

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**LETÍCIA TSUKADA DE ARAÚJO**

**O AIRBNB E A QUESTÃO DA MORADIA EM SÃO PAULO**

**SÃO PAULO  
2025**

LETÍCIA TSUKADA DE ARAÚJO

## **O AIRBNB E A QUESTÃO DA MORADIA EM SÃO PAULO**

Trabalho de Graduação Individual (TGI) apresentado  
ao Departamento de Geografia da Faculdade de  
Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da  
Universidade de São Paulo, como parte dos  
requisitos para obtenção do título de Bacharel em  
Geografia.

Área de concentração: Geografia Humana

Orientadora: Profa Dra Rita de Cássia Ariza da Cruz

SÃO PAULO

2025

ARAÚJO, Letícia Tsukada. O Airbnb e a questão da moradia em São Paulo. 2025. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

## AGRADECIMENTOS

Tenho a sorte de poder agradecer a muitas pessoas. Primeiramente à minha família, meus pais, Deise e Normando, e minha irmã, Fernanda, por me incentivarem nos estudos, mas acima de tudo, por estarem lá por mim. Vocês são minha base e sem vocês não teria chegado até aqui.

Agradeço também às minhas amizades. À Luiza, que cresce ao meu lado desde o fundamental. À “Máfia Mexicana” (Alice, Bella, Helena, JuZ, Nana, Sofia e Thainá), que desde a escola me apoiam. À Ma Dale, que abraça minhas loucuras. À Paula, que mesmo longe é sinônimo de casa.

As amizades da USP significaram companheirismo e alegria em minha trajetória na Geografia. À Bilato, por tudo que é nossa amizade. À Rafa e à Ninja, pelos momentos de risadas e desabafos. À Sofia e Thammy, por tornarem os lugares mais leve.

Agradeço também à Giuca, pelo companheirismo e apoio, nessa loucura que é viver.

Agradeço aos meus professores da escola, por despertar a paixão pelos estudos, em especial aos professores Tonico e José Raimundo, pelo amor à geografia, e aos professores da graduação, pelos ensinamentos e por me mostrarem com tanta paixão o que é a Geografia.

Por fim, agradeço à Professora Rita, pela disposição, apoio e orientação.

*“Se o senhor não está lembrado  
Dá licença de contar  
Que aqui onde agora está  
Esse edifício alto  
Era uma casa velha, um palacete abandonado*

*Foi aqui seu moço  
Que eu, Mato Grosso e o Joca  
Construímos nossa maloca  
Mas um dia nem quero me lembrar  
Veio os homens com as ferramentas  
O dono mando derrubar*

*Peguemo' toda' nossas coisas  
E fumos pro meio da rua  
Apreciar a demolição  
Que tristeza que eu sentia  
Cada táuba que caía  
Doía no coração”*

*Adoniran Barbosa*

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar as relações entre o fenômeno Airbnb e a questão da moradia na cidade de São Paulo. O Airbnb é um fenômeno mundial que acarreta inúmeros impactos urbanos verificados por estudos internacionais, como a intensificação da crise de habitação acessível, pelo aumento nos preços dos alugueis e pela conversão de imóveis, causando a saída forçada da população de áreas centrais. A questão da moradia é central em São Paulo, cidade que apresenta severo déficit habitacional, em grande parte causado pelo ônus excessivo com o aluguel. Assim, busca-se analisar quais são os impactos do Airbnb em São Paulo relativos ao problema da habitação. As conclusões obtidas indicam a necessidade de mais estudos sobre o tema.

**Palavras-chave:** Airbnb; déficit habitacional; São Paulo;

## **ABSTRACT**

The present work aims to verify the relations between the Airbnb phenomenon and the housing issue in the city of São Paulo. Airbnb is a global phenomenon that causes numerous urban impacts verified by international studies, such as the intensification of affordable housing crises due to the increase in rent and property conversion, causing forced dislocation of population from central areas. The housing issue is central in São Paulo, a city that has a severe housing deficit, largely caused by excessive rent burden. Therefore, the article seeks to analyse the impacts of Airbnb in São Paulo in relation to the housing problem. The conclusions obtained indicate the need for more studies on the topic

**Keywords:** Airbnb; housing deficit; São Paulo;

## **Lista de Figuras**

|  |    |
|--|----|
| Figura 1: O impacto do Airbnb na economia das cidades (2016)   | 1  |
| Figura 2: Anúncios ativos por categoria  | 3  |
| Figura 3: Bairros mais caros da cidade pelo preço médio do aluguel por m <sup>2</sup> em Outubro de 2024 | 21 |
| Figura 4: Bairros mais caros da cidade pelo preço médio do aluguel por m <sup>2</sup> em Agosto de 2024  | 21 |
| Figura 5: São Paulo - Anúncios ativos por bairro: jan.2021, jan.2022, jan.2023 e jan.2024                | 23 |
| Figura 6: Anúncios ativos por categoria em São Paulo (NOV/2024)  | 25 |
| Figura 7: Quantidade de anúncios dos maiores proprietários   | 27 |

## **Lista de Mapas**

|  |    |
|--|----|
| Mapa 1: São Paulo, subprefeituras e distritos                                | 16 |
| Mapa 2: Oferta de emprego formal   | 17 |
| Mapa 3: Tempo médio de deslocamento por transporte público                   | 17 |
| Mapa 4: Acesso a transporte de massa   | 17 |
| Mapa 5: Centros culturais, casas e espaços de cultura                        | 18 |
| Mapa 6: Equipamentos públicos de cultura                                     | 18 |
| Mapa 7: Espaços culturais independentes                                      | 18 |
| Mapa 8: Idade média ao morrer  | 19 |
| Mapa 9: Quantidade de pessoas em situação de rua por distrito                | 19 |
| Mapa 10: Quantidade de vezes em que o distrito aparece entre os dez melhores | 20 |
| Mapa 11: Quantidade de vezes em que o distrito aparece entre os dez piores   | 20 |
| Mapa 12: São Paulo - Higher Active Listings Concentrations (2024)            | 24 |

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| INTRODUÇÃO   | 1  |
| CAPÍTULO 1. O fenômeno Airbnb  | 5  |
| 1.1. O Airbnb  | 5  |
| 1.2. Os estudos sobre Airbnb: Europa e EUA                             | 6  |
| CAPÍTULO 2. O Airbnb e a produção e reprodução dos espaços urbanos     | 12 |
| CAPÍTULO 3. A cidade de São Paulo e a questão da moradia no século XXI | 15 |
| CAPÍTULO 4. Airbnb em São Paulo  | 23 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS   | 29 |
| REFERÊNCIAS  | 32 |

## INTRODUÇÃO

O Airbnb é um fenômeno mundial, estando presente em mais de 81 mil cidades em 191 países, cujo valor ultrapassa os 38 bilhões de dólares (FORBES, 2021). O Airbnb se iniciou em 2008 quando seus fundadores alugaram para viajantes um espaço ocioso em sua casa (AIRBNB, s.d.). Segundo o site oficial da empresa, “O Airbnb é uma plataforma que conecta viajantes em busca de acomodação a pessoas interessadas em alugar seu quarto ou imóvel disponível para obter uma renda extra”. Assim, a plataforma se apresenta como um compartilhamento de espaços ociosos. O Airbnb atua no Brasil desde 2012, e atualmente tem mais de 671 mil imóveis listados. Somente ao longo de 2016, pouco tempo após o início de sua operação no Brasil, o impacto econômico do Airbnb na cidade de São Paulo foi de US\$ 20,1 mi.

| O IMPACTO DO<br>AIRBNB NA<br>ECONOMIA DAS<br>CIDADES | SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO |
|--|-----------|----------------|
| NÚMERO DE HÓSPEDES                                   | 101.000   | 360.000        |
| VALOR ADICIONADO AO PIB (US\$)                       | 20,1 mi   | 228,1 mi       |
| ACRÉSCIMO À RENDA DAS FAMÍLIAS                       | 3,8 mi    | 114,4 mi       |
| EMPREGOS GERADOS                                     | 3.727     | 25.787         |

Fonte: Fipe

Figura 1: O impacto do Airbnb na economia das cidades (2016). Fonte: Folha de São Paulo. Datasource: Fipe

Um fenômeno de tal magnitude produz um impacto nas cidades em que está presente para além da economia. Os estudos sobre Airbnb nas cidades identificam o “efeito Airbnb” (SÖDERSTRÖM e MERMET, 2020), isto é, alguns impactos que se repetem nas cidades em que há presença da plataforma. Os estudos internacionais apontam que a presença da plataforma promove a conversão da habitação de longo

prazo para curto prazo, retirando habitações do mercado local (COCOLA-GRANT, 2016 e 2018; LÓPEZ et. al, 2020; SOUZA, R. B. e LEONELLI, G. C. V., 2021).

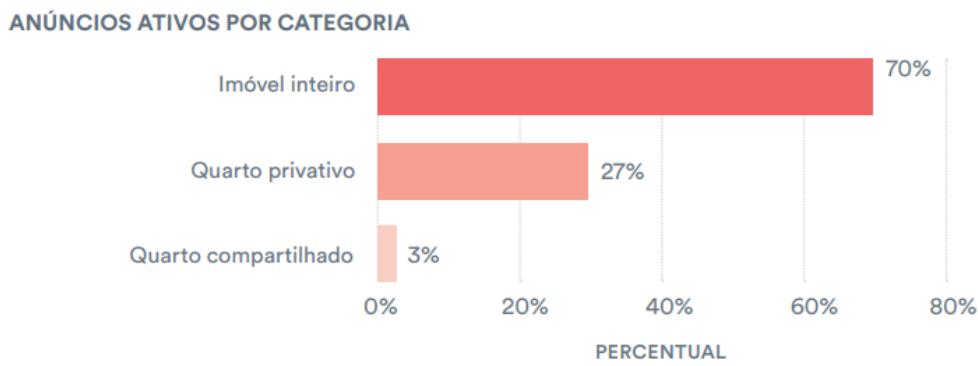
Souza e Leonelli (2021) dividem a bibliografia internacional em três grupos temáticos: pesquisas sobre sociabilidade, hospitalidade e confiança no Airbnb; pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades (subdividido em impactos no mercado convencional de hospedagem, impactos no mercado imobiliário e impactos na convivência e vizinhança); e pesquisas sobre tipos de regulação do Airbnb. De acordo com essa divisão, o presente trabalho foca nas pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades, mais especificamente nos impactos relativos à questão da moradia. No que tange a Europa e os EUA, há uma literatura consolidada de estudos, mas há uma carência de estudos sobre a América Latina.

Essas pesquisas são muito importantes para avaliar quais os impactos observados, metodologias, fontes de dados, entre outros, mas é importante considerar a diferença entre as cidades de países centrais, como Europa e EUA, e de um país como o Brasil. Souza, R. B. e Leonelli, G. C. V. (2021) indicam que:

Há um leque de pesquisas internacionais em curso sobre diferentes aspectos do Airbnb, mas seu conhecimento científico no Brasil precisa ser aprofundado em especial para compreensão da atuação do Airbnb enquanto fenômeno global e seus impactos sobre países da periferia do capitalismo. (p. 12)

Em uma cidade em que “as estimativas de déficit habitacional da FJP e CEM indicam um total de 485.870 domicílios” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2021a, p. 3), a questão da moradia é central. O Airbnb está presente em São Paulo e vem ganhando força, assim, surge a questão se é possível verificar as consequências percebidas nas cidades ao redor do mundo acerca da questão da moradia nesta cidade. Portanto, o foco central da presente pesquisa é verificar se há relação entre a atuação do Airbnb em São Paulo e a questão da moradia. Com isso em vista, é necessário entender qual o panorama da moradia em São Paulo no século XXI, tendo em vista que a presença do Airbnb no Brasil se deu a partir de 2012.

