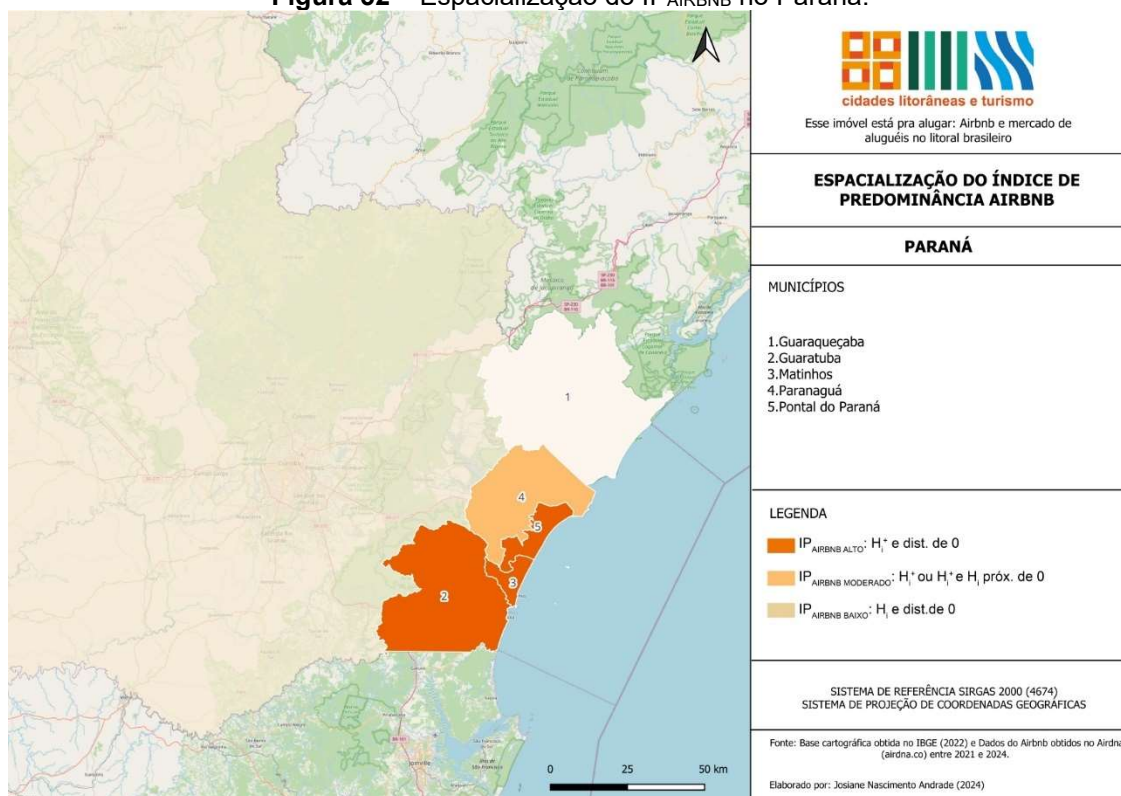
6.4.4.1 Paraná

Paranaguá, conhecida principalmente como uma cidade portuária, possui um perfil econômico fortemente ligado às atividades portuárias e industriais, o que pode limitar o foco em turismo comparado a outros destinos mais tradicionais no litoral. A preferência por estas áreas vizinhas pode dispersar a demanda de aluguéis de curto prazo, mantendo Paranaguá como um local mais voltado para atividades econômicas tradicionais e menos para o turismo de estadia.

Adicionalmente, a dinâmica do mercado imobiliário em Paranaguá pode não ser tão atraente para investimentos em propriedades de aluguel de curto prazo em comparação com outras áreas que apresentam uma forte demanda turística. Esses

fatores combinados ajudam a explicar por que o IP_{AIRBNB} em Paranaguá é classificado como moderado.

Figura 52 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Paraná.



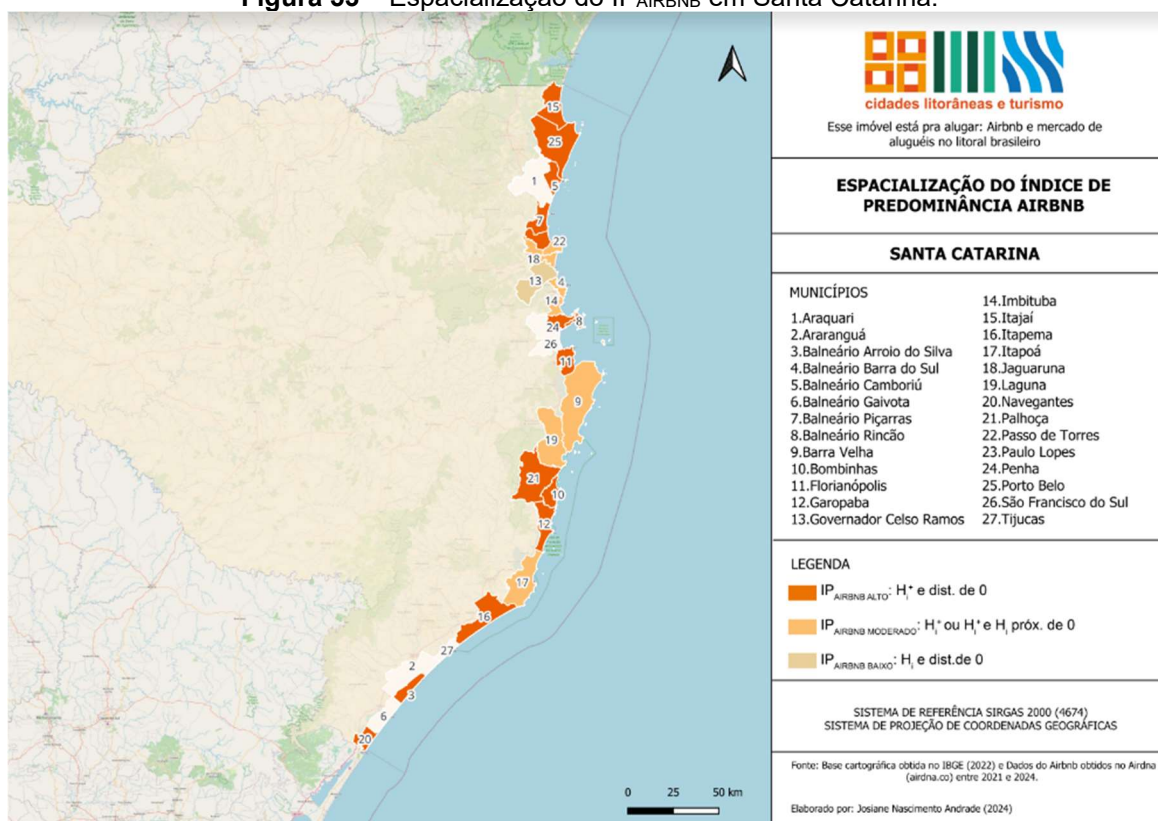
Fonte: Elaborada pela autora (2024).

O índice alto observado em Guaratuba, Matinhos e Pontal do Paraná pode ser entendido através da análise das características que tornam esses municípios atraentes para o turismo e, conseqüentemente, para o mercado de alugueis de curto prazo. Essas localidades, situadas no litoral paranaense, são conhecidas por sua infraestrutura turística desenvolvida, atraindo muitos visitantes, especialmente durante a temporada de verão (Paraná, s.d). Este cenário de elevada procura por acomodações temporárias acaba impactando o mercado de aluguel de longa duração nessas regiões, uma vez que mexe com o estoque antes destinado apenas a modalidade de moradia permanente.

6.4.4.2 Santa Catarina

O IP_{AIRBNB} alto observado em Balneário Arroio do Silva, Balneário Barra do Sul, Balneário Piçarras, Barra Velha, Bombinhas, Garopaba, Governador Celso Ramos, Imbituba, Itapoá, Jaguaruna, Passo de Torres, Paulo Lopes, Porto Belo e São Francisco do Sul, pode ser compreendido pelo dinâmico mercado imobiliário que esses municípios têm experimentado.

Figura 53 – Espacialização do IP_{AIRBNB} em Santa Catarina.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

A valorização imobiliária em cidades como Porto Belo, onde grandes empreendimentos estão sendo rapidamente absorvidos pelo mercado, reflete uma tendência regional de crescimento no setor. A demanda por segunda residência e turismo de alto padrão é uma constante nessas localidades, impulsionada pela infraestrutura turística desenvolvida. Isso não apenas eleva os preços dos imóveis, mas também restringe o mercado de aluguéis de longa duração, uma vez que muitos imóveis são adquiridos como investimentos ou para uso sazonal.

A exemplo do ocorrido em Porto Belo, onde projetos como o Vivapark (Figura 54) prometem dobrar a população local com a oferta de residências de alto padrão⁵², outras cidades litorâneas de Santa Catarina têm visto um boom semelhante.

⁵² Ver mais em <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/09/balneario-camboriu-gera-onda-imobiliaria-no-litoral-de-santa-catarina.shtml>.

Figura 54 – Empreendimento em Porto Belo, Santa Catarina.



Fonte: <https://www.vokkan.com.br/> (2024).

A expansão rápida e a valorização dos imóveis nestas áreas destacam-se não apenas pelo luxo, mas também pela conveniência geográfica, com fácil acesso a praias e infraestruturas urbanas, aumentando a atratividade para investidores e turistas.

Os municípios de Balneário Camboriú, Florianópolis, Imbé, Itapema, Laguna, Navegantes, Palhoça, Penha e Tramandaí apresentam IP_{AIRBNB} moderado, refletindo uma dinâmica imobiliária equilibrada que contempla tanto o turismo quanto as necessidades residenciais de longo prazo.

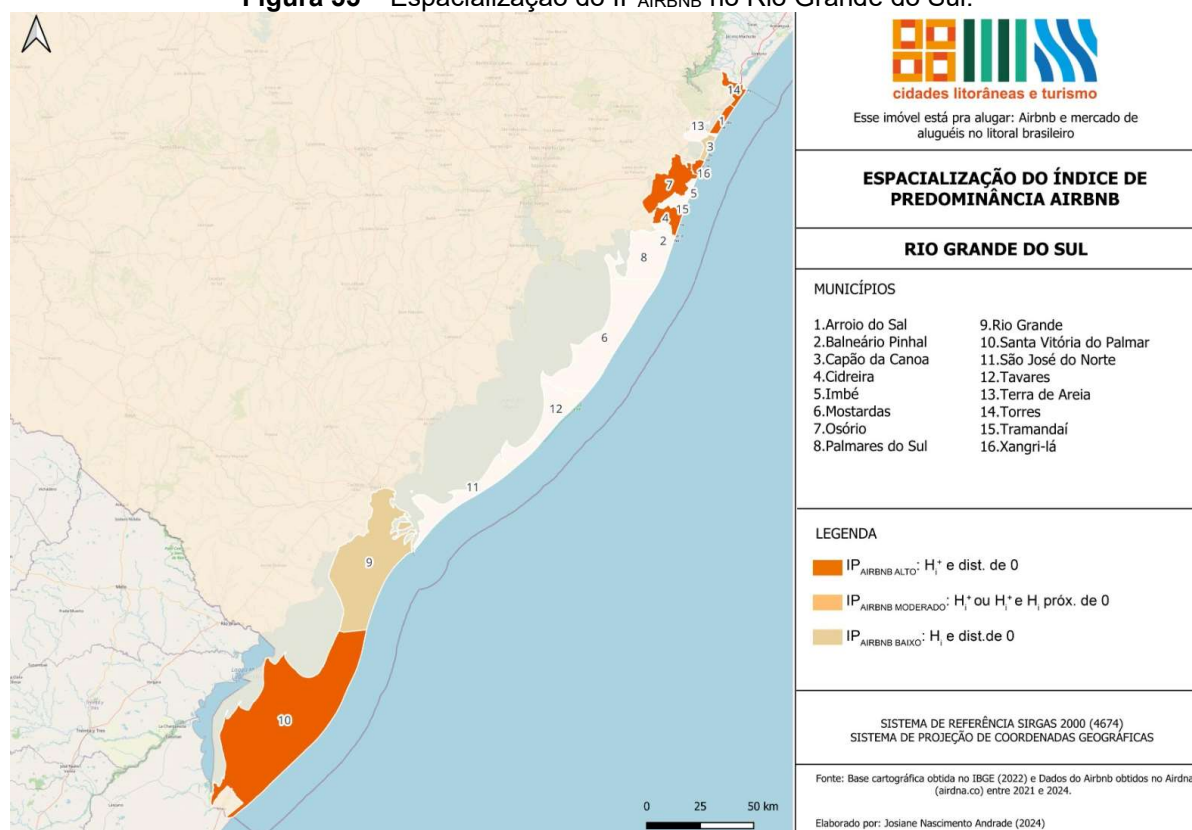
Balneário Camboriú e Itapema, conhecidos pela expansão imobiliária voltada ao luxo, conseguem manter um equilíbrio com o mercado de aluguéis de longa duração devido à constante oferta de novos empreendimentos que, apesar de elevados, ainda não saturaram completamente o mercado.

Florianópolis, como capital estadual, mantém uma demanda constante por moradia fixa que equilibra seu mercado imobiliário, apesar da forte atração turística. É interessante observar que, no recorte de análise, esta é a única capital que não se apresenta com a classificação baixa do IP_{AIRBNB} . Uma das razões pode ser o fato da política urbanística de Florianópolis se voltar para a preservação do ambiente urbano (Firpo, 2023). Com um estoque limitado de unidades residenciais e um rigoroso plano diretor que restringe novos lançamentos imobiliários para limitar a densidade, o município acaba por modera a disponibilidade de imóveis para aluguel de curto prazo, influenciando diretamente o mercado de aluguéis na capital catarinense.

6.4.4.3 Rio Grande do Sul

No Rio Grande do Sul, os municípios de Rio Grande e Capão da Canoa apresentam IP_{AIRBNB} moderado. A classificação se justifica pela economia diversificada, uma vez que em Rio Grande localiza-se um dos principais portos de carga do Brasil e, também, a sede de uma refinaria de petróleo. Deste modo, apesar de praias que atraem o turismo de sol e mar, nota-se que a demanda por Airbnb não encontra tanta força quanto em outras localidades do estado. Em Capão da Canoa, por sua vez, pode-se creditar a classificação à proximidade com a região metropolitana e também com Xangri-lá, que se configura como uma localidade de maior atratividade turística e com mais infraestrutura para receber os turistas que se utilizam do Airbnb.

Figura 55 – Espacialização do IP_{AIRBNB} no Rio Grande do Sul.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Xangri-Lá, Arroio do Sal, Cidreira, Osório, Santa Vitória do Palmar, Torres e apresentam IP_{AIRBNB} alto. Tomando como exemplo o município de Xangri-Lá, pode-se dizer que o alto índice observado se relaciona diretamente ao desenvolvimento imobiliário intensivo na região, marcado especialmente pela proliferação de condomínios horizontais fechados. Essa tendência teve início nas décadas de 1950 e 1960 e se intensificou na década de 1990 (Giacomelli, 2022). A preferência por

imóveis de segunda residência e a transformação do espaço urbano para atender a essa demanda criaram uma oferta substancial de propriedades ideais para aluguéis de curta duração. Esses fatores contribuem significativamente para o alto índice de utilização de plataformas como o Airbnb, impactando o mercado de aluguéis de longa duração pela redução de unidades disponíveis e aumento dos preços, dificultando o acesso ao mercado de habitação permanente para a população local.

