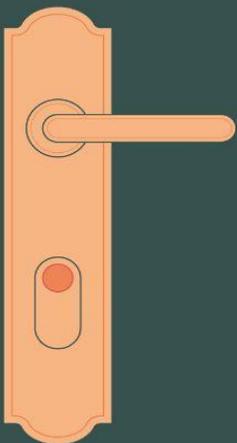
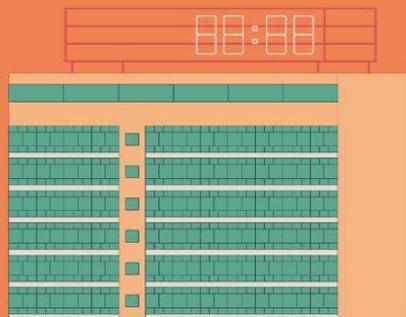
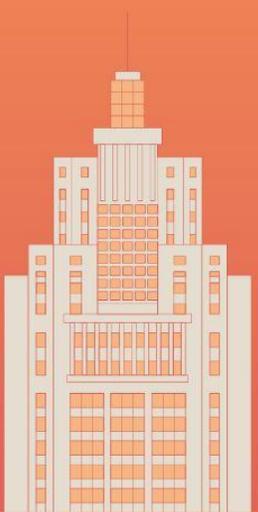


# AS PLATAFORMAS DIGITAIS NA PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA :

Uma análise urbanística do  
Airbnb em cidades brasileiras

PEDRO HENRIQUE CÍCERO FERREIRA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
ESCOLA DE ARQUITETURA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

PEDRO HENRIQUE CÍCERO FERREIRA

AS PLATAFORMAS DIGITAIS NA PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA:  
Uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras

Belo Horizonte

2021

PEDRO HENRIQUE CÍCERO FERREIRA

AS PLATAFORMAS DIGITAIS NA PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA:

Uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura e Design da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço

Orientador: Daniel Medeiros de Freitas

(versão final)

Belo Horizonte

2021

### FICHA CATALOGRÁFICA

F383p

Ferreira, Pedro Henrique Cícero.

As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea [manuscrito] : uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras / Pedro Henrique Cícero Ferreira. - 2021.

171f. : il.

Orientador: Daniel Medeiros de Freitas.

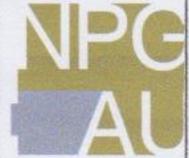
Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Mídia digital - Teses. 2. Economia do compartilhamento - Teses. 3. Neoliberalismo - Teses. I. Freitas, Daniel Medeiros de. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.4



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**AS PLATAFORMAS DIGITAIS NA PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA:  
Uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras**

**PEDRO HENRIQUE CÍCERO FERREIRA**

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 27 de outubro de 2021, pela Comissão constituída pelos membros:

Prof. Dr. Daniel Medeiros de Freitas - Orientador  
EA-UFMG

Prof. Dr. João Bosco Moura Tonucci Filho  
FACE-UFMG

Profa. Dra. Bianca Margarita Damin Tavolari  
INPER

Belo Horizonte, 27 de outubro de 2021.

Todo ato de criação é, antes de tudo,  
um ato de destruição.

Pablo Picasso



Fogueira tecno  
neoxamânica

Marcela Cantuária

## AGRADECIMENTOS

À minha família, em especial meus pais, por uma educação que valoriza a formação acadêmica e por serem meu maior suporte em todos os momentos.

Aos meus amigos, principalmente Nicolas Knup, Matheus Teixeira e Gabriel Rocha pelas trocas de ideias sobre a pós-graduação e sobre a temática do Airbnb.

Aos meus professores, da Arquitetura e Urbanismo, da Geografia e da Economia pela nobreza de compartilharem seus conhecimentos e me auxiliarem na construção de minha própria trajetória de estudo.

Ao meu orientador Daniel Medeiros por acreditar nesta pesquisa e, junto à coordenadora Ana Paula Balthazar, pela gentileza da compreensão em momentos de dificuldades.

Ao Estevam Gomes pelo trabalho gráfico que ilustra a pesquisa e ao Tiago Cícero pela revisão do texto.

Ao João Tonucci e à Bianca Tavorari por aceitarem compor a banca e pela contínua colaboração com a pesquisa ao longo de seu percurso.

À Universidade Federal de Minas Gerais por me acolher desde a graduação e por ser um espaço público e universal aberto ao diálogo crítico.

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

## RESUMO

Fundada no âmbito da crise imobiliária e financeira de 2008, a plataforma digital de aluguéis de curto prazo, Airbnb, possibilitou intermediar agentes locais na rentabilização de seus imóveis ociosos e viajantes em busca de um turismo de baixo custo e mais autêntico. Após ganhar evidência global no mercado de hospedagens, a plataforma distanciou-se cada vez mais das práticas colaborativas. Nesse contexto, o Airbnb configurou-se em um espaço digital permeado por agentes imobiliários dominantes que produzem a moradia como mercadoria, concentrando a maior parte da renda gerada e retirando imóveis do mercado de aluguel por longo prazo. Por ser uma empresa de tecnologia, o Airbnb não está sujeito à maior parte das regulamentações voltadas ao turismo e à habitação, de forma que suas atividades reproduzidas no âmbito da informalidade podem acarretar em diversas contradições socioespaciais. Pesquisas científicas de campos distintos do conhecimento buscaram tratar desses impactos, principalmente em relação às cidades norte-americanas e europeias, construindo uma narrativa acerca do Airbnb a partir de tais lugares epistemológicos e geográficos. A presente pesquisa contribui para a produção científica acerca do Airbnb partindo da realidade territorial brasileira. Assim, propõe refletir como os processos de urbanização operados pela referida plataforma interagem com outros acumulados histórica e geograficamente, com enfoque nas transformações socioespaciais e nas condições de acesso à moradia. No intuito de se construir um campo conceitual de análise, a pesquisa recorre a autores de diferentes recortes disciplinares (economia política, geografia, tecnologia, urbanismo, dentre outros), abordando conceitos como capitalismo de plataforma, neoliberalismo, economia do compartilhamento e urbanismo de plataforma. São também referências deste trabalho os estudos de caso, realizados por diversos autores, sobre a distribuição espacial do Airbnb em diversas cidades ao longo do globo. Arelado a esse referencial, a análise empírica trata da espacialização do Airbnb nas cidades de Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte, além de outras cidades pequenas, como Bombinhas, Caldas Novas e Ubatuba. Com este quadro de pesquisa, espera-se avançar na compreensão da atuação do Airbnb, e de plataformas em geral, na produção do espaço das cidades brasileiras na contemporaneidade, contexto em que a tecnologia digital se torna um fator cada vez mais mobilizador dos processos de urbanização.

Palavras-chave: Airbnb. Capitalismo de plataforma. Urbanismo de plataforma. Economia do compartilhamento. Neoliberalismo.

## ABSTRACT

Founded under the 2008 financial and real estate crisis, the short-term rental digital platform, Airbnb, made it possible to intermediate local agents in monetizing their idle properties and travellers in search for a more authentic and low-cost tourism. After gaining global presence in the accommodation market, the platform increasingly distanced from the collaborative practices. In such context, Airbnb configured itself as a digital space where dominant real estate players produce housing as a commodity, concentrating most part of the profits generated and removing properties from the long-term rental market. As a technology enterprise, Airbnb is not subject to most of the regulations concerning tourism and housing, hence reproducing its activities within the scope of informality, a situation that may cause a series of socio-spatial contradictions. Scientific research from several knowledge fields dedicated their efforts to studying such impacts, mainly concerning north-american and european cities, which constructs a narrative of Airbnb through the perspective of those epistemological and geographical places. This research contributes to the scientific production around Airbnb, departing from the Brazilian territorial reality. Therefore, proposes to question how the urbanization processes operated by the referred platform interact with others historically and geographically accumulated, focusing on the socio-spatial transformations and the housing accessibility conditions. Aiming to construct a conceptual framework for analysis, this research appeals to authors from different disciplinary fields (political economy, geography, technology, urbanism, among others), approaching concepts such as platform capitalism, sharing economy, neoliberalism and platform urbanism. Other references of this research are the case studies, by various authors, about Airbnb spatial distribution in cities all over the world. Tied to such references, the empirical analysis elaborated deals with the spatial process of Airbnb in Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte and other small cities, such as Bombinhas, Caldas Novas e Ubatuba. With these research procedures, it's expected to improve the understanding of how Airbnb, and other platforms in general, act in the production of brazilian cities spaces in contemporaneity, a context where digital technology increasingly becomes a central factor in mobilizing urbanization processes.

Keywords: Airbnb. Platform capitalism. Platform urbanism. Sharing economy. Neoliberalism.

## LISTA DE ABREVIATURAS

EUA - Estados Unidos da América

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

IdC - Internet das Coisas

MEI - Microempreendedor Individual

PIB - Produto Interno Bruto

QGIS - Quantum Geographic Information System

TIC - Tecnologia da Informação e Comunicação

UE - União Europeia

URL - Uniform Resource Locator

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Calendário com a variação de médias de preços de diárias no Airbnb em Belo Horizonte (fev/2020).....	106
Figura 2. Panfleto de divulgação do Edifício VN Vergueiro da construtora Vitacon (2018) .....	119

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Cenários de listagens ativas no Airbnb no Rio de Janeiro antes e depois dos megaeventos esportivos .....	102
Gráfico 2. Evolução da popularidade do índice de busca pelo termo “Airbnb” na plataforma Google no Brasil (2010-2020).....	104
Gráfico 3. Quantidade de hospedagens listadas no Airbnb por capital no Brasil (2020) .....	109
Gráfico 4. Porcentagem dos tipos de hospedagem no Airbnb por capital no Brasil (2020) .....	110
Gráfico 5. Quantidade de imóveis anunciados pelos maiores anfitriões (2020) .....	117

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Distribuição das hospedagens do Airbnb (vermelho) e dos hotéis (azul) no Rio de Janeiro (2016) .....	111
Mapa 2. Distribuição das hospedagens do Airbnb (vermelho) e dos hotéis (azul) em São Paulo (2016) .....	112
Mapa 3. Distribuição espacial do Airbnb em São Paulo - SP (2017) .....	115
Mapa 4. Distribuição espacial do Airbnb em Curitiba - PR (2017) .....	122
Mapa 5. Comparação entre a localização dos hotéis/hostels e dos anúncios do Airbnb em Curitiba (2017) .....	123
Mapa 6. Localização dos anúncios do Airbnb reservados e o sistema viário de Curitiba (2017) .....	124
Mapa 7. Localização dos anúncios do Airbnb reservados e os recursos turísticos de Curitiba (2017) .....	125
Mapa 8. Distribuição espacial do Airbnb em Belo Horizonte (2020) .....	129
Mapa 9. Distribuição espacial do Airbnb em Bombinhas - SC (2019) .....	133
Mapa 10. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Bombinhas - SC (2019) ..	134
Mapa 11. Distribuição espacial do Airbnb em Caldas Novas- GO (2019) .....	135
Mapa 12. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Caldas Novas - GO (2019). .....	136
Mapa 13. Distribuição espacial do Airbnb em Ubatuba - SP (2019). .....	137
Mapa 14. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Ubatuba - SP (2019). .....	138

## SUMÁRIO

PRÓLOGO .....	16
INTRODUÇÃO .....	20
Contextualização .....	24
Capitalismo de plataforma, seus agentes e suas implicações para o espaço urbano.....	30
PROCEDIMENTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS .....	37
Os estudos de plataforma como arcabouço teórico para a análise do Airbnb.....	40
As (im)possibilidades de acesso aos dados do Airbnb .....	42
A delimitação do recorte espacial da pesquisa .....	47
1. O CAPITALISMO DE PLATAFORMA E A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO 49	
1.1. As plataformas digitais e o consumo colaborativo.....	57
1.2. Pensar a economia do compartilhamento para além do viés colaborativo .....	59
1.3. As relações de trabalho na economia do compartilhamento .....	61
1.4. Mecanismos de vigilância do trabalho.....	65
1.5. Comunidades políticas para a desregulação.....	69
2. O URBANISMO DE PLATAFORMA E A ESPACIALIZAÇÃO DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO .....	75
2.1. A economia do compartilhamento como fenômeno urbano.....	81
2.2. A espacialidade dos negócios urbanos na perspectiva do turismo e suas relações com o Airbnb .....	85
2.3. Financeirização, rentismo e automação das moradias por meio das plataformas digitais e as especificidades do Airbnb .....	90
3. DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS DO AIRBNB NO BRASIL.....	100
3.1. A temporalidade do Airbnb no Brasil .....	101
3.2. A espacialidade do Airbnb no Brasil.....	109
3.2.1. São Paulo .....	113
3.2.2. Curitiba.....	120
3.2.3. Belo Horizonte.....	127
3.2.4. Cidades pequenas .....	131
3.3. As batalhas jurídico-legais do Airbnb no Brasil .....	140
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	150
REFERÊNCIAS.....	155

Referências bibliográficas .....	155
Referências eletrônicas .....	161
ANEXO .....	168

## **PRÓLOGO**

*“Não há sujeito do conhecimento do mundo e, tampouco, sujeito do saber, que não seja sujeito do mundo” (HISSA, 2013, p. 20). Em uma crítica ao racionalismo puro da ciência moderno-ocidental, a colocação do geógrafo Cássio Hissa (2013) nos alerta para o lugar do cientista na produção do conhecimento. O autor considera fundamental reconhecer que não existe o mundo como ele é, mas sim diferentes leituras de mundo a partir do lugar social de cada sujeito pesquisador. Nesse sentido, o processo de racionalização é feito a partir da experimentação do mundo, a qual está associada à capacidade de afetar-se do sujeito que aprende em suas vivências. Assim como em Hissa, vemos também na visão do biólogo e epistemólogo, Humberto Maturana (2001, p. 34), que “(...) toda explicação é uma reformulação da experiência com elementos da experiência”. Com base nessas constatações iniciais, disponho em seguida uma série de observações feitas por mim, durante uma viagem que sensibilizou meu olhar para a temática do Airbnb, suscitando perguntas que foram o pontapé da trajetória que concretizou nesta pesquisa.*

*No inverno europeu de janeiro de 2019 fui à Lisboa pela primeira vez, acompanhando meus tios e meu primo em visita a familiares portugueses. A residência do meu tio João na cidade, onde fiquei hospedado, fica localizada no bairro Coração de Jesus, antes conhecido como Freguesia de Santo Antônio. João mora em um prédio a poucos minutos da Avenida Liberdade, uma das principais em Lisboa, a uma distância caminhável de grande parte das atrações turísticas da cidade.*

*Ao longo dos dias caminhando pela região do bairro, sobre a qual ouvi dizer estar sob forte pressão imobiliária em decorrência do boom turístico na cidade, não pude deixar de notar a extrema quantidade de guindastes, obras de renovação urbana (principalmente requalificação de antigos prédios) e operários da construção civil das mais diversas nacionalidades (com destaque para caboverdianos e brasileiros). Logo me ocorreu a sensação de espanto com uma Lisboa que se desmanchava no ar e que sob o ímpeto da modernização se refazia intensamente a cada esquina. Assim remetendo ao cenário de ruínas vivenciado e descrito por Marshall Berman (1986) sobre o distrito Bronx, em Nova York, que no século XX passou por uma reestruturação urbana incisiva sob a administração de Robert Moses, a fim de atender novas concepções de cidade.*

*Certa noite em um jantar com amigos de meu tio João, conheci Rute quem também residiu no Coração de Jesus no passado, mas havia se mudado com o marido para Amadora, uma cidade vizinha de Lisboa. A mudança foi devido ao forte aumento no custo de vida em Lisboa nos*

*últimos anos, contexto que motivou a evasão de diversos portugueses e imigrantes residentes da capital para cidades do entorno. Uma fala de Rute, que poderia ter passado despercebida, me marcou profundamente: “os turistas vêm para conhecer Lisboa, mas um dia quando chegarem, não existirão mais lisboetas”.*

*Em outro momento durante a viagem, conheci Ricardo que me contou estar abrigando em sua residência (também localizada perto de João) um amigo que havia ficado temporariamente sem lar. O imóvel que o amigo de Ricardo alugava encerrou o contrato de locação para realizar a conversão da modalidade de aluguel de longo prazo para aluguel de curto prazo. Assim, o locador operava sua propriedade em busca de maior rentabilidade, em decorrência da gestão facilitada por plataformas digitais de hospedagem, como o Airbnb. A partir desse contexto, começou a ressaltar-me uma preocupação acerca do tipo de cidade que se tornava Lisboa, com seus espaços sendo ditados pelo turismo global, um dos eixos paradigmáticos da urbanização contemporânea, com forte influência de plataformas digitais de serviços urbanos no processo.*

*Determinado dia acompanhei um amigo brasileiro, Raone, até o hotel onde se hospedava em Lisboa, pois estava em uma visita ao pai que reside em Portugal. Quando chegamos, tive a surpresa que o local utilizava de uma smart key: um interruptor digital que bastava digitar o número do quarto em que se hospedava junto a uma senha previamente estabelecida para as portas se abrirem. Entrando no imóvel não pude deixar de notar que o prédio parecia demasiado com o do meu tio (além de ser geograficamente próximo) e que, na verdade, não era um hotel, mas sim um Airbnb funcionando como um informalmente. Cada apartamento do prédio havia sido transformado em uma hospedagem, na qual hóspedes podiam alugar quartos individualmente e compartilhar os espaços restantes. Raone me informou que o processo, desde o aluguel da hospedagem pelo Airbnb até o fim da estadia, não envolveu contato com nenhuma pessoa, sendo toda e qualquer demanda resolvida digitalmente. A geógrafa Jennie Molz (2018), pesquisadora das relações de hospitalidade no contexto das plataformas digitais, denomina esse tipo de situação por “hóspedes sem anfitriões”.*

*Uma situação similar ocorreu quando fui encontrar o amigo Lucas em seu hotel, outro brasileiro que trabalha visitando hospedagens ao longo do mundo para avaliá-las e incluí-las em pacotes de viagem. Chegando lá tive a mesma surpresa: era também um prédio que aparentava ter entre 70 e 100 anos e que havia sido reformado para ser listado como uma hospedagem na plataforma do Airbnb. Neste prédio os apartamentos foram divididos em pequenas hospedagens individuais, dispondo cada uma de quarto, cozinha, banheiro e varanda, uma espécie de apart-*

*hotel informal. Enquanto no Airbnb que Raone se hospedou os quartos eram individuais e os outros espaços dos apartamentos eram coletivamente compartilhados, o Airbnb em que Lucas se hospedou consistia em hospedagens por inteiro individuais.*

*Até o fim da viagem, descobri que no prédio em que meu tio João reside, onde há cinco apartamentos, o do primeiro andar que aparentava estar vazio, era um Airbnb que funcionava apenas nos verões. O verão é uma época de alta temporada pelo incremento considerável no número de turistas, fato que acarreta em uma valorização sazonal dos imóveis, cuja rentabilidade temporária por meio do aluguel de curto prazo é suficiente para superar o aluguel por longo prazo no período anual. As plataformas digitais de hospedagem, ao conectar locadores e locatários, são as ferramentas para que agentes locais captem essa sobrevalorização fundiária.*

*Descobri também que enquanto João residia em um apartamento, outros dois de sua propriedade no mesmo prédio estavam sendo reformados por ele para serem listados no Airbnb. Com o uso de tecnologias de acesso remoto, João gerenciaria tais imóveis em Portugal a partir do Brasil, país onde voltaria a residir. Portanto, naquele prédio de cinco apartamentos, um já funcionava como Airbnb e outros dois viriam a ser, representando uma conversão do uso residencial e prolongado para o comercial e turístico sazonal de mais da metade das habitações nele contidas.*

*João havia se adiantado ao retirar previamente as licenças emitidas pela Prefeitura de Lisboa que seriam disponibilizadas em proporção e tempo limitados. Essas licenças foram instituídas como tentativa de regular os imóveis listados em plataformas digitais de hospedagem e como forma de avaliação e mitigação de possíveis impactos consequentes de suas atuações.<sup>1</sup> A municipalidade de Lisboa criou um mecanismo de autorização para os imóveis participarem das plataformas de hospedagens, de forma a limitar suas presenças em bairros altamente afetados pelas dinâmicas turísticas, criando zonas de contenção (MIRANDA, 2018).*

*Nos últimos dias da viagem, encontrei outro amigo, Matheus, de Belo Horizonte como eu, que fazia uma parada em Lisboa antes de retornar ao Brasil após um intercâmbio na Espanha. Por coincidência, Matheus estava hospedado na rua logo atrás de onde reside João, em um*

---

<sup>1</sup> Conforme noticiado pelo jornal *The Guardian* (BURGEN, 2018), o poder público da cidade de Barcelona, na Espanha, introduziu em 2014 esse tipo de licença. Disponibilizando um número limitado de licenças pelo valor de €230 cada, o objetivo era de que proprietários de imóveis informassem a municipalidade sobre trocas de usos motivadas pelas plataformas digitais. Quatro anos depois da implementação da medida de regulação, essas mesmas licenças passaram a valer €80.000 cada, tornando-se mais um mecanismo de valorização do espaço.

*prédio onde funcionava um hostel informal, mas neste caso por meio da plataforma Booking. Acerca do prédio, a disposição espacial era diferente dos casos de Raone e Lucas, porém mais próximo do caso de João, pois apenas um dos andares havia sido transformado em hospedagens, sendo o restante dedicado à moradia. Contudo, em relação a hospedagem, a que Matheus ficou era igual a de Raone, ou seja, apartamentos compartilhados, porém com quartos individuais.*

*A partir desses exemplos particulares, nota-se que os espaços de moradia em Lisboa estavam sendo transformados, com base em diferentes modelos, nas suas formas físicas e nas suas formas de gestão. Ao mesmo tempo em que essas moradias eram convertidas em hospedagens localmente concentradas em bairros, esse efeito e seus consequentes impactos também se espalhavam pelo tecido urbano, transformando a cidade como um todo. Como noticiado na Folha de São Paulo (MIRANDA, 2018), de 2010 à 2018 houve em Lisboa um aumento de 3.000% na quantidade de apartamento alugados por temporada, fato que acarretou no aumento de 20% nos preços dos aluguéis residenciais em uma comparação entre o primeiro trimestre de 2017 e de 2018. Logo, levanta-se um questionamento acerca da correspondência de determinados agentes imobiliários, ou agentes locais que adentram a produção imobiliária, à massificação do turismo e à intensificação da presença das plataformas digitais na cidade.*

*Intrigado por esse contexto, retornei ao Brasil curioso sobre como tal realidade seria aqui e de que forma corresponderia ou divergiria daquilo que minha vivência individual em Lisboa pôde captar. Logo, empenhei-me em escrever um projeto de pesquisa que estudasse a relação do Airbnb com a urbanização das cidades, mas buscando principalmente as especificidades desse processo no território brasileiro. Nesta perspectiva, procuro entender os mecanismos por meio dos quais as plataformas digitais de hospedagem, notadamente o Airbnb, instituem novos processos de urbanização, os quais interagem com outros existentes, complexificando as geografias das cidades em que atuam (ARTIOLI, 2018).*

## INTRODUÇÃO

O Airbnb é uma empresa-plataforma, versão corporativa de uma plataforma digital (SRNICEK, 2017), parte da chamada economia ou consumo colaborativos (BELK, 2014; BOTSMAN, ROGERS, 2011) ou economia do compartilhamento (MARTIN, 2016; SCHOLZ, 2016; SCHOR, 2014; SLEE, 2017). Essa modalidade econômica busca conectar pessoas desconhecidas entre si no intuito de compartilhar bens tangíveis ou intangíveis ociosos, viabilizando práticas de trocas colaborativas ou comerciais.

A plataforma do Airbnb é uma infraestrutura digital que possibilita a intermediação entre pessoas ou empresas que desejam rentabilizar um imóvel ocioso (ou parte dele), colocando-o no mercado de aluguéis por curto prazo (também conhecido por aluguel por temporada), e pessoas que desejam neles se hospedar, sobretudo para fins turísticos. Com base na terminologia empregada pela empresa, os *anfitriões* são entendidos como os locadores de hospedagens (também conhecidas por *listagens*) e os locatários dessas são os *hóspedes*<sup>2</sup>. Vale notar a existência de imbricações entre ambas as categorias, pois como verificou o pesquisador de tecnologias Qing Ke (2017), em 152 países no ano de 2016, 23,4% dos anfitriões eram também hóspedes.

Vale notar que atores tecnológicos dominantes usualmente desenvolvem produtos genéricos (ASPEN et al., 2017), capazes de serem replicados em qualquer lugar, tomando o espaço como abstrato, logo, desconectado das relações que o produzem e que por ele são produzidas (LEFEBVRE, 2006). O Airbnb é um exemplo nesse sentido, visto ser um único modelo de plataforma de hospedagens utilizado em inúmeras cidades ao longo do globo. Ressalta-se, contudo, a evidência de uma relação dialética no processo de urbanização do qual o Airbnb faz parte e institui, pois ao mesmo tempo em que a plataforma global generaliza o espaço local, o local dá especificidade ao global.

Para o Airbnb, a paisagem local (como os atributos espaciais, os modos de vida e suas representações) apresenta um valor intrínseco passível de ser apropriado pela dinâmica turística. No caso brasileiro, além da geomorfologia e da cultura de seu território, a escala local é definida por uma “paisagem sócio-histórica herdada”, ou seja,

---

<sup>2</sup> A terminologia empregada pelo Airbnb em inglês é *host* para anfitrião e *guest* para hóspede.

temporalidades espacialmente acumuladas e sobrepostas referentes à regimes político-econômicos prévios: no caso, a cidade “administrativa, mercantil, portuária”, e a metrópole “industrial e sede de uma hiperconcentração de atividades de serviços avançados”, sendo esta última a “agenciadora e mediadora transescalar do neoliberalismo” (TONUCCI, MAGALHÃES, 2017, p. 435-436).

É justamente com as relações socioespaciais definidoras da escala local que os processos globais interagem e se reproduzem, ou seja, as atividades globais do Airbnb apenas ocorrem na medida em que suas hospedagens se espacializam localmente. É também no espaço local que são (re)produzidos os impactos consequentes da presença do Airbnb, assim como é nessa escala em que são desenvolvidas a maior parte das regulamentações. Pautando-se nas dialéticas estabelecidas entre o global e o local, esta pesquisa subsidia o estudo crítico da relação entre Airbnb e cidade.

O presente trabalho recorre à crítica da economia política da urbanização como lente teórico-metodológica para embasar a análise dos processos socioespaciais dos quais a plataforma digital Airbnb institui e faz parte. Entende-se que as “plataformas digitais são um fenômeno urbano e há uma necessidade urgente de se jogar luz sobre suas implicações para as sociedades, espaços e governanças urbanos” (ARTIOLI, 2018, p. 2)<sup>3</sup>. Ao centrar os estudos no âmbito da cidade, a pesquisa aqui elaborada busca responder a pergunta: quais fatores urbanísticos orientam a distribuição espacial do Airbnb e como tal espacialização institui e se sobrepõe a processos urbanos, os quais se pautam na extensão da racionalidade corporativa neoliberal atrelada à digitalização das práticas socioespaciais no contexto do capitalismo de plataforma?

Guiada pela referida pergunta, a pesquisa tem como objetivo geral analisar o papel do Airbnb e da gama de agentes que envolve na dialética da (re)produção da cidade contemporânea, com enfoque nas transformações e, consequentemente, impactos socioespaciais. Além disso, a pesquisa é norteada pelos seguintes objetivos específicos:

- Identificar os agentes que atuam por meio da plataforma do Airbnb, com destaque àqueles que atuam comercialmente;

---

<sup>3</sup> Tradução minha.

- Analisar as práticas socioespaciais desses diversos agentes, principalmente em relação às formas de produção e de gestão da moradia;
- Estudar como as dinâmicas dos processos socioespaciais colocadas em prática por meio do Airbnb interagem com outros processos urbanos historicamente acumulados;
- Verificar como a reprodução socioespacial do Airbnb pode transformar ou impactar os espaços em que atua, sobretudo no tocante ao aprofundamento das vulnerabilidades relativas ao acesso à moradia;
- Realizar uma exploração metodológica sobre as possibilidades e limites de se fazer uma pesquisa científica na temática.

As problemáticas socioespaciais envolvidas pelo Airbnb adquiriram forte atenção dos acadêmicos e da imprensa de diversos países ao longo dos últimos anos, os quais tratam da questão a partir de distintas lentes disciplinares. No Brasil, contudo, a discussão acerca do Airbnb está em maior medida atrelada às narrativas proferidas pelos veículos de notícias e de opinião. Percebe-se a produção de narrativas por parte dos jornais, principalmente, no campo do direito que debatem os entraves na regulamentação e no do turismo que apresentam os conflitos com as redes de hotelaria. Já a produção científica brasileira acerca do Airbnb ainda permanece tímida, inclusive com relação à perspectiva urbanística, uma vez que apenas recentemente começaram a ser publicados trabalhos na temática.

Acredita-se que esta pesquisa pode contribuir para a superação dessa lacuna, uma vez que promove uma sistematização da literatura sobre o Airbnb. Espera-se que essa revisão sirva como um pontapé inicial na construção de uma base teórica para que pesquisas futuras possam avançar a temática, sobretudo no campo empírico. A análise aqui elaborada contribui também como um suporte para que movimentos urbanos, representantes do setor público e demais interessados possam atentar-se aos novos agentes produtores do espaço na contemporaneidade, no caso as plataformas digitais. Com base no referencial sistematizado neste trabalho, torna-se possível começar a situar as ações de tais agentes no que concerne às disputas cotidianas e históricas em torno da justiça socioespacial que permeiam o processo de urbanização.

O texto abre com uma problematização inicial sobre a plataforma Airbnb e o chamado capitalismo de plataforma, abordando suas implicações sobre a produção do espaço urbano. Em seguida são apresentados os procedimentos teórico-metodológicos, incluindo a sistematização das fontes disponíveis para análise.

A estrutura da pesquisa está organizada em três capítulos. O primeiro, sob o título “O capitalismo de plataforma e a economia do compartilhamento”, busca discutir o termo “capitalismo de plataforma” a partir das transformações históricas no modo de produção, e como a ele se articula a “economia do compartilhamento”, uma das expressões da economia digital. Com enfoque na experiência do Airbnb, o capítulo também debate o processo de distanciamento da “economia do compartilhamento” das propostas colaborativas e as contradições acerca das relações de trabalho colocadas em prática.

O segundo capítulo, nomeado “O urbanismo de plataforma e a espacialização da economia do compartilhamento”, propõe uma discussão sobre o conceito “urbanismo de plataforma”, explicando como as plataformas atuam nas redes informacionais da cidade e (re)organiza seus espaços conforme às demandas dos negócios financeiros (e turísticos no caso do Airbnb). Dentre as plataformas, destacam-se as praticantes da economia do compartilhamento e suas implicações para o espaço urbano. Além disso, é debatido o rentismo como característica do capitalismo contemporâneo e o papel do Airbnb enquanto instrumento de canalização de valor.

O terceiro capítulo, intitulado “Dinâmicas socioespaciais do Airbnb no Brasil” propõe uma caracterização da presença do Airbnb no país, debatendo tanto sua temporalidade, quanto sua espacialidade. É também apresentado um mapeamento da distribuição espacial do Airbnb nas capitais Belo Horizonte, Curitiba e São Paulo, além de outras cidades pequenas. Por último, são discutidas as principais medidas de regulação da economia do compartilhamento e do Airbnb, aplicadas ou em elaboração no Brasil, bem como seus entraves no campo político. Essa discussão é elaborada como ensaio a fim de instigar futuras pesquisas, visto que foge dos objetivos deste trabalho e do escopo do urbanismo ao adentrar o universo do Direito.

## Contextualização

O Airbnb foi fundado em agosto de 2008 por Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk no âmbito da crise imobiliária norte-americana. Como conta a jornalista Leigh Gallagher (2018), responsável por investigar a história do Airbnb junto aos seus fundadores, as práticas de compartilhamento de residências por eles pensadas se concretizaram em decorrência de uma demanda real. Os *designers* Brian e Joe não conseguiam arcar com os custos do aluguel da moradia que compartilhavam na cidade de São Francisco, na Califórnia. Sabendo de uma conferência de grande porte, que reuniria *designers* de todo o país em São Francisco, e que a oferta de hospedagens na rede de hotelaria da cidade já havia sido excedida, os jovens decidiram disponibilizar dois colchões de ar em suas salas e alugá-los *online*.

Vislumbrada a oportunidade de mercado, Brian e Joe fundaram a AirBed & Breakfast que, posteriormente, se tornaria o Airbnb, contando com a colaboração do terceiro co-fundador, o cientista da computação Nathan, que elaborou a engenharia de software da empresa. O modelo de negócio elaborado por Brian, Joe e Nathan permite que os anfitriões tenham o controle tanto do preço a cobrar quanto à quem alugar as hospedagens, visto que o hóspede faz um pedido que só se efetiva se aceito pelo anfitrião. Nesse processo, o Airbnb cobra uma taxa enquanto intermediário das transações, como descrito a seguir.

Ao fazer uma reserva, os hóspedes a colocam em espera usando um cartão de crédito ou uma conta PayPal. Os anfitriões não são pagos integralmente até 24 horas depois de um hóspede ter entrado. O Airbnb cobra dos anfitriões uma tarifa de serviço padrão de 3% e entre 6 e 12% adicionais dos viajantes, dependendo do preço de reserva (BOTSMAN, ROGERS, 2011, p. 12).

De acordo com Gallagher (2018), o modelo pensado pelos fundadores do Airbnb objetivava construir uma prática comercial capaz de auxiliar a classe média a complementar sua renda monetizando suas moradias, principalmente para arcar com dívidas de crédito. Gene Sperling (2015), antigo conselheiro econômico dos presidentes americanos Obama e Clinton, verificou que no ano de 2013 em Portland, Los Angeles, Nova York, São Francisco e Boston, o Airbnb era uma fonte de renda importante para parte da população abaixo da renda média de seus municípios. Sperling argumenta que

a relevância do Airbnb na complementação da renda de seus usuários deve-se ao fato de suas atividades não estarem atreladas ao emprego formal, não requerem investimentos iniciais que recorram aos fundos de segurança social (quando sequer requer investimento), além de não serem sujeitas à taxaço. Entretanto, o autor ressalta que o desenvolvimento de regulaço própria à economia do compartilhamento é necessário para que a melhoria da condiço de vida da classe média ocorra de fato.

Além de uma fonte de renda, o modelo de negócio do Airbnb buscava também fomentar um turismo de baixo custo para os consumidores (GALLAGHER, 2018). Como explicam Rachel Botsman e Roo Rogers (2011) que estudam as plataformas de compartilhamento ao longo do mundo, a empresa nasce buscando ocupar uma brecha no mercado hoteleiro. Este apresentava números reduzidos de quartos em algumas cidades e, em outros casos, os valores praticados nas hospedagens não eram acessíveis a todas as camadas de consumidores. A título de exemplo, com base em um estudo elaborado por pesquisadores da Universidade de Harvard que avaliou o impacto do Airbnb na hotelaria, pode-se afirmar que a referida plataforma cobra nas grandes cidades norte-americanas um valor de diária em média 28% menor que os oferecidos por hotéis localizados nos distritos comerciais centrais destas mesmas cidades (RAAFAT, WELLER, MIRZA, 2019).

Diferente da forma estandardizada das hospedagens em hotéis, um dos fatores relevantes ao sucesso do Airbnb é a diversidade de espaços que podem ser listados. Além da originalidade apropriada como valor turístico presente em cada casa, apartamento, loft etc., podem ser encontrados também barcos, bangalôs, castelos, casas na árvore, dentre outros (GALLAGHER, 2018). Apesar das diferenças, as hospedagens são classificadas pela plataforma, em geral, em três tipos: espaço inteiro, quarto inteiro e quarto compartilhado.

O espaço inteiro corresponde a uma hospedagem listada para aluguel por completo. Em diversos casos, os espaços inteiros são segundas residências ou residências de lazer, nas quais o anfitrião não reside primariamente. Podem ser também imóveis de investimentos que utilizam a plataforma para geração de renda, podendo o anfitrião ser uma pessoa ou uma empresa, como imobiliárias por exemplo. Em

decorrência da ausência do anfitrião na hospedagem e da utilização inteiramente dedicada à rentabilização, esse tipo de listagem é considerado de caráter comercial. Segundo o pesquisador de planejamento espacial e turismo Cesaław Adamiak (2019), os espaços inteiros correspondem a aproximadamente  $\frac{3}{4}$  das hospedagens listadas globalmente, equivalente a 74,7% do total, sendo por sua vez responsável por 84,3% das camas ofertadas. Com base nesses dados, é evidente a prevalência global das práticas comerciais na plataforma do Airbnb.

O quarto privado consiste no aluguel de apenas uma acomodação (como um quarto) dentro da hospedagem, sendo o restante dos espaços (como banheiro, cozinha, sala de estar) de uso coletivo. Nesse caso, um anfitrião pode listar apenas uma acomodação ou também listar individualmente diversas acomodações de uma mesma hospedagem. A hospedagem do quarto privado pode ser a residência do anfitrião que aluga partes de sua habitação, mas também pode ser uma espécie de *hostel* informal, podendo não haver sequer contato entre anfitrião e hóspede quando há uso de tecnologias de automação e acesso remoto.

O quarto compartilhado é considerado uma acomodação que comporta mais de uma pessoa, integrando um conjunto de pessoas que fazem uso coletivo dos espaços da hospedagem como um todo. Os quartos privados podem ser tanto indicativos de fins comerciais quanto de fins colaborativos, já os quartos compartilhados são considerados majoritariamente de caráter colaborativo. Entende-se por colaborativo quando a participação na economia do compartilhamento por meio do aluguel de hospedagens é motivada pela ajuda mútua na redução de custos associados ao turismo e à moradia, ao invés da geração de lucro como um fim em si mesmo.

Esse modelo de negócios possibilitou que o Airbnb obtivesse rápida adesão de usuários, visto que em menos de dois anos de atividade somou mais de 85.000 usuários em mais de 115 países (BOTSMAN, ROGERS, 2011). Treze anos depois de sua criação, em 2021, o Airbnb adquiriu forte relevância mundial no setor de hospedagens. Segundo informações no *website* da empresa<sup>4</sup>, a plataforma conta com mais de 7 milhões de

---

<sup>4</sup> <https://news.airbnb.com/br/fast-facts/>

hospedagens, localizadas em mais de 100 mil cidades de mais de 220 países. Se comparado com as principais redes de hotelaria, o Airbnb sobressai como a empresa com o maior número de hospedagens no mundo, sem que tenha de fato a propriedade de nenhuma delas. De acordo com a revista *Época Negócios* (2019), a Marriott, maior rede hoteleira no mundo, conta com 1,2 milhões de acomodações em hospedagens, número consideravelmente menor que o Airbnb.

As plataformas digitais de hospedagens impactaram os hotéis tradicionais fazendo que estes últimos passassem a investir também nos primeiros, adquirindo plataformas competidoras do Airbnb. Por exemplo, as parcerias entre as redes hoteleiras Marriott, Hyatt e Accor com as plataformas Oasis Collection, Onefinestay e Hostmaker, respectivamente (*ÉPOCA NEGÓCIOS*, 2019). A plataforma do Airbnb é, portanto, considerada uma tecnologia de potencial disruptivo<sup>5</sup>, uma vez que apresenta um novo modelo de negócios que sobressai aos modelos antigos, expandido os mercados em que atua. Nesse processo, transforma as formas organizacionais das empresas e a modalidade de acesso aos seus serviços sob lógicas digitais, introduzindo-os ao circuito global da economia digital.

A trajetória histórica de expansão global do Airbnb teve diferentes fatores como determinantes em cada país em que atuou. Cindy Heo e Isabella Blengini (2019) buscaram avaliar a presença global do Airbnb sob a perspectiva macroeconômica, abarcando em sua análise dados do ano de 2017 referente aos 100 países mais populosos. As pesquisadoras do campo da hospitalidade utilizaram uma análise de regressão, verificando que o principal determinante da difusão do Airbnb em um país está relacionado ao seu nível de desenvolvimento tecnológico. Acredita-se que a maior incorporação das plataformas digitais no cotidiano da população de certo país está associada a maiores condições de acesso e de familiaridade à tecnologia como um todo.

---

<sup>5</sup> De acordo com Daniel Guttentag (2015), a disrupção tecnológica consiste em um contexto em que um produto ou modelo de negócios novo, baseado em inovações tecnológicas, oferece menor preço e/ou maior conveniência no setor em que atua. Ao longo do tempo, esse produto ou modelo de negócios conquista novos consumidores, alargando seu mercado até garantir posição de dominância, logo transformando o setor como um todo. O Airbnb possui potencial disruptivo em função da maneira como opera a hospitalidade mediada por plataformas e pautada no acesso por compartilhamento. Para maior aprofundamento, ver Constantinos Markides (2006).

Outra correlação positiva encontrada para entender a presença do Airbnb foi a contribuição do turismo para o Produto Interno Bruto (PIB). A relevância dessa indústria na economia nacional também indica que países com orientação ao turismo tendem a ser territórios de maiores oportunidades para as atividades de plataformas de hospedagem.

Ainda de acordo com as mesmas autoras, foi encontrada também uma correlação positiva entre a presença do Airbnb e a taxa de câmbio nominal. A taxa de câmbio é utilizada como medida para se analisar a posição de um país em relação a sua competitividade na economia mundial. Entende-se que um aumento na taxa de câmbio tem como consequência o depreciação da moeda com relação ao dólar, fato que pode atrair mais turistas internacionais, aumentando a demanda por hospedagens. Como correlação negativa, Heo e Blengini verificaram que o aumento no PIB por pessoa empregada pode levar a uma menor presença do Airbnb no país. É possível considerar que um aumento na renda dos trabalhadores pode configurar em um incremento em suas respectivas parcelas no PIB nominal. Neste sentido, estima-se que um aumento no PIB nominal reduz a necessidade de determinadas camadas da população em participar da economia do compartilhamento na busca de renda complementar.

Cesław Adamiak (2019) é outro autor que se empenhou em estudar o desenvolvimento global da oferta do Airbnb, compreendendo dados de 2018 acerca de 167 países. Essa análise exclui alguns países africanos onde não há listagens na plataforma, além do Irã, Coreia do Norte e a região da Crimeia, onde há sanções de operação de empresas americanas. Assim como em Heo e Blengini (2019), o trabalho do autor também encontrou o desenvolvimento da tecnologia da informação e comunicação como um determinante de maior presença de hospedagens do Airbnb nos países analisados. Além disso, Adamiak (2019) encontrou uma correlação positiva entre a oferta do Airbnb e o número de chegadas de turistas internacionais, sendo estes, em sua análise, mais relacionados às hospedagens de uso comercial.

Na mesma pesquisa, o referido autor também analisou a distribuição espacial das hospedagens do Airbnb ao redor do globo. De acordo com Adamiak, o Airbnb possui pequena atividade na África (com exceção da África do Sul e Marrocos) e no Oriente

Médio. Apesar dos países europeus concentrarem em torno de metade da oferta global de hospedagens e dos Estados Unidos da América (EUA) concentrarem 17,4%, nota-se uma redução gradual da presença do Airbnb nas cidades norte-americanas devido à elaboração recente de marcos regulatórios, os quais limitam que determinados imóveis participem da plataforma. Ao mesmo tempo, é evidente o aumento da presença do Airbnb em regiões que a plataforma passou a operar posteriormente e onde ainda há poucas regulamentações desenvolvidas, como o caso da América e da Ásia que apresentam crescimento no número de listagens, no período de 2018 a 2019, de 26,5% e 46,5% respectivamente.

Ainda de acordo com Adamiak (2019), aproximadamente  $\frac{1}{3}$  das hospedagens listadas estão localizadas em capitais ou em cidades com mais de 500 mil habitantes,  $\frac{1}{3}$  em áreas costeiras fora dessas cidades, 6,8% em áreas de relevo de altitude (como montanhosas e de estações de *ski*) e os 27,4% restantes em pequenas cidades e áreas rurais. Tratando-se especificamente do Brasil, pode-se afirmar que aproximadamente 30% das hospedagens estão localizadas em capitais ou cidades com mais de 500 mil habitantes, 45% nas áreas costeiras fora dessas cidades, 5% nas áreas de altitude e os 20% restantes nas pequenas cidades e áreas rurais. Nota-se a expressividade do Airbnb nas áreas urbanas menores, costeiras e rurais, fato que alerta para a necessidade de estudos abordarem as dinâmicas urbanas das plataformas digitais de hospedagem para além das capitais.

É evidente que ao longo dos anos o Airbnb se tornou presente no cotidiano de diversas cidades. Apesar de ser uma empresa norte-americana, a rede articulada pela plataforma conectou inúmeros agentes, transformando as formas de se produzir e de se acessar tanto a moradia quanto as hospedagens no âmbito global. Urge, portanto, avaliar as contradições histórico-geográficas do processo de urbanização no qual o Airbnb se insere e modifica, uma vez que introduz novos interesses na disputa política que (re)configura as cidades.

## **Capitalismo de plataforma, seus agentes e suas implicações para o espaço urbano**

Na visão de Nick Srnicek (2017), que estuda as relações de produção no capitalismo contemporâneo, as plataformas digitais emergem no contexto de digitalização do sistema capitalista. Para o autor, constitui-se o que ele denomina por capitalismo de plataforma, contexto em que o extrativismo de dados e as infraestruturas digitais tornam-se centrais no processo de (re)produção ampliada do capital. No caso do Airbnb, pode-se afirmar que a plataforma é parte de um processo mais amplo de digitalização das formas como a hospitalidade é produzida e das formas como a moradia é gerenciada, ou seja, enquanto serviços que passam a ser monetizados por meio da interação *online*.

Há uma mudança de paradigma na hospitalidade quando a confiança entre as partes passa a se dar na plataforma ao invés da relação entre os indivíduos. A hospitalidade entre desconhecidos e os aluguéis por temporada não são novidades na história da economia, mas o intermédio dessas práticas por um espaço digital que define seus caminhos sim (GALLAGHER, 2018; SCHOR, 2014). Conforme apontam Botsman e Rogers (2011, p. 46), “o compartilhamento sempre dependeu de uma rede — mas agora temos uma rede que está redefinindo seu âmbito, seu significado e sua possibilidade”, a rede que é articulada pela internet.

Enquanto o compartilhamento de residências por meio do aluguel por temporada era focado em segundas residências ou em áreas tradicionais de férias e lazer, o Airbnb com as facilidades das plataformas digitais expandiu esta prática no nível do urbano (GALLAGHER, 2018). Para a socióloga Juliet Schor (2014) que estuda as formas de compartilhamento na contemporaneidade, esse processo consiste em um fenômeno global tanto pela expansão espacial das plataformas, quanto pela difusão da ideia do compartilhamento.

Segundo a geógrafa Jennie Molz (2018), o Airbnb incita diversos discursos de escala, esta entendida como enquadramento dimensional do espaço, categoria política e estratégia representacional. Os discursos veiculados pelo Airbnb em seus *slogans*, como “Viva como um nativo” ou “Pertença a qualquer lugar” situam a hospitalidade entre o

espaço íntimo da moradia que abriga o hóspede, o espaço do bairro onde se dão as práticas sociais que definem o local, e o espaço global evocando uma noção de indivíduo cosmopolita. Na verdade, a sociedade civil transnacional imaginada pelo Airbnb reinventa a noção de cosmopolitismo (VAN DOORN, 2019). Nesse sentido, para Molz (2018), o Airbnb é articulador de redes horizontais de hospitalidade que atravessam essas diversas escalas, sendo tanto um aparato técnico (plataforma) quanto uma lógica social emergente (compartilhamento). Deste modo, essa rede permite o encontro de desconhecidos para performar a hospitalidade, co-criando valor entre produtores (anfitriões) e consumidores (hóspedes) justamente no movimento entre uma escala e outra, do corpo à moradia à plataforma digital e vice-versa.