A maioria dos anúncios do Airbnb no Brasil disponibilizam imóveis inteiros (Figura 2). Apesar de a Figura 2 indicar dados do Airbnb no Brasil, em São Paulo também há predominância de imóveis inteiros: “na capital paulista a quantidade de imóveis inteiros disponíveis para aluguel é maior que dos demais tipos de acomodação.” (TAMBELLI, 2020, p.76).



Observação: Todos os dados acima foram retirados da base de dados de reservas do Airbnb. As informações prestadas consideraram o período de um ano que antecede 1 de junho de 2016.

Figura 2: Anúncios ativos por categoria. Fonte: Panorama da comunidade Airbnb Brasil

Ainda refletindo sobre São Paulo, ao abordar a história invisível das classes subalternas e a visível da classe dominante, Rocha et al (2020, p. 79) ressaltam uma importante característica, que é uma cidade construída e reconstruída diversas vezes de acordo com o modo de produção. Em “A cidade como negócio”, Carlos afirma que “a urbanização se realiza em função da reprodução econômica revelando o espaço enquanto condição-meio-produto da reprodução social” (2022, p. 33).

Visto que a cidade como negócio “não é uma categoria trans-histórica” (ALVAREZ, 2022, p. 66) e o Airbnb é um fenômeno do século XXI, focamos em uma contextualização atual dessa questão em São Paulo e vemos uma necessidade de trazer o panorama geral do efeito Airbnb pelo mundo. Assim, é importante entender quais são esses impactos, e quais desses são relativos ao problema da habitação. Ainda, considerando o recorte espacial de São Paulo, buscamos explicitar qual a questão da moradia, onde está localizado o fenômeno do Airbnb, e quais seus impactos econômicos, sociais e geográficos.

Quando analisamos a (re)produção do espaço urbano, e entendemos o espaço como mercadoria, é importante destacar que “diferentemente das outras mercadorias, a produção do espaço diz respeito à produção das condições de reprodução da vida, o que recoloca a dimensão do uso e da apropriação, aprofundando as lutas pelo espaço.” (ALVAREZ, 2022, p. 71). Ainda mais quando pensamos na questão da habitação, temos que “já naquele momento [século XIX], para morar na cidade era preciso pagar e muito. A propriedade estava constituída como mediação ao uso e vida na cidade” (ALVAREZ, 2022, p. 68).

No contexto atual, de financeirização da economia, “a produção do espaço surge como condição para a realização do capital financeiro aplicado no setor imobiliário. A produção do espaço se torna condição para a reprodução do capital, sobretudo de sua fração financeira.” (MIELE, 2022, P. 82). Assim, o Airbnb, ao constituir o movimento de financeirização da economia e ter relação com o mercado imobiliário, gera consequências que se constituem em formas espaciais na cidade. Isso é significativo quando se pensa o direito à cidade e a questão da moradia. “O Airbnb tem sido, assim, acusado de estrangular a oferta de aluguéis, principalmente em cidades que apresentam severos problemas de habitação.” (TAMBELLI, 2020, p. 65).

Isto posto, o presente trabalho buscará responder qual (se há algum) impacto do Airbnb na questão da moradia em São Paulo. Para isso, o primeiro capítulo aprofundará no fenômeno do Airbnb, evidenciando os estudos e descobertas de seus impactos em cidades da Europa e EUA. Em seguida, será analisada a relação entre o Airbnb e a produção e reprodução dos espaços urbanos, com uma abordagem da Geografia Urbana. Posteriormente, pensando o estudo de caso, é feito um panorama da cidade de São Paulo e a questão da moradia no século XXI. Com o cenário estabelecido, centra-se na análise da presença do Airbnb em São Paulo e os impactos observados. Tendo isso em vista, o capítulo final busca sistematizar os impactos e externalidades do Airbnb em São Paulo relativos à questão da moradia, com base no caráter e preço dos aluguéis, no perfil socioeconômico dos bairros, e acessibilidade à moradia, tudo isso imbricado à crise habitacional já existente.

## CAPÍTULO 1. O fenômeno Airbnb

### 1.1. O Airbnb

O Airbnb se iniciou em 2008 quando seus fundadores tinham um espaço sobrando em sua casa e o alugaram para viajantes (AIRBNB, 2024). Segundo site oficial, “é uma plataforma que conecta viajantes em busca de acomodação a pessoas interessadas em alugar seu quarto ou imóvel disponível para obter uma renda extra”. Isto é, é uma plataforma em que os proprietários disponibilizam o imóvel ou parte dele para o aluguel de curta temporada voltada a viajantes, ou a não-residentes. Assim, a plataforma se apresenta como um compartilhamento de espaços ociosos, sendo uma plataforma P2P (peer-to-peer, ou de pessoa para pessoa), que ganha força no contexto da economia compartilhada (GONÇALVES, 2021).

Apesar da difícil conceituação, de modo geral, as empresas dentro da lógica da economia compartilhada buscam substituir “recursos ociosos” e possuem práticas que sugerem “redução de desigualdades e maior acesso” (GONÇALVES, 2021, p.14). No entanto, “múltiplos pesquisadores argumentam que essa plataforma digital transformou o conceito de compartilhamento de acomodações para um modelo com fins lucrativos (Hamari et al. 2015; Finck and Ranchord 2016; Oskam and Boswijk 2016)”<sup>1</sup> (Domènec, Larpin, Schegg e Scaglione; 2019, p. 245), e há evidências em São Paulo de que seu uso já ultrapassou o simples compartilhamento de espaços ociosos, como vemos na reportagem do Estadão:

Um dos resultados do novo paradigma em São Paulo, em grande parte estimulado por plataformas como o Airbnb, é o movimento de incorporadoras com empreendimentos inteira ou parcialmente dedicados a residências temporárias. (Estadão, 2019)

O Airbnb funciona como uma plataforma que conecta pessoas que têm o imóvel e quem busca alugar, sem, portanto, ser proprietária dos imóveis anunciados. “Segundo Lisboa (2017), a empresa em questão é a maior rede de alojamento do mundo sem obter a propriedade de nenhum quarto” (GONÇALVES, 2021, p. 17). Em consonância, Tambelli refuta a ideia “de que haveria um rompimento do modelo atual de exploração capitalista no funcionamento de plataformas como Airbnb” (2020, p. 7) e Souza e Leonelli afirmam que “mesmo apoiado nesse pressuposto de

---

<sup>1</sup> Tradução livre. No original: "Multiple researchers argue that this digital platform has changed the concept of sharing accommodation into a for-profit model (Hamari et al. 2015; Finck and Ranchord 2016; Oskam and Boswijk 2016”

compartilhamento — aparentemente inofensivo —, o Airbnb tem sido identificado como um agente que altera dinâmicas urbanas que muitas vezes resultam em externalidades negativas nas cidades" (2021, p. 2). Diante do exposto, consideramos importante consultar pesquisas internacionais acerca dos impactos do Airbnb nas cidades.

## 1.2. Os estudos sobre Airbnb: Europa e EUA

As investigações sobre Airbnb em diversas cidades do mundo identificam o "efeito Airbnb" (SÖDERSTRÖM e MERMET, 2020), isto é, alguns impactos que se repetem nas cidades em que há presença da plataforma. Souza e Leonelli (2021) dividem a bibliografia internacional em três grupos temáticos: pesquisas sobre sociabilidade, hospitalidade e confiança no Airbnb; pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades (subdividido em impactos no mercado convencional de hospedagem, impactos no mercado imobiliário e impactos na convivência e vizinhança); e pesquisas sobre tipos de regulação do Airbnb. No presente trabalho, será dado um enfoque nas pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades, mais especificamente nos impactos relativos à questão da moradia.

Ao analisar o caso de Reykjavík, Islândia, Söderström e Mermet (2020), concluem haver um "impacto significativo do Airbnb no mercado habitacional e no direito à cidade em Reykjavík pós-2008"<sup>2</sup> (p. 2). Além disso, O estudo indica que a presença do Airbnb reforça um novo segmento no mercado imobiliário, o de aluguel para curta temporada, sendo uma nova forma de "*rental gap*" (p. 3), alterando a dinâmica, principalmente em bairros centrais, onde se concentram as ofertas disponíveis pelo Airbnb. Dessa forma, não apenas força a saída da população que antes morava nessas áreas centrais, com maiores infraestruturas, como também dificulta o acesso das pessoas ao mercado habitacional.

Lee (2016) demonstra como o aluguel de curta temporada pelo Airbnb exacerba a crise de habitação acessível em Los Angeles, e "facilita a fusão inadequada dos mercados residencial e turístico numa escala sem precedentes"<sup>3</sup> (LEE, 2016, p. 230). O autor traz o termo "conversão", que é quando uma unidade

---

<sup>2</sup> Tradução livre. No original: "the significant impact of Airbnb on the housing market and right to the city in post-2008 Reykjavík"

<sup>3</sup> Tradução livre. No original: "facilitates the inappropriate merging of the residential and tourist markets on an unprecedented scale".

habitacional que era ocupada por um residente passa a ser listada no Airbnb durante o ano todo, sendo retirada do mercado de aluguel de longo prazo para ser ofertada no mercado de curto prazo. Lee também aborda a "hotelização", que seria quando todas as unidades em um prédio passam a estar disponíveis no Airbnb, ao invés de alugadas para residentes.

O estudo de Lee se faz especialmente interessante porque ele aborda o problema já existente de falta de moradia acessível, buscando entender como aluguéis de curta temporada, pensando o Airbnb, afetam os preços e a questão da moradia de aluguel acessível em Los Angeles. Dessa forma, o autor traz um panorama da crise, considerando o aspecto multifatorial, de início sem adentrar na problemática específica do Airbnb. Assim, Lee aponta alguns fatores que levaram à crise de moradia acessível, como queda no preço real dos salários, crescimento populacional, políticas de zoneamento que favorecem famílias únicas e moradias de luxo, crise de 2010 (foreclosure/execução hipotecária), e uma infraestrutura de moradia popular mal equipada para proteger os locatários de baixa renda.

Como em outros estudos de caso do impacto do Airbnb nas cidades, verifica-se um afastamento entre o surgimento da plataforma ou seu propósito de compartilhamento ao verificar que a maior parte das unidades listadas são de apartamentos inteiros<sup>4</sup>, e ainda que "64% das listagens em Los Angeles são de unidades de aluguel de curto prazo que nunca estão ocupadas pelos seus donos ou arrendatários, e que operam o ano todo essencialmente como um quarto de hotel independente e sem licença"<sup>5</sup> (LEE, 2016, p. 234).

Apesar dos diversos fatores que determinam os preços de aluguel, há uma dinâmica entre aluguel de curta temporada e o mercado de aluguéis. Lee indica que com as conversões e hotelizações, há uma redução na oferta já escassa de moradia acessível, levando a um aumento nos aluguéis pela cidade, mais intensamente nos bairros centrais, em que as pessoas "são deslocadas de sua vizinhança em função dos preços" (LEE, 2016, p. 238), estimulando o "deslocamento, gentrificação e segregação"<sup>6</sup> (LEE, 2016, p. 230).

---

<sup>4</sup> Dados de 2014 trazidos pelo autor, em que das 11.401 unidades listadas no Airbnb, 7.316 são apartamentos inteiros.

