

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

Bárbara Fantazzini Oliveira Gonçalves

Título: Economia Compartilhada e o Airbnb: um novo contexto no espaço urbano.

Title: Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy.

SÃO PAULO

2021

Autora: Bárbara Fantazzini Oliveira Gonçalves

Título: Economia Compartilhada e o Airbnb: um novo contexto do espaço urbano.

Trabalho de Graduação Integrado (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.

Orientador: Prof^a Dr^a Rita de Cássia Ariza da Cruz.

SÃO PAULO

2021

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

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

G635e Gonçalves, Bárbara Fantazzini Oliveira
Economia Compartilhada e o Airbnb: um novo
contexto do espaço urbano. / Bárbara Fantazzini
Oliveira Gonçalves; orientadora Rita de Cássia Ariza
da Cruz - São Paulo, 2021.
54 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. Turismo. 2. Economia Compartilhada. 3. Airbnb.
4. Espaço Urbano. I. Cruz, Rita de Cássia Ariza da,
orient. II. Título.

FOLHA DA APROVAÇÃO

Dedico este trabalho aos meus pais, Lilian Oliveira de Souza e Carlos Alberto Gonçalves, que sempre lutaram pela minha educação, aos meus amigos, Sthefany Priscila Amorim, Daniela Durães de Oliveira, Maria Luisa Ferreira Lopes, Ana Maria Palumbo e Guilherme Martins por toda a ajuda, apoio e confiança e a minha orientadora Rita de Cássia Ariza da Cruz, pela sua excelência, dedicação e empatia.

RESUMO

GONÇALVES, Bárbara F.O. A Economia Compartilhada e o Airbnb: um novo contexto no espaço urbano, 57f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

Resumo. Esta monografia tem por objetivo promover uma reflexão crítica sobre o impacto e as problemáticas do *Airbnb* no espaço urbano por meio da Economia Compartilhada. O fenômeno recente tem causado impactos no cotidiano das populações locais e nas redes hoteleiras, sendo indicado como um dos agentes que contribuem para o processo de gentrificação de diversos bairros. Mediante uma revisão bibliográfica, foi observada a transformação que a plataforma *online* vem conduzindo no tecido urbano de algumas cidades do Brasil e do mundo. Os resultados evidenciam que a ação da startup mostra-se presente, mas singular em cada cidade estudada, não sendo possível generalizar a ação do *Airbnb* de maneira homogênea.

Palavras-chave: Turismo. Economia Compartilhada. Airbnb. Espaço Urbano.

ABSTRACT

GONÇALVES, Bárbara F. O. Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy. 57p. Individual Graduation Paper (IGP) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

Abstract: The main objective of this monograph is to promote critical thinking about the impact and the outcomes of Airbnb in the urban space through the Sharing Economy. This recent phenomena has been creating impacts on the daily basis of local populations and the hotel chains, being associated as one of the main agents that contribute to the process of gentrification in many neighbourhoods. Due to a bibliographic review, a shift has been observed at the on-line platform; it has been spreading in the urban fabric in cities from Brazil and around the world. The results showed that the action presented, hence singular on each studied city, it's not possible to generalize the "Airbnb" action homogeneously.

Key words: Tourism. Sharing Economy. Airbnb. Urban Space.

Sumário

Introdução	9
Capítulo 1 - Reflexões conceituais introdutórias	10
1.1. A chamada economia compartilhada	10
1.2 O fenômeno Airbnb	16
Capítulo 2 - O Airbnb e a produção do espaço urbano.	24
2.1. Gentrificação	24
2.2 Regulamentação	26
2.3 O Airbnb e o setor hoteleiro	30
Capítulo 3 - O Airbnb pelo mundo	33
3.1 Europa	33
3.2 Ásia	39
3.3. América	42
3.3.1 Estados Unidos	42
3.3.2 Brasil	45
Considerações Finais	52
Referências	53

Introdução

Desde que as redes de comunicação se intensificaram, plataformas on-line ocuparam um novo lugar na vida social e econômica das pessoas. O acesso agora encontra-se na palma da mão e a segundos de distância. A partir disso, novas relações econômicas estabeleceram-se pelo mundo. E deste movimento de inovações, surge a Economia Compartilhada, que, de maneira geral, tem como base as negociações feitas em plataformas *online* e que obrigatoriamente necessitam do recurso tecnológico para se desenvolverem.

Neste contexto de inovações, surge o aplicativo de aluguéis de curto prazo *Airbnb* (*Air Bed and Breakfast*), que permite com que anfitriões disponibilizem suas acomodações, ou parte delas, para serem alocadas por um período de tempo e também por um preço mais acessível.

Iniciando-se de forma muito tímida, este fenômeno, majoritariamente urbano, ocupa um lugar de preocupação, pois seu avanço evidencia problemas nas grandes metrópoles e em várias cidades em que está presente.

A partir disso, o trabalho em questão tem por objetivo analisar, por meio de uma revisão bibliográfica, a dimensão deste fenômeno e seus impactos. A monografia encontra-se subdividida em três partes: o primeiro capítulo discute aspectos da economia compartilhada, suas principais características e os meios pelos quais se reproduz, além de contextualizar o fenômeno do *Airbnb* e suas problemáticas; o segundo capítulo aborda as problemáticas da plataforma, discutindo questões como, por exemplo, a gentrificação, os desafios regulatórios e os impactos no setor hoteleiro; por fim, o terceiro capítulo abarca estudos de casos mostrando os efeitos do *Airbnb* pelo Brasil e pelo mundo.

Capítulo 1 - Reflexões conceituais introdutórias

1.1. A chamada economia compartilhada

No que tange a Globalização e a difusão das tecnologias, suas reverberações são múltiplas e atingem níveis nunca antes imaginados. Além de possibilitar maior acessibilidade à informação, reduzir fronteiras e distâncias, houve, no início dos anos 2000, o desenvolvimento da *World Wide Web* (escala global da rede mundial de computadores) que ampliou o acesso à internet, fazendo com que inúmeros negócios e atividades econômicas surgissem, estimulando novas formas de negociação e expressando novas relações de trabalho. Como uma das expressões desse contexto contemporâneo, surge a economia compartilhada ou economia colaborativa, propiciando a transição da economia industrial para a economia da informação (SILVA, 2018).

Dredge e Gyimóthy (2015) alegam que o termo economia colaborativa foi cunhado pela primeira vez por Marcus Felson e Joe Spaeth em 1978 e estava vinculado com atividades de consumo conjunto e social. Anos depois, em 2011, Rachel Botsman e Roo Rogers apropriaram-se do termo para incluir a ideia de compartilhamento monetizado que era necessariamente mediada pelo mercado.

Souza (2021) argumenta que a expansão da economia compartilhada ocorre devido a quatro fatores: o primeiro deles é o fator econômico que, em virtude da crise financeira de 2008, fez com que a população economicamente ativa buscasse novas formas de sustento; o segundo diz respeito a fatores políticos pois, com a retração do Estado Social e a sua consequente liberação e desregulação dos mercados, as atividades desse gênero ganharam força e propagaram-se; o terceiro, já citado anteriormente, é o próprio acesso à tecnologia; o último fator é o social, pois, com a chegada da geração millennial à idade adulta, há um novo estilo de vida e de características de consumo. Dessa forma, essas características promovem um ambiente perfeito para que a economia colaborativa ganhe força e seja cada vez mais comum entre os sujeitos.

Segundo Lobo (2017), a economia colaborativa diz respeito ao uso da tecnologia, principalmente no que se refere às plataformas inseridas na lógica peer-to-peer (P2P), que

[...] é utilizado para designar, originalmente, a produção derivada da forma em que uma rede de computadores é utilizada, principalmente, para compartilhamentos de arquivos na qual cada computador faz papel de cliente e servidor, apontando para as novas formas de relacionamento e produção. [...] Atuam no ambiente da web 2.0 e trata de um tipo de relação econômica entre iguais nas quais as partes compartilham valor com base em relações distribuídas e de igualdade. Trata-se de um pilar básico sobre o qual se assenta a proposição da economia e do consumo colaborativo, ao propiciar a mudança do papel entre o "possuir" e o "usar". (BAUWENS, 2007; O' REILLY, 2005, SCAGLIONE, SCHEGG & TABICHET, 2013 apud LOBO, 2017, p,2).

Essa economia de serviços necessita, obrigatoriamente, de recursos tecnológicos para desenvolver-se. Um exemplo disso são as plataformas *on-line*, utilizadas como instrumento de mediação. Atualmente, há um grande número de plataformas que desenvolvem diversos tipos de serviços, tais como, *Airbnb*, *Decolar*, *Uber*, *Ifood* e *Rappi*, os quais, por sua vez, não se limitam apenas ao turismo (LOBO, 2017), pois envolvem também outras atividades econômicas e, além disso, há a possibilidade de compartilhamento de recursos materiais ou imateriais. Segundo Silva (2018), a economia colaborativa possui algumas características gerais:

- a) É mediada pelas redes e plataformas on-line;
- b) Possibilita relação 2p2 entre os envolvidos (de pessoa para pessoa);
- c) Pode ou não haver intermediários entre as transações;
- d) Pode ou não haver compensação financeira;
- e) Possibilita o acesso a bens e serviços e não a propriedade.