6.5 SÍNTESE DOS RESULTADOS

A partir da aplicação do IP_{AIRBNB} ao litoral brasileiro, nota-se que a maioria das capitais apresenta um índice baixo, com exceção de Florianópolis. Isso se deve à diversidade econômica dessas localidades, que possuem um mercado imobiliário diversificado e dinâmico, capaz de absorver a demanda gerada pelo turismo sem grandes distorções nos aluguéis de longa duração. Florianópolis, contudo, destoa das outras capitais devido a seu apelo turístico combinado com políticas restritivas de desenvolvimento urbano, que limitam a oferta de novos imóveis e fazem com que a presença do Airbnb influencie mais significativamente o mercado.

O grupo com classificação moderada apresenta uma grande variedade de municípios, sugerindo que, apesar da presença reconhecível do Airbnb, a oferta de imóveis ainda é suficiente para manter um equilíbrio com as necessidades de moradia permanente. Esses municípios muitas vezes se beneficiam de economias mistas, onde o turismo é importante, mas não a única fonte de renda, permitindo que residências permanentes coexistam com aluguéis de curto prazo sem grandes conflitos.

Já os municípios com alto índice são, predominantemente, áreas com economia fortemente voltada ao turismo, com intenso potencial de pressionar os mercados de aluguéis locais. A popularidade desses destinos turísticos resulta uma preferência por investimentos em propriedades para aluguel de curto prazo, diminuindo a disponibilidade de aluguéis de longa duração, o que pode limitar o acesso à moradia para residentes permanentes.

Para realizar uma análise mais detalhada, o IP_{AIRBNB} foi adaptado especificamente para o município do Rio de Janeiro, servindo como estudo de caso. Assim, a metodologia será empregada nos bairros cariocas, permitindo explorar

como a classificação varia na capital que possui o maior volume de anúncios dentro do escopo analisado.

7 REPERCUSSÕES DO AIRBNB NO RIO DE JANEIRO: UM ESTUDO DE CASO

Atualmente, o Rio de Janeiro é composto por 164 bairros, segundo dados da Prefeitura Municipal (2024). De acordo com Villaça (2001), a topografia acidentada e o tipo de solo da cidade contribuíram para uma urbanização desigual desde o início do século XIX, com a Região Central tornando-se um polo de comércio varejista e a Zona Sul sendo desenvolvida com significativos investimentos estatais, atraindo as classes mais abastadas.

Este é um município que reúne três características importantes para a verificação da hipótese desta tese: (i) o Rio de Janeiro concentra o maior número de anúncios da plataforma Airbnb no recorte analisado; (ii) este é o principal destino turístico brasileiro; (iii) é uma capital com economia diversa e mercado de aluguéis consolidado. Portanto, se é de interesse verificar se a predominância do Airbnb é capaz de afetar o mercado tradicional de aluguel, o Rio é a melhor localidade para tal.

Para explorar a distribuição dos anúncios do Airbnb na cidade, foi utilizada a plataforma Inside Airbnb, um banco de dados sem fins lucrativos que fornece acesso público a informações sobre as ofertas da plataforma em várias cidades globais, permitindo análises detalhadas sobre a utilização dessa forma de hospedagem. Essa ferramenta revelou ser essencial para compreender a extensão e natureza dos anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro, a única cidade brasileira incluída nesse banco de dados até o momento, oferecendo informações sobre imóveis inteiros e compartilhados disponíveis na cidade. A Tabela 32 apresenta estes dados.

Tabela 32 – Proporção de anúncios por tipo nos bairros do Rio de Janeiro

Bairro	Imóveis Inteiros	% Imóveis Inteiros	Imóveis Compartilhados	% Imóveis Compartilhados
Zona Norte				
Abolição	3	60,00%	2	40,00%
Acari	1	100,00%	0	0,00%
Água Santa	2	66,67%	1	33,33%
Alto da Boa Vista	28	57,14%	21	42,86%
Anchieta	1	100,00%	0	0,00%
Andaraí	21	33,33%	42	66,67%
Bancários	5	71,43%	2	28,57%
Barros Filho	2	40,00%	3	60,00%
Benfica	3	37,50%	5	62,50%

Bento Ribeiro	10	76,92%	3	23,08%
Bonsucesso	5	71,43%	2	28,57%
Brás de Pina	12	48,00%	13	52,00%
Cachambi	15	53,57%	13	46,43%
Cacuaia	5	45,45%	6	54,55%
Caju	2	100,00%	0	0,00%
Campinho	7	53,85%	6	46,15%
Cascadura	2	28,57%	5	71,43%
Cavalcanti	1	100,00%	0	0,00%
Cidade Universitária	5	100,00%	0	0,00%
Cocotá	1	16,67%	5	83,33%
Coelho Neto	6	75,00%	2	25,00%
Colégio	3	100,00%	0	0,00%
Complexo do Alemão	1	25,00%	3	75,00%
Cordovil	1	20,00%	4	80,00%
Costa Barros	0	-	0	-
Del Castilho	10	41,67%	14	58,33%
Encantado	12	66,67%	6	33,33%
Engenheiro Leal	1	100,00%	0	0,00%
Engenho da Rainha	2	50,00%	2	50,00%
Engenho de Dentro	32	50,00%	32	50,00%
Engenho Novo	17	36,96%	29	63,04%
Freguesia (Ilha do Governador)	5	50,00%	5	50,00%
Galeão	1	33,33%	2	66,67%
Grajaú	24	30,77%	54	69,23%
Guadalupe	4	30,77%	9	69,23%
Higienópolis	6	40,00%	9	60,00%
Honório Gurgel	2	66,67%	1	33,33%
Inhaúma	4	30,77%	9	69,23%
Irajá	12	35,29%	22	64,71%
Jacaré	1	20,00%	4	80,00%
Jacarezinho	1	100,00%	0	0,00%
Jardim América	1	50,00%	1	50,00%
Jardim Carioca	11	64,71%	6	35,29%
Jardim Guanabara	31	47,69%	34	52,31%
Lins de Vasconcelos	2	12,50%	14	87,50%
Madureira	9	64,29%	5	35,71%
Mangueira	1	14,29%	6	85,71%
Manguinhos	0	-	0	-
Maracanã	68	32,23%	143	67,77%
Maré	2	100,00%	0	0,00%
Marechal Hermes	11	52,38%	10	47,62%
Maria da Graça	3	23,08%	10	76,92%
Méier	20	36,36%	35	63,64%
Moneró	2	22,22%	7	77,78%
Olaria	6	46,15%	7	53,85%
Oswaldo Cruz	10	66,67%	5	33,33%
Parada de Lucas	3	60,00%	2	40,00%
Parque Anchieta	6	50,00%	6	50,00%
Parque Columbia	0	0,00%	1	100,00%
Pavuna	12	85,71%	2	14,29%
Penha	9	45,00%	11	55,00%

Penha Circular	6	54,55%	5	45,45%
Piedade	3	27,27%	8	72,73%
Pilares	6	60,00%	4	40,00%
Pitangueiras	1	33,33%	2	66,67%
Portuguesa	7	35,00%	13	65,00%
Praça da Bandeira	41	53,25%	36	46,75%
Praia da Bandeira	1	16,67%	5	83,33%
Quintino Bocaiúva	3	23,08%	10	76,92%
Ramos	3	42,86%	4	57,14%
Riachuelo	11	52,38%	10	47,62%
Ribeira	1	50,00%	1	50,00%
Ricardo de Albuquerque	7	77,78%	2	22,22%
Rocha	7	43,75%	9	56,25%
Rocha Miranda	3	75,00%	1	25,00%
Sampaio	4	50,00%	4	50,00%
São Cristóvão	42	44,21%	53	55,79%
São Francisco Xavier	16	43,24%	21	56,76%
Tauá	3	33,33%	6	66,67%
Tijuca	194	29,48%	464	70,52%
Todos os Santos	17	39,53%	26	60,47%
Tomás Coelho	3	37,50%	5	62,50%
Turiaçu	1	100,00%	0	0,00%
Vasco da Gama	8	80,00%	2	20,00%
Vaz Lobo	2	66,67%	1	33,33%
Vicente de Carvalho	1	50,00%	1	50,00%
Vigário Geral	6	100,00%	0	0,00%
Vila da Penha	3	33,33%	6	66,67%
Vila Isabel	74	32,17%	156	67,83%
Vila Kosmos	1	25,00%	3	75,00%
Vista Alegre	0	0,00%	2	100,00%
Zumbi	1	100,00%	0	0,00%
Zona Central				
Catumbi	3	30,00%	7	70,00%
Centro	989	79,89%	249	20,11%
Cidade Nova	14	73,68%	5	26,32%
Estácio	20	25,64%	58	74,36%
Gamboa	16	55,17%	13	44,83%
Lapa	683	90,34%	73	9,66%
Paquetá	39	86,67%	6	13,33%
Rio Comprido	41	38,32%	66	61,68%
Santa Teresa	635	52,92%	565	47,08%
Santo Cristo	8	40,00%	12	60,00%
Saúde	18	51,43%	17	48,57%
Zona Oeste				
Anil	39	48,75%	41	51,25%
Bangu	13	48,15%	14	51,85%
Barra da Tijuca	2938	78,47%	806	21,53%
Barra de Guaratiba	112	72,26%	43	27,74%
Camorim	475	87,32%	69	12,68%
Campo dos Afonsos	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Campo Grande	86	77,48%	25	22,52%

Cidade de Deus	5	71,43%	2	28,57%
Cosmos	9	64,29%	5	35,71%
Curicica	51	53,13%	45	46,88%
Freguesia (Jacarepaguá)	86	45,26%	104	54,74%
Gardênia Azul	16	72,73%	6	27,27%
Gericinó	0	0,00%	2	100,00%
Grumari	0	0,00%	2	100,00%
Guaratiba	46	62,16%	28	37,84%
Inhoaíba	2	66,67%	1	33,33%
Itanhangá	103	58,19%	74	41,81%
Jacarepaguá	1598	76,13%	501	23,87%
Jardim Sulacap	3	60,00%	2	40,00%
Joá	120	78,43%	33	21,57%
Magalhães Bastos	1	20,00%	4	80,00%
Paciência	9	75,00%	3	25,00%
Padre Miguel	6	50,00%	6	50,00%
Pechincha	41	54,67%	34	45,33%
Pedra de Guaratiba	9	60,00%	6	40,00%
Praça Seca	13	43,33%	17	56,67%
Realengo	11	68,75%	5	31,25%
Recreio dos Bandeirantes	1479	75,11%	490	24,89%
Santa Cruz	28	75,68%	9	24,32%
Santíssimo	4	57,14%	3	42,86%
Senador Camará	4	66,67%	2	33,33%
Senador Vasconcelos	9	75,00%	3	25,00%
Sepetiba	4	57,14%	3	42,86%
Tanque	9	40,91%	13	59,09%
Taquara	78	46,71%	89	53,29%
Vargem Grande	103	63,19%	60	36,81%
Vargem Pequena	102	57,30%	76	42,70%
Vila Militar	3	50,00%	3	50,00%
Vila Valqueire	6	40,00%	9	60,00%
Zona Sul				
Botafogo	1144	64,56%	628	35,44%
Catete	265	70,86%	109	29,14%
Copacabana	9332	82,80%	1938	17,20%
Cosme Velho	54	51,92%	50	48,08%
Flamengo	646	67,15%	316	32,85%
Gávea	185	64,24%	103	35,76%
Glória	219	64,79%	119	35,21%
Humaitá	156	59,54%	106	40,46%
Ipanema	3045	87,95%	417	12,05%
Jardim Botânico	148	56,27%	115	43,73%
Lagoa	218	65,66%	114	34,34%
Laranjeiras	397	54,53%	331	45,47%
Leblon	1582	85,65%	265	14,35%
Leme	561	77,06%	167	22,94%
Rocinha	10	35,71%	18	64,29%
São Conrado	160	56,74%	122	43,26%
Urca	110	67,90%	52	32,10%
Vidigal	130	59,91%	87	40,09%

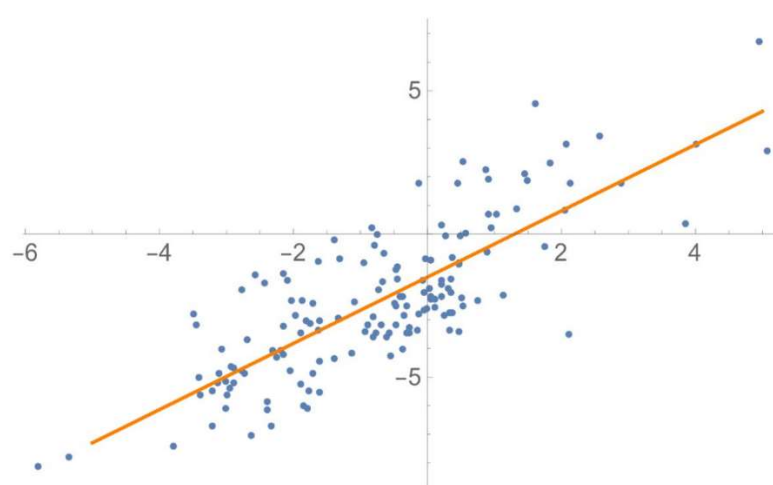
Fonte: Organizada pela autora (2024).

Seguiu-se então para a aplicação das fórmulas que resultaram nos valores referentes às entradas H_i^* e H_i' , aplicando-se as fórmulas 1 e 2 anteriormente apresentadas (pág. 121). Verificou-se, posteriormente, a reta de regressão dos índices, explicitamente dada por:

$$H' = -1,50953 + 1,15821 H^*$$

Destaca-se que $H^* = \log H^*$ e $H' = \log H^*$. A correlação entre esses dois índices é 0.801963.

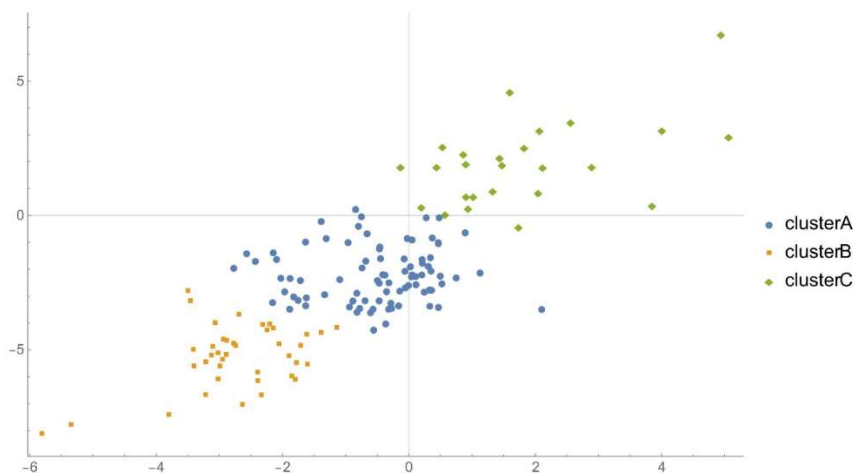
Figura 56 - Reta de regressão dos índices H^* (eixo horizontal) e H' (eixo vertical). Os pontos em azul representam o par de índices para cada bairro do Rio de Janeiro.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A Figura 57 apresenta o gráfico com os clusters explicitados, sendo moderado (Cluster A), baixo (Cluster B) e alto (cluster C).