<sup>5</sup> Tradução livre. No original: "64% of Airbnb listings in Los Angeles are for STRs of units that are never occupied by their owners or leaseholders, and operate year-round essentially as independent, unlicensed hotel rooms"

<sup>6</sup> Tradução livre. No original: "priced out of their neighborhoods"; "displacement, gentrification, and segregation"

Ainda voltado aos EUA, Wachsmuth e Weisler (2018) analisam a relação entre aluguéis de curta temporada e gentrificação a partir do estudo de caso de Nova Iorque. A cidade possui histórico de brigas na justiça entre o Airbnb e os políticos locais, e é tecnicamente ilegal o aluguel de uma unidade por menos de 30 dias, apesar de existirem casos na realidade. Os autores identificam que o Airbnb criou uma nova categoria de aluguel de casas, que seria o aluguel de curta temporada, pois mesmo não sendo a única, é a força dominante. Esse tipo de aluguel estaria entre o aluguel tradicional de moradia e acomodações de hotel. Assim, o

"Airbnb introduziu um novo potencial de renda no mercado imobiliário que é sistemático, mas geograficamente desigual, criando uma nova forma de disparidade de rendas em bairros culturalmente desejáveis e internacionalmente reconhecidos"<sup>7</sup> (Wachsmuth e Weisler, 2018, p. 3).

O Airbnb tornou mais fácil e lucrativo o aluguel de curta temporada, incentivando a conversão de imóveis e contribuindo com o aumento dos aluguéis. Os autores têm como ideia central que o Airbnb levaria à um "*rent gap*", tendo como resultado a gentrificação do bairro, sem a necessidade de revalorização, isto é intervenções estruturais e significativas numa determinada área da cidade.

O caso de Barcelona é amplamente estudado, por haver grandes impactos e permissividade na legislação acerca da atuação da plataforma. Diversas cidades teriam caído sob a "sombra do modelo Barcelona, espelho do urbanismo neoliberal e da acumulação assentada no capital imobiliário", conforme os autores Abreu, Araujo e Cruz (2024, p. 3).

Cocola-Gant (2016) estudou o caso do bairro Gótico, no centro histórico de Barcelona, buscando verificar se o crescimento da oferta de imóveis turísticos está contribuindo nos processos de deslocamento da população. O autor foca nos processos de deslocamento, que são "puramente residencial e que afetam o mercado de habitação."<sup>8</sup> (COCOLA-GANT, 2016, p. 3). Apesar de estudar alojamentos turísticos de modo geral, isto é, tanto hotel como apartamento disponível para aluguel por plataformas online tipo Airbnb, o autor identifica que tal plataforma expande esse processo já previamente existente. Sua conclusão é de que a conversão de moradia para uso turístico exclui e desloca a população local.

<sup>7</sup> Airbnb has introduced a new potential revenue flow into housing markets which is systematic but geographically uneven, creating a new form of rent gap in culturally desirable and internationally recognizable neighbourhoods

<sup>8</sup> Tradução livre. No original: "puramente residencial y que afecta al mercado de la vivienda"

O diferencial desse processo de deslocamento da população é que, diferentemente da gentrificação clássica, em que o agente são pessoas que compram casas para sua própria moradia, e, dessa forma, são também moradores locais, nesse caso, "os agentes gentrificadores são os investidores e proprietários imobiliários. Pelo contrário, o residente supõe uma barreira para a acumulação do capital e este é o principal motivo pelo qual ocorre o deslocamento"<sup>9</sup> (COCOLA-GANT, 2016, p. 1). Cocola-Gant aborda o deslocamento direto, o deslocamento por exclusão e a pressão por deslocamento, e o deslocamento coletivo seria a consequência final de um processo que envolve todas as formas identificadas acima, que "se dão ao mesmo tempo e se retroalimentam" (COCOLA-GANT, 2016, p. 13).

Esse fenômeno se dá de forma mais intensa em bairros com alta pressão turística, em que ocorre a saída da população que ali já residia sem haver a entrada de novos residentes por exclusão (alto preço) ou por problemas de convivência. Dessa forma, os únicos que entram são os investidores turísticos, gerando um círculo vicioso. "Não se trata de casos individuais de deslocamento, mas um problema coletivo em que a vida residencial é substituída pelo turismo"<sup>10</sup> (IDEM). De modo similar, podemos identificar como um processo que ocorre não apenas localmente, mas que se repete, com suas particularidades, nas principais cidades em que o Airbnb atua.

López et. al (2020) analisam os impactos do Airbnb nos aluguéis e preços de habitação em Barcelona. Os imóveis disponíveis pelo Airbnb estão altamente concentrados em certas áreas da cidade. Dessa forma, seus resultados levam em conta a média da cidade, assim como apenas os bairros em que há maior presença da plataforma. "Os resultados mostram que a atividade do Airbnb em Barcelona levou a um aumento tanto nos aluguéis como nos preços da habitação, com efeitos maiores nos preços do que na locação"<sup>11</sup> (LÓPEZ et al., 2020, p. 11). A pesquisa mostrou que, em média, o aluguel aumentou 1,9% enquanto que o preço de

---

<sup>9</sup> Tradução livre. No original: "El agente gentrificador son inversores inmobiliarios y propietarios. Por el contrario, el residente supone una barrera para la acumulación de capital y este es el principal motivo por el que se da el desplazamiento"

<sup>10</sup> Tradução livre. No original: "No se trataría de casos individuales de desplazamiento, sino de un problema colectivo en que la vida residencial es sustituida por el turismo."

<sup>11</sup> Tradução livre. No original: "The results show that Airbnb activity in Barcelona has led to an increase both in rents and housing prices, with larger effects for prices than for rents"

transação teve um acréscimo de 4,6%. Já nos bairros com maior presença, o aluguel passou a ser 7% maior, enquanto que o preço de transação subiu em 17%.

Cocola-Gant, Gago e Jover (2020) estudam os efeitos do turismo nas cidades, com estudo de caso em Barcelona, Lisboa e Sevilha. No que tange a questão habitacional, o estudo mostra que o turismo, e o consequente aumento dos aluguéis de curta temporada, prejudica o direito à moradia. No século XXI, uma nova forma de turismo, que busca explorar espaços "fora dos circuitos habituais"<sup>12</sup>, leva à ocupação de espaços residenciais pelos turistas, e que é facilitada por plataformas como o Airbnb, resultando em um aumento de aluguéis de curta temporada. Nesse contexto, "o mercado habitacional não pode ser isolado do turismo"<sup>13</sup> (COCOLA-GANT, GAGO e JOVER; 2020, p. 4). A relação entre turismo e aumento dos preços das propriedades foi constatada desde 1980, muito antes do surgimento do Airbnb, mas "o modo pelo qual o turismo pode provocar deslocamento e afetar preço e oferta das moradias foi exacerbado nos anos recentes com o aumento da conversão de moradia em acomodação turística"<sup>14</sup> (COCOLA-GANT, GAGO e JOVER; 2020, p. 5). Essa conversão, segundo os autores, envolve o deslocamento dos antigos moradores, além de reduzir a oferta de moradia disponível para aluguéis de longa duração. Isso leva a um aumento no preço dos aluguéis e reduz as oportunidades para residentes que precisam de moradia acessível, como a classe média e trabalhadora.

Os estudos internacionais verificaram que a presença da plataforma promove a conversão da habitação de longo prazo para curto prazo, retirando habitações do mercado local (COCOLA-GRANT, 2016 e 2018; LÓPEZ et. al, 2020; SOUZA, R. B. e LEONELLI, G. C. V., 2021; LEE, 2016;). O aluguel de curta temporada não foi inventado pelo Airbnb, mas é fato que intensifica o processo, em uma escala sem precedentes, afetando a moradia nas cidades, principalmente, mas não só, as de aluguel. "O Airbnb tem sido, assim, acusado de estrangular a oferta de aluguéis, principalmente em cidades que apresentam severos problemas de habitação" (TAMBELLI, 2020, p. 65).

---

<sup>12</sup> Tradução livre. No original: "off the beaten track"

<sup>13</sup> Tradução livre. No original: "The housing market cannot be isolated from tourism"

<sup>14</sup> Tradução livre. No original: "The way in which tourism can provoke displacement and affect housing prices and supply has been exacerbated in recent years with the increased conversion of housing into tourist accommodation"

Com base no que foi exposto até aqui, é possível afirmar que os impactos do Airbnb na moradia não estão circunscritos a uma cidade ou região, mas que se repetem, com suas diferenças, nas principais cidades em que o Airbnb se faz presente ao redor do mundo. Estudando o Airbnb na Suíça, Domènec et al. concluem que "os resultados [...] são particularmente valiosos a partir de uma perspectiva geográfica, pois esclarecem o fato de que características territoriais são chave para entender a lógica por trás do crescimento do Airbnb"<sup>15</sup> (Domènec, Larpin, Schegg e Scaglione; 2019, p. 257).

A literatura demonstra que o Airbnb é um fenômeno com impactos urbanos, tendo uma extensa bibliografia internacional, especialmente sobre Europa e EUA, porém há poucos estudos que focam no caso brasileiro (ABREU, ARAUJO e CRUZ, 2024; Souza e Leonelli, 2021; Tambelli, 2020). Assim, destacamos a importância de uma análise geográfica sobre os efeitos do Airbnb sobre a questão da moradia em São Paulo.

---

<sup>15</sup> Tradução livre. No original: "The results of this article are particularly valuable from a geographical perspective, as they shed some light on the fact that territorial characteristics are key to understanding the logic behind the growth of Airbnb."

## CAPÍTULO 2. O Airbnb e a produção e reprodução dos espaços urbanos

No momento atual, o capitalismo pode ser considerado em sua fase financeira, em que há o avanço do “urbanismo neoliberal”. Esse aspecto desdobra-se em diversos níveis, sendo essencial o espaço. Dentro dessa racionalidade liberal, “a cidade não é tomada meramente como o lugar dos negócios, mas é, ela mesma, o próprio negócio que se realiza a partir da produção do espaço urbano” (SANTOS, 2015, p. 34). Em se tratando do Airbnb nesse contexto histórico, a empresa se destaca ao explorar novas formas de acumulação que antes não eram possíveis ao converter

“[...] ativos não capitalizados ou escassamente capitalizados em momentos da atividade de capitalização. Intensifica o uso de uma capacidade antes ociosa do ponto de vista da acumulação capitalista, expandindo efetivamente a exploração de bens de raiz ou de um patrimônio familiar e de atividades de trabalho não regulamentadas para um nível quase global, ao estabelecer relações diretas de captura de mais-valia nesses momentos da prática social” (TAMBELLI, 2020, p. 34)

Assim, o uso do espaço passa a ser orientado para o mercado e “o capital financeiro para realizar-se hoje, o faz através do espaço, isto é, produzindo o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial.” (CARLOS, 2005, P. 32). Apoiando-se no desenvolvimento técnico e na flexibilização, tem-se a propriedade imobiliária como patrimônio capaz de gerar crédito, dentro do circuito geral de valorização do capital (ALVAREZ, 2022; TAMBELLI, 2020).

Esse cenário de financeirização e urbanismo neoliberal é central para o crescimento do Airbnb e seus impactos urbanos. “Lefebvre aponta a migração de capitais acumulados no setor produtivo industrial para o setor imobiliário e afirma que ‘o papel do imobiliário [...] ainda é mal conhecido e mal situado nos mecanismos gerais da economia capitalista’.” (MIELE, 2022, p. 86). Desde a época de Lefebvre, ampliaram-se os estudos acerca do papel do imobiliário na economia capitalista. No entanto, as especificidades do Airbnb necessitam de aprofundamento, visto que a plataforma não se fixa a um imóvel, mas tem nos imóveis sua base de operações. Isto é, a plataforma não é proprietária dos imóveis que estão disponíveis para aluguel, porém sendo “uma plataforma imaterial enxuta que funciona a partir de um capital lastreado em negociações imobiliárias” (TAMBELLI, 2020, p. 116), carrega

“determinações de um capital portador de juros e que modifica o espaço urbano sobre o qual imprime sua lógica” (IDEM).