Essa atividade desenvolve-se em uma conjuntura econômica na qual as pessoas observaram maior vantagem em ter acesso a bens materiais do que ter a posse sobre eles (SILVA, 2018 *apud*. GANSKY, 2010). Essas mudanças

demonstram uma nova lógica nas relações mercadológicas, como apontado por Luana Alexandre Silva:

Em função das rápidas mudanças vivenciadas pela sociedade pós-moderna, tanto as informações quanto as mercadorias podem perder sua usabilidade com facilidade, tornando-se atrasadas ou obsoletas, fato que favorece alterações no sentido da propriedade por parte dos indivíduos (SILVA, 2018, p.28.)

Pensando e refletindo sobre a economia compartilhada dentro da lógica do turismo, essa expressa-se como um agente econômico disruptor dentro deste mercado, no que se refere ao setor de hospedagem (COCOLA-GANT & SIMIGIEL & YRIGOY & HOF, 2021). Para alguns pesquisadores, a explosão do consumo colaborativo pode ser tão importante para o entendimento da propriedade quanto foi a Revolução Industrial, em detrimento das mudanças possibilitadas (SILVA, 2018), pois agora as relações são criadas dentro de uma nova perspectiva antes nunca vista.

Dredge e Gyimóthy (2015) também trazem uma reflexão sobre diversos estudiosos, como por exemplo, antropólogos, sociólogos e economistas que mostram diferentes perspectivas do fenômeno em questão. Esses pesquisadores apresentam uma tentativa de categorizar este movimento como uma nova lógica econômica disruptiva ou também como uma tendência tecno-social nas sociedades de consumo.

Esses termos muitas vezes compõem a economia de compartilhamento como uma economia híbrida, facilitado pelo avanço digital, um modelo alternativo econômico, intrínseco culturalmente enraizado na moral e fundamentação ecológica. Diferentes conceitualizações têm seu ponto de partida na ecologia humana, ciência da computação, microeconomia neoclássica, antropologia, sociologia pós-moderna, filosofia, política e teoria cultural. Como tal, as metáforas da economia compartilhada são formuladas e unem ideias antes incompatíveis, como, (1) modelos de sistemas econômicos (circuito, regulamentações, redes e vínculos, transações, relacionamentos); (2) perspectivas culturais e morais sobre coexistência humana (negociação, estilo de vida, administração, comportamento pró-social / altruísmo, simbiose colaborativa) e; (3) ideias de eficiência e criação de valor aprimorado (custo zero, total interconectividade, troca direta, uso otimizado da capacidade, recirculação de recursos ociosos) (DREDGE & GYIMÓTHY, 2015, p.6). Tradução livre.¹

¹ No original, lê-se: *These terms often frame the sharing economy as a hybrid, digitally facilitated, alternative economic model embedded in (or rediscovering) deep-rooted cultural, moral and ecological rationales. Different conceptualisations take their point of departure in human ecology,*

Ou seja, devido à multiplicidade de sentidos e de setores econômicos envolvidos com a chamada economia compartilhada, nota-se uma dificuldade em conceituá-la, pois torna-se uma ideia nova e extremamente abrangente, relacionando-se com elementos de diversas áreas. Entretanto, Dredge & Gyimóthy mostram também que a economia colaborativa possui uma tendência em “desbloquear” valores sociais, econômicos e ambientais inexplorados, buscando substituir recursos ociosos, pois, a partir disso, há a possibilidade da criação de novas empresas:

Um dos maiores mantras da economia colaborativa é a promessa de desbloquear os valores sociais, econômicos e ambientais inexplorados / subutilizados em bens suspensos ou inativos (Botsman & Rogers, 2010). Os proprietários dessas ações podem criar mini-empresas e os consumidores tornam-se corretores de informação ativos, produzindo conteúdo e compartilhando suas experiências *online* para que ambos se tornem agentes ativos no processo de transação. Argumentando em torno de linhas tecno tópicas, novas tecnologias estão reunindo vários clientes e provedores para se envolver em relações de confiança (Koopman et al., 2014; Porter & Cramer, 2011). Não apenas tecnologias sociais permitem uma gama ampliada de bens e serviços, mas também reduzem os custos de transação e negociação relacionados à sua compra. (DREDGE & GYIMÓTHY, 2015, p.14). (DREDGE & GYIMÓTHY, 2015, p.14). Tradução livre.²

Dentro da lógica da economia colaborativa, há uma grande diversidade de empresas. Segundo Schor (2014), há quatro categorias: (1) recirculação de bens,

computer science and neoclassic microeconomics, anthropology, postmodern sociology, philosophy, politics and cultural theory. As such, sharing economy metaphors are formulated along and unite previously incompatible ideas, like (1) models of economic systems (circuit, regime, networks and ties, transactions, relationships); (2) cultural and moral perspectives on human coexistence (negotiation, lifestyle, stewardship, prosocial behavior/altruism, collaborative symbiosis) and; (3) ideas of efficiency and enhanced value creation (zero marginal costs, full interconnectedness, direct exchange, optimised capacity use, recirculation of idle resources).

² No original, lê-se: *One of the greatest mantras of the collaborative economy is the promise of unlocking the untapped/underutilised social, economic and environmental values in idle resources (Botsman& Rogers, 2010). Owners of idle assets can set up mini-businesses and consumers become active information brokers by producing content and sharing their experiences online so that both become active agents in the transaction process. Arguing along technotopian lines, new technologies are bringing together multiple customers and providers to engage in effective and trusting relationships (Koopman et al., 2014; Porter & Cramer, 2011). Not only do social technologies allow for an expanded range of goods and services, they also reduce the transaction and bargaining costs related to their purchase.*

(2) aumento da utilização de ativos duráveis, (3) trocas de serviços e (4) compartilhamento de produtos. Há empresas que são destinadas para fins lucrativos e outras não, sustentando uma ideia de uma prática que sugere a redução de desigualdades e maior acesso (Ver tabela 1), ou seja, há empresas que preocupam-se com o ato de compartilhar, sem uma busca fundamentada no lucro, enquanto outras não. Outro elemento importante sob a perspectiva da economia colaborativa é o fato de seu crescimento avassalador ocorrer devido ao apoio de diversas empresas que assumem o capital de risco nesses investimentos.

		Type of Provider	
		Peer to Peer	Business to Peer
Platform Orientation	Non-Profit	Food Swaps, Time Banks	Makerspaces
	For-Profit	Relay Rides, Airbnb	Zipcar

Tabela 1: Divisão de empresas com fins lucrativos e não lucrativos e os tipos de provedores. Fonte: Juliet Schor (2014).

No turismo, a economia colaborativa divide opiniões. Segundo Silva (2018), alguns pesquisadores acreditam que essas plataformas podem trazer vantagens pois proporcionam formas de consumo mais acessíveis, assim como também aumentam o nível de autenticidade nas experiências turísticas pelas relações estabelecidas entre os participantes. Inclusive, algumas empresas consideram o próprio *feedback* como ferramenta extremamente importante para consolidar a confiança entre os usuários:

[...] Entretanto, protagonistas da economia colaborativa no turismo postulam que ferramentas como o feedback de pessoa-pessoa, onde fornecedores e consumidores são avaliados, podem construir confiança e facilitar relações autênticas de anfitrião-visitante, não alcançáveis dentro dos tradicionais

sistemas de turismo. Isso permite que clientes e fornecedores vinculem diretamente recursos de inatividade para ser usados e também minimiza os custos de transação.(DREDGE & GYIMÓTHY, 2015, p.12)Tradução livre.³

Além do discurso que envolve essa troca, existe também a ideia de que a economia compartilhada pode ser um caminho sustentável, além do seu uso utilitário, como uma suposta solução para o hiperconsumo. Schor (2014) também aborda a questão da economia compartilhada como uma alternativa para uma solução mais sustentável, pois mostra que muitos *sites*, que estão imersos nessa lógica, preocupam-se com o impacto ecológico das atividades desenvolvidas.

Os benefícios ecológicos do compartilhamento são frequentemente vistos de forma óbvia: os mercados secundários reduzem a demanda por novos bens, portanto, as “pegadas” diminuem. Ficar em casa reduz as demandas por novos hotéis, assim como compartilhamento de novas ferramentas. No entanto, apesar da crença generalizada que esse setor ajuda a reduzir as emissões de carbono, quase não há estudos abrangentes sobre seu impacto. (SCHOR, 2014, p.7). Tradução livre⁴.