Figura 57 - Representação gráfica dos clusters formados pelo agrupamento dos pares de índices LH^* (eixo horizontal) e LH' (eixo vertical)



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A Tabela 33 apresenta os bairros, seus índices e respectiva classificação no IP_{AIRBNB} . A Figura 58 apresenta a espacialização do índice e permite observar as concentrações por região da cidade (norte, sul, centro e oeste).

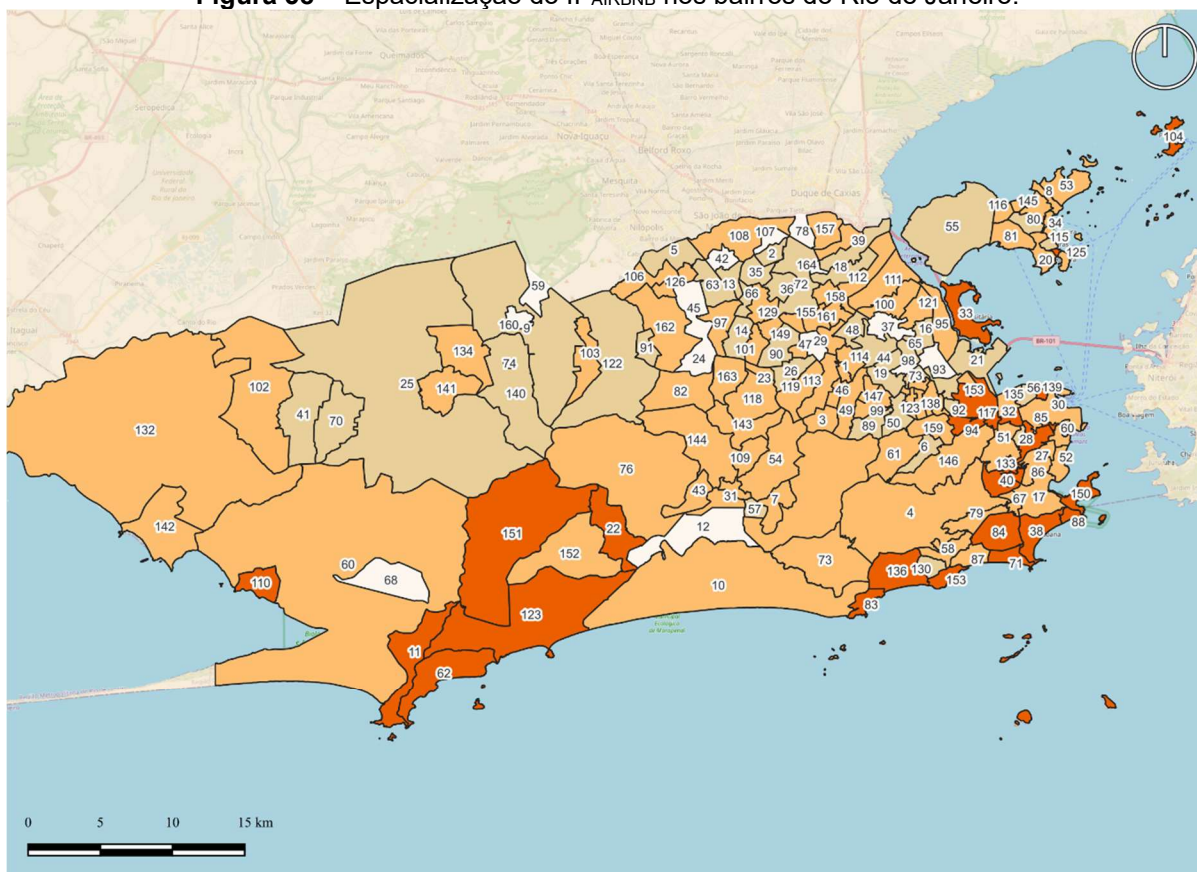
Tabela 33- Índices a clusterização proposta para os bairros do Rio de Janeiro.

Cluster A - Moderado					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Abolição	-0,31163	-2,49553	Parada de Lucas	-0,34758	-2,82318
Água Santa	-0,88048	-3,17135	Parque Anchieta	0,219876	-1,76871
Alto da Boa Vista	-0,65591	-0,66873	Pavuna	-0,13905	-2,80348
Anil	-2,0206	-2,32459	Pechincha	0,376662	-0,82404
Bancários	-0,67692	-1,68859	Penha	0,249491	-2,83988
Barra da Tijuca	-0,95677	-0,99746	Penha Circular	0,117765	-2,56397
Botafogo	-1,62968	-0,97838	Piedade	0,474005	-3,40875
Cacuaia	-1,61652	-3,05428	Pilares	-0,49145	-2,40894
Campinho	-2,15119	-3,23185	Portuguesa	-1,08794	-2,37494
Catete	-2,76527	-1,95404	Praça Seca	0,502852	-2,24666
Centro	-2,56203	-1,411	Quintino Bocaiúva	0,529239	-2,53147
Cidade de Deus	-0,77308	-3,44891	Ramos	-0,31473	-3,47743
Cocotá	0,116011	-2,25824	Riachuelo	0,473004	-1,03806
Curicica	-1,87523	-2,33522	Ribeira	-0,463	-2,50874
Encantado	-0,06914	-1,60714	Ricardo de Albuquerque	-0,37363	-2,20807
Engenheiro Leal	0,355959	-2,05751	Rio Comprido	-0,01981	-0,84611
Engenho de Dentro	-1,88057	-3,47828	Rocha	0,470787	-1,00135
Estácio	-0,45257	-1,16609	Rocha Miranda	-0,81435	-3,58961
Flamengo	-2,08896	-1,62577	Sampaio	0,215746	-1,63087
Freguesia (Ilha do Governador)	-1,74829	-3,14437	Santa Cruz	0,337588	-3,36449
Freguesia (Jacarepaguá)	-1,71145	-2,40892	Santíssimo	0,754634	-2,31276
Gávea	-0,74611	-0,03771	Santo Cristo	0,896865	-0,63341
Glória	-0,83703	0,231884	São Francisco Xavier	0,485548	-0,07162
Grajaú	-1,32774	-2,93627	Senador Vasconcelos	-0,93366	-3,39306
Guaratiba	-0,68763	-3,16159	Sepetiba	2,108886	-3,48623
Humaitá	-1,30228	-0,85021	Tanque	-0,05569	-2,06369
Itanhangá	-0,45937	-1,23339	Taquara	-1,81809	-3,01867
Jacaré	-0,60044	-3,60596	Tauá	-1,62719	-3,34751
Jacarepaguá	-2,42391	-1,69912	Tijuca	0,056203	-0,89863
Jardim Botânico	-0,79268	-0,39326	Todos os Santos	-0,73525	-1,94021
Jardim Guanabara	-1,96003	-2,82891	Tomás Coelho	-0,81777	-2,88186
Jardim Sulacap	-0,0495	-2,68097	Turiaçu	-0,26688	-3,4476
Laranjeiras	-2,14119	-1,37873	Vargem Pequena	0,280561	-0,07288
Leblon	-1,38199	-0,21495	Vasco da Gama	0,03082	-1,89714
Maré	-0,15589	-3,35432	Vaz Lobo	0,329182	-2,76777
Marechal Hermes	-0,40588	-2,1938	Vicente de Carvalho	-0,36096	-4,02719
Maria da Graça	0,346969	-1,55994	Vigário Geral	-0,0011	-2,59582
Méier	0,058366	-2,20159	Vila da Penha	-0,27835	-3,25509
Moneró	0,31375	-1,88614	Vila Isabel	-0,44295	-1,59504
Olaria	0,364193	-2,77086	Vila Kosmos	-0,56093	-3,4775
Oswaldo Cruz	0,046216	-2,26615	Vila Militar	0,211972	-2,20149
Paciência	-0,55207	-4,25546	Vila Valqueire	1,133193	-2,13032
Padre Miguel	-0,46484	-3,16599			

Cluster B - Baixo					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Acari	-3,21527	-6,68813	Engenho Novo	-2,23968	-4,28543
Anchieta	-2,63189	-7,05512	Galeão	-3,01698	-6,10417
Andaraí	-2,31003	-4,08036	Gamboa	-3,49429	-2,82151
Bangu	-3,79671	-7,42941	Gardênia Azul	-3,45278	-3,1913
Barros Filho	-3,40623	-5,00395	Guadalupe	-3,21036	-5,46807
Benfica	-3,12249	-5,2223	Higienópolis	-2,14394	-4,20803
Bento Ribeiro	-2,88173	-4,66899	Honório Gurgel	-3,39608	-5,6195
Bonsucesso	-2,19864	-4,06207	Inhaúma	-1,38511	-4,37454
Brás de Pina	-2,73767	-4,86345	Inhoaíba	-1,79445	-6,1203
Cachambi	-2,93348	-4,62255	Irajá	-2,88801	-5,19326
Caju	-1,61328	-4,44496	Jacarezinho	-1,77535	-5,49507
Campo Grande	-5,34363	-7,8017	Jardim Carioca	-3,06417	-4,0113
Cascadura	-2,38965	-5,84908	Lins de Vasconcelos	-1,8499	-5,99571
Catumbi	-3,01766	-5,13486	Madureira	-2,05103	-4,79608
Coelho Neto	-2,76988	-4,77788	Magalhães Bastos	-2,38687	-6,16721
Colégio	-2,94581	-5,37202	Mangueira	-1,13877	-4,18596
Cordovil	-2,33162	-6,69648	Pitangueiras	-5,80522	-8,13865
Cosmos	-1,7091	-4,85551	Realengo	-1,89134	-5,24186
Del Castilho	-2,68575	-3,69742	Rocinha	-3,1001	-4,89453
Engenho da Rainha	-2,98503	-5,62164			
Cluster C - Alto					
Bairro	H*	H'	Bairro	H*	H'
Barra de Guaratiba	4,012217	3,142405	Joá	0,538845	2,533381
Camorim	1,605232	4,570126	Lagoa	0,204654	0,289593
Cidade Nova	1,333587	0,885448	Lapa	0,878929	1,885873
Cidade Universitária	1,481827	1,856453	Leme	1,831351	2,496932
Copacabana	0,908929	1,895884	Maracanã	0,579225	0,015741
Cosme Velho	0,446521	1,783628	Paquetá	5,068865	2,899973
Grumari	4,946455	6,707375	Pedra de Guaratiba	3,856543	0,34304
Ipanema	2,073248	3,136515	Praça da Bandeira	1,024863	0,67779

Fonte: Elaborada pela autora (2024).

Figura 58 – Espacialização do IP_{AIRBNB} nos bairros do Rio de Janeiro.



Fonte: Elaborada pela autora (2024).

O primeiro aspecto que chama a atenção na análise é que apenas 16,66% dos bairros apresentam um IPAIRBNB alto. Dentre eles, destaca-se Copacabana, situado na Zona Sul, área para onde as elites migraram, saindo do centro, como detalha Villaça (2001). O Copacabana Palace, inaugurado em 1922 antes mesmo da infraestrutura chegar ao bairro, já evidenciava o interesse da elite em se estabelecer nessa região (Araujo, 2016). O bairro de Copacabana, cuja renda per capita é R\$3.032,00 (FGV Social, 2020), tem 11.270 anúncios no Airbnb, com 83% das unidades oferecidas sendo inteiras, em contraste com 17% de unidades compartilhadas (Inside Airbnb, 2024). Essa distribuição corresponde a aproximadamente 11% do total de domicílios do bairro, e a 31,66% se considerarmos apenas os domicílios alugados (IBGE, 2010). Em outras palavras, dos cerca de 22 mil domicílios anteriormente disponíveis exclusivamente para aluguéis de longo prazo em 2010, hoje quase a metade está listada no Airbnb. No bairro, o valor do metro quadrado para aluguel é de R\$ 50,72 (Secovi Rio, 2023) e o valor médio da diária no Airbnb é de R\$ 650,00 (Inside Airbnb, 2024).

O bairro de Ipanema, também localizado na Zona Sul, tem uma renda per capita de R\$ 4.513,00 (FGV Social, 2020) e concentra 3.045 anúncios de unidades inteiras no Airbnb, o que representa 58,40% do total de domicílios particulares permanentes alugados em 2010 (IBGE, 2010). Isso sugere que mais da metade dos imóveis disponíveis para o mercado de aluguel no bairro de Ipanema foi absorvida pela plataforma, indicando uma tendência forte de que novos lançamentos imobiliários nesse bairro teriam o mesmo destino. Notavelmente, o bairro tem 87% de imóveis inteiros disponíveis na plataforma.

Interessante também é a observação sobre a quantidade de propriedades geridas pelo mesmo host. Esta prática contribui para a retirada de imóveis do circuito de aluguel tradicional, uma vez que uma única pessoa física ou empresa oferta múltiplas unidades, transformando isso em um mercado orientado para aluguéis de curta duração. Em Ipanema, um único anfitrião gerencia 50 imóveis (Inside Airbnb, 2024). O valor do metro quadrado para locação no bairro é R\$120,37 (Secovi Rio, 2023) e a diária média no Airbnb custa R\$812,00 (Inside Airbnb, 2024).

Observou-se que na Zona Sul a maioria dos bairros oferece mais unidades inteiras do que compartilhadas na plataforma, representando 77% do total de anúncios. Isso indica que, dada a concentração de uma população de alta renda, não há necessidade de usar a moradia própria como fonte de renda adicional. O

total mais expressivo neste segmento é observado na Rocinha, onde, apesar de uma oferta limitada de 28 anúncios, registram-se 18 ofertas de imóveis compartilhados frente a 10 ofertas de unidades inteiras. Neste bairro, a diária média é de R\$419,00, a menor entre os bairros da Zona Sul. No Leblon, bairro adjacente, a diária é de R\$897,00 (Inside Airbnb, 2024), mostrando como a valorização e o apelo turístico do bairro influenciam na quantidade de anúncios e nos lucros obtidos com a plataforma.

Nos bairros da Zona Central, há uma predominância de imóveis compartilhados, que representam 41% do total de anúncios. A densidade de ofertas do Airbnb nesses bairros não ultrapassa 11% dos imóveis na condição de alugados e tem praticamente nenhuma representatividade sobre o total de domicílios, não chegando a 4%. Portanto, mesmo nos bairros com maior oferta, como Centro e Santa Teresa, a densidade de anúncios é baixa e interfere pouco na dinâmica dos aluguéis, apresentando um cenário de baixa atratividade para a oferta na plataforma. O preço de locação no Centro é de R\$ 35,22 por metro quadrado (FGV Social, 2020), enquanto a diária média é de R\$302,00 (Inside Airbnb, 2024).

Na Zona Norte, a representatividade dos anúncios em relação ao total de domicílios é praticamente nula, não alcançando 2%. Esta região também mostra que o número de anúncios de imóveis compartilhados supera o de imóveis inteiros, representando 53% do total. Provavelmente isso se deve ao fato de essa área conter bairros mais populares onde disponibilizar um espaço na residência ajuda na renda do morador. A Tijuca é particularmente notável, onde a renda per capita é de R\$2.314,00 (FGV Social, 2020), e os anúncios de imóveis inteiros representam 78% dos domicílios alugados (IBGE, 2010). Essas ofertas provavelmente ocorrem em imóveis próprios, dado que, segundo a Lei do Inquilinato, a sublocação em imóveis alugados só pode ocorrer com autorização do proprietário (Lei 8.245/91, artigo 13).