Como empresa-plataforma (SRNICEK, 2017), é importante distinguir que: o Airbnb enquanto empresa é um agente da economia global de forte influência nos setores em que atua (como digital, turismo e aluguel); já enquanto plataforma é um espaço digital de interação social que envolve outros agentes, seus usuários. Portanto, refletir sobre as dinâmicas socioespaciais do Airbnb requer não apenas um olhar crítico às ações da empresa, mas também voltar esse olhar à espacialização das práticas da grande variedade de agentes que a plataforma articula, como os anfitriões e os hóspedes. Além destes, como esta pesquisa pretende mostrar em seu desenvolvimento, há outros agentes que fazem parte das práticas mobilizadas pela plataforma e que são relevantes nas dinâmicas socioespaciais que instituem, como empresas gestoras de hospedagens no Airbnb, construtoras de imóveis com tipologia específica ao compartilhamento para aluguel por temporada, dentre outros.

Com o decorrer dos anos, o Airbnb distanciou-se das práticas colaborativas ao tornar-se mais um agente econômico dominante que favorece o rentismo nas cidades. É evidente a predominância de práticas comerciais de agentes locais que gerenciam a habitação dentro de uma lógica de mercado, os quais obtêm parte considerável da renda gerada na plataforma (STABROWSKI, 2017). Além disso, uma parcela dessa renda é direcionada aos fundos de investimento de capital de risco norte-americanos que apoiam o Airbnb (SCHOLZ, 2016), sendo notável uma íntima conexão entre o capital financeiro global e o espaço da microescala representado pela moradia.

Como aponta Adamiak (2019), alguns agentes passaram a atuar no mercado imobiliário com as possibilidades abertas por plataformas como o Airbnb, enquanto outros já eram agentes imobiliários que passaram a utilizar as plataformas como mais um canal de distribuição. O autor argumenta que os anfitriões não precisam ter a propriedade dos imóveis, como no caso da atuação de empresas do tipo *concierge* que gerenciam os imóveis para seus respectivos proprietários. Há também casos relatados de sublocações, ou seja, imóveis que são alugados no mercado formal para serem realugados por meio da plataforma, de forma que a rentabilidade do aluguel por curto prazo compensa o aluguel formal no longo prazo, além de gerar lucros.

As sublocações estão presentes com intensidade em diversas cidades, por vezes representando quebras contratuais com os locadores (FERGUSON, 2016). Diferente das normas jurídicas de vários países, o Airbnb não exige título de propriedade ou a comprovação do direito de sublocação (TAVOLARI, 2017 In: ZANATTA, DE PAULA, KIRA, 2017)<sup>6</sup>. De acordo com o The Wall Street Journal (KUSISTO, 2015), três dos maiores fundos imobiliários nos EUA (Equity Residential, AvalonBay Communities e Camden Property Trust) buscaram em contato com o Airbnb firmar uma parceria para inserirem seus imóveis na plataforma. Os fundos requerem acordos prévios com seus locatários para não haver risco de despejo em função da quebra contratual por sublocação. Já segundo o jornal britânico The Telegraph (MURRAY, 2017), dos 9 principais financiadores de hipotecas no Reino Unido, apenas 2 permitem sublocações por meio do Airbnb e outros 3 possivelmente se antes acordado. A violação contratual pode levar à necessidade de refinarciar o imóvel em questão junto a seus respectivos fundos.

Em outros casos, as sublocações burlam regulações urbanas voltadas à moradia. Conforme denunciado pelo The New York Times (FERRÉ-SADURNÍ, 2019), foram encontrados apartamentos de moradia social sendo sublocados por meio do Airbnb nos bairros Queens e Chelsea, em Nova York, e South Boston, em Boston. Por exemplo, no

---

<sup>6</sup> TAVOLARI, B. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: Notas para uma agenda de pesquisa em Direito. 2017, p. 259-280. ZANATTA, R., DE PAULA, P., KIRA, B. Economias do compartilhamento e o Direito. Curitiba: Editora Juruá, 1ª ed., 2017, 388 p.

bairro Chelsea, marcado pela facilidade de acesso a pontos turísticos, uma hospedagem localizada em um imóvel do maior sistema de habitação pública nos EUA não envolvia nenhum contato com o anfitrião ao longo do período alugado, sendo um apartamento inteiramente para rentabilização. Tal prática reduz a disponibilidade de moradia social na cidade, onde a fila de espera em 2019 foi de 177.000 pessoas, segundo o referido jornal.

Francesca Artioli (2018) e Tom Slee (2017) denunciam que os agentes participantes do Airbnb como anfitriões vêm ao longo dos anos demonstrando forte profissionalização. Há uma concentração de hospedagens entre um número limitado de anfitriões, especialmente nos casos de empresas imobiliárias. De acordo com Qing Ke (2017), pesquisador que analisou as listagens no Airbnb em 152 países em 2016, naquele ano 78,4% dos anfitriões possuíam uma hospedagem, 12,2% possuíam duas hospedagens e 9,43% possuíam três ou mais hospedagens cada. Este último grupo era responsável por concentrar 33,16% do total global de hospedagens, sendo que um destes anfitriões, por exemplo, possuía 1.800 hospedagens listadas no Airbnb. Já em 2018 houve um aumento nesta proporção, pois como analisa Adamiak (2019), 58,9% do total de hospedagens no mundo correspondia a anfitriões com múltiplas listagens, realidade que pode estar agravada em 2021.

Com base em uma análise publicada acerca do Airbnb pelo jornal Folha de São Paulo em 2019, pode-se afirmar que dos cinco maiores anunciantes no Rio de Janeiro e dos cinco maiores anunciantes em São Paulo, pelo menos oito deles são perfis comandados por imobiliárias que administram de 35 a 157 imóveis cada (DIEGUES, CUBAS, TAKAHASHI, 2019). Já Murray Cox e Tom Slee (2016) realizaram um estudo com relação ao período de novembro de 2014 a novembro de 2015 em Nova York. Os pesquisadores descobriram que os anfitriões com múltiplas listagens, ainda que esse número seja considerado pequeno em relação ao total de hospedagens na cidade, concentraram 41% da renda oriunda dos aluguéis de espaços inteiros.

A partir dessa realidade, considera-se que um anfitrião que disponibiliza vários imóveis na plataforma para locação é um indicativo de uma prática de caráter comercial e não colaborativa. Essa concepção entende que o anfitrião comercial não atua no compartilhamento de sua moradia de residência como uma forma de complemento de

renda, mas na rentabilização de diversos imóveis como estratégia de apropriação da sobrevalorização fundiária gerada não exclusiva, mas principalmente pelas dinâmicas do turismo urbano. Adamiak (2019) indica que a distinção entre anfitriões comerciais e profissionais é feita por pesquisadores com base na presença deste na hospedagem, no número de dias alugados por ano, no tipo de listagem (no caso, espaço inteiro) e no número de listagens por anfitrião. A distinção entre anfitriões colaborativos e anfitriões comerciais é de suma importância para a avaliação da forma como suas práticas configuram o espaço urbano do qual fazem parte. Essa delimitação é um entrave na formulação de políticas públicas voltadas à regulação do Airbnb, conforme será discutido ao longo do trabalho. Inclusive, ainda de acordo com o autor, alguns anfitriões comerciais burlam as regulações listando hospedagens em diversas contas ou em diversas plataformas.

É aparente que o aumento da renda da terra por meio da dinamização conjunta das economias turística e digital, junto a uma racionalidade neoliberal que atrela ainda mais o desenvolvimento pessoal ao da propriedade privada, levam agentes locais a gerirem a moradia como uma empresa (SMITH, 2002, STABROWSKI, 2017). Para Molz (2018), a racionalidade neoliberal mobiliza agentes locais a abordarem os reflexos da crise econômica global de forma individual e empreendedora, ao invés de politizá-los em torno de medidas coletivas e de profundidade estrutural. Portanto, nota-se uma forma de governança biopolítica do neoliberalismo que tem as plataformas digitais com um dos vários agentes que articulam economia local e global de forma interdependente (MOLZ, 2018; SMITH, 2002).

A retórica empregada pelo Airbnb da dispersão espacial do desenvolvimento econômico decorrente da dinâmica turística mistifica o processo de produção do espaço por uma neoliberalização *laissez-faire* (MOLZ, 2018). De acordo com Smith (2002), as inovações nas comunicações e a desregulação financeira expandiram a mobilidade geográfica do capital, possibilitando seu fluxo constante entre os mercados globais e locais. As plataformas digitais são tidas como algo inevitável com as quais as cidades devem aprender a lidar, de forma que a governança urbana renuncia a seu papel regulador na “parceria” com o capital global na busca por retornos financeiros. Esse

processo de subserviência ao mercado condiciona a urbanização à trilha do desenvolvimento determinada pelos agentes capitalistas hegemônicos.

De acordo com Adamiak (2019), a atuação dos anfitriões profissionais, principais agenciadores e apropriadores da sobrevalorização fundiária por meio do Airbnb, está majoritariamente concentrada em grandes cidades e áreas costeiras, além de algumas áreas de relevo de altitude. Entende-se que este tipo de usuários tende a atuar em destinos de alta demanda na busca por maiores taxas de ocupação de suas hospedagens e por, conseqüentemente, maiores retornos financeiros de suas propriedades de investimento. Segundo o autor, as listagens em áreas urbanas são as mais frequentemente alugadas, fato que ressalta a necessidade de se analisar a geografia do Airbnb nas cidades sob a ótica do urbanismo.

Em diversos contextos, a espacialização do Airbnb, como uma atividade informal, extrapola o tecido urbano para além dos limites que o zoneamento das cidades regula para atividades formais do mesmo setor. Os hotéis, por exemplo, apenas podem ser construídos em partes determinadas da cidade, onde são planejadas para lidar com as dinâmicas turísticas. De acordo com o Airbnb (2017), 75% das hospedagens listadas em sua plataforma ao longo do mundo estão localizadas fora dos distritos hoteleiros de suas respectivas cidades. Assim, as atividades da empresa dispersam as externalidades associadas ao turismo tanto positivas quanto negativas para outras partes das cidades, principalmente as áreas de caráter residencial, situação que pode aumentar a vulnerabilidade com relação ao acesso à moradia. Em alguns casos, hospedagens do Airbnb funcionam comercialmente em imóveis ou ruas regulados apenas para fins residenciais, sobrepondo-se ao zoneamento municipal de forma ilegal.

Portanto, refletir sobre as condições de moradia na cidade sob a perspectiva do impacto do Airbnb requer, sobretudo, ir além da dualidade anfitrião-hóspede para abranger outras relações socioespaciais, como as entre vizinhos de prédios ou de bairros, os quais sofrem grandes implicações com a intensificação da presença do Airbnb (STABROWSKI, 2017). Ainda que as medidas mitigadoras elaboradas por agentes governamentais invoquem preferencialmente o imaginário de cidade, a escala do bairro é de extrema relevância, visto que é justamente a partir dela que os impactos podem ser

percebidos e as resistências podem se formar (MOLZ, 2018). Esta concepção pode ser percebida pela prática do Airbnb que no seu *website* possui a seção “Vizinhos de Airbnb”<sup>7</sup>, visando criar um canal de comunicação com a comunidade local. Nessa seção, membros da comunidade organizados ou não podem reportar à plataforma situações que lhes são problemáticas nas categorias “barulho ou festa”, “preocupações do bairro”, “segurança pessoal” ou “outros”.

A massificação do turismo é um fator primordial na condução do Airbnb às cidades, contudo, a plataforma é fortemente presente também em cidades onde o turismo não é o principal eixo produtor do espaço, podendo ainda assim gerar seus impactos. Destarte, a dinâmica do turismo por si só não é capaz de dar conta da análise da problemática socioespacial do Airbnb, a qual requer um olhar multifacetado, assim como é seu processo de entranhamento no tecido urbano. Como alerta Slee (2017, p. 90), “o impacto do Airbnb na cidade é multifacetado, mas uma parte dele, pelo menos, é destrutivo (...)”. Logo, o desenvolvimento desta pesquisa leva toda essa complexidade em consideração no intuito de se pensar o Airbnb urbanisticamente.

---

<sup>7</sup> <https://www.airbnb.com.br/neighbors>

## PROCEDIMENTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS

*O processo de pesquisa não é uma linha reta, e essa é a mesma natureza das metodologias criativas. Não há uma linha reta que une dois pontos: o problema e o resultado de pesquisa. (...) A metodologia é um processo histórico e criativo que se vai fazendo desde o projeto (HISSA, 2013, p. 122-125).*

O geógrafo Cássio Hissa (2013) explica que a trajetória de pesquisa como um processo linear é uma fantasia construída pela ciência moderno-ocidental. Para o autor, a pesquisa ganha forma enquanto se caminha e neste processo pode haver inúmeros enfrentamentos e descobertas que transformam a própria pesquisa. Hissa argumenta que os projetos de pesquisa têm a função de servirem como um norte nessa tortuosa trajetória, porém deve-se atentar para que a pesquisa seja aberta à experimentação do mundo. Deste modo, ao reconhecer que a experimentação do mundo e o fazer científico estão intimamente atrelados, pode-se afirmar que não apenas a pesquisa se transforma na trajetória, mas também o cientista conjuntamente. Sendo assim, nesta parte do trabalho, descrevo minha trajetória na elaboração desta pesquisa e suas transformações.

Desde o início, este trabalho pretendeu realizar uma análise urbanística dos impactos das atividades do Airbnb em alguma cidade brasileira específica. Logo, sabendo que o Airbnb mantém controle dos seus dados, o primeiro momento da pesquisa buscou mapear as bases de dados disponíveis sobre o Brasil, organizadas por pesquisadores e empresas. Nesse momento foi também realizado um levantamento bibliográfico acerca dos principais estudos teóricos sobre plataformas e a economia do compartilhamento e dos estudos empíricos sobre a espacialização do Airbnb em cidades diversas.

Portanto, no primeiro semestre da pesquisa, os objetivos eram construir um panorama geral acerca da problemática socioespacial do Airbnb (buscando por diferentes entradas de estudo) e identificar cidades para a realização de estudos de caso. O recorte espacial seria uma tentativa de captar sua relação dialética com a totalidade (HISSA, 2013). No entanto, a dificuldade de acesso a dados impossibilitou uma abordagem de estudo de caso predominantemente orientada pela espacialização de indicadores, visto

que muitos dados eram antigos ou afetados pelo momento atípico da pandemia de COVID-19.

De modo complementar, como vemos em Hissa (2013), o trabalho de campo pode ser necessário em estudos de caso, visto que é uma técnica de descrição do espaço dentro de um recorte temporal estabelecido, no qual busca-se captar os movimentos da teoria na prática socioespacial. O contato com os agentes em campo (sejam eles anfitriões, hóspedes ou vizinhos de listagens no Airbnb) seria essencial para entender suas narrativas sobre o processo do qual fazem parte, pois, de acordo com Hissa, no trabalho de campo se trata “(...) de construir vozes compartilhadas” (p. 132).

No segundo semestre de investigação, foi realizada uma filtragem dos trabalhos acadêmicos encontrados, conforme sua relevância para a pergunta da pesquisa. Foi também feita uma exploração de metodologias de análise espacial do Airbnb a partir dos estudos de casos já realizados por outros autores sob diferentes recortes disciplinares, a fim de informar a construção de uma metodologia própria a ser aplicada em campo para o estudo de caso desejado. Contudo, durante esse processo, houve o início da pandemia de COVID-19, a qual demandou uma reorientação do trabalho de forma geral, dada a impossibilidade da realização do trabalho de campo nos moldes descritos acima.

Tendo em vista as dificuldades metodológicas para o contexto pandêmico, reorientou-se o trabalho para privilegiar uma discussão teórica apoiada nos estudos e dados secundários já disponíveis, avançando na construção de contextualizações teóricas e históricas. Construindo relações entre as cidades estudadas, foram sumarizadas as dinâmicas urbanísticas do Airbnb já identificadas pela comunidade acadêmica, buscando entender as semelhanças e divergências entre elas. No entanto, essa transposição das fontes internacionais para o contexto brasileiro implica considerar suas limitações em servir como base para se pensar os processos de produção do espaço específicos à formação geo-histórica de tal território.

Considerando as assimetrias de poder constitutivas do colonialismo que se perpetua no presente, o pesquisador em estudos culturais em Geografia Leo Name (In:

NOGUEIRA, MORAES, 2020)<sup>8</sup>, argumenta que há uma colonialidade da comunicação acadêmica. Pode-se afirmar que a sociedade moderno-contemporânea é constituída historicamente por intermédio de formas de dominação que ocorrem inclusive no campo discursivo. Deste modo, as relações assimétricas de poder que configuram a linguagem atravessam também a produção científica, determinando concepções paradigmáticas fundadas em lugares epistemológicos<sup>9</sup> consoantes à hegemonia que centraliza o domínio do sistema-mundo. Como alerta o célebre sociólogo Immanuel Wallerstein (2002, p. 205), “a ciência social é um produto do sistema-mundo moderno, e o eurocentrismo é constitutivo da geocultura do mundo”. Relacionando com o trabalho de Cássio Hissa (2013), entende-se que em revisões bibliográficas têm-se acesso principalmente às produções hegemônicas que alcançaram maior número de leitores, deixando outras narrativas acadêmicas à margem.

Por exemplo, Nick Srnicek (2017), quando discute as transformações do capitalismo por meio das plataformas digitais, concentra sua análise principalmente na história econômica dos EUA. Autores como Emanuele Braga (2016), denunciam inclusive um ocultamento da experiência latino-americana na formação das concepções cibernéticas que viriam, posteriormente, a subsidiar as plataformas de compartilhamento do Vale do Silício. Essa questão não invalida a possibilidade de se tomar a teoria do “capitalismo de plataforma” de Srnicek para se estudar o Brasil, visto a posição de dominância que os EUA têm no sistema-mundo contemporâneo. Contudo, ainda que o Brasil se alinhe economicamente ao processo de digitalização do modo de produção, não quer dizer que tenha acontecido do mesmo modo que nos EUA. Quando no contato com a territorialidade brasileira, o referido processo pode gerar contradições específicas.

No intuito de se estudar o Airbnb, a pesquisa recorre a diferentes tipos de fontes que são complementares entre si, como (i) teorias que tratam do contexto histórico-geográfico em que a plataforma se insere, (ii) artigos que refletem especificamente sobre

---

<sup>8</sup> NAME, L. Why are we writing and speaking in English? Coloniality of academic communication and its uneven mobilities. In: NOGUEIRA, M. A. F., MORAES, C. M. S. *Brazilian Mobilities*. Londres/Nova York: Routledge, 1ª ed., 2020, 169-181 p.

<sup>9</sup> Como explicado por Leo Name (In: NOGUEIRA, MORAES, 2020), um lugar epistemológico é não apenas sobre onde se fala, mas a partir de onde se fala.

o Airbnb a partir das experiências de cidades diversas, (iii) notícias que possibilitam acessar fatos sobre o Airbnb, (iv) e dados organizados ou dispostos na própria plataforma. A seguir, estas fontes são melhor detalhadas.

### **Os estudos de plataforma como arcabouço teórico para a análise do Airbnb**

Após a virada para o século XXI e o surgimento da Web 2.0, a concepção de plataformas enquanto softwares deu lugar à ideia de programabilidade, de modo que os usuários deixaram de ser apenas consumidores de conteúdo para tornarem-se também produtores nas mídias digitais. Logo, a internet tornou-se uma infraestrutura a partir da qual outras pessoas pudessem criar, assim descentralizando a produção de conteúdo *online* e criando as condições tecnológicas para que surgisse a economia do compartilhamento anos depois. Visando contrapor a ideia de neutralidade que permeava a internet naquele momento, alguns autores, como Tarlton Gillespie (citado em BARNS, 2020), entenderam que as plataformas são profundamente políticas, por refletirem uma série de interesses prescritos nos códigos de programação. É evidente que as plataformas descentralizam as infraestruturas digitais para que usuários possam programar, interagir e criar, mas ainda assim as recentralizam ao estabelecer os protocolos para ação.

Os estudos de plataforma surgiram no intuito de questionar seu papel na formação de culturas em rede. Dentre os autores dedicados a tais estudos críticos, destacam-se os trabalhos de Nick Srnicek (2017) sobre o “capitalismo de plataforma” e de Sarah Barns (2020) sobre o “urbanismo de plataforma”, os quais são as principais chaves conceituais que embasam esta pesquisa. Como afirma Hissa (2013, p. 38), “todo texto é a expressão de intertextualidades (...) [e a] pesquisa é a arte de construir possibilidades de diálogo”. Logo, um dos esforços teóricos aqui realizados é justamente traçar a interseção entre as chaves conceituais e categorias da economia política da urbanização.

### **A produção acadêmica sobre o Airbnb no mundo e no Brasil**

Durante o período de um ano (de agosto de 2019 a junho de 2020), foram realizadas pesquisas a partir das plataformas de busca de produção científica (notadamente o GoogleScholar, o ResearchGate e a Academia) em três línguas

(português, inglês e espanhol) com as palavras-chaves: “Airbnb”, “Airbnb urbanização”, “Airbnb urbano” e “Airbnb Brasil”. Essas pesquisas indicaram o elevado número de publicações recentes sobre a temática do Airbnb provenientes de campos distintos do conhecimento. A partir das referências bibliográficas de alguns desses textos encontrados foram também identificadas outras produções, sendo possível mapear um conjunto de 233 trabalhos que foram organizados com base em recortes disciplinares e/ou temáticos, sendo eles: negócios, direito, étnico-racial, gênero, tecnologia da informação, literatura, turismo e urbanismo<sup>10</sup>.

Referente ao Direito foram encontrados 31 estudos, os quais debatem a regulação das atividades do Airbnb em diversas cidades (por vezes utilizando da comparação), a constitucionalidade dessas medidas, propostas de taxaço e proteço aos direitos das partes envolvidas pela plataforma. Estudos relacionados à questões étnico-raciais envolvidas pelo Airbnb somaram 6, os quais denunciam como a discriminaço digital se efetiva nos sistemas de reputaço, nas taxas de ocupaço e nos preços praticados. Foi encontrado 1 único estudo de gênero na perspectiva feminista que debate os riscos da mulher ao ser tanto anfitriã quanto hóspede por meio do Airbnb. Relacionado à Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), foram mapeados 22 estudos que discutem a engenharia de software do Airbnb, os algoritmos dos sistemas de reputaço, o uso da inteligência artificial para precificaço, além dos dados da plataforma de modo geral. No campo da literatura foram identificados 3 estudos sobre o Airbnb, sendo análises do discurso acerca da plataforma em mídias ou revisões de literatura sobre o tema. No campo dos negócios, foram encontrados 33 estudos sobre o Airbnb, tratando de análises de mercado em escala local ou nacional e macroeconômicas em escala nacional ou global, empreendedorismo e relações de trabalho dos anfitriões, modelo de negócios da plataforma, experiência dos hóspedes-consumidores e geração de renda.

---

<sup>10</sup> Em alguns casos, as categorias se sobrepõem na medida em que uma pesquisa possui caráter multidisciplinar ou trata de temáticas de outro campo do conhecimento. Em função dessa questão, a categorizaço foi realizada com base na perspectiva por meio da qual se analisa a temática. Por exemplo, um texto que trata do turismo na perspectiva dos estudos urbanísticos foi categorizado como “urbanismo” ao invés de “turismo”, por privilegiar a relação dessa dinâmica com a produção do espaço urbano. Já um texto que trata do uso de inteligência artificial na precificaço foi categorizado como “tecnologia da informação” ao invés de “negócios”, uma vez que concentra-se nos mecanismos de funcionamento da tecnologia propriamente e não nas formas organizacionais.

Na perspectiva do turismo somaram-se 41 estudos que discutem as relações de hospitalidade no Airbnb, como mudanças no setor em função da disrupção tecnológica e concepções de autenticidade, além de outros voltados aos impactos da plataforma nos hotéis, principalmente nas rendas auferidas e nas taxas de ocupação. Por último, os estudos de urbanismo somaram 96, os quais analisam em diversas cidades a distribuição espacial do Airbnb e seus impactos, a turistificação da cidade, o mercado imobiliário na sobrevalorização fundiária, a estrutura de moradia e sua (in)acessibilidade, formas de expulsão socioespacial (com evidência de processos de gentrificação) e resistências urbanas. Dos 233 estudos mapeados, 28 tratam especificamente do Airbnb no Brasil, sendo 8 no campo do turismo, 6 dos negócios, 7 do direito e 7 do urbanismo (Anexo 1).

Para a realização deste trabalho foram selecionados os estudos mais citados, estudos que se destacaram por sua metodologia ou por seus resultados e estudos que melhor se relacionassem à pesquisa aqui desenvolvida. Tais estudos selecionados foram utilizados para embasar este trabalho, por vezes como referência citada e por vezes como referência oculta. De forma geral, pode-se afirmar que os estudos urbanos acerca do Airbnb constituem um grande volume da produção científica sobre o tema. Entretanto, pouca atenção tem sido dada às suas dinâmicas no território brasileiro, lacuna a qual esta pesquisa propõe-se contribuir para minimizar. Portanto, esta análise busca fornecer narrativas sobre o urbano que partem do Sul, da periferia do sistema-mundo, reconhecendo como sua geografia-histórica dá especificidade ao processo global que o Airbnb, como um dos agentes do capitalismo de plataforma, condiciona as cidades em que atua.

### **As (im)possibilidades de acesso aos dados do Airbnb**

O Airbnb é uma empresa e um conjunto de práticas recentes que apenas nos últimos anos seus impactos vêm sendo sentidos. Logo, mesmo que haja uma produção acadêmica relevante sobre o tema, muitas das questões que o Airbnb levanta ainda carecem de serem refletidas, analisadas e criticamente sistematizadas pela comunidade científica. Em decorrência desse descompasso entre as problemáticas do Airbnb e a produção acadêmica, esta pesquisa recorre complementarmente às notícias publicadas em jornais, sendo as principais fontes: os internacionais Bloomberg CityLab, El País,

Financial Times, The Guardian, The New York Times e The Wall Street Journal; e os nacionais Exame, Época, Folha de São Paulo, O Globo, Panrotas e Piseagrama. Nestas publicações são coletados dados gerais sobre o Airbnb e as medidas de regulação que vêm sendo desenvolvidas pelas cidades.

Uma fonte identificada por meio de diversas publicações da imprensa que a citam foi o estudo “Cadeia de Valor e Impactos Socioeconômicos das Operações do Airbnb no Brasil”, realizado nos anos de 2017 e de 2018. O estudo foi encomendado à Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) pelo Airbnb, razão pela qual apenas a empresa pode divulgá-lo, segundo informado pela FIPE. Em contato com o Airbnb, representantes da empresa informaram que a norma é recusar pedidos acadêmicos pelo alto volume.

O conteúdo do website do Airbnb é também uma fonte oficial disponível e frequentemente atualizada para se acessar dados gerais (como números de listagens, tipos de listagens, composição dos anfitriões e dos hóspedes, dentre outros) nas várias escalas, sejam globais, nacionais ou locais. Além disso, a própria plataforma publica alguns relatórios, como os “Community Reports”, nos quais são avaliadas a presença do Airbnb em locais específicos. Um deles, intitulado “AIRBNB NO BRASIL: Atividade Econômica e Comunidade” (AIRBNB, 2017), foi utilizado para coletar informações sobre as cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo.

No ano de 2020 o Airbnb lançou em seu *website* o Portal da Cidade<sup>11</sup>, um canal de comunicação direta da empresa com instituições governamentais. Essa ferramenta foi lançada em 14 cidades-piloto e secretarias espalhadas pelo globo (dentre elas, a Secretaria de Turismo do Estado de São Paulo), com o objetivo de fortalecer o turismo como um dos vetores de estímulo à economia de forma mais ampla (FERNANDES, 2020). O contato com os agentes públicos envolvidos e o acompanhamento das atividades da parceria entre o Airbnb e o estado de São Paulo podem também ser fontes para a pesquisa. Além disso, o desenrolar do portal abrirá a possibilidade de que outras instituições e representações governamentais possam fazer parte.

---

<sup>11</sup> <https://www.airbnb.com.br/cityportal>

A análise empírica do Airbnb requer diversos tipos de dados georreferenciados, como as localizações das listagens, os tipos de listagem, os anfitriões que concentram listagens etc. Considerando que o Airbnb não divulga tais dados, sua obtenção torna-se difícil, sendo necessário recorrer à prática de *webscraping*. O *webscraping* consiste em uma técnica que utiliza de codificações de programação, principalmente na linguagem Python, que estabelecem parâmetros para uma busca, de forma que a medida em que o website opera, o código faz a cópia dos resultados, organizando-os sob a forma de dados. Por exemplo, se se efetuar uma busca por hospedagens do Airbnb em São Paulo durante um período determinado, o website retorna resultados para a busca que poderiam ser copiados manualmente. O *webscraping* neste caso seria uma automatização do processo de busca por hospedagens na plataforma. Assim, esta técnica coleta apenas as informações publicamente disponíveis no website do Airbnb, podendo ser acessadas por qualquer pessoa que interaja com a plataforma.

Fundada em Praga, a Apify<sup>12</sup> é uma plataforma online cuja comunidade de usuários desenvolve códigos de programação para *webscraping* conforme demandas, deixando-os disponíveis para futuros usos. Além disso, a interface da plataforma possibilita que usuários leigos em computação operem os sistemas para rodar esses códigos utilizando-se dos *proxys* (servidores) da própria Appify para comunicação com outros servidores. Assim, a operação resulta em dados coletados conforme as escolhas do usuário na interface, podendo ser baixados em diversos formatos. A solução computacional que a empresa comercializa, portanto, é a acessibilidade e simplificação da técnica de *webscraping* ao automatizá-la ainda mais.

Um dos códigos disponíveis é para o *webscraping* do Airbnb<sup>13</sup>, o qual é atualizado regularmente e já foi utilizado 1522 vezes por 161 usuários. Esse código possibilita que sejam coletados da plataforma dados referentes a uma localização determinada (como cidade ou bairro) ou a uma hospedagem específica (filtrada por Uniform Resource Locator - URL no Airbnb). A busca é feita com base em um período temporal, logo apenas retornam como resultados aquelas listagens que estiverem disponíveis para aluguel em

---

<sup>12</sup> <https://apify.com/>

<sup>13</sup> [https://apify.com/dtrungtin/airbnb-scraper?utm\\_source=app](https://apify.com/dtrungtin/airbnb-scraper?utm_source=app)

tal marco. Os dados que este código permite coletar são: nome da listagem, localização, *reviews* e preço por noite na moeda escolhida.

A AirDNA<sup>14</sup> é outra empresa que realiza o *webscraping* dos dados públicos de listagens ativas no Airbnb, processo que faz diariamente em escala mundial, sendo uma das fontes de maior acurácia e atualização. A plataforma da empresa conta com o uso de inteligência artificial para processamento de dados, a fim de se adquirir conhecimento de mercado, além da técnica de aprendizado de máquina para aprimorar esses processos de forma automática com base em sua própria operação. Filtrando por bairro ou cidade, a AirDNA comercializa os pacotes de dados brutos organizados, ou então a mensalidade do acesso a sua plataforma interativa, onde é possível visualizar os dados processados.

Após contato com a empresa, verificou-se que esta possui bases de dados prontas referentes a 520 cidades brasileiras de todos os estados, cujo valor de acesso custa a partir de US\$300,00. No caso das cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o acesso, com valor<sup>15</sup> promocional para pesquisas acadêmicas, custa, respectivamente, US\$1.500,00 e US\$3.000,00, valores consideravelmente distantes da realidade orçamental das universidades brasileiras. Logo, apesar de ser uma referência de qualidade, a aquisição dessa base de dados brutos organizados foi impossibilitada para esta pesquisa por questões financeiras.

A outra opção oferecida pela AirDNA é a filiação à sua mensalidade, cujo valor varia por cidade, para acessar a interface denominada MarketMinder<sup>16</sup>. Nessa interface é possível visualizar diversos dados, como renda média, taxa de ocupação, sazonalidade, origem de hóspedes, dentre outros. Entretanto, não é possível extraí-los, excluindo a possibilidade de usar tais dados em softwares de análise espacial, como o Quantum Geographic Information System - QGIS.

---

<sup>14</sup> <https://www.airdna.co/>

<sup>15</sup> Conforme orçamento feito junto a empresa em setembro de 2019.

<sup>16</sup> <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/us/california/santa-monica/overview>

Uma das métricas oferecidas pela AirDNA de maior relevância para a análise urbanística é a lista classificatória de bairros com maior quantidade de listagens no Airbnb, junto a outras informações nessa escala. Contudo, esta lista não está disponível para todas as cidades, como no caso de Belo Horizonte. Percebeu-se também que os dados retrocedem no máximo 12 meses, logo não adequados para a análise, visto serem representativos nos limites de um marco temporal anormal devido à pandemia. Um problema desses dados é o fato de serem processados em torno de concepções financeiras, visto que o objetivo da AirDNA é informar possíveis anfitriões sobre como investir no mercado de aluguéis de compartilhamento por temporada. Logo, além dos dados acessados não serem brutos, eles não refletem diversas demandas de uma análise urbanística como a que se propõe fazer nesta pesquisa.

O InsideAirbnb<sup>17</sup> é um portal online independente de dados do Airbnb, idealizado pelo ativista e pesquisador, Murray Cox. O trabalho de Cox, quem realizou o *webscraping* de dados da plataforma em inúmeras cidades disponibilizando-as gratuitamente, é a fonte de diversas pesquisas na temática. Entretanto, para o Brasil há apenas disponíveis bases de dados da cidade do Rio de Janeiro<sup>18</sup>, referente aos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021. Essas bases contêm informações sobre as listagens, seus respectivos calendários, *reviews*, preços, taxa de ocupação e anfitriões. Um fator positivo sobre essa fonte é a possibilidade de se fazer uma análise temporal da espacialização do Airbnb. Já um fator negativo é que por ser uma cidade litorânea, um dos principais fatores a orientar a espacialização do Airbnb é a proximidade com a orla do mar, cujo peso pode dificultar a identificação de outros determinantes.

O website de Tom Slee<sup>19</sup>, pesquisador de plataformas digitais e suas relações de trabalho, é outra fonte de dados amplamente utilizada. Assim como Murray Cox, com quem por vezes colabora em pesquisas, Slee realizou o *webscraping*<sup>20</sup> de dados do Airbnb acerca de diversas cidades ao longo do globo. Sobre o Brasil<sup>21</sup>, é possível

---

<sup>17</sup> <http://insideairbnb.com/index.html>

<sup>18</sup> Pode ser visualizada em mapa online em: <http://insideairbnb.com/rio-de-janeiro/>

<sup>19</sup> <http://tomslee.net/>

<sup>20</sup> Seu código de processamento na linguagem Python e sua metodologia podem ser encontrados em: <https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection>

<sup>21</sup> <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

encontrar em seu website bases de dados organizados das cidades de Salvador, Cabo Frio e São Paulo, referentes ao ano de 2017. Por serem dados antigos, há a possibilidade de se analisar um contexto sem os efeitos da pandemia de COVID-19. As bases de dados de Slee contém informações como identificador do anfitrião, endereço, quantidade de *reviews*, avaliação, número de camas, quartos e banheiros, preços, dentre outros. Diferente do caso da base de dados de Cox, a de Slee não possibilita uma análise temporal.

Há duas limitações tanto nas bases de dados de Murray Cox quanto nas de Tom Slee. A primeira delas é que elas utilizam preços pedidos ao invés de preços efetivamente cobrados, sendo que os valores podem ser negociados e, em alguns casos, podem sofrer variações sazonais. A outra limitação é que ambas as bases representam hospedagens listadas, sem distinguir quantas de fato foram alugadas. Estudos como o de Gutiérrez et al. (2017) e de Adamiak (2019) utilizaram as próprias *reviews* como *proxys* estatísticos, ou seja, como referências de ocupação. Considera-se que se uma listagem possui *review*, é porque já foi alugada, porém nem todos os hóspedes deixam *reviews*, podendo haver uma subestimação.

Em síntese, é perceptível a dificuldade em analisar o Airbnb sem o acesso completo aos seus dados, fato que motivou diversos cientistas e organizações a concentrarem seus esforços em coletar informações para o debate. Contudo, esses dados, além de serem referenciados a poucas cidades brasileiras, são repletos de limitações as quais acabam por definir os rumos das pesquisas. Além disso, muitos dados são antigos, deixando a indagação sobre o Airbnb no Brasil atual em aberto.

### **A delimitação do recorte espacial da pesquisa**

As cidades Barcelona, Lisboa e Nova York são os locais de interesse da maior parte da produção científica encontrada, somadas a outras cidades norte-americanas e europeias. Os estudos de caso realizados nesses territórios foram as referências iniciais para a construção de um panorama geral sobre as transformações e processos socioespaciais decorrentes do Airbnb, principalmente no tocante aos impactos urbanos. Este trabalho atenta-se para o fato de que as narrativas particularistas gestadas no Norte

global, na medida em que ganham notoriedade na comunidade científica, acabam por universalizar uma historiografia com base nos processos que lhes são específicos. É justamente nesse sentido que a análise do Airbnb no Brasil pode ser um contraponto e promover um avanço nesse campo de estudos.

Com base no levantamento anteriormente descrito, procurou-se entender, também referenciados nos estudos já existentes, a espacialização do Airbnb a partir das experiências das seguintes cidades brasileiras, Curitiba, São Paulo e Belo Horizonte, além de outras cidades pequenas (aquelas com menos de 100 mil habitantes, mas com presença forte do Airbnb). A escolha dessas cidades é pautada na disponibilidade de trabalhos para análise e, no caso de Belo Horizonte, por ser o local de elaboração dessa pesquisa. É importante ressaltar que essas capitais brasileiras do Sul e do Sudeste são apenas um recorte territorial do Brasil, logo não são suficientes para uma leitura geral do Airbnb no país. Ainda assim, espera-se que com esse panorama seja possível encontrar indícios da relação entre o Airbnb e a urbanização no Brasil.

## 1. O CAPITALISMO DE PLATAFORMA E A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO

Apoiado na perspectiva da história econômica do capitalismo e da tecnologia digital no Hemisfério Norte, o trabalho de Nick Srnicek (2017) é a principal referência adotada para a discussão daquilo que vem sendo denominado por “capitalismo de plataforma”. Este conceito consiste em um esforço de se refletir sobre as mudanças internas e externas no funcionamento do modo de produção capitalista em decorrência da digitalização da economia e atrelada à formação das empresas-plataformas.

Sob as lógicas do capitalismo de plataforma, argumenta-se que as atividades produtivas e as empresas que as comandam passam a ser cada vez mais operadas pelas tecnologias da informação e comunicação (TICs), sustentadas pelas infraestruturas em rede e centradas no extrativismo de dados. Conformado enquanto economia digital, esse aparato é empregado como estratégia de apropriação de valor, de redução de custos, de aumento da produtividade, de otimização da produção e de condicionamento da força de trabalho. Assim, a tecnologia digital, quando incorporada ao modo de produção, promove dinamismo à reprodução ampliada do capital ao mesmo tempo em que amplia suas contradições relativas às relações de trabalho.

Srnicek entende a constituição do capitalismo de plataforma como resultado de um conjunto de articulações engendradas nas sistêmicas crises de acumulação inerentes ao próprio sistema capitalista, cujos efeitos se sobrepõem histórica e geograficamente. Como pontua o autor:

O capitalismo, quando acometido por uma crise, tende a ser reestruturado. Novas tecnologias, novas formas de organização, novos modos de exploração, novos tipos de trabalho e novos mercados emergem para criar uma nova forma de se acumular capital (SRNICEK, 2017, p. 36).<sup>22</sup>

As transformações que criaram as condições para a formação do capitalismo de plataforma começaram a se esboçar na crise de rentabilidade da década de 1970, a qual surgiu com o fim do período de exceção do capitalismo vivenciado subsequente à Segunda Guerra Mundial. A crise foi alavancada pela competição internacional frente à

---

<sup>22</sup> Tradução minha.

expansão do mercado exportador propiciada pelo Plano Marshall e pelo aumento dos custos fixos de produção em função da superprodução global. De forma a reviver a lucratividade, essa crise foi responsável por mudar as bases da indústria fordista-taylorista, (i) introduzindo os primeiros softwares de controle de produção, (ii) promovendo a transição da produção homogênea em massa para a produção customizada sob demanda, e (iii) destruindo o modelo de segurança trabalhista, de forma que reduziu o poder dos sindicatos e criou as condições para a terceirização do trabalho. Constituiu-se, portanto, um modelo de empresa enxuta com relação a gastos, centrada no aumento da eficiência e produtividade e composta pelas relações flexíveis de trabalho (por exemplo, contratual, meio-horário, temporário, sem benefícios, garantias ou seguridade social).

Ainda assim, as quedas na lucratividade dos países componentes do G7 na década de 1970 se arrastaram até a década de 1990, quando a economia foi reanimada pelas possibilidades abertas com a comercialização da internet. Este período foi marcado pela forte especulação financeira em função da participação massiva dos fundos de investimentos no financiamento por *venture capital* das novas empresas de tecnologia, bem como das novas infraestruturas computacionais (como fibras óticas, cabos submarinos, centros de bases de dados e servidores) e modernização das antigas já implantadas. A articulação entre capital financeiro e tecnologia digital acarretou em uma bolha financeira levada para a indústria da internet. Este fato requer atenção para as economias de países periféricos à ordem político-econômica mundial, na medida em que as telecomunicações foram o setor de maior investimento estrangeiro à época.

Ao longo da década de 1990, uma prática de dominação monopolista começou a se instaurar a partir da estratégia competitiva de crescimento antes da lucratividade<sup>23</sup>. Com base nessa estratégia, as empresas buscavam em um primeiro momento conquistar grandes fatias de mercado sem retornos financeiros imediatos para, posteriormente, tornarem-se rentáveis com o ganho de escala global. Os avanços nas TICs possibilitaram

---

<sup>23</sup> A estratégia de crescimento antes da lucratividade (SRNICEK, 2017) será retomada anos depois pela economia do compartilhamento corporativa (SCHOLZ, 2016), principalmente pela Uber, processo que será melhor explicado ao longo do capítulo.

que diversos serviços acontecessem remotamente (*offshore*), sendo divididos entre serviços que requerem o contato pessoal e serviços impessoais, de forma que estes últimos se tornaram submetidos às pressões dos mercados globais. Assim, o processo de terceirização iniciado na década de 1970 foi intensificado nos anos 1990 com as facilidades de gestão de complexas cadeias de produção globalmente articuladas.

Sem a reanimação das indústrias americanas, a lucratividade foi empurrada para outros setores, como o tecnológico, arrastando a bolha econômica para os anos 2000. A intervenção do governo dos EUA consistiu na redução das taxas hipotecárias, expandindo a bolha para o mercado imobiliário e reduzindo os retornos dos investimentos financeiros. Tal fato levou os bancos a buscarem por novas frentes de acumulação, como os empréstimos de alto risco e alto retorno representado pelo *subprime*. Consequentemente, estratégias de atenuação de problemas de antigas crises de acumulação do capital acabaram criando as condições para a próxima crise, revelando o caráter estrutural desta na (re)configuração do sistema capitalista. O sistema financeiro e o mercado de hipotecas tornaram-se intimamente entrelaçados, de modo que uma queda no segundo, levou ao colapso do primeiro. Esse contexto repercutiu globalmente devido a internacionalização das cadeias produtivas americanas e a retenção de títulos da dívida pública americana por outros países (pela China, principalmente).

A partir desse momento, a ideologia da austeridade passou a ser definidora das políticas monetárias dos diversos países como (i) resposta a alta dívida pública e a impossibilidade de uma política de incentivo fiscal, como (ii) estratégia de criar um aparato fiscal para futuras crises e como (iii) projeto de classe para dar continuidade à privatização e à redução do Estado. Nesse contexto, houve a evasão de inúmeras empresas para paraísos fiscais, movimento liderado pelo setor de tecnologia (como Google, Apple, Microsoft, Amazon, Facebook etc.), por requerer apenas a transferência da propriedade intelectual. Nesse movimento, as empresas *offshore* aumentaram suas reservas de capitais, direcionando-os para ativos de risco, principalmente para as novas

empresas de tecnologia sem lucratividade comprovada, em sua maior parte *startups*<sup>24</sup>, gestadas nos espaços do Vale do Silício<sup>25</sup>, na Califórnia.

Com os investimentos do mercado financeiro e com uso de inovadoras concepções cibernéticas, as empresas do Vale do Silício passaram a abrigar uma considerável produção nos campos da eletrônica e da informática. Nesse contexto, os agentes lá formados, como as empresas-plataformas, tornaram-se os agenciadores principais da transformação digital da economia. Como argumenta Evgeny Morozov acerca da relação entre capital financeiro e capital tecnológico:

Há quase dez anos somos reféns de dois acontecimentos transformadores. O primeiro é a existência de Wall Street; o segundo, do Vale do Silício. Um e outro se completam maravilhosamente no papel do policial bom e do mau: Wall Street prega a penúria e a austeridade; o Vale do Silício exalta a abundância e a inovação (MOROZOV, 2015, *online*).

Assim, a participação das corporações no desenvolvimento tecnológico consolidou a economia digital que anos depois seria intermediada pela modalidade da economia do compartilhamento. Segundo Srnicek (2017), as inovações ao transformarem a forma de produção tornaram os antigos modelos de negócios obsoletos. Estes últimos não haviam sido concebidos para ter a extração de dados como fator estruturante, logo perdendo a maior parte das informações geradas nos processos produtivos. Em contrapartida, as

---

<sup>24</sup> As *startups* são entendidas como pequenas empresas de tecnologia de alto potencial lucrativo, ancoradas em capital de risco, que dispõem de um número reduzido de trabalhadores, e são formadas por um modelo de negócios reprodutível e escalável, além de alicerçado na racionalidade do empreendedorismo (ABÍLIO, 2017).

<sup>25</sup> De acordo com Emanuele Braga (2016), uma experiência relevante à formação da produção cibernética do Vale do Silício e que não é abordada por Srnicek é o papel do experimento Cybersyn. Elaborado na década de 1960 pelo ciberneticista inglês Stafford Beer, o Cybersyn foi um projeto originalmente socialista para o governo de Salvador Allende no Chile. O projeto consistia em uma sala de operações composta por supercomputadores aos quais estavam ligadas em rede inúmeros sensores distribuídos pelo país, principalmente em pontos produtivos. A ideia era dar maior poder aos operários em participar do processo de produção, de forma que eles poderiam avaliar por meio de um software correlato, o Cyberfolk, suas satisfações com relação à máquina. Esse tipo de rede estabelecida entre diversos sensores pode ser considerado uma das primeiras experiências do que viria a ser denominado por Internet das Coisas - IdC, ou seja, diversos objetos operando como sensores de forma interconectada, a fim de gerar dados sobre suas atividades para serem processados em plataformas. Ainda de acordo com Braga (2016), após a ditadura de Pinochet na década de 1970, o Cybersyn foi desativado, porém a concepção cibernética por trás dele se espalhou pelo mundo distanciando-se do ideal socialista. Dois atores que fizeram parte do projeto foram fundamentais no processo de levar sua concepção para o Vale do Silício. Um deles foi Fernando Flores, que passou a trabalhar como consultor de empresas de tecnologia da Califórnia, e o outro foi Gui Bonsiepe, que inspirou Steve Jobs e Jonathan Ive na concepção dos primeiros computadores da Apple.

empresas-plataformas emergem como agentes econômicos estruturados por um modelo de negócios que tem o controle e extração de grandes bases de dados em sua essência, sendo assim capazes de dinamizar a produção capitalista na manutenção do crescimento econômico. Vale ressaltar, contudo, que a internet não é substitutiva da produção industrial, a internet na verdade se articula à indústria e a ela dá continuidade no espaço digital.