Essa característica é essencial à empresa, pois traz mobilidade ao capital frente à imobilidade do imobiliário.

O solo urbano não aparece mais somente como reserva de valor (principalmente em momentos de crise da indústria), mas cada vez mais como investimento possível de gerar de mais valor, implicado em estratégias que tornam a produção do espaço um setor produtivo, ou seja, ele se torna condição da acumulação, o que faz com que o setor imobiliário ganhe importância central, principalmente quando se concretizam estratégias que dão mobilidade potencial aos capitais (MIELE, 2022, p. 87).

Deste modo, apesar de não ser proprietária ou construir diretamente imóveis, a presença do Airbnb nas cidades implica em modificações espaciais nas mesmas.

Quando analisamos a (re)produção do espaço urbano e entendemos o espaço como mercadoria, é importante destacar que “diferentemente das outras mercadorias, a produção do espaço diz respeito à produção das condições de reprodução da vida, o que recoloca a dimensão do uso e da apropriação, aprofundando as lutas pelo espaço” (ALVAREZ, 2022, p. 71). Condição fundamental à vida e ao direito à cidade é a moradia. Inserido na lógica da cidade como negócio e constituindo-se de imóveis residenciais, o Airbnb está imbricado na questão da moradia. Além disso, com o urbanismo neoliberal, intensificam-se a flexibilização de leis e a desregulamentação do mercado imobiliário, impactando diretamente essa questão, relacionando-se com os estudos acerca da regulação (ou falta dela) do Airbnb e suas atividades.

Dardot e Laval (2016, p. 17) defendem que o neoliberalismo, “antes de ser uma ideologia ou uma política econômica, é em primeiro lugar e fundamentalmente uma racionalidade e, como tal, tende a estruturar e organizar não apenas a ação dos governantes, mas até a própria conduta dos governados”. Complementam ainda que o neoliberalismo é a “razão do capitalismo contemporâneo”, definido como “o conjunto de discursos, práticas e dispositivos que determinam um novo modo de governo dos homens segundo o princípio universal da concorrência” (TAMBELLI, 2020, p. 35)

Ao abordar os impactos do Airbnb nas duas maiores metrópoles do Brasil, São Paulo e Rio de Janeiro, Abreu, Araujo e Cruz tratam da relação que a plataforma tem com o turismo, afirmando que

O processo mais amplo de transformação urbana, embora variado entre as localidades, está intrinsecamente ligado ao papel que o turismo passou a desempenhar na economia

global. Essa conexão tem raiz na crise de valorização do capital no setor produtivo, juntamente com o surgimento do neoliberalismo, a financeirização das economias e a ascendência gradual do setor de serviços desde o final do século XX (2024, p. 4)

Assim, no contexto atual, de financeirização da economia, “a produção do espaço surge como condição para a realização do capital financeiro aplicado no setor imobiliário. A produção do espaço se torna condição para a reprodução do capital, sobretudo de sua fração financeira.” (MIELE, 2022, P. 82). Desse modo, o Airbnb, ao constituir o movimento de financeirização da economia e ter relação com o mercado imobiliário, gera consequências que se dão em formas espaciais na cidade. Isso é significativo quando se pensa o direito à cidade e a questão da moradia.

### CAPÍTULO 3. A cidade de São Paulo e a questão da moradia no século XXI

Considerando que o Airbnb é um fenômeno recente, cuja fundação data de 2008 e sua presença no Brasil se dá a partir de 2012, considera-se permanente ao presente trabalho uma análise a partir do século XXI. Dessa forma, o capítulo busca trazer um panorama atual no que tange à questão da moradia em São Paulo. Assim, serão abordadas características dos bairros, como concentração de infraestruturas, déficit habitacional, direito à moradia e ônus excessivo com aluguel.

O Brasil é um país com ampla proteção legal ao direito à moradia, tanto pelo ordenamento interno quanto pelos tratados internacionais firmados. O direito à moradia está contido na Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>16</sup> e é assegurado pela Constituição Federal brasileira de 1988. Mais especificamente, moradia adequada, segundo a Organização das Nações Unidas, “vai além de apenas um teto sobre a cabeça”<sup>17</sup>, englobando também, entre outros fatores, segurança de posse, custo acessível, habitualidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura, equipamentos públicos, e localização adequada.

O déficit habitacional engloba habitação precária, coabitação e ônus excessivo com o aluguel urbano, e quando pensada a questão da moradia adequada em uma cidade espraiada como São Paulo, também torna-se fundamental a proximidade com infraestrutura, trabalho, serviços públicos e equipamentos de lazer.

A questão da moradia na cidade de São Paulo é central desde o século XIX, visto que “já naquele momento, para morar na cidade era preciso pagar e muito. A propriedade estava constituída como mediação ao uso e vida na cidade” (ALVAREZ, 2022, p. 68) e que “as estimativas de déficit habitacional da FJP e CEM indicam um total de 485.870 domicílios” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2018, p. 3). Em termos absolutos, o estado de São Paulo apresenta o maior déficit do país, que chega a 1,2 milhão de moradias (TAMIETTI, 2024).

No caso do ônus excessivo com aluguel urbano, a cidade de São Paulo aparece no topo do *ranking* brasileiro tanto em termos absolutos, com 927 mil moradias, quanto em termos de participação relativa, com 74,1% do déficit habitacional sendo relativo a tal categoria (IDEM). Segundo a Síntese de Indicadores

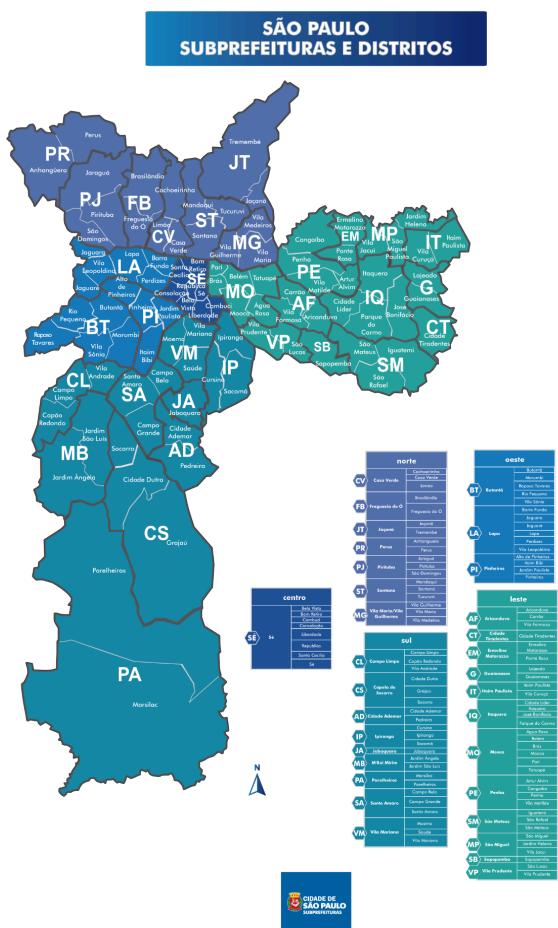
<sup>16</sup> Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>

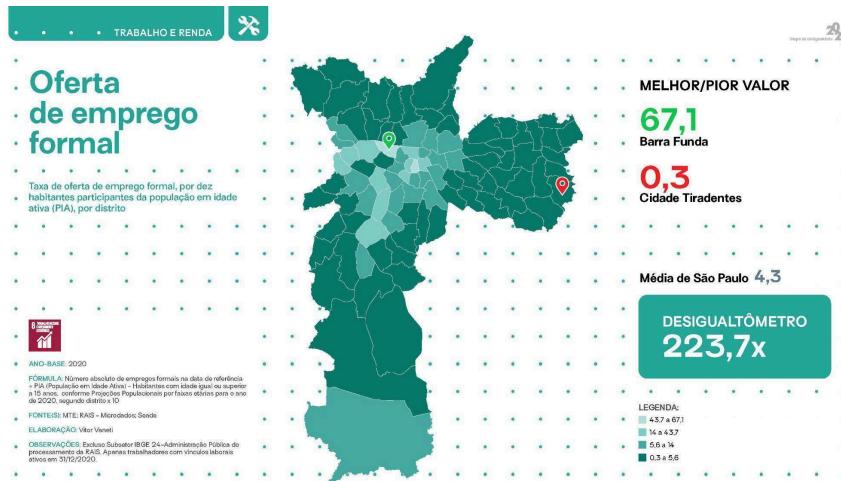
<sup>17</sup> Tradução livre. No original: “Adequate shelter means more than a roof over one's head”

Sociais do IBGE, em 2022 33% dos locatários de São Paulo comprometiam 30% ou mais da renda com aluguel, situação considerada como ônus excessivo.

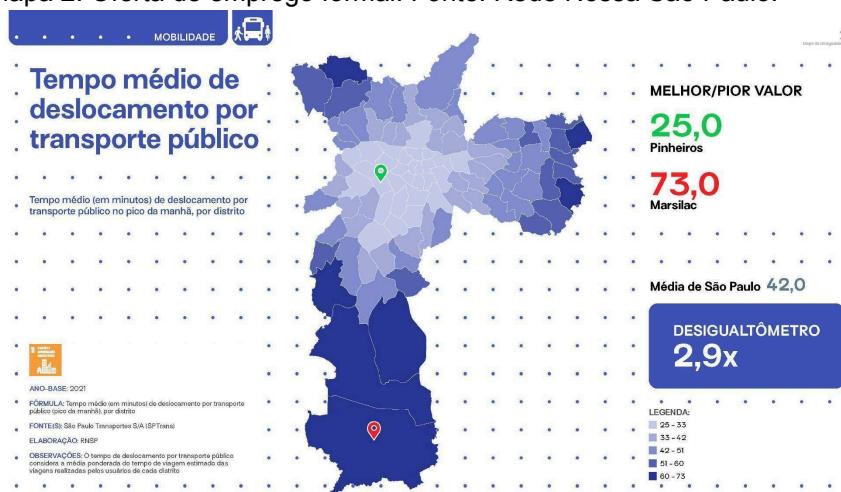
Diante do quadro apresentado acima, partimos para uma caracterização geral da cidade, em que se destaca sua desigualdade espacial. Tendo em vista que o déficit habitacional engloba outros fatores em que a localização se mostra como de extrema importância para o bem estar do cidadão.

O "Mapa da Desigualdade", da Rede Nossa São Paulo (2022), evidencia a desigualdade socioespacial no que tange a diversos temas. Oferta de emprego formal, tempo e acesso ao transporte público, oferta de espaços culturais e idade média ao morrer foram escolhidos visto que a questão da moradia está diretamente ligada a proximidade com infraestrutura, trabalho, serviços públicos e equipamentos de lazer.