Na Zona Oeste da cidade, localizam-se bairros que se destacam entre os com maior densidade de anúncios, como é o caso da Barra da Tijuca. Segundo Villaça (2001), este é um bairro resultante de um eixo de expansão, onde um novo padrão de incorporação imobiliária se estabeleceu no Rio de Janeiro. Com o transbordamento da Zona Sul para outros setores, a Barra da Tijuca se consolida como um novo produto, marcado pelas bases materiais de apropriação de sobrelucros de localização ainda que seja, na realidade, uma repetição da lógica

imobiliária inaugurada em Copacabana. O que se observa, atualmente, é a ocupação da área por classes de alta renda, onde o metro quadrado para locação é de R\$73,21 e a renda per capita é de R\$4.373,00 (FGV, 2020). A maior parte dos anúncios Airbnb é de imóveis inteiros, o que corresponde a 84,6% do total (Inside Airbnb, 2024).

Os bairros Camorim e Joá se destacam por apresentarem a maior proporção de anúncios em relação ao universo de domicílios particulares permanentes, não só para esse setor, mas para toda a cidade. Camorim apresenta uma densidade de oferta na ordem de 33%, seguido de Joá, com 18%, indicando uma forte tendência de captura de imóveis pela plataforma nesses dois bairros. Não por acaso, são esses também os dois únicos casos na cidade do Rio de Janeiro onde o número de anúncios é maior do que a oferta de domicílios alugados, denotando uma possível expansão imobiliária já capturada pelo Airbnb, sem necessariamente passar pelo mercado de aluguel. No caso do bairro de Camorim, por exemplo, infere-se que a Vila dos Atletas, construída para os Jogos Olímpicos de 2016 e convertida em um condomínio com 3.600 unidades, tenha sido um fator relevante para essa expansão imobiliária (Rodrigues, 2019). O grande número de anúncios no bairro indica, ainda, provável investimento buy-to-rent, onde se compra para alugar ou com fins de especulação e não necessariamente para morar, servindo a plataforma Airbnb para este fim (Hoffman; Heisler, 2020).

8 A SOLUÇÃO É ALUGAR O BRASIL? CONSIDERAÇÕES FINAIS

O percurso desta tese tinha como ponto de chegada a resposta à sua questão central: “*como se dá a incidência do Airbnb e sua repercussão nos diferentes municípios litorâneos brasileiros?*”. A percepção das muitas transformações que a plataforma vinha causando aos locais de sua inserção pelo mundo, bem como as tantas discussões no norte global direcionaram os caminhos da pesquisa para a reprodução do espaço e para o entendimento de que os transtornos observados fora, com o tempo, seriam vivenciados também no Brasil.

Lançado em 2008, o Airbnb demorou 4 anos desde sua criação para se inserir por aqui, tempo suficiente para que os problemas associados a este modelo de negócio começassem a surgir na literatura de outros países. Os pesquisadores que primeiro olharam para o fenômeno, o perceberam como um mecanismo acolhedor para quem os visita, lucrativo para os anfitriões, mas avassalador para quem vivia nas cidades turísticas. O caráter gentrificador e o discurso do compartilhamento, tão divergentes, traduzem perfeitamente a dialética que o capitalismo de plataforma representa.

A movimentação ocorrida em Nova Iorque, que não só proibiu os aluguéis de curta duração por prazos menores que um mês como também definiu a modalidade de locação por plataforma como sendo uma prática ilegal, sinalizava que o Airbnb merecia atenção em se tratando do Brasil. Para falar de uma escala diferente, a cidade de Florença, na Itália, chegou a proibir os aluguéis pelo Airbnb e por outras plataformas no seu centro histórico, com intenção de resguardar o estoque de imóveis para que a população local pudesse alugar na modalidade convencional.

A seleção do recorte de análise da tese contemplou municípios de diferentes escalas, desde os maiores e com economia mais diversificada (como é o caso das capitais), quanto os menores, cuja dependência do turismo é mais visível. Essa diversidade se traduziu na necessidade de compor um índice com variáveis que permitissem a comparação de realidades tão distintas.

Neste sentido, é preciso reconhecer, em parte, uma imperícia na hipótese levantada por esta tese de que nas capitais e cidades com maior oferta imobiliária a plataforma Airbnb atuaria desmantelando o mercado de aluguéis de longa duração

e, também, configurando-se enquanto uma nova forma de rentismo. O que se observou ao longo da pesquisa é que as cidades com esta característica não sentem os efeitos da inserção do Airbnb graças à estabilidade do seu mercado de aluguéis. Em se tratando da escala de bairro, analisada no estudo de caso, alguns exemplos chamam a atenção, inclusive fora das áreas de preferência turística. Destaca-se o bairro Camorim, no qual os proprietários direcionaram muitas unidades novas para o Airbnb, adquiridas como investimento e caracterizadas como um estoque que não chegará com efeito ao mercado de aluguéis da cidade.

Quando se olha para o município como espaço de análise, não se percebe um desmantelamento do mercado, de fato. Mas diminuindo a escala e ajustando o foco para recortes menores, uma tendência de fuga de imóveis para as plataformas já é perceptível. De fato, o caráter rentista é fortemente observado a partir da evolução da plataforma de um site para compartilhar um espaço para um meio de promoção imobiliária, que incentiva (ainda que não diretamente) a construção de novos imóveis moldados para o Airbnb.

A segunda parte da hipótese, de que nos municípios de menor oferta imobiliária a plataforma apareceria como alternativa para o complemento de renda a partir do compartilhamento da própria moradia também não se comprovou. O que se observou, na realidade, foi que em municípios pequenos e cuja economia é dependente do turismo, o estoque imobiliário (já escasso) é direcionando a plataforma tanto através das segundas residências quanto de novas unidades.

Ao refutar a hipótese da tese, acredita-se que uma nova possibilidade de discussão acerca do tema se abre: *por que os efeitos observados em outros países (ainda) não são observados no Brasil?* Com o instrumental aqui definido, bem como com as pesquisas exploratórias, foi possível perceber dois aspectos relevantes a serem considerados ao se tratar da inserção do Airbnb nos municípios brasileiros:

- (i) *O turismo no Brasil não tem a mesma expressividade observada em países nos quais o Airbnb gerou transtornos;*
- (ii) *O desenvolvimento desigual é um fator determinante para este cenário.*

Quando comparado a outros países, o Brasil apresenta desempenho inferior no turismo. Em 2018, por exemplo, o país recebeu apenas 6,6 milhões de visitantes.

Embora esse número possa parecer significativo, ele é muito menor quando comparado a destinos europeus como a Espanha e a França, que no mesmo ano atraíram 83 e 89 milhões de turistas, respectivamente. Para ilustrar ainda mais essa diferença, apenas o Coliseu em Roma, segundo dados de 2018 do Ministério de Bens e Atividades Culturais da Itália, atraiu 7,6 milhões de turistas, superando o total de visitantes ao Brasil. Outro exemplo relevante é o México, um país com características semelhantes ao Brasil por ser latino-americano e em desenvolvimento, que recebeu 44,3 milhões de turistas.

Os países citados anteriormente enfrentaram problemas com o Airbnb. Em Paris, por exemplo, só é permitido anunciar um imóvel em plataformas durante 120 dias por ano e, apenas, se este for a residência principal. Em 2023, foi discutida uma lei para redução do benefício fiscal para os aluguéis de imóveis mobiliados destinados aos turistas e, também, a necessidade de que um inquilino seja avisado com 1 ano de antecedência sobre a intenção do proprietário em retirar o imóvel da modalidade de aluguel convencional para as plataformas. Na Espanha, o Airbnb foi banido em Barcelona no ano de 2021 em virtude da sobrecarga ao mercado de aluguéis e a dificuldade de controle da atuação da plataforma. Em Palma, a proibição se deu ainda em 2018 pelos mesmos motivos.

No México, as discussões a respeito são mais recentes, com uma proposta de maior controle do governo sobre a frequência de uso de imóveis pela plataforma. Na Cidade do México, isso ocorrerá através de um registro, com validade anual. Os proprietários e as plataformas devem comunicar a ocupação e esta deve ser menor que 70% das noites em 1 ano, caso contrário, o registro não pode ser renovado. A intenção com a medida é incentivar os aluguéis de longo prazo em detrimento dos realizados via Airbnb e foi proposta justamente pelos transtornos causados ao mercado de aluguel.

Para refletir sobre o contexto litorâneo brasileiro, novamente recorre-se a Smith (1988), que afirma que a racionalidade do processo de acumulação gera a concentração e a centralização do capital em determinadas áreas, resultando em um espaço desigual que se manifesta, sobretudo, no ambiente construído. Cruz (2018) faz um paralelo com a atividade turística, destacando suas localizações preferidas, a saber, a porção oriental do Brasil, e evidenciando que a difusão do turismo reforça

os padrões existentes e corrobora a concentração de riquezas e o desenvolvimento urbano. Deste modo, “o turismo de massa se desenvolve numa relação dialética com o desenvolvimento desigual em território brasileiro, ou seja, ele é ao mesmo tempo produto e produtor deste” (Cruz, 2018, p. 4).

Esta característica reforça os resultados encontrados na tese. Observou-se que o IP_{AIRBNB} alto, ou seja, aquele que representa maior risco de prejuízos ao mercado de aluguéis ocorre, justamente, em municípios cuja economia gira em torno do turismo. Como Cruz (2018) observou, os fixos preexistentes (a exemplo das segundas residências, mas, nas palavras da autora a acessibilidade e a infraestrutura) são fatores explicativos do desenvolvimento desigual do turismo na porção litorânea do país, manifestando-se com mais intensidade nas metrópoles ou grandes cidades. No entanto, algumas localidades turísticas, sobretudo as localizadas na Região Nordeste, extrapolam este padrão, de modo que se verificaram índices altos em áreas com infraestrutura mais precária, inclusive com dificuldades de acesso. Aos poucos, a infraestrutura foi sendo implantada e aperfeiçoada através de políticas públicas. Atualmente, tais localidades são importantes destinos turísticos, a exemplo de Ipojuca (PE) e Tibau do Sul (RN).

Uma vez que o Airbnb geralmente se posiciona sobre o estoque de imóveis disponíveis para aluguéis de temporada, especialmente em áreas que já são conhecidas por esse tipo de uso, um aumento repentino do interesse turístico pode resultar em uma sobreposição ao mercado de aluguel tradicional, de longa duração. Como apontado por Souza (2021), os conflitos no Brasil são incipientes, mas podem ser observados em cidades nas quais as áreas de interesse dos turistas e dos moradores sejam bem demarcadas, uma vez que as dinâmicas urbanas podem direcionar a duas realidades muito distintas.

Para concluir este trabalho, por compreender que o seu desenvolvimento apenas inicia as discussões possíveis em torno da quantificação e da classificação dos impactos do Airbnb ao Brasil, são apontados tópicos para a continuação da pesquisa:

- (i) Os resultados apresentados sugerem que multiproprietários e empresas especializadas na gestão de aluguéis por meio de plataformas digitais podem ser os responsáveis pela criação dos chamados "hotéis fantasma"

nas cidades brasileiras. Esses achados indicam a evolução de um mecanismo imobiliário que permite a concentração de muitas unidades nas mãos de poucos indivíduos, sem que essa concentração seja perceptível. A escala de análise da tese foi macro, rastreando uma área muito extensa e diversa, excluindo este tipo de detalhe “menor” das discussões. Mas, sendo esta uma realidade presente em tantas cidades brasileiras, quais as repercussões em uma escala de maior aproximação com o fenômeno? Quais são os impactos (urbanos, sociais, econômicos) que este tipo de equipamento e que sua forma de gestão ocasiona às áreas em que estão inseridos?

- (i) O IP_{AIRBNB} , aqui apresentado enquanto instrumental, pode evoluir para uma ferramenta de consulta mais facilitada. Uma vez selecionadas e testadas as variáveis que permitem aferir a qual grupo cada área pertence e disponibilizada a metodologia para tal, pode-se desenvolver uma plataforma online e interativa que apresente os clusters, suas características e sua espacialização. Isso permitirá uma visualização mais precisa e rápida das áreas de interesse, facilitando o desenvolvimento de pesquisas para acadêmicos e técnicos, bem como a tomada de decisão para planejadores urbanos. Além disso, a ferramenta pode funcionar como facilitadora na identificação de tendências do mercado de aluguéis.

Espera-se que a pesquisa contribua para a análise de outros municípios, bairros e demais recortes brasileiros, a partir da disponibilização de uma metodologia que pode ser replicada e aprimorada para diferentes contextos. Espera-se, também, que os dados acerca do Airbnb se tornem mais acessíveis, a exemplo do que se observa na plataforma Inside Airbnb (a qual se espera que em um futuro próximo expanda sua oferta de dados para mais cidades brasileiras), de modo a possibilitar discussões que resultem em uma maior compreensão do fenômeno e suas tendências para o Brasil.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. **Financialization of housing**: A political economy approach. London: Routledge, 2016.
- AALBERS, M. The variegated financialization of housing. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 41, n. 4, p. 542–54, 2017. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1468-2427.12522>. Acesso em: 30 out. 2023.
- ABILIO, L.C. **Uberização: gerenciamento e controle do trabalhador just-in-time**. In: ANTUNES, R (org). *Uberização, trabalho digital e Indústria 4.0*. 1ª edição. São Paulo: Boitempo, 2020.
- ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9 n. 2, 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 15 jul. 2023.
- ABREU, L. **Uma “Viagem” de Inclusão: Turismo, Desenvolvimento e Território**. Tese Doutorado. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2010.
- AIRBNB. **Dados Gerais**. 2021a. Disponível em <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>. Acesso em 05 out. 2021.
- AIRBNB. **Dados Gerais**. 2024a. Disponível em <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>. Acesso em 10 abril. 2024.
- AIRBNB. **Relatório Anual**. 2017. Disponível em: https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2017/06/EconomicReport_Brazil.pdf. Acesso em: 05 out. 2021.
- AIRDNA. **Custom vacation rental reports**. 2021b. Disponível em <https://www.airdna.co/custom-vacation-rental-reports>. Acesso em 05 out. 2021.
- AIRDNA. **Custom vacation rental reports**. 2024b. Disponível em <https://www.airdna.co/custom-vacation-rental-reports>. Acesso em 14 abr. 2024.
- AIRDNA. **Rio de Janeiro**. 2024c. Disponível em <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/rio-de-janeiro/rio-de-janeiro/overview>. Acesso em 15 mar 2024.
- ALUGA-SE. *In: Abre-te Sésamo*. Compositores: Raul Seixas e Vivi Seixas. Intérprete: Raul Seixas. São Paulo: CBS, 1980. 3 min 43 s. Formato digital.
- ALVES, M. C. D. **Publicidade imobiliária e suas construções retóricas**. In: XXXII Congresso Brasileiro de Ciências da Comunicação, Curitiba, 2009. Anais eletrônicos, 2009. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/nacionais/2009/resumos/r4-1304-1.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2023.

ANDRADE, J. N.; ARAUJO, C. P.; CRISTINO, C. T. Aluga-se: densidade da oferta do Airbnb e segundas residências no litoral pernambucano. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, Volume 11, 2022 (1-15). ISSN 2238-8052. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9631969.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2023.

ANTUNES, R. **O privilégio da servidão**: o novo proletariado de serviços na era digital. 2ª edição. São Paulo: Boitempo, 2020a.

ANTUNES, R. **Uberização, trabalho digital e Indústria 4.0** [Org]. 1ª edição. São Paulo: Boitempo, 2020b.