Ou seja, ao pensar na ideia de compartilhamento, naturalmente atribui-se um caráter positivo e que possui benefícios ecológicos, o que facilita a propagação e a aceitação desta nova prática. Silva (2018) argumenta também sobre novos modelos de negócios dentro da perspectiva da economia colaborativa:

Também acredita-se, por exemplo, que esses negócios possam auxiliar a redistribuir o mercado, gerando novas oportunidades para o empreendedorismo e permitindo que as pessoas diversifiquem sua fonte de renda (DUBOIS; SCHOR; CARFAGNA, 2014). Além dos benefícios para o meio ambiente em função da redução do consumo, a sociedade pode ser favorecida, visto que os estilos de vida colaborativos podem gerar inovações coletivas e ampliar o sentimento de cooperação entre as pessoas. (SILVA, 2018,p. 34)

³ No original,lê-se: *However, protagonists of the collaborative economy in tourism posit that tools such as peer-to-peer feedback, where both suppliers and consumers are rated, can build trust and facilitate authentic host-visitor relations not achievable within traditional tourism systems. It allows customers and providers to directly link enabling idling resources to be used, and it also minimises transaction costs.*

⁴ No original, lê-se: *The ecological benefits of sharing are often seen as obvious: secondary markets reduce demand for new goods, so footprints go down.Staying in existing homes reduces the demand for new hotels just as toolsharing reduces new tool purchases. However, despite the widespread belief that the sector helps to reduce carbon emissions, there are almost no comprehensive studies of its impact.*

A economia colaborativa, utilizando a óptica do empreendedorismo, pode tornar-se útil para criar, além de contemplar, novos nichos dentro de um cenário mercadológico, que desenvolve um sentimento de colaboração entre os usuários. Dentro deste cenário, encontra-se a plataforma *Airbnb* (*Air Bed & Breakfast*), que é uma expressão clara deste movimento. No cenário urbano, a empresa torna-se muito polêmica, principalmente pelas suas reverberações.

1.2 O fenômeno *Airbnb*

Conforme foi explanado anteriormente, o *Airbnb* está inserido na lógica da economia compartilhada, visto que constitui-se como um fenômeno urbano recente que implica no aluguel de imóveis ou partes de um imóvel de pessoa para pessoa.

Essa *startup* norte-americana iniciou suas atividades de maneira muito tímida no ano de 2007, quando dois jovens, Brian Chesky e Joe Gebbia, em um momento de dificuldades financeiras, precisando de recursos financeiros para pagar o aluguel, receberam três convidados na cidade de São Francisco, na Califórnia (Souza, 2021).

Começando com o oferecimento apenas de colchão de ar e café da manhã, hoje a empresa opera em torno de 100 mil cidades, além de ter mais de 5,3 milhões de acomodações pelo mundo (AIRBNB, 2021). Seu valor comercial está cotado em aproximadamente 107 bilhões de dólares, ocupando a posição de segunda maior empresa estadunidense, perdendo apenas para a Uber (FORBES, 2021).

A empresa em questão é caracterizada por ser um mercado no qual o anfitrião (pessoa que oferece a sua propriedade) possui espaço no mercado virtual para anunciar, vender, compartilhar e negociar acomodações ao redor do mundo. Sua missão é ajudar a criar um mundo no qual o hospedeiro possa pertencer a qualquer lugar, vivendo no destino, não apenas viajando nele (AIRBNB, 2021):

Com o slogan "sinta-se em casa", o site do Airbnb, plataforma especializada em aluguel temporário, oferece acomodações de anfitriões locais [...] o site se define como um mercado comunitário confiável para que as pessoas anunciem, descubram e reservem acomodações exclusivas em todo o mundo, de um computador, um celular ou tablet (AIRBNB, 2017). A plataforma conta com a participação de diversos criadores como engenheiros, designers, fotógrafos, gerentes de produto, contadores,

administradores, etc., que contribuíram para o seu desenvolvimento procurando oferecer um espaço prático e agradável para as relações entre o hóspede e o anfitrião. (OLIVEIRA et al 2019, p.3)

Conforme Oliveira *et.al* (2019), o *Airbnb* mostra-se extremamente potente no que diz respeito aos aspectos econômicos, tendo crescido vertiginosamente nos últimos anos e tendo mais valor de mercado do que redes hoteleiras como, por exemplo, o grupo Marriott International (Ver tabela 2).

Tabela 1: Comparação do Airbnb e das redes de hotéis

	Capitalização Mercado	Propriedades	Países	Fundação
Airbnb	U \$ 31 bi	3 mi	191	2008
InterContinental Hotels Group	U \$ 9,6 bi	5.300	100	2003
Marriott internacional	U \$ 34,9 bi	6.500	127	1927
Hotéis e resorts Hilton	U \$ 18,7 bi	5.300	105	1919

Fonte: Forbes (2017)

Tabela 2: Comparação entre *Airbnb* e redes de hotéis. Fonte: Forbes (2017). Autores: Oliveira & Bauer & Tomelin & Sohn, 2019.

Observando a tabela, é notória a hegemonia da *startup* norte-americana frente aos grupos hoteleiros. Segundo Lisboa (2017), a empresa em questão é a maior rede de alojamento do mundo sem obter a propriedade de nenhum quarto. O chocante é que, diferentemente das redes hoteleiras que demoram anos para construir suas infraestruturas, o Airbnb, com apenas alguns segundos, obtém uma nova acomodação disponível em sua plataforma. Tambelli (2020) argumenta que o projeto tecnológico da empresa foi pensado para essa finalidade:

O projeto tecnológico do Airbnb foi pensado para lidar com alta quantidade de dados, para ser uma plataforma permanentemente conectada, capaz de manter performance estável e em alta qualidade para os acessos de

usuários distribuídos globalmente. Para além desses elementos, o aprimoramento da plataforma acontece de maneira quase instantânea. (TAMBELLI, 2020, p. 33)

A empresa está classificada, segundo Souza (2021) e Tambelli (2020), como uma plataforma enxuta. Trata-se de um tipo de empresa que opera na lógica altamente terceirizada, uma vez que obtém seus lucros por meio de taxas sobre os serviços prestados pelos usuários com seus próprios ativos.

Entretanto, a dimensão deste fenômeno vai muito além de uma plataforma que negocia hospedagens. De acordo com o próprio site da *startup*, em 2016, ela tornou-se uma das principais parceiras dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro, como uma das promotoras oficiais de acomodações alternativas do evento mundial.

Os impactos do *Airbnb* crescem pelo mundo porque concretizaram-se devido à redução de inúmeras barreiras, tanto físicas quanto imateriais, como argumenta Milton Santos (2000):

[...]a partir de agora a produção se dá à escala mundial, por intermédio de empresas mundiais que competem entre si segundo uma concorrência extremamente feroz, como jamais existiu. [...] Esse motor único se tornou possível porque nos encontramos em um novo patamar da internacionalização, com uma verdadeira mundialização do produto, do dinheiro, do crédito, da dívida, do consumo, da informação. Esse conjunto de mundializações, uma sustentando e arrastando a outra, impondo-se mutuamente, é também um fator novo. Um elemento da internacionalização atrai outro, impõe outro, contém e é contido pelo outro. Esse sistema de forças pode levar a pensar que o mundo se encaminha para algo como uma homogeneização, uma vocação a um padrão único [...] (SANTOS, 2000, p.29).

A lógica da globalização, somada à redução de barreiras entre as nações e, conseqüentemente, empresas mundiais, facilitou ainda mais a propagação do *Airbnb*.

A *startup* usa, principalmente, as cidades para expressar e condicionar suas atividades e, por isso, pode-se afirmar que se trata de um fenômeno majoritariamente urbano, o que torna inegável o papel da cidade como parte extremamente importante e necessária para o desenvolvimento dessa plataforma de negócios.

Como exemplo de alguns impactos dessa atividade, observou-se, em algumas localidades, como Lisboa e Londres, casos de aumento do preço dos aluguéis e flexibilização das leis de despejo (SILVA, 2018). A partir disso, é evidente o quanto essas empresas globais buscam fazer associações com outras empresas e até mesmo com o setor público, tratando a cidade como negócio.

Em outros termos, a produção do espaço da cidade como negócio, antecede, assim, logicamente os negócios na cidade, ou se sobrepõe a eles (SANTOS, 2015). Assim, é a concepção mercadológica que prevalece no andamento e no desenvolvimento das cidades contemporâneas.

Nos casos de despejo observados em Lisboa, por exemplo, pode-se considerar uma nova configuração urbana que estabelece um novo caráter à metrópole:

A nova cara da “metrópole terciária” não foi constituída sem a violência dos despejos e dos tratores que apagaram os registros e a memória do espaço anterior. A nova identidade da metrópole foi antes não uma demanda dos novos segmentos nela instalados, mas parte de uma estratégia arranjada pelo poder público e o segmento de incorporações (SANTOS, 2015, p. 37)

Conforme a citação, a cidade torna-se um novo foco dentro da lógica capitalista que não aparece apenas como reserva de valor, mas como investimento possível para gerar mais valor (MIELE, 2015). Logo, a *startup* atua como um agente que altera a lógica da cidade, reforçando sua existência enquanto um negócio e impactando as relações sociais nesses lugares.