De acordo com Srnicek, dados são informações sobre fatos, podendo ser transformados em conhecimento na medida em que são processados para gerar inteligência sobre determinado fato. Apesar de ser um recurso computacional, os dados derivam das práticas sociais, uma vez que são coletados por meio de algoritmos programados pelos usuários, a fim de orientar com uso da estatística e da matemática a operação dos sensores humanos ou eletrônicos. Estes sensores coletam automática e sistematicamente as informações sobre os fatos (representações de processos naturais, sociais ou produtivos), os quais são armazenados sob a forma de dados em centros de processamento, infraestrutura digital que é interconectada entre si e outros hardwares (como computadores e smartphones) por meio de servidores. Ricardo Abramovay (In: SLEE, 2017, p. 26)<sup>26</sup> aponta que “o aumento na capacidade de processar, coletar, armazenar e analisar dados foi de tal magnitude que seu custo, que era de onze dólares por gigabyte em 2000, caiu para dois centavos de dólar em 2016”. Assim, os avanços científicos no campo da tecnologia digital e das telecomunicações tornaram possível operar uma quantidade de dados cada vez maior, logo, aumentaram também a capacidade de os rentabilizar.

As plataformas podem ser entendidas, a partir de Srnicek (2017), como espaços digitais que atuam como intermediários para a interação entre diferentes grupos remotamente localizados, logo, podem atuar em qualquer espaço em que a interação digital aconteça. Segundo o autor, as plataformas corporatizadas sob a forma da empresa

---

<sup>26</sup> ABRAMOVAY, R. Prefácio à edição brasileira. In: SLEE, T. *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. 1ª ed., 3ª reimpressão. São Paulo: Editora Elefante, 2017, 336 p.

podem ser distinguidas com base em cinco tipos: plataformas de publicidade, plataformas em nuvem, plataformas industriais, plataformas de produto e plataformas enxutas.<sup>27</sup>

As plataformas de publicidade são os primeiros modelos de negócios da era digital, refletindo a centralidade do marketing na sustentação da estratégia inicial de crescimento antes do lucro. Empresas desse tipo, como a Google e o Facebook, criaram as bases para que parte das atividades sociais passassem a ser registradas online, adentrando ao processo de valorização automatizada. Fazem parte, portanto, da história de transição para a Web 2.0, em que os usuários não são apenas receptores de informações, mas também produtores daquilo que pode circular no espaço digital (BELK, 2014; JOHN, 2013). Essa interação ao ser processada por algoritmos de *machine learning*<sup>28</sup> das plataformas redefine a interface na qual os usuários operam, bem como os conteúdos e anúncios que acessam.

As plataformas em nuvem nascem a partir das necessidades do e-commerce nos anos 1990, quando se intensificava a terceirização que começou nos aspectos materiais, passando a abarcar também a própria gestão dos processos produtivos. Constituíram-se, assim, plataformas de redes logísticas das quais o braço da Amazon, Amazon Web Services, é o principal expoente e cujos serviços são utilizados para apoiar diversas outras plataformas. Ao viabilizar a terceirização do setor de tecnologia da informação das empresas, esse tipo de plataforma acabou por automatizar parte das atividades feitas por trabalhadores e barateando o processamento de dados como um todo.

As plataformas industriais, conhecidas também por Indústria 4.0, correspondem a empresas que fazem uso de sensores em todos os componentes dos processos produtivos e logísticos. Dessa forma, cada etapa realizada por cada máquina gera dados a informar aplicativos especificamente desenhados sobre como aumentar a eficiência e a produtividade. As principais empresas que investem nesse tipo de plataformas, tendo

---

<sup>27</sup> Tradução minha.

<sup>28</sup> *Machine learning* consiste em um processo automático por meio do qual sistemas computacionais operam ao utilizar algoritmos na identificação de padrões estatísticos.

em vista monitorar suas redes globais de produção desde a menor a maior parte, são a americana General Electric e a alemã Siemens.

As plataformas de produto são aquelas que transformam produtos que possuem a propriedade em serviços a serem acessados sob demanda pelos consumidores, sendo meios de recuperar a tendência de custo marginal zero. Surgiram em um contexto de estagnação e/ou redução dos salários, aumento do desemprego e redução da poupança, fazendo com que a compra por bens duráveis fosse uma opção menos viável ou preferível que o acesso temporário por meio de aluguéis. Exemplos desse tipo são a Zipcar que aluga carros de sua propriedade sob demanda e a Rolls Royce que fabrica motor de aviões e os aluga para as companhias aéreas.

As plataformas enxutas também são serviços sob demanda, como as plataformas de produto, contudo, se diferenciam delas por promoverem a disponibilização do acesso a produtos que a empresa não tem a posse ou propriedade, logo, acontece por meio do compartilhamento de bens dos usuários. Dentre as plataformas deste tipo, destacam-se a Uber e o Airbnb que utilizam, respectivamente, dos carros e imóveis de posse de seus usuários. Em diversos casos, os usuários dessas plataformas também não têm a propriedade do bem que utilizam para nelas atuar economicamente, assim dispendo de carros ou imóveis alugados, articulando práticas de sublocação entre os meios físico e digital. As plataformas enxutas são apoiadas pela capacidade de processamento de dados oferecida pelas plataformas em nuvem, no caso da Uber e do Airbnb são utilizados os serviços de hardware e software alugados da Amazon Web Services.

Os principais recursos das plataformas enxutas são o controle do software de interação dos usuários e a análise de dados que por eles são gerados. Srnicek (2017, p. 49) argumenta que “(...) o elemento importante é que a classe capitalista é dona da plataforma, não necessariamente que ela produza um produto físico”.<sup>29</sup> O autor também argumenta que, como estratégia de barateamento de custos para sua expansão, as plataformas enxutas operam por uma hiper-terceirização, pois terceirizam sua mão de obra por contratos sem vínculo empregatício e sobre ela colocam os riscos, o capital fixo,

---

<sup>29</sup> Tradução minha.

os custos de manutenção e de treinamento. Os trabalhadores precarizados nesse processo têm os preços de suas mãos-de-obra condicionados pelo mercado global.

Ludmila Abílio (2019) entende esse contexto como “uberização”, ou seja, um processo interdependente ao capitalismo de plataforma que opera na reorganização do trabalho por meio das plataformas digitais. Estas últimas são os principais vetores para gerenciar trabalhadores espacialmente dispersos, mas centralizados em uma cadeia global de redes informacionais. Para a autora (2017), a uberização não surge com a economia digital (visto a destruição à seguridade do trabalho que já se operava desde o desmonte do modelo fordista-keynesiano), mas nela se materializa.

Srnicek (2017) considera que as plataformas enxutas representam uma regressão na economia digital desde que esta engendrou formas de ser lucrativa, pois retornam a estratégia de crescimento antes da lucratividade que definiu a prática empresarial nos anos 1990. O Airbnb, por exemplo, de acordo com a Folha de São Paulo (2018), foi fundado em 2008 e teve seu primeiro lucro anual apenas nove anos depois, em 2017, quando já operava com ganhos de escala.

Conforme elaborado anteriormente, há uma relação dialética entre a manutenção da lucratividade no capitalismo e o desenvolvimento tecnológico atrelado à produção. Em sentido lefebvriano (LEFEBVRE, 1976), as relações sociais de produção que dão historicidade a tal processo por meio das práticas socioespaciais levaram a formação das plataformas digitais enquanto modelo (re)organizativo do trabalho, da produção e do espaço. Destarte, acarretou formas de empresariamento dos agentes envolvidos, estes embasados na hegemonia da racionalidade neoliberal e enquadrados pelo contexto de austeridade que ela articula nos territórios onde é impositivamente aplicada por meio da sobreposição do mercado à política. Possibilitada pela infraestrutura de redes globais de empresas-plataformas extrativistas de dados, a reinvenção dos mercados de consumo no século XXI teve a economia do compartilhamento como um dos vetores capazes de alavancar o capitalismo digital e dar continuidade à neoliberalização do mundo ao promover a corporatização, a flexibilização, a precarização, a desregulação e a informalidade, todos combinados na defesa do poder (sobretudo econômico) da esfera

privada. O Airbnb é um dos agentes nessa história, sendo discutido a seguir como ele se insere na relação entre as plataformas digitais e a economia do compartilhamento, aproveitando, além disso, para debater as limitações deste último conceito de forma geral.

### 1.1. As plataformas digitais e o consumo colaborativo

Ao longo do século XXI, organizações de diversos tipos têm se colocado sob o guarda-chuva dos conceitos em voga “consumo colaborativo” ou “economia do compartilhamento”. Tal fato deve-se ao significado simbólico positivo associado ao referido conceito por evocar valores comunitários e sustentáveis. Apesar da autodefinição, a imprensa também possui forte papel em segmentar quem está dentro ou fora da “economia do compartilhamento”, uma vez que determina quais narrativas sobre tal modalidade econômica circulam nos circuitos de comunicação (SCHOR, 2014). Junto à imprensa, os próprios estudos científicos também atuam no campo de narrativas sobre essas práticas, por ora reforçando sua importância na promoção da agenda da sustentabilidade, e por ora questionando seu papel na precarização do trabalho.

A comunidade acadêmica esboça diversas críticas ao tipo de economia digital que as plataformas articulam, propondo conceitos pautados em perspectivas analíticas distintas, acerca das quais procuro explorar as possibilidades de se pensar o Airbnb. Evidencio a necessidade da crítica aqui, uma vez que entendo a economia do compartilhamento como “(...) uma ferramenta de sobrevivência [que] está sendo propagandeada pelo Vale do Silício como uma ferramenta de libertação” (SRNICEK, 2017, p. 78)<sup>30</sup>. Essa ferramenta a partir dos prejuízos às relações de trabalho, efetiva também transformações nas relações socioespaciais, conseqüentemente, impactando a própria produção do espaço como um todo.

Centrado na crítica da sociedade de consumo e apoiado no ideal da sustentabilidade, o trabalho de Rachel Botsman e Roo Rogers (2011) é uma das principais referências para o estudo do que denominam por “consumo colaborativo”. Este

---

<sup>30</sup> Tradução minha.

conceito foi derivado do mapeamento de diversas iniciativas de economias baseadas no compartilhamento. A análise dos autores busca ir além dos efeitos da crise de 2008 sobre a economia (como explorado por Srnicek, 2017), visando compreender mudanças comportamentais dos *millenials*. Essa geração é marcada pela maior familiaridade com interações sociais digitalmente mediadas e pelo modo de vida ecológico como um valor cívico.

Os autores argumentam que “a onipresença da conectividade barata que nos rodeia pode maximizar a produtividade e a utilização de um produto e enxugar o excedente criado pelo hiperconsumo sem criar custos ou inconveniências” (BOTSMAN, ROGERS, 2011, p. 71). Assim, o consumo colaborativo é proposto como um modelo econômico em que o valor não é criado com base na produção, mas por meio do compartilhamento de recursos e bens ociosos tangíveis (como meios de transporte, imóveis, ferramentas etc.) e intangíveis (como talentos, experiências, dentre outros). Com base na crítica de Chris Martin (2016), entende-se que nessa modalidade econômica o acesso aos bens é compartilhado, mas não os bens em si. Logo, não rompe com o modelo de propriedade que estrutura o sistema capitalista.

De acordo com Botsman e Rogers (2011), os sistemas de consumo colaborativos articulados pelas plataformas digitais podem ser divididos em três tipos: sistemas de serviços de produtos, mercados de redistribuição e estilos de vida colaborativos. O primeiro deles consiste naqueles serviços de trocas entre pessoas (*peer-to-peer*) ou entre empresas e pessoas (*business-to-peer*), os quais buscam a maximização da utilidade de bens pela modalidade do acesso. No movimento de transformação do comércio em serviço, os usuários não pagam totalmente pelo produto como fariam se o adquirissem, nem mesmo pela manutenção e encargos envolvidos. Neste tipo de sistema de consumo, os bens se tornam propriedades privadas de uso coletivo, como no caso dos imóveis listados no Airbnb.

O segundo tipo de sistema de consumo é baseado na reutilização ou revenda de produtos, buscando romper com a prática dominante de consumo por novidades, podendo envolver compensações além das monetárias, como pontos, por exemplo. Um exemplo desse tipo seria a plataforma e-Bay, ou o Mercado Livre na experiência

brasileira, onde os usuários comercializam seus produtos (normalmente usados) a outras pessoas.

Por último, os estilos de vida colaborativos envolvem o compartilhamento de ativos intangíveis ao invés de produtos físicos, tendo a conectividade social como um dos principais benefícios. Os autores também incluem o Airbnb nessa definição, em função das trocas imateriais entre os hóspedes e os anfitriões locais. Entretanto, conforme será aprofundado ao longo do trabalho, esta conectividade social é cada vez menos presente no contexto em que os imóveis de caráter comercial superaram grandemente os de caráter colaborativo, não havendo contato entre as partes na maioria dos casos. O uso de tecnologias de acesso remoto e de automatização da moradia contribui também nesse distanciamento. Já a modalidade de Experiências<sup>31</sup> comercializada pela plataforma também possibilita que o Airbnb seja entendido como um sistema de estilos de vida colaborativos, na terminologia de Botsman e Rogers. Essa modalidade resgata a conectividade social inicialmente pretendida pela plataforma ao conectar anfitriões que tenham habilidades a compartilhar e pessoas interessadas na vivência com eles sob o formato de uma experiência paga.

Diferente de Botsman e Rogers, o biólogo e epistemólogo chileno, Humberto Maturana (2001), argumenta que o ato de compartilhar é inerente à biologia humana e não à cultura. Para o autor, a humanidade está imersa em uma cultura da competição a qual nega, em essência, a colaboração. Essa observação é importante para o argumento de que as plataformas digitais encontraram formas de articular uma prática social em rede pautada tanto no compartilhamento quanto na competição, sendo esta última a racionalidade fundamental à biopolítica do neoliberalismo.

## 1.2. Pensar a economia do compartilhamento para além do viés colaborativo

É evidente que agentes distintos exercem maior ou menor influência na “rede colaborativa”, conforme seus capitais social, econômico, político e cultural. Como mostra a experiência antes discutida a partir de Srnicek (2017), aqueles agentes investidos do poder conferido pelo capital tecnológico e financeiro que subsidiaram os surgimentos das

---

<sup>31</sup> <https://www.airbnb.com.br/s/experiences>

plataformas, as pressionaram em torno da manutenção da reprodução ampliada do capital, logo distorcendo os anseios da colaboração.

No intuito de se criar uma distinção conceitual entre as plataformas no tocante ao seu caráter colaborativo e às suas orientações de mercado, Juliet Schor (2014) propõe as categorias “plataformas sem fins lucrativos” e “plataformas pró-lucro”, sendo que o Airbnb se encaixa na última. As plataformas pró-lucro são, em diversos casos, empresas pressionadas pelos retornos financeiros dos fundos de investimento que as sustentam, pois como afirma Trebor Scholz (2016, p. 43), “é a missão fiduciária dessas empresas criar cada vez mais valor para acionistas (...)”.

A orientação pró-lucro na economia digital está presente também na crítica que Tom Slee (2017) e Daniel Cockayne (2016) esboçam sobre a visão comunitária e cooperativa de autores como Botsman e Rogers. Para estes últimos, a economia do compartilhamento sob o viés colaborativo é uma alternativa sustentável à sociedade de consumo, mas a partir da crítica de Slee e Cockayne entende-se que as práticas dessa modalidade econômica introduziram formas de consumo até então inexistentes. Como vemos também no trabalho de Schor (2014), as plataformas expandem o volume do comércio e o poder aquisitivo de seus praticantes.

Os próprios Botsman e Rogers (2011) argumentam que as experiências colaborativas construíram um modelo de negócios para neles serem baseados os modelos lucrativos. Os autores, inclusive, ressaltam o caminho trilhado pela plataforma CouchSurfing<sup>32</sup> que inspirou os rumos do Airbnb e abriu espaço para a aceitação do compartilhamento pelos consumidores no setor de hospedagem. A relevância da lucratividade fica clara também ao pontuarem que “(...) enquanto talvez vejamos uma diminuição do número de produtos consumidos e da quantidade que nós compramos, nós não necessariamente veremos uma diminuição da receita global da empresa” (BOTSMAN, ROGERS 2011, p. 183). Observa-se, contudo, uma concentração do valor

---

<sup>32</sup> O CouchSurfing, criado por Casey Fenton em 2003, consiste em uma plataforma sem fins lucrativos que conecta viajantes com pessoas dispostas a oferecer hospedagens gratuitas (BOTSMAN, ROGERS, 2011). De acordo com Cockayne (2016), a plataforma passou a ser baseada no lucro a partir de 2011, utilizando de uma estratégia de anúncios publicitários direcionados por meio das interações dos usuários, assim como as plataformas de publicidade na definição de Srnicek (2017).

gerado pela economia digital nas mãos dos agentes mais investidos de poder, crítica clara em Scholz (2016, p. 35) ao indagar: “a inovação é gerada para extrair valor e crescer ou para circular valor entre pessoas?”.

Tom Slee (2017) questiona o distanciamento com relação às práticas colaborativas, mas ainda assim utiliza o termo “economia do compartilhamento” em função da notoriedade que passou a ser utilizado nos diversos estudos, pela imprensa e nas falas cotidianas. Para o autor, a economia do compartilhamento consiste em uma ideologia californiana que atrela à tecnologia uma mentalidade empresarial, assim embasando novos negócios caracterizados: pela conexão entre consumidores e provedores de serviços de trocas, pela remodelação da sociedade sob a cultura digital e pelo modelo flexível de trabalho composto por microempresários autogerenciados.

### 1.3. As relações de trabalho na economia do compartilhamento

Ao contrário da perspectiva elaborada por Botsman e Rogers (2011) que lançam luz sobre as (e é limitada às) transformações no consumo, a análise de Trebor Scholz (2016) retoma a necessária atenção à produção. Neste movimento, tira o trabalho do obscurantismo e evidencia as contradições que o atravessam ao efetivar a relação entre capitalismo de plataforma e economia do compartilhamento.

Assim como Srnicek (2017) ao discutir as condições históricas da política-econômica que possibilitaram a formação das empresas-plataforma, Scholz (2016) compreende que a economia do compartilhamento nasce da racionalidade neoliberal. Como afirma o autor, a racionalidade neoliberal foi construída em prática por Ronald Reagan e Margaret Thatcher que, na década de 1980, enfraqueceram as proteções ao trabalho. A precarização do trabalho se intensifica após a crise do *subprime* em 2008, quando a austeridade leva os trabalhadores a sucumbirem à sobrevivência. Schor (2014) entende as plataformas, nesse contexto, como articuladoras do crescimento do precariado, ou seja, trabalhadores à margem da segurança econômica que entram no compartilhamento não por valores sociais coletivos ou ambientais, mas por desespero em uma realidade permeada por vulnerabilidades.

Após este período, uma classe média educada passou a realizar trabalhos de baixa qualificação, substituindo a ocupação destes postos antes realizada por trabalhadores de baixa renda (SCHOLZ, 2016). A economia do compartilhamento por meio das empresas-plataformas apresentou-se como uma possibilidade de manutenção da vida econômica nesse período histórico de crise (financeira e imobiliária) que recaiu sobre os trabalhadores, vale lembrar que foi justamente em agosto de 2008 que o Airbnb foi fundado. Como ressalta Gallagher (2018), a recessão foi um fator preponderante para o sucesso do Airbnb por possibilitar que parte da população aderisse às práticas da empresa a fim de complementar sua renda monetizando suas moradias, ao mesmo tempo em que a queda no poder aquisitivo dos consumidores permitiu fortalecer um mercado de turismo *low cost*. Michael O’regan e Jaeyeon Choe (2017) pontuam que enquanto a motivação dos anfitriões no Airbnb para participar da economia do compartilhamento é aumentar seus rendimentos (inclusive para pagamento de hipotecas e/ou outras dívidas de crédito), a dos hóspedes é de reduzir os custos associados ao turismo.

Assim como Abílio (2019) conceitua o processo de uberização, Scholz (2016) explica que a economia do compartilhamento se apoia em um processo de espoliação da multidão. Este processo é movido pelas plataformas digitais ao organizarem uma logística sob demanda que compreende uma massa de trabalhadores globalmente dispersa, mas conectada no intuito de monetizar e, posteriormente, extrair valor de interações sociais, financeirizando a vida cotidiana. De acordo com o autor, na economia do compartilhamento *corporativa*, a lógica financeira de espoliação condiciona e estrutura tanto as relações de consumo quanto as de trabalho, consistindo em “(...) novos arranjos ubercapitalistas ultraneoliberais” (SCHOLZ, 2016, p. 11). O termo corporativo é adicionado à definição na tentativa de se destacar, como também o faz Schor (2014) ao distinguir as plataformas pró-lucro, as lógicas de empresariamento dos principais atores que colocam a financeirização e a neoliberalização em marcha.

Ainda sobre a definição do termo, Daniel Cockayne (2016) propõe “economia do compartilhamento sob demanda”, de forma a ressaltar o papel que esta última tem na organização do mercado por acesso. Para o autor, essa ênfase é importante, pois

considera que o termo “compartilhamento” por si só romantiza as transformações normativas nas relações de trabalho ao desmascarar a desvalorização deste sob formas digitais do capital. Russell Belk (2014) aponta que a demanda envolve um tipo de compartilhamento que não é implícito na prática social (uma pessoa não pode entrar sempre que deseja em um imóvel listado no Airbnb), mas apenas quando a necessidade surge e é mediada por meio de um acordo entre os pares. Vale apontar que a demanda é espontânea e temporária e, com o objetivo de atendê-la, o serviço deve estar disponível a todo tempo para essa ocasionalidade. Abílio entende que o trabalhador opera na instabilidade ao atuar nesse tipo de serviço em que a oferta é constante para demandas eventuais, assim denominando tal categoria laboral por “trabalhador just-in-time” (2019, p. 3).

Ludmila Abílio (2019) acrescenta outro aspecto para a discussão ao afirmar que a flexibilização do trabalho impregna o trabalhador de significados políticos fundamentados no empreendedorismo que confunde a figura do empresário com a do trabalhador, passando a este último seu próprio gerenciamento. Conforme salienta, “opera aí um importante deslocamento do desemprego enquanto uma questão social para uma atribuição ao indivíduo da responsabilização por sua sobrevivência em um contexto de incerteza e precariedade” (ABÍLIO, 2019, p. 4).

Com enfoque em plataformas como o Airbnb, uma última análise à questão é trazida a partir de Filip Stabrowski (2017). O autor entende por “empreendedorismo doméstico” o conjunto de micro-práticas de gestão da moradia na economia pós-industrial que confundem os espaços da residência e do trabalho, caracterizando a primeira como ativo financeiro e, em alguns casos, como produto a ser consumido — principalmente no tocante aos modos de vida comercializados pelo turismo enquanto cultura local.

Nota-se uma prática submissa ao contexto da austeridade em que os bens de agentes locais são conclamados a participar do jogo maior do capitalismo de plataforma. Nesse contexto, tudo aquilo que pode ser rentabilizado deve retornar ao mercado por meio da tecnologia no intuito de contribuir ao crescimento da economia, inclusive esferas da vida social que antes não competiam a vida econômica. Deste modo, todo capital

morto volta a fluir entre mercados financeiros e tecnológicos em um ciclo que se retroalimenta.

Sobre o Airbnb mais especificamente, Stabrowski argumenta que “(...) as plataformas servem como ‘palco’ por meio do qual usuários ‘performam’ a propriedade doméstica sob a forma de locações de curto prazo” (2017, p. 332)<sup>33</sup>. Para o autor, na medida em que os usuários das plataformas praticam o empreendedorismo doméstico, eles se constituem como uma classe de sub-rentistas que por meio de redes informacionais e financeiras de comoditização da moradia revivem a economia local. Deste modo, promovem a competitividade da cidade da qual fazem parte, sendo possível falar em uma escala mais ampla de um modelo de “micro-empreendedorismo urbano” que se conforma por meio da corporatização do habitar.

Enquanto David Harvey (2010) discute o empreendedorismo urbano como uma forma privatizada de governança que embasa o planejamento urbano na economia pós-fordista em torno da competição entre cidades em redes globais, Stabrowski (2017) apresenta o micro-empreendedorismo urbano como uma forma privatizada de habitar que conflui desenvolvimento pessoal, moradia e negócios. Ou seja, a racionalidade do empreendedorismo volta-se aos agentes locais e por eles é colocada em prática cotidianamente. As pessoas transformadas em negócios internalizaram os princípios de mercado e os aplicam à cidade, sendo essa prática um novo paradigma de governança urbana.

Além da participação dos fundos de investimentos de capitais de risco como antes descrito, a profissionalização dos agentes também contribui para o enquadramento da economia do compartilhamento sob a forma corporativa. A economia do compartilhamento transforma o trabalho em trabalho amador na ausência de um estatuto profissional, mas também demanda que o trabalhador se especialize para ser competitivo. No intuito de maximizar os retornos das moradias, os anfitriões fazem parte de uma rede de negócios associados ao Airbnb, uma subeconomia que o circunda e que faz com que anfitriões comerciais exerçam vantagens competitivas com relação aos

---

<sup>33</sup> Tradução minha.

anfitriões colaborativos. Kallis (2014) argumenta que ao mesmo em tempo que o Airbnb buscou eliminar intermediários ao conectar a oferta à demanda, ele introduziu outros novos na pequena escala, surgindo empresas que gerenciam as listagens, os check-ins, a limpeza dos imóveis, dentre outros serviços.

Conforme discutido, a economia do compartilhamento consiste em uma utopia de sociedade e economia digitais, comunitárias e ecológicas, mas ao ser pensada e praticada de forma intimamente relacionada à (e apropriada pela) lógica da mercadoria acabou por reafirmar o consumo, o lucro e a exploração do trabalho. Portanto, o solucionismo tecnológico, ao invés de resolver as contradições inerentes ao sistema capitalista, aprofunda tais contradições na medida em que a economia do compartilhamento é reproduzida pelas empresas-plataformas. Pode-se falar de um modelo de produção e de consumo articulado pela economia do compartilhamento corporativa sob demanda, a qual faz uso intensivo da tecnologia digital na garantia da eficiência e rentabilidade nos processos, papel cumprido pelas empresas-plataformas como será explicado a seguir na experiência do Airbnb.

#### 1.4. Mecanismos de vigilância do trabalho

As plataformas dispõem de inúmeros dispositivos tecnológicos e sistemas de informação para disciplinar a massa de trabalhadores na adequação às suas metas de produtividade e lucratividade. Como ressaltado por Srnicek (2017, p. 57), “há uma convergência entre vigilância e lucratividade na economia digital, levando alguns a falar de um “capitalismo de vigilância”.<sup>34</sup> As regras também têm um caráter punitivista, pois a não adequação dos anfitriões no Airbnb pode levar ao desligamento dos trabalhadores da plataforma (O'REGAN, CHOE, 2017).

Abílio (2019) apresenta o *crowdsourcing* como uma evolução na terceirização, em que as empresas ao invés de distribuir os custos, riscos e responsabilidades em redes de subcontratação, os coloca sobre a multidão de trabalhadores e, em alguns casos, sobre os usuários também. Schor (2014) aponta que a fundação do eBay em 1995 teve importante papel na criação dos sistemas de informação de reputação por meio do

---

<sup>34</sup> Tradução minha.

*crowdsourcing*. Os sistemas de reputação por *crowdsourcing* são coletivamente construídos por avaliações dos usuários, as quais estabelecem (formalmente e por meio de regras nem sempre compartilhadas entre os agentes envolvidos) um padrão de qualidade e certificação do trabalho que não perpassa o poder público. A reputação é, assim, formada tanto pela quantidade quanto pela qualidade das avaliações (STABROWSKI, 2017). Como explicam Botsman e Rogers (2011), os sistemas de reputação confinados a uma empresa-plataforma auxiliam na estratégia competitiva de enclausuramento e fidelização de seus usuários, pois ao um usuário mudar de plataforma, ele estaria também abrindo mão de seu capital de reputação acumulado.

Knaus (2018) critica os sistemas de reputação por serem um modelo estandardizado de avaliação para um serviço que é individualizado. No caso do Airbnb, a reputação é construída a partir das *reviews* e das avaliações. As *reviews* são o retorno, tanto do anfitrião quanto do hóspede, acerca da experiência de hospedagem. Já as avaliações são feitas em uma escala de 1 a 5 estrelas, ranqueando as hospedagens com base na limpeza, localização, comunicação, check-in, etc. Esse conjunto constrói um sistema de recursividade entre experiências que informam novos participantes da economia do compartilhamento sobre suas decisões. Como vemos a seguir, a reputação está diretamente associada à rentabilização:

Hoje a reputação não serve apenas como uma recompensa ou moeda psicológica, mas também como uma moeda efetiva — chamada de capital de reputação. (...) O capital de reputação se tornou tão importante que ele age como uma moeda secundária — uma moeda que afirma: 'Você pode confiar em mim'. (...) Quanto mais você participa do consumo colaborativo, mais capital de reputação você ganha e quanto mais você ganha, mais você pode participar (BOTSMAN, ROGERS, 2011, p. 181).

Belk (2014) discute que as avaliações buscam criar relações de confiança entre acordos comerciais entre pares que não se conhecem e que não dispõem de garantias formais, mas ao mesmo tempo acabam por reiterar relações de desconfiança. Nesse sentido, Srnicek (2017) e Schor (2014) também denunciam que os sistemas de reputação podem reforçar práticas discriminatórias, pois assim como a sociedade que o institui e por ele é instituída, as reputações transmitem as hierarquias de classe, étnico-racial e de gênero.

Na maioria dos casos, os sistemas são bilaterais, como no Airbnb em que os anfitriões avaliam os hóspedes e os hóspedes avaliam de volta os anfitriões. A fim de reduzir a influência de uma avaliação na outra, elas são publicadas para as partes apenas 14 dias após serem efetuadas e processadas por tecnologias algorítmicas. Os algoritmos com auxílio de padrões estatísticos de inteligência artificial buscam eliminar personalidades (KNAUS, 2018), visto que o compartilhamento na Web 2.0 é discursivamente associado às emoções e estas podem ser assimétricas para um modelo que pretende generalizar compreensões sobre determinados fatos sob a forma de dados (JOHN, 2013; SRNICEK, 2017).

Dentre as tecnologias de vigilância do trabalho, há também a gamificação que consiste em um conjunto de regras meritocráticas para avaliar e impulsionar o engajamento dos trabalhadores, recompensando-os com premiações (ABÍLIO, 2019). O Airbnb utiliza desse método na categoria de anfitriões que denomina por *superhost*, tomando-o como uma métrica que indica aos consumidores e à empresa a qualidade do serviço por ele prestado, além de utilizá-lo como modelo para a comunidade virtual. De acordo com o website da empresa:

Superhosts são anfitriões experientes que são um excelente exemplo para outros anfitriões e oferecem experiências extraordinárias para seus hóspedes. Assim que um anfitrião atinge o status de Superhost, um selo aparecerá automaticamente em seu anúncio e perfil para ajudar você a identificá-los. Verificamos a atividade dos Superhosts quatro vezes por ano, para garantir que o programa destaque as pessoas mais dedicadas a oferecer hospitalidade excepcional (AIRBNB, 2020a, online)

O Airbnb (2020c) requer que os anfitriões cumpram os seguintes requisitos para conquistarem o título: concluir pelo menos 10 estadias nos últimos 12 meses ou 100 noites em pelo menos 3 estadias concluídas; obter uma avaliação geral maior que 4,8 (em uma escala de 0 a 5), ter uma taxa de cancelamento menor que 1% e responderem 90% das mensagens dos hóspedes em até 24 horas. Como gratificação àqueles que se adequam às normas unilateralmente definidas pela empresa, os anúncios dos anfitriões são destacados pela engenharia *back-end* nas buscas por hospedagens no website, além de receberem 20% a mais por suas estadias concluídas, bônus para indicação de novos anfitriões e cupom de \$100,00 dólares que podem ser usados no próprio site.

Abílio (2019) argumenta que no processo de uberização, apesar dos trabalhadores serem autogeridos, são as empresas-plataformas que detém o controle sobre o valor dos serviços que oferecem. De acordo com Stabrowski (2017), o Airbnb desenvolveu um algoritmo de “precificação dinâmica” que utiliza de condições de mercado para sugerir valores a serem praticados pelos anfitriões. O algoritmo processa dados para basear o preço segundo: atributos quantificáveis, como número de quartos, tipo de listagem (espaço inteiro, quarto inteiro ou quarto compartilhado) e número de avaliações; recorrência, relacionado ao histórico de preços de outros imóveis similares considerando as sazonalidades anuais; e localização, considerando a composição urbana na escala do bairro e como ela cria diferenciais de preço e de reservas entre os imóveis listados.

Em um contexto de alto controle tecnocrático, surgem também estratégias de resistência e de burlagem, como mostra Stabrowski (2017, p. 333) ao dizer que “(...) um truque popular no Airbnb entre novos anfitriões é utilizar previamente de preços subdimensionados tendo em vista gerar uma massa crítica inicial de reservas (e avaliações)”.<sup>35</sup> Enquanto o Airbnb utiliza da tecnologia digital como forma de controle biopolítico das relações de trabalho, o planejamento urbano emprega a tecnologia na vigilância da própria plataforma. No âmbito da governança urbana, a cidade de Munique, na Alemanha, desenvolveu dois canais de denúncias de listagens no Airbnb em situação de ilegalidade com relação às normas locais (O’SULLIVAN, 2016). Um desses canais era um contato de e-mail e o outro um portal online por meio dos quais residentes dos bairros podem vigiar e denunciar operadores do Airbnb.

Como vimos, são diversas as regras e métricas que organizam o trabalho nas empresas-plataformas e que encontram sua aplicação por meio da intensificação da tecnologia na vida dos usuários, sejam eles anfitriões ou hóspedes. A vigilância ao mesmo tempo que institui normas e padrões sobre sua comunidade, busca mobilizá-los em torno dos interesses da empresa-plataforma. Além disso, a vigilância volta à própria plataforma na medida em que o poder público conecta redes de sociabilidade locais às

---

<sup>35</sup> Tradução minha.

tecnologias de controles. As correspondências das comunidades online com o meio político na defesa das operações e da lucratividade do Airbnb são discutidas a seguir.

### 1.5. Comunidades políticas para a desregulação

Além de uma modalidade de produção econômica, o compartilhamento pressupõe a inserção em uma comunidade online (COCKAYNE, 2016; JOHN, 2013), cuja confiança e regras de mercado são construídas pela presença incisiva da tecnologia digital. Nesse processo, vale ressaltar que as plataformas digitais atuam de forma a eliminar intermediários entre mercado e consumidores, muitas vezes se sobrepondo também ao Estado. É evidente que as plataformas ao exercerem suas atividades sem um aparato jurídico legal próprio, acabam criando um ambiente de mercado que se diz autorregulado quando, na verdade, é desregulado por estar confuso entre a formalidade e a informalidade. Como afirma Slee (2017, p. 60), “se a Economia do Compartilhamento é um movimento, é um movimento pela desregulação”.

Conforme apontam O’regan e Choe (2017), o Airbnb, registrado como empresa de tecnologia da informação, se coloca fora das regulações urbanas, de hospedagem e do turismo, alegando que seus serviços se situam no espaço digital.<sup>36</sup> Essa alegação é no mínimo ingênua por não reconhecer a interdependência dialética entre o espaço digital e o espaço físico, sendo o primeiro, na verdade, uma extensão do segundo articulado por meio das redes informacionais. Entretanto, ao contrário de ingênua, a noção que o Airbnb busca difundir é politicamente determinada a fim de impregnar os espaços em que atua com os princípios do *free-market*, na tentativa que sirvam de terreno para a proliferação de novos negócios. Como denuncia O’regan e Choe (2017, p.7), “o ethos organizacional da plataforma será crescentemente reconhecido como um sintoma de um predatório capitalismo de plataforma *laissez-faire* (...)”.<sup>37</sup>

O Airbnb e as plataformas digitais como um todo criaram uma forma de atuar que evita teto de horas de trabalho, leis anti-discriminação, sindicatos, regulações de saúde

---

<sup>36</sup> Segundo um conselheiro da Corte de Justiça Europeia, Maciej Szpunar (relatado em BOFFEY, 2019), o Airbnb deve ser considerado um provedor digital de serviços à sociedade informacional. Nesse sentido, acredita que deveria poder operar livremente no território da União Europeia (UE).

<sup>37</sup> Tradução minha.

e segurança e salários-mínimos. A inexistência de marcos regulatórios potencializa a atuação das empresas-plataformas, como vemos a seguir no caso das que compõem a economia do compartilhamento.

A Economia do Compartilhamento apela a trocas informais, de pessoa para pessoa, trocas que ocorrem amplamente por fora da regulação comercial — e por uma razão. Se eu dou uma xícara de açúcar para meu vizinho, essa relação está livre de inspeção sanitária. As regulações que afetam o Airbnb são, em geral, municipais, e em muitas cidades a aplicação da lei é conduzida por um pequeno time de servidores que age com base em reclamações. Há uma área nebulosa de tolerância construída em torno dessas regulações, e muitas cidades veem a punição como um último recurso, partindo do pressuposto de que a maior parte das questões de vizinhança pode ser resolvida sem envolver autoridades. A ação com base em queixas se situa na fronteira difusa entre atividades comerciais e não comerciais para criar uma zona mista de comércio informal que é parte do cotidiano da maioria das cidades. A meta do Airbnb, assim como a de muitas corporações da Economia do Compartilhamento, é dar escala a essa zona nebulosa. Porém, a escala muda as coisas: a resolução de disputas informais se torna impossível, e atividades antes benignas se tornam problemáticas (SLEE, 2017, p. 81).

Assim, garantias que normalmente competem ao poder público em todas as esferas ao legislar sobre as práticas de mercado não se aplicam ao consumo colaborativo. Por exemplo, empresas de hospedagem tradicionais necessitam cumprir requisitos infra estruturais demandados pelos bombeiros, motoristas de táxis devem ser licenciados com o órgão de trânsito, restaurantes devem atender às normas da vigilância sanitária. Entretanto, quando um agente decide participar no consumo colaborativo no setor da hospedagem, das corridas compartilhadas ou de restaurantes por entrega, ele não precisa cumprir com estes e outros requisitos, gerando inclusive concorrência desleal.

Essa regulação pode acarretar vulnerabilidades nas condições de moradia nas cidades que, por sua vez, podem ser desconhecidas por seus órgãos competentes e suas populações. Evgeny Morozov (2015, *online*) afirma que “como as empresas de tecnologia monopolizaram um dos mais preciosos recursos atuais, os dados, elas passaram à frente das municipalidades (...)”. No caso da cidade de Nova York (CHAMOFF, 2019), a municipalidade requer às listagens do Airbnb o cumprimento ao mesmo código de fogo para os hotéis. Aos infratores descobertos por meio de vistorias em imóveis são cobradas multas no valor de US\$1.000 dólares, ou US\$10.000 dólares em casos de reincidência.

Contudo, diversas cidades não dispõem de medidas regulatórias similares, podendo seus espaços e respectivos usuários estar vulneráveis aos problemas relacionados ao fogo sem que isso seja de conhecimento público.

Para autores como Scholz (2016), a ilegalidade não é uma falha no modelo de negócios das empresas-plataforma, mas sim um método da economia do compartilhamento que no turbilhão da internet busca confundir quem legisla, quem trabalha e quem consome. Como vemos a seguir a partir da experiência do Airbnb, esse método volta-se aos agentes locais, consumidores ou trabalhadores, na pressão das esferas governamentais.

A Airbnb gastou mais de 8 milhões de dólares em lobby em São Francisco quando residentes votaram a favor de regular a operação da empresa. A Uber gasta mais dinheiro com lobistas do que a Walmart. De forma significativa, tanto Uber quanto Airbnb estão usando seus aplicativos como plataformas políticas que podem ser usadas para ativar clientes para opor qualquer esforço regulatório contra eles (SCHOLZ, 2016, p. 36).

Acerca do processo de mobilização política para a desregulação, Slee (2017) ressalta a relevância da organização Peers.org, criada em 2013 para dar suporte a economia do compartilhamento, contando com mais de 75 organizações parceiras que tem a tecnologia e o compartilhamento como pontos comuns. Apesar do grande número de organizações, são poucas as iniciativas solidárias, sendo a maioria delas empresas de tecnologia ancoradas em capital de risco, cujo lucro retorna em mais de 85% para corporações californianas. A Peers desde seu início teve captação de verbas com o Airbnb a partir de uma estratégia elaborada pela organizadora comunitária e ambiental, Natalie Foster. Essa estratégia se deu em articulação com Douglas Atkin, presidente do conselho da Peers, Diretor Global de Comunidade e Mobilização do Airbnb e cofundador da Purpose (organização que busca associar movimentos e negócios). Seus esforços procuraram fortalecer a Peers como entidade capaz de mobilizar atores sociais em defesa dos negócios sob sua tutela. Como conta o autor:

Quando o Airbnb teve problemas em obter autorização para tocar seus negócios na cidade de Grand Rapids, Michigan, nos Estados Unidos, ou quando um conselho comunitário ameaçou banir o Airbnb de Silver Lake, na Califórnia, foi a Peers que insuflou os anfitriões do Airbnb a fazer *lobby* em benefício da companhia (SLEE, 2017, p. 47).

Outras comunidades de economia do compartilhamento como a Peers foram criadas também em outros países, como a OuiShare na França, a Collaborative Consumption na Austrália, o The People Who Share e a ShareCo ambos no Reino Unido (MARTIN, 2016). Baseado nas articulações promovidas por essas organizações, o Airbnb criou anos depois sua própria comunidade online para anfitriões, hóspedes e funcionários, buscando formar grupos de discussões sobre compartilhamento e regulações (SCHOR, 2014).

É importante considerar a internet um espaço determinado pela engenharia de software, a qual é desenvolvida para trilhar as possibilidades de atuação nela em correspondência aos interesses dos agentes econômico e politicamente dominantes. Entretanto, a internet é também um espaço aberto no momento em que os usuários interagem com essa engenharia e a ela atribuem usos que se situam além do programado. De acordo com Schor (2014), a comunidade online desenvolvida pelo Airbnb ao mesmo tempo em que pode fortalecer agendas relacionadas às demandas da empresa, pode também abrir espaço para a organização dos trabalhadores informais envolvidos pela plataforma em torno de propostas que elevem suas condições.

Organizações em oposição ao Airbnb também se formaram, como a ShareBetter<sup>38</sup> voltada às cidades de Nova York, Los Angeles e Washington nos EUA, sendo uma coalizão composta por grupos de bairros, ativistas comunitários e outros representantes a fim de combater as ameaças do Airbnb à vida na cidade, principalmente no tocante ao direito à moradia acessível (STABROWSKI, 2017). De acordo com o jornal The New York Times (GOODMAN, 2020), a organização foi fundada com verbas doadas no valor de 10 milhões de dólares por executivos das principais redes de hotéis dos EUA, no intuito de fortalecer iniciativas que buscassem dificultar as atividades do Airbnb por meio da pressão política. Acerca dos agentes envolvidos nesse tipo de mobilização política, O'regan e Choe (2017) denominam-os por ativistas corporativos.

As empresas-plataformas da economia do compartilhamento dispõem de uma série de mecanismos para viabilizar sua presença nas cidades que atuam, por sua vez

---

<sup>38</sup> <http://www.sharebetter.org/>

gerando resistências institucionais e populares. Ainda que sejam um modelo de negócios engenhado para instituir uma rede global tratando o espaço como abstrato, as plataformas são dependentes das relações socioespaciais locais (re)produzidas pelos territórios em que atua.

O rápido crescimento das plataformas digitais deve-se ao fato de que elas podem operar a partir de infraestruturas pré-existentes e com baixos custos marginais, como no caso do Airbnb que cria mercados de hospitalidade online com uso dos imóveis de seus usuários, deixando a eles os custos de investimento inicial (quando necessário, como reformas nos imóveis). Deste modo, as plataformas produzem e são dependentes de redes, as quais ganham em valor na medida que crescem em números de usuários e se expandem em escala. Como vemos a seguir:

Um único telefone é inútil, mas quanto mais pessoas possuírem telefones, mais valioso será o telefone para cada proprietário à medida que o número total de pessoas na rede aumenta. De maneira semelhante, quanto mais usuários participarem de programas como o (...) Airbnb, (...) melhor o sistema funcionará para todos — ocorrerá um ‘efeito de rede’. Todos que aderem ou usam o consumo colaborativo criam valor para outras pessoas, mesmo que a intenção não tivesse sido essa (BOTSMAN, ROGERS, 2011, p. 76).

Portanto, pergunta-se de que forma o efeito de rede (BOTSMAN, ROGERS, 2011; O'REGAN, CHOE, 2017; SRNICEK, 2017) é capaz de gerar valor desigualmente distribuído por meio do extrativismo de dados que derivam do urbano e como tal processo acaba por dialeticamente transformar o próprio urbano, bem como a vida social que intermedia, gerando por sua vez conflitos em sua reprodução histórico-geográfica sob os moldes do capitalismo de plataforma, no contexto da austeridade imposta pela dominação da racionalidade neoliberal. Especificamente no caso do Airbnb, indaga-se sobre quais são os reflexos na (re)produção do espaço urbano decorrentes desta empresa-plataforma, ao articular uma rede variada de agentes econômicos que ingressam na economia do compartilhamento corporativa sob demanda na rentabilização de suas moradias, sob relações de trabalho e regulação da atividade informais.

Até então, ao longo do capítulo, foi delineado o capitalismo de plataforma como uma condição sistêmica de digitalização do modo de produção, debatido o compartilhamento como uma das modalidades praticadas pelas plataformas na

dinamização da economia no contexto de austeridade neoliberal, e refletido sobre o Airbnb como interface organizadora de redes de mercado e também agente político-econômico. No próximo capítulo, serão discutidas as implicações socioespaciais do capitalismo de plataforma, sob a luz do conceito-chave urbanismo de plataforma, abordando a apropriação da cidade pelos negócios globais e como este a articula em redes informacionais de produção que, no caso do Airbnb, são apoiadas na moradia.

## 2. O URBANISMO DE PLATAFORMA E A ESPACIALIZAÇÃO DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO

Nick Srnicek (2017) parte da história econômica para tratar do advento do “capitalismo de plataforma”, perspectiva da qual o capítulo anterior partiu. Sob uma perspectiva diferente, Sarah Barns (2020) parte dos estudos de correlação entre infraestrutura e mídias digitais para contribuir com a construção do arcabouço teórico do “urbanismo de plataforma”. O trabalho da autora, embora centrado nas experiências dos EUA e do Reino Unido, pode oferecer pistas para se estudar como a ubiquidade das plataformas está redesenhando o espaço urbano de diversas cidades ao longo do globo e produzindo novas geografias digitais (GRAHAM, 2020). Para tal, partiremos do reconhecimento de que o espaço urbano não é apenas uma tábula rasa onde as plataformas se espacializam, mas é nele onde se encontram as diversas condições para a sua reprodução (LESZCZYNSKI, 2019).

Ainda que algumas plataformas digitais, como o Airbnb, só estejam atuando no mundo há pouco mais de uma década, já é evidente sua capacidade de transformar a experiência e o funcionamento das cidades. Barns (2020) argumenta que, para entender como as plataformas passaram a ser intimamente implicadas no urbano, é preciso considerar o modo como elas foram imaginadas a partir da crença do poder impositivo da informação em transformar os espaços que ofereçam condições potenciais para a realização de suas atividades. Há, portanto, uma série de evidências de que o uso de ferramentas, como o computador pessoal, os smartphones, os sistemas de geolocalização e a internet de alta velocidade, impactam diretamente os processos de reformulação da organização social e territorial das cidades.