APPRAISAL INSTITUTE. **The Appraisal of Real Estate**. 15th edition. Chicago: Appraisal Institute, 2020.

ARAUJO, C. P. **Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos imobiliários**. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2011.

ARRAIS, T. A. Integração do mercado imobiliário e segunda residência – Brasil metropolitano. **Mercator (Fortaleza)** [online]. v. 13, n. 1, p. 49-62, 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/SMvt3tsDjCfZHhnK8MVkgGL/>. Acesso em: 20 mar. 2024.

BARBERÍA, J. L. **Turismofobia, a reação das cidades de aluguel**. 2017. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/08/08/internacional/1502213658_607233.html. Acesso em: 18 ago. 2023.

BARBOSA, A. G. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços Reserva do Paiva**. Tese de doutorado. Recife: UFPE, 2014.

BARBOSA, L. M; CORIOLANO, L. N. Políticas Territoriais de Turismo no Nordeste: o PRODETUR como estratégia acadêmica. **Geosaberes**. Fortaleza, v. 6, n. 3, p. 255 - 277, 2016. Disponível em: <http://geosaberes.ufc.br/geosaberes/article/view/474>. Acesso em: 08 mai. 2023.

BARNS, S. Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. **Geography Compass**, Hoboken, v. 13, n. 9, p. 1-13, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1111/gec3.12464>. Acesso em: 15 mar. 2023.

BECKER, B. K. **Levantamento e avaliação da política federal de turismo e seu impacto na região costeira**. In: Ministério do meio ambiente, dos recursos hídricos e da Amazônia legal, Série Gerenciamento Costeiro. Brasília, 1995.

BLANCHAR, C; PELLICER, L. **Turismofobia: a cara menos amável de uma indústria bilionária**. 28 mai 2018. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/05/27/economia/1495908161_850351.html. Acesso em: 23 jul. 2023.

BOHÓRQUEZ, L. **Palma é a primeira cidade espanhola a proibir aluguel turístico, como Airbnb**. 25 abr. 2018. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2018/04/23/internacional/1524493873_547313.html. Acesso em: 15 jul. 2023.

BONDUKI, N. [1998]. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BOTSMAN, R; ROGERS, R. **O que é seu é meu - como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo**. Porto Alegre: Bookman Editora, 2011.

BRASIL. **Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso em: 23 nov. 2021.

BRASIL. **Marco regulatório da economia colaborativa**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados [2018]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividadelegislativa/comissoes/comissoes-temporarias/especiais/55a-legislatura/cesp-marcoregulatorio-da-economia-colaborativa>. Acesso em: 23 nov. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei Federal nº 2.474 de 23 de abril de 2019**. Altera a Lei nº8.245,18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Brasília, DF: Senado Federal, [2019]. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443> Acesso em 23 nov. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei Federal nº748 de 24 de novembro de 2015**. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. Brasília, DF: Senado Federal, [2015]. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleggetter/>

BRENNER, N; THEODORE, N. **Spaces of Neoliberalism**. Urban Restructuring in North America and Western Europe. 1st edition. Oxford: Wiley-Blackwell, 2011.

CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº99, de 18 dezembro de 2017**. Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Caldas Novas: Câmara Municipal, [2017]. Disponível em: <http://leis.camaradecaldas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Lei-Complementar-099-2017-Regulamenta-a-exploração-de-imóveis-residenciais-como-meio-dehospedagem-remunerada-no-munic%C3%ADpio-de-Caldas-NovasGO.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2021.

CASTELLS, M. [1996]. **A sociedade em rede**. 17ª edição. São Paulo: Paz e Terra, 2016.

CHESNAIS, F. **A Finança Mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2015.

CHESNAIS, F. **A proeminência da finança no seio do capital em geral, o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização do capital**. In: CHESNAIS, F. (ed.), *A Finança Capitalista*. São Paulo: Alameda, pp. 95-182, 2010.

COMITÊ GESTOR DA INTERNET NO BRASIL – CGI. **Consulta sobre Regulação de Plataformas Digitais**. 2023. Disponível em: <https://dialogos.cgi.br/documentos/debate/consulta-plataformas/>. Acesso em: 20 mai. 2024.

COUCHSURFING. **About us**. 2021. Disponível em: <https://about.couchsurfing.com/about/about-us/>. Acesso em: 23 nov. 2021.

CRUZ, R. C. A. (Coord.). **Geografias do Turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007.

CRUZ, R. C. A. Desenvolvimento desigual e turismo no Brasil. **Confins**, Paris, n. 36, 2018. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/13707>. Acesso em: 20 mai. 2023.

CRUZ, R. C. A. **The recente development of tourism in Brazil**. Brazil in Figures. Rio de Janeiro: IBGE, p. 281-288, 2013.

DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos trópicos: por uma geografia do litoral**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DANTAS, E. W. C.. **Efeitos do PRODETUR na reestruturação do espaço**. In:

DANTAS, E. W. C. *et. al* (Coord.). *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p.55-65.

DARDOT, P; LAVAL, C. **A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal**. 1ª edição. São Paulo: Boitempo, 2016.

DOMÍNGUEZ, A. Q. Turismofobia, ou o turismo como fetiche. **Revista do Centro de Pesquisa e Formação**. Edição especial - Ética no Turismo. São Paulo: Sesc São Paulo. Volume 12018, 2018, p. 22-30. Disponível em: https://www.sescsp.org.br/online/artigo/12160_ALAN+QUAGLIERI+DOMINGUEZ. Acesso em: 18 ago. 2023.

DUNKER, C. **O neoliberalismo e seus normalopatas**. 2016. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2016/11/03/o-neoliberalismo-e-seus-normalopatas/>. Acesso em: 23 nov. 2021.

EVANS, D.; SCHMALENSEE, R. **Matchmakers: The New Economics of Multisided Platforms**. New York: Harvard Business Review Press, 2016.

FARHI, M. *et al.* A crise e os desafios para a nova arquitetura financeira internacional. **Revista de Economia Política**, vol. 29, nº 1 (113), pp. 133-149, janeiro-março/2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rep/a/tHJCHqppqHjVP47TyfqjsgF/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 20 jul. 2024.

FERNANDES, J. A. R. *et al.* T. **O Porto e a Airbnb**. Porto: Book Cover, 2018.

FGV SOCIAL. **Renda per capita - população total e favelas - bairros - Rio de Janeiro**. 2020. Disponível em: <https://cps.fgv.br/r-renda-capita-populacao-total-e-favelas-bairros-rio-de-janeiro>. Acesso em 30 nov. 2023.

FIPEZAP. **Informe de janeiro de 2023**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202301-residencial-locacao.pdf>. Acesso em: 30 mar 2023.

FONSECA, M.A.P; LIMA, R.M.M. **Segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico?** In: FONSECA, M.A.P (Org.). Segunda residência, lazer e turismo. Natal: EDUFRN, 2012. p.51-70.

GALLAGHER, L. **A história da Airbnb**. 1ª edição. São Paulo: Buzz Editora, 2018.

GIL, A.C. **Como Elaborar Projeto de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

GUTIÉRREZ, J. et al. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. **Tourism Management**, v. 62, p.278-291, 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>. Acesso em: 11 out. 2021.

HACKWORTH, J. **The neoliberal city: governance, ideology, and development in American urbanism**. 1st edition. New York: Cornell University Press, 2007.

HARVEY, D. [1989]. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 25ª edição. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2017.

HARVEY, D. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2019.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Anablume, 2005.

HARVEY, D. Neoliberalism as creative destruction. **The annals of the American Academy of Political and Social Science**, v. 610, n. 1, p. 21 – 44, 2007. Disponível em: <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0002716206296780>. Acesso em: 23 jul. 2021.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HOUSI. **Investidor**. 2021. Disponível em: <https://housi.com/home/investidor>. Acesso em: 19 out. 2021.

INSIDE AIRBNB. **Rio de Janeiro**. 2024. Disponível em: <http://insideairbnb.com/rio-de-janeiro>. Acesso em: 30 mai. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Cidades**. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama>. Acesso em: 10 out. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Malhas territoriais**. 2022a. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 5 nov. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Municípios defrontantes com o mar**. 2022b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24072-municipios-defrontantes-com-o-mar.html.?=&t=o-que-e>. Acesso em: 5 nov. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Notas técnicas**. 2010b. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/snig/v1/notas_metodologicas.html?loc=0. Acesso em: 05 out. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios: PNAD: microdados**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Sinopse do Censo 2010**. 2010a. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>. Acesso em: 05 out. 2021.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. **Desafios do Desenvolvimento**. 2008. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2146:catid=28&Itemid=23. Acesso em: 30 mai. 2024.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. **Regulação de mercados mediados por plataformas digitais no Brasil**. 2023. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/cts/pt/central-de-conteudo/artigos/artigos/376-regulacao-de-mercados-mediados-por-plataformas-digitais-no-brasil>. Acesso em: 15 jul. 2024.

LAGO, J. **Manifestantes disparam água contra turistas em Barcelona**. 2024. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/internacional/ministro-do-turismo-condena-grupo-que-disparou-pistolas-dagua-contra-turistas-em-barcelona/>. Acesso em: 15 jul.2024.

LEE, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. **Harvard Law & Policy Review**. v.10, p. 229–253, 2016. Disponível em: <http://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>. Acesso em: 10 out 2021.

LEYSHON A, THRIFT N. The Capitalization of Almost Everything: The Future of Finance and Capitalism. **Theory, Culture & Society**. v.24, n.7-8, p.97-115, 2007.

LOBO, Y. S. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, v. 14, n. 3, p. 37-54, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>. Acesso em: 30 set. 2021.

LOBO, Y. S. **Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da AirBNB em Curitiba**. Dissertação de mestrado. Curitiba: UFPR, 2018.

MACHADO, R. P. **Counterfeit Itineraries in the Global South: The Human Consequences of Piracy in China and Brazil**. 1ª edição. Londres: Routledge, 2017.

MACHADO, R. P. **Os entregadores antifascistas querem apps solidários à causa. Por que é importante ouvi-los**. The Intercept Brasil. 2020. Disponível em: <https://theintercept.com/2020/06/23/entregadores-antifascistas-protestos/>. Acesso em: 23 nov. 2021.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. 7ª edição. São Paulo: Atual, 2010.

MARTINS, J. S. **O cativo da terra**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

MARX, K. **O Capital [Livro I]: crítica da economia política. O processo de produção do capital**. 2ª edição. São Paulo: Boitempo, 2011.

MENDES, L. Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano. **Cadernos Poder Local**, Lisboa, n.º 8, pp.56-86, 2017. Disponível em: https://www.academia.edu/32599477/Mendes_L_2017_Gentrifica%C3%A7%C3%A3o_financeiriza%C3%A7%C3%A3o_e_produ%C3%A7%C3%A3o_capitalista_do_esp%C3%A7o_urbano_Cadernos_Poder_Local_n_o8_n%C3%BAmero_tem%C3%A1tico_Habita%C3%A7%C3%A3o_Quest%C3%A3o_Nacional_Direito_Constitucional_o_Papel_do_Estado_pp_56_86. Acesso em: 20 nov. 2021.

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro**. São Paulo: Hucitec, 1999.

MOROZOV, E.; BRIA, F. **A Cidade Inteligente**. Tecnologias urbanas e democracia. São Paulo: Ubu Editora, 2019.

NETHERCOTE, M. Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. **Housing Studies**, v. 35, n. 5, p. 839–874, jul. 2019.

OPERDATA. **Coeficientes de correlação**. 2021. Disponível em: <https://operdata.com.br/blog/coeficientes-de-correlacao/>. Acesso em: 23 nov. 2021.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO - OMT. **Introdução ao turismo**. São Paulo: Roca, 2001.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO - OMT. **Panorama 2008**. Disponível em: <http://world-tourism.org>. Acesso em: 23 nov. 2021.

PATERNIANI, S. **Morar e viver na luta**: movimentos de moradia, fabulação e política em São Paulo. São Paulo: Annablume, 2016.

PAULANI, L.M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, nº 3 (144), p. 514-535, 2016.

PERFIL. **Turismofobia em Barcelona: rocían a los turistas con pistolas de agua y precintan hoteles y restaurantes**. 2024. Disponível em: <https://www.perfil.com/noticias/internacional/turismofobia-en-barcelona-rocian-a-los-turistas-con-pistolas-de-agua-y-precintan-hoteles-y-restaurantes.phtml>. Acesso em: 15 jul. 2024.

PIKETTY, T. **O capital no século XXI**. 1. ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

POCHMANN, M. **O país dos desiguais**. Le Monde Diplomatique Brasil. 2007. Disponível em: <http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=30>. Acesso em: 23 nov. 2021.

RABAHY, W. A. Análise e perspectivas do turismo no Brasil. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo [online]**. v. 14, n. 01, 2020.

REUTERS. **Número de usuários do Airbnb no Brasil chega a 1 milhão em 2016**. Revista Exame, 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/negocios/numero-de-usuarios-do-airbnb-no-brasil-chega-a-1-milhao-em-2016/>. Acesso em: 02 jul. 2021.

RIBEIRO, L.C.Q; DINIZ, N. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. **Cadernos MetrÓpole**, v. 19 n. 39, 2017.

RIFKIN, J. **A era do acesso**: A Transição de Mercados Convencionais para Networks e o Nascimento de uma Nova Economia. 1. ed. São Paulo: Makron Books, 2000.

RIO DE JANEIRO. **Data Rio: informações sobre a cidade**. 2024. Disponível em: <https://www.data.rio/pages/rio-em-sntese-2>. Acesso em: 30 mai. 2024.

RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei nº1001/2018 de 27 de setembro de 2018**. Altera a Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, que aprova o código tributário do município do Rio de Janeiro e dá outras providências, para dispor sobre a disponibilização de vagas de hospedagem por meio de intermediação por plataformas digitais, e dá outras providências. Rio de Janeiro, RJ: Câmara Municipal,

[2018]. Disponível em:

<https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/04311c7c99e0074e8325831600520ac0?OpenDocument&Start=1.1.1.7> Acesso em 23 nov. 2021.

RODGERS, S; MOORE, S. **Platform phenomenologies**: Social media as experiential infrastructures of urban public life. In: HODSON, M. *et al.* Urban platforms and the future city: transformations in infrastructure, governance, knowledge and everyday life. London: Routledge, 2020.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Tese de Livre-Docência. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo – USP. São Paulo, 2015.

ROLNIK, R. **Posfácio**. In: ROLNIK, R. Guerra dos Lugares. 2ª edição. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROSSETTO, R. **Produção imobiliária e tipologias residências modernas: São Paulo, 1945/1964**. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002.

SANTOS, A. **Financeirização**. In: SANTOS, B. S (ed.). Dicionário das crises e das alternativas. Coimbra: Almedina, pp.103-104, 2012.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 6ª edição. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, P. R. F. d. A intensificação da exploração da força de trabalho com a produção flexível: elementos para o debate. **O Social em Questão**, nº 25/26, 137 – 156, 2011.

SCHOR, J. **Debatendo a Economia do Compartilhamento**. In: ZANATTA, R. A. F. *et al.* Economias do Compartilhamento e o Direito. Curitiba: Juruá, 2017.

SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. Tradução Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016.

SECOVI RIO (2023). **Valor e variação do m² de locação residencial por bairros**. Disponível em: <https://www.secovirio.com.br/wp-content/uploads/2023/12/Valor-e-variacao-do-m%C2%B2-de-Locacao-Residencial-por-Bairros.pdf>. Acesso em: 05 out. 2024.