Mermet & Sanderstrom (2021), em um estudo de caso sobre o impacto do *Airbnb* em Reykjavik, no litoral da Islândia, discutem acerca do impacto das plataformas digitais e argumentam sobre o urbanismo de plataforma. As autoras alegam que se trata de uma forma de “urbanismo inteligente”. E esse processo está caracterizado por um equilíbrio de poder desigual entre as empresas de plataforma e legisladores locais.

As autoras analisam como essas empresas, por meio do controle do uso de fluxo dos dados, exercem um controle onipresente nas cidades, remodelando a materialidade, o cotidiano e a sua governança:

1) Materialidade. Plataformas digitais de aluguel de curto prazo têm sido dimensões cruciais e facilitadoras da explosão do turismo que a cidade testemunhou na última década. A intermediação digital proporcionou aos turistas acesso direto a uma grande coleção de residências locais e, para os locais, abriu um novo forma de ganhar renda por meio da mercantilização de sua casa. Isso desencadeou grandes mudanças na esfera econômica da cidade, confundindo os limites entre habitação e alojamento turístico (Stabrowski, 2017). 2) Vida cotidiana. Além disso, como outras cidades onde análises foram feitas (Adamiak, 2018; Wachsmuth e Weisler, 2018), a oferta do Airbnb é altamente concentrada no distrito central, com efeitos significativos na vida cotidiana desses bairros. Houve mudanças dramáticas onde 70% das casas estão listadas na plataforma: o sentido local de lugar é afetado por diferenças no ritmo de vida entre moradores e turistas, a estrutura de varejo é modificada e as características demográficas do bairro são alteradas: por exemplo, escolas locais enfrentaram o fechamento de aulas devido a substituição de famílias por turistas nos edifícios residenciais da área. (3) Dinâmica socioeconômica. A plataforma das estadias se transformou no que costumava ser uma prática inferior e alternativa neste novo segmento de mercado de moradia (aluguel por pouco tempo). Como consequência disso há dois tipos de mercado de aluguéis que caminham paralelamente (longo e curto) criando uma nova forma de lacuna (Smith, 1979) encerrando a dinâmica local do mercado de moradia. (Mermet & Sandertrom, 2010, p. 3) Tradução livre⁵.

Desta maneira, é notório o quanto o *Airbnb* remodela os espaços urbanos tanto em níveis materiais quanto imateriais. Além disso, as plataformas do *Airbnb* e da *Uber*, disseminam o discurso meritocrático e do empreendedorismo, divulgando a ideia de que todos podem ser seus próprios patrões.

Tambelli (2020) mostra que, nessa perspectiva do discurso meritocrático e do empreendedorismo, há a defesa do que seria o homem autônomo, esforçado e

⁵ No original, lê-se: (1) *Materiality*. Short-term rental digital platforms have been crucial dimensions and facilitators of the massive tourism boom that the city has witnessed over the past decade. Digital intermediation has provided tourists with a direct access to a large collection of local homes and, for locals, has opened a new way to earn income through the commodification of their home. This has triggered major changes in the material production of the city by blurring the lines between housing and tourism accommodation (Stabrowski, 2017). (2) *Everyday Life*. Furthermore, like other cities where analyses have been done (Adamiak, 2018; Wachsmuth and Weisler, 2018), Airbnb supply is highly concentrated in the central district, with significant effects on the everyday life of these neighborhoods. There have been dramatic changes in streets where 70% of the houses are listed on the platform: the local sense of place is affected by differences in the rhythm of life between locals and tourists, the retail structure is modified and the demographic features of the neighborhood are altered: for example, local schools have faced class closures due to the replacement of families by tourists in the residential buildings of the area. (3) *Socio-economic dynamics*. The “platformisation” of home-stay has thus turned what used to be a marginal and alternative practice (home-stay) into a new segment of the housing market (short-term rentals). As a consequence, there are two types of rental markets running in parallel (long and short term rentals), creating a new form of rent gap (Smith, 1979) disrupting the local dynamics of the housing market.

capaz de enfrentar as adversidades. Há uma ilusão de que todos possuem a mesma capacidade e condições para alcançar esses espaços de privilégio social, enquanto também há uma política de precarização do trabalho, com excesso de carga horária, alta rotatividade e baixos salários.

A alternativa para sair desse ambiente de precarização do trabalho seria por meio da sindicalização dos usuários. Segundo Schor (2014), o *Airbnb*, desde 2013, encoraja seus usuários e anfitriões a organizarem-se, criando grupos que se reúnam *online* e *offline* para uma série de finalidades, incluindo o compartilhamento de conselhos sobre políticas públicas, com o objetivo de proporcionar um ambiente que crie uma regulamentação mais favorável.

Por outro lado, embora seja um ambiente que promova precariedade, há também a discussão sobre quem participa efetivamente da plataforma, ou seja, quem são os anfitriões e, por consequência, os proprietários. A partir disso, segundo Cocola- Gant *et.al* (2021), o *short rent terms* - aluguéis de curto prazo que caracterizam o regime de contrato das propriedades do Airbnb - são disponibilizados majoritariamente por mercados imobiliários e pela classe média branca capitalizada:

Nos últimos anos, os estudiosos enfatizaram que os anfitriões individuais são geralmente brancos, de classe média e pessoas altamente educadas (Mermet, 2021; Roelofsen, 2018), que possui substancial capital cultural e "capital cosmopolita" (Ladegaard, 2018) e que, por sua vez, o aluguel no Airbnb reforça o processo de desigualdade de renda como apenas uma minoria de cidadãos de classe média se beneficia da plataforma (Schor, 2017). (COCOLA - GANT, SMIGIEL & YRIGOY & HOF, 2021, p.4)Tradução Livre⁶.

Sendo assim, estudiosos do tema explicitam que essa dinâmica expressa pelo *Airbnb* mostra-se como uma expressão de classicismo e racismo, a qual reforça o processo de desigualdade.

Cocola-Gant *et.al* (2021) afirmam que, em bairros majoritariamente resididos por negros, nos Estados Unidos, a maior parte dos seus proprietários são brancos. O que deixa evidente que, por mais que a lógica da economia compartilhada

⁶ No original, lê-se: *In recent years, scholars have stressed that individual hosts are usually white, middle-class, and highly educated people (Mermet, 2021; Roelofsen, 2018), who possess substantial cultural capital and 'cosmopolitan capital' (Ladegaard, 2018) and that, in turn, renting on Airbnb reinforces the process of income inequality as only a minority of middle-class citizens benefit from the platform (Schor, 2017).*

assuma uma perspectiva do *self made man* e também mostra-se como uma forma de contornar a regulamentação, a posse da propriedade não rompe com os processos de desigualdades, porque permanece com a elite branca.

Mesmo que grupos economicamente menos favorecidos tenham acesso à propriedade, o direito à habitação não é garantido dentro da política de *short rent terms*. Além disso, muitos estudos mostram que o *Airbnb* está, em sua grande maioria, localizado nas áreas centrais dos grandes centros urbanos:

Nas primeiras pesquisas urbanas sobre SRTs (*short rent terms*), os estudiosos aplicaram principalmente análises espaciais e quantitativas com base no que foi visto como a evidência mais confiável para descrever o fenômeno: dados copiados do site do Airbnb. Esta pesquisa sugere que, em áreas centrais urbanas, a maior parte dos destinos turísticos, a tendência é o mercado relacionado à comercialização de apartamentos disponíveis por todo ano e que a maioria do rendimento do Airbnb é gerado pelas moradias fornecidas por multi-proprietários. (COCOLA - GANT, SMIGIEL & YRIGOY & HOF, 2021, p.3) Tradução livre⁷.

Tambelli (2020) argumenta sobre o quanto essas empresas também estão apenas objetivadas em gerar lucro:

Assim, é importante localizar essas empresas e economias emergentes como resultados de mecanismos capitalistas, mostrando que seguem implicadas dentro de um sistema de exploração, exclusão e competição, com o objetivo de gerar lucro. Enxergamos essas plataformas como respostas do contextos das contradições e crises capitalistas, sendo uma extensão do modelo atual. (TAMBELLI, 2020, p.29)

É evidente que, apesar de todo o discurso inclusivo, ecológico e emancipador, há uma lógica que prevalece: a do lucro . Recorrentemente, o capitalismo busca constantemente novas formas de exploração. Essas atividades mostram ainda mais o surgimento de monopólios, violações de privacidade e exploração trabalhistas, além de processos de competições desleais (TAMBELLI,

⁷ No original, lê-se: *In the early urban research on STRs, scholars mainly applied spatial and quantitative analyses and relied on what has been seen as the most reliable evidence to describe the phenomenon: data scraped from the Airbnb website. This research suggests that, in central urban areas of major tourist destinations, the tendency of the market is toward increased commercialization of entire apartments available all year round and that the majority of Airbnb revenues are generated through entire homes supplied by multi-listing hosts (Deboosere et al. 2019; Dogru, et al. 2020; Kadi et al, 2019; Gil & Sequera, 2020).*

2020). A partir disso, serão discutidas nos próximos capítulos as principais problemáticas acerca do fenômeno urbano *Airbnb*.