Analisando como os trilhos ferroviários permitiram a expansão das cidades e como as radiofrequências expandiram as comunicações, Barns explica que, ao mesmo tempo em que a sociedade conquistava distâncias, ela também, aparentemente, as aniquilava. Esse processo de desmaterialização do espaço comunicativo se intensificou com a difusão dos sistemas de informação, os quais passaram a configurar o espaço tal como infraestruturas citadas o fizeram. Nesse contexto, o argumento principal é o de que as fronteiras entre o espaço construído e o espaço digital passaram a se dissolver cada vez

mais, de forma que um constitui o outro (FIELDS, BISSELL, MACRORIE, 2020; GRAHAM, 2020).

Assim, Barns (2020), apoiada no trabalho de Manuel Castells, aponta para a constituição de um espaço informacional, onde o lugar se constitui como um nó de uma ampla rede informacional que conecta diversas cidades globalmente e onde as infraestruturas digitais são primordiais para o fluxo dos processos urbanos, os quais são captados pelas plataformas digitais. De acordo com a autora, é com base nesse contexto que as plataformas globais evoluíram de espaços de conectividade e socialização para infraestruturas a partir das quais a vida moderna depende. Logo, seria possível identificar uma *plataformização das infraestruturas* (em que as utilidades públicas são capilarizadas em serviços privados promovidos pelas plataformas) e de uma *infraestruturalização das plataformas* (nas quais as plataformas adquirem as características de infraestruturas públicas, tomando seus lugares) (LEE et al., 2020; LESZCZYNSKI, 2019).

Segundo Barns (2020), desde 2008, a miniaturização e a desmaterialização da computação promoveram paulatinamente a onipresença da tecnologia nos espaços urbanos, de modo que a interação com plataformas passou a ser parte fundamental do que caracteriza um cidadão urbano na contemporaneidade. Logo, os modos de vida também se transformaram em conformidade com a evolução das técnicas, podendo-se falar de um processo de digitalização das práticas socioespaciais à medida em que a tecnologia digital passou a configurar o cotidiano dos agentes sociais produtores do espaço.

Os smartphones são uma das ferramentas primordiais nesse processo, visto serem aparelhos amplamente difundidos, programados para operar múltiplos sensores (câmera, localização, áudio, dentre outros), e para dirigir o foco cognitivo de seus usuários em torno dos interesses daqueles que dominam os meios de produção da tecnologia digital e da circulação de informação. Utilizando dos smartphones como interface para interações com plataformas digitais, os usuários engajam cotidianamente na produção de dados e na circulação de valor. E quando uma plataforma possibilita e maximiza interações entre diferentes grupos de usuários que co-criam valor entre si, ela

é capaz de internalizar as externalidades positivas geradas por estes terceiros na forma de renda (BARNES, 2019).

O contexto marcado pelas tecnologias de interações *peer-to-peer* nas plataformas digitais passou a modificar não apenas as formas de comunicação, mas também as trocas econômicas. O modelo de internet participativa, que estava cada vez mais conectado com as infraestruturas do dia a dia das cidades, passou a ser adotado como uma ferramenta para facilitar todos os tipos de compartilhamento de recursos e experiências entre cidadãos urbanos (BARNES, 2020). Os smartphones, por exemplo, além de sensores, possibilitaram um aprofundamento do mercado digital a partir da economia de aplicativos<sup>39</sup>, o que permitiu o acesso a uma vasta gama de serviços urbanos na palma da mão, muitas vezes sem custo monetário para o consumidor. Sobre esse contexto, a urbanista Francesca Artioli (2018, p. 3) argumenta que:

As trocas mediadas por plataformas, e seus algoritmos subjacentes, portanto, participam da produção de conhecimentos urbanos e das relações sociais (incluindo relações de mercado) que informam cada vez mais as formas como os usuários e habitantes das cidades escolhem o que fazer, onde e com quem fazer, o que é trocado e como, onde, quando e sob quais termos as escolhas são feitas.<sup>40</sup>

Nesse sentido, Barnes (2020) alerta que a inteligência coletiva gerada pelas bilhões de interações em plataformas digitais globais (como a Google, Amazon, Facebook etc.) abastecem essas empresas com um vasto conhecimento sobre o espaço e a sociedade. Esse conhecimento, quando passa por uma curadoria por meio da computação, acaba auxiliando as empresas baseadas em tecnologia a influenciar os comportamentos urbanos. Esse é o caso da Uber, por exemplo, que detém uma base de dados global sobre deslocamentos nas cidades com maior acurácia que qualquer instituição governamental. É também o caso do Airbnb que detém informações sobre turismo e aluguéis em grande volume, como, por exemplo, a origem e o destino dos deslocamentos, as localizações dos anúncios, os preços normalmente cobrados etc.

---

<sup>39</sup> Para Lee et al. (2020), aplicativos sobressaem a outros softwares e hardwares de coleta de dados, pois são capazes de capturar as práticas mais cotidianas dos usuários, criando métricas e padrões a partir dos movimentos e interações nas cidades. Deste modo, os autores argumentam, assim como em Barnes (2020), que os aplicativos preparam as bases fundamentais para a operação das plataformas.

<sup>40</sup> Tradução minha.

Ao mesmo tempo em que a interconectividade construiu as bases para uma era de fluxos distribuídos de informações, ela acabou criando também as condições para a intermediação global em massa. Conforme elaborado por Srnicek (2017) e por Barns (2020), a intermediação de plataformas reestrutura as formas organizacionais e as estratégias de negócios das empresas, assim como reestrutura também o espaço urbano conforme o que elas demandam das cidades. A intermediação é um processo constante de transformação da cidade, visto que as plataformas não são entidades fixas, elas estão sempre mudando a fim de aprofundar e estender seus métodos de intermediação (BARNNS, 2019; BARNNS, 2020). Desta forma, as plataformas aumentam sua escala de atuação e sua capacidade de extrair valor dos dados. Barns (2020, p. 151) argumenta que a intermediação é uma faceta essencial da digitalização do espaço urbano:

Quando processos de intermediação de plataformas são urbanizados, a própria cidade é tornada um ecossistema de plataformas. Cidades, afinal, sempre foram aglomerações de transações e trocas, elas são o mais velho tipo de 'mercados multifacetados'.<sup>41</sup>

Segundo Felipe Magalhães (2020, p. 291), “(...) as formas de captura do mais-valor não ocorrem mais de modo restrito ao ambiente interno e bem delineado da produção (...)”. Ao contrário das empresas ditas tradicionais que operam dentro dos limites da própria firma, o que caracteriza as plataformas é o entorno que as circunda, ou seja, as relações em rede estabelecidas entre seus diversos agentes. A ideia de ecossistemas, defendida por Barns (2020), acentua a sobreposição de uma diversidade de plataformas de setores econômicos distintos que atuam ao mesmo tempo no espaço urbano. Para a autora, os métodos de intermediação das plataformas intervêm no tecido das cidades tornando lugares diversos em um ecossistema de plataformas permeado por redes informacionais, sendo esse processo a condição de sua reprodução.

O desenvolvimento do ecossistema de plataformas reflete também a emergência de uma nova lógica de gestão e de governança das cidades (LEE et al., 2020). Srnicek (2017) argumenta que a arquitetura computacional das plataformas envolve uma política, pois ao definir suas regras de atuação e manter seus dados sob controle, as plataformas definem também sua própria governança, o que pode acarretar dificuldades para o

---

<sup>41</sup> Tradução minha.

planejamento urbano. A crítica desse modelo de governança está presente também em Barns (2020, p. 13) quando argumenta que as “(...) plataformas digitais globais facilmente se sobressaem a operadores locais em função da inteligência de aprendizado de máquina que coletam e, por fim, comandam”.<sup>42</sup> Nesse sentido, nota-se a mudança de paradigma de uma forma de governança centralizada para uma forma de governança distribuída, pautada em evidências a partir da experiência no espaço que informam o empreendedor regulatório<sup>43</sup> (VAN DOORN, 2019).

Já acerca das transformações na forma de gestão, Barns (2019) explica que a Uber, por exemplo, não é apenas um jogador de mercado, mas seu modo de funcionamento atua como um padrão de referência para os serviços de transporte no futuro. O mesmo vale para a disrupção provocada pelo Airbnb nas formas de gestão da moradia enquanto um produto e no mercado de turismo sob o modelo do compartilhamento. É evidente que, como plataforma, o Airbnb busca se tornar cada vez mais uma infraestrutura urbana global (VAN DOORN, 2019). Deste modo, pode-se afirmar que o cenário urbano enquanto ecossistema de plataformas está sujeito às condições de gestão e governança dessas empresas, cujo controle algorítmico está estabelecido na caixa preta de suas arquiteturas de dados e sistemas.

Portanto, para Barns (2019), o urbanismo de plataforma consiste na reconfiguração das relações socioespaciais urbanas em territórios para a intermediação de plataforma. De forma geral, é um modo de urbanização profundamente formado pelas condições colocadas pelas plataformas. Contudo, a autora argumenta que não é sempre clara a distinção do urbanismo de plataforma com relação a outros domínios da geografia digital, como por exemplo as *smart cities*.

De acordo com Barns (2020), as *smart cities* são exemplos de como ocorre a disrupção nas cidades por inovações tecnológicas. Segundo a autora, entre 2008 e 2018, houve o crescimento do movimento de *smart cities* ao redor do globo, sendo cidades

---

<sup>42</sup> Tradução minha.

<sup>43</sup> O empreendedorismo regulatório diz respeito a empresas que atuam proativamente na mudança de regulações existentes para que seus modelos de negócios possam operar de forma legal. Ao contrário do lobby, o empreendedorismo regulatório atua publicamente, convocando o apoio popular para defender sua causa (VAN DOORN, 2019).

construídas a partir da tecnologia digital, ou políticas de conectividade implementadas em cidades já existentes. A ideia de *smart city* refere-se a um modelo que disciplina o espaço urbano em torno do paradigma de uma cidade inteligente, criativa e inovadora, por meio do uso intensivo das infraestruturas digitais e das tecnologias de informação e comunicação (TICs) como pilares norteadores do desenvolvimento (BATTY, 2013; HOLLANDS, 2008; MOROZOV, BRIA, 2019; SHELTON, ZOOK, WIIG, 2015).

Nas *smart cities*, a governança urbana pauta-se no *big data*, no aprendizado de máquina, na visualização de dados e na inteligência algorítmica. Entretanto, além do simples uso de sensores, as *smart cities* pressupõem uma reinvenção da governança, a qual exerce um papel ativo na escolha das tecnologias adequadas, assim como na busca por parcerias privadas a fim de realizar suas visões. Ao contrário dos ideais iniciais que propunha a descentralização da tomada de decisões nas cidades, as experiências das *smart cities* revelaram um modo de planejamento centralizador (em consonância com o urbanismo moderno), além de corporativista ao avançar as agendas das maiores empresas de tecnologia, em conjunto a processos de privatização e de neoliberalização.

Enquanto a discussão sobre a relação entre tecnologia e vida urbana, muitas vezes, gira em torno das *smart cities*, as plataformas estão progressivamente dominando a organização das cidades. Entretanto, voltar o olhar para as plataformas não necessariamente envolve um recuo na noção de *smart city*, mas uma recharacterização dos processos de digitalização do espaço urbano (LEE et al., 2020; LESZCZYNSKI, 2019). Conforme explicado por Barns (2020), a *smart city* pode ser entendida como um *modelo de cidade* pautado no uso intensivo da tecnologia digital. Já o urbanismo de plataforma, segundo Leszczynski (2019), apresenta-se mais como uma *condição urbana* dada pelos processos de intermediação que cooptam a espacialidade a partir do uso informacional do território.

Ao contrário da *smart city*, o urbanismo de plataforma não trata de simplesmente aplicar tecnologias ao urbano, mas de repensar o urbano a partir das tecnologias digitais (BARNNS, 2020). Também não se trata de apenas instrumentalizar as infraestruturas existentes com sensores, como nas *smart cities*, mas de inserir a racionalidade das plataformas no design das cidades. Enquanto as *smart cities* estão associadas a

estratégias pontuais ao longo do tecido urbano, os processos de intermediação de plataforma excedem os limites territoriais das cidades, uma vez que instituem redes informacionais em diversas escalas.

Há ainda uma diferença em relação à governança das cidades, uma vez que o urbanismo *smart* trata de otimizar os sistemas das cidades a partir de soluções procuradas pelo poder público, mas executadas por agentes corporativos. Já o urbanismo de plataforma busca transformar e tomar controle das operações dos serviços urbanos, uma relação impositiva com o poder público (SADOWSKI, 2020). Ambas as concepções de cidades são pautadas em visões de gestão tecnocêntrica e na intensificação da racionalidade empresarial para as práticas urbanas.

Assim, o urbanismo de plataforma mobiliza narrativas capitalistas e neoliberais, tal como as *smart cities* (LESZCZYNSKI, 2019). Logo, pode-se afirmar que o urbanismo neoliberal se reproduz na forma de urbanismo de plataforma ao estender a racionalidade empresarial para as cidades e seus habitantes (VAN DOORN, 2019). Apesar de suas diferenças, em diversos casos, o modelo de *smart city* e a condição de urbanismo plataforma se sobrepõem no espaço urbano (FIELDS, BISSELL, MACRORIE, 2020; SADOWSKI, 2020).

O conceito de urbanismo de plataforma, conforme discutido, consiste em uma tentativa de iluminar a dimensão extrativista do atual modo de urbanização capitalista bem como suas contradições (ROSSI, 2019). É possível dizer que o urbanismo de plataforma é uma categoria que abarca processos colocados em prática por diversos agentes produtores do espaço. Logo, no intuito de se analisar o Airbnb, torna-se primordial dialogar com o debate em torno da dimensão urbana da economia do compartilhamento, com foco nas plataformas digitais, abordando não apenas suas implicações para o espaço urbano, mas também como este as possibilita.

### 2.1. A economia do compartilhamento como fenômeno urbano

De acordo com Nestor Davidson e John Infranca (2016), a economia do compartilhamento corresponde a um tipo de inovação profundamente entranhado na geografia urbana das cidades. Entende-se que os fluxos de informação que a economia

do compartilhamento facilita por meio da tecnologia digital são altamente dependentes das dimensões espaciais dos mercados onde atua. Como vemos a seguir:

(...) a maior parte dos serviços possibilitados pelas plataformas e redes que compõem a economia do compartilhamento dependem fundamentalmente de condições urbanas distintas para sua proposição de valor. Uma geografia urbana densa cria ineficiências e desafios, assim como oportunidades, e é justamente a escala, proximidade, amenidades e especialização que marcam a vida urbana que possibilita às firmas da economia do compartilhamento prosperarem (DAVIDSON, INFRANCA, 2016, p. 217-218).<sup>44</sup>

Segundo César Santos (In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018)<sup>45</sup>, no final dos anos 80 e nos anos 90, havia uma percepção de que as inovações tecnológicas da comunicação tornariam o espaço urbano obsoleto, visto que a desmaterialização das atividades faria desnecessária a aglomeração como forma preponderante de realização da vida social e econômica. Ao contrário dessa concepção, o que se observou foi a centralidade das aglomerações urbanas, uma vez que elas, ao operarem na manutenção dos fluxos da economia globalizada, alargam os mercados mundiais abrindo novas possibilidades de acumulação. Portanto, a aglomeração é, em suas articulações globais, a forma espacial dos investimentos e da acumulação contemporânea. Se antes as cidades eram centros de produção imaterial, ao longo do século XXI a força motora de suas aglomerações passou a ser o intercâmbio de informações.

É evidente que produtores de serviços por meio da economia do compartilhamento em áreas urbanas se beneficiam da aglomeração. Isso ocorre não apenas com relação à redução dos custos de transporte, mas também pela maior eficiência em fazer a intermediação entre os produtores e os consumidores, o que pode impulsionar a produtividade e o crescimento econômico (DAVIDSON, INFRANCA, 2016). As aglomerações das cidades são espaços onde empresas de plataformas podem explorar a densidade de consumidores potenciais, trabalhadores especializados e infraestruturas de conectividade e, assim, aumentar a escala dos negócios (LESZCZYNSKI, 2019; SANTOS, 2018 In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018).<sup>46</sup> Além disso, na

---

<sup>44</sup> Tradução minha.

<sup>45</sup> SANTOS, C. S. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A., VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I. P. (org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 1ª ed., 2018, 13-42 p.

<sup>46</sup> *Op. cit.*

aglomeração reside a possibilidade do transbordamento de ideias relacionadas à economia do compartilhamento (DAVIDSON, INFRANCA, 2016), visto que a proximidade ajuda a promover um ambiente propício aos negócios (SANTOS, 2018 In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018).<sup>47</sup>

Para Felipe Magalhães (2020), a metrópole produz não apenas economias de aglomeração para agentes econômicos que se beneficiam de processos extrativistas das vantagens locacionais, mas também produz mercados para produção, comercialização e consumo sob arranjos flexíveis. De forma complementar a Magalhães, Davidson e Infranca (2016) argumentam que ao mesmo tempo em que a densidade e a escala das cidades podem representar desafios para a produção e circulação de bens e serviços, elas também podem viabilizar um contexto favorável à inovação. Somado a uma conjuntura de ineficiências estruturais das cidades, algumas plataformas capitalizam promovendo serviços que aliviam custos ou dificuldades cotidianas. Por exemplo, plataformas de transporte que se beneficiam da precariedade ou incompletude dos serviços de transporte públicos, assim se complementando a eles nos tráfegos ao longo da cidade. Nesse sentido, é possível explicar que o crescimento de plataformas como a Uber e o Airbnb não se deu por uma simples revolução tecnológica, mas pela combinação de uma tecnologia relativamente nova e amplamente difundida com uma demanda por atividades e serviços já existentes.

A economia do compartilhamento vem se tornando a forma principal por meio da qual residentes das cidades acessam serviços urbanos. A distribuição desses bens e serviços na cidade também exerce um papel relevante na espacialidade da economia do compartilhamento. Essa distribuição não é aleatória, mas reflete a decisão das empresas especializadas, as quais são guiadas pelos nichos de consumidores potenciais e seus respectivos padrões de consumo. Essa constatação é de extrema importância para o caso do Airbnb, pois a proximidade das hospedagens com as amenidades disponíveis na cidade, sejam elas turísticas ou não, apresenta-se como um dos fatores primordiais para o sucesso da empresa.

---

<sup>47</sup> *Op. cit.*

Para Davidson e Infranca (2016), são as mesmas condições urbanas (como densidade e proximidade) que produzem o valor apropriado pela economia do compartilhamento que irão exacerbar os impactos negativos de suas atividades. As plataformas, ao intensificar os usos de recursos existentes (como locais turísticos e modalidades de transporte públicos), podem criar externalidades negativas que vão ganhando escala ao se reproduzirem. Nesse sentido, pode-se dizer que assim como há uma natureza local das atividades da economia do compartilhamento, as externalidades geradas por suas atividades são também altamente localizadas.

Em contrapartida, há na ação do poder público a possibilidade de se elaborar políticas, no âmbito da governança urbana, para mitigar tais externalidades. Para Molz (2018), a cidade é tanto uma jurisdição quanto um espaço de experimentação para o compartilhamento, inclusive, para regulação. Contudo, é preciso atentar-se que o experimentalismo regulatório pode acabar criando barreiras e/ou oportunidades localizadas no tecido urbano. No caso do Airbnb, por exemplo, à medida que o zoneamento segrega os usos da cidade ao restringir os hotéis a áreas não residenciais, ele também cria oportunidades para o aluguel por temporada por plataformas justamente nas áreas para além dos hotéis. Apesar disso, o zoneamento que restringe atividades da plataforma em determinadas áreas da cidade acaba por reforçar a magnitude de suas atividades em tais lugares.

É evidente que diferentes governos locais terão incentivos políticos e econômicos variados para resistir ou amplificar a economia do compartilhamento (DAVIDSON, INFRANCA, 2016). Seus espaços constituirão laboratórios experimentais de inovação em regulação de tal economia, principalmente em áreas onde ela demonstra maior impacto. Uma vantagem da elaboração de políticas no nível local é a possibilidade de se dialogar e lidar com dinâmicas específicas dos bairros. Portanto, a regulação da economia do compartilhamento, no âmbito da governança urbana, deve levar em conta as particularidades que distinguem os bairros entre si. Assim, as divergências podem demandar estratégias de regulação diferentes para cada parte da cidade, conforme os problemas derivados da interação da economia do compartilhamento com os respectivos bairros.

As plataformas digitais estão paulatinamente se tornando infraestruturas das cidades contemporâneas. A economia do compartilhamento, um dos agentes do urbanismo de plataforma, tornou-se a forma pela qual indivíduos cada vez mais acessam serviços urbanos. Os agentes sociais ao interagirem com as plataformas instituem uma rede de intermediação global, a qual passa a ser intimamente conectada com o espaço à medida em que se urbanizam. Nesse contexto, a cidade pode ser entendida como um ecossistema de plataformas, visto ser permeada por vários processos de intermediação de diversas plataformas que atuam simultaneamente no espaço. Seus processos de intermediação dependem de condições urbanas, reforçando a centralidade do espaço na economia digital. É evidente que as aglomerações urbanas são os principais espaços para a maximização dos processos de intermediação, tanto pela concentração de pessoas, quanto de ideias e de capital. A economia do compartilhamento é um conceito que abriga um amplo leque de empresas de diversos setores, mas para discutir-se o caso de plataformas digitais de hospedagem, como o Airbnb, faz-se necessário aprofundar a discussão no âmbito do turismo urbano.

## 2.2. A espacialidade dos negócios urbanos na perspectiva do turismo e suas relações com o Airbnb

O turismo é parte dos negócios urbanos ao realizar-se por meio da valorização de localidades, mas também é uma força produtora da cidade ao demandar condições para que aconteça. É nesse cenário da cidade constituído pelo turismo (junto a outras dinâmicas de produção do espaço) que o Airbnb atua e se apropria. Nesse sentido, torna-se primordial avançar a discussão no âmbito dos negócios urbanos e no papel do turismo como eixo do desenvolvimento das cidades.

Segundo Ana Fani, Danilo Volochko e Isabel Alvarez (2018), a noção do urbano como negócio tem por objetivo ressaltar o sentido contemporâneo da urbanização capitalista, a qual busca não mais reproduzir as condições de acumulação *no* espaço, mas sim reproduzir o capital a partir da produção *do* espaço. Nesse sentido, a urbanização é a força produtiva que estrategicamente promove a destruição e a (re)produção do espaço como forma de abrir frentes de valorização a fim de manter e/ou alargar os processos de reprodução ampliada do capital frente às sucessivas crises de

acumulação. De forma complementar, o espaço, enquanto capital produtivo, é entendido como possuidor de valor e que se valoriza conforme dinâmicas urbanas e financeiras.

As cidades não são mais apenas os lugares favoritos para a localização das sedes de empresas e para negócios de serviços, mas são as fontes geográficas da criação de valor econômico (ROSSI, 2019). A cidade funciona como um depósito de capital cognitivo, comunicativo e afetivo, os quais acabam sendo extraídos pelo modo de produção capitalista. Nesse sentido, a cidade se torna terreno fértil para o empreendedorismo neoliberal que conclama os indivíduos a mobilizarem seu capital social (e outros) para contribuir com o crescimento econômico. Assim, a metrópole contemporânea pode ser entendida como uma plataforma para a apreensão capitalista de mais-valias socialmente produzidas em suas variadas escalas.

A argumentação prévia indica que é preciso superar a ideia da cidade como lugar do negócio para entender que a cidade é, por si só, objeto dos grandes negócios (SANTOS, 2018 In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018).<sup>48</sup> Trazendo essa discussão para o entendimento do turismo como negócio urbano, nota-se que o espaço é tanto localização do turismo quanto o produto de sua oferta.

É possível traçar uma breve trajetória da evolução do papel do turismo na produção da cidade. Segundo Luís Soares (In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018)<sup>49</sup>, desde 1950, o turismo era uma pauta governamental, mercadológica e parte da aspiração dos trabalhadores e consumidores de sociedades capitalistas. Ao longo do tempo, o turismo ganhou maior relevância no momento em que os Estados nacionais passaram a intervir neste setor, formatando-o como eixo do desenvolvimento econômico. Nas décadas de 1970 e 1980, o turismo já era apontado como uma possibilidade de superação dos limites da produção industrial. No final do século XX, o turismo urbano sobressaiu ao se unir com projetos de renovação de espaços industriais degradados, visando o desenvolvimento local como estratégia de superação de crises econômicas.

---

<sup>48</sup> *Op. cit.*

<sup>49</sup> SOARES, L. S. O fio de Ariadne e o desatar dos nós do turismo urbano. In: CARLOS, A. F. A., VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I. P (org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 1ª ed., 2018, 227-246 p.

Já no século XXI, as cidades, como locais dos serviços, estão se formando como espaços para o consumo na economia turística global, processo intensificado com papel da mídia e da comunicação eletrônica que tornaram todo o globo em lugar potencial para o turismo (FAINSTEIN, JUDD, 1999). De um lado, o turismo urbano vem fazendo as cidades se diferenciarem umas das outras no intuito de reafirmar sua particularidade para o mercado de consumo do espaço. Por outro lado, essas cidades acabam cada vez mais parecidas conforme a estandardização dos serviços e da paisagem (FAINSTEIN, 2007).

De modo geral, pode-se dizer que, aos poucos, o turismo foi saindo do papel secundário no planejamento urbano, para constituir-se como uma estratégia de renovação de espaços improdutivos. Sobre essa realidade, Soares explica que:

(...) a busca pela realização do capital faz do espaço um produto e um meio para a expansão das forças produtivas, no caso do turismo, da venda e da valorização de parcelas de espaço ou de negócios instalados na cidade que dependem da planificação de novos espaços para o consumo turístico. Assim, o capital encontra na reprodução do espaço urbano a condição para realizar-se. Em outras palavras, consideramos que a promoção e a realização do turismo no espaço urbano se aproximam aos movimentos de produção e reprodução do espaço urbano constituídos como condição da acumulação capitalista, isto é, a constituição da própria cidade como negócio que, dentre outros, é 'turístico' (SOARES, 2018, p. 236-237 In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018).<sup>50</sup>

A requalificação da cidade para o turismo, muitas vezes entendida como “turistificação”, está relacionada ao número de negócios que a cidade pode gerar. Esse processo de transformações espaciais diz respeito à transformação produtiva, da economia industrial para a economia terciária. Esta última dá forma ao cenário urbano contemporâneo por meio da produção de lugares alinhados às demandas da rede internacional capitalista que tem as metrópoles como nós da hierarquia espacial. Susan Fainstein e Dennis Judd (1999) argumentam que os lugares são a essência da experiência turística e, assim, são os produtos básicos dessa indústria, a tal ponto que as cidades se refazem em conformidade com a imagem que publicizam.

As bolhas turísticas, ou enclaves turísticos, são espaços transformados de lugares da produção em lugares de consumo, e são o exemplo de como a turistificação pode

---

<sup>50</sup> *Op. cit.*

promover o desenvolvimento desigual na cidade (FAINSTEIN, 2007; FAINSTEIN, JUDD, 1999). Ao longo desse processo de transformação da cidade para o turismo, há um movimento de valorização simbólica de diferentes espaços da cidade. Contudo, o turismo ao mesmo tempo em que junta as pessoas em torno dos mesmos símbolos, acaba as separando por classe social e por preferências culturais.

A expansão do turismo se realiza junto aos negócios imobiliários, os quais produzem as obras de requalificação urbana em fragmentos do espaço da cidade, assim renovando seus ciclos de acumulação. Deste modo, há uma associação entre o capital financeiro e a indústria da construção civil, sendo o turismo discursivamente utilizado como justificativa para a instalação de grandes empreendimentos imobiliários na cidade. Assim, o processo de organização espacial para o turismo produziu lugares para o consumo, efetivando a expansão capitalista em seus territórios, como aponta Soares:

(...) a turistificação não é necessariamente um sinônimo de destruição do espaço do outro ou de submissão aos desejos da produção econômica, mas sim, um processo de ampliação da produtividade no/pelo espaço de realização do turismo (SOARES, 2018, p. 232 In: CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018).<sup>51</sup>

É nesse contexto de cidades cada vez mais produzidas à imagem da turistificação que o Airbnb busca capitalizar sobre e reproduzir-se espacialmente. De acordo com a pesquisa de David Wachsmuth e Alexander Weisler (2018) em Nova York, a presença do Airbnb pode ser mais acentuada em áreas da cidade dotadas de recursos turísticos e culturais, e que já passaram por processos de renovação urbana, principalmente com relação a estágios avançados de gentrificação (SMITH, 1979, 2002). Já o estudo de Tomás Cruz (2016) em Lisboa, revela que, junto a incentivos municipais de reabilitação urbana, os agentes participantes do Airbnb promoveram uma diversidade de mudanças no espaço construído da cidade. Segundo a análise do autor, 86% dos imóveis pesquisados passaram por intervenções, tanto nos apartamentos quanto nos prédios como um todo, a fim de operar como hospedagem do Airbnb.

De modo geral, é evidente que o turismo promove uma série de mudanças na cidade e o Airbnb pode estar induzindo esse processo. Na plataforma, os anfitriões que

---

<sup>51</sup> *Op. cit.*

detém as vantagens locacionais de espaços transformados pela ação imobiliária, associada ao planejamento espacial do turismo, são aqueles que podem acabar concentrando o maior número de reservas e maior parte da renda gerada.

Entretanto, ao mesmo tempo em que a cidade celebra e rentabiliza a partir de sua individualidade e sua diversidade cultural, tais características podem estar cada vez mais ameaçadas em função da comoditização do espaço por meio das tecnologias digitais (ROSSI, 2019). Há uma territorialidade dos habitantes locais e há uma territorialidade dos turistas. Os conflitos da turistificação surgem precisamente do choque entre essas diversas territorialidades que coexistem no espaço onde o turismo acontece e configura. A territorialidade dos locais é justamente a particularidade espacial que é apropriada como valor pelos turistas, mas, de forma contraditória, é ela que está sob risco de desaparecer com a turistificação. Sobre essa problemática, pode-se dizer que:

As transformações nas cidades trazem novas articulações escalares entre os agentes e processos envolvidos, de modo que a mundialidade perpassa o lugar, trazendo um desencontro e muitos conflitos entre a escala da vida cotidiana contraposta à escala da acumulação econômica mundializada que move os negócios urbanos (CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018, p. 9).

Assim, os regimes urbanos são impelidos a proteger os visitantes dos locais e, ao mesmo tempo, proteger os locais dos visitantes (FAINSTEIN, 2007). Logo, o desafio para a gestão é captar e entender, por uma lente crítica, as diferentes formas de espacialização do turismo na cidade. No âmbito da governança urbana, o espaço urbano é também ponto de partida para a correção das externalidades negativas do turismo.

Ante o exposto, pode-se afirmar que a (re)produção do espaço é condição para a acumulação capitalista, sendo o turismo um dos vetores do desenvolvimento econômico que contemporaneamente vêm ganhando maior expressividade. Enquanto atividade produtiva, o turismo não é a realização completa da acumulação, mas um pontapé para que ela aconteça. O turismo urbano, como nova fronteira da mercantilização e do consumo do espaço (CARLOS, VOLOCHKO, ALVAREZ, 2018), amplia as possibilidades de acumulação ao abrir novas frentes de valorização do espaço urbano, as quais serão aproveitadas pelas atividades extrativistas das plataformas digitais de hospedagem. A

seguir é discutido como agentes imobiliários se mobilizam em torno da captação dessa valorização, engendrando processos de financeirização e automação da moradia.

### 2.3. Financeirização, rentismo e automação das moradias por meio das plataformas digitais e as especificidades do Airbnb

Conforme explicado por Luiz Ribeiro e Nelson Diniz (2017), desde a década de 1970, há uma predominância do capital financeiro em relação à totalidade dos capitais que circulam na economia mundial. Paulatinamente, a valorização financeira passou a assumir o controle do processo de acumulação e, assim, constituindo-se como padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. A fase atual de expansão capitalista desencadeou um processo de mercantilização generalizada, a qual pretende alcançar todas as dimensões da vida social.

A busca por maior rentabilidade no agenciamento de capitais levou à associação do capital financeiro aos mercados imobiliários e ao desenvolvimento urbano. Nesse contexto, a lógica geral de produção do espaço passou a estar cada vez mais associada e condicionada às formas de acumulação financeirizada, cujo caráter é rentista e curto prazista. Nesse processo de transformação do urbano em lugar para circulação de capitais, a habitação passou a ser caracterizada como mercadoria e como ativo financeiro, destituindo-se da noção de bem social e pautando-se pela busca contínua por maiores rendas futuras. A terra, quando subsumida à circulação do capital portador de juros, é pautada pela permanente busca por maiores rendas futuras, a fim de garantir sempre os usos mais lucrativos e produtivos, realidade que se reflete em seu preço (PAULANI, 2016).

De acordo com a geógrafa Desiree Fields (2019), entende-se que as finanças dependem da busca contínua por novos fluxos de ativos, o que emana o caráter extrativista do capitalismo. Para Fields, a emergência de uma nova classe de ativos é um processo histórico e geograficamente situado, o qual depende, não exclusivamente, mas também de condições técnicas e materiais. Logo, as inovações no campo da tecnologia digital foram primordiais para efetivar a capitalização das oportunidades abertas pela condição mercadológica pós-crise de 2008.

A autora pesquisou o papel das tecnologias digitais, no âmbito da crise econômica global, na extensão da acumulação financeira em novos setores do mercado imobiliário. Formatados como novos produtos financeiros, a terra, a moradia e a infraestrutura são os principais ativos sujeitos às lógicas da financeirização. O setor imobiliário deixou de lado seu caráter secundário para tornar-se central na realização dos fluxos da economia financeira, contexto aproveitado pelas plataformas digitais. Como vemos em Felipe Magalhães:

(...) do ponto de vista da penetração das finanças no tecido socioespacial, as plataformas tornam-se complementares ao próprio mercado imobiliário, mecanismo central na mobilização da renda e do mais-valor por parte do setor financeiro em sua lógica de sucção e extração de fluxos econômicos de uma base socioespacial ampliada na direção da remuneração dos capitais que ele agencia (MAGALHÃES, 2020, p. 291).

Fields (2019) argumenta que os avanços tecnológicos possibilitaram também a formação do que chama por “proprietário automatizado”<sup>52</sup>, contexto em que a gestão de inquilinos e propriedades é cada vez mais operada, mediada e governada por plataformas digitais, aplicativos e smartphones, além dos dados por eles gerados. A plataformização dos processos operacionais busca maior eficiência e produtividade por meio da automação.

De acordo com Srnicek (2017), a automatização da moradia pela Internet das Coisas (IdC) é parte importante do processo de extração de valor por meio da digitalização das práticas sociais, uma vez que sensores são colocados em dispositivos (como aquecedores, televisões, interfones, portas etc) para cotidianamente coletar dados dos mais variados tipos. Esses dados além de buscar otimizar o espaço da moradia, em termos de gastos e eficiência energética principalmente, também informam as empresas-plataformas sobre como atuar dentro do setor tecnológico.

Um dos fundadores do Airbnb, Nathan Blecharczyk, em entrevista ao jornal El País ressalta o interesse da empresa na automatização das moradias buscando torná-las mais eficientes aos objetivos da Airbnb, conforme a seguir.

Somos os intermediários e garantimos que a experiência dos clientes seja adequada, a que o anfitrião diz que será. Mas pensamos, por exemplo,

---

<sup>52</sup> Traduzido do inglês *automated landlord*.

em apostar em casas com sistemas inteligentes, com fechaduras eletrônicas. São muito cômodas para permitir que se entre na casa caso não tenha ninguém no momento para a recepção do hóspede. Mas nós não podemos instalar fechaduras. O que podemos fazer é colocar os anfitriões em contato com fornecedores para que comprem o produto e compartilhem experiências (CANO, 2015, online).

Além da automação de aparelhos da moradia, os proprietários/locadores operam na automação de funções principais da moradia (como coleta de renda e serviços de manutenção), facilitando a gestão de imóveis em grande escala. O Airbnb está expandindo a infraestrutura da plataforma para maior abertura de seu API no intuito de otimizar a gestão de inúmeras listagens simultaneamente, viabilizando ainda mais o uso profissional da plataforma (VAN DOORN, 2019).

Já os locatários das plataformas buscam o imóvel que desejam e resolvem todos os procedimentos online, inclusive a senha para os sistemas de entrada sem chave dos imóveis. No caso da economia turística na qual o Airbnb atua, há, também, forte relevância dos sistemas computadorizados de reservas que tornaram mais eficiente a gestão de milhares de fluxos de turistas (FAINSTEIN, JUDD, 1999). Essa realidade descrita revela o caráter de profissionalização dos agentes imobiliários, processo importante para a realização da financeirização da moradia.

John Doling e Richard Ronald (2010) apresentam o bem-estar baseado em ativos<sup>53</sup> como um contexto em que indivíduos acessam suas necessidades de bem-estar por meio do investimento em produtos financeiros e em propriedades que se valorizam ao longo do tempo. Nessa conjuntura, a propriedade da casa própria vem ganhando maior evidência, principalmente entre agentes econômicos investidos de poder, visto que a moradia é um pilar do bem-estar. Parte-se da suposição de que os valores de mercado das moradias crescem mais rápido que a inflação, ainda que seja um mercado volátil.

Os mercados imobiliários têm apresentado oportunidades para a construção de riquezas individuais, seja pela revenda ou pelo aluguel das moradias adquiridas. Nesse contexto, os proprietários são racionalizados enquanto agentes econômicos ao pautarem suas vidas como decisões de investimentos. À medida em que a riqueza habitacional de

---

<sup>53</sup> Do inglês *asset-based welfare*.

um indivíduo se expande, cresce também sua capacidade de acessar outros bens. Logo, a moradia pode ser considerada um bem complexo, pois media o fluxo de outros bens de bem-estar e serviços.

Há também uma desvantagem daqueles que não conseguem obter a casa própria em relação àqueles que já são proprietários. É constituída uma divisão entre aqueles que se beneficiam da propriedade da moradia e aqueles que necessitam do acesso das de outrem, mas nem sempre o conseguem (DOLING, RONALD, 2010; AALBERS, CHRISTOPHERS, 2014). Assim, a propriedade e a riqueza habitacional reforçam desigualdades existentes ao invés de superá-las. Sobre essa realidade, Manuel Aalbers e Brett Christophers (2014, p. 373) argumentam que “as tensões presentes em adquirir e manter o poder e a riqueza estão inscritos em um sistema de propriedade que traz em cena toda uma ordem social, na qual as relações habitacionais hoje têm destaque”.<sup>54</sup>

De acordo com os autores, quando o capital circula, o valor é acumulado, distribuído e armazenado enquanto riqueza, sendo a habitação a maior das riquezas individuais em inúmeros países capitalistas. Assim, as desigualdades do próprio sistema capitalista se reproduzem enquanto desigualdades habitacionais. Deste modo, é evidente que as relações sociais estão amplamente inscritas na paisagem da habitação, por meio da qual o capital circula. Com base nessa realidade, pode-se dizer que a habitação exerce um papel ativo em dar forma às relações sociais, ao invés de apenas cristalizá-las.

Na experiência norte-americana recente, a combinação entre o aumento dos custos de moradia, as restrições de acesso ao crédito para a hipoteca e a desigualdade de renda têm levado à diminuição do acesso à casa própria (FIELDS, 2019). Em conformidade a essa demanda e com uso de algoritmos de aquisição (os quais informam a desejabilidade dos bairros, proximidade com amenidades e espaços de trabalho etc.), agentes financeiros adquirem propriedades em grande escala e as reabilitam (de modo a torná-las cada vez mais parecidas) para locação. Por exemplo, a *startup* americana ReAlpha está montando um portfólio de aproximadamente 5.000 casas, as quais somam

---

<sup>54</sup> Tradução do autor.

o valor de US\$1,5 bilhão de dólares, para serem alugadas no Airbnb (CLARK, 2021). Além disso, a empresa contará com software de inteligência artificial para avaliar as casas e tomar decisões sobre elas.

Com esses ativos geridos verticalmente por plataformas digitais, as rendas de aluguel tornaram-se novos produtos financeiros para o mercado de capitais, logo, podendo-se falar de um contexto de financeirização das moradias de aluguel. Nesse contexto, a propriedade da moradia além de um bem de consumo a fim de arcar com custos associados à reprodução da vida, é também um bem financeiro a ser rentabilizado (VAN DOORN, 2019). Para Aalbers e Christophers (2014), a moradia é primordial na circulação do capital, sendo um depósito de valor a ser explorado.

Na visão de John Stehlin (2018), a relação entre o urbano e a plataforma está pautada no compartilhamento de uma lógica em comum: a da renda. Conforme vemos em Leda Paulani (2016, p. 518), baseando-se na teoria de Marx, a renda pode ser entendida como o “(...) rendimento que deriva da mera propriedade, ou seja, é rentista todo aquele que tem direito a uma parcela do valor socialmente produzido pelo mero fato de ser proprietário”. Nesse sentido, o urbanismo de plataforma pode ser compreendido como instituidor de uma nova onda de relações de rentistas que capturam valor das práticas socioespaciais e de bens ociosos, os quais são canalizados pelas plataformas (SADOWSKI, 2020). Deste modo, os cidadãos urbanos participantes da economia de plataformas são acumuladores de rendas e trabalhadores gratuitos ao produzirem dados monetizáveis (LESZCZYNSKI, 2019).

As plataformas se entranham nos principais locais de fluxos informacionais e centralizam as trocas urbanas que neles acontecem a fim de capturar rendas significativas, sem a dificuldade de aderir às normas locais, adquirir propriedades ou contratar empregados (GRAHAM, 2020). No caso do Airbnb, a plataforma é uma infraestrutura que permite coletar renda de diversas hospedagens distribuídas pelo espaço urbano que, normalmente, estariam concentradas em hotéis (STEHLIN, 2018). Além de coletar, essas rendas são direcionadas de volta aos fundos de investimento que apoiam o Airbnb. Assim, as plataformas digitais de aluguel por temporada operam na evasão de capitais que normalmente ficariam na economia local (DAVIDSON,

INFRANCA, 2016). Em contrapartida, o mesmo aconteceria com hotéis de grandes redes, logo não sendo um problema exclusivo das plataformas como Airbnb.

Um imóvel para participar da economia mobilizada pelo Airbnb realiza a conversão de sua modalidade de aluguel de longo prazo para aluguel de curto prazo, ou de imóvel destinado à venda para aluguel por curto prazo. Segundo o jornal The Guardian (BOOTH, 2020), 1 a cada 50 imóveis em Londres realizou a conversão para o aluguel de curto prazo. Em uma quadra no entorno do Hyde Park, por exemplo, 100 dos 530 flats lá localizados, atuam na referida modalidade em função de plataformas de hospedagem como o Airbnb. Essa quantidade representa uma redução do total de imóveis disponíveis à moradia, com evidência às de aluguel.

Com base em Neil Smith (1979), um dos teóricos do processo de "gentrificação", a conversão da forma de gestão da moradia acontece quando há um *rent gap*. O *rent gap* é entendido como um contexto em que, devido aos investimentos em renovação urbana em áreas degradadas em função da mobilidade do capital para outras partes da cidade, a renda potencial de um imóvel supera a sua renda real. Assim motivando os agentes de propriedade ou posse de determinado imóvel a buscarem reduzir tal lacuna em torno de maior rentabilidade. Diferente do teorizado por Smith, no caso do Airbnb, essa lacuna entre renda potencial e renda real pode acontecer, em alguns casos, sem envolver uma desvalorização da terra ou nem mesmo requerer investimento no espaço construído (seja com relação ao próprio imóvel ou ao seu entorno) (WACHSMUTH, WEISLER, 2018).

A reorganização do espaço em torno da apropriação da sobrevalorização fundiária representada pelo *rent gap* pode resultar no processo que Smith (1979, 2002) denomina por gentrificação. O espaço ao ser transformado em objeto de consumo para determinada classe social ganha novas formas, normalmente com participação do capital global, a fim de atender seus respectivos usos. Entende-se que a sobrevalorização não é apenas da terra, ela se estende às atividades econômicas que nela acontecem na medida em que seus agentes atuam na apropriação de tal renda diferencial. Na visão de John Betancur (2014), a gentrificação é tanto um instrumento do regime de acumulação operante no tecido urbano, quanto uma própria expressão desse processo, o qual decorre do uso instrumental do espaço.

Nesse contexto de valorização, pode ocorrer concomitantemente a evasão da população local, visto o encarecimento não só da moradia, mas do habitar como um todo. A gentrificação é, portanto, um dos vários tipos de expulsão socioespacial, sendo que neste caso ocorre atrelada às requalificações urbanas demandadas por classes sociais mais altas que espacializam suas visões de cidade. Para Betancur, esse processo nem sempre se realiza nas cidades latino-americanas, devido às suas condições de subalternidade no projeto de globalização imposto por meio de doutrinas financeiras.

Essa colonialidade, expressa na economia, se espacializou em *clusters* de pobreza e riqueza, informalidade e formalidade. Tal heterogeneidade, quando articulada a mecanismos de expulsão, ao invés de pautarem-se na relação centro-periferia, se efetivam no aprofundamento das contradições intra-territoriais. Além disso, são também barreiras para que a gentrificação aconteça na América Latina, a pequena proporção de classe média nas cidades e a baixa capacidade de seus espaços em atrair capital global para renovação urbana (limitadas principalmente ao patrimônio histórico urbano). Assim, deixando as obras de renovação às parcerias entre o poder público e o setor privado local.

Relacionado à gentrificação, alguns autores denominam por “airbnbificação”<sup>55</sup> o tipo de expulsão que o Airbnb coloca em processo nas cidades (MERMET, 2019; PAES, 2019). À medida em que o Airbnb comercializa a possibilidade de se viver como um local, sua plataforma condiciona o espaço vivido como espaço comoditizado ao enquadrar áreas residenciais em destinos de consumo (MOLZ, 2018). O Airbnb cria *rent gaps* localmente distribuídos pelo tecido urbano, visto que a possibilidade de um imóvel poder participar da plataforma nos aluguéis por curto prazo eleva sua renda potencial, com maior presença em regiões de atratividade turística (WACHSMUTH, WEISLER, 2018). Se houver uma diminuição considerável da oferta de aluguel de longo prazo em determinado bairro, a forma de acesso à moradia nesses lugares será apenas possível por meio da aquisição da propriedade (TAVOLARI, 2017 In: ZANATTA, DE PAULA, KIRA,

---

<sup>55</sup> Tradução minha do inglês *airbnbification*.

2017).<sup>56</sup> Assim, a permanência nessas áreas da cidade passa a ser mais restrita às parcelas mais ricas da população.

Vale notar que tanto a gentrificação quanto a airbnbificação não resultam de ações isoladas, mas de um contexto sistemático de transformações urbanas onde a valorização imobiliária mina a acessibilidade à moradia. Logo, é evidente que o Airbnb como agente econômico intensifica processos de exclusão socioespacial, dentre eles a própria gentrificação. Como argumenta Filip Stabrowski (2017), pesquisador das formas de empresariamento das práticas urbanas e seus reflexos espaciais:

Plataformas baseadas na Internet como o Airbnb representam uma reorganização fundamental das relações sociais de propriedade, pautadas em radicalmente novas configurações sociomateriais. Essas configurações — que serviram para posteriormente comoditizar a moradia ao construir um novo mercado nos aluguéis de curto prazo — implicaram na disrupção não apenas do setor de hospitalidade, mas das relações socioespaciais da moradia urbana (STABROWSKI, 2017, p. 328).<sup>57</sup>

À medida que o Airbnb reduz os custos de hospedagem, as atividades da plataforma oneram os custos de moradia limitando, conseqüentemente, sua acessibilidade em amplo sentido. Ao contrário da gentrificação em que a população local é substituída espacialmente de forma perene por uma classe social de maior poder aquisitivo, a airbnbificação trata da expulsão da população local decorrente da espacialização temporária de agentes de uma composição diversa de classes sociais. No trabalho de Anne-Cécile Mermet (2019), que analisou o Airbnb em Reykjavík, capital islandesa, verificou-se que a desfragmentação das relações de vizinhança pode atuar como mais uma força na expulsão socioespacial, somando-se à sobrevalorização fundiária e ao conseqüente encarecimento dos custos de vida.