SHOVAL, N. *et al.* Hotel location and tourist activity in cities. **Annals of Tourism Research**, v 38, n. 4, p.1594–1612, 2011.

SLEE, T. **Uberização**: a nova onda do trabalho precarizado. 1. ed. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

SMITH, N. **New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City**. Routledge, 1996.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Natureza, capital e a produção de espaço. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988. 242p.

SOUZA, R. B. **Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?**, Dissertação de mestrado. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2021.

SRNICEK, N. **Capitalismo de plataformas**. 1. ed. Buenos Aires: Caja Negra, 2018.

SUNDARARAJAN, A. **Economia compartilhada: o fim do emprego e ascensão do capitalismo de multidão**. 1. ed. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2018.

SZABO, A. R. **Measuring the potential impact of airbnb activity on ellis act eviction rates in Los Angeles**. 2017. Disponível em https://turinschool.eu/files/turinschool/Szabo_Airbnb_LA.pdf. Acesso em 10 out. 2021.

TAVOLARI, B. **Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito**. In: ZANATTA, R. A. F *et al*. Economias do compartilhamento e o direito. Curitiba: Juruá Editora, 2017.

TAVOLARI, B. **Airbnb: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas**. 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>. Acesso em: 10 set. 2021.

TEIXEIRA, L. B. **Airbnb surfa na crise para crescer no Brasil**. Forbes, 2016, 25 de março. Disponível em: <http://forbes.uol.com.br/negocios/2016/03/airbnb-surfa-na-crise-para-crescer-no-brasil/>. Acesso em: 10 out. 2021.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001. 113p.

UBATUBA. **Lei nº4.050, de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama&Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Ubatuba: Câmara Municipal, [2017]. Disponível em: https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2017/I_4050_2017.pdf. Acesso em: 20 nov. 2021.

UBATUBA. **Lei nº4.140, de 20 janeiro de 2019**. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Ubatuba: Câmara Municipal, [2019]. Disponível em: https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2019/I_4140_2019.pdf. Acesso em: 20 nov. 2021.

ULIVING. **Sobre a Uliving**. 2021. Disponível em: uliving.com.br/sobre-uliving/. Acesso em: 28 nov. 2021.

UNITED NATIONS WORLD TOURISM ORGANIZATION - UNWTO. **World Tourism Barometer**. Madrid: UNWTO, 2019.

VANNUCHI, L.V.B. **O centro e os centros: produção e feitura da cidade em disputa**. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo – USP. São Paulo, 2020.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VITACON. **VN Vergueiro**. 2021. Disponível em: <https://oferta.vitacon.com.br/>. Acesso em: 28 nov. 2021.

WACHSMUTH, D. *et al.* **Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets**. Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning McGill University. Montreal, 2017. Disponível em: <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/short-term-cities.pdf>. Acesso em: 25 jul. 2024.

WAYBACK MACHINE. **AirBed&Breakfast**. Disponível em: <https://web.archive.org/web/20210820150119/http://www.airbedandbreakfast.com/>. Acesso em: 23 nov. 2021.

WILDERODE, D. J. V. **Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário**. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.

APÊNDICE A - TABELA DE DADOS BRUTOS PARA O IP_{AIRBNB} (LITORAL BRASILEIRO)

Estado	Município	Área (km ²)	Airbnb Inteiros	Total de Domicílios	DPP	Ocupados	DUOC	Vagos	DAL	População
AL	Barra de Santo Antônio	131,36	39	4.496,00	4.471,00	2.021,00	2.153,00	297,00	553,00	14.230,00
	Barra de São Miguel	74,25	319	4.496,00	4.471,00	2.021,00	2.153,00	297,00	440,00	7.574,00
	Coruripe	897,80	7	16.405,00	16.368,00	13.512,00	1.324,00	1.532,00	1.909,00	52.130,00
	Japaratinga	85,36	43	2.968,00	2.945,00	2.020,00	623,00	302,00	305,00	7.754,00
	Maceió	509,32	1390	313.061,00	312.707,00	274.500,00	8.811,00	29.396,00	70.611,00	932.748,00
	Maragogi	334,17	297	11.874,00	11.836,00	7.394,00	2.879,00	1.563,00	827,00	28.749,00
	Marechal Deodoro	340,98	141	15.832,00	15.779,00	12.264,00	1.865,00	1.650,00	2.087,00	45.977,00
	Paripueira	92,79	76	5.012,00	5.006,00	2.850,00	1.782,00	374,00	487,00	11.347,00
	Porto de Pedras	257,11	66	2.962,00	2.959,00	2.254,00	371,00	334,00	226,00	8.429,00
	São Miguel dos Milagres	76,73	107	2.722,00	2.704,00	1.988,00	389,00	327,00	277,00	7.163,00
AP	Macapá	6563,85	18	105.776,00	105.595,00	94.669,00	2.238,00	8.688,00	15.827,00	398.204,00
BA	Alcobaça	1477,93	30	8.969,00	8.945,00	6.050,00	1.659,00	1.236,00	751,00	21.271,00
	Belmonte	1939,45	5	8.578,00	8.554,00	6.439,00	915,00	1.200,00	718,00	21.798,00
	Cairu	448,85	353	6.621,00	6.463,00	4.742,00	734,00	987,00	951,00	15.374,00
	Camaçari	785,42	1221	106.117,00	105.995,00	74.131,00	15.482,00	16.382,00	14.283,00	242.970,00
	Canavieiras	1334,28	14	13.508,00	13.474,00	9.774,00	1.454,00	2.246,00	935,00	32.336,00
	Conde	931,11	19	10.327,00	10.282,00	5.789,00	3.315,00	1.178,00	654,00	21.400,00
	Entre Rios	1187,77	67	15.328,00	15.236,00	11.101,00	1.917,00	2.218,00	1.139,00	39.872,00
	Ilhéus	1588,56	391	71.404,00	71.218,00	56.140,00	7.125,00	7.953,00	10.369,00	184.236,00
	Itacaré	726,27	321	9.653,00	9.538,00	6.849,00	733,00	1.956,00	954,00	24.318,00
	Jaguaripe	863,42	10	6.741,00	6.727,00	4.643,00	1.261,00	823,00	136,00	16.467,00
	Lauro de Freitas	58,04	197	59.190,00	59.137,00	49.511,00	3.079,00	6.547,00	9.745,00	163.449,00
	Maraú	848,89	364	7.181,00	7.111,00	5.239,00	899,00	973,00	341,00	19.101,00

	Mata de São João	605,17	802	16.905,00	16.837,00	11.741,00	2.873,00	2.223,00	1.144,00	40.183,00
	Nova Viçosa	1316,38	56	16.979,00	16.905,00	11.208,00	2.901,00	2.796,00	1.664,00	38.556,00
	Porto Seguro	2285,73	1723	51.580,00	50.936,00	38.490,00	3.868,00	8.578,00	9.961,00	126.929,00
	Prado	1692,10	229	11.765,00	11.661,00	7.702,00	1.863,00	2.096,00	826,00	27.627,00
	Salvador	693,45	2543	962.711,00	961.707,00	860.410,00	23.352,00	77.945,00	165.978,00	2.675.656,00
	Santa Cruz Cabrália	1462,94	147	11.365,00	11.268,00	7.812,00	1.484,00	1.972,00	1.241,00	26.264,00
	Uruçuca	510,10	43	8.099,00	8.058,00	6.046,00	896,00	1.116,00	957,00	19.837,00
	Valença	1123,98	49	33.386,00	33.285,00	26.397,00	2.542,00	4.346,00	3.137,00	88.673,00
	Vera Cruz	297,54	153	30.414,00	30.281,00	11.812,00	14.647,00	3.822,00	1.101,00	37.567,00
CE	Amontada	1175,04	47	11.879,00	11.857,00	9.803,00	690,00	1.364,00	995,00	39.232,00
	Aquiraz	480,24	844	30.384,00	30.200,00	19.707,00	6.534,00	3.959,00	1.663,00	72.628,00
	Aracati	1227,20	136	24.686,00	24.571,00	19.808,00	2.026,00	2.737,00	2.072,00	69.159,00
	Beberibe	1596,75	98	19.846,00	19.786,00	14.107,00	3.211,00	2.468,00	855,00	49.311,00
	Camocim	1120,45	13	18.221,00	18.185,00	15.712,00	704,00	1.769,00	2.967,00	60.158,00
	Cascavel	838,12	51	24.234,00	24.205,00	18.832,00	2.574,00	2.799,00	2.322,00	66.142,00
	Caucaia	1223,25	371	101.415,00	101.271,00	89.253,00	6.009,00	6.009,00	14.837,00	325.441,00
	Cruz	335,92	47	7.822,00	7.808,00	6.197,00	316,00	1.295,00	648,00	22.479,00
	Fortaleza	312,35	1617	780.456,00	779.826,00	711.470,00	15.029,00	53.327,00	182.231,00	2.452.185,00
	Fortim	285,02	19	5.173,00	5.163,00	4.169,00	435,00	559,00	281,00	14.817,00
	Icapuí	421,44	38	7.342,00	7.310,00	5.240,00	1.208,00	862,00	312,00	18.392,00
	Itapipoca	1600,36	18	35.780,00	35.739,00	29.976,00	1.686,00	4.077,00	5.117,00	116.065,00
	Itarema	714,83	8	10.398,00	10.382,00	8.944,00	327,00	1.111,00	686,00	37.471,00
	Jijoca de Jericoacoara	209,03	199	6.038,00	5.887,00	4.744,00	251,00	892,00	887,00	17.002,00
	Paracuru	304,73	54	11.833,00	11.807,00	8.735,00	1.694,00	1.378,00	1.078,00	31.636,00
	São Gonçalo do Amarante	842,64	94	17.454,00	17.252,00	12.038,00	2.566,00	2.648,00	1.421,00	999.728,00
	Trairi	928,73	112	16.833,00	16.758,00	13.388,00	1.699,00	1.671,00	660,00	51.422,00
ES	Anchieta	409,69	129	12.020,00	11.947,00	7.347,00	2.865,00	1.735,00	1.062,00	23.902,00
	Aracruz	1420,29	25	29.655,00	29.549,00	23.871,00	2.880,00	2.798,00	4.594,00	81.832,00

	Conceição da Barra	1182,59	37	11.982,00	11.912,00	8.503,00	1.830,00	1.579,00	1.117,00	28.449,00
	Linhares	3496,26	11	50.787,00	50.707,00	42.143,00	4.027,00	4.537,00	8.343,00	141.306,00
	Piúma	74,05	54	13.541,00	13.491,00	5.769,00	5.188,00	2.534,00	1.085,00	18.123,00
	São Mateus	2346,05	44	42.929,00	42.805,00	32.937,00	3.862,00	6.006,00	5.925,00	109.028,00
	Vitória	97,12	2359	124.555,00	124.115,00	108.576,00	3.760,00	11.779,00	24.277,00	327.801,00
MA	Barreirinhas	3047,05	145	15.225,00	15.152,00	12.209,00	1.240,00	1.703,00	398,00	54.930,00
	São José de Ribamar	180,23	31	50.958,00	50.936,00	42.592,00	2.120,00	6.224,00	4.728,00	163.045,00
	São Luís	582,97	165	305.629,00	305.291,00	277.153,00	5.917,00	22.221,00	50.213,00	1.014.837,00
PA	Salinópolis	226,12	232	17.947,00	17.850,00	9.168,00	7.273,00	1.409,00	468,00	37.421,00
PB	Baía da Traição	102,76	7	4.014,00	4.001,00	2.102,00	1.635,00	264,00	96,00	8.012,00
	Cabedelo	29,87	306	23.177,00	23.165,00	17.224,00	3.942,00	1.999,00	3.593,00	57.944,00
	Conde	171,27	130	9.022,00	8.992,00	6.158,00	1.590,00	1.244,00	276,00	23.620,00
	João Pessoa	210,04	1190	242.348,00	242.128,00	213.606,00	7.490,00	21.032,00	53.172,00	723.515,00
	Lucena	93,80	29	6.140,00	6.130,00	3.110,00	2.642,00	378,00	317,00	11.730,00
PR	Guaratuba	1326,67	341	24.047,00	23.973,00	10.061,00	12.178,00	1.734,00	1.557,00	32.095,00
	Matinhos	117,90	489	33.165,00	33.100,00	9.761,00	21.411,00	1.928,00	1.688,00	29.428,00
	Paranaguá	826,43	30	46.578,00	46.370,00	40.561,00	1.710,00	4.099,00	4.406,00	140.469,00
	Pontal do Paraná	200,41	281	27.336,00	27.264,00	7.099,00	17.695,00	2.470,00	1.409,00	20.920,00
PE	Cabo de Santo Agostinho	445,34	67	64.485,00	64.350,00	53.435,00	6.839,00	4.076,00	9.267,00	185.025,00
	Fernando de Noronha	18,61	17	831,00	674,00	590,00	28,00	56,00	39,00	2.630,00
	Goiana	445,89	35	30.314,00	30.263,00	21.498,00	5.757,00	3.008,00	3.767,00	75.644,00
	Igarassu	305,51	15	33.835,00	33.815,00	29.713,00	1.097,00	3.005,00	4.014,00	102.021,00
	Ilha de Itamaracá	66,77	89	16.970,00	16.919,00	5.424,00	10.308,00	1.187,00	846,00	9.025,00
	Ipojuca	521,80	1905	29.018,00	28.734,00	22.065,00	4.507,00	2.162,00	4.519,00	80.637,00
	Jaboatão dos Guararapes	258,72	182	215.795,00	215.735,00	197.168,00	3.408,00	15.159,00	38.908,00	644.620,00
	Olinda	41,30	131	124.628,00	124.512,00	113.328,00	1.440,00	9.744,00	22.486,00	377.779,00
Paulista	96,98	86	107.037,00	107.002,00	90.725,00	4.830,00	11.447,00	16.675,00	300.466,00	