Capítulo 2 - O *Airbnb* e a produção do espaço urbano

O *Airbnb*, por se tratar de um fenômeno recente, tem sido um tópico bastante comentado e investigado, tanto pelas suas questões políticas quanto acadêmicas. A empresa abarca um novo nicho do mercado turístico, pois atende a um novo conceito de turismo flexível, no qual o turista, por meio das plataformas de aluguéis de curto prazo, consegue estruturar sua viagem de maneira inovadora, inclusive com a ajuda do anfitrião local.

A partir disso, a chegada da plataforma nas grandes cidades tem promovido transformações intensas, entre elas, processos de gentrificação, questões sobre regulamentação, além das polêmicas que envolvem o setor hoteleiro e o imobiliário.

2.1. Gentrificação

Estudiosos comentam que a intensificação do *Airbnb* passou a gentrificar os bairros. Entretanto, o processo de gentrificação não ocorre apenas pela chegada do *Airbnb*, mas sua presença pode dar início a este processo. Segundo Nieuwland e Melik (2018):

[...] *Airbnb* não é o único fator que contribui para a gentrificação (do turismo); mudanças de bairro são frequentemente misturadas com problemas já existentes relacionados ao turismo e / ou gentrificação (Stors & Kagermeier, 2017). De acordo com Ioannides *et al.* (2018), é difícil avaliar os efeitos do *Airbnb* em meio a processos mais amplos de turistificação, pois os impactos de *SRT* são semelhantes aos impactos gerais do turismo urbano. Os principais problemas com os *SRTs* vêm do fato de que eles estão mais frequentemente localizados em áreas residenciais, deslocando assim os impactos para áreas mais calmas da cidade. Em áreas já turísticas, os *STRs* estão intensificando as externalidades negativas do turismo urbano, uma vez que operam ao lado da indústria do turismo tradicional. (NIEUWLAND & MELIK, 2018, p.4). Tradução livre⁸

⁸ No original, lê-se: *Of course, Airbnb is not the only factor contributing to (tourism) gentrification; neighbourhood changes are often intermingled with already existing problems related to tourism and/or gentrification (Stors & Kagermeier, 2017). According to Ioannides et al. (2018), it is difficult to evaluate Airbnb's effects amidst broader processes of touristification, as STR impacts are similar to the general impacts of urban tourism. The main issues with STRs come from the fact that they are more often located in residential areas thus shifting the impacts to quieter areas of the city. In already*

Além disso, com os aluguéis de curto prazo a preços mais baixos, os turistas ampliam suas estadias nas cidades, consumindo mais e, como consequência, movimentando o setor de atividades do turismo (NIEUWILAND & MELIK, 2018), o que pode elevar o custo de vida local pelo aumento do fluxo turístico.

Em Lisboa, temos um exemplo do efeito do *Airbnb* e da gentrificação dos bairros centrais. Segundo Silva (2018), tudo começou pelo programa de reabilitação urbana promovido pelo governo. Com as obras de recuperação dos edifícios dos bairros de Alfama, Bairro Alto, Cais do Sodré e Mouraria, houve, naturalmente, um processo de valorização. Há também a própria pressão da atividade turística, que fez com que os preços dos aluguéis aumentassem.

De acordo com a autora, desde 2017, o governo português tem flexibilizado ainda mais as leis de turismo, o que facilitou o desenvolvimento do *Airbnb* para crescer e ocupar mais espaço, por meio das acomodações de curto prazo. Silva (2018) aponta para uma estratégia que mostra uma clara transição de um modelo administrativo do governo para um empreendedorismo urbano. Tal fato é evidenciado pelo fato de o custo de vida em Lisboa agora ser mais alto do que em Londres:

O impacto da globalização cultural e econômica, a adoção do sistema urbano neoliberal, políticas e a desregulamentação do mercado imobiliário em resposta a um período de crise, juntamente com a difusão das plataformas de compartilhamento doméstico, como o *Airbnb*, tiveram um tremendo impacto nas mudanças observadas em Lisboa nos últimos anos, mas também nas muitas outras cidades ao redor do mundo.(SILVA, 2017, p.5) Tradução livre⁹

Ademais, a autora aponta que há casos de acordos dessas plataformas *online*, tal como o *Airbnb*, com os governos locais para flexibilizar as leis de aluguel de longo prazo para expulsar as populações locais. Com isso, os casos de despejos

touristified areas, STRs are intensifying negative externalities of urban tourism since they are operating alongside the traditional tourism industry.

⁹ No original, lê-se: *The impact of both cultural and economic globalization, the adoption of neoliberal urban policies and the deregulation of the real estate market in response to a period of crisis, together with the pervasiveness of home sharing platforms such as Airbnb have had a tremendous impact in the changes observed in Lisbon in the past few years, but also in many other cities around the world.*

de população local tornam-se mais frequentes, e o direito à habitação mostra-se estremecido.

No caso em questão, os bairros centrais, bem como os considerados turísticos são os principais focos da plataforma. A partir desse foco, esses bairros são os que apresentam o aumento do aluguel. Por fim, a autora coloca como urgente a necessidade de regulamentação:

A prevalência da economia compartilhada pode ter o potencial de contrabalançar as imperfeições do mercado e construir uma sociedade sustentável e democrática. Mesmo assim, dado o potencial inexplorado de produção e consumo colaborativos, e a necessidade de uma plataforma e outras ferramentas que conectam compartilhadores, grandes corporações fizeram seu caminho, levantando questões urgentes sobre como regulamentá-los (SILVA, 2017, p.25) Tradução livre¹⁰.

Desta forma, retomando a citação, a emergência da economia compartilhada mostra-se como um fator que altera não só o cotidiano das populações locais, mas também as relações econômicas locais, o que mostra que essa relação entre as grandes corporações, plataformas *online*, com os governos locais devem ser reguladas com urgência para que situações mais severas e críticas não venham a se desenvolver.

2.2 Regulamentação

Como visto no tópico anterior, a *startup* em discussão pode, de acordo com a dinâmica de cada cidade, gentrificar bairros. E, por se tratar de uma atividade econômica recente, as questões regulatórias ainda são novas e muitas são extremamente polêmicas. Além disso, o *Airbnb* possui um efeito diferente em cada cidade e desta maneira não há uma discussão homogênea sobre como devem ser construídas as regulamentações.

¹⁰ No original, lê-se: *The prevalence of the sharing economy could have the potential to counterbalance the imperfections of the market and build a sustainable and democratic society. Nevertheless, given the untapped potential of collaborative production and consumption, and the need for a platform and other tools that connects sharers, big corporations have made their way in, raising urgent questions on how to regulate them.*

Nieuwland e Melik (2018) relatam que regulamentar o *Airbnb* é um grande desafio. A questão principal é que a empresa é uma plataforma ponto a ponto, logo, suas dimensões ultrapassam esse modelo regulatório. Além disso, é extremamente difícil rastrear e verificar se os anfitriões estão cumprindo as regras. As autoras apontam que há três opções de regulamentação:

A proibição total, a abordagem *laissez faire* e a limitação do Airbnb com certas restrições (Guttentag, 2015; Jefferson-Jones, 2014; Moleiro, 2014). O *laissez-faire* dificilmente pode ser considerado um regulamento, uma vez que nenhuma medida concreta é tomada, mas, em alguns casos, os governos locais têm sido capazes de fazer um acordo com a Airbnb a fim de receber impostos sobre as transações feitas na plataforma (Linhas, 2015). A proibição implica a proibição total dos STRs, em toda a comunidade ou em um determinado distrito. Embora isso potencialmente contenha externalidades negativas, os governos locais estariam perdendo receitas fiscais e arriscando criar um mercado clandestino para os aluguéis de curto prazo. (Jefferson-Jones, 2014). (NIEUWLAND & MELIK, 2018, p.5) Tradução livre¹¹

Dentre as regulamentações já feitas, a limitação mais comum é em relação à quantidade de acomodações de curto prazo, como por exemplo, o número de visitantes e dias que as habitações podem ser alugadas. Também há restrições sobre segurança, como a instalação de detectores de fumaça e documentações para os anfitriões obterem licença para alugarem partes de suas casas (NIEUWLAND & MELIK, 2018).

Nieuwland e Melik (2018) observaram que, na Europa, com exceção de Barcelona, há uma política menos restritiva para os aluguéis de curto prazo, enquanto nos Estados Unidos, com exceção de Denver, as políticas já são mais rígidas. Uma justificativa para esta situação é pelo fato de o *Airbnb* ser ativo há mais tempo nos Estados Unidos.