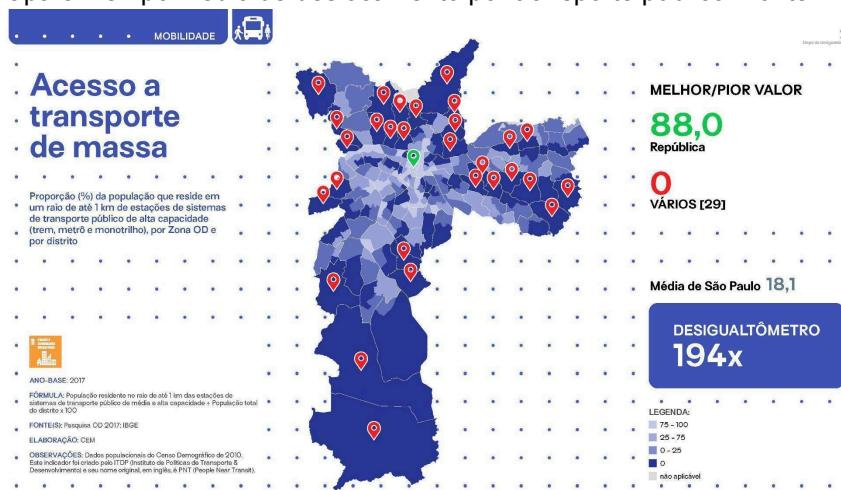




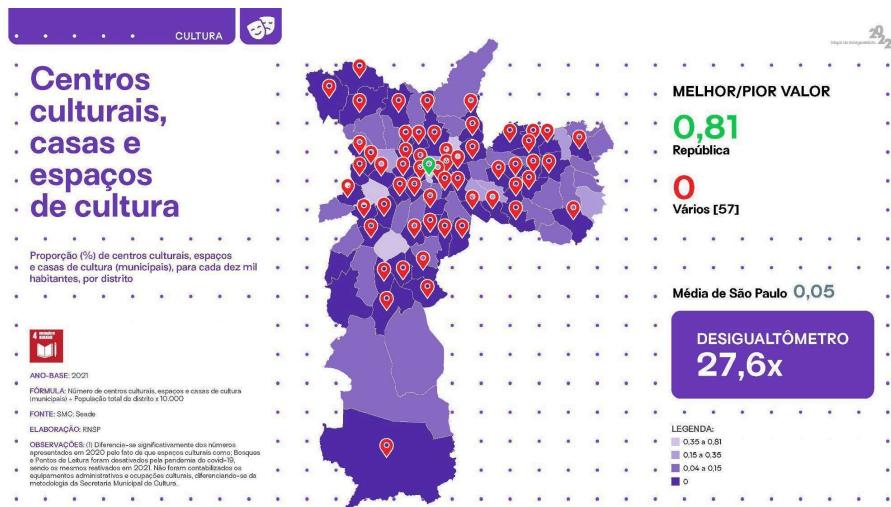
Mapa 2: Oferta de emprego formal. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



Mapa 3: Tempo médio de deslocamento por transporte público. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



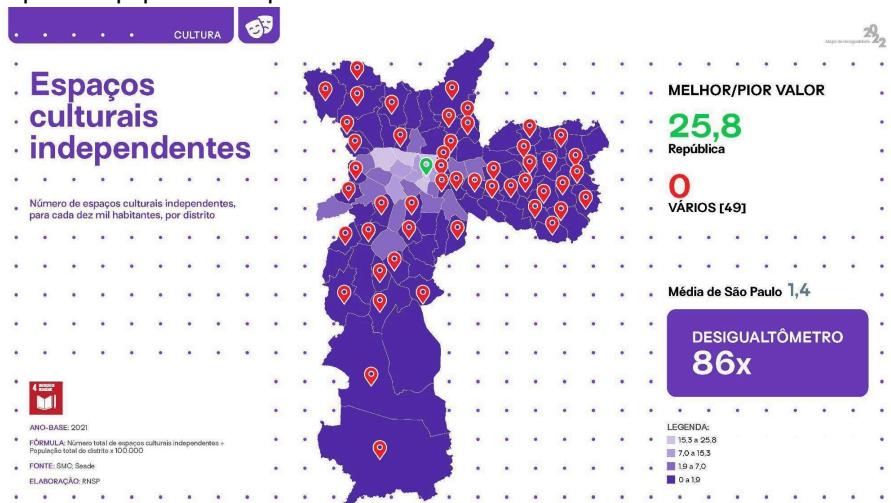
Mapa 4: Acesso a transporte de massa. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



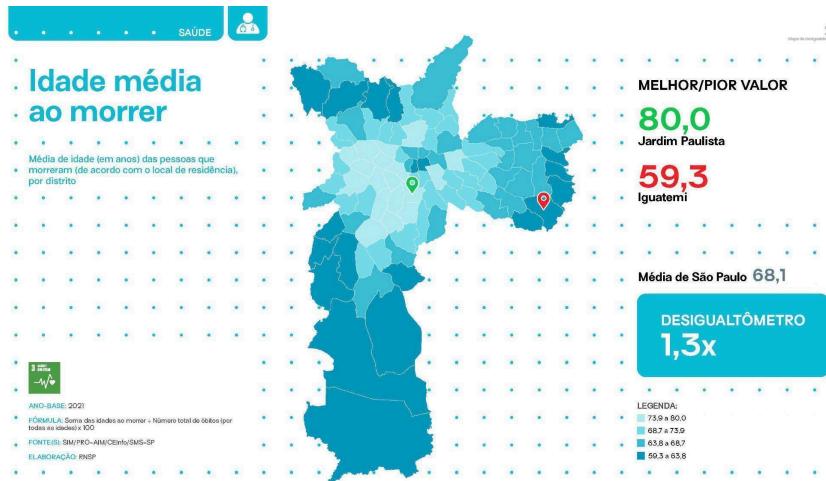
Mapa 5: Centros culturais, casas e espaços de cultura. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



Mapa 6: Equipamentos públicos de cultura. Fonte: Rede Nossa São Paulo.

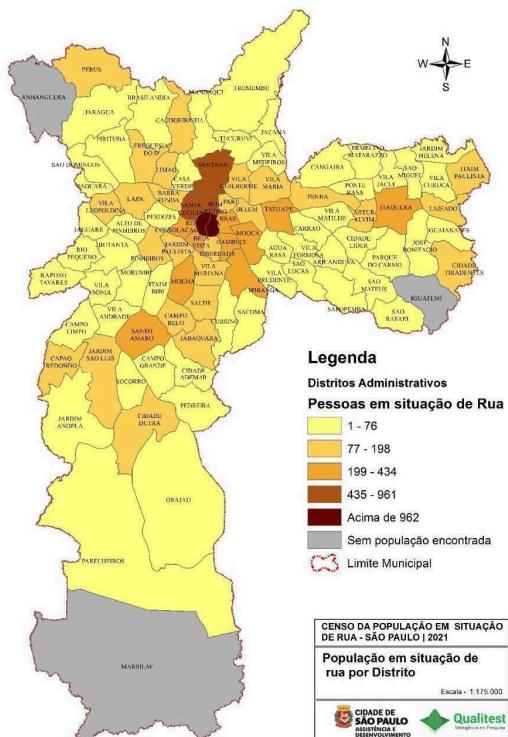


Mapa 7: Espaços culturais independentes. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



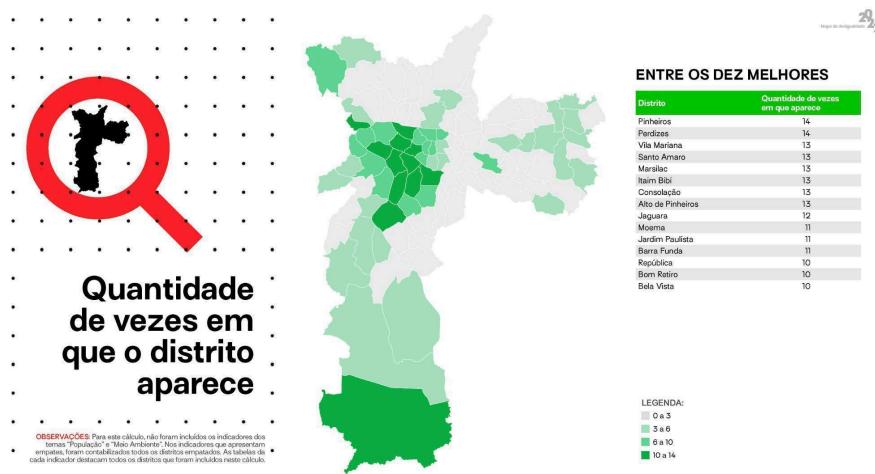
Mapa 8: Idade média ao morrer. Fonte: Rede Nossa São Paulo.

Na sequência de Mapas acima, onde o primeiro detalha o município de São Paulo, com sua divisão de subprefeituras e distritos, está ilustrada a grande desigualdade entre centro e periferia na cidade de São Paulo, assim como estão evidenciadas contradições como, por exemplo, indicadores de expectativa de vida muito baixos em distritos centrais como República e Sé. Ressalte-se o fato de que esses distritos abrigam o maior contingente de população em situação de rua na cidade (Mapa 8).

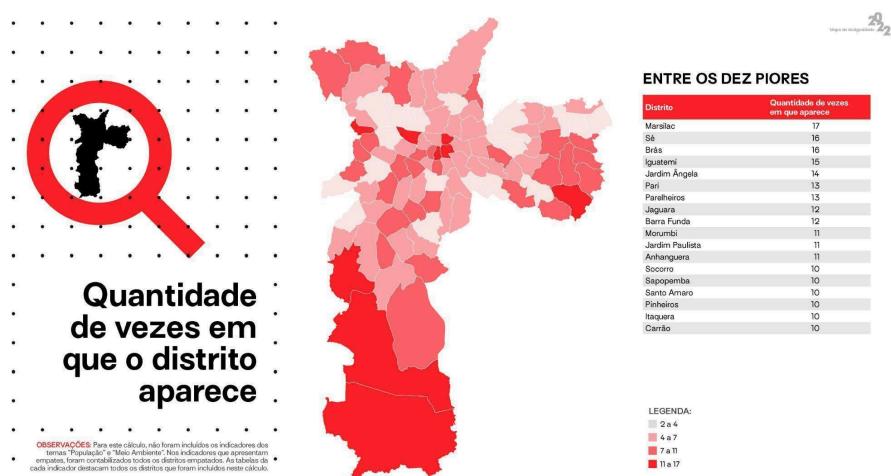


Mapa 9: Quantidade de pessoas em situação de rua por distrito. Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2021b.

Por fim, evidencia-se a desigualdade socioespacial e a diferença na qualidade de vida, levando-se em conta a quantidade de vezes em que um distrito aparece entre os de melhores ou piores para se viver (Mapas 9 e 10), considerando todos os temas abordados no “Mapa da Desigualdade”, e não apenas aqueles trazidos neste trabalho.



Mapa 10: Quantidade de vezes em que o distrito aparece entre os dez melhores. Fonte: Rede Nossa São Paulo.



Mapa 11: Quantidade de vezes em que o distrito aparece entre os dez piores. Fonte: Rede Nossa São Paulo.

Pensando na questão da moradia por aluguel, há uma variação sutil entre os bairros mais caros da cidade a depender da fonte, porém sempre condizem com os bairros em que há melhores índices socioeconômicos. Pinheiros, Moema, Jardins e Itaim Bibi aparecem entre os 10 bairros mais caros em ambas fontes (Fipezap e Imovelweb), e estão localizados no centro expandido.



Figura 3: Bairros mais caros da cidade pelo preço médio do aluguel por m<sup>2</sup> em Outubro de 2024.  
Fonte: Índice Fipezap.