	Recife	218,84	1059	515.100,00	514.715,00	471.210,00	9.094,00	34.411,00	102.485,00	1.537.704,00
	Sirinhaém	374,32	18	11.458,00	11.438,00	10.020,00	757,00	661,00	1.154,00	40.296,00
	Tamandaré	213,75	471	11.394,00	11.280,00	5.349,00	5.168,00	763,00	815,00	20.715,00
PI	Cajueiro da Praia	271,17	35	2.284,00	2.267,00	1.821,00	227,00	219,00	60,00	7.163,00
	Luís Correia	1074,71	163	11.035,00	10.985,00	7.076,00	3.065,00	844,00	242,00	28.406,00
	Parnaíba	435,94	23	43.681,00	43.571,00	38.736,00	1.539,00	3.296,00	4.687,00	145.705,00
	Angra dos Reis	813,21	1193	72.056,00	71.483,00	53.575,00	12.801,00	5.107,00	13.364,00	169.511,00
	Araruama	638,15	190	60.409,00	60.353,00	35.872,00	18.550,00	5.931,00	4.814,00	112.008,00
	Armação Dos Búzios	70,98	2728	17.842,00	17.625,00	9.030,00	6.642,00	1.953,00	1.920,00	27.560,00
	Arraial do Cabo	152,11	1564	19.446,00	19.382,00	8.968,00	8.784,00	1.630,00	1.539,00	27.715,00
	Cabo Frio	413,58	3296	105.375,00	105.010,00	59.525,00	34.719,00	10.766,00	12.719,00	186.227,00
	Campos dos Goytacazes	4032,49	67	174.259,00	174.057,00	142.637,00	10.541,00	20.879,00	15.935,00	463.731,00
	Casimiro de Abreu	462,92	55	15.456,00	15.392,00	11.495,00	1.933,00	1.964,00	2.631,00	35.347,00
	Duque de Caxias	467,32	24	295.258,00	295.136,00	269.577,00	4.484,00	21.075,00	42.099,00	855.048,00
	Guapimirim	358,44	85	21.363,00	21.339,00	15.752,00	3.652,00	1.935,00	2.072,00	51.483,00
RJ	Itaboraí	429,96	22	82.593,00	82.519,00	69.487,00	4.055,00	8.977,00	9.700,00	218.008,00
	Itaguaí	282,61	12	41.271,00	41.111,00	33.942,00	4.431,00	2.738,00	5.733,00	109.091,00
	Macaé	1216,99	111	80.590,00	80.278,00	66.986,00	5.292,00	8.000,00	19.347,00	206.728,00
	Magé	390,78	11	87.752,00	87.712,00	70.465,00	6.791,00	10.456,00	9.311,00	227.322,00
	Mangaratiba	367,82	364	31.517,00	31.471,00	11.797,00	17.199,00	2.475,00	2.747,00	36.456,00
	Maricá	361,57	180	67.389,00	67.349,00	42.846,00	17.558,00	6.945,00	5.831,00	127.461,00
	Niterói	133,76	387	191.172,00	191.003,00	169.331,00	6.930,00	14.742,00	33.435,00	487.562,00
	Paraty	924,30	1249	16.293,00	15.858,00	11.504,00	3.030,00	1.324,00	2.063,00	37.533,00
	Rio das Ostras	228,04	331	53.777,00	53.687,00	34.721,00	10.876,00	8.090,00	10.595,00	105.676,00
	Rio de Janeiro	1200,33	12406	2.408.891,00	2.406.815,00	2.146.340,00	66.793,00	193.682,00	468.171,00	6.320.446,00
	São Gonçalo	248,16	6	345.946,00	345.860,00	326.079,00	3.021,00	16.760,00	58.121,00	43.890,00
	São João da Barra	452,40	15	23.618,00	23.556,00	10.660,00	10.461,00	2.435,00	1.486,00	32.747,00
	Saquarema	352,13	401	45.112,00	45.083,00	23.143,00	16.883,00	5.057,00	3.124,00	74.234,00
RN	Areia Branca	342,75	2	9.148,00	9.135,00	7.262,00	735,00	1.138,00	1.688,00	25.315,00

	Baía Formosa	247,48	10	2.759,00	2.740,00	2.178,00	306,00	256,00	214,00	8.573,00
	Canguaretama	245,49	21	9.547,00	9.531,00	7.705,00	485,00	1.341,00	683,00	30.916,00
	Ceará-Mirim	724,84	22	23.117,00	23.092,00	17.397,00	1.864,00	3.831,00	2.126,00	68.141,00
	Extremoz	140,64	29	13.584,00	13.518,00	6.515,00	4.354,00	2.649,00	750,00	24.569,00
	Galinhos	340,77	14	739,00	724,00	572,00	63,00	89,00	37,00	2.159,00
	Maxaranguape	132,13	37	4.463,00	4.441,00	2.619,00	1.423,00	399,00	196,00	10.441,00
	Natal	167,40	1008	270.885,00	270.550,00	235.762,00	5.849,00	28.939,00	62.609,00	803.739,00
	Nísia Floresta	307,72	111	13.659,00	13.646,00	6.392,00	5.674,00	1.580,00	466,00	23.784,00
	Parnamirim	124,01	202	74.868,00	74.792,00	60.376,00	4.018,00	10.398,00	15.747,00	202.456,00
	Rio do Fogo	151,10	31	4.099,00	4.082,00	2.583,00	954,00	545,00	108,00	10.059,00
	São Miguel do Gostoso	431,44	84	2.862,00	2.841,00	2.201,00	299,00	341,00	170,00	8.670,00
	Tibau do Sul	102,68	707	5.083,00	5.003,00	3.223,00	923,00	857,00	663,00	3.687,00
RS	Arroio do Sal	119,16	126	12.357,00	12.316,00	2.763,00	8.776,00	777,00	278,00	7.740,00
	Capão da Canoa	98,29	1149	40.343,00	40.302,00	13.660,00	23.990,00	2.652,00	2.401,00	42.040,00
	Cidreira	243,42	55	18.002,00	17.961,00	4.400,00	12.792,00	769,00	475,00	12.668,00
	Imbé	39,77	254	25.575,00	25.500,00	6.027,00	18.438,00	1.035,00	758,00	17.670,00
	Osório	663,56	91	18.980,00	18.951,00	13.445,00	4.014,00	1.492,00	2.054,00	40.906,00
	Rio Grande	2709,39	136	81.478,00	81.374,00	66.646,00	8.364,00	6.364,00	9.284,00	197.228,00
	Santa Vitória do Palmar	5195,67	45	17.127,00	17.060,00	11.239,00	4.155,00	1.666,00	958,00	30.990,00
	Torres	161,62	840	22.753,00	22.650,00	12.156,00	7.810,00	2.684,00	1.702,00	34.656,00
	Tramandaí	142,88	410	36.295,00	36.197,00	13.797,00	19.134,00	3.266,00	1.888,00	41.585,00
	Xangri-Lá	60,80	530	16.103,00	16.092,00	3.871,00	11.571,00	650,00	417,00	12.434,00
	SC	Balneário Arroio do Silva	94,48	63	10.269,00	10.262,00	3.328,00	6.164,00	770,00	477,00
Balneário Barra do Sul		108,91	27	8.012,00	8.006,00	2.889,00	4.746,00	371,00	403,00	8.430,00
Balneário Camboriú		45,21	2351	65.514,00	65.371,00	39.297,00	19.812,00	6.262,00	14.575,00	108.089,00
Balneário Piçarras		99,36	296	10.609,00	10.591,00	5.426,00	4.173,00	992,00	1.045,00	17.078,00
Barra Velha		138,95	173	15.138,00	15.119,00	7.102,00	6.935,00	1.082,00	1.347,00	22.386,00

	Bombinhas	35,14	2884	14.177,00	13.826,00	4.627,00	5.494,00	3.705,00	1.011,00	14.293,00
	Florianópolis	674,84	9930	194.819,00	194.204,00	147.513,00	25.139,00	21.552,00	37.325,00	421.240,00
	Garopaba	114,77	1125	1.605,00	11.415,00	6.102,00	3.233,00	2.080,00	913,00	18.138,00
	Governador Celso Ramos	127,56	700	7.640,00	7.613,00	4.119,00	2.903,00	591,00	398,00	12.999,00
	Imbituba	181,58	1293	19.319,00	19.099,00	13.186,00	3.996,00	1.917,00	1.323,00	40.170,00
	Itajaí	289,22	224	64.679,00	64.616,00	57.815,00	1.112,00	5.689,00	12.586,00	183.373,00
	Itapema	58,21	1356	32.008,00	31.399,00	15.038,00	13.547,00	2.814,00	4.175,00	45.797,00
	Itapoá	245,39	302	15.772,00	15.737,00	5.044,00	9.373,00	1.320,00	978,00	14.763,00
	Jaguaruna	326,36	41	17.007,00	17.002,00	5.777,00	10.587,00	638,00	557,00	17.290,00
	Laguna	333,26	258	26.129,00	26.058,00	17.240,00	6.488,00	2.330,00	1.621,00	51.562,00
	Navegantes	111,38	164	26.919,00	26.902,00	18.583,00	6.015,00	2.304,00	3.782,00	60.556,00
	Palhoça	394,85	1066	58.788,00	58.657,00	42.998,00	9.096,00	6.563,00	7.268,00	137.334,00
	Passo de Torres	92,64	96	4.523,00	4.513,00	2.156,00	2.069,00	288,00	259,00	6.627,00
	Paulo Lopes	446,17	17	2.729,00	2.711,00	2.111,00	353,00	247,00	153,00	6.692,00
	Penha	57,75	638	14.605,00	14.564,00	8.060,00	5.500,00	1.004,00	1.215,00	25.141,00
	Porto Belo	93,67	262	9.330,00	9.314,00	5.179,00	3.240,00	895,00	1.101,00	16.083,00
	São Francisco do Sul	493,27	335	26.261,00	26.219,00	13.550,00	10.334,00	2.335,00	2.199,00	42.520,00
SP	Bertioga	491,55	2787	44.834,00	44.725,00	14.581,00	27.878,00	2.266,00	3.604,00	47.645,00
	Cananéia	1237,35	39	5.616,00	5.551,00	3.693,00	1.363,00	495,00	377,00	12.226,00
	Caraguatatuba	484,95	1467	64.740,00	64.590,00	31.980,00	27.902,00	4.708,00	7.712,00	100.840,00
	Guarujá	144,79	4782	137.574,00	137.430,00	85.036,00	46.346,00	6.048,00	13.250,00	290.752,00
	Iguape	1978,80	24	14.466,00	14.426,00	9.097,00	3.466,00	1.863,00	885,00	28.841,00
	Ilha Comprida	196,57	112	10.993,00	10.662,00	3.125,00	6.834,00	703,00	462,00	28.196,00
	Ilhabela	346,39	1404	14.640,00	14.540,00	9.042,00	4.130,00	1.368,00	2.333,00	21.884,00
	Itanhaém	601,71	709	67.177,00	67.078,00	28.287,00	34.857,00	3.934,00	4.192,00	87.057,00
	Mongaguá	143,21	389	41.822,00	41.783,00	14.598,00	25.327,00	1.858,00	2.147,00	46.293,00
	Peruíbe	326,22	564	40.166,00	40.054,00	19.297,00	17.736,00	3.021,00	2.856,00	59.773,00
	Praia Grande	149,25	2427	200.061,00	199.944,00	83.513,00	104.912,00	11.519,00	15.805,00	262.051,00
	Santos	281,03	1038	177.137,00	176.899,00	144.715,00	20.073,00	12.111,00	36.385,00	419.400,00

	São Sebastião	402,40	3149	43.259,00	43.022,00	23.633,00	16.606,00	2.783,00	5.746,00	73.942,00
	São Vicente	148,10	402	123.165,00	122.391,00	101.761,00	11.610,00	9.020,00	22.649,00	332.445,00
	Ubatuba	708,11	5004	59.996,00	59.705,00	25.101,00	30.036,00	4.568,00	4.875,00	78.801,00
SE	Aracaju	182,16	450	197.224,00	197.045,00	169.835,00	8.268,00	18.942,00	42.741,00	571.149,00
	Estância	647,34	78	23.217,00	23.183,00	18.237,00	2.614,00	2.332,00	3.675,00	64.409,00

APÊNDICE B - TABELA DE DADOS BRUTOS PARA O IPAIRBNB (RIO DE JANEIRO)

Bairro	Área (km²)	Airbnb Inteiros	Total de Domicílios	DPP	Ocupados	DUOC	Vagos	DAL	População
Abolição	616.334,28	3	4.780,00	4.780,00	3.842,00	62,00	479,00	1.231,00	11.356,00
Acari	160.552,86	1	11.409,00	11.409,00	10.412,00	75,00	285,00	1.309,00	27.347,00
Água Santa	242.623,83	2	3.199,00	3.198,00	2.617,00	46,00	201,00	489,00	8.756,00
Alto da Boa Vista	314.957,59	28	4.422,00	4.414,00	3.785,00	66,00	181,00	466,00	9.439,00
Anchieta	434.573,87	1	21.905,00	21.903,00	19.666,00	194,00	1.395,00	2.838,00	55.652,00
Andaraí	226.130,65	21	17.283,00	17.277,00	14.893,00	287,00	1.054,00	3.460,00	39.365,00
Anil	350.041,99	39	13.976,00	13.975,00	11.971,00	123,00	522,00	1.759,00	24.172,00
Bancários	978.049,18	5	5.121,00	5.120,00	4.435,00	32,00	107,00	919,00	12.512,00
Bangu	359.662,93	13	87.466,00	87.434,00	76.572,00	1.144,00	5.035,00	11.820,00	218.089,00
Barra da Tijuca	462.717,13	2938	70.223,00	70.167,00	59.370,00	7.121,00	6.944,00	11.139,00	127.159,00
Barra de Guaratiba	944.205,53	112	3.091,00	3.090,00	1.804,00	622,00	359,00	160,00	3.577,00
Barros Filho	172.386,90	2	8.630,00	8.630,00	7.827,00	23,00	226,00	890,00	14.409,00
Benfica	173.641,74	3	9.322,00	9.319,00	8.251,00	57,00	631,00	1.963,00	25.081,00
Bento Ribeiro	303.785,48	10	17.937,00	17.933,00	14.455,00	139,00	1.466,00	3.664,00	43.707,00
Bonsucesso	219.972,21	5	8.271,00	8.266,00	6.787,00	75,00	366,00	1.992,00	18.711,00
Botafogo	479.896,86	1144	42.692,00	42.648,00	35.637,00	1.388,00	2.978,00	76.249,00	82.890,00
Brás de Pina	352.223,13	12	22.369,00	22.367,00	17.740,00	234,00	1.416,00	4.007,00	59.222,00
Cachambi	225.016,58	15	19.609,00	19.600,00	16.188,00	189,00	1.070,00	3.544,00	42.415,00
Cacua	206.869,17	5	4.821,00	4.821,00	4.125,00	49,00	258,00	1.076,00	11.013,00
Caju	534.749,48	2	10.773,00	10.771,00	9.784,00	79,00	373,00	1.353,00	20.477,00
Camorim	73.520,23	475	736,00	732,00	494,00	57,00	504,00	133,00	1.196,00

Campinho	98.451,31	7	4.163,00	4.160,00	3.406,00	48,00	304,00	752,00	10.156,00
Campo Grande	104.445,43	86	161.930,00	161.876,00	129.987,00	2.338,00	12.276,00	15.325,00	328.370,00
Cascadura	283.897,83	2	13.843,00	13.838,00	10.415,00	148,00	1.194,00	2.858,00	34.456,00
Catete	68.102,85	265	12.832,00	12.815,00	10.759,00	274,00	640,00	3.772,00	24.057,00
Catumbi	53.945,99	3	5.303,00	5.299,00	4.722,00	58,00	291,00	1.012,00	12.556,00
Centro	54.247,54	989	18.078,00	18.016,00	12.916,00	728,00	2.071,00	9.416,00	29.555,00
Cidade de Deus	1.273.028,18	5	13.278,00	13.277,00	11.254,00	169,00	723,00	1.705,00	36.515,00
Cidade Nova	934.855,37	14	2.392,00	2.391,00	1.928,00	51,00	222,00	866,00	5.466,00
Cidade Universitária	469.071,91	5	622,00	570,00	434,00	8,00	26,00	0,00	1.556,00
Cocotá	490.103,74	1	2.329,00	2.327,00	1.991,00	25,00	147,00	515,00	4.877,00
Coelho Neto	251.197,72	6	12.671,00	12.670,00	10.725,00	104,00	785,00	1.945,00	34.223,00
Colégio	226.111,34	3	12.014,00	12.014,00	10.301,00	79,00	542,00	1.725,00	29.425,00
Copacabana	410.086,10	9332	84.715,00	84.630,00	64.131,00	8.094,00	6.838,00	22.102,00	16.439,00
Cordovil	385.681,15	1	16.721,00	16.720,00	13.721,00	183,00	966,00	212,00	45.202,00
Cosme Velho	892.542,47	54	2.735,00	2.731,00	2.475,00	33,00	97,00	403,00	7.178,00
Cosmos	1.126.134,89	9	40.925,00	40.921,00	35.144,00	487,00	1.920,00	3.048,00	77.007,00
Curicica	333.957,44	51	13.664,00	13.657,00	11.164,00	188,00	1.115,00	2.605,00	31.189,00
Del Castilho	144.091,83	10	9.505,00	9.505,00	8.127,00	64,00	295,00	1.209,00	14.804,00
Encantado	464.052,36	12	6.203,00	6.202,00	5.044,00	130,00	306,00	1.534,00	10.842,00
Engenheiro Leal	708.276,17	1	2.195,00	2.195,00	1.841,00	26,00	93,00	350,00	6.113,00
Engenho da Rainha	222.565,09	2	11.169,00	11.169,00	9.585,00	65,00	577,00	1.617,00	26.659,00
Engenho de Dentro	392.045,10	32	21.608,00	21.608,00	17.647,00	368,00	1.206,00	4.131,00	45.540,00
Engenho Novo	264.485,41	17	18.748,00	18.745,00	15.794,00	306,00	1.693,00	3.264,00	42.172,00
Estácio	980.403,29	20	8.894,00	8.862,00	8.155,00	95,00	423,00	1.781,00	17.189,00
Flamengo	164.625,80	646	26.160,00	26.144,00	21.667,00	946,00	1.594,00	7.524,00	50.043,00