A situação torna-se ainda mais complexa e polêmica quando se observa, no caso da cidade de Denver, que o crescimento das plataformas foi o que impulsionou o turismo. Logo, a parcela que se aproveita desse crescimento pela maior

¹¹ No original, lê-se: *As discussed above, there are three main options to regulate Airbnb: a full prohibition, the laissez faire approach, and the limitation of Airbnb with certain restrictions (Guttentag, 2015; Jefferson-Jones, 2014; Miller, 2014). Laissez-faire can hardly be regarded as regulation since no concrete measures are taken, but in some cases, local governments have been able to make a deal with Airbnb in order to receive taxes over transactions made on the platform (Lines, 2015). Prohibition implies banning STRs altogether, in the entire community or in a certain district. Although this potentially counters negative externalities, local governments would be missing out on tax revenues and risk the creation of an underground market for STRs (Jefferson-Jones, 2014).*

movimentação é contra as regulamentações do *Airbnb*. Observa-se ainda que as preocupações para a regulamentação estão centradas em duas questões:

A maioria das cidades está se concentrando em duas externalidades negativas em particular: (1) a escassez de moradias populares e (2) as mudanças de bairro, ambas representando os interesses dos residentes. O caráter disruptivo do Airbnb para a indústria de hospedagem tradicional (Guttentag, 2015) é considerado menos problemático (NIEUWLAND & MELIK, 2018, p.13) Tradução livre¹²

Além disso, as autoras apontam pelo temor do uso de plataformas de *short rent-terms*, como o *Airbnb*, para uso comercial, isto é, comparar habitações para usá-las apenas com essa finalidade.

Em relação a Oslo, na Noruega, Vinodravod, Leick e Kivedal (2020) apontam que grande parte das medidas regulatórias já em vigor mostram-se mais como ações de tentativa e erro do que uma estratégia política estruturada. Os autores apresentam uma dificuldade em promover uma medida regulatória única para o Airbnb em escala mundial.

Eles sugerem que os resultados de seus estudos revelam que pensar em uma tributação para o *Airbnb* tende, ao longo do tempo, a promover uma distribuição mais uniforme das acomodações espaço urbano, evitando cenários mais perturbadores no que diz respeito ao acesso à moradia.

Um outro desafio presente é que não há conhecimento de até que ponto essas plataformas crescerão e quais demandas serão atendidas. Isso evidencia uma clara dificuldade de regular a ação da plataforma (VINODRAVOD & LEICK & KIVEDAL, 2020).

Entretanto há uma evolução sobre o regulamento do *Airbnb* desde o seu surgimento. Briel e Dolnicar (2020) trazem em suas análises a contradição que cidades como São Francisco, Hobart, Viena, Londres, Tóquio e Reykjavik passaram. Antes, possuíam regulamentos extremamente rígidos para acomodações de curto prazo até o momento em que estas se tornaram um fenômeno.

¹² No original, lê-se: *Most cities are focussing on two negative externalities in particular: (1) the shortage of affordable housing and (2) neighbourhood changes, both representing the residents' interests. The disruptive character of Airbnb for the traditional lodging industry (Guttentag, 2015) is regarded as less problematic.*

Posteriormente, com a popularização da plataforma, houve pressão por meio dos anfitriões, turistas e fornecedores dessas acomodações para que tais medidas fossem flexibilizadas. Em contrapartida, cidades como Paris, Amsterdã, Barcelona, Nova Iorque e Berlim possuem um caminho contrário, tornando suas políticas mais rígidas e controladoras.

A partir dessa análise, é necessário que ocorra a regulamentação de plataformas de curto prazo quando há alta demanda turística que pressiona os residentes locais. Ainda que ocorra uma queda momentânea no número de registros, dado a flexibilidade da plataforma, é esperado que se recupere rapidamente (BRIEL E DOLNICAR., 2020).

Sob a perspectiva do Direito, no que tange às leis brasileiras, Silva, Paiva e Diniz (2017) compõem uma crítica no que diz respeito aos desafios regulatórios da economia compartilhada. Um primeiro elemento é o fato de que a economia compartilhada é recente, por consequência, a própria literatura jurídica sobre o tema é nova ou inexistente. Os autores também apontam que, por mais que o fenômeno seja novo, a ausência regulatória pode implicar um conflito sério entre a própria necessidade de regulação, assim como a própria necessidade de inovação, que promove um embate extremamente complexo. Em outras palavras, a ação de regular pode ser prejudicial àqueles que utilizam plataformas *online*.

Além disso, há um claro interesse pessoal e comercial nas ações regulatórias, as quais mostram mais uma vertente que dificulta este processo. Por fim, os autores frisam que todo o campo que permeia as questões regulatórias geram três grandes debates:

O primeiro deles diz respeito à incerteza. A incerteza, por óbvio, é um dado intrínseco ao processo de inovação. No entanto, graus elevados de incerteza têm por consequência justamente a inatividade criativa. Os agentes econômicos serão, de fato, relutantes em inovar caso haja fundadas dúvidas de que seus novos modelos de negócios serão aceitos pelos legisladores e reguladores (STEWART, 1981, p. 1.280-1.281) ou caso haja constantes e incoerentes revisões legislativas ou judiciais a respeito desses modelos [...]. O segundo elemento trata-se da complexidade. É imperativo que reconheçamos que a inovação é fenômeno, processo ou resultado complexo e, como complexo que é, não pode prescindir de soluções orquestradas, orgânicas, conjunturais – ao contrário de soluções simplistas.[...] O terceiro elemento para o qual se chama atenção é a temporariedade ou flexibilidade. Conforme já aduzido, a inovação é um fenômeno complexo e permeado, naturalmente, pela incerteza. Dessa forma, qualquer modalidade de

legislação e regulação que se pretenda fechada em si mesma estará, inevitavelmente, fadada ao descrédito e à inaptidão para disciplinar, de maneira adequada, os fatos sociais e econômicos, em algum momento do tempo. (SILVA & PAIVA & DINIZ, 2017, p,116)

Como exposto até aqui, fica evidente que as ações do Airbnb necessitam de regulamentação, todavia, elaborar tais ações demanda atitudes complexas e que necessitam de muito cuidado e, não devem, como dito anteriormente, se dar de forma aleatória. Ademais, cada medida regulatória deve ser pensada por cada localidade e não de maneira unânime e verticalizada.

2.3 O *Airbnb* e o setor hoteleiro

No que se refere à polêmica e ao impacto que envolve a atividade desenvolvida pela plataforma do *Airbnb*, é evidente que os hotéis são o primeiro grupo a sinalizar um incômodo com *startup*, principalmente, pelo fato de não terem as mesmas medidas regulatórias e crescerem em um espaço de tempo muito menor do que um hotel ou rede hoteleira podem alcançar.

Primeiramente, é interessante salientar que não se pode generalizar ou impor as mesmas medidas regulatórias bem como análises sobre os impactos dessa empresa de forma unilateral pelo mundo. No próximo capítulo, com os estudos de casos da empresa de alugueis de curto prazo pelo mundo, ficará evidente que em cada local há uma reverberação distinta. Tal fenômeno não se dá de forma distinta em relação aos hotéis.

Dogru *et. al* (2020) analisaram o impacto do Airbnb sobre a rede hoteleira nos Estados Unidos, no estado do Texas. Para iniciar a discussão, os autores apresentam que parte da literatura produzida sobre os impactos do Airbnb na rede hoteleira são inconclusivos, com escopo geográfico limitado e com falta de diferenciação entre os tipos de organização da indústria hoteleira. Contudo, para realizar a análise proposta, dividiram a análise em três tipos de hotéis: os hotéis independentes, as redes hoteleiras e os hotéis franquizados.

A partir dessa divisão, os resultados mostraram que o aumento das listagens afetou o mercado de aluguéis, contudo este efeito não foi uniforme nos grupos observados. As redes independentes e as redes hoteleiras foram as mais afetadas em comparação às redes franqueadas. Para as redes franqueadas, o efeito do *Airbnb* foi positivo.

Os autores sugerem inclusive que a chegada do *Airbnb* nas cidades, com preços mais atraentes, pode encorajar as pessoas a viajarem e, com isso, ocorrer um aumento nas taxas de ocupação.

Em uma outra análise, Mhlanga (2020) observou o impacto do *Airbnb* nos hotéis em algumas cidades da África do Sul. O autor comenta que os críticos da plataforma alegam que ela possui uma facilidade em relação à rede hoteleira pela flexibilidade de regulamentação:

Em contraste, devido aos baixos custos marginais e às baixas barreiras de entrada, o Airbnb é caracterizado pela oferta flexível de quartos, o que pressiona os preços para baixo e impacta negativamente na lucratividade do hotel. Consequentemente, a flexibilidade e facilidade do Airbnb de aumentar a oferta de quartos, devido à falta de regulamentação, mitiga a capacidade dos hotéis de extrair preços mais altos durante os períodos de pico e impactam significativamente na receita do hotel por quarto disponível (RevPAR) (Dogru et al., 2019) (MHLANGA, 2020, p.2). Tradução livre¹³

Por outro lado, defensores argumentam que se trata de um modelo de negócios fundamentalmente diferente e que atende a um novo conjunto de clientes e, portanto, não compete diretamente com a indústria hoteleira (MHLANGA, 2020).

Por fim, os resultados obtidos por Mhlanga (2020) mostram que o impacto do *Airbnb* na Cidade do Cabo, Joanesburgo e Durban, na África do Sul foram difíceis de serem observados e apenas algumas nuances foram perceptíveis. Todavia, foi na cidade de Durban que os efeitos foram mais intensos.