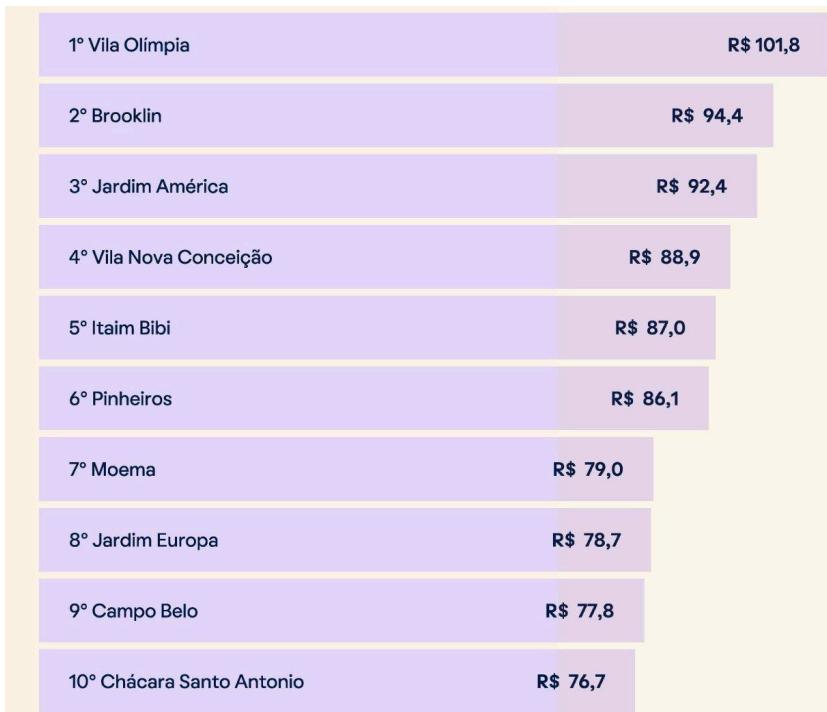


Figura 4: Bairros mais caros da cidade pelo preço médio do aluguel por m<sup>2</sup> em Agosto de 2024.  
Fonte: QuintoAndar Imovelweb.

Esses valores, no entanto, não consideram a tipologia do imóvel. No Airbnb, há uma tipologia condizente aos “tipos de imóveis propícios para as propriedades apresentadas nas plataformas de aluguel de curto prazo, ou seja, estúdios e apartamentos de um dormitório” (CRUZ, ARAÚJO, ABREU, 2024, p. 9), isto é, de menor metragem. Dentre as tipologias de imóveis, sem considerar o bairro em que

estão, os mais caros são as opções de um quarto, com preço de R\$ 78,98/m<sup>2</sup> – alta de 9,02% em 12 meses, enquanto que 2 quartos tem o valor de R\$56,25/m<sup>2</sup> e R\$54,87/m<sup>2</sup> para 3 quartos (GRUPO QUINTO ANDAR, 2024, p.5). Também é possível destacar “uma tendência emergente de mudança nos lançamentos imobiliários em ambas as cidades, visando investidores, principalmente devido ao aumento dos aluguéis por temporada” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU; 2024, p. 15), como mostra a reportagem do Estadão, que afirma que o “tamanho médio dos imóveis lançados em São Paulo é 96 m<sup>2</sup>” (DAMASCENA, 2023), sendo a menor entre as capitais estudadas (Goiânia, Fortaleza, Curitiba, Salvador, São Paulo, Porto Alegre, Brasília e Belo Horizonte).

Sendo concentrada espacialmente, a região central da cidade de São Paulo acumula as melhores infraestruturas urbanas. Isto é, poucos bairros concentram as ofertas de emprego formal, mobilidade urbana, transporte, serviços de cultura e lazer, e qualidade de vida de modo geral. Nesses locais o custo de moradia é extremamente elevado, excluindo grande parte da população. Considerando que no estado, “os mais ricos ganham 29 vezes mais do que os mais pobres” (SEADE TRABALHO, 2024), e que a elevada desigualdade de renda também está presente na cidade, isso impacta diretamente nas possibilidades de moradia dos habitantes da cidade a depender de sua renda. Isso significa que os melhores bairros só são acessíveis para uma pequena parcela da população.

## CAPÍTULO 4. Airbnb em São Paulo

Como visto nos capítulos anteriores, o Airbnb é uma plataforma imaterial enxuta (TAMBELLI, 2021) que impacta na geografia das cidades em que está presente, causando diversas externalidades, inclusive na questão da moradia. A cidade de São Paulo é a maior da América Latina e possui um sério problema habitacional, em que poucos conseguem morar nas regiões de melhor infraestrutura urbana. A literatura sobre os impactos do Airbnb nas cidades brasileiras é escassa (CRUZ, ARAÚJO, ABREU, 2024; Souza e Leonelli, 2021; Tambelli, 2020), sendo fundamental ampliar as pesquisas sobre o fenômeno do Airbnb em São Paulo.

No Brasil, o Airbnb chegou em 2012 no cenário de preparação para a Copa do Mundo de 2014 e as XXXI Olimpíadas de Verão, em 2016, estando São Paulo entre as cidades-sede da Copa (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024). Recentemente o número de anúncios em São Paulo cresceu significativamente, mas precisamente “109% no período [2021-2023] e de cerca 43% no último ano” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU; 2024, p. 5). Provendo um serviço para turistas, a localização dos imóveis disponíveis é um aspecto importante para seu desempenho (AZNAR, SAYERAS, ROCAFORT E GALIANA, 2017; COYLE E YEUNG, 2016), sendo visível o aumento da concentração dos anúncios na área central. Com isso, entende-se que é um fenômeno recente e que está escalando intensamente na cidade.

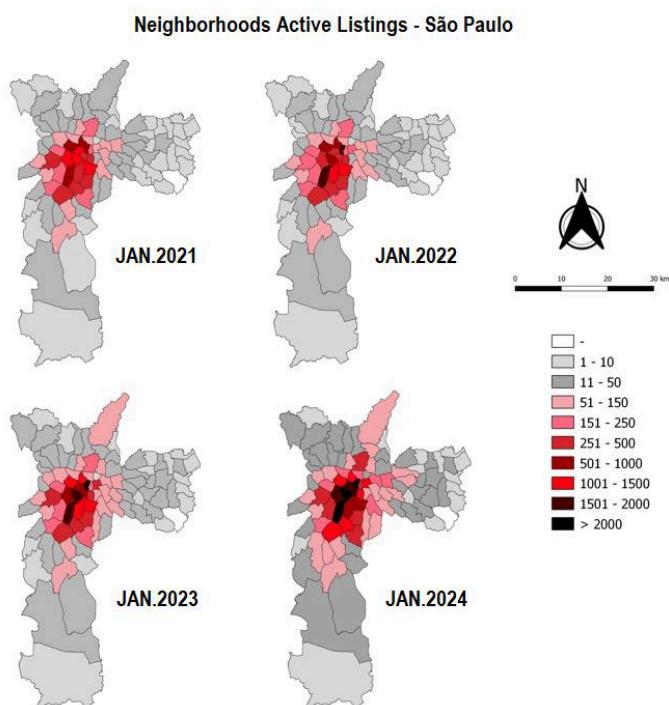
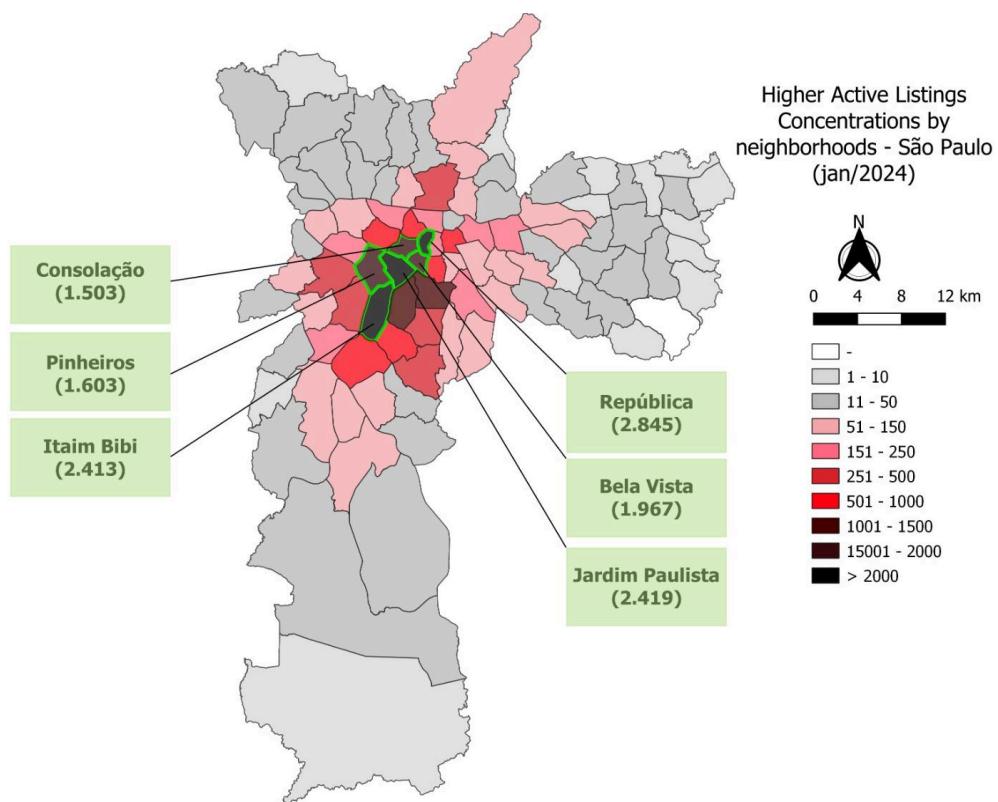


Figura 5: São Paulo - Anúncios ativos por bairro: jan.2021, jan.2022, jan.2023 e jan.2024. Data Source: Airdna (2024). Fonte: CRUZ, ARAÚJO e ABREU (2024).

Em consonância com a importância da localização e a concentração espacial da infraestrutura urbana, o Airbnb em São Paulo está predominantemente na região central. Os maiores números de ofertas estão na área da República (2.845) e Avenida Paulista, sendo que “a concentração das ofertas também se estende para o sul e oeste, incluindo Jardim Paulista (n = 2.419), Itaim Bibi (n = 2.413), Bela Vista (n = 1.967), Pinheiros (n = 1.603) e Consolação (n = 1.503)” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU; 2024, p. 9), todos bairros entre os dez melhores no “Mapa da Desigualdade”.



Mapa 12: São Paulo - Higher Active Listings Concentrations (2024). Data Source: Airdna (2024).  
Fonte: ABREU, ARAUJO e CRUZ (2024).

Tal centralidade (padrão centro-periferia) do Airbnb em São Paulo já foi averiguada em outras estudos (LOBO, 2017; TAMBELLI, 2020; CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024;) e é um elemento importante para entender os impactos da plataforma na cidade. Além disso, esse aspecto condiz com os resultados alcançados em diversos estudos internacionais (SÖDERSTRÖM e MERMET, 2020; COCOLA - GANT, SMIGIEL, HOF e YRIGOY, 2021; WACHSMUTH e WEISLER, 2018; LOPEZ, et. al, 2020; DOMENECH, LARPIN, SCHEGG e SCAGLIONE, 2019;

HORN e MERANTE, 2017; SHEPPARD e UDELL, 2016). Assim, vemos que o Airbnb ser concentrado em bairros centrais é uma característica comum.

Um componente importante para estudar os impactos do Airbnb é a categoria dos imóveis disponíveis. Em São Paulo, 86% das listagens no Airbnb são de imóveis inteiros (Figura 6). Para além de muito significativo e indicar que a plataforma ultrapassa o compartilhamento de espaços ociosos, pode significar uma maior conversão de imóveis, isto é, mudança de unidade antes residencial para unidade de aluguel no Airbnb (LEE, 2016). Isso porque ao estar disponível para o aluguel de curta temporada na plataforma, o imóvel sai da oferta de aluguel de longo prazo.