Nota-se que a plataforma é uma infraestrutura digital de hospedagem (associada ao turismo) que se liga de forma interdependente a uma estrutura física de moradia (associada ao aluguel). Ao mesmo tempo em que reduz o estoque de moradia disponível nas cidades, o Airbnb opera em uma confusão entre hospedagem-moradia, de modo que

---

<sup>56</sup> TAVOLARI, B. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: Notas para uma agenda de pesquisa em Direito. 2017, p. 259-280. ZANATTA, R., DE PAULA, P., KIRA, B. *Economias do compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Editora Juruá, 1ª ed., 2017, 388 p.

<sup>57</sup> Tradução minha.

esta última passa a ser cada vez mais comoditizada em torno das demandas da primeira. Acarreta também em uma confusão entre reservas-aluguéis, uma vez que o último ao invés de ser estabelecido principalmente pelas dinâmicas imobiliárias locais pautado na residência por longo prazo, acaba sendo pautado na perspectiva do primeiro. Deste modo, o aluguel é calculado com base na residência temporária e, em alguns casos, voltado aos preços globalmente estabelecidos para turistas internacionais.

“A economia digital está se tornando um modelo hegemônico: as cidades devem se tornar *smart*, os negócios devem ser disruptivos, os trabalhadores devem se tornar flexíveis, e os governos devem ser enxutos e inteligentes” (SRNICEK, 2017, p. 5).<sup>58</sup> Contudo, a conquista tecno-capitalista das cidades pela rápida expansão das plataformas não se trata simplesmente de um processo de disrupção inevitável, trata-se, na verdade, de uma prática estratégica de controle do futuro pelas empresas de tecnologia.

É preciso reconhecer que as plataformas como infraestruturas da vida social são resultado de um conjunto de disputas que permeiam o processo de produção do espaço. Com base nessa concepção, é possível vislumbrar outros futuros possíveis, principalmente reconhecendo que as economias baseadas em tecnologias se tornaram lugares para a contestação e para a luta social (ROSSI, 2019). Para Fields (2019), é preciso vislumbrar como as tecnologias digitais podem ser usadas em torno da justiça socioespacial ao invés da comodificação da moradia. Deve-se atentar, no entanto, para não cair na ideia romantizada de um retorno ao urbano pré-tecnológico disseminada pelos alarmistas do futuro distópico.

De acordo com Leszczynski (2019), é evidente que o urbanismo de plataforma é um projeto imperfeito e incompleto, pois não consegue subsumir as práticas socioespaciais em sua totalidade. No caso do Airbnb, essa percepção torna-se mais clara ao se observar suas tortuosas trajetórias durante a pandemia de COVID-19, quando a impossibilidade de aglomerar levou a empresa a reestruturar seu modelo de negócio e, inclusive, operar uma demissão em massa (TAVOLARI, 2020). A fragilidade do Airbnb ao contexto pandêmico revela que o urbanismo de plataforma é repleto de fissuras, sendo

---

<sup>58</sup> Tradução minha.

primordial explorá-las no intuito de se construir outros futuros possíveis. Nesse processo, é também importante devolver a noção de política aos cidadãos urbanos que em suas práticas podem contestar a hegemonia da tecnologia digital. Assim, abrindo possibilidades de negociação e reelaboração das plataformas por meios das interações digitais cotidianas que não negam o poder das relações sociais capitalistas e as teorias que as explicam, mas revelam seus limites. Deste modo, cabe reconhecer que “(...) negociar a influência das plataformas demanda múltiplas estratégias epistemológicas para a interpretação da vida urbana (...)” (BARNES, 2019, p. 9).

Destarte, foi apresentado o conceito de urbanismo de plataforma, enquanto uma geografia dos processos de intermediação das plataformas digitais. No caso do Airbnb, o urbanismo de plataformas se efetiva por meio da economia do compartilhamento, uma das expressões da economia digital altamente dependente de condições urbanas distintas. Entende-se que o Airbnb está atrelado ao turismo como um dos principais vetores de desenvolvimento dos negócios urbanos e, ao estar ligado ao espaço construído da cidade, tem como consequência o impulsionamento dos processos de financeirização da moradia, visto que esta passa a se pautar conforme a continuidade do fluxo do capital financeiro. No capítulo seguinte, a relação dialética entre capitalismo de plataforma e urbanismo de plataforma é discutida a partir da experiência do Airbnb no contexto territorial brasileiro, com enfoque nos processos de espacialização da plataforma em determinadas cidades.

### 3. DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS DO AIRBNB NO BRASIL

De acordo com documento elaborado pelo Banco Internacional de Desenvolvimento et al. (2016), a economia do compartilhamento foi apresentada na edição de 2016 do Fórum Econômico Mundial de Davos como uma possibilidade de desenvolvimento para a América Latina por meio da Quarta Revolução Industrial (aquela guiada pela tecnologia digital), tendo em vista a queda internacional no preço das *commodities*. Dentre os países da América Latina, o Brasil foi indicado pelo documento como o que detém a maior parte das iniciativas, uma vez que é local de fundação de 33% das empresas de compartilhamento da região. Estas empresas, formadas principalmente a partir de 2011, seguem os moldes das internacionais, sendo 18% delas voltadas à hospedagens de férias. Das empresas atuantes no Brasil na locação de espaços, destacam-se: as internacionais Airbnb, Booking, CouchSurfing, VRBO (mesma que HomeAway), HomeStay e 9flats.com; e as nacionais QuintoAndar, Lockey, Temporada Livre e Alugue Temporada. De acordo com o Airbnb (2020b), o real está entre as seis moedas mais utilizadas nas transações da plataforma, demonstrando a relevância do Brasil para o sucesso das atividades da empresa.

A Confederação Nacional dos Dirigentes Lojistas e o Serviço de Proteção ao Crédito do Brasil (2019) realizaram uma pesquisa acerca da economia do compartilhamento no país, envolvendo consumidores de todas as capitais e classes socioeconômicas. De acordo com seus dados, 87,6% acreditam que a economia do compartilhamento vem ganhando espaço no cotidiano dos brasileiros e 81,4% se imagina participando com maior intensidade nessa modalidade nos próximos dois anos. Dos entrevistados, 80% responderam conhecer plataformas de compartilhamento de casas, apartamentos ou quartos para curta temporada, sendo que 22% afirmaram já ter compartilhado, 37% estariam dispostos a compartilhar e 41% não compartilharia. Com relação ao consumo, 66% afirmaram já ter alugado casas, apartamentos ou quartos compartilhados para curta temporada, um aumento de 10,7 pontos com relação a mesma pesquisa realizada no ano anterior.

É evidente que a economia do compartilhamento, em grande medida impulsionada pela alta permeabilidade à tecnologia digital e pela mudança regulatória sob viés

neoliberal, foi, ao longo do tempo, ganhando espaço no território brasileiro. O Airbnb foi e é uma das plataformas digitais dominantes nesse processo, principalmente referente à gestão da moradia e ao serviço de hospedagem. A seguir é discutida a temporalidade do Airbnb no país, abordando sua linearidade histórica e sua sazonalidade anual.

### 3.1. A temporalidade do Airbnb no Brasil

Com base em Botsman e Rogers (2011), a massa crítica é a quantidade de agentes minimamente necessários para formar uma interação entre pares, sendo esta rede a condição para a atuação de determinada plataforma em um território específico. As operações do Airbnb no Brasil se iniciaram em 2012 contando com apenas 3.500 anúncios, contexto em que se buscava consolidar a massa crítica da plataforma no país por meio da construção de uma rede mínima de anfitriões. Essa temporalidade foi marcada pelos interesses em atender ao aumento da demanda por hospedagens em todo o país, em decorrência da intensificação do turismo nacional com a realização dos megaeventos esportivos: a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro em 2016.

Joe Gebbia, um dos fundadores do Airbnb, apontou que durante a Copa do Mundo, um a cada cinco visitantes do Rio de Janeiro se hospedou por meio da plataforma (SERRANO, 2016). Já segundo o turismólogo Yure Lobo (2018), na cidade de Curitiba não houve evolução na oferta hoteleira durante o evento, sendo parte da demanda por hospedagens absorvida pelo Airbnb, momento que marcou a expansão da plataforma na cidade. No contexto de São Paulo, a maior parte das hospedagens listadas em Itaquera foram registradas à época da Copa do Mundo de 2014, em função da localização da Arena Corinthians (LÓPEZ-GAY, et al., 2019). Em geral, as reservas na plataforma durante a Copa do Mundo somaram 120 mil turistas em todo o país (CANO, 2015), sendo apenas 6% deste total realizadas por brasileiros (DRSKA, 2016), demonstrando a relevância do turismo internacional à época para consolidação da empresa no território nacional.

A parceria direta do Airbnb com eventos esportivos no Brasil começou a partir da experiência dos Jogos Mundiais Indígenas de 2015, sediado em Palmas no Tocantins,

quando a empresa foi escolhida como hospedagem alternativa oficial (REIS, 2015). No ano seguinte, a empresa firmou apoio ao Comitê Olímpico Internacional na realização dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro, também como hospedagem alternativa oficial, visando suprir uma demanda que o setor hoteleiro não conseguiria, visto o atraso das construções.<sup>59</sup> Conforme entrevista para o jornal Istoé, o diretor-geral do Airbnb no Brasil, Leonardo Tristão, afirma: “o Rio é nossa porta de entrada no Brasil e a Olimpíada é um marco da nossa estratégia no país” (DRSKA, 2016, online).

Uma pesquisa realizada pelo Fórum Econômico Mundial (2016), em parceria com o laboratório Senseable Cities do Massachusetts Institute of Technology, analisou a evolução na oferta de imóveis listados no Airbnb no Rio de Janeiro. A pesquisa compreendeu um recorte temporal estabelecido entre 6 meses antes da Copa do Mundo até 3 meses após os Jogos Olímpicos, buscando entender o papel dos alojamentos compartilhados em situações de picos de demandas.

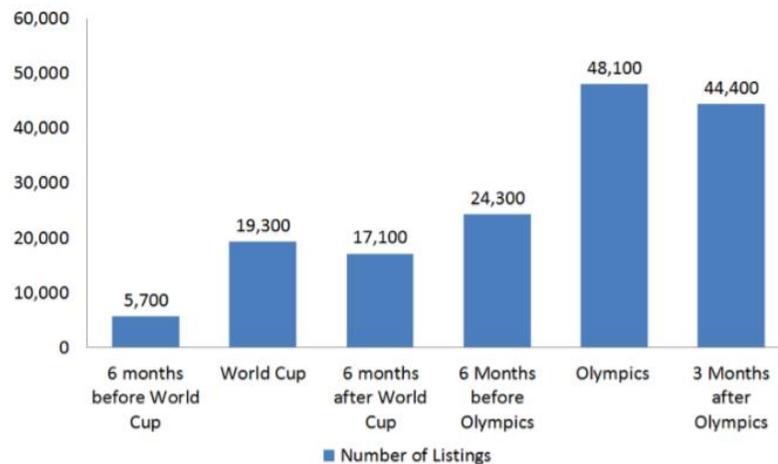


Gráfico 1. Cenários de listagens ativas no Airbnb no Rio de Janeiro antes e depois dos megaeventos esportivos

Fonte: Fórum Econômico Mundial (2016)

<sup>59</sup> A partir da experiência dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro, o Airbnb firmou contrato de US\$500 milhões com o Comitê Olímpico Internacional para ser a hospedagem oficial dos jogos de inverno e verão até o ano de 2028 (TAVOLARI, 2019b). A negociação levantou discussões entre a entidade e uma das futuras cidades sedadoras do evento, Paris, cuja prefeita Anne Hidalgo alega que o Airbnb seja diretamente responsável pelo encarecimento da moradia e pela operação de hotéis ilegais, sendo um entrave para a política pública na cidade.

Com base no gráfico 1, é possível afirmar que as listagens no Airbnb no Rio de Janeiro entre a Copa do Mundo e os Jogos Olímpicos mais que dobraram em números, aumento na capacidade a fim de suprir os picos de demanda temporários. O Airbnb aproveitou da estrutura de moradia já existente para transformá-las em uma infraestrutura de hospedagens, assim evitando que novos hotéis fossem construídos para posteriormente se tornarem ociosos. Segundo a análise do Fórum Econômico Mundial, estima-se que as 48.100 listagens disponíveis no Airbnb durante os Jogos Olímpicos tinham capacidade equivalente a 293 hotéis, sendo responsável por abrigar de fato 85.000 dos turistas que chegaram à cidade.

Ao mesmo tempo que o Airbnb diminuiu o impacto urbanístico decorrente das demandas para realização dos megaeventos esportivos, a plataforma também se consolidou no mercado nacional, no tocante ao ingresso de novos anfitriões e à confiança entre os consumidores brasileiros. Se em 2012 o Airbnb começou no Brasil com 3.500 anúncios de hospedagens, no ano de 2017, havia 123 mil anúncios listados por 89.700 anfitriões, conforme informado pela plataforma (AIRBNB, 2017). Ainda de acordo com a plataforma, os anúncios no país mobilizaram em 2016 mais de 1 milhão de hóspedes, gerando uma atividade econômica de R\$1,99 bilhão (computando a renda dos anfitriões somada às despesas dos hóspedes).

Já no ano de 2018, o número de hóspedes passou para 3,8 milhões, sendo a maior parte composta por viagens domésticas (AIRBNB, 2019), correspondendo a mais de 220 mil hospedagens listadas (AIRBNB, 2018). Além disso, o número de cidades brasileiras que receberam mais de 100.000 visitantes por ano por meio do Airbnb foi de 1 em 2011 para 300 em 2018 (RIVEIRA, 2019). É evidente, portanto, que o Airbnb teve um rápido crescimento espacial e de escala nas suas operações no Brasil<sup>60</sup>, realidade que teve o turismo alavancado por megaeventos esportivos (que demandam inclusive

---

<sup>60</sup> A intensificação da presença do Airbnb no Brasil também contou com uma parceria direta com a EMBRATUR (Instituto Brasileiro de Turismo), na medida em que as organizações se juntaram na internacionalização da imagem do país por meio do marketing turístico internacional. Nesta parceria, a instituição governamental ressaltou os destinos a serem privilegiados pelo marketing da plataforma, além do Airbnb contribuir com acomodações demandas para os profissionais do governo e jornalistas (VIEIRA, 2016).

transformações nos espaços das cidades em torno do lazer e da fruição estética) como um dos principais processos.

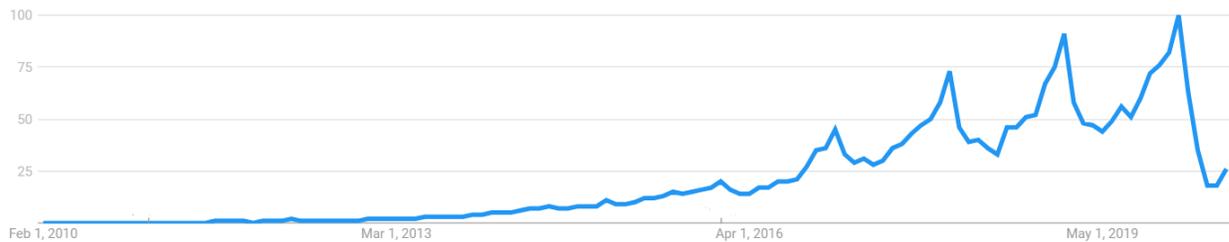


Gráfico 2. Evolução da popularidade do índice de busca pelo termo “Airbnb” na plataforma Google no Brasil (2010-2020)

Fonte: Google Trends<sup>61</sup>, 2020

O gráfico 2 representa uma sistematização de dados, oriundos do Google Trends, acerca das buscas pelo termo “Airbnb” na plataforma Google, dentro de um marco temporal de aproximadamente dez anos, entre 01/08/2010 e 30/06/2020. Os dados são organizados por um índice de popularidade estabelecido entre 0 e 100, sendo que 0 representa um volume de dados pouco representativos e 100 o máximo de valor para o termo.

Com base no gráfico, pode-se afirmar que, a partir de agosto de 2011, a busca pelo termo “Airbnb” passou a ser efetuada com maior, mas ainda baixa, significatividade. Possivelmente em decorrência dos preparativos para a Copa do Mundo de 2014, o índice começou a apresentar trajetória de crescimento a partir de janeiro de 2013, atingindo o primeiro pico no verão de 2016, ano das Olimpíadas no Rio de Janeiro. Após esse período, a trajetória de popularidade de buscas pelo termo se intensificou, atingindo o valor máximo do índice no verão de 2020. Como vemos no gráfico, o índice apresenta um padrão temporal de popularidade em uma trajetória que atinge picos nos verões e vales desproporcionais nas outras épocas do ano, possivelmente em função dos impactos das férias de junho. Entre janeiro e abril de 2020 é perceptível uma queda brusca no índice, a qual pode ser entendida como um efeito das restrições ao turismo e ao isolamento social, no contexto da pandemia do COVID-19.

<sup>61</sup> <https://trends.google.com/trends/explore?date=2010-01-08%202020-06-30&geo=BR&q=airbnb>

Vale notar que o índice se refere a buscas em geral sobre o Airbnb, logo não é necessariamente uma referência exata de que os períodos de pico de buscas correspondem aos períodos de pico de reservas na plataforma. Ainda assim, a trajetória do índice pode ser considerada como tendência histórica do uso do Airbnb no Hemisfério Sul, na medida em que a temporalidade dos índices corresponde às temporalidades de períodos de incremento no turismo, como eventos esportivos e férias de lazer.

De acordo com a analista da AirDNA, Caitlyn Milton (2019), três tipos de temporalidade são importantes de serem levadas em consideração ao analisar os picos de demanda por hospedagens, momentos em que a atuação do Airbnb se intensifica. A primeira delas é a própria sazonalidade anual, ou seja, os momentos de alta temporada ao longo do ano, como antes discutido. Os outros tipos de temporalidades são os eventos que acontecem anualmente e os eventos que acontecem apenas uma vez, ambos criando picos de demandas nas cidades que os sediam.

O principal deles, na experiência brasileira, é a realização anual do Carnaval, evento que envolve organização prévia tanto dos turistas quanto dos órgãos de planejamento. O Carnaval mobiliza espacialmente milhões de pessoas todos os anos, normalmente para cidades onde as festividades têm renome, mas também para outros locais de repouso, visto ser um feriado nacional. De acordo com a jornalista da plataforma Nexo, Camila Rocha (2020), no período do Carnaval de 2019, a cidade do Rio de Janeiro foi o terceiro destino mais buscado no mundo por meio do Airbnb. São em períodos como esse, de alta rentabilidade temporária, que anfitriões (principalmente profissionais) buscarão maximizar sua atuação na plataforma.

A título de exemplo, a figura 1 representa a variabilidade dos preços médios de diárias de hospedagens no Airbnb na cidade de Belo Horizonte, ao longo do mês de fevereiro de 2020. No calendário, o vermelho representa valores baixos, o verde-água os valores altos e o opaco o meio termo. Com base na figura, é evidente que a semana do carnaval foi um período de altos preços na cidade, diferente do restante do mês em questão, majoritariamente composto por baixos preços.

Portanto, percebe-se que há uma correspondência de agentes imobiliários por meio do Airbnb à dinamização do turismo urbano por meio do entretenimento, uma vez que a plataforma é um dos instrumentos de captação das frentes de acumulação geradas pela realização do Carnaval. Vale ressaltar que esse tipo de rentabilidade alavancada por temporalidades específicas também pode acontecer em função de outros tipos de eventos além do lazer, como convenções científicas ou políticas, por exemplo.

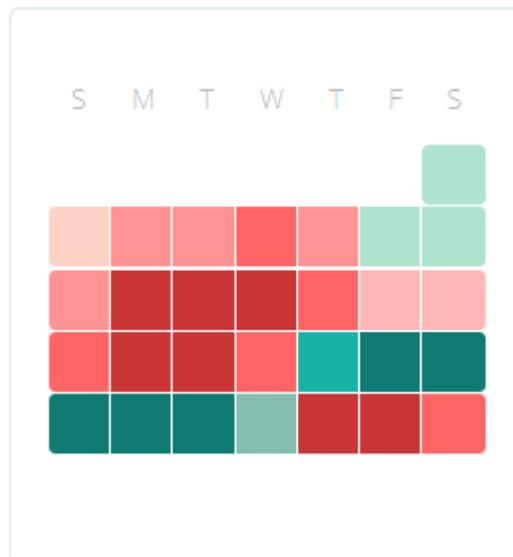


Figura 1. Calendário com a variação de médias de preços de diárias no Airbnb em Belo Horizonte (fev/2020)  
Fonte: AirDNA, 2020

Pode-se afirmar que a demanda por hospedagens do Airbnb apresenta uma temporalidade que é importante de ser levada em consideração, pois o fato dos imóveis estarem sendo listados como hospedagens na plataforma não quer dizer que eles estejam sendo realmente reservados, logo rentáveis, todo o tempo. Uma das facilidades oferecidas pelo Airbnb ao anfitrião é justamente a rentabilidade em curtos períodos de tempo, de forma a compensar ou, até mesmo, ultrapassar a rentabilidade no longo-prazo que envolve o trabalho de gestão ao longo do ano.

Mesmo que um imóvel não esteja sendo reservado todo o ano, ele ainda impactará momentaneamente nas condições de acessibilidade aos serviços urbanos na região em que está inserido. Além disso, se o imóvel for inteiramente dedicado à rentabilização,

mesmo que ele seja utilizado apenas temporariamente, fechado, ao longo do ano, ele ainda permanece fora do estoque disponível à moradia. Conforme advertem Abílio (2019) e Cockayne (2016) sobre a economia do compartilhamento, apesar da demanda ser temporária, a oferta perdura no tempo a fim de estar constantemente disponível.

A temporalidade é também importante porque são esses os principais momentos em que os impactos urbanos associados ao Airbnb podem ser sentidos em magnitude, uma vez que se expressam por diversas dimensões mutuamente complementares, devido ao aumento na taxa de ocupação relativo à capacidade das hospedagens. Destacam-se como impactos na cidade decorrentes do aumento no número de turistas, por exemplo, a perda da sensação de familiaridade na vizinhança, a pressão pelas infraestruturas de mobilidade e pelos equipamentos culturais e turísticos, o aumento da poluição urbana e o incremento na produção de lixo.

Segundo Jana Sampaio (2020) para a revista *Veja*, os bairros do Rio de Janeiro mais procurado no Airbnb para o Carnaval de 2020 foram Copacabana, Ipanema, Barra da Tijuca, Leblon e Botafogo. Estes bairros podem ser considerados os mais afetados pela referida temporalidade no tocante à redução do estoque de moradia, visto concentrarem o maior número de hospedagens reservadas. Contudo, não necessariamente eles são os mais pressionados no tocante aos serviços urbanos, pois o fluxo dos hóspedes pode se situar com mais expressividade em outras partes da cidade. Nesse sentido, ao discutir a temporalidade, deve-se atentar que ela pressupõe também uma espacialidade, e vice-versa.

De acordo com Bianca Tavolari (2020), plataformas como Uber e Airbnb apropriam-se de economias de aglomeração e é justamente a possibilidade de se aglomerar que entra em xeque no contexto de uma crise sanitária, como no caso da pandemia de COVID-19. Os efeitos da pandemia levaram à redução de 7,42 para 7,16 milhões de listagens no Airbnb no âmbito global (DUBOIS, 2020), e de 358.000 para 260.000 no caso específico do Brasil, representando uma considerável redução de 27,37% (AIRDNA, 2020).

É evidente que a crise sanitária impacta as plataformas de hospedagem, já que estão intimamente ligadas às dinâmicas turísticas, as quais tiveram grande queda devido às normas de isolamento social (como fechamento de fronteiras e comércio, diminuição dos números de voo, redução do tráfego de pessoas, dentre outros). No âmbito do Airbnb, a pandemia acarretou, no mês de abril, em uma taxa global de cancelamento das reservas realizadas previamente no valor de 65,1% e na queda do percentual de novas reservas em -78,7% (DUBOIS, 2020).

Apesar do expressivo aumento na taxa de cancelamento e da queda no número de reservas, houve um aumento no número médio de noites reservadas (DUBOIS, 2020). Logo, as reservas que ainda estão sendo efetuadas referem-se majoritariamente a estadias prolongadas, como para casos da necessidade de moradia para isolamento (SAMPSON, 2020). Considerando que 73% da renda do Airbnb na primeira metade de março se deu fora de grandes áreas urbanas, pode-se afirmar que a pandemia redirecionou os fluxos de hóspedes da plataforma para áreas rurais (SONNEMAKER, SU, 2020).

O distanciamento do aluguel de curto-prazo é realizado na medida em que o Airbnb redireciona seu marketing e altera seu software para facilitar a prática de compartilhamento em outras temporalidades (DUBOIS, 2020). Essas mudanças podem ser indicativos de que além de uma plataforma de hospedagem puramente turística, o Airbnb articula um processo maior. No caso, o empresariamento, com uso de tecnologia digital, da forma como se concebe, organiza e vive a moradia, sejam quaisquer os fins. Logo, uma expressão da digitalização da economia doméstica (STABROWSKI, 2017) no contexto do capitalismo de plataforma (SRNICEK, 2017) que se efetua no território brasileiro por meio das práticas socioespaciais. Afinal, como já indicado por um dos fundadores do Airbnb, Brian Chesky, o futuro do Airbnb inclui morar e não apenas viajar (ROSEN, 2021).

Pode-se afirmar que as contradições socioespaciais da economia do compartilhamento por meio das plataformas de hospedagem se intensificam nos períodos de crescimento da demanda. Dialeticamente atrelada à temporalidade, há também uma espacialidade do Airbnb ao se reproduzir no território brasileiro, a qual pode

apontar indicativos sobre como se dá o processo de urbanização da cidade sob a atuação dominante desta plataforma. A seguir, é discutida a espacialidade do Airbnb no Brasil.

### 3.2. A espacialidade do Airbnb no Brasil

Com o intuito de analisar espacialmente as listagens do Airbnb no Brasil em 2020, recorreu-se aos dados organizados pela empresa AirDNA, a qual tem acesso direto aos dados do Airbnb. A extração de dados foi realizada no dia 26 de março de 2020 às 14:46h, coletando informações referentes às 27 capitais brasileiras, as quais concentram 96.655 das hospedagens listadas no país. Esses dados foram organizados pelo autor e estão representados nos gráficos 3 e 4.

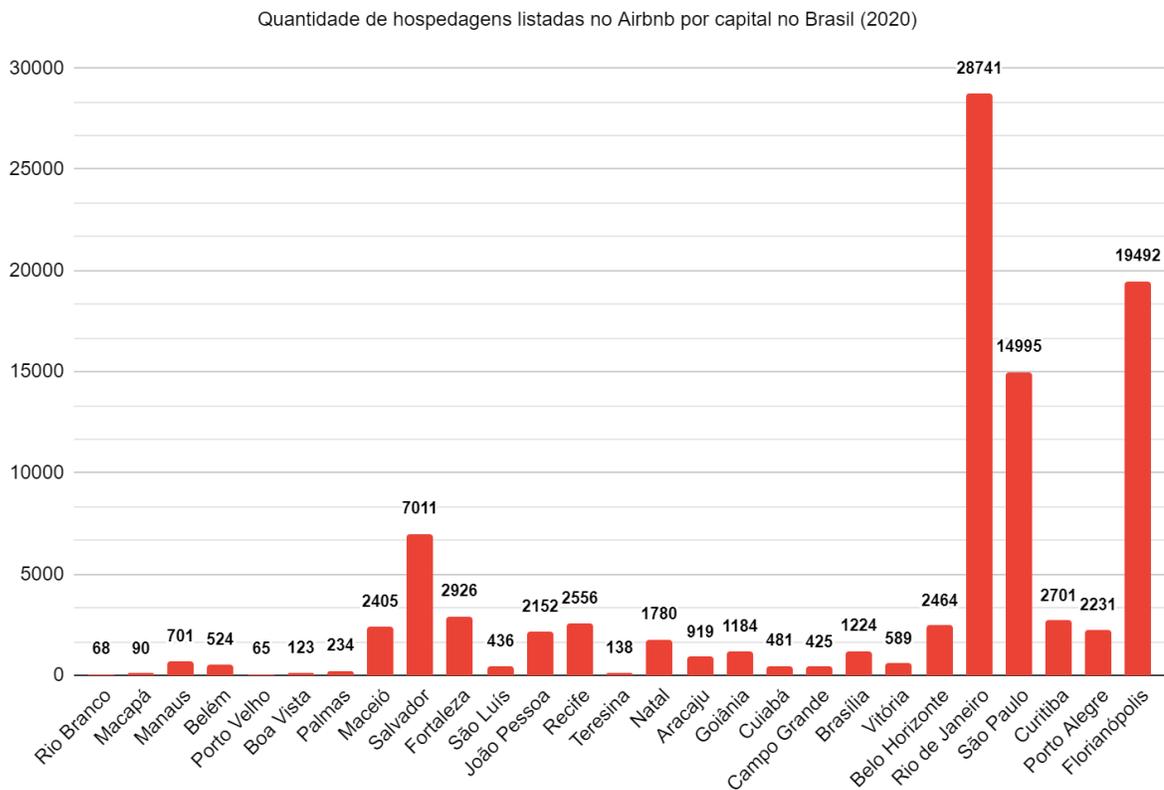


Gráfico 3. Quantidade de hospedagens listadas no Airbnb por capital no Brasil (2020)  
Fonte: MarketMinder - AirDNA (2020), organizado pelo autor

A partir do gráfico 3, observa-se que o Airbnb está presente em todas as capitais brasileiras, porém com intensidades distintas. A média geral de hospedagens nas capitais

é de 3.580. Se retirar as quatro extremidades superiores (Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo e Florianópolis) e as quatro extremidades inferiores (Rio Branco, Macapá, Porto Velho e Boa Vista), a média de listagens cai para 2.668 hospedagens. Pensando apenas com relação às capitais e não em todas as cidades dos estados, nota-se que a região Norte possui menor quantidade de listagens (1.805), seguida pela Centro-Oeste (3.314), Nordeste (20.323), Sul (24.424) e Sudeste com a maior parte (46.789), visto a relevância do Rio de Janeiro e de São Paulo.

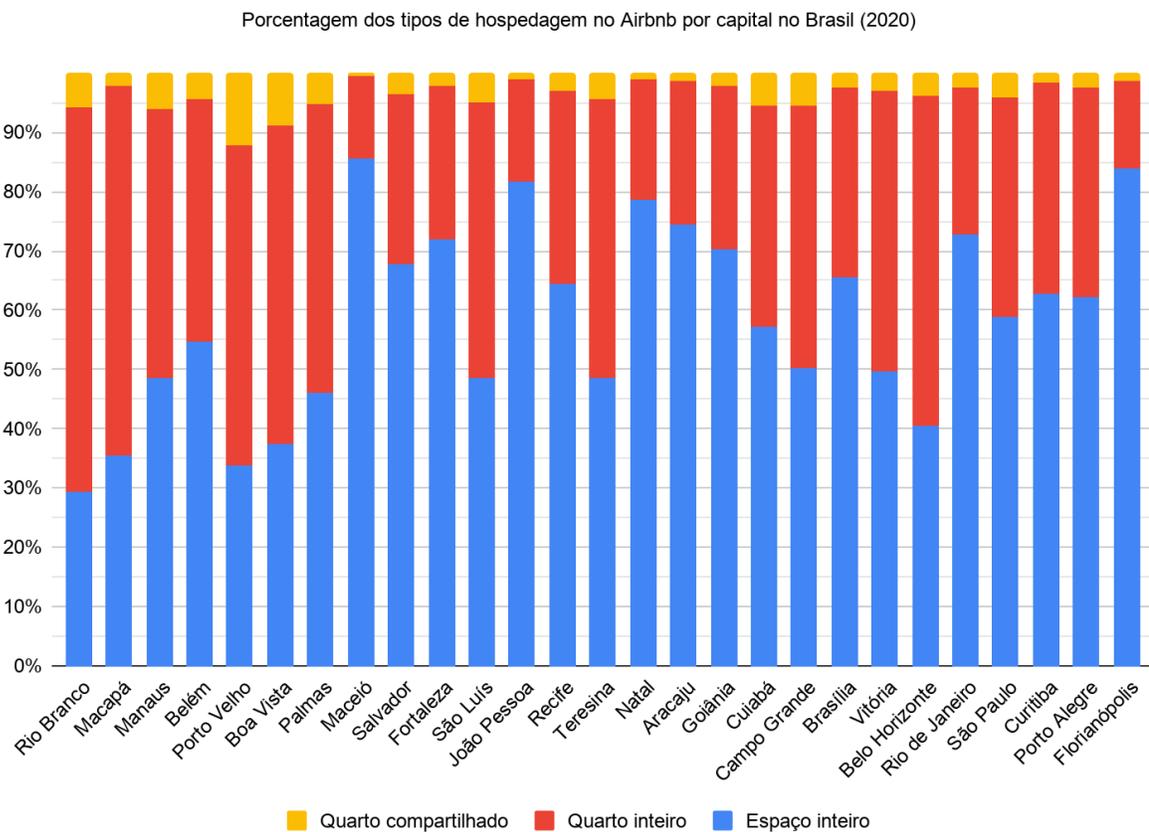
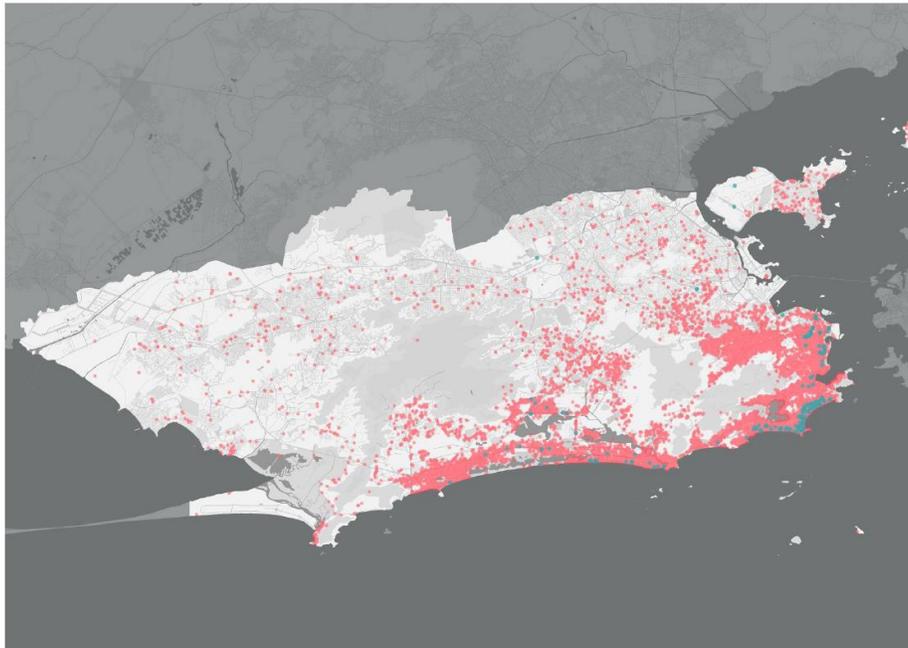


Gráfico 4. Porcentagem dos tipos de hospedagem no Airbnb por capital no Brasil (2020)  
 Fonte: MarketMinder - AirDNA, organizado pelo autor (2020)

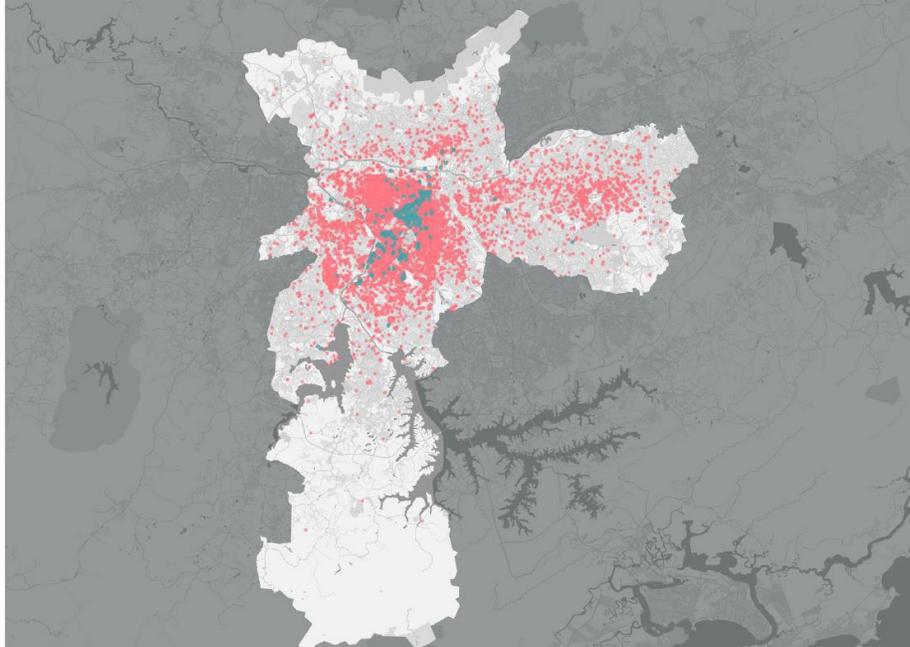
No gráfico 4 são representadas as proporções de cada tipo de hospedagem nas listagens das capitais, sendo possível inferir que os quartos compartilhados, um indicativo de práticas colaborativas, representam a minoria com relação aos outros tipos. Apenas 1 cidade (Porto Velho) possui mais de 10% de quartos compartilhados listados, enquanto

7 possuem entre 5 e 10%, e as 19 restantes possuem menos de 5%. Os quartos inteiros podem ser tanto uma hospedagem colaborativa ou uma hospedagem comercial e a proporção deste tipo de listagem apresenta grande variação entre as capitais. Os espaços inteiros são considerados imóveis inteiramente comerciais e, em 18 das 27 capitais, representam mais que 50% das listagens. De acordo com o Airbnb (2016), em 2015, 46% dos brasileiros compartilhavam na plataforma sua residência primária, logo, é evidente que mais da metade dos anúncios correspondiam a segundas residências ou imóveis de investimento.

Acredita-se que quanto maior a quantidade de hospedagens listadas no Airbnb, maior o impacto que a plataforma exerce sobre a cidade em seus vários aspectos, como pressão à moradia, aos recursos ambientais e culturais, aos serviços urbanos etc. Contudo, deve-se atentar também ao fato de que cidades com menor expressividade nos números de listagens também pode estar sendo grandemente impactadas se as hospedagens estiverem espacialmente concentradas e se a capacidade de suporte aos impactos por elas causadas for menor.



Mapa 1. Distribuição das hospedagens do Airbnb (vermelho) e dos hotéis (azul) no Rio de Janeiro (2016)  
Fonte: Airbnb (2017)



Mapa 2. Distribuição das hospedagens do Airbnb (vermelho) e dos hotéis (azul) em São Paulo (2016)  
Fonte: Airbnb (2017)

De um lado, a expansão do Airbnb no tecido urbano é impactante por estender as práticas turísticas para além dos espaços regulados para a atividade por meio do zoneamento. Essa situação pode ser vista nos mapas 1 e 2 que representam como as localizações das hospedagens do Airbnb no Rio de Janeiro e em São Paulo, respectivamente, se situam para além dos espaços onde os hotéis estão presentes, cobrindo parte considerável das cidades.

Por outro lado, a concentração do Airbnb no tecido urbano também é impactante por exacerbar os efeitos do turismo localmente, extrapolando a capacidade das cidades em reter tais atividades e suas externalidades. Como vemos nos mapas 1 e 2, é perceptível que, mesmo que as hospedagens estejam distribuídas por quase todas as cidades, há áreas que detêm uma concentração maior. Slee (2017, p. 90) retrata um exemplo nesse sentido ao contar que “(...) em meados de 2014, o popular distrito parisiense de Marais recebeu 66.320 visitantes de Airbnb, o que é um pouco mais que as 64.795 pessoas que de fato vivem lá”, ocasionando na fragmentação das relações de vizinhança e na descaracterização da vida cotidiana local. Além disso, a conversão de um imóvel residencial em turístico (da modalidade de aluguel por longo-prazo para

aluguel por curto-prazo) se espacialmente concentrada, pode acarretar na redução do estoque de moradia e conseqüentemente no encarecimento desta na escala local, mesmo se a quantidade de hospedagens listadas no Airbnb seja pequena em relação ao total de imóveis na cidade.

De forma geral, pode-se afirmar que as práticas comerciais de compartilhamento, por meio das locações por temporada no Airbnb, possuem grande expressividade nas experiências das capitais brasileiras, predominando sobre as práticas colaborativas e, assim, confirmando as críticas apresentadas na literatura. Pode-se afirmar que há uma espacialidade das listagens do Airbnb, seja na escala da cidade, do estado ou da nação. A configuração espacial do Airbnb, específica a cada território em que atua, pode acarretar diversos impactos socioespaciais conforme cada realidade. Em seguida, são discutidas as dinâmicas socioespaciais do Airbnb em algumas cidades brasileiras.

### 3.2.1. São Paulo

Segundo Neil Smith (2002), pode-se se dizer que enquanto as regiões industriais eram o suporte da economia nacional, após a reestruturação espacial decorrente do processo de desindustrialização houve uma mudança de escala. Tomando o papel das regiões sub-nacionais industriais, as metrópoles passaram a ser as plataformas articuladoras da produção global, sendo sua urbanização guiada pela neoliberalização das relações socioespaciais. Como afirma Smith, o poder político-econômico não está mais concentrado em um lugar específico, mas reside na rede de conexões entre lugares estratégicos. Conforme aponta John Betancur (2014), a cidade de São Paulo se tornou um nó de extração, transferência e distribuição de valor para outras cidades em relação de dominância nessa rede global.

Essa concepção é importante para a análise do Airbnb, pois na condição de plataforma, a empresa sobrepõe sua rede digital às redes da economia global como estratégia de geração, apropriação e evasão de capitais. Nesse processo, o Airbnb liga as economias imobiliária e turísticas locais às economias digitais e financeiras globais, de modo que as últimas determinam as trajetórias da primeira.

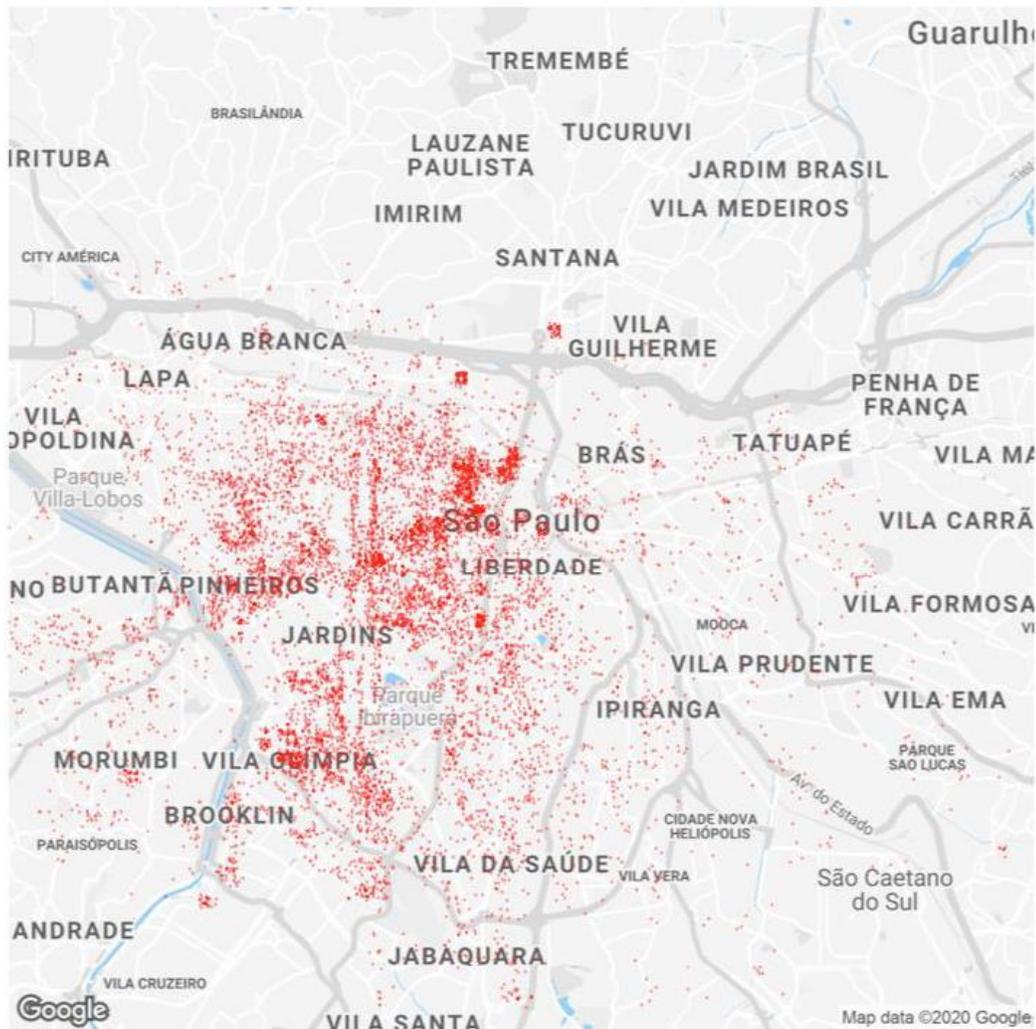
As formas espaciais historicamente acumuladas em São Paulo definem não apenas a territorialização do Airbnb, mas também os impactos que advém desse processo. Destarte, a pesquisa atenta-se a tais particularidades no reconhecimento de que o global expressa o local no processo de modernização. Acerca de São Paulo, acredita-se que seu lugar privilegiado na economia financeira global intensifica os processos de reestruturação do espaço local, sendo a comoditização da moradia por meio do Airbnb um dos possíveis efeitos nas lógicas que marcam a contemporaneidade.

Conforme disposto no portal AirDNA<sup>62</sup>, em setembro de 2021, o Airbnb dispunha de 12.227 hospedagens em São Paulo, sendo 8.627 delas espaços inteiros, 3.335 quartos privados e 265 quartos compartilhados. Deste total, 61% correspondem a imóveis com apenas um quarto. Contudo, o Airbnb está presente tanto em bairros com habitações grandes quanto com habitações pequenas (LÓPEZ-GAY ET AL., 2019). Além disso, de acordo com a AirDNA, 28% passaram mais da metade do ano disponível para aluguel na plataforma, ou seja, são imóveis completamente retirados do mercado de aluguel ou de venda.

De acordo com Antonio López-Gay et al. (2019), há tanto fatores geográficos quanto fatores socioeconômicos que explicam o padrão de territorialização do Airbnb em São Paulo. No tocante aos geográficos, é evidente que há uma concentração das hospedagens que perpassa as áreas centrais e o bairro Vila Olímpia. Como vemos no mapa 3, os distritos com maior presença do Airbnb estão situados ao sul e a oeste do centro histórico do município. Os bairros mais antigos concentram uma parte importante das hospedagens do Airbnb. Segundo o portal da AirDNA, dentre os bairros de São Paulo, os com maior número de hospedagens pelo Airbnb no ano de 2021 são, em ordem decrescente: Itaim Bibi (1.509), República (1.329), Jardim Paulista (1.077), Bela Vista (794), Pinheiros (724), Consolação (688), Vila Mariana (587), Moema (549), Perdizes (387) e Santa Cecília (385).