Observou-se que houve impacto positivo entre hotéis de médio e alto padrão, mas houve impacto negativo e até em grande magnitude em hotéis mais econômicos e de baixo padrão, com diminuição de até 35% nas hospedagens. O

¹³ No original, lê-se: *In contrast, because of low marginal costs and low entry barriers, Airbnb is characterised by flexible room supplies which press down prices and negatively impact on hotel profitability. Consequently, Airbnb's flexibility and ease of adding room supplies, owing to a lack of regulation, mitigates hotels' abilities to extract higher prices during peak seasons and significantly impacts on hotel revenue per available room (RevPAR) (Dogru et al., 2019).*

autor sugere que, ao contrário da noção disruptiva colocada por Christensen (2006), as descobertas mostram que o *Airbnb* pode beneficiar o setor hoteleiro, já que os padrões de sazonalidade podem complementar os dos hotéis.

Sainaghi e Baggio (2020) observaram o impacto do *Airbnb* em Milão, na Itália. A cidade em questão, segundo os autores, caracteriza-se por ser um centro de moda, além de uma cidade que atrai turistas pelo seu caráter histórico. Logo, o turismo da cidade tende a ser ou na área de negócios, ou de lazer. Com isso, observaram uma dinâmica distinta entre o volume de hospedagens durante a semana e aos finais de semana. Os estudos feitos sugerem que o *Airbnb* é mais utilizado para o lazer do que para viagens de negócio, e que, viagens que são feitas em grupo possuem maior preferência pelo *Airbnb* do que hotéis:

A evidência de Milão sugere que as inscrições no Airbnb são mais competitivas durante os finais de semana e períodos de férias, quando o segmento de mercado atraído claramente se concentra em clientes que buscam lazer. Em particular, durante esses dois períodos, a sincronização entre as duas séries de alojamentos é relativamente alta e pode gerar algumas ameaças competitivas. Em contraste, durante a semana e dias úteis, as inscrições do Airbnb mostram dessincronização, sugerindo, no caso de Milão, a ausência de qualquer ameaça de substituição razoável entre as duas ofertas. Este resultado pode ser estendido para a série temporal do ano (SAINAGHI & BAGGIO, 2020, p.8) Tradução livre¹⁴

Nesse sentido, os autores mostram que o mais coerente para verificar o impacto do *Airbnb* nos hotéis é observar o caráter turístico da cidade e quanto da plataforma *online* atenderá as demandas do público. Desta forma, bem como as questões regulatórias, o impacto do *Airbnb* nos hotéis ocorrerá de forma distinta, levando em consideração a localização e também de acordo com cada tipo de hotel, sejam eles franquizados, de rede ou independentes. A partir disso, a necessidade de estudos e de contribuições para a literatura que paute esses impactos podem auxiliar em uma análise mais adequada sobre o tema.

¹⁴ No original, lê-se: *The evidence from Milan suggests that Airbnb listings are more competitive during weekends and holiday periods, when the attracted market segment clearly focuses on leisure clients. In particular, during these two periods, the synchronization between the two lodgings series is relatively high and can generate some competitive threats. By contrast, during weekdays and working days, Airbnb listings show desynchronization, suggesting, in the case of Milan, the absence of any reasonable substitution threat between the two offers. This result can be extended to the year time series.*

Capítulo 3 - O *Airbnb* pelo mundo

Este capítulo tem como objetivo contextualizar a realidade do *Airbnb* em cidades do Brasil e do mundo, com a perspectiva de materializar as problemáticas vistas nos capítulos anteriores. Dentre todas as adversidades discutidas, temos a questão da habitação como uma das polêmicas centrais no que diz respeito ao uso da plataforma. Quando observamos isso no contexto de diversas cidades, ficam visíveis semelhanças em relação ao impacto da chegada das plataformas de alugueis de curto prazo.

3.1 Europa

Iniciando por uma cidade extremamente conhecida por movimentos anti-turistas, Barcelona vivencia uma série de problemáticas, principalmente após a intensificação do *Airbnb* na região. No estudo analisado, López *et. al* (2020), observaram o impacto do *Airbnb* nos alugueis e preços das moradias na cidade.

Os autores argumentam que, dentro desta polêmica que envolve o crescimento dos alugueis de curto prazo, os defensores das plataformas de compartilhamento alegam que essa atividade pode ser uma fonte de renda adicional, além de descentralizar o turismo de dentro da cidade, pelo maior volume de acomodações. Usam o exemplo do aproveitamento da propriedade em momento de férias:

[...] apartamentos vazios durante os períodos de férias são perdas ineficientes que podem ser reduzidas por meio de alugueis de curto prazo. No entanto, se as plataformas de compartilhamento de casas são usadas pelos proprietários para mudar permanentemente as de alugueis de longo prazo para curto prazo para os turistas, a oferta de unidades no mercado de longo prazo é reduzida, aumentando os preços da habitação e dos alugueis. (LÓPEZ & MONSENY & MAZA & SEGU, 2020 p. 2) Tradução livre¹⁵.

¹⁵No original, lê-se: *For example, empty apartments during holiday periods are efficiency losses that can be reduced through short-term rentals. However, if home-sharing platforms are used by owners to*

Em contrapartida, segundo os mesmos autores, os críticos das plataformas de compartilhamento de casas enfatizam que unidades de aluguéis de curto prazo em áreas residenciais podem provocar uma série de impactos negativos, como por exemplo, menor oferta de aluguéis de longo prazo e aumento do preço das habitações. Outrossim, mostram algumas ações de prefeituras locais ao redor do mundo para evitar o avanço do desequilíbrio causado pelo *Airbnb*:

[...] unidades de aluguel de curto prazo em áreas residenciais podem constituir uma externalidade negativa para os moradores em termos de ruído ou comportamento incivil e causar deslocamento de residentes no longo prazo. Reclamações sobre efeitos e incômodos da turísticaificação resultaram na implementação de políticas locais que limitam a expansão de plataformas como o *Airbnb*. Tais respostas políticas incluem requisitos de permissão (Barcelona, Berlim, Paris, São Francisco e Los Angeles), limitar o período de aluguel (Amsterdã, Nova York, Paris e São Francisco), pagar um imposto de aluguel (Amsterdã e São Francisco) ou proibir aluguéis de curto prazo sob algumas condições (Berlim e Nova York). Apesar de todas essas respostas políticas locais, ainda temos evidências limitadas sobre o efeito das plataformas de compartilhamento de casas nos mercados imobiliários. (LÓPEZ & MONSENY & MAZA & SEGU, 2020, p.1). Tradução livre¹⁶.

López *et. al* (2020) mostram que o *Airbnb*, em Barcelona, é o aplicativo que concentra a maior parte das atividades de aluguel de curto prazo, sendo o sexto principal destino da plataforma em todo o mundo, com 2.06% das unidades habitacionais locais da cidade. Outra problemática apontada é que este tipo de aluguel pode promover uma grande perturbação na vida dos moradores, com incômodos e aumento da violência.

permanently shift from long-term to short-term rentals for tourists, the supply of units in the long-term market is reduced, increasing housing prices and rents.

¹⁶ No original, lê-se: *Critics of home-sharing platforms emphasize that short-term rental units in residential areas might constitute a negative externality for residents in terms of noise or uncivil behavior and cause displacement of long-term residents. Complaints about touristification effects and have resulted in local policy implementation that limits the expansion of platforms such as Airbnb. Such policy responses include permit requirements (Barcelona, Berlin, Paris, San Francisco, and Los Angeles), limiting the rental period (Amsterdam, New York, Paris, and San Francisco), paying a rental tax (Amsterdam and San Francisco), or outlawing short-term rentals under some conditions (Berlin and New York). Despite all these local policy responses, we still have limited evidence on the effect of home-sharing platforms on housing markets.*

No que diz respeito à distribuição das unidades de habitação na cidade de Barcelona, os autores notaram um aumento da parte central da cidade e próximo ao monumento histórico Sagrada Família, que é uma dos principais atrativos turísticos da cidade (Ver Figura 1). Como conclusão deste estudo, López *et.al* (2020), por meio de suas abordagens empíricas, produziram os seguintes dados: nos bairros menores, houve aumento de 1,9% nos preços dos aluguéis, enquanto os preços das transações locais aumentaram em 4,6%.

Nos bairros centrais observou-se um aumento de 7% no preço dos aluguéis e os preços de transação aumentaram em 17%. Além disso, houve o aumento de 200¹⁷ inscrições na plataforma, o que demonstra uma redução no número de domicílios residentes no bairro.