**Listings by Rental Type**

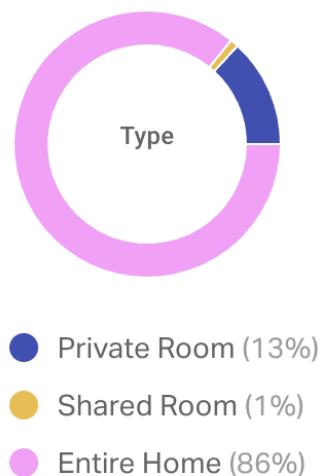


Figura 6: Anúncios ativos por categoria em São Paulo (NOV/2024). Fonte: Airdna - 07/11/2024

A conversão de imóveis aparece em diversos estudos internacionais, sendo indicadas diversas consequências de tal processo. Como visto no capítulo 2, a conversão reduz a oferta de moradia de longa temporada, voltadas aos residentes da cidade. Esse processo leva a um aumento dos aluguéis, principalmente nos bairros com maior presença de anúncios, e um consequente deslocamento da população (LEE, 2016; WACHSMUTH e WEISLER, 2018; COCOLA-GANT, 2016; COCOLA-GANT, GAGO e JOVER, 2020; LÓPEZ et. al, 2020; SOUZA, R. B., e LEONELLI, G. C. V., 2021;).

O estoque de unidades para locação diminui consideravelmente e os preços aumentam, principalmente nos bairros bem localizados, a população mais pobre é obrigada a morar cada vez mais longe, tanto do trabalho quanto de espaços públicos e equipamentos de lazer (SILVEIRA, 2018, p. 40)

Considerando o apelo ao aluguel de curta temporada, há uma tipologia que se privilegia, como visto anteriormente. O aumento de construções de estúdios e microapartamentos estão em grande medida voltados à moradia de curta temporada. Uma reportagem de 2019 do Estadão já anuncia que “incorporadoras miram Airbnb e lançam prédios de moradia temporária” (ALBUQUERQUE). “São apartamentos menores dos que os tradicionais” (IDEM), construídos em bairros que “fazem parte da nova dinâmica imobiliária de São Paulo” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024, p. 9).

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 17.975/2023) visava “incentivar mais moradias em áreas dotadas de boa infraestrutura e empregos” (SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO, 2024), permitindo um maior “adensamento ao longo dos eixos servidos por transporte público”, como apontam Cruz, Araújo e Abreu (2024, p. 14). Nesse sentido, “houve um número recorde de unidades residenciais lançadas na última década, acompanhado de adensamento construtivo em áreas consolidadas e centralidades” (MENDONÇA et al, 2024, p. 2). No entanto, segundo Mendonça et al, apesar disso, “não promoveu a reconcentração da densidade populacional especificamente em áreas próximas à infraestrutura de transporte” (2024, p. 19). Em consonância,

[...] o que se observou foi uma captura dessa diretriz de uso do solo pelo mercado imobiliário na oferta de apartamentos tipo estúdio em áreas atrativas e nas regiões consideradas nobres da cidade, ou seja, vetor sudoeste e desta vez, contemplando efetivamente a área central da cidade, notadamente a região da República e Santa Cecília (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024, p. 14)

Com a conversão e construção de imóveis voltados ao aluguel de curta temporada, sendo constatada a intensa presença do Airbnb, especialmente em áreas centrais e próximas das estações de metrô, temos uma clara competição com a moradia permanente. O caráter desigual e de alta concentração de infraestrutura de São Paulo agrava ainda mais o cenário, sendo os escassos espaços em que a população paulistana consiga morar próxima do trabalho e de áreas dotadas de infraestrutura, transformados em bairros “cada vez mais ocupados por residentes temporários” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024, p. 15).

Especificamente todos os bairros com maior quantidade de anúncios do Airbnb (República, Jardim Paulista, Itaim Bibi, Bela Vista, Pinheiros e Consolação)

aparecem ao menos 10 vezes entre os de melhores no Mapa da Desigualdade (Mapa 10, vide p. 20), sendo eles repletos de infraestrutura urbana, como transporte, oferta de emprego formal, lazer, cultura e qualidade de vida de modo geral. Além disso, alguns aparecem entre os bairros mais caros da cidade. Ainda, considerando as recentes construções, as menores tipologias possuem maior preço por m<sup>2</sup>, para além de voltados ao Airbnb, ou talvez justamente por isso. Assim, percebe-se uma coincidência espacial entre bairros com maior presença do Airbnb, infraestrutura abundante e elevados preços.

Outro fator importante que aparece nos estudos sobre a plataforma é a questão da profissionalização, que é quando um proprietário possui mais de um imóvel, indicando que seu uso vai além do compartilhamento de espaços ociosos. O jornal Folha de São Paulo publicou em 2019 que os maiores anunciantes na plataforma em São Paulo e no Rio de Janeiro se encaixam nessa categoria. Dados do Air DNA revelam que o maior gerente de propriedade da cidade de São Paulo tinha 1206 listagens em setembro de 2024, de um total de 23011, indicando uma alteração do funcionamento da plataforma de Peer-2-Peer para Business-2-Peer. Inclusive, grande parte dos novos apartamentos e estúdios sendo construídos são comprados por quem “tem perfil de investidor, fazendo do aluguel do imóvel um negócio, agora com foco na residência temporária” (ALBUQUERQUE, 2019). Esse fator se agrava ao considerar a alta concentração imobiliária de São Paulo, “com 1% dos donos de imóveis concentrando 45% do valor imobiliário da cidade” (TAMBELLI, 2021, p. 89).

| Who are the largest property managers? |          |         |
|--|----------|---------|
| Property Manager                       | Listings | Reviews |
| Tabas                                  | 1206     | 2745    |
| 360 Suites                             | 616      | 27138   |
| Housi                                  | 615      | 3346    |
| Infinity Select                        | 504      | 2929    |
| Huma Desenv...                         | 365      | 4444    |

Figura 7: Quantidade de anúncios dos maiores proprietários. Fonte: Airdna - 11/09/2024

A plataforma Airbnb vem demonstrando impactar cidades ao redor do mundo em diversos aspectos, entre outros, na questão da moradia. Tendo sido demonstrada tal problemática na cidade de São Paulo, esse trabalho, como os incipientes estudos sobre o Airbnb nas cidades Brasileiras, é uma “tentativa de se jogar luz nas dinâmicas que podem já estar acontecendo na cidade e sobre as quais não dispomos de análises suficientes” (TAMBELLI, 2021, p. 70).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O contexto atual, de financeirização da economia, urbanismo neoliberal e de produção do espaço como condição para a reprodução do capital, “está intrinsecamente ligado ao papel que o turismo passou a desempenhar na economia global” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024, p. 4), sendo o cenário do desenvolvimento das plataformas imateriais enxutas. Nele, o Airbnb ganha dimensões globais e, funcionando a partir de um capital lastreado em negociações imobiliárias, possui um imenso potencial para impactar o espaço. Considerando que “a produção do espaço diz respeito à produção das condições de reprodução da vida” (ALVAREZ, 2022, p. 71), como a questão da moradia, o Airbnb traz consequências que impactam diretamente a vida da população local.

A plataforma é um fenômeno mundial com externalidades nas cidades em que atua, já tendo ampla pesquisa bibliográfica sobre. A pesquisa nacional, apesar de incipiente, está se encorpando. As evidências indicam que a “atividade do Airbnb no Brasil, ultrapassou os contornos do ato supostamente inofensivo de compartilhar e atualmente é um serviço oferecido com rara regulação (Souza, 2021), impactando de formas diversas a dinâmica urbana das cidades em que está presente” (Souza e Leonelli, 2021, p. 12).

Estudos internacionais apontam o aumento de aluguel e o consequente deslocamento da população, porém, diferentemente da gentrificação clássica, os agentes desse processo são investidores e proprietários, não são moradores. Isto é, elementos antes estudados pela ótica da gentrificação vem sendo afetados pelo turismo urbano (COCOLA-GANT, 2016).

Apesar disso, o Airbnb não inventou o aluguel por temporada, a especulação imobiliária ou a segregação socioespacial, mas somou-se a esses processos já existentes, agravando-os. O fenômeno do aluguel por temporada “exacerbou problemas preexistentes e, ao mesmo tempo, catalisou ainda mais a especulação imobiliária em regiões mais bem equipadas com infraestrutura, intensificando assim a crise habitacional e promovendo a segregação socioespacial” (CRUZ, ARAÚJO e ABREU, 2024, p. 4).

Como visto, “as áreas com maior presença do Airbnb são aquelas mais suscetíveis aos aumentos nos preços dos aluguéis” (SHAFER e BRAUN, 2016, apud SOUZA e LEONELLI, 2021, p. 6). Além disso,

[...] a OCDE também considera que o crescimento dos aluguéis de curto prazo intermediados por sites de economia compartilhada tenha relação com o aumento dos preços das propriedades e a expulsão dos moradores das áreas centrais das cidades (SILVEIRA, 2018, p. 43)

Considerando a exacerbada porcentagem de imóveis inteiros em São Paulo, a localização concentrada de infraestruturas urbanas e de anúncios na área central, a profissionalização dos anfitriões e a questão já existente de acessibilidade das moradias nos bairros centrais, a questão do aluguel é pujante, tendo em vista o já mencionado déficit habitacional em São Paulo em decorrência do ônus excessivo. “Nesse viés, destaca-se que quando alugar um apartamento nesse modelo se torna mais vantajoso do que alugá-lo por um longo prazo, há potencial para graves violações ao direito à moradia” (SILVEIRA, 2018, p. 39).

Cocola-Gant (2016) evidencia que o turismo, e podemos dizer até mesmo o Airbnb, por si mesmos não geram o problema de deslocamento da população,

Mas sim por causa da especulação imobiliária, da liberalização dos aluguéis, da falta de habitação social e da falta de regulação do mercado imobiliário. O turismo desenvolve-se como mais uma prática rentista num sistema econômico para o qual a habitação é acima de tudo uma oportunidade de lucro (p. 2)<sup>18</sup>

A moradia, apesar de ser um Direito Humano e um direito pela Constituição brasileira, é, na realidade, um privilégio em que seu acesso é intermediado pelo dinheiro. “O acesso à propriedade foi definido, portanto, o lugar de cada um na cidade, ou a impossibilidade de viver nela” (ALVAREZ, 2022, p. 70). O Airbnb é apenas uma faceta do capitalismo financeiro e do neoliberalismo urbano, mas que aparenta estar causando graves impactos na questão da moradia a nível mundial.

O déficit habitacional e o processo de periferização da classe trabalhadora são crises pré-existentes ao Airbnb na cidade de São Paulo. A crise da moradia e do direito à cidade ganham novos elementos com a plataforma e seus impactos, sendo ressignificada. A busca pela ocupação e revitalização do centro da cidade também não é novidade, mas parece estar se consolidando com o turismo e presença da classe média alta em imóveis de alto padrão na região. Um misto entre a falta de regulamentação e a regulação urbanística que apenas reforça o papel da propriedade, em conjunto com a especulação imobiliária agravam o cenário, e faz

<sup>18</sup> Tradução livre. No original: “sino por la especulación inmobiliaria, la liberación de los alquileres, la falta de vivienda social, y la falta de regulación del mercado de la vivienda. El turismo se desenvuelve como otra práctica rentista más en un sistema económico para el cual la vivienda es sobre todo una oportunidad de beneficio”

com que a "própria produção da cidade se constituísse como negócio e produzindo segregação" (ALVAREZ, 2022, p. 70).

No momento está anunciada uma produção de edifícios voltados para o aluguel por temporada, no entanto ainda não é possível saber se irá continuar. Não é possível saber exatamente quais as consequências do Airbnb na questão da moradia, mas há um aparente processo em curso de conversão de imóveis, aumento de aluguel e deslocamento de moradores, o que reforça a segregação socioespacial e a periferização. Enquanto for privilegiado um urbanismo a favor do capital, não voltado às demandas da população, a tendência é que os problemas se agravem e a população tenha o acesso à moradia e o direito à cidade cada vez mais negados.

## REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B.; ROLNIK, R.; KRIJNEN, M. (2020). The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. *Housing Policy Debate*, 30(4), 481–485. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812>
- CRUZ, R.; ARAÚJO, C.; ABREU, L. Nas tramas do neoliberalismo: o impacto do Airbnb no setor hoteleiro no mercado imobiliário em São Paulo e no Rio de Janeiro, Brasil. 2024. <https://doi.org/10.4000/130ro>
- AIRBNB. Site Oficial: Airbnb: o que é e como funciona. [s.d.] Disponível em <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2503#:~:text=O%20Airbnb%20come%C3%A7ou%20em%202008,de%20diferentes%20pontos%20de%20vista>>. Acesso em: 10 jun. 2024.
- \_\_\_\_\_. Saiba mais sobre o Airbnb. 8 de novembro de 2018. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>>. Acesso em: 17/06/2024
- \_\_\_\_\_. Panorama da comunidade Airbnb Brasil. 2016. Disponível em: <[https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb\\_Brazil\\_MiniReport\\_Portuguese\\_7-29-162.pdf](https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb_Brazil_MiniReport_Portuguese_7-29-162.pdf)>. Acesso em: 17/06/2024
- AirDNA. Short-term rental markets: Brazil. 2025. Disponível em: <<https://app.airdna.co/data/br>>. Acesso em: 10/01/2025
- ALVAREZ, Isabel. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2022.
- ALBUQUERQUE, Naiara. Incorporadoras miram Airbnb e lançam prédios de moradia temporária. Estadão, 28/06/2019. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/economia/radar-imobiliario/incorporadoras-miram-airbnb-e-lancam-predios-de-moradia-temporaria/?srsltid=AfmBOoqWD9GLUIbdilzUUo6d3PIFsvejkCvJdpTd8MX7MvBqlPIILOGX>>. Acesso em: 17/02/2024
- AZNAR, J. P.; SAYERAS, J. M.; ROCAFORT, A.; GALIANA, J. (2017). The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. *Intangible Capital*, 13(1), 147-159. <https://doi.org/10.3926/ic.921>
- CARLOS, Ana Fani A. A reprodução da cidade como "negócio". Urbanização e mundialização : estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.
- COYLE, Diane; YEUNG, Timothy Yo-Cheong. Understanding AirBnB in Fourteen European Cities, 2016. Disponível em: <<https://www.semanticscholar.org/paper/Understanding-AirBnB-in-Fourteen-European-cities-Coyle-Yeung/7cd0f5f80f1501c5f89bee2d07a0f3940ecc6d3>>
- COCOLA-GANT, Agustín. (2016). Alojamiento turístico y desplazamiento de población. Contested-Cities International Conference. WPCC-163504.
- COCOLA-GANT, A.; GAGO, A.; JOVER, J (2020). Tourism, gentrification and neighbourhood change: an analytical framework. *Reflections from Southern*

European cities. In Jeroen Oskam (Ed). The Overtourism Debate. NIMBY, Nuisance, Commodification. Bingley: Emerald. p. 121-135.

COCOLA-GANT, Agustin; SMIGIEL, Christian; HOF, Angela; YRIGOY, Ismael. (2021). Short-term rentals as a new urban frontier – evidence from European cities. Environment and Planning A: Economy and Space, 53(7), 1601-1608. <https://doi.org/10.1177/0308518X211042634>

DAMASCENA, Breno. Tamanho médio dos imóveis lançados em São Paulo é 96 m<sup>2</sup>, segundo levantamento. Estadão Imóveis. 25/09/2023. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/tamanho-medio-dos-imoveis-lancados-em-sao-paulo-e-96-m%C2%B2-segundo-levantamento/>>. Acesso em: 22/11/2024

DIEGUES, L.; CUBAS, M.; TAKAHASHI, F. Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. Folha de São Paulo (online), São Paulo, 24 mai. 2019. Mercado. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>>

DOMÈNECH, Antoni; LARPIN, Blaise; SCHEGG, Roland; SCAGLIONE, Miriam. (2019). Disentangling the geographical logic of Airbnb in Switzerland. Erdkunde. 73. 245-258. 10.3112/erdkunde.2019.04.01.

FOLHA DE S. PAULO. Estudo da Fipe mostra que o Airbnb no Rio e em São Paulo movimentou R\$ 1,5 bi em 2016. 17/04/2017. Disponível em: <<https://estudio.folha.uol.com.br/airbnb/2017/04/1876018-estudo-da-fipe-mostra-que-hospedes-no-rio-e-em-sao-paulo-movimentaram-r-15-bi-em-2016.shtml>>. Acesso em: 14/01/2025

FORBES, 2021. As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/>>. Acesso em: 10/01/2025

GONÇALVES, B. Economia Compartilhada e o Airbnb: um novo contexto no espaço urbano. 2021

GRUPO QUINTO ANDAR. Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb. Agosto de 2024. Disponível em: <[https://publicfiles.data.quintoandar.com.br/indice\\_quintoandar\\_imovelweb/indice\\_agosto\\_2024\\_sp.pdf](https://publicfiles.data.quintoandar.com.br/indice_quintoandar_imovelweb/indice_agosto_2024_sp.pdf)>. Acesso em: 22/11/2024

GUERREIRO, I. de A.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A.. (2022). Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. Cadernos Metrópole, 24(54), 451–476. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401>

HORN, Karen; MERANTE, Mark. Is home sharing driving up rents? Evidente from Airbnb in Boston. Journal of Housing Economics. Volume 38, p.14 - 24, 2017. ISSN 1051-1377, <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>.

IBGE. Síntese de Indicadores Sociais. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/protecao-social/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html?=&t=resultados>>. Acesso em: 10/10/2024

ÍNDICE FIPEAP. Locação Residencial. Informe de Outubro de 2024. Disponível em: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202410-residencial-locacao-publico.pdf>>. Acesso em: 22/11/2024

KALINOSKI, Rafael. (2024). ARTIGO QUEM DÁ MAIS? Correlação entre Airbnb e ônus excessivo com aluguel em metrópoles brasileiras.

LEE, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. Harvard Law & Policy Review, Vol. 10(1), 2016, 229-253.

LOBO, Yure. (2017). Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. Sharing economy and Airbnb: urban and touristic reflections as from São Paulo and Rio de Janeiro.. II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo.

\_\_\_\_\_ (2020). Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo. 14. 32-49. 10.7784/rbtur.v14i3.1841.

LÓPEZ, Miquel-Àngel Garcia; MONSENY, Jordi Jofre; MAZZA, Rodrigo Martínez; SEGÚ, Mariona. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Journal of Urban Economics, Volume 119, 2020, 103278, ISSN 0094-1190, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>. Disponível em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498>>.

MALHOTRA, Arvind; VAN ALSTYNE, Marshall. The dark side of the sharing economy... and how to lighten it. Disponível em: <<https://cacm.acm.org/magazines/2014/11/179830-the-dark-side-of-the-sharing-economy-and-how-to-lighten-it/abstract>

MENDONÇA, P.; LIMA, P.; COSTA, D., CANAN, H.; BENEDUSI, A.; GIACOMINI, L.; AZZOLINI, G.; ANDRADE, L.; STROHER, L.; SANTORO, P.; ROLNIK, R. A expansão – com desadensamento – da Região Metropolitana de São Paulo entre 2010 e 2022. Seção especial–e-metropolis, Rev. Eletrônica de Est. Urb. e Regionais | v. 15| Ano 2024

MIELE, Sávio Augusto. Estratégias de (re)produção do espaço em São Paulo. A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2022.

MONTAGNER, Camila. Airbnb é lucrativo para anfitriões e pesadelo para quem mora de aluguel. Dez/2015. Disponível em: <<https://outracidade.com.br/airbnb-e-lucrativo-para-anfitrioes-e-pesadelo-para-quem-mora-de-aluguel/#:~:text=O%20Huffington%20Post%20apurou%20que,em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A0%C2%A0m%C3%A9dia%20local>>. Acesso em 08/11/2024

NEXO JORNAL. Quais são as reações à gentrificação provocadas por sites de aluguel de imóveis. Disponível em:

<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2016/08/04/Quais-s%C3%A3o-as-re%C3%A1s%C3%A7%C3%A9s-%C3%A0-gentrifica%C3%A7%C3%A3o-provocada-por-sites-de-aluguel-de-im%C3%A9veis>

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Situação das ocupações na cidade de São Paulo. 2021a. Disponível em: <<https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Situacao-das-ocupacoes-na-cidade-de-Sao-Paulo.pdf>>. Acesso em: 17/06/2024

\_\_\_\_\_. População em Situação de Rua. 2021b. Disponível em: <<https://static.poder360.com.br/2024/02/censo-populacao-de-rua-sao-paulo-2021.pdf>>. Acesso em: 22/11/2024

\_\_\_\_\_. Mapa da Cidade. 2024. Disponível em: <<https://capital.sp.gov.br/web/subprefeituras/w/subprefeituras/mapa/250449>>. Acesso em: 18/11/2024.

PULHEZ, M. M.. (2016). A GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL EM SÃO PAULO: Notas sobre as interações entre Estado e empresas privadas. Novos Estudos CEBRAP, 35(2), 99–116. <https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020006>. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/nec/a/D3tgwzhyCcscX8PKCdC9jVQ/?lang=pt&format=pdf>>

REDE NOSSA SÃO PAULO. Mapa da Desigualdade. 2022. Disponível em: <[https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2023/01/Mapa-da-Desigualdade-2022\\_MAPAS\\_23.pdf](https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2023/01/Mapa-da-Desigualdade-2022_MAPAS_23.pdf)>. Acesso em: <18/08/2024>

ROCHA, Danielle Franco da; CASTILHO, Edimilsom Peres; CASTILHO, Eriberto Peres. O visível que oculta e o invisível que revela. Memoricidade, Volume I, Número I, pp. 79-85, Dezembro, 2020.

SEADE TRABALHO. Renda domiciliar e do trabalho em 2023. Jun/2024. Disponível em: <<https://trabalho.seade.gov.br/wp-content/uploads/2024/07/Seade-Trabalho-renda-de-sigualdade-renda-domiciliar-trabalho-estado-sao-paulo-2023-.pdf>>. Acesso em: 17/12/2024

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. 16/09/2024. Disponível em: <<https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/w/legislacao/288078>>. Acesso em: 18/12/2024

SHEPPARD, Stephen; UNDELL, Andrew. Do Airbnb properties affect house prices?. No 2016-03, Department of Economics Working Papers, Department of Economics, Williams College, 2016. <https://EconPapers.repec.org/RePEc:wil:wileco:2016-03>.

SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. O desafio de regulamentar a economia de compartilhamento: o caso do Airbnb face ao direito à moradia. 2018. 61f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito), Departamento de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

SÖDERSTRÖM, Ola; MERMET, Anne-Cécile. (2020). When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík. *Frontiers in Sustainable Cities*. 2. 15. 10.3389/frsc.2020.00015.

SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. (2021). Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.13, e20200400. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio. 2020. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. doi:10.11606/D.8.2020.tde-13042021-193918.

TAMIETTI, Gabriel. SP e MG têm o maior déficit habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro. 15 de maio de 2024. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 07/11/2024.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: Notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz. *Economia do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Jurá, 2017. p. 259-278.

UNITED NATIONS. The Habitat Agenda: Chapter IV: B. Adequate shelter for all. 1996. Disponível em: <<http://www.un-documents.net/ha-4b.htm>>. Acesso em: 06/11/2024

WACHSMUTH, David e WEISLER, Alexander. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 50. 10.1177/0308518X18778038.