---

<sup>62</sup> <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/sao-paulo/sao-paulo/overview>



Mapa 3. Distribuição espacial do Airbnb em São Paulo - SP (2017)  
Clarice Tambelli (2020)

Contudo, segundo Antonio López-Gay et al. (2019), o centro histórico de São Paulo não é um espaço revalorizado o suficiente para ser atrativo ao Airbnb, logo, a plataforma é mais presente em partes privilegiadas do centro. O Airbnb penetrou nas zonas da cidade fortemente elitizadas, as quais já passaram por processos de melhoramentos urbanos e onde o acesso privilegiado à infraestrutura urbana permite maior rentabilidade. Como por exemplo, os bairros Pinheiros e Itaim Bibi que passaram por obras da Operação Urbana (TAMBELLI, 2020). Há, deste modo, um forte contraste entre as zonas com maior e menor presença do Airbnb, provavelmente associada à forte

segregação socioespacial<sup>63</sup> que historicamente condiciona a produção do espaço de São Paulo (LÓPEZ-GAY et al., 2019).

Apenas 17% dos distritos de São Paulo não possuem atividades do Airbnb, demonstrando ampla cobertura territorial da plataforma. Na cidade, há mais de 40 distritos com mais de 100 anúncios do Airbnb. O caso de São Paulo se destaca também em função da penetração do Airbnb em áreas com menor atrativo turístico, mas que possuem forte atividade empresarial e financeira. A Avenida Paulista, por exemplo, atua como um eixo de expansão, pois além de concentrar boa parte da atividade cultural, comercial e de entretenimento, é um importante centro financeiro.

Ainda de acordo com os autores, dentre os fatores socioeconômicos que orientam a distribuição espacial do Airbnb em São Paulo há a baixa presença de população infantil e elevada presença da população com mais de 65 anos. Os bairros com mais hospedagens possuem alta proporção de jovens adultos, principalmente aqueles com estudos universitários. Além disso, o Airbnb possui forte correlação com as zonas em que há população de migrantes nacionais ou imigrantes internacionais.

Os usuários com apenas um anúncio são aproximadamente 86% do total, entretanto, a fatia de mercado que eles controlam não é majoritária (LÓPEZ-GAY et al., 2019). Os 14% que possuem mais de um anúncio na plataforma são responsáveis por quase um terço do total de hospedagens. Conforme a análise do Airbnb em São Paulo realizada por Clarice Tambelli (2020), os cinco maiores anfitriões na cidade no ano de 2020, possuíam, respectivamente, 201, 77, 54, 52 e 47 imóveis anunciados na plataforma (gráfico 5). Esses imóveis estão anunciados no circuito da Avenida Paulista e do centro da cidade, além do novo eixo de negócios da capital representado pelos bairros Jardim Paulista, Itaim Bibi e Vila Olímpia.

---

<sup>63</sup> De acordo com Smith (2002), o processo de reestruturação pós-industrial do espaço em cidades latino-americanas onde o keynesianismo de Estado nunca se constituiu de fato, produziu experiências contrastantes de modernização. O aprofundamento das heterogeneidades que configuram o território dessas cidades, como as disparidades socioeconômicas, foi uma das consequências (BETANCUR, 2014). Segundo Smith (2002), em cidades latino-americanas, como São Paulo citada por ele, a expulsão sócio-espacial entendida por gentrificação ocorre como um processo geograficamente isolado, o qual atua nessas heterogeneidades que desafiam a relação centro-periferia no entendimento da cidade.

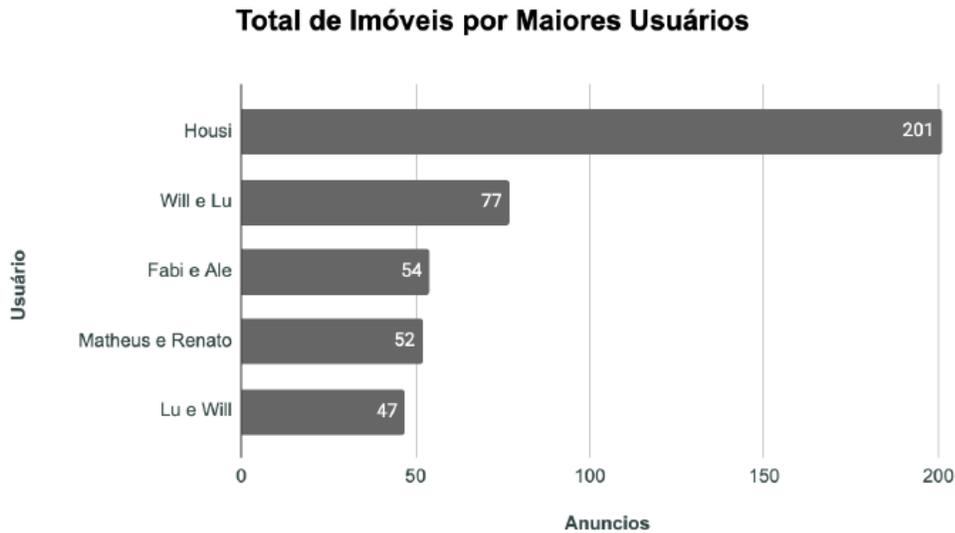


Gráfico 5. Quantidade de imóveis anunciados pelos maiores anfitriões (2020)  
Fonte: Clarice Tambelli (2020)

No gráfico, nota-se que “Will e Lu” e “Lu e Will” são o mesmo anfitrião, cujas propriedades estão localizadas nos bairros Bela Vista, Pinheiro e Jardim Paulista. Já “Fabi e Ale” possuem apartamentos no bairro central República. Além deles, “Matheus e Renato” concentram apartamentos na região da Consolação. Por último, o maior dos anfitriões é a empresa Housi<sup>64</sup>, associada à construtora Vitacon, que atua como plataforma digital de locação de moradia. Seus imóveis estão concentrados no bairro Vila Olímpia e no Cerqueira César, próximo à Avenida Paulista. Há também um anfitrião com 31 anúncios de hospedagens em um mesmo edifício, o BK30 Arouche (VANNUCHI, 2020). Já o Edifício Copan possui mais de 300 hospedagens listadas no Airbnb. De forma geral, a maior parte dos imóveis dos maiores anunciantes são apartamentos situados em áreas dotadas de equipamentos culturais, de lazer, de negócios e de mobilidade (TAMBELLI, 2020).

Segundo Bianca Tavolari (2019a, online), “(...) estamos diante de uma tendência de transformação dos próprios produtos imobiliários para atender à flexibilidade e à rentabilidade dos aluguéis de curto prazo popularizados e intermediados pelo AirBnb”. Nesse sentido, a pesquisa de Luanda Vannuchi (2020) analisou, desde 2013, 50

<sup>64</sup> <https://housi.com/>

empreendimentos no intuito de avaliar o padrão característico dos negócios imobiliários na região central de São Paulo. Em geral, os imóveis possuem pequenas metragens, com alto valor por metro quadrado, logo, é o pequeno tamanho das unidades que garante liquidez em um cenário de altos preços e competitivo. Assim, a oferta desses imóveis torna-os em um produto financeiro atraente para investidores mais investidos de capital.

Segundo a autora, pode-se falar de uma miniaturização do espaço doméstico, visto que a média do tamanho das unidades é de aproximadamente 41m<sup>2</sup>, e, dentre os 50 lançamentos, apenas 2 não oferecem apartamentos super-compactos. Há entre os empreendimentos uma primazia da tipologia *studio* de pequenas metragens, além dos apartamentos com 1 ou 2 dormitórios. Há também uma lógica de espacialização destes empreendimentos, considerando que os *studios* e os de 1 dormitórios estão localizados no centro e os demais dormitórios nos bairros do entorno.

Nota-se, portanto, a existência de um novo produto imobiliário associado a uma nova espacialidade urbana. A embalagem conceitual deste produto busca reinventar a noção de apartamentos pequenos como quitinetes e, para isso, incita um novo estilo de vida minimalista e uma nova cultura urbana de interação com a cidade. A ideia do compartilhamento também é empregada, de certa forma justificando a pequena metragem dos imóveis. Os lançamentos imobiliários dispõem de lavanderias compartilhadas, *co-working*, *bikesharing*, cozinha coletiva, dentre outros.

Assim, tais imóveis introduzem a economia do compartilhamento na vida cotidiana de seus residentes. Não se trata mais de imóveis ociosos, como se suponha nas teorias da economia do compartilhamento, mas sim de novos produtos imobiliários, que surgem da relação entre Airbnb e mercado imobiliário, a fim de atender a expectativa relativa à disputa pela renda da terra que se eleva. Diversos desses lançamentos imobiliários possuem diferenciais que facilitam a gestão do imóvel por plataformas, como fechadura eletrônica, serviços *pay-per-use* etc.

Algumas incorporadoras oferecem também o gerenciamento dos imóveis por temporada. Um exemplo seria a construtora Vitacon que divulga que seus empreendimentos são produzidos voltados ao Airbnb (figura 2), sendo a intermediação

feita a partir da plataforma da própria empresa: a Housi que é justamente o maior anfitrião da cidade de São Paulo. Outro exemplo seria o edifício Jacques Pilon que utiliza dos serviços da empresa Q Apartments, a qual atua como uma espécie de Airbnb para curta e média temporada. Algo que difere esses imóveis de outros e é relevante trazer à discussão é o fato de que quando são construídos para integração com Airbnb, a prática já é permitida pela convenção condominial, logo evitando futuros entraves internos relacionados ao uso do direito de propriedade.



Figura 2. Panfleto de divulgação do Edifício VN Vergueiro da construtora Vitacon (2018)  
Fonte: Luanda Vannuchi (2020)

Segundo Vannuchi (2020), a partir de 2012, houve em São Paulo a introdução de um novo agente, a *startup* QuintoAndar<sup>65</sup>. A plataforma atua como uma imobiliária *online* que busca desburocratizar o processo de locação, utilizando de estratégias como documentação online, eliminação de fiador, análise de crédito por *big data*, dentre outras. Deste modo, a QuintoAndar funciona como um Airbnb para estadias de longo prazo.

Além das construtoras e das plataformas de aluguel, há também as imobiliárias que atuam como gestoras de imóveis listados no Airbnb. Não são empresas imobiliárias que apenas passaram a utilizar o Airbnb como mais um canal de distribuição, mas são empresas fundadas e formatadas precisamente para o uso associado à plataformas de locação, principalmente o Airbnb. Essas empresas são responsáveis por todos os cuidados envolvidos no processo de locação, desde a reserva até a limpeza final. Uma delas é a própria Housi que já foi apresentada, mas há outras também fundadas em São Paulo, como a B.Homy<sup>66</sup>, a Airent Apartamentos<sup>67</sup> e a Stays<sup>68</sup>. Por serem empresas baseadas em tecnologias, algumas delas atuam também em outras cidades.

De forma geral, pode-se dizer que a plataforma do Airbnb é fortemente presente na cidade de São Paulo, um de seus principais polos de atuação no Brasil. A plataforma está concentrada nas partes privilegiadas da região central e no entorno do bairro Vila Olímpia. A distribuição dos anúncios do Airbnb é orientada pelo acesso a equipamentos urbanos, pela presença do capital financeiro e pelos eixos de renovação urbana. Os diversos agentes que atuam por meio do Airbnb demonstram alto nível de profissionalização e a forma de gestão proposta pela plataforma vem transformando a maneira de morar, inclusive a materialidade dos edifícios. A plataforma do Airbnb está sendo utilizada como um canal de rentabilização dos imóveis por grandes e pequenos investidores imobiliários. Em seguida, é discutida a espacialização do Airbnb na cidade de Curitiba.

### 3.2.2. Curitiba

---

<sup>65</sup> <https://www.quintoandar.com.br/>

<sup>66</sup> <https://bhomy.com/>

<sup>67</sup> <https://airent.com.br/>

<sup>68</sup> <https://stays.net/>

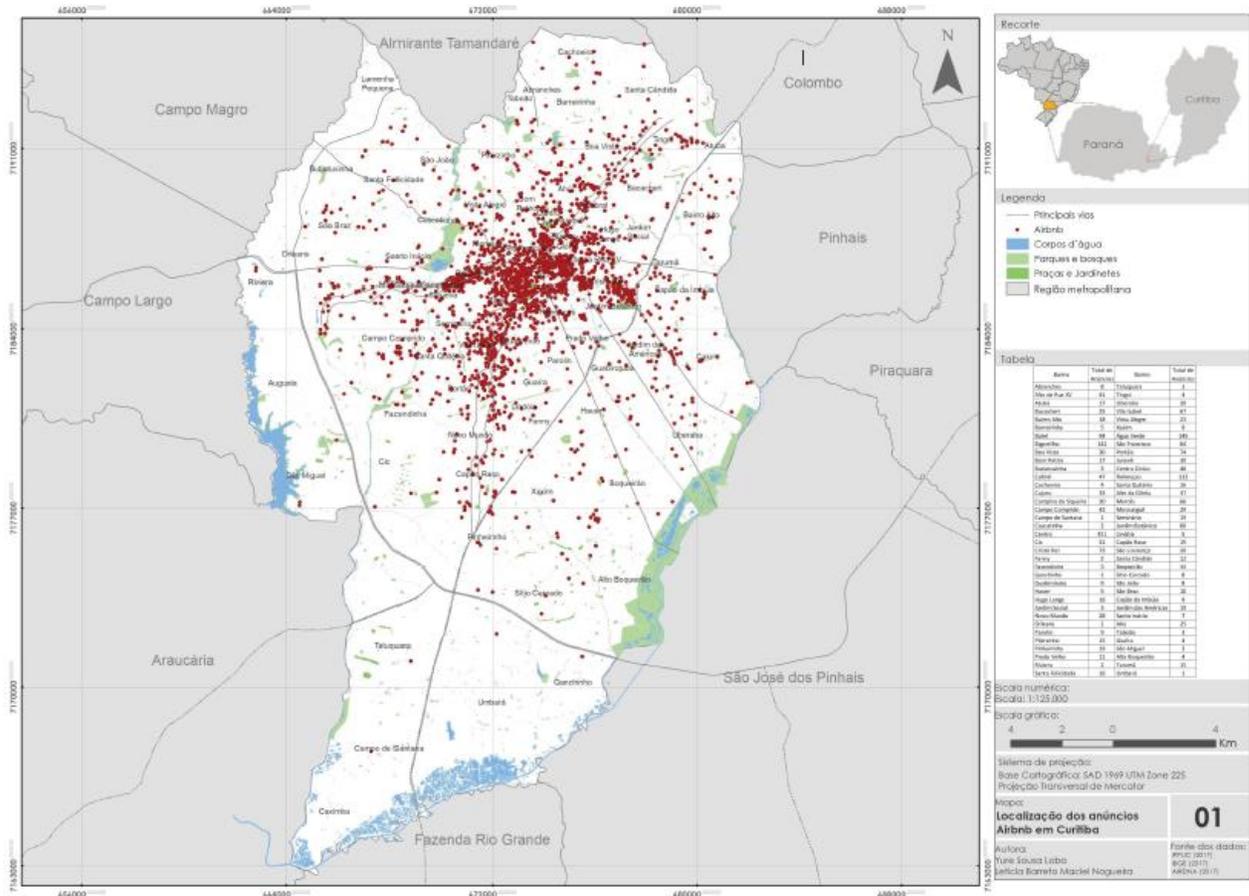
Yure Lobo (2018) realizou uma análise da distribuição espacial do Airbnb em Curitiba (PR), com enfoque na discussão do turismo urbano. O turismo na cidade, ainda que evidente desde a década de 1970, apenas intensificou-se a partir da década de 1990. Ao longo dos anos, Curitiba passou por diversas reestruturações espaciais ordenadas por planos urbanísticos, os quais buscaram inserir a cidade no circuito global de produção e consumo. De acordo com o autor, os setores de comércio e serviços tornaram-se os principais eixos condutores do desenvolvimento na cidade, sendo que 8,3% dos estabelecimentos correspondem ao turismo. É nesse cenário urbano de Curitiba, produzido à luz do turismo, que o Airbnb atua.

A análise de Lobo utilizou dados do Airbnb coletados pela AirDNA, referentes ao período de um ano, estabelecido entre setembro de 2016 a setembro de 2017. Assim, foram encontrados 2.230 anúncios, sendo 1.063 espaços inteiros, 1.085 quartos privados e 82 quartos compartilhados. Nota-se pouca participação das hospedagens colaborativas e um equilíbrio entre as outras modalidades. Segundo o autor, esse conjunto representou um acréscimo de, aproximadamente, 53% à oferta hoteleira de Curitiba à época. Do total de hospedagens listadas, 95% são apartamentos e o restante são casas, demonstrando uma clara preferência tipológica na plataforma.

As hospedagens correspondem a 1.731 anfitriões, sendo que 258 possuem mais de um anúncio na plataforma, alguns deles chegando a administrar de 10 a 29 anúncios. Lobo pontua que, no período pesquisado, o Airbnb movimentou em Curitiba um volume de receita de quase 6 milhões de reais (incluindo taxas de diárias e de limpeza), valor concentrado majoritariamente nos anfitriões de espaços inteiros que detiveram 86% da renda. Além disso, o Airbnb atraiu para a cidade 22.862 visitantes durante o período analisado.

A pesquisa de Lobo revela uma lógica espacial que orienta a distribuição dos anúncios do Airbnb no território de Curitiba. Com base no mapa 4, é evidente a importância da centralidade para a localização do Airbnb, uma vez que os anúncios estão concentrados na área centro-sul do município e vão se dissipando à medida que de lá se distancia e se aproxima de bairros periféricos. Assim, pode-se inferir que o padrão centro-

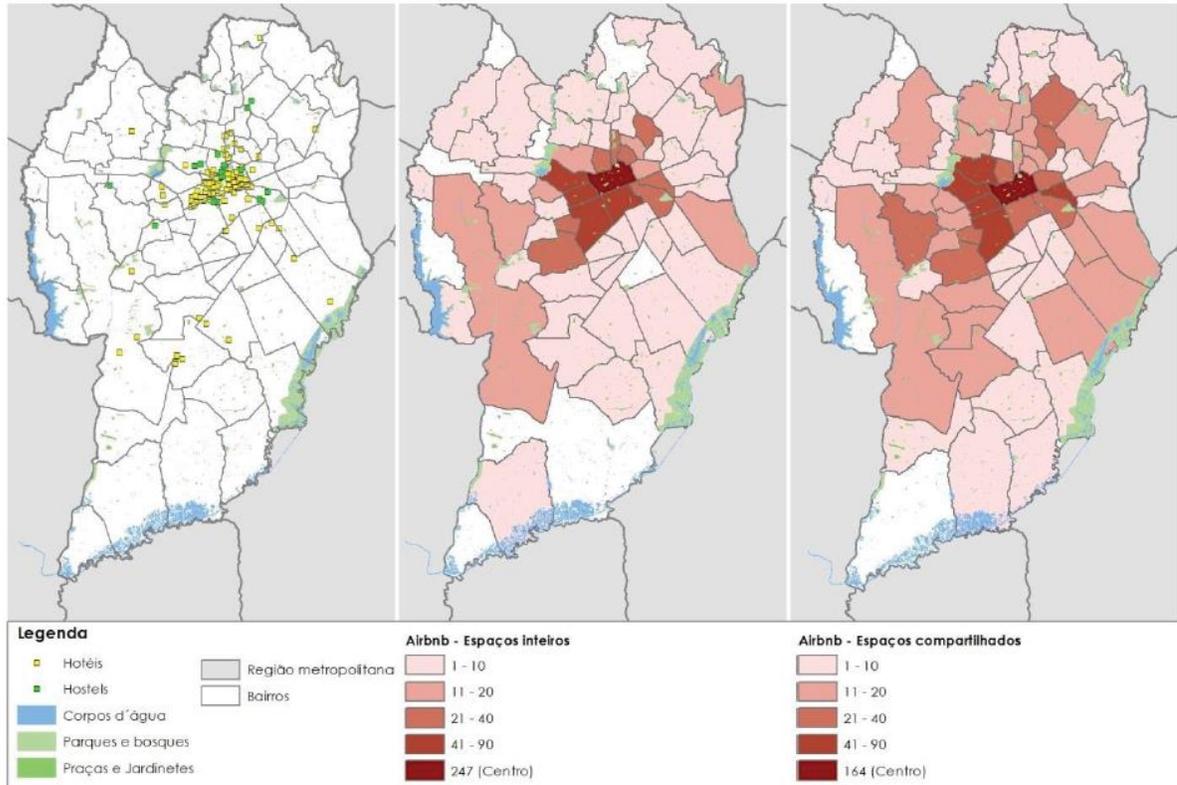
periferia que configura os espaços da cidade de Curitiba reflete também na disposição do Airbnb.



Mapa 4. Distribuição espacial do Airbnb em Curitiba - PR (2017)  
Fonte: Yure Lobo (2018)

De acordo com Lobo, os bairros com maiores índices de concentração de anúncios do Airbnb são o Centro, o Água Verde, o Bigorriho, o Rebouças e o Batel. Tais bairros são aqueles com densidade demográfica acima da média curitibana, predominância de apartamentos, maior renda média, população jovem e com concentração dos principais serviços, atrativos turísticos e equipamentos de lazer e entretenimento. Já à medida que se distancia do centro do município, o Airbnb está mais presente em bairros residenciais, com predominância de casas e condomínios, e com menor renda média, como o Cajuru, o Jardim das Américas, o Prado Velho, o Bacacheri, o Vista Alegre e o Campo Comprido.

Analisando o mapa 5, pode-se afirmar que enquanto os meios de hospedagem tradicionais, como hotéis e hostels, estão localizados principalmente na região central da cidade, os anúncios do Airbnb demonstram certa dispersão pelo território. Deste modo, é evidente que a maior presença do Airbnb na regional centro-sul de Curitiba faz com que

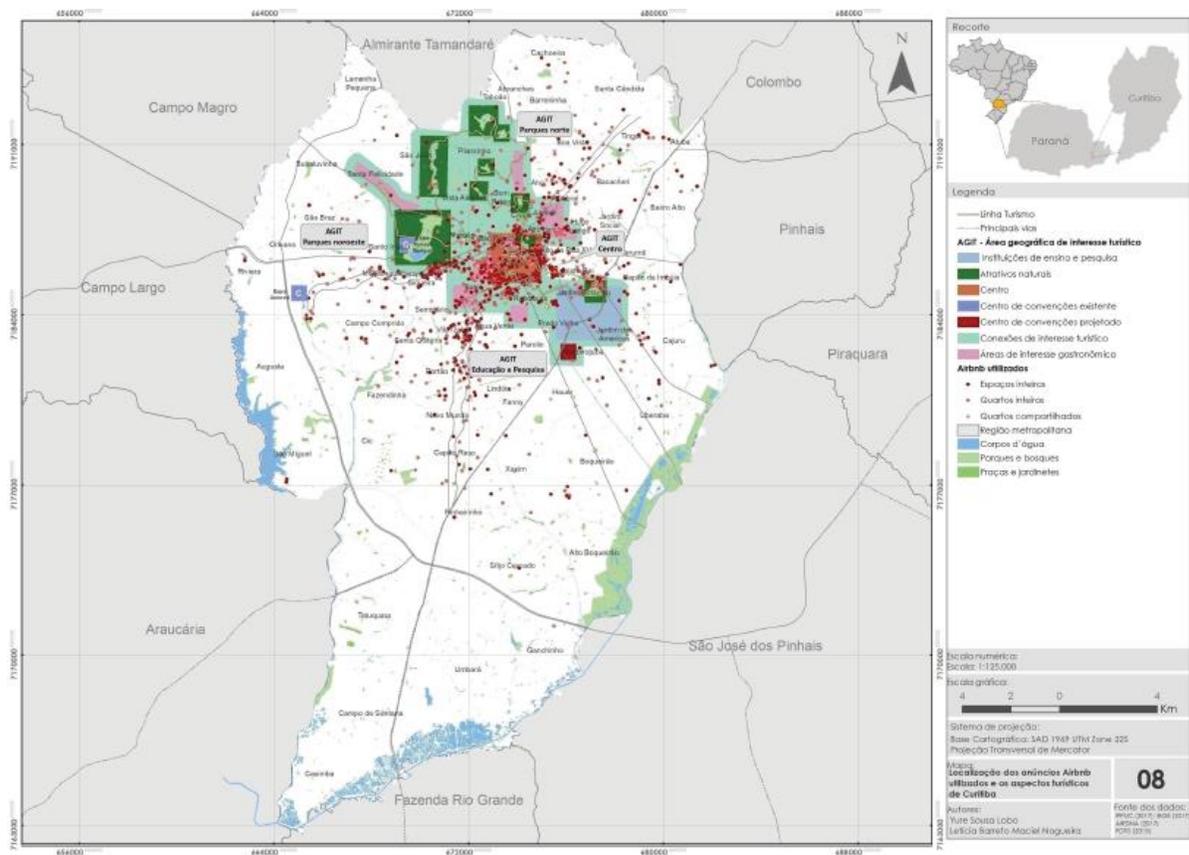


lá o uso turístico do espaço seja intensificado. Em contrapartida, a dispersão do Airbnb pelo território de Curitiba faz com que as externalidades do turismo sejam vivenciadas em regiões residenciais, em especial aquelas periféricas usualmente fora do eixo turístico.

Mapa 5. Comparação entre a localização dos hotéis/hostels e dos anúncios do Airbnb em Curitiba (2017)  
Fonte: Yure Lobo (2018)

A partir do mapa 6, é possível perceber que a dispersão do Airbnb pelo território de Curitiba não é aleatória, mas guarda uma relação com a disposição dos eixos estruturantes da cidade, representados pelas principais vias. Como disposto no mapa, há uma relação da localização dos anúncios mais reservados no Airbnb com as linhas de ônibus Expresso e Inter 2, ambas componentes da Rede Integrada de Transporte





Mapa 7. Localização dos anúncios do Airbnb reservados e os recursos turísticos de Curitiba (2017).  
Fonte: Yure Lobo (2018)

A economia gerada pelo Airbnb em Curitiba motivou a atuação de agentes imobiliários no setor de aluguéis por temporada. Nesse sentido, assim como em São Paulo, foram criadas empresas gestoras de anúncios do Airbnb, as quais intermediam a relação entre anfitriões e a plataforma no intuito de oferecer maior eficiência e rentabilidade. Essas empresas oferecem serviços como gestão da página do anúncio na plataforma, reservas, suporte ao consumidor, limpeza, entrega das chaves, dentre outros. Um exemplo em Curitiba é a *startup* Simple Guest<sup>69</sup>, fundada em 2015 e que, por meio da cobrança de uma taxa (a depender do serviço), chegou a administrar 70 imóveis listados no Airbnb em diversas cidades no Brasil (CAPELAS, 2016).

Além das gestoras de anúncios, outras empresas foram criadas replicando o modelo do próprio Airbnb, porém oferecendo uma plataforma de aluguéis para estadias

<sup>69</sup> <http://airbnb.cacamba.com/>

de médio ou longo prazo, tal como a QuintoAndar e a Housi em São Paulo. Essas empresas descomplicam o processo de aluguel ao eliminar a necessidade de alguns documentos, de fiador e de seguro. A principal delas é a Shortstay Curitiba<sup>70</sup> que administra mais de 400 apartamentos mobiliados para locação a partir de 30 dias na região central da cidade (SILVEIRA, 2018). Outro exemplo da cidade de Curitiba é a plataforma da *startup* Zimobi<sup>71</sup> que atua na gestão de aluguéis de imóveis para longo prazo. Por meio da plataforma, é possível anunciar o imóvel, agendar visitas, fechar contratos, emitir boletos e receber o aluguel (GAZETA DO POVO, 2018).

O Airbnb não está transformando apenas a forma como o mercado imobiliário gere os imóveis, mas também a própria materialidade das cidades. Na cidade de Curitiba, nota-se imóveis sendo construídos pautados no compartilhamento e no uso temporário da moradia por meio do Airbnb ou de outras plataformas do tipo. Um exemplo é o edifício All You Need dos grupos Thá e GT Invest, uma parceria entre a incorporadora imobiliária e o grupo financeiro de investimento, respectivamente (D'ORNELAS, 2017). Este edifício foi projetado voltado para o Airbnb, portanto possui a locação de curto-prazo em seu regulamento. São *studios* de 17 a 44m<sup>2</sup> que contam com mobiliário multifuncional, *bike sharing*, academia, cozinha e lavanderia comuns, cafeteria e loja de conveniência. Além disso, a gestão do imóvel é realizada online por plataformas digitais, com as funcionalidades de reserva de áreas comuns, acesso às contas do condomínio, avisos de correspondências e contratação de serviços *pay-per-use* (como limpeza, manutenção, lavanderia e loja de conveniência).

Outro exemplo é o empreendimento Casa Trajano, da construtora Stabilité, no centro histórico de Curitiba (MACHADO, 2019). Segundo Dayana Gulin, diretora da empresa, as unidades do edifício foram planejadas para rentabilização por meio da locação em plataformas, como o Airbnb e a Shortstay Curitiba. O edifício dispõe de 65 apartamentos, com metragens de 23 a 49 metros quadrados, além de áreas comuns, como *coworking*, lavanderia, espaço *fitness*, *pet place*, dentre outros serviços. Ambos o

---

<sup>70</sup> <https://shortstaycuritiba.com.br/>

<sup>71</sup> <https://www.zimobi.com.br/>

All You Need e o Casa Trajano estão localizados no centro de Curitiba, região onde a presença do Airbnb é mais intensa.

Em geral, a ação do Airbnb tem ampla cobertura no território de Curitiba, porém sua presença é rarefeita em algumas áreas, enquanto mais marcante em outras, principalmente naquelas dotadas de serviços e de infraestruturas (seja de mobilidade ou de lazer). São justamente nestes espaços, onde é mais intensa a presença do Airbnb, que o transbordamento das externalidades de suas atividades pode começar a ser percebido, como a formação de novos agentes imobiliários que buscam captar parte das rendas geradas pela plataforma e incorporadoras imobiliárias que utilizam do Airbnb como canal de rentabilização. É possível que haja uma sobrevalorização fundiária em algumas áreas de Curitiba e o Airbnb seja uma plataforma para auferir tais rendas, de modo que novos agentes produtores do espaço entram na disputa por esse capital excedente, acirrando os conflitos urbanos na cidade. Os impactos do Airbnb nas condições de vida em Curitiba ainda carecem de ser explorados, principalmente no campo empírico levando em conta as diversas percepções dos habitantes que acompanham as transformações cotidianas da cidade. A seguir é discutida a espacialização do Airbnb em Belo Horizonte, buscando avaliar como algumas tendências exploradas em São Paulo e Curitiba ali se reproduzem e como se divergem.

### 3.2.3. Belo Horizonte

Segundo reportagem do Portal BHAZ (DIAS, et al., 2019), em 2019, Belo Horizonte contava com 150 meios de hospedagens (como hotéis, hostels, pousadas etc) e aproximadamente 2.600 anúncios do Airbnb. Porém, de acordo com o portal AirDNA<sup>72</sup>, em setembro de 2021, havia 1.594 anúncios do Airbnb na cidade. Deste total, 893 eram espaços inteiros, 667 quartos privados e 34 quartos compartilhados. O número de listagens ativas na cidade sofreu grande queda a partir de março de 2019, como uma consequência das medidas de isolamento social em função da pandemia do COVID-19.

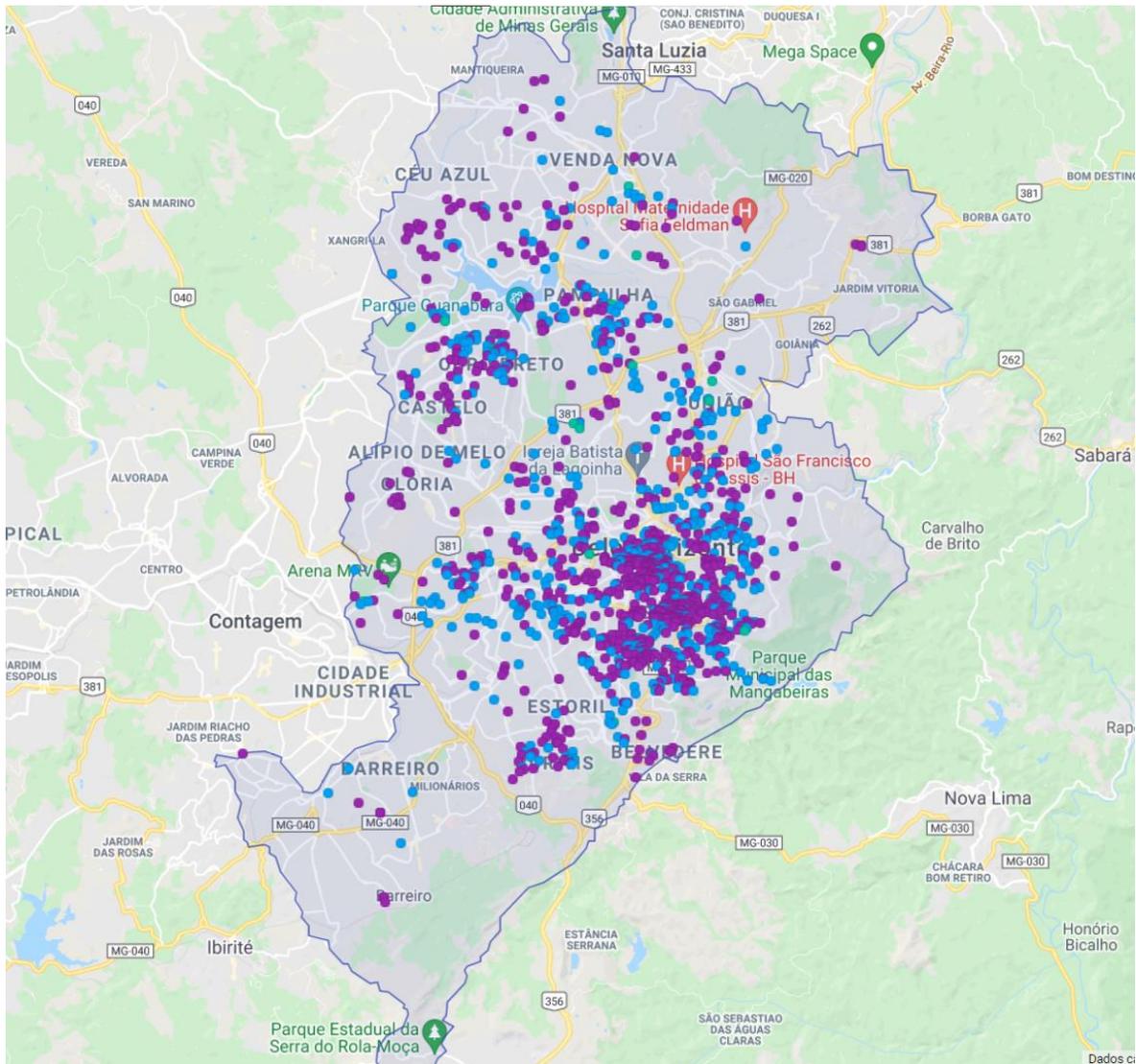
Do total de hospedagens, 22% passaram o ano disponível para aluguel, sendo assim, imóveis completamente retirados do mercado. Já com relação ao tamanho dos

---

<sup>72</sup> <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/minas-gerais/belo-horizonte/overview>

imóveis, 42% eram de apenas um quarto, 27% com dois quartos e apenas 7% eram da tipologia *studio*. Logo, pode-se dizer que 76% dos imóveis listados no Airbnb eram pequenas habitações. Além disso, a taxa média de ocupação do Airbnb na cidade era de 57%.

No mapa 8, é possível visualizar a distribuição espacial dos espaços inteiros em roxo e dos quartos privados em azul. Com base no mapa, é perceptível que há dois polos de concentração da distribuição espacial do Airbnb em Belo Horizonte, um deles na região centro-sul da cidade de Belo Horizonte (abarcando o bairro Savassi) e o outro na região da Pampulha. Segundo Raggi (2014), tanto a Savassi quanto a Pampulha constituíram-se como uma espacialidade da elite belo-horizontina, as quais eram dotadas de serviços e de estabelecimentos culturais e de entretenimento (como bares, restaurantes e casas de eventos). Assim, a Savassi e a Pampulha podem ser entendidas como instituidoras de uma nova centralidade para o turismo no município de Belo Horizonte, porém um centro renovado e moderno diferente do centro histórico. Já as regiões do Barreiro, Venda Nova e Norte, caracteristicamente periféricas em relação aos espaços e equipamentos privilegiados da cidade, possuem menor presença do Airbnb.



Mapa 8. Distribuição espacial do Airbnb em Belo Horizonte (2020)  
 Fonte: MarketMinder - AirDNA, 2021

Essa distribuição espacial do Airbnb se diferencia daquela encontrada na cidade de Curitiba, onde há um claro padrão centro-periferia, visto que em Belo Horizonte há a relevância de outra espacialidade além do centro. Entretanto, tal distribuição se assemelha ao caso de São Paulo, onde o Airbnb penetrou em bairros privilegiados além da região central. Outro fator relevante que se assemelha ao caso de São Paulo é a importância do turismo de negócios para a cidade de Belo Horizonte (DIAS, et al., 2019). Belo Horizonte é a terceira cidade do Brasil com o maior número de *startups*, por exemplo (DIAS, et al., 2019).

A diferença entre Belo Horizonte e São Paulo, contudo, é que nesta última a espacialização do Airbnb está relacionada aos fluxos da economia financeira e aos espaços que passaram por processos de renovação urbana. Enquanto, em Belo Horizonte, a espacialização do Airbnb é orientada majoritariamente pelas localizações do patrimônio histórico e arquitetônico, cuja distribuição coincide com a dos equipamentos culturais e de lazer. Belo Horizonte, ao longo dos anos, tornou-se uma cidade centralizadora de serviços que mercantiliza seus espaços a partir da valorização de seus recursos patrimoniais (RAGGI, 2014). Por exemplo, é evidente que o Complexo Moderno da Pampulha e o Circuito Cultural da Praça da Liberdade possuem forte valor simbólico e estão em regiões que concentram parte considerável da oferta de lazer e entretenimento da cidade. Nesse sentido, a sinergia dos fluxos de turistas nesses espaços é um fator determinante para a distribuição espacial do Airbnb em Belo Horizonte.

Há, também, outros fatores que aparentam orientar a distribuição do Airbnb no território de Belo Horizonte, mas que ainda carecem de evidências científicas coletadas por estudos empíricos que confirmem tais hipóteses. Por exemplo, acredita-se que a alta verticalização e a tipologia dos imóveis na região central e no bairro Burity sejam fatores que viabilizem e atraiam a participação na plataforma do Airbnb. Além disso, em alguns bairros, como Burity, Ouro Preto e Castelo, a proximidade com universidades pode também ser um atrativo para o Airbnb. Já em outros casos, como a região hospitalar da cidade, acredita-se que a concentração de hospitais possa motivar o turismo médico e, desta forma, motivar o cadastro de hospedagens no Airbnb.

Assim como nas experiências de São Paulo e de Curitiba, na cidade de Belo Horizonte também há uma pequena produção de lançamentos imobiliários que dispõe do uso intensivo de tecnologia digital, de espaços compartilhados e de gestão por plataforma. Um exemplo é o edifício Gran Esplanada<sup>73</sup> da construtora Precon Engenharia, o qual consiste em apartamentos de dois quartos, com lavanderia compartilhada, carro compartilhado, iluminação *smart* e portaria virtual. Apesar de ser um apartamento *smart* estruturado para o modo de vida compartilhado, seus anúncios não

---

<sup>73</sup> <https://meuprecon.com.br/empreendimento/gran-esplanada/>

ressaltam o aluguel por temporada. Outro exemplo, seria o edifício #Selfie<sup>74</sup> da construtora Caparaó, o qual possui gestão por aplicativo, *bike sharing* e serviços *pay-per-use*, mas também não há um direcionamento para o aluguel por temporada. Por último, há o lançamento Living Sion<sup>75</sup>, com imóveis de 30 e 32m<sup>2</sup>, com cozinha compartilhada, lavanderia compartilhada e serviços *pay-per-use*. Neste último caso, o anúncio do imóvel já ressalta o contrato de locação por temporada, mas sem mencionar o Airbnb.

Em geral, é evidente que a tecnologia digital e o modo de vida compartilhado vêm transformando a materialidade dos lançamentos imobiliários, contudo, o enfoque no Airbnb não é claro em Belo Horizonte como é nas cidades de São Paulo e Curitiba. Em Belo Horizonte, uma das principais construtoras, a MRV Engenharia, criou a sua própria plataforma nos moldes do Airbnb, porém voltado ao aluguel no longo prazo (PACHECO, 2019). Assim, a MRV constrói os edifícios, mas ao invés de destiná-los à venda, os disponibiliza para aluguel por meio da plataforma Luggo.<sup>76</sup>

Pode-se dizer que a cidade de Belo Horizonte, ainda que seja uma metrópole, vivencia uma escala menor do Airbnb se comparada à São Paulo. Em contraste às experiências das grandes cidades, em seguida é discutida a realidade do Airbnb em algumas cidades pequenas, com enfoque nas disputas pela moradia.

#### 3.2.4. Cidades pequenas

Rafael de Souza (2021) realizou um estudo no intuito de compreender a territorialização do mercado de aluguéis empreendido pelo Airbnb em cidades pequenas e turísticas no Brasil. Estudar a distribuição espacial e os impactos do Airbnb em cidades pequenas é extremamente relevante, tendo em vista que essas cidades podem ter seu limitado estoque imobiliário mais pressionado que outros grandes centros urbanos. Além disso, é uma escala normalmente não abordada nos estudos. Assim, o autor identificou 141 municípios brasileiros com mais de 100 anúncios do Airbnb e fez uma filtragem para selecionar aqueles com menos de 100 mil habitantes, logo restando 62 municípios. Em

<sup>74</sup> [http://m.caparao.com.br/imoveis/selfie?fbclid=PAaaSZJm9ErEecs5ni7pdSag9P-TyXUr\\_g5yqK8W99-VlelJDzjZUepctqSkpl](http://m.caparao.com.br/imoveis/selfie?fbclid=PAaaSZJm9ErEecs5ni7pdSag9P-TyXUr_g5yqK8W99-VlelJDzjZUepctqSkpl)

<sup>75</sup> <https://mailchi.mp/2725c0a98d34/livingsion>

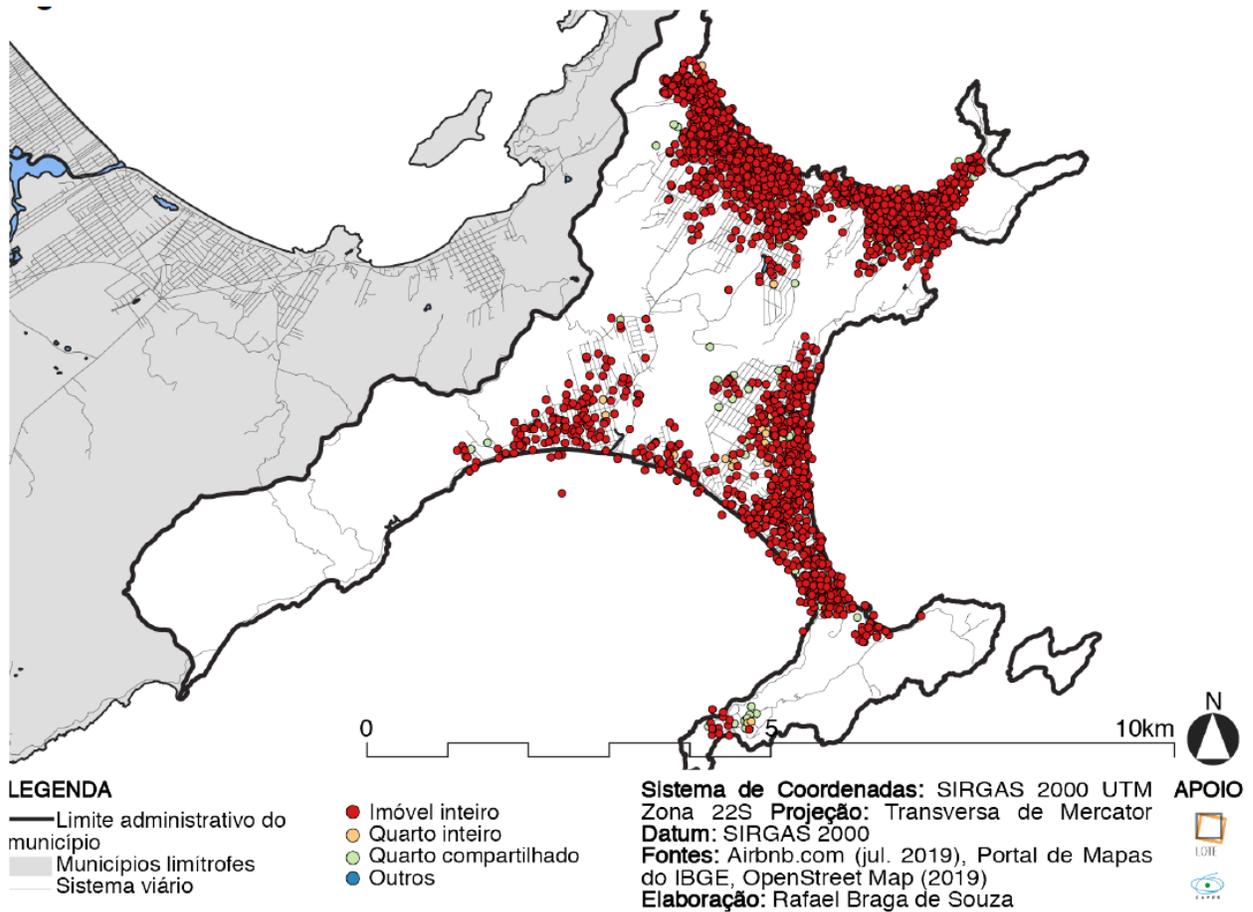
<sup>76</sup> <https://alugue.luggo.com.br/>

seguida, realizou uma filtragem para aquelas cidades com mais de 300 anúncios, resultando em 33 municípios. Por último, foi criada uma métrica para calcular o percentual de unidades do Airbnb em relação aos domicílios particulares permanentes nos municípios. Deste modo, o autor definiu as cidades do estudo conforme o maior índice, sendo elas: Bombinhas (SC), Capitólio (MG), Gramado (RS), Tibau do Sul (RN), Caldas Novas (GO) e Ubatuba (SP).

A fim de ilustrar a espacialização do Airbnb em cidades pequenas e turísticas, assim como seus conflitos com a infraestrutura de moradia local, foram escolhidas as cidades Bombinhas, Caldas Novas e Ubatuba. Segundo o índice de Airbnb elaborado por Souza, Bombinhas é a cidade com maior indicativo de pressão sobre os domicílios. Já Caldas Novas e Ubatuba foram escolhidas por serem cidades onde os impactos já vêm sendo percebidos pelo poder público, motivando a criação de marcos regulatórios, os quais serão debatidos no próximo item deste capítulo.

A cidade de Bombinhas está localizada no litoral centro-norte de Santa Catarina. Desde a década de 1950, a cidade já era procurada por turistas, principalmente aqueles de cidades adjacentes. A partir de 1970, a cidade passou a agregar veranistas que lá construíram suas segundas residências, transformando a paisagem urbana e criando uma infraestrutura a ser futuramente explorada pelo Airbnb. Ao longo dos anos, o turismo na cidade expandiu com intensidade, de forma que este setor passou a representar grande parte da arrecadação municipal.