Freguesia (Ilha do Governador)	405.641,38	5	7.629,00	7.627,00	6.013,00	47,00	229,00	1.668,00	14.937,00
Freguesia (Jacarepaguá)	1.032.843,61	86	33.923,00	33.914,00	29.296,00	402,00	2.185,00	4.528,00	70.511,00
Galeão	189.574,73	1	8.948,00	8.944,00	7.595,00	51,00	206,00	1.468,00	22.971,00
Gamboá	111.290,57	16	5.551,00	5.525,00	4.691,00	19,00	339,00	1.464,00	13.108,00
Gardênia Azul	123.629,48	24	9.860,00	9.860,00	8.302,00	43,00	446,00	2.618,00	17.715,00
Gávea	257.964,34	185	7.502,00	7.496,00	6.562,00	212,00	432,00	1.629,00	16.003,00
Glória	114.006,85	219	4.970,00	4.961,00	3.823,00	175,00	465,00	1.829,00	9.661,00
Grajaú	573.911,98	24	16.258,00	16.248,00	13.858,00	279,00	1.109,00	3.060,00	38.671,00
Grumari	959.885,15	5	85,00	85,00	68,00	2,00	2,00	1,00	167,00
Guadalupe	382.001,79	4	18.596,00	18.594,00	16.211,00	89,00	819,00	2.682,00	47.144,00
Guaratiba	1.317.869,41	103	72.260,00	72.246,00	55.404,00	2.845,00	5.377,00	4.810,00	107.369,00
Higienópolis	115.747,59	6	7.188,00	7.187,00	5.721,00	110,00	792,00	1.841,00	15.724,00
Honório Gurgel	137.485,07	2	8.343,00	8.343,00	6.866,00	43,00	593,00	1.652,00	21.999,00
Humaitá	105.447,80	156	7.020,00	7.014,00	6.164,00	231,00	503,00	1.604,00	13.285,00
Inhaúma	348.528,37	4	16.844,00	16.844,00	14.559,00	185,00	1.088,00	3.113,00	15.908,00
Inhoaíba	828.790,52	2	28.245,00	28.239,00	25.907,00	352,00	1.663,00	2.108,00	64.649,00
Ipanema	308.491,54	3045	23.296,00	23.276,00	17.867,00	2.447,00	2.099,00	4.382,00	4.243,00
Irajá	747.785,99	12	40.582,00	40.578,00	33.931,00	280,00	2.007,00	6.890,00	96.382,00
Itanhangá	1.319.776,11	108	30.838,00	30.832,00	26.886,00	545,00	1.251,00	5.127,00	38.415,00
Jacaré	842.567,88	1	3.618,00	3.617,00	3.096,00	47,00	289,00	741,00	20.760,00
Jacarepaguá	682.105,69	1296	81.608,00	81.588,00	69.078,00	1.461,00	6.355,00	20.110,00	143.440,00
Jacarezinho	943.876,62	1	14.703,00	14.702,00	13.088,00	96,00	410,00	2.984,00	37.839,00
Jardim Botânico	268.921,08	148	7.933,00	7.927,00	6.949,00	231,00	507,00	1.418,00	18.009,00
Jardim Carioca	162.113,06	11	9.736,00	9.735,00	8.168,00	66,00	589,00	2.361,00	24.484,00
Jardim Guanabara	320.589,07	31	12.650,00	12.641,00	10.543,00	172,00	496,00	2.022,00	32.213,00

Jardim Sulacap	786.922,53	3	6.389,00	6.387,00	5.481,00	97,00	540,00	835,00	13.062,00
Joá	168.969,58	120	476,00	476,00	374,00	38,00	29,00	30,00	8.186,00
Lagoa	510.990,68	218	9.526,00	9.522,00	8.195,00	466,00	526,00	1.466,00	21.198,00
Laranjeiras	249.351,40	397	20.890,00	20.882,00	18.061,00	431,00	1.052,00	4.895,00	45.554,00
Leblon	215.310,17	1582	22.205,00	22.201,00	18.038,00	1.146,00	1.505,00	4.166,00	46.044,00
Leme	977.201,64	561	7.391,00	7.383,00	5.953,00	671,00	495,00	1.809,00	14.799,00
Lins de Vasconcelos	266.920,47	2	13.852,00	13.847,00	11.870,00	294,00	764,00	2.285,00	37.487,00
Madureira	378.762,34	9	19.948,00	19.932,00	15.709,00	326,00	1.714,00	1.473,00	50.106,00
Magalhães Bastos	197.595,46	1	9.340,00	9.336,00	8.045,00	102,00	643,00	510,00	24.430,00
Mangueira	798.131,05	1	7.123,00	7.123,00	6.729,00	49,00	424,00	699,00	17.835,00
Maracanã	1.667.306,67	68	11.983,00	11.977,00	10.169,00	278,00	757,00	2.410,00	22.556,00
Maré	4.268.772,77	2	54.884,00	54.883,00	47.045,00	114,00	1.166,00	12.472,00	10.779,00
Marechal Hermes	3.886.236,03	11	19.311,00	19.307,00	15.773,00	153,00	1.201,00	3.910,00	48.071,00
Maria da Graça	824.991,39	3	3.576,00	3.576,00	2.994,00	47,00	267,00	885,00	7.972,00
Méier	2.470.939,77	20	21.707,00	21.701,00	17.483,00	446,00	1.804,00	4.429,00	49.828,00
Moneró	520.558,87	2	2.568,00	2.566,00	2.245,00	42,00	142,00	441,00	6.476,00
Olaria	3.689.843,14	6	23.715,00	23.708,00	20.275,00	321,00	1.465,00	5.018,00	36.104,00
Oswaldo Cruz	2.071.132,37	10	14.207,00	14.201,00	11.714,00	235,00	1.134,00	2.764,00	34.040,00
Paciência	2.741.804,17	9	44.672,00	44.665,00	37.729,00	850,00	3.249,00	3.045,00	94.266,00
Padre Miguel	4.865.804,92	6	26.090,00	26.090,00	22.225,00	208,00	2.006,00	3.970,00	64.228,00
Paquetá	1.705.569,17	39	2.641,00	2.636,00	1.544,00	794,00	165,00	365,00	3.361,00
Parada de Lucas	2.197.974,70	3	11.233,00	11.229,00	8.598,00	83,00	418,00	1.351,00	23.923,00
Parque Anchieta	3.090.582,44	6	10.084,00	10.082,00	8.433,00	102,00	726,00	1.687,00	26.104,00
Pavuna	8.311.428,03	12	40.928,00	40.924,00	35.677,00	401,00	2.327,00	4.287,00	97.350,00
Pechincha	2.830.923,17	41	18.508,00	18.453,00	15.772,00	317,00	1.351,00	2.489,00	34.709,00

Pedra de Guaratiba	3.639.621,82	9	6.623,00	6.621,00	4.575,00	703,00	983,00	629,00	8.498,00
Penha	5.811.338,82	9	27.541,00	27.538,00	22.619,00	460,00	1.997,00	5.241,00	78.678,00
Penha Circular	4.623.394,36	6	18.249,00	18.238,00	14.562,00	204,00	1.620,00	3.683,00	47.816,00
Piedade	3.887.710,74	3	19.680,00	19.673,00	15.569,00	339,00	1.043,00	3.856,00	43.378,00
Pilares	1.836.424,95	6	10.887,00	10.886,00	9.271,00	95,00	675,00	2.153,00	27.250,00
Pitangueiras	6.041,31	1	4.481,00	4.481,00	3.935,00	24,00	179,00	809,00	11.175,00
Portuguesa	1.186.412,64	7	9.061,00	9.059,00	7.993,00	59,00	246,00	1.764,00	23.856,00
Praça da Bandeira	719.911,63	41	4.193,00	4.188,00	3.252,00	135,00	478,00	1.219,00	8.662,00
Praça Seca	6.499.994,83	13	30.162,00	30.152,00	24.383,00	473,00	2.241,00	3.962,00	64.147,00
Praia da Bandeira	3.794.069,39	1	2.442,00	2.441,00	2.055,00	21,00	161,00	562,00	5.948,00
Quintino Bocaiúva	4.323.805,27	3	12.662,00	12.658,00	9.644,00	149,00	1.081,00	2.752,00	31.185,00
Ramos	2.793.540,53	3	16.107,00	16.101,00	13.595,00	165,00	744,00	3.919,00	40.792,00
Realengo	2.605.426,77	11	72.817,00	72.801,00	63.429,00	730,00	4.969,00	929,00	180.123,00
Recreio dos Bandeirantes	3.065.705,14	1479	67.472,00	67.460,00	56.963,00	4.330,00	6.012,00	7.758,00	82.240,00
Riachuelo	928.110,98	11	5.520,00	5.515,00	4.402,00	116,00	553,00	1.389,00	12.653,00
Ribeira	861.927,16	1	1.674,00	1.673,00	1.426,00	18,00	67,00	341,00	15.326,00
Ricardo de Albuquerque	2.116.875,50	7	11.134,00	11.134,00	9.881,00	102,00	844,00	1.784,00	29.310,00
Rio Comprido	3.432.519,56	41	18.148,00	18.141,00	16.024,00	218,00	951,00	4.175,00	43.764,00
Rocha	1.311.629,51	7	6.906,00	6.901,00	6.017,00	71,00	272,00	812,00	8.766,00
Rocha Miranda	2.887.613,31	3	17.188,00	17.188,00	13.949,00	112,00	1.044,00	3.826,00	44.188,00
Rocinha	1.437.198,77	10	32.330,00	32.329,00	29.851,00	140,00	999,00	8.556,00	143.719,00
Sampaio	884.410,84	4	4.158,00	4.015,00	3.289,00	59,00	246,00	897,00	10.895,00
Santa Cruz	12.504.629,36	28	112.836,00	112.773,00	89.387,00	2.641,00	7.409,00	6.915,00	217.333,00
Santa Teresa	5.157.142,20	635	19.716,00	19.690,00	16.220,00	368,00	912,00	5.490,00	42.056,00

Santíssimo	8.319.663,55	4	19.641,00	19.629,00	17.883,00	200,00	1.534,00	2.098,00	41.458,00
Santo Cristo	1.684.725,17	8	4.987,00	4.985,00	3.955,00	86,00	444,00	1.321,00	12.330,00
São Conrado	6.488.582,31	160	4.645,00	4.644,00	4.043,00	189,00	304,00	714,00	64.858,00
São Cristóvão	4.105.654,85	42	12.417,00	12.413,00	10.501,00	198,00	1.173,00	2.816,00	26.510,00
São Francisco Xavier	648.909,35	16	3.237,00	3.236,00	2.638,00	65,00	258,00	700,00	8.343,00
Saúde	363.818,58	18	1.001,00	988,00	801,00	60,00	149,00	430,00	2.749,00
Senador Camará	1.690.865,15	4	42.267,00	42.258,00	39.366,00	485,00	2.907,00	4.350,00	100.169,00
Senador Vasconcelos	644.178,64	9	13.648,00	13.647,00	12.300,00	245,00	1.202,00	1.537,00	30.600,00
Sepetiba	5.166.213,82	4	28.922,00	28.879,00	20.768,00	2.505,00	2.977,00	2.962,00	56.575,00
Tanque	3.886.804,46	9	17.622,00	17.615,00	14.309,00	156,00	1.117,00	2.871,00	37.855,00
Taquara	1.320.665,32	78	49.985,00	49.965,00	41.530,00	603,00	3.040,00	7.266,00	102.126,00
Tauá	1.672.550,13	3	11.648,00	11.644,00	10.135,00	39,00	376,00	2.226,00	29.657,00
Tijuca	10.065.585,30	194	70.928,00	70.877,00	60.892,00	1.173,00	4.029,00	454,00	163.805,00
Todos os Santos	1.012.638,67	17	11.772,00	11.768,00	9.458,00	132,00	691,00	1.803,00	24.646,00
Tomás Coelho	1.747.531,64	3	9.989,00	9.988,00	8.092,00	55,00	610,00	1.289,00	22.676,00
Turiaçu	1.255.813,01	1	5.539,00	5.539,00	4.461,00	56,00	377,00	1.368,00	17.246,00
Urca	2.319.007,99	103	2.627,00	2.622,00	2.146,00	100,00	185,00	703,00	7.061,00
Vargem Grande	3.938.046,94	82	9.329,00	9.325,00	7.727,00	581,00	864,00	860,00	14.039,00
Vargem Pequena	1.443.832,93	102	14.075,00	14.071,00	11.671,00	338,00	1.788,00	2.279,00	27.250,00
Vasco da Gama	863.076,83	8	7.200,00	7.197,00	6.115,00	128,00	431,00	1.869,00	15.482,00
Vaz Lobo	1.101.223,90	2	5.597,00	5.597,00	4.363,00	103,00	333,00	1.226,00	15.167,00
Vicente de Carvalho	1.837.515,64	1	9.996,00	9.996,00	8.362,00	91,00	922,00	1.908,00	24.964,00
Vidigal	1.621.382,12	130	6.729,00	6.722,00	6.011,00	45,00	228,00	1.737,00	12.797,00

Vigário Geral	3.385.317,18	6	15.771,00	15.763,00	13.060,00	187,00	1.253,00	289,00	41.820,00
Vila da Penha	1.435.719,62	3	10.614,00	10.613,00	8.884,00	137,00	820,00	2.358,00	25.465,00
Vila Isabel	3.217.134,52	74	33.043,00	33.018,00	28.120,00	545,00	1.898,00	6.996,00	86.018,00
Vila Kosmos	1.519.258,20	1	6.517,00	6.516,00	5.658,00	43,00	343,00	1.042,00	18.274,00
Vila Militar	1.075.638,32	3	5.387,00	5.355,00	4.699,00	78,00	294,00	519,00	13.184,00
Vila Valqueire	4.232.226,09	6	16.033,00	16.029,00	13.104,00	365,00	1.206,00	2.253,00	32.279,00
Zumbi	1.611.182,36	1	855,00	854,00	738,00	8,00	63,00	213,00	2.016,00