Em 2019, a cidade contava com 2.776 anúncios no Airbnb, sendo que 2.474 deles eram de espaços inteiros e 2.143 (77,20% do total) correspondiam a anúncios de anfitriões profissionais (aqueles com dois ou mais anúncios), os quais somam 269. O maior anfitrião no Airbnb na cidade, por exemplo, possui 176 anúncios. A distribuição espacial dos anúncios do Airbnb em Bombinhas está disposta no mapa 9.

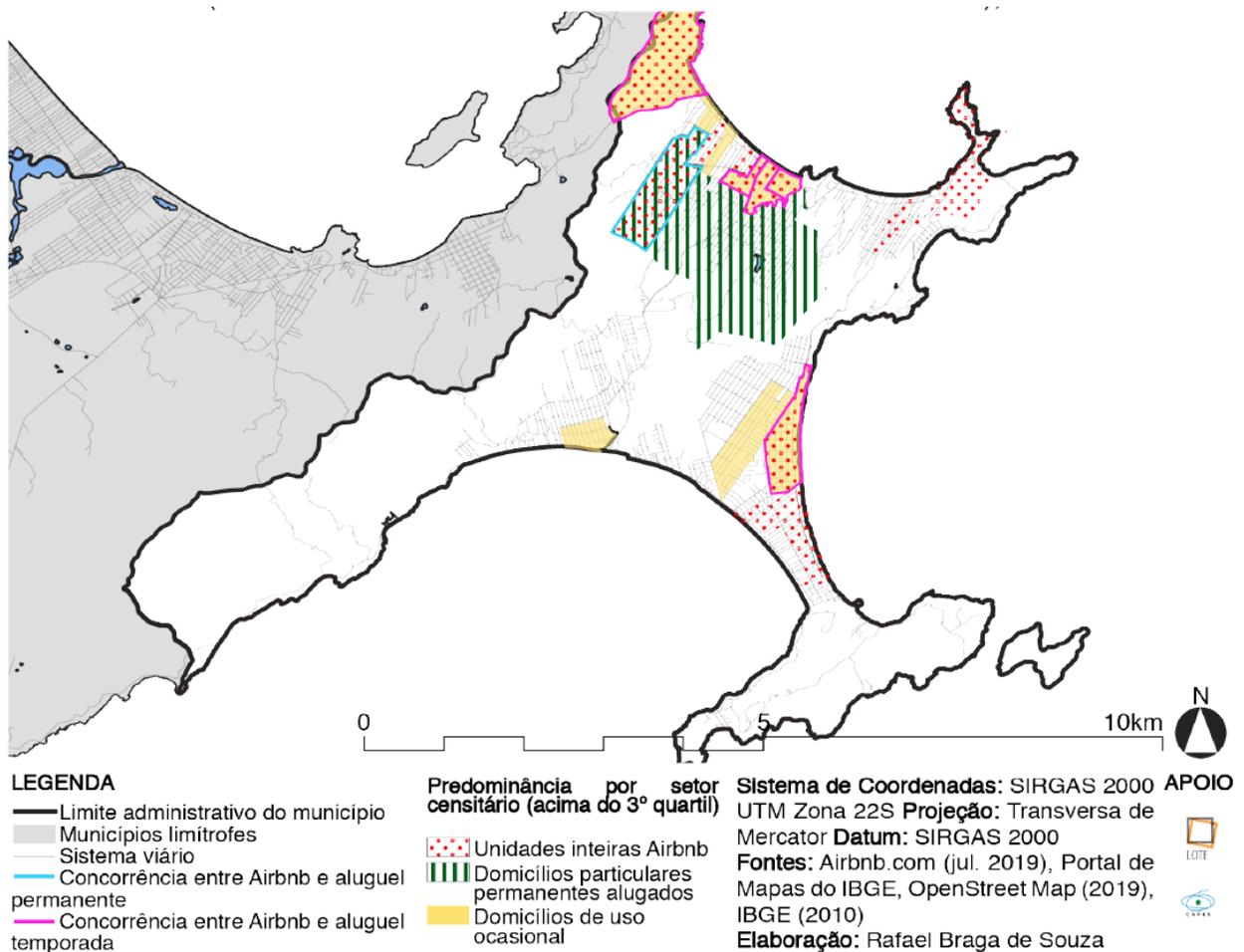


Mapa 9. Distribuição espacial do Airbnb em Bombinhas - SC (2019)  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

A partir da imagem, percebe-se que a proximidade com as praias do município é o principal fator de aglomeração. Na cidade há três núcleos de aglomeração do Airbnb, o maior deles à norte (Praias de Bombinhas e Bombas), o segundo à leste (Praias do Mariscal e de Quatro Ilhas) e o menor deles ao sul (Praias de Zimbros e Canto Grande). Segundo Souza, à medida que se distancia da costa há uma diminuição no preço das diárias. Nota-se também que não há anúncios no centro da cidade, pois, em função de sua geomorfologia composta por morros acidentados, não há ocupação nessa área.

A partir do mapa 10, pode-se afirmar que há uma sobreposição, representada em amarelo, entre os domicílios de uso ocasional e os anúncios de espaço inteiro do Airbnb nas faixas litorâneas. Já os imóveis alugados permanentemente estão localizados mais distantes da costa, onde há apenas uma faixa em conflito de uso com o Airbnb,

representado em azul no mapa. De forma geral, a ocupação do Airbnb em Bombinhas está concentrada nas faixas litorâneas, principalmente nos espaços compostos por imóveis de segunda residência que servem como infraestrutura para a plataforma. Além disso, pouca porção dos imóveis de aluguel da cidade estão sendo anunciados pelo Airbnb, revelando que há uma maior concorrência da plataforma com o aluguel por temporada do que com relação ao aluguel permanente.

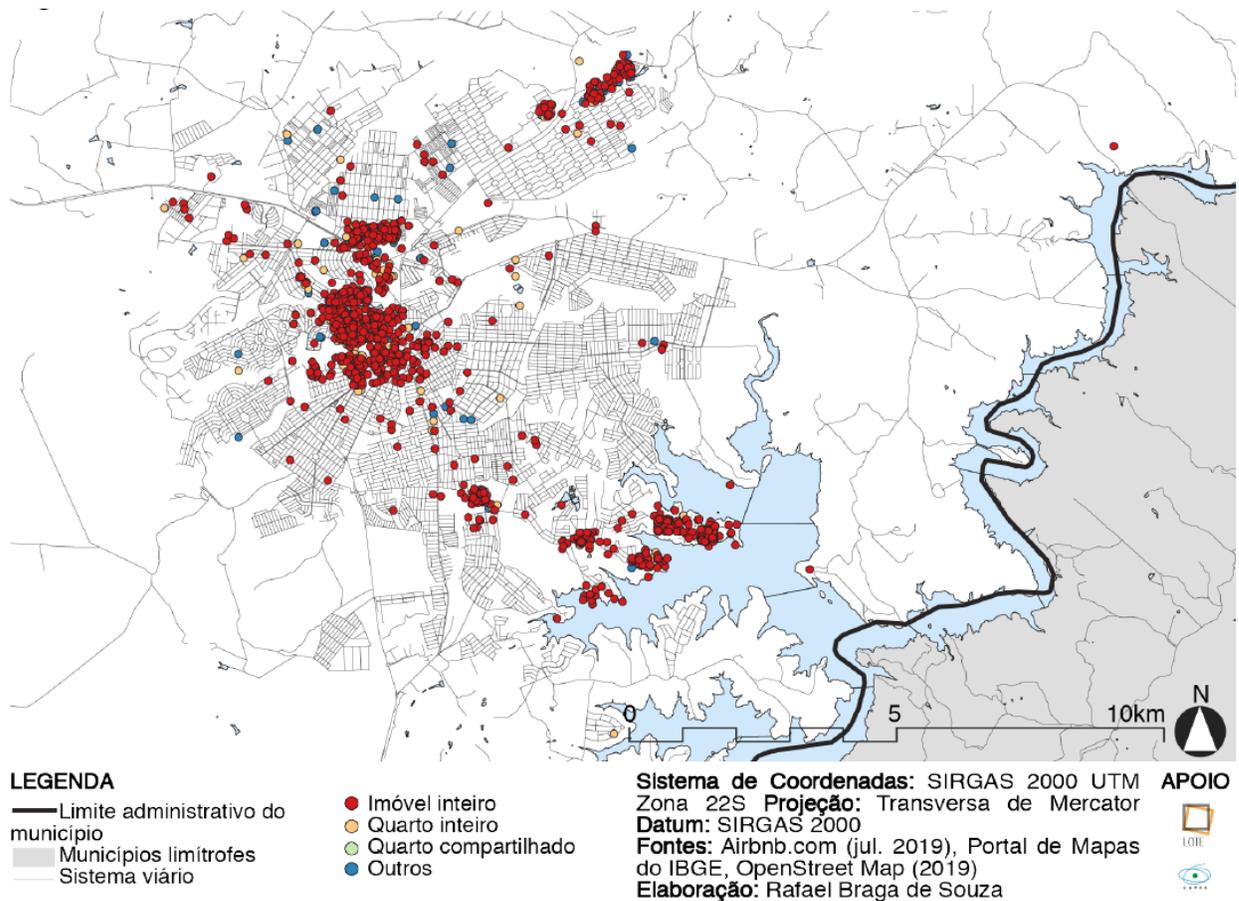


Mapa 10. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Bombinhas - SC (2019)  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

Caldas Novas, ao sul do estado de Goiás, foi outra cidade estudada por Souza (2021). A cidade faz parte do complexo turístico hidrotermal das Águas Quentes, uma estrutura geológica pela qual a água flui e emerge em altas temperaturas, atraindo diversos turistas. O turismo na cidade iniciou-se no século XVIII, quando indivíduos buscavam as águas quentes para tratamento médico. Ao longo do início do século XX,

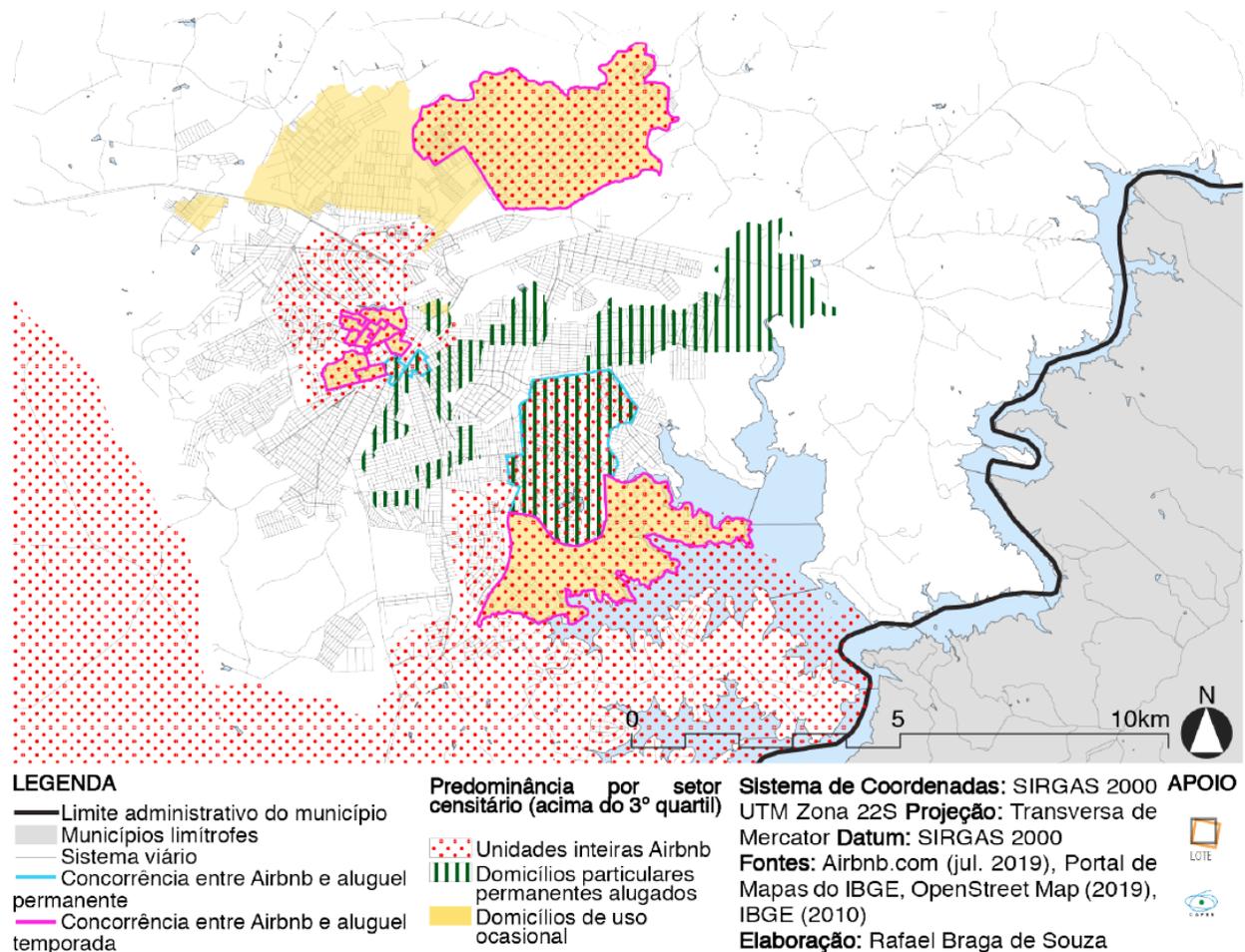
houve a implementação de infraestrutura viária, interligando a cidade a outras, e de empreendimentos turísticos (como banheiras públicas e privadas, pousadas, resorts, clubes), intensificando o turismo e alterando seu foco para o lazer.

No ano de 2019 havia em Caldas Novas 1.495 anúncios do Airbnb, sendo 1.206 deles espaços inteiros e 454 (30,37% do total) correspondentes aos anfitriões profissionais, os quais somam 71. Os anúncios do Airbnb na cidade passaram a demonstrar maior expressividade a partir do ano de 2016. Conforme o mapa 11, os anúncios estão concentrados na região central do município, onde estão localizados o centro comercial e a maior parte dos hotéis. Há também um pequeno espraiamento radial ao longo do território da cidade. Além disso, é evidente pequenas concentrações na borda do município em torno dos clubes e resorts. Segundo o autor, à medida em que se distancia dos resorts e dos clubes termais, há um barateamento nos preços das diárias.



Mapa 11. Distribuição espacial do Airbnb em Caldas Novas- GO (2019)  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

Com base no mapa 12, percebe-se que os setores censitários com maior presença de imóveis de aluguel são aqueles distantes dos complexos hoteleiros, logo distantes também das principais concentrações de anúncios do Airbnb. Já com relação aos imóveis de uso ocasional, há uma forte correlação com o Airbnb, que aproveita a localização próxima às zonas de concentração de hotéis e outros empreendimentos turísticos. Assim, é evidente que há pouca concorrência entre o Airbnb e o mercado de aluguéis permanente, porém uma forte concorrência entre o Airbnb e o mercado de aluguéis por temporada.

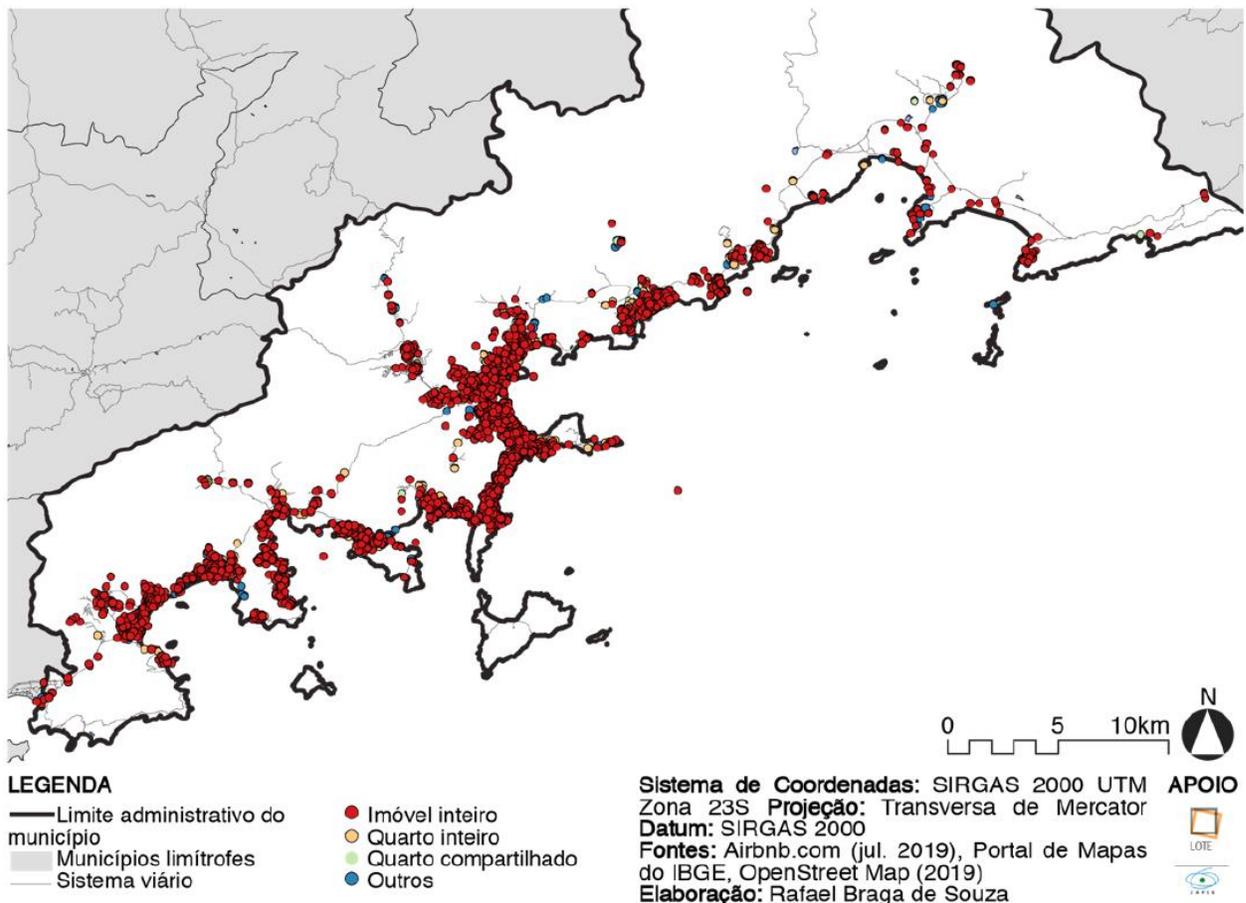


Mapa 12. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Caldas Novas - GO (2019).  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

Por último, é trazido à discussão o exemplo de Ubatuba, situado no litoral norte de São Paulo, analisado por de Souza (2021). A atividade turística como setor econômico

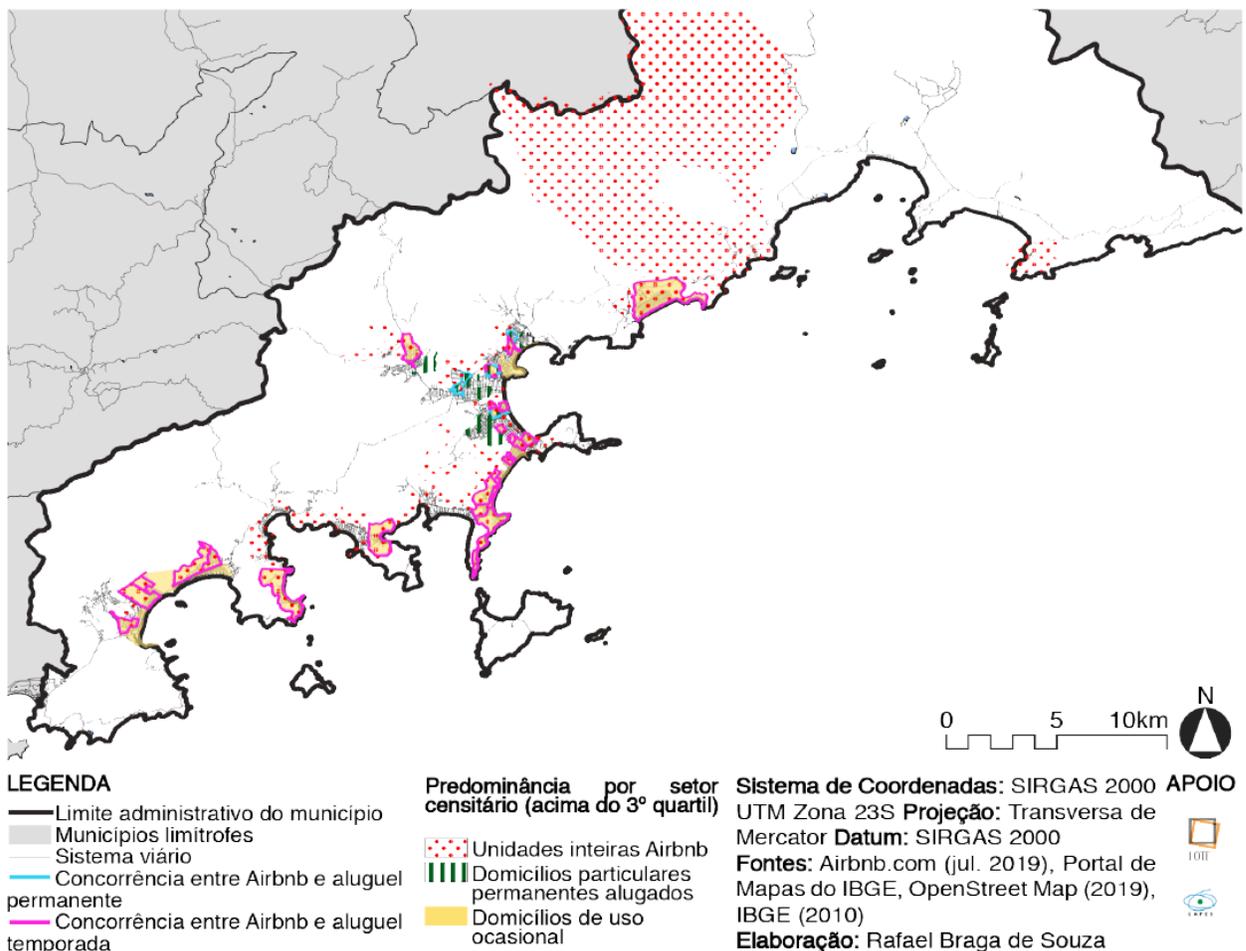
de Ubatuba começou a partir de 1950, ganhando maior evidência na década de 1980 com o declínio da participação das indústrias. Ao mesmo tempo, houve uma expansão da construção de segundas residências na cidade, de modo que os domicílios de uso ocasional ultrapassaram os domicílios particulares permanentes.

No ano de 2019 em Ubatuba, o Airbnb possuía 3.876 anúncios, sendo 3.016 deles espaços inteiros e 1.422 (36,69% do total) correspondentes aos anfitriões profissionais, os quais somam 262. Segundo o autor, os anúncios do Airbnb começaram na porção norte e central do litoral, porém, ao longo dos anos, houve predominância no centro e em direção ao sul, realidade que pode ser vista no mapa 13. Além disso, Souza afirma que as diárias de maior valor são aquelas situadas no litoral.



Mapa 13. Distribuição espacial do Airbnb em Ubatuba - SP (2019).  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

Como vemos no mapa 14, os imóveis de uso ocasional estão localizados ao longo do litoral de Ubatuba, principalmente na porção central e sul, mesmas regiões onde há maior concentração de anúncios do Airbnb. Já os imóveis de aluguel permanente estão situados na sede do município, na porção centro-oeste, com maior concentração na direção leste. Deste modo, pode-se afirmar que, em Ubatuba, o Airbnb está em concorrência tanto com os imóveis de uso ocasional relativos ao aluguel por temporada, quanto com os imóveis particulares permanentes, relativos ao aluguel no longo prazo.



Mapa 14. Conflitos de usos do Airbnb com a habitação em Ubatuba - SP (2019).  
 Fonte: Rafael de Souza (2021)

De forma geral, com base na experiência das três cidades, é perceptível forte influência da geografia dos espaços urbanos na configuração da espacialização do

Airbnb, principalmente com relação aos recursos hídricos que são apropriados como valor turístico pela plataforma. Há também forte influência de fatores urbanísticos, como a distribuição de equipamentos turísticos que motivam os fluxos dos turistas, e a concentração de hotéis dos variados tipos que geram economias de aglomeração no setor para o Airbnb. Com relação aos conflitos de usos com a habitação, é evidente que o Airbnb pode utilizar como infraestrutura tanto os imóveis de aluguel por temporada, quanto os imóveis de aluguel por longo prazo. Contudo, são os imóveis de aluguel por longo prazo que estão sob maior risco de inacessibilidade da moradia, visto serem destinados a residência perene, ao contrário dos imóveis de uso ocasional que permanecem vazios durante determinadas épocas do ano. Já estes imóveis de aluguel por temporada, somados aos anúncios do Airbnb, intensificam a presença do uso turístico da habitação na cidade, contribuindo também com a inacessibilidade à moradia.

Ao longo dos anos, a economia do compartilhamento foi ganhando espaço no território brasileiro, passando cada vez mais a fazer parte do cotidiano de sua população. Dentre as plataformas digitais operantes no país, o Airbnb é uma das principais, sendo presente em todas as capitais em intensidades que variam entre si.

A análise dos estudos de caso revelou que determinadas áreas das cidades são mais atraentes para a concentração das atividades do Airbnb, fator que intensifica os impactos da plataforma nessas áreas. Dentre os fatores urbanísticos atrativos para o Airbnb, destacam-se: a presença de equipamentos culturais e de lazer, a possibilidade de uso dos recursos hídricos e outros atrativos naturais, a disponibilidade de imóveis de curto ou longo prazo, a presença de centralidades, a concentração de hospedagens tradicionais, a realização de processos de renovação urbana, as formas de mobilidade etc. Assim, pode-se afirmar que, ao se concentrar em partes privilegiadas das cidades, o Airbnb promove a apropriação turística do espaço de forma fragmentada, o que gera conflitos pelo uso da cidade em determinadas áreas e intensifica o aprofundamento das heterogeneidades espaciais dentro de um mesmo território.

De forma geral, nota-se que o processo de urbanização é central na atuação das plataformas digitais e é justamente no espaço urbano onde podem ser percebidas suas

contradições. A seguir, são discutidos os marcos regulatórios no Brasil para as plataformas digitais e o Airbnb, debatendo suas possibilidades e impasses.

### 3.3. As batalhas jurídico-legais do Airbnb no Brasil

Como visto ao longo do capítulo, o Airbnb possui longa cobertura do território brasileiro e os impactos de suas atividades, sejam positivos ou negativos, demandam medidas de regulação nas variadas escalas da federação e por diferentes óticas (seja turismo, aluguel, economia digital ou outro). A fim de realizar uma contextualização dos embates do Airbnb no campo político no Brasil, espera-se aqui realizar uma última discussão acerca dos principais marcos regulatórios já desenvolvidos para a plataforma no país e seus principais entraves.

Conforme consta no website da empresa<sup>77</sup>, o Airbnb está registrado no Brasil, na cidade de São Paulo, como uma empresa de Marketing Digital, sendo que esta não está vinculada por contratos com os usuários da plataforma. Os serviços da plataforma celebrados por meio de contratos com os usuários são administrados pelo Airbnb Irlanda e o dinheiro eletrônico transacionado é regulado pelo Airbnb Pagamentos Reino Unido. É evidente que há uma cadeia de produção da economia digital globalmente articulada pelo Airbnb, de forma que a renda gerada em um imóvel local no Brasil flui: por Dublin, na Irlanda, onde são processadas as interações na plataforma; por Londres, na Inglaterra, onde as transações financeiras são geridas; e, finalmente, por São Francisco, nos Estados Unidos, onde está a sede da empresa e para onde retornam os lucros aos fundos de investimento que a subsidiam. Essa cadeia se tornou ainda mais complexa quando a empresa abriu seu capital, uma vez que o capital que subsidia a plataforma possui diversas origens conforme a localidade dos acionistas.

De acordo com o Airbnb (2020b), medidas regulatórias relacionadas à privacidade e proteção de dados impactam diretamente suas atividades, visto que a empresa coleta diversos dados pessoais, como: nomes, datas de aniversário, e-mail, números de telefone, documentos de identidade, cartões de crédito e outras informações financeiras. A fim de se adequar às demandas desse tipo de regulação, o Airbnb necessita alterar a

---

<sup>77</sup> <https://www.airbnb.com.br/about/company-details>

forma como coleta, usa, transfere e processa tais dados, acarretando custos adicionais para a empresa, além de oferecer riscos em caso de inadequação. O Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados na Europa e a Lei Geral de Proteção de Dados no Brasil são citados pela empresa como entraves para seu funcionamento e como fatores de risco para a continuidade de suas operações.

No âmbito da Câmara dos Deputados, a regulação da economia digital, em sentido amplo, iniciou-se com o Requerimento 5.724 de 2016 (BRASIL, 2016) que foi assinado pelo presidente da referida institucionalidade, Rodrigo Maia, no mesmo ano de sua proposta. O requerimento instituiu a Frente Parlamentar Mista Economia Digital e Economia Colaborativa e, segundo o documento, seus membros têm como objetivo elaborar estudos sobre políticas públicas voltadas à estimular o setor, acompanhar seus interesses, dentre outros. De forma geral, é perceptível na redação do estatuto dessa Frente Parlamentar a construção de uma regulação que construa marcos legais que efetivem a operação das plataformas digitais no território brasileiro. A Câmara é uma instância política importante para o Airbnb, uma vez que as leis que regulamentam o turismo são federais.

Segundo o Airbnb (2018), suas atividades no Brasil são reguladas pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991). Nessa lei são definidas as regras para o que é denominado por locação para temporada, sendo a tributação dos anfitriões realizada por meio do Imposto de Renda. Conforme o artigo 48 da referida Lei, entende-se por locação por temporada:

Art. 48. 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, s/p).

A regulação da locação por temporada é antiga assim como sua prática no Brasil, contudo, ela não dispõe sobre especificidades contemporâneas que competem às práticas de locação envolvidas pelo compartilhamento e por meio da tecnologia digital. Nesse sentido, foi apresentado pelo Senador Ricardo Ferraço (MDB/ES) o Projeto de Lei do Senado nº 748, de 2015, o qual propôs acrescentar à Lei do Inquilinato:

§ 2º Não descaracterizam a locação para temporada:

I - O oferecimento de imóveis residenciais para locação, em todo ou em parte, por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, observados o disposto no caput;

II - A cobrança, em apartado, de valores como indenização das despesas com limpeza.

§ 3º O locador que prestar qualquer serviço regular de hospedagem deverá obter os cadastros do Ministério do Turismo e os demais cadastros previstos em lei (BRASIL, 2015, p. 1-2).

Conforme consta no portal online do Senado Federal<sup>78</sup>, a tramitação do Projeto de Lei foi arquivada sem deliberação em decorrência do final da legislatura, visto ser uma pasta temporária dentro da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania. A postergação da votação acerca do projeto até o fim da legislatura pode ser uma forma de inviabilizar a pauta sem que ela de fato seja negada por votação. Se antes foi discutida a relevância da mobilização política em torno da desregulação, neste caso pode-se observar que a desmobilização também tem seu fundamento político na medida em que não se fazem pressões para o reforço da regulação.

De qualquer modo, o referido Projeto de Lei apenas incluía as práticas de aluguel por meio da tecnologia digital na definição de aluguel por temporada e requeria cadastramento junto ao Ministério do Turismo. Essa proposta se deu como uma articulação legal entre a Lei do Inquilinato e a Política Nacional de Turismo, uma vez que esta última requer para diversos tipos de hospedagens o registro com o Ministério em questão. A medida vale para hospedagens situadas em imóveis residenciais, mas apenas nos casos em que o uso do imóvel para alojamento é exclusivo ao locatário no período alugado. Assim, desconfigurando sua aplicabilidade para contextos em que há a presença do anfitrião. O trecho do artigo 23 da Política Nacional de Turismo que dispõe sobre a caracterização de hospedagens e seu cadastro pode ser visto a seguir.

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de

<sup>78</sup> <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165?o=c>

serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento (...) (BRASIL, 2008, s/p).

O projeto apresentado ao Senado não se empenhava em realmente regulamentar a economia do compartilhamento no tocante à amplitude dos processos que concernem às hospedagens compartilhadas. Uma especificidade deste setor que entra em contradição com a Lei do Inquilinato, por exemplo, está em seu artigo 21, no qual dispõe que “o aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação” (BRASIL, 1991). Conforme discutido no início deste trabalho, as sublocações são práticas comuns entre os agentes do Airbnb e, segundo este marco legal, elas podem estar em caráter de ilegalidade.

Já no ano de 2019, foi apresentado pelo Senador Angelo Coronel (PSD/BA) outro Projeto de Lei para alterar a Lei do Inquilinato a fim de se disciplinar os aluguéis por plataformas digitais da economia do compartilhamento. Assim, o Projeto de Lei nº 2474, de 2019 versa:

Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos.

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil) (BRASIL, 2019, p. 1).

O referido Projeto de Lei avança a discussão iniciada pelo Senador Ricardo Ferraço na primeira proposta de alteração da Lei do Inquilinato, trazendo alguns pontos importantes, como: a autorização expressa na convenção do condomínio para locações

por temporada por plataformas, a segurança dos moradores em decorrência do fluxo de visitantes e também a distinção do uso profissional. A alteração na Lei do Inquilinato proposta pelo Senador Angelo Coronel ainda está em tramitação, logo, deixando a tarefa de desenvolvimento de políticas públicas pensadas para e partir das plataformas digitais de hospedagens relegadas aos órgãos municipais no âmbito imediato.

Enquanto empresas de ondas tecnológicas prévias (como Microsoft, Google e outras) enfrentaram inicialmente medidas regulatórias no âmbito nacional e às vezes internacional, as empresas de compartilhamento estão sendo submetidas a regulações municipais (DAVIDSON, INFRANCA, 2016). A cidade de Ubatuba, no litoral norte do estado de São Paulo, é um dos exemplos do processo de municipalização da regulação do Airbnb (SCHOLZ, 2016). Apenas a atuação desta plataforma movimenta mais de 100.000 visitantes na cidade (RIVEIRA, 2019), fato que, de acordo com o Secretário de Turismo da cidade à época, Luiz Bishof, intensifica a atividade turística que, de forma geral, sobrecarrega os sistemas de esgoto e de coleta de lixo da cidade (PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA, 2017).

A primeira tentativa de regulação das plataformas digitais de hospedagem na cidade foi aprovada pela Câmara Municipal sob a Lei nº 4.050 de 20 de dezembro de 2017, a qual dispunha sobre o licenciamento das locações por temporada de até 45 diárias ininterruptas para imóveis com três ou mais acomodações (PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA, 2017). Para retirada da licença (obrigatório para operação, sujeito a multa) seria requerido aos imóveis: a formalização enquanto pessoa jurídica junto ao Ministério da Fazenda; a adequação à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da cidade; a normalização da edificação junto ao Corpo de Bombeiros e com a Vigilância Sanitária; o cadastramento no Ministério do Turismo; o repasse mensal à Prefeitura de dados relacionados aos valores praticados e às datas alugadas; a vinculação a seguro de responsabilidade civil que abranja hóspedes; além do cumprimento da Lei Geral do Turismo, do Código Civil referente ao Contrato de Hospedagem, do Estatuto da Infância e da Juventude no combate à prostituição infantil e das Leis do Trabalho. No caso de hospedagens em condomínios, seria exigida também ata com aprovação da atividade em suas dependências. Nessas

condições, os imóveis seriam reconhecidos como de caráter comercial pela municipalidade, sendo obrigados a contribuir por meio do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), além do pagamento da taxa de licenciamento. Seria exigido também o registro das plataformas digitais com a Prefeitura para intermediar hóspedes e locatários, segundo parágrafo 2 do artigo 9 da Lei. Caberia a municipalidade a fiscalização das hospedagens por meio do cruzamento das listagens nas plataformas digitais com os registros municipais, além das vistorias aos imóveis e aplicação de multas em casos de desacordo.

De acordo com Ludmila Abílio (2019), a uberização opera na transformação do trabalho em trabalho amador, uma vez que as atividades laborais acontecem informalmente e sem estatuto profissional. A autora (ABÍLIO, 2017) afirma que a criação da categoria profissional Microempreendedor Individual (MEI) buscou atuar nesse sentido, sendo proposta como um instrumento institucional de captação da renda informalmente gerada, fazendo parte dos processos mais amplos de flexibilização e de terceirização do trabalho. Contudo, Rafael Zanatta (In: SCHOLZ, 2016)<sup>79</sup>, com base na legislação do trabalho brasileira, define que os agentes econômicos participantes do Airbnb enquanto anfitriões são considerados trabalhadores autônomos, uma vez que são pessoas físicas (com exceção das imobiliárias) sem vínculos empregatícios ou registros em conselhos ou entidades profissionais reguladoras da profissão. Nas palavras de Brian Chesky, um dos fundadores do Airbnb, em entrevista ao The Wall Street Journal acerca dos anfitriões nesse processo:

Há leis criadas para negócios, e há leis para pessoas. O que a economia do compartilhamento fez foi criar uma terceira categoria: pessoas como negócios... Eles [poder público] não sabem se definem nossa atividade como uma pessoa ou um negócio (KESSLER, 2014, online).<sup>80</sup>

Portanto, percebe-se que a proposta de regulação do Airbnb em Ubatuba buscou adequar-se à informalidade da uberização, captando a profissionalização das “pessoas como negócios” (STABROWSKI, 2017) por meio do registro sob a forma de pessoas

---

<sup>79</sup> ZANATTA, R. Xs trabalhadorxs no Brasil: diferenças básicas. In: SCHOLZ, T. *Cooperativismo de plataforma: contestando a economia do compartilhamento corporativa*. 1ª ed. São Paulo: Fundação Rosa Luxemburgo; Editora Elefante; Autonomia Literária, 2016, 96 p.

<sup>80</sup> Tradução minha.

jurídicas, institucionalidade facilitada pelos MEIs. Contudo, o critério para distingui-las os agentes de práticas comerciais dos agentes de práticas colaborativas com base no número de acomodações é falho em captar a realidade. A Lei nº 4.050 de 20 de dezembro de 2017 foi posteriormente revogada por inconstitucionalidade após investigação do Ministério Público do Estado de São Paulo, sob a alegação de que feria o direito de propriedade, na medida em que transformava locatários em prestadores de serviços, visto que a locação já é regulamentada federalmente sem a exigência da pessoa jurídica (BUONO, 2018; G1 VALE DO PARAÍBA E REGIÃO, 2018).

No lugar da Lei nº 4.050 de 20 de dezembro de 2017, foi instituído o Projeto de Lei nº 131 de 2018 (PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA, 2018), no intuito de tornar mais claro os critérios de normatização dos meios de hospedagem mediados por plataformas, assim promovendo maior profissionalismo no setor. A nova Lei impõe aos aluguéis inferiores a 90 dias o cumprimento à Lei Geral do Turismo e à Lei do Inquilinato. Além disso, obriga: o registro no Cadastro Municipal de Contribuintes de Ubatuba; o respeito ao Código do Consumidor, às normas sanitárias e de saúde pública; manter livro de reclamações nas dependências; e apresentar os documentos da atividade à Secretaria Municipal de Turismo. A não adequação às normas, principalmente a divulgação da hospedagem sem o número de registro do Cadastro Municipal de Contribuintes, pode levar a notificação de advertências e multas.

Nota-se que, na nova lei de Ubatuba, a questão das plataformas de hospedagem é tratada com enfoque no âmbito de turismo, sendo a Secretaria deste setor a responsável pela governança urbana. Entretanto, não está previsto distinções entre anfitriões colaborativos e comerciais, e não está previsto nenhum tipo de política ou medida voltada aos aluguéis.

Sancionada em Caldas Novas, a Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017, (PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS, 2017) é outro exemplo relevante para análise. Esta lei é uma proposta de regulamentação do aluguel por temporada de forma geral (aqueles inferiores a 90 dias), mas com enfoque naqueles intermediados pela tecnologia. Afinal, como consta no texto da lei:

Art 4º Considera-se enquadrado nesta lei os imóveis residenciais que são divulgados, disponibilizados ou ofertados por meio de intermediação, em qualquer forma lícita admitida no ordenamento jurídico, tais como *sites*, empresas constituídas para esta finalidade, aplicativos ou plataformas eletrônicas e quaisquer formas de exploração ou denominações correlatas e similares (PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS, 2017, p. 2).

Assim como no caso de Ubatuba, a lei de Caldas Novas institui a conformidade à Lei Geral do Turismo e à Lei do Inquilinato. Além disso, em seu texto: proíbe a sublocação a não ser que haja uma autorização formal do proprietário; obriga o cumprimento ao Regimento Interno e à convenção do condomínio; requer o respeito às regras sanitárias, de saúde pública e das relações de consumo; impõe o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza, sendo este último calculado a partir do preço da diária do imóvel; e comanda os locadores informarem às autoridades municipais, a cada período trimestral, a quantidade de diárias comercializadas, o preço cobrado, o nome, documento e origem dos hóspedes. O não cumprimento da lei acarretará notificação, multa e, possivelmente, no cancelamento da licença de funcionamento como meio de hospedagem que também será imposta. A gestão caberá ao sistema de informação do próprio município e a arrecadação irá aos fundos de Turismo e de Aparelhamento e Desenvolvimento do Fisco Municipal. Essa destinação visa o retorno financeiro em investimentos para o desenvolvimento do turismo e da atividade fiscal.

Segundo o portal de turismo Panrotas (MARTINS, 2019), outras cidades também propuseram textos baseados na lei de Caldas Novas (que permanece não regulamentada), como Rio de Janeiro, Florianópolis, Vitória, Fortaleza, Salvador, Búzios, Campinas e Joinville. Contudo, todos os textos foram arquivados por inconstitucionalidade, sob o argumento de que limita o direito de propriedade e de que as cobranças só devem ser feitas se algum serviço for vinculado ao aluguel, visto que a taxação do aluguel já está prevista na Lei do Inquilinato. De forma geral, é evidente que diversas cidades estão cada vez mais se atentando para os efeitos negativos das atividades do Airbnb e para formas de regulamentá-las. Porém, o debate sobre a natureza jurídica do Airbnb se acirra entre os diferentes códigos e as diversas escalas da institucionalidade. Enquanto isso, as atividades do Airbnb se reproduzem no híbrido da regulação e aos poucos vão ganhando escala.

Um estudo elaborado por Bianca Tavorari e Vitor Nisida (2020) foi responsável por introduzir os conflitos das relações privadas no interior dos prédios aos debates sobre as problemáticas jurídicas do Airbnb, principalmente no tocante ao direito tributário e concorrencial. No estudo foram analisados 33 litígios do Tribunal de Justiça de São Paulo, no período de julho de 2017 a setembro de 2019, que envolvessem ações entre proprietários e condomínios. Segundo os autores, pode-se perceber que duas variantes interpretativas estão se desenhando nas decisões do referido tribunal.

Uma das variantes interpretativas argumenta que a locação por temporada decorre do direito de propriedade, o que não pode ser cerceado pelo condomínio. Esta concepção a favor dos proprietários entende que não há diferença entre locação por curto ou longo prazo, pois a temporalidade não muda a natureza do direito. Além disso, em ambos os casos de locação, há contrato firmado e auferição de renda.

A outra variante entende que a locação por temporada por intermédio do Airbnb tem caráter comercial, em função da relação lucrativa entre anfitrião e hóspede. Essa concepção a favor dos condomínios entende que o direito de propriedade não é absoluto, visto não poder ser exercido de forma a gerar prejuízo aos demais condôminos. A restrição deveria, principalmente, a alta rotatividade de pessoas nos condomínios, produzindo insegurança e barulho para os vizinhos em um ambiente sem a infraestrutura adequada para a atividade de hospedagem. Os proprietários representados na coletividade do condomínio podem regular e impor limites ao uso da propriedade individual, sendo que alterações na convenção do condomínio requerem aprovação de ao menos dois terços dos proprietários.

De acordo com a decisão do Superior Tribunal de Justiça (2021), foi deferido que o condomínio pode proibir ou autorizar as atividades do Airbnb desde que devidamente expressa na convenção. Para o colegiado, entende-se que nas plataformas digitais, como o Airbnb, há estabelecido um contrato atípico com relação às hospedagens tradicionais, visto o caráter do modelo de negócio e o nível de profissionalismo.

Com base no que foi sintetizado no tocante às legislações desenvolvidas por governos municipais, é possível dizer que, de forma geral, as regulações propõem:

emissões de licenças, cadastros, limitação de dias, arrecadação de taxas e adequação às normas de turismo, aluguel, condominiais, dentre outras. Em diversas regulações, nota-se que a questão da diferenciação entre anfitriões profissional/comercial ou amador/colaborativo está no cerne do debate, muitas vezes pautando as decisões jurídicas. Em contrapartida, é evidente que tais marcos regulatórios não atuam diretamente na manutenção das externalidades negativas do Airbnb, nem articula formas de captar as externalidades positivas. Sobre essa realidade e com enfoque no problema da habitação, Gisela Leonelli e Rafael de Souza (2021) argumentam que:

(...) quando comparadas às legislações internacionais que buscam uma equalização quanto aos problemas gerados no setor da habitação, os marcos legais privilegiam o embate com o setor de hospedagem e conflitos condominiais, deixando a questão da habitação desassistida (LEONELLI, DE SOUZA, 2021, p. 508).

A presença do Airbnb tem feito surgir impactos que já vêm sendo percebidos pelas esferas de poder nas várias escalas, motivando a criação de diversas regulações, as quais acirram as disputas em torno da economia digital e, mais especificamente, do compartilhamento. Apesar das diversas propostas de regulação, pode-se dizer que ainda não há uma política urbana voltada para as especificidades colocadas pela questão das plataformas de hospedagem, como o Airbnb. No caso, é primordial a elaboração de uma legislação urbanística que abarque a discussão sobre desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade etc. É urgente, portanto, aprofundar o entendimento acerca da relação entre Airbnb e cidade, com atenção para a (in)justiça socioespacial, a fim de informar a elaboração de marcos regulatórios.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capitalismo de plataforma (SRNICEK, 2017) ao reproduzir-se historicamente, produz também, de forma interdependente, seu espaço. A digitalização da cidade ocorre na medida em que a tecnologia não apenas busca resolver seus problemas, mas torna-se elemento central que dá forma à vida, à política e ao planejamento urbanos (ASPEN et al., 2017). Por sua vez, entende-se esse processo como dialeticamente formador daquilo que pode ser entendido por urbanismo de plataforma (BARNS, 2020). O urbanismo de plataforma consiste em um espaço urbano disciplinado em torno das demandas das plataformas digitais e dos modos de vida que elas incitam.

A plataformização da cidade seria também um processo resultante e ao mesmo tempo agenciador da produção neoliberal do espaço (MAGALHÃES, 2016; PECK, TICKELL, 2002; BRENNER, THEODORE, 2002). Esta ocorre quando formas corporativas racionalizam o espaço urbano, em amplo sentido, em torno dos imperativos de grandes empresas globais altamente financeirizadas, as quais operam na dissolução das fronteiras entre capital, sociedade e Estado. O neoliberalismo é entendido como um determinante histórico-geográfico de forte influência na criação de condições para a formação do capitalismo de plataforma e do espaço urbano que pressupõe.

Com base no arcabouço teórico acima sumarizado, este trabalho procurou verificar quais fatores urbanísticos determinam a distribuição das hospedagens do Airbnb no contexto espacial das cidades brasileiras. Além disso, buscou-se identificar a relação da espacialização do Airbnb com a neoliberalização e digitalização das práticas socioespaciais, ou seja, como o Airbnb motiva agentes a gerir a moradia enquanto mercadoria em busca da maior rentabilização a partir do uso estratégico da tecnologia digital.

No intuito de se responder as perguntas e os objetivos orientadores desta pesquisa, foi elaborada uma sistematização das análises dos principais trabalhos publicados sobre o Airbnb no Brasil, principalmente aqueles com enfoque na perspectiva dos estudos urbanos. Esse conjunto de análises possibilitou o avanço em contextualizações históricas e empíricas secundárias, a fim de se construir uma

discussão teórica que possa servir como base para se pensar o Airbnb a partir da realidade brasileira.

Pode-se afirmar que o Airbnb é uma empresa global que, de forma imperativa, condiciona o espaço local das cidades em que atua, apropriando-se de seus atributos capazes de serem capitalizados por meio da dinâmica turística. Deste modo, são as particularidades do espaço local que irão definir a espacialização do Airbnb, seja em função da geomorfologia das cidades, de seus recursos hídricos, de suas culturas, de suas infraestruturas, de seus serviços urbanos etc. É também no espaço local que podem ser percebidos os impactos e as contradições da atuação do Airbnb, assim como é nessa escala que têm sido desenvolvidas a maior parte das regulações do setor de hospedagens por plataformas digitais.

Conforme discutido ao longo do trabalho, no Brasil, a entrada da plataforma do Airbnb tinha como objetivo a construção de uma rede de anfitriões para atender as demandas colocadas pelos megaeventos esportivos que aconteceriam no país. Ao mesmo tempo, essa estratégia foi instituída a fim de aproveitar o contexto para se aproximar o modelo de negócios do Airbnb à população. Sendo assim, a presença da plataforma no Brasil aumentou paulatinamente até atingir ampla cobertura do território nacional, tanto nas capitais quanto em cidades menores, mas com evidência em cidades de potencial turístico.

Na cidade de São Paulo, a terceira capital com maior número de hospedagens no Airbnb, é evidente a prevalência de atividades comerciais na plataforma e a forte profissionalização dos anfitriões. Os anfitriões profissionais concentram a maior parte da oferta de hospedagens, assim como a renda por elas gerada. Em relação a distribuição das hospedagens, pode-se dizer que o Airbnb possui ampla cobertura territorial, porém há duas concentrações na cidade, uma corresponde ao centro histórico da cidade e a outra à região do bairro Vila Olímpia. Apesar da ampla cobertura, o Airbnb está mais presente naqueles bairros que acumulam uma série de privilégios no tocante às condições de vida na cidade. Logo, pode-se dizer que as atividades do Airbnb ao ampliar e dinamizar a economia das áreas onde atua, acaba por reforçar as heterogeneidades socioespaciais que configuram a cidade de São Paulo. A desigualdade que marca a

cidade é também intensificada pela produção imobiliária voltada ao uso por temporada e à gestão por plataformas, visto que tais imóveis são comercializados enquanto produtos financeiros que maximizam a sobrevalorização fundiária, além de estarem situados em bairros dotados de infraestrutura.

Em Curitiba, um dos exemplos clássicos de renovação urbana associada ao turismo, o Airbnb possui uma presença mais modesta que São Paulo, mas ainda marcante para a cidade, visto a grande contribuição da plataforma à oferta hoteleira da cidade. Assim como em São Paulo, os anfitriões profissionais concentram pouca parte da oferta de hospedagens, mas, em contrapartida, também concentram a maior parte da renda gerada por elas. Já diferente de São Paulo, onde há dois polos concentradores de Airbnb, no caso de Curitiba há um claro padrão centro-periferia em que as hospedagens se espraiam radialmente. Enquanto a localização das hospedagens tradicionais está mais restrita ao centro da cidade, as hospedagens do Airbnb possuem ampla cobertura territorial. Contudo, a distribuição espacial do Airbnb na cidade não é aleatória, mas reflete uma série de fatores, como a estruturação do sistema viário de Curitiba, a localização dos recursos turísticos etc. Tal como em São Paulo, em Curitiba também se nota um novo padrão de produtos imobiliários associados ao Airbnb e o modo de vida compartilhado que incita.

A cidade de Belo Horizonte, assim como Curitiba, possui uma presença modesta do Airbnb, mas que, por ser espacialmente concentrada, ainda é relevante. A distribuição espacial das hospedagens do Airbnb em Belo Horizonte se assemelha à de São Paulo, visto a existência de dois polos concentradores, um deles estabelecido na região central do município e o outro na região da Pampulha. Ambos os polos correspondem a áreas onde diversos dos equipamentos culturais e de lazer estão concentrados. Assim como em Curitiba e São Paulo, em Belo Horizonte há uma pequena produção imobiliária voltada ao compartilhamento e à gestão por plataformas, como um reflexo das tendências das outras cidades.

Já os casos das cidades pequenas são interessantes, pois apesar da menor população residente, essas cidades possuem mais hospedagens no Airbnb que diversas capitais. No caso de Bombinhas há uma forte concentração das hospedagens pelos

anfitriões profissionais. Em relação a distribuição espacial, a presença das praias são os principais fatores junto aos imóveis de segunda residência que servem como infraestrutura para o Airbnb.

No caso de Caldas Novas, há uma menor proporção da ação dos anfitriões profissionais se comparado a Bombinhas. A distribuição espacial do Airbnb em Caldas Novas se assemelha ao caso de Curitiba, porém em Caldas Novas há pequenas concentrações além da região central, notadamente em áreas dotadas de atrativos aquáticos ou onde se concentram hospedagens tradicionais. Em Caldas Novas, há também uma relação do Airbnb com imóveis de uso ocasional.

Por último, o caso de Ubatuba é de extrema relevância em função da magnitude do Airbnb na cidade, onde já são vivenciados alguns dos problemas associados à presença da plataforma. A distribuição espacial do Airbnb em Ubatuba guarda uma relação com Bombinhas, em função do litoral como maior determinante. Na cidade de Ubatuba, há um conflito entre o Airbnb e os mercados de imóveis de uso ocasional e de uso permanente.

Em geral, pode-se afirmar que, em diversos casos, a possibilidade de atuação do Airbnb (seja em imóveis existentes ou em imóveis a serem produzidos) abre inúmeras frentes de valorização espraiadas pela cidade, mas ainda concentradas em regiões específicas. Em cada cidade, há fatores determinantes da localização do Airbnb com base em sua configuração histórico-geográfica. A dispersão do Airbnb para áreas majoritariamente residenciais faz com que elas tenham de lidar com os impactos da dinâmica turística, enquanto a presença do Airbnb em áreas turísticas intensifica o poder desse eixo econômico em transformar o espaço.

Dentre as limitações deste trabalho, destaca-se a impossibilidade de se realizar entrevistas com anfitriões colaborativos e comerciais, hóspedes e, principalmente, vizinhos de Airbnb, os quais vivenciam cotidianamente os impactos de tais atividades. Acredita-se que ouvir esses agentes pode fornecer pistas sobre as especificidades do Airbnb no Brasil, contrapondo às narrativas gestadas no Norte global e que são maioria entre as pesquisas na temática. Outra limitação deste trabalho são as cidades utilizadas

como exemplo, pois deve-se reconhecer que o estudo de outras cidades pode revelar situações distintas daquelas aqui esboçadas.

Ao longo da realização da pesquisa que sucumbiu neste trabalho, observou-se diversas questões teóricas e empíricas que carecem de serem exploradas em futuros estudos. A fim de se entender o Airbnb no Brasil, torna-se primordial a execução de novas pesquisas que partam da realidade de outras cidades ainda não estudadas. É preciso analisar como o aumento do Airbnb leva a maior pressão por serviços urbanos, como os fluxos dos turistas nas cidades determinam os impactos do Airbnb e como se dão os conflitos entre o Airbnb e as redes de hotelaria tradicionais. Deve-se também analisar as experiências já existentes no Brasil de parcerias entre entidades governamentais e o Airbnb, como no caso de São Paulo, Porto Seguro e Santa Catarina. Outra questão a ser explorada é sobre como a economia brasileira empurra as pessoas para o trabalho informal e como as plataformas organizam estes trabalhadores. Além disso, é preciso entender como a especificidade dos movimentos trabalhistas no Brasil possibilitam e, ao mesmo tempo, limitam as organizações de trabalhadores da economia do compartilhamento. Por último, é necessário estudar as plataformas de hospedagens colaborativas que fazem um contraponto ao Airbnb e re-imaginam o futuro plataformizado.

## REFERÊNCIAS

### Referências bibliográficas

AALBERS, M. B., CHRISTOPHERS, B. Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, v. 34, n. 4, p. 373-394, nov/2014.

ABÍLIO, L. C. Uberização: Do empreendedorismo para o autogerenciamento subordinado. *Psicoperspectivas*, Valparaíso, v. 18, n. 3, p. 1-11, nov/2019.

ADAMIAK, C. Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, p. 1-19, dez/2019.

ANTUNES, R. *O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital*. São Paulo: Boitempo, 1ª ed., 1ª reimpressão, 2018, 325 p.

ARTIOLI, F. Digital platforms and cities: a literature review for urban research. *Cities are back in town Working Paper*, Science Po Urban School, Paris, n. 1, p. 1-34, mai/2018.

ASPEN, J., KNUTSEN, J. G., HEMMERSAM, P., MARTINUSSEN, E. S. Challenges of the 'urban digital': Addressing interdisciplinarity and power in the planning and design of the digital city. *7th Nordic Design Research Conference*, Oslo, jul/2017.

BANCO INTERNACIONAL DE DESENVOLVIMENTO, FUNDO MULTILATERAL DE INVESTIMENTOS, MINISTÉRIO DA ECONOMIA E COMPETITIVIDADE. *Economía Colaborativa en América Latina*. Madrid: IE Business School, abr/2016.

BARNS, S. Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. *Geography Compass*, v. 3, n. 9, jul/2019.

BARNS, S. *Platform Urbanism: Negotiating Platform Ecosystems in Connected Cities*. Sydney: Palgrave Macmillan, 1ª ed., 2020, 232 p.

BATTY, M. Big data, smart cities and city planning. *Dialogues in Human Geography*, v. 3, n. 3, p. 274-279, 2013.

BELK, R. You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, v. 67, n. 8, p. 1595-1600, ago/2014.

BERMAN, Marshall. *Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade*. Tradução: Carlos Felipe Moisés e Ana Maria L. Ioriatti. São Paulo: Cia. das Letras, 1986.

BETANCUR, J. J. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*, v. 2014, p. 1-14, fev/2014.

BRENNER, N., THEODORE, N. Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism". *Antipode*, Oxford, v. 34, n. 3, p. 349-379, jul/2002.

BOTSMAN, R., ROGERS, R. *O que é meu é seu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo*. 1ª ed. Tradução: Rodrigo Sardenberg. Porto Alegre: Bookman, 2011, 241 p.

BRASIL. *Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, 1991.

\_\_\_\_\_. *Política Nacional de Turismo. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008*. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2008.

\_\_\_\_\_. *Projeto de Lei do Senado nº 748, 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. Diário do Senado Federal, Brasília, 2015.

\_\_\_\_\_. *Requerimento nº 5.724, de 2016*. Requer o registro da Frente Parlamentar Mista Economia Digital e Economia Colaborativa. Câmara dos Deputados, Brasília, 2016.

\_\_\_\_\_. *Projeto de Lei do Senado nº 2474, de 2019*. Altera a Lei nº 8.245, de 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. Diário do Senado Federal, Brasília, 2019.

CARLOS, A. F. A., VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I. P (org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 1ª ed., 2018, 227-246 p.

COCKAYNE, D. G. Sharing and neoliberal discourse: The economic function of sharing in the digital on-demand economy. *Geoforum*, v. 77, p. 73-82, dez/2016.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS DIRIGENTES DE LOJISTAS - CNDL, SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO DO BRASIL - SPC BRASIL. *Consumo Colaborativo*. Portal CNDL, ago/2019.

DANTAS, M. *A lógica do capital-informação: A fragmentação dos monopólios e a monopolização dos fragmentos num mundo de comunicações globais*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2ª ed., 2002, 268 p.

DAVIDSON, N. M., INFRANCA, J. J. The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law & Policy Review*, v. 34, n. 2, p. 215-279, jun/2016.

DE SOUZA, R. B. *Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: Regular é preciso?* Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade),

Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, p. 237, 2021.

DOLING, J., RONALD, R. Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, v. 25, n. 2, p. 165-173, jan/2010.

FAINSTEIN, S. S. Tourism and the commodification of urban culture. *The Urban Reinventors*, n. 2, nov/2007.

FAINSTEIN, S. S., JUDD, D. R. *The Tourist City*. Yale University Press, 1999, 352 p.

FIELDS, D. Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, mai/2019.

FIELDS, D., BISSELL, D., MACRORIE, R. Platform methods: studying platform urbanism outside the black box. *Urban Geography*, v. 41, n. 3, p. 462-468, fev/2020.

FÓRUM ECONÔMICO MUNDIAL. Understanding the Sharing Economy. *Industry Agenda*, p. 1-16, dez/2016.

GALLAGHER, L. *A história da Airbnb: como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia*. Tradução: Santiago Nazarin. São Paulo: Buzz Editora, 2018, 264 p.

GRAHAM, M. Regulate, replicate and resist - the conjunctural geographies of platform urbanism. *Urban Geography*, v. 41, n. 3, p. 453-457, jan/2020.

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 Journal*, v. 62, p. 278-291, mai/2017.

GUTTENTAG, D. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, v. 18, n. 12, p. 1192-1217, 2015.

HARVEY, D. *Condição Pós-Moderna*. Tradução: Adail Sobral e Maria Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 19ª ed., 2010.

HEO, C. Y., BLENGINI, I. A macroeconomic perspective on Airbnb's global presence. *International Journal of Hospitality Management*, v. 78, p. 47-49, abr/2019.

HISSA, C. E. V. *Entrenotas: Compreensões de pesquisa*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2013, 197 p.

HOLLANDS, R. G. Will the real smart city please stand up? Intelligent, progressive or entrepreneurial? *City*, v. 12, n. 3, p. 303-32, dez/2008.

JOHN, N. A. The Social Logics of Sharing. *The Communication Review*, v. 16, n. 3, p. 113-131, jul/2013.

KE, Q. Sharing Means Renting?: An Entire-marketplace Analysis of Airbnb. *WebSci '17: Proceedings of the 2017 ACM on Web Science Conference*, Nova York, p. 131-139, jun/2017.

KNAUS, K. At home with guests - discussing hosting on airbnb through the lens of labour. *Applied Mobilities*, v. 5, n. 1, p. 68-85, set/2018.

LEE, A. et al. Mapping Platform Urbanism: Charting the Nuance of the Platform Pivot. *Urban Planning*, v. 5, n. 1, p. 116-128, mar/2020.

LEFEBVRE, H. *The Survival of Capitalism: The Reproduction of the Relations of Production*. Tradução: Frank Bryant. Nova York: St Martin's Press, 1976.

\_\_\_\_\_. *A produção do espaço*. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão : início - fev.2006.

LEONELLI, G. C. V., DE SOUZA, R. B. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, v. 13, n. 1, p. 486-514, 2021.

LESZCZYNSKI, A. Glitchy vignettes of platform urbanism. *Environment and Planning D: Society and Space*, v. 38, n. 2, p. 1-20, out/2019.

LOBO, Y. S. *Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: Uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba*. Dissertação (Mestrado em Turismo), Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, p. 232, 2018.

LÓPEZ-GAY, A., et al. Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. *Revista Latinoamericana de Población*, v. 13, n. 25, p. 5-35, out/2019.

MAGALHÃES, F. N. C. Da construção socioespacial dos mercados aos avanços da financeirização. *Geosp - Espaço e Tempo*, v. 24, n. 2, p. 279-296, ago/2020.

\_\_\_\_\_. O espaço do Estado no neoliberalismo: elementos para uma redefinição crítica. *GEOgraphia*, Niterói, v. 18, n. 37, p. 35-49, 2016.

MARKIDES, C. Disruptive Innovation: In Need of Better Theory. *The Journal of Product Innovation Management*, v. 23, n. 1, p. 19-25, jan/2006.

MARTIN, C. J. The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, v. 121, p. 149-159, jan/2016.

MATURANA, H. *Cognição, ciência e vida cotidiana*. Tradução: Cristina Magro e Victor Paredes. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2001.

MERMET, A-C. The 'Airbnbification' of the Icelandic capital. Towards an assessment of the socio-spatial impacts of Airbnb in the Reykjavik capital area. *Ferðamálarannsóknir Tourism Research in Iceland*, Reykjavík, mai/2019.

MOLZ, G. J. Discourses of Scale in Network Hospitality: From the Airbnb Home to the Global Imaginary of “Belong Anywhere”. *Hospitality & Society*, v. 8, n. 3, p. 229-251, set/2018.

MOROZOV, E., BRIA, F. *A cidade inteligente - Tecnologias urbanas e democracia*. Tradução: Humberto do Amaral. São Paulo: Ubu Editora, 2019, 192 p.

NAME, L. Why are we writing and speaking in English? Coloniality of academic communication and its uneven mobilities. In: NOGUEIRA, M. A. F., MORAES, C. M. S. *Brazilian Mobilities*. Londres/Nova York: Routledge, 1ª ed., 2020, 169-181 p.

O'REGAN, M., CHOE, J. Airbnb and cultural capitalism: enclosure and control within the sharing economy. *Anatolia*, v. 28, n. 2, p. 163-172, abr/2017.

PAES, F. F. C. *Airbnbification of Lisbon: Effects of the short-term rentals on Lisbon*. Dissertação (Especialização em Administração), Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra, Coimbra, p. 89, 2019.

PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v. 36, n. 3, p. 514-535, set/2016.

PECK, J., TICKELL, A. Neoliberalizing Space. *Antipode*, Oxford, v. 34, n. 3, p. 380-404, jul/2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA. *Lei nº 4.050 de 20 de dezembro de 2017*. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Câmara Municipal de Ubatuba, 2017.

\_\_\_\_\_. *Projeto de Lei nº 131 de 2018*. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços ao município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Câmara Municipal de Ubatuba, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. *Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017*. Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagens remuneradas no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Câmara Municipal de Caldas Novas, 2017.

RAGGI, M. G. *Travessias modernas. Para além de uma representação: legados socioespaciais da modernidade na produção do espaço urbano de Belo Horizonte*. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, p. 313, 2014.

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*, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 351-377, ago/2017.

ROSSI, U. The common-seekers: Capturing and reclaiming value in the platform metropolis. *Environment and Planning C: Politics and Space*, v. 37, n. 8, fev/2019.

SADOWSKI, J. Cyberspace and cityscapes: on the emergence of platform urbanism. *Urban Geography*, v. 41, n. 3, p. 448-452, jan/2020.

SCHOLZ, T. *Cooperativismo de plataforma: contestando a economia do compartilhamento corporativa*. 1ª ed. Tradução e comentários: Rafael Zanatta. São Paulo: Fundação Rosa Luxemburgo; Editora Elefante; Autonomia Literária, 2016, 96 p.

SCHOR, J. Debating the Sharing Economy. *Journal of Self-Governance and Management Economics*, v. 4, n. 3, p.7–22, out/2014.

SHELTON, T., ZOOK, M., WIIG, A. The ‘actually existing smart city’. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, v. 8, n.1, p. 13-25, mar/2015.

SLEE, T. *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. 1ª ed., 3ª reimpressão. Tradução: João Peres. São Paulo: Editora Elefante, 2017, 336 p.

SMITH, N. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, Oxford, v. 34, n.3, p. 427-450, jul/2002.

\_\_\_\_\_. Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, n. 45, v. 4, p. 538-548, 1979.

SRNICEK, N. *Platform Capitalism*. 1ª ed., 8ª reimpressão. Cambridge, Malden: Polity Press, 2017, 171 p.

STABROWSKI, F. ‘People as businesses’: Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, v. 10, n. 2, p. 327-347, jul/2017.

STEHLIN, J. Urban platforms, rent, and the digital built environment. *Mediapolis*, v. 3, n. 4, out/2018.

TAMBELLI, C. N. B. Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 144, 2020.

TAVOLARI, B., NISIDA, V. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb. *Internet&Sociedade*, v. 1, n. 2, p. 5-30, dez/2020.

TONUCCI, J., MAGALHÃES, F. A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço. *Cadernos Metropolitanos*, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 433-454, maio/ago 2017.

VAN DOORN, N. A new institution on the block: On platform urbanism and Airbnb citizenship. *New Media & Society*, v. 22, n. 10, out/2019.

VANNUCHI, L. V. B. O centro & os centros: Produção e feitura da cidade em disputa. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 274, 2020.

WACHSMUTH, D., WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 50, n. 6, p. 1147-1170, 2018.

WALLERSTEIN, I. M. *O fim do mundo como o concebemos: Ciência social para o século XXI*. Tradução: Renato Aguiar. Rio de Janeiro: Revan, 2002, 320 p.

ZANATTA, R., DE PAULA, P., KIRA, B. *Economias do compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Editora Juruá, 1ª ed., 2017, 388 p.

### Referências eletrônicas

ABÍLIO, L. Uberização do trabalho: subsunção real da viração. *Passa Palavra*, Brasil e Portugal, fev/2017. Disponível em: <<https://passapalavra.info/2017/02/110685/>> Acesso em: 12 de abril de 2020 às 23:28h.

AIRBNB. *Home Sharing in Rio generated US\$ 160 million in economic activity in 2015*. 2016. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/home-sharing-in-rio-generated-us-160-million-in-economic-activity-in-2015/>> Acesso em: 14 de abril de 2020 às 22:12h.

\_\_\_\_\_. *AIRBNB NO BRASIL: Atividade Econômica e Comunidade*. 2017. Disponível em: <[https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport\\_Brazil.pdf](https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport_Brazil.pdf)> Acesso em: 13 de abril de 2020 às 02:33h.

\_\_\_\_\_. *Saiba mais sobre o Airbnb*. 2018. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>> Acesso em: 14 de abril de 2020 às 22:33h.

\_\_\_\_\_. *Airbnb cresce 71% em chegadas de hóspedes no Brasil em 2018*. 2019. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/airbnb-cresce-em-hospedes-2018/>> Acesso em: 14 de abril de 2020 às 21:24h.

\_\_\_\_\_. *O que é um Superhost?* 2020a. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/828/o-que-%C3%A9-um-superhost>> Acesso em: 09 de abril de 2020 às 00:08h.

\_\_\_\_\_. *Registration No. 333*. Securities and Exchange Commission, Washington, nov/2020b. Disponível em: <<https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm#toc>> Acesso em: 19 de agosto de 2021 às 22:14h.

\_\_\_\_\_. *Superhost: reconhecimento dos melhores em hospitalidade*. 2020c. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/superhost>> Acesso em: 09 de abril de 2020 às 00:08h.

AIRDNA. COVID-19 Data Center. 2020. Disponível em: <<https://www.airdna.co/covid-19-data-center>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:55h.

AXIOS, D. P. Airbnb has restarted internal conversations about going public in 2020, something unthinkable just a month ago. *Business Insider*, jun/2020. Disponível em: <<https://www.businessinsider.com/airbnb-restarts-internal-discussion-of-2020-ipo-2020-6>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:29h.

BOFFEY, D. Airbnb should be seen as a digital service provider, ECJ advised. *The Guardian*, Londres, abr/2019. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/technology/2019/apr/30/airbnb-should-be-seen-as-a-digital-service-provider-ecj-advised>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 10:27h.

BOOTH, R. 'Out of control': one in 50 homes in London a short-term let. *The Guardian*, Londres, jan/2020. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/uk-news/2020/jan/21/homelessness-one-in-50-homes-london-short-term-let>> Acesso em: 11 de junho de 2020 às 03:59h.

BRAGA, E. Política do algoritmo. *Piseagrama*, Belo Horizonte, n. 9, p. 28-35, 2016. Disponível em: <<https://piseagrama.org/politica-do-algoritmo/>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 17:46h.

BUONO, M. Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada. *Panrotas*, São Paulo, dez/2018. Disponível em: <[https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-aluguéis-de-temporada\\_161150.html](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-aluguéis-de-temporada_161150.html)> Acesso em: 16 de abril de 2020 às 03:49h.

BURGEN, S. Barcelona Airbnb host 'manages rentals worth £33,000 a day'. *The Guardian*, Londres, out/2018. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/cities/2018/oct/22/barcelona-airbnb-host-manages-rentals-worth-33000-a-day-report>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 10:00h.

CANO, R. J. Sócio do Airbnb: "Resolvemos um problema dos Jogos Olímpicos do Rio". *El País*, Vale do Silício, out/2015. Disponível em: <[https://brasil.elpais.com/brasil/2015/06/13/tecnologia/1434163588\\_843355.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2015/06/13/tecnologia/1434163588_843355.html)> Acesso em: 13 de abril de 2020 às 04:27h.

CAPELAS, B. Startup curitibana Simple Guest é 'imobiliária do Airbnb'. *Estadão*, São Paulo, fev/2016. Disponível em: <<https://link.estadao.com.br/noticias/inovacao,startup-curitibana-simple-guest-e-imobiliaria-do-airbnb,10000048443>> Acesso em: 16 de setembro de 2021 às 16:00h.

CHAMOFF, L. New York City Townhouse Owners Are Being Fined Thousands For Illegal Airbnbs. *Forbes*, Nova Jersey, dez/2019. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/lisachamoff/2019/12/26/new-york-city-townhouse-owners-are-being-fined-thousands-for-illegal-airbnbs/#4d6f3f7547df>> Acesso em 27 de junho de 2020 às 10:09h.

CLARK, P. Por mais retorno, investidores compram imóveis para alugar no Airbnb. *E-Investidor*, Estadão, São Paulo, jul/2021. Disponível em: <<https://einvestidor.estadao.com.br/comportamento/comprar-imoveis-alugar-airbnb/>> Acesso em: 09 de agosto de 2021 às 19:05h.

COX, M., SLEE, T. *How Airbnb's data hid the facts in New York City*. Policy Report, Nova York, fev/2016. Disponível em: <<http://insideairbnb.com/reports/how-airbnbs-data-hid-the-facts-in-new-york-city.pdf>> Acesso em: 14 de maio de 2020 às 01:22h.

CRUZ, T. P. The impact of short-term rentals on the urban rehabilitation of Lisbon. Universidade de Lisboa, Lisboa, mai/2016. Disponível em: <[https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/281870113703301/Extended%20abstract\\_O%20impacto%20do%20alojamento%20local%20na%20reabilitacao%20urbana%20em%20Lisboa\\_final.pdf](https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/281870113703301/Extended%20abstract_O%20impacto%20do%20alojamento%20local%20na%20reabilitacao%20urbana%20em%20Lisboa_final.pdf)> Acesso em: 01 de agosto de 2021 às 14:30h.

DIAS, A., et al. Uberização da sociedade: Apps democratizam economia de BH e criam novos desafios. *BHAZ*, Belo Horizonte, set/2019. Disponível em: <<https://bhaz.com.br/uberizacao-da-sociedade/>> Acesso em: 29 de setembro de 2021 às 21:37h.

DIEGUES, L., CUBAS, M. G., TAKAHASHI, F. Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. *Folha de São Paulo*, São Paulo, mai/2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml?fbclid=IwAR1gSuRR1GHM3FxnHMrrZVaedK0JVxLAtsrqM8Hqd9ri0uaRA1C8zCDPXg>> Acesso em: 14 de maio de 2020 às 00:08h.

D'ORNELAS, S. "Novo empreendimento da Thá preservará casarão no Centro e terá apês preparados para o Airbnb". *Gazeta do Povo*, Curitiba, abr/2017. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/imoveis/novo-empreendimento-da-tha-e-focado-no-publico-da-era-digital-e-do-compartilhamento/>> Acesso em: 13 de julho de 2021 às 15:30h.

DRSKA, M. O legado olímpico do Airbnb. *Istoé Dinheiro*, São Paulo, n. 977, jul/2016. Disponível em: <<https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20160726/legado-olimpico-airbnb/395724>> Acesso em: 03:47h.

DUBOIS, D. How Mid-Term Stays May Rescue Short-Term Rentals. *AirDNA*, abr/2020. Disponível em: <<https://www.airdna.co/blog/how-mid-term-stays-may-rescue-short-term-rentals>> Acesso em: 27 de junho de 2020, às 01:14h.

ÉPOCA NEGÓCIOS. *Maior empresa hoteleira do mundo vai competir com Airbnb no aluguel de residências*. 2019. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2019/04/maior-empresa-hoteleira-do-mundo-vai-competir-com-airbnb-no-aluguel-de-residencias.html>> Acesso em: 19 de maio de 2020 às 12:09h.

FERGUSON, D. Landlords clamp down on the rise of subletting without approval. *The Guardian*, Londres, abr/2016. Disponível em:

<<https://www.theguardian.com/money/2016/apr/02/landlords-clamp-down-subletting-without-approval-leaseholders-tenants-repercussions#maincontent>> Acesso em: 11 de junho de 2020 às 03:39h.

FERNANDES, V. Airbnb lança ferramenta de dados e insights para governos. *Panrotas*, São Paulo, set/2020. Disponível em: <[https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2020/09/airbnb-lanca-ferramenta-de-dados-e-insights-para-governos\\_176801.html](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2020/09/airbnb-lanca-ferramenta-de-dados-e-insights-para-governos_176801.html)> Acesso em: 12 de março de 2021 às 14:30h.

FERRÉ-SADURNÍ, L. Chelsea Apartment! Only \$90 a Night! (Ignore the NYCHA Sign). *The New York Times*, Nova York, nov/2019. Disponível em: <<https://www.nytimes.com/2019/11/09/nyregion/airbnb-new-york-nycha.html>> Acesso em: 11 de junho de 2020 às 00:36h.

FOLHA DE SÃO PAULO. *Airbnb contrata chefe da Amazon em possível preparação para abrir capital*. 2018. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/11/airbnb-contrata-chefe-da-amazon-em-possivel-preparacao-para-abrir-capital.shtml>> Acesso em: 16 de abril de 2020 às 01:48h.

G1 VALE DO PARAÍBA E REGIÃO. *Prefeitura de Ubatuba quer taxar locadores de casas de temporada*. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/prefeitura-de-ubatuba-quer-taxar-locadores-de-casas-de-temporada.ghtml>> Acesso em: 16 de abril de 2020 às 02:22h.

GAVIOLI, A. Airbnb pode adiar seu IPO para 2021 graças à crise com o coronavírus. *InfoMoney*, São Paulo, mar/2020. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/negocios/airbnb-pode-adiar-seu-ipo-para-2021-gracas-a-crise-com-o-coronavirus/>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:43h.

GAZETA DO POVO. *De Curitiba, startup é a “uber do aluguel de imóveis”*. Curitiba, nov/2018. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vozes/parana-sa-de-curitiba-startup-e-a-uber-do-aluguel-de-imoveis/>> Acesso em: 16 de setembro de 2021 às 17:00h.

GOODMAN, J. D. This Union Defeated Airbnb. Now It's Taking Aim at a New Target. *The New York Times*, Nova York, jan/2020. Disponível em: <<https://www.nytimes.com/2020/01/02/nyregion/hotel-union-nyc-airbnb.html>> Acesso em: 11 de abril de 2020 às 01:15h.

KALLIS, G. Airbnb is a rental economy, not a sharing one. *The Press Project*, Atenas, out/2014. Disponível em: <<https://thepressproject.gr/airbnb-is-a-rental-economy-not-a-sharing-economy/>> Acesso em: 11 de abril de 2020 às 05:47h.

KESSLER, A. Brian Chesky: The 'Sharing Economy' and Its Enemies. *The Wall Street Journal*, Nova York, jan/2014. Disponível em: <<https://www.wsj.com/articles/brian-chesky-the-8216sharing-economy8217-and-its-enemies-1390003096?tesla=y>> Acesso em: 12 de abril de 2020 às 22:59h.

KUSISTO, L. Rent Your Place on Airbnb? The Landlord Wants a Cut. *The Wall Street Journal*, Nova York, dez/2015. Disponível em: <<https://www.wsj.com/articles/big-landlords-airbnb-discuss-partnerships-1450200473>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 11:00h.

MACHADO, C. Com VGV de R\$ 15 milhões, empreendimento na Trajano tem inspiração nova-iorquina. *Gazeta do Povo*, Curitiba, set/2019. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vozes/parana-sa/com-vgv-de-15-milhoes-casa-trajano-tem-inspiracao-nova-iorquina/>> Acesso em: 16 de setembro de 2021 às 22:28h.

MARTINS, M. RJ arquiva projeto de lei que afetaria locação por temporada. *Panrotas*, São Paulo, mai/2019. Disponível em: <[https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada\\_164368.html](https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada_164368.html)> Acesso em: 21 de agosto de 2021 às 00:26h.

MILTON, C. Vacation Rental Metrics: Booking Lead Time. *AirDNA*, fev/2019. Disponível em: <[https://www.airdna.co/blog/vacation-rental-metrics-booking-lead-time?utm\\_source=drip&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=Short-Term+Rental+Content%20-%20How+Do+Big+Events+Affect+Airbnb+Revenue%3F&utm\\_content=0](https://www.airdna.co/blog/vacation-rental-metrics-booking-lead-time?utm_source=drip&utm_medium=email&utm_campaign=Short-Term+Rental+Content%20-%20How+Do+Big+Events+Affect+Airbnb+Revenue%3F&utm_content=0)> Acesso em: 28 de junho de 2020 às 16:00h.

MIRANDA, G. Lisboa deve limitar oferta de Airbnb e de outros aluguéis turísticos. *Folha de São Paulo*, São Paulo, jul/2018. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mundo/2018/07/lisboa-vai-limitara-oferta-de-airbnb-e-de-outros-alugueis-turisticos.shtml>> Acesso em: 07 de junho de 2020 às 23:13h.

MOROZOV, E. Resistir à uberização do mundo. *Le Monde Diplomatique*, ed. 100, nov/2015. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/resistir-a-uberizacao-do-mundo/>> Acesso em: 11 de abril de 2020 às 03:40h.

MURRAY, A. Shock threat to Airbnb hosts as mortgage lenders say it's a breach of contract. *The Telegraph*, Londres, set,2017. Disponível em: <<https://www.telegraph.co.uk/personal-banking/mortgages/shock-threat-airbnb-hosts-mortgage-lenders-say-breach-contract/>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 18:33h.

O'SULLIVAN, F. *Bloomberg CityLab*, mai/2016. Disponível em: <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-05-12/munich-will-launch-a-website-to-report-illegal-sublets-to-tourists>> Acesso em: 27 de junho de 2016 às 13:00h.

PACHECO, P. MRV e Vitacon criam startup e partem para mercado de locação de imóveis. *Correio Braziliense*, Brasília, jan/2019. Disponível em: <[https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/01/17/internas\\_economia,731273/mrv-e-vitacon-criam-startup-e-partem-para-mercado-de-locacao-de-imovei.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/01/17/internas_economia,731273/mrv-e-vitacon-criam-startup-e-partem-para-mercado-de-locacao-de-imovei.shtml)> Acesso em: 29 de setembro de 2021 às 23:00h.

RAAFAT, A., WELLER, C., MIRZA, A. A New Era of Lodging: Airbnb's Impact on Hotels, Travelers, and Cities. *Harvard Real Estate Review*, Cambridge, n. 7, jan/2019. Disponível em: <<https://medium.com/harvard-real-estate-review/a-new-era-of-lodging-airbnbs->

[impact-on-hotels-travelers-and-cities-de3b1c2d5ab6](#)> Acesso em: 08 de junho de 2020 às 02:50h.

REIS, P. Palmas terá hospedagem alternativa durante os Jogos Mundiais Indígenas. *G1 Tocantins*, jul/2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/to/tocantins/noticia/2015/07/palmas-tera-hospedagem-alternativa-durante-os-jogos-mundiais-indigenas.html>> Acesso em: 15 de abril de 2020 às 06:01h.

RIVEIRA, C. Menos Paris, mais Ubatuba: Airbnb cresce para além de cidades mais óbvias. *Exame*, São Paulo, ago/2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-tem-crescimento-para-alem-das-cidades-mais-obvias/>> Acesso em: 16 de abril de 2020 às 03:14h.

ROCHA, C. Como os blocos deixam o carnaval mais longo em grandes centros. *Nexo Jornal*, São Paulo, jan/2020. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2020/01/31/Como-os-blocos-deixam-o-carnaval-mais-longo-em-grandes-centros>> Acesso em: 28 de junho de 2020 às 15:26h.

ROSEN, E. CEO diz que futuro do Airbnb inclui ‘morar’, não apenas viajar. *Exame*, mai/2021. Disponível em: <<https://exame.com/tecnologia/ceo-diz-que-futuro-do-airbnb-inclui-morar-nao- apenas-viajar/?fbclid=IwAR20XiEXSJI-dZywsohnVeCTBpWbSUWqexJJRuo-qrDEFIMg7OzAw7gdHyE>> Acesso em: 19 de agosto de 2021 às 23:17h.

SAMPAIO, J. Rio x São Paulo: a disputa pela preferência dos turistas no Carnaval. *Veja*, São Paulo, jan/2020. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/brasil/rio-x-sao-paulo-a-disputa-pela-preferencia-dos-turistas-no-carnaval/>> Acesso em: 28 de junho de 2020 às 15:40h.

SAMPSON, H. ‘Our QuarBNB’: How short-term rentals are being used for self-quarantines during the coronavirus outbreak. *The Washington Post*, mar/2020. Disponível em: <<https://www.washingtonpost.com/travel/2020/03/26/our-quarbnb-how-short-term-rentals-are-being-used-quarantines-during-coronavirus-outbreak/>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:21h.

SERRANO, F. Rio de Janeiro já vive a olimpíada do aluguel. *Exame*, São Paulo, mar/2016. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/rio-de-janeiro-ja-vive-a-olimpiada-do-aluguel/>> Acesso em: 13 de abril de 2020 às 04:03h.

SHERWOOD, H. How Airbnb took over the world. *The Guardian*, Londres, mai/2019. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/technology/2019/may/05/airbnb-homelessness-renting-housing-accommodation-social-policy-cities-travel-leisure>> Acesso em: 11 de junho de 2020 às 21:13h.

SILVEIRA, F. No vácuo do Airbnb, rivais têm aluguel “por recorrência” e foco em moradia. *Gazeta do Povo*, Curitiba, jul/2018. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/economia/no-vacu-do-airbnb-rivais-tem-aluguel-por-recorrecia-e-foco-em-moradia-e4vud99pdkjti7mpbxc7ky75l/>> Acesso em: 16 de setembro de 2021 às 16:47h.

SONNEMAKER, T., SU, R. Rural Airbnbs are the stars of the suddenly struggling vacation-rental platform, as Americans flee cities to escape the coronavirus. *Business Insider*, mar/2020. Disponível em: <<https://www.businessinsider.com/rural-airbnbs-thriving-as-americans-flee-cities-to-escape-coronavirus-2020-3>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:23h.

SPERLING, G. How Airbnb Combats Middle Class Income Stagnation. *St. George News*, Utah, jul/2015. Disponível em: <[https://www.cedarcityutah.com/wp-content/uploads/2015/07/MiddleClassReport-MT-061915\\_r1.pdf](https://www.cedarcityutah.com/wp-content/uploads/2015/07/MiddleClassReport-MT-061915_r1.pdf)> Acesso em: 16 de maio de 2020 às 22:28h.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb, decide Quarta Turma*. 2021. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20042021-Condominios-residenciais-podem-impedir-uso-de-imoveis-para-locacao-pelo-Airbnb--decide-Quarta-Turma.aspx>> Acesso em: 30 de agosto de 2021 às 17:21h.

TAVOLARI, B. AirBnB: como sufocar a economia colaborativa. *Outras Palavras*, ago/2019a. Disponível em: <[https://outraspalavras.net/outrasmidias/airbnb-como-sufocar-a-economia-colaborativa/?fbclid=IwAR3D6WRPEIWT0xxPDM5ZBc\\_Y2LPlichHV04E8R9CuVuX032DxicrnnhjKsw](https://outraspalavras.net/outrasmidias/airbnb-como-sufocar-a-economia-colaborativa/?fbclid=IwAR3D6WRPEIWT0xxPDM5ZBc_Y2LPlichHV04E8R9CuVuX032DxicrnnhjKsw)> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 16:20h.

\_\_\_\_\_. O custo da economia compartilhada. *Quatro cinco um*, nov/2019b. Disponível em: <<https://www.quatrocincoum.com.br/br/noticias/a/o-custo-da-economia-compartilhada?fbclid=IwAR2b5YLMa05K0Qkcx-2Xa2iNKbdhJALHSeq7kZfteYKMm9ujFtC-koUEwZ8>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 15:34h.

\_\_\_\_\_. O fim das aglomerações. *Quatro cinco um*, mai/2020. Disponível em: <<https://quatrocincoum.folha.uol.com.br/br/noticias/a/o-fim-das-aglomeracoes>> Acesso em: 27 de junho de 2020 às 01:41h.

VIEIRA, R. Embratur e Airbnb se unem para promover País no Exterior. *Panrotas*, São Paulo, out/2016. Disponível em: <[https://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/mercado/2016/10/embratur-e-airbnb-se-unem-para-promover-pais-no-exterior\\_141235.html](https://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/mercado/2016/10/embratur-e-airbnb-se-unem-para-promover-pais-no-exterior_141235.html)> Acesso em: 15 de abril de 2020 às 06:01h.

## ANEXO

## Lista de publicações sobre o Airbnb no Brasil por recorte disciplinar

Turismo	CAMARA, I. L. P., BRANCO, R. P. C., MONTEIRO, J. E. D. Implicações do Airbnb na Modelagem da Demanda Turística: Os usuários do Airbnb na Cidade do Rio de Janeiro. <i>Anais do XX Congresso Internacional AECIT</i> , Roquetas del Mar, 2018.
	PESSATTO, L., LISBOA, E., FERREIRA, L. B. Ar, cama e café da manhã - Os principais motivos de utilização do Airbnb. <i>Anais do Congresso Internacional de Administração</i> , Sucre, ago/2018.
	POCLITOR, A. V. <i>Economia colaborativa no turismo e inovações em meios de hospedagem - Análise do Airbnb para Curitiba-PR</i> . Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas), Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, p. 36, 2018.
	SANTOS, A. I. G. P., DE ARAÚJO, S. M. Economia do Compartilhamento e os Serviços de Hospedagem: a utilização do Airbnb em Fortaleza/CE. <i>Anais da XXIV Semana Universitária da UECE</i> , Fortaleza, out/2019.
	SOARES, A. L. V., MENDES FILHO, L. A. M. Turismo e Hospedagem Compartilhada: O uso do Airbnb por turistas em Natal/RN. <i>Cultur</i> , ano 10, n. 02, jun/2016.
	SOARES, A., DIAS, M., MENDES FILHO, L. A Experiência do turista e a Hospedagem Compartilhada através do uso das Novas Tecnologias no turismo: O caso do Airbnb. <i>Revista Turismo e Desenvolvimento</i> , n. 27/28, p. 1315-1324, 2017.
	SANTOS, A., MARTINS, A., MORAÑA, Y. A Era Compartilhada: Os Impactos do Airbnb no Mercado Turístico Tradicional Brasileiro. <i>11º Fórum Internacional de Turismo do Iguassu</i> , Foz do Iguassu, jun/2017.
	TUCCI, V., COSTA, H. A NOVA ECONOMIA NO SETOR DE HOSPEDAGEM: influências do Airbnb sobre o mercado de hotelaria de Brasília. <i>Observatório de Inovação do Turismo</i> , v. 14, n. 1, p. 60-80, abr/2020.
Negócios	ALVES, D. F., BRANDÃO, H. A., VALDEVINO, A. M. Consumo colaborativo como alternativa: percepção dos anfitriões da plataforma Airbnb na região metropolitana do Cariri cearense. <i>Marketing &amp; Tourism Review</i> , v. 3, n. 2, set/2018.
	CHRISTINO, J., SILVA, T., CARDOZO, É., LOPES, A. Adoção de plataformas on-line de hospedagem compartilhada: Um estudo do comportamento de uso do Airbnb. <i>Revista Turismo - Visão e Ação</i> , v. 21, n. 1, jan-abr/2019.
	GOIDANICH, M. E. Airbnb e Seus Anfitriões: Empreendedorismo, Comércio e Colaboração na Economia de Compartilhamento. <i>Anais do VIII Encontro Nacional de Estudos do Consumo</i> , Universidade Federal Fluminense, Niterói, nov/2016.
	LIMA, S., LIMA, D., ARAÚJO, F., LEOCÁDIO, A. MATERIALISMO, INDIVIDUALISMO Y CONSUMO COLABORATIVO EM TURISMO: Una investigación sobre los usuarios de Airbnb en Brasil. <i>Estudios y Perspectivas en Turismo</i> , v. 27, p. 24-42, 2018.
	MELLO, I. F. DE S. <i>ECONOMIA COMPARTILHADA: A experiência e o impacto do Airbnb</i> . Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas), Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, p. 61, 2018.

	VALIATI, V., SCHULER, A., SILVA, F. Capital social e confiança em plataformas digitais: estudo comparativo entre Airbnb e Couchsurfing. <i>Panorama</i> , Goiânia, v. 8, n. 2, p. 41-50, jul-dez/2018.
Direito	GURGEL, C. G. <i>A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil</i> . Monografia (Especialização em Direito Administrativo), Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, p. 72, 2017.
	DANELUZZI, M. H. M. B., MATHIAS, M. L. C. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. <i>Revista Argumentum</i> , Marília, v. 20, n. 2, p. 625-650, mai-ago/2019.
	PAIVA, M. AIRBNB e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. <i>Revista Direito UNIFACS</i> , Salvador, n. 231, set/2019.
	PAYÃO, J. V., VITA, J. B. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. <i>Justiça do Direito</i> , v. 32, n. 1, p. 203-230, jan-abr/2018.
	SILVEIRA, I. <i>O desafio de regulamentar a economia de compartilhamento: o caso do Airbnb face ao direito à moradia</i> . Monografia (Bacharelado em Direito), Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, p. 61, 2018.
	TAVOLARI, B., NISIDA, V. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb. <i>Internet&amp;Sociedade</i> , v. 1, n. 2, p. 5-30, dez/2020.
Urbanismo	DE SOUZA, R. B. <i>Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: Regular é preciso?</i> Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, p. 237, 2021.
	JORGE, C. G. <i>Economia partilhada e consumo colaborativo com quem? Como a presença do Airbnb afeta os preços dos imóveis residenciais em Lisboa e no Rio de Janeiro</i> . Dissertação (Mestrado em Economia Internacional e Estudos Europeus), Lisbon School of Economics & Management, Universidade de Lisboa. Lisboa, p. 44, 2017.
	LEONELLI, G. C. V., DE SOUZA, R. B. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. <i>Revista de Direito da Cidade</i> , v. 13, n. 1, p. 486-514, 2021.
	LOBO, Y. S. Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. <i>Anais do II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo</i> , Belo Horizonte, p. 1-21, nov/2017.
	LOBO, Y. S. <i>Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: Uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba</i> . Dissertação (Mestrado em Turismo), Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, p. 232, 2018.
	LÓPEZ-GAY, A., DE OCA, A. M-M., SALES-FAVÀ, J., DA CUNHA, J. M. P. Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. <i>RELAP - Revista Latinoamericana de Población</i> , Cuernavaca, v. 13, n. 25, out/2019.

	TAMBELLI, C. N. B. <i>Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio</i> . Dissertação (Mestrado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 144, 2020.
	VANNUCHI, L. V. B. <i>O centro &amp; os centros: Produção e feitura da cidade em disputa</i> . Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 274, 2020.