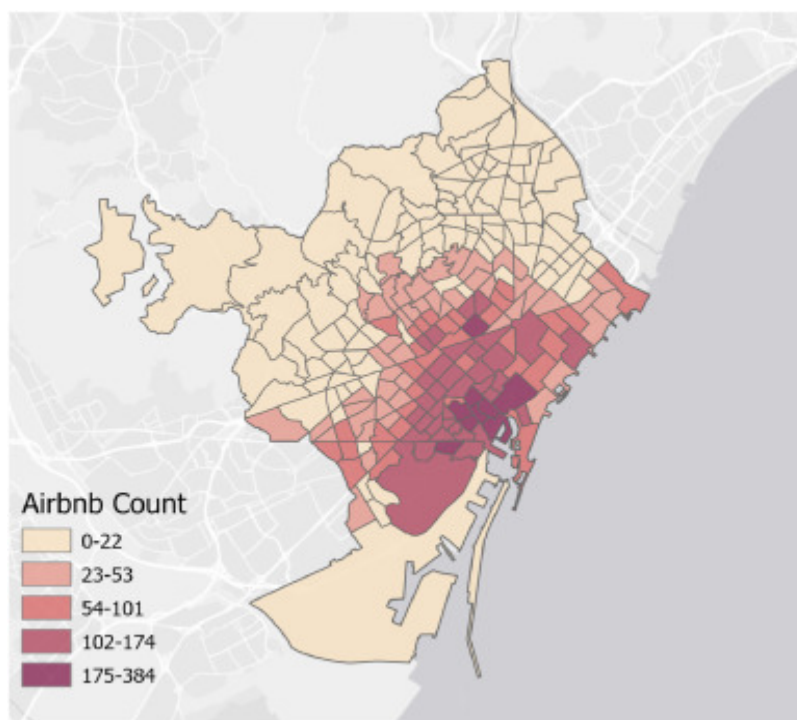


Figura 1 Atividade do Airbnb na cidade de Barcelona em 2016. Autores: Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Maza e Marion Segú.

Garcia-Lopez *et. al* também apontam para um sério problema sobre a acessibilidade habitacional nas cidades nas quais o turismo é uma atividade popular

¹⁷ Valor considerado a partir do número médio de listagens da plataforma do *Airbnb* no ano de 2016.

e que a rentabilidade de alugar para turistas é muito maior do que para moradores a longo prazo.

Entretanto, o impacto do *Airbnb* não está restrito apenas à cidade de Barcelona. Coyle e Yeung (2016) fizeram um estudo da ação do Airbnb em diversas cidades europeias, observando a estrutura e a segmentação do mercado de hospedagem privado, além de estatísticas descritivas. Os referidos autores também comentam sobre a pressão das autoridades locais acerca da necessidade de regulamentação da atividade de forma mais restritiva:

Para as autoridades locais, as questões dizem respeito à eficácia de suas regulamentações. Os hoteleiros reclamam que os anfitriões do Airbnb não pagam as taxas de ocupação impostas aos hotéis e podem evitar outros regulamentos, como regras de segurança. Autoridades fiscais podem estar preocupadas com o fato de os anfitriões do Airbnb não estarem relatando toda a sua renda, como poderiam não estar registrando como trabalhador autônomo ou free-lancer. Os residentes locais podem ter preocupações com um número maior de visitantes de curto prazo em áreas predominantemente residenciais. As autoridades locais, em cidades onde há alta demanda por imóveis de aluguel, temem que a oferta seja diminuída se os proprietários optarem pelo aluguel do Airbnb. (COYLE & YEUNG, 2016, p.6). Tradução livre¹⁸.

As cidades analisadas foram: Paris, Nantes, Colônia, Berlim, Munique, Zurique, Londres, Toulouse, Amsterdã, Frankfurt, Glasgow, Estrasburgo, Manchester, Edimburgo e Barcelona. Coyle e Yeung (2016) apontam que a localização será um fator importante para as receitas. Cidades como Berlim, Paris, Londres e Toulouse, possuem registros com ocupação acima de 75%. Além disso, afirmam que o *Airbnb* oferece vantagens para comunidades locais fora dos centros das cidades.

Coyle e Yeung (2016) mostram também uma diferença socioeconômica nos bairros de maior concentração demográfica:

¹⁸ No original, lê-se: *For local authorities, the questions concern the effectiveness of their regulatory frameworks. Hoteliers complain that hosts on Airbnb do not pay the occupancy taxes imposed on hotels and can avoid other regulations such as safety rules. Tax authorities could be concerned that Airbnb hosts are not reporting all their income, as they might not be registered as self-employed or freelance workers. Local residents might have concerns about a larger number of short-term visitors in largely residential areas. Local authorities in cities where there is high demand for rental housing worry that the supply will be diminished by owners turning to Airbnb rentals.*

Constatou-se que os locatários de quartos e de propriedades inteiras tinham diferentes características sociodemográficas e eram concentradas em diferentes tipos de bairros: As propriedades são mais propensas a serem concentradas em áreas com experiência em tecnologia e prósperas com jovens locatários. Na prática, as listagens do Airbnb são muito diferentes entre elas. Uma clara distinção que o site faz entre casas /apartamentos inteiros e quartos privados. Nós observamos diferenças significativas: os quartos do Airbnb tendem a ser oferecidos em áreas com alto nível de escolaridade dos locatários não nascidos no Reino Unido, enquanto residências tendem a ser oferecidas em áreas com proprietários de imóveis de luxo casas em termos de preço dessas casas. (COYLE & YEUNG, 2016, p.13) Tradução livre¹⁹.

Sobre a localização, nas cidades de Berlim, Paris e Londres, é notória a concentração nos bairros centrais da cidade (Ver Figuras 2, 3 e 4).



Figura 2: Distribuição geográfica do Airbnb na cidade de Berlim. Fonte: Diane Coyle e Timothy Yu-Cheong Yeung.

¹⁹ No original, lê-se: *It found that the renters of rooms and those of whole properties had different socio-demographic characteristics and were concentrated in different kinds of neighbourhoods: "Properties are more likely to be concentrated in tech-savvy and well-to-do areas with young renters. In practice, Airbnb listings are very different among them though. A clear distinction that the website makes is between entire homes/ apartments and private rooms. We observe significant differences: Airbnb rooms tend to be offered in areas with highly-educated non-UK born renters, while homes tend to be offered in areas with owners of high-end homes in terms of house price."*



Figura 3: Distribuição geográfica do Airbnb na cidade de Paris. Fonte: Diane Coyle e Timothy Yu-Cheong Yeung.

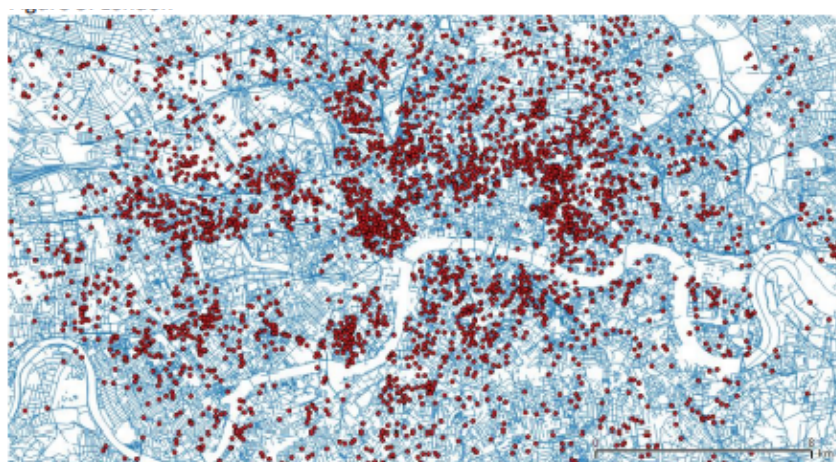


Figura 4 :Distribuição geográfica do Airbnb na cidade de Londres Fonte Diane Coyle e Timothy Yu-Cheong Yeung.

Por fim, Coyle e Yeung (2016) observaram que o *Airbnb* teve um efeito adverso nos aluguéis de curto e longo prazo. Todavia, os autores não consideram que as atividades da plataforma se mostraram tão prejudiciais para a indústria hoteleira. Ademais, a plataforma reduz a demanda de turistas com orçamento limitado para hotéis, que podem então cobrar um preço mais elevado para outros viajantes cuja demanda é menos elástica em relação aos preços. Além disso, os autores sugerem que seja vislumbrado uma análise do mercado local para pensar em ações locais regulatórias que comportem a realidade local.

Uma outra análise, feita por Soderstrom e Mermet (2020), as autoras observaram o efeito do *Airbnb* no urbanismo da cidade de Reykjavik, capital da Islândia, e elas alegam que a chegada da plataforma mostrou uma intensa alteração na vida da cidade: primeiramente, observou-se um novo meio de renda pela

mercantilização da habitação, causando uma confusão entre os limites da habitação e do turismo de acomodação; em segundo lugar, na vida cotidiana, pois, em ruas onde 70% das casas estão listadas pela plataforma, houve uma transformação no sentido local de lugar por conta das diferenças de ritmo entre os moradores e turistas; por último, a dinâmica socioeconômica, visto que, antes, o que era considerado algo marginalizado, tornou-se um novo segmento do mercado imobiliário. Por fim, as autoras também analisam a concentração nos bairros centrais da cidade (Ver Figura 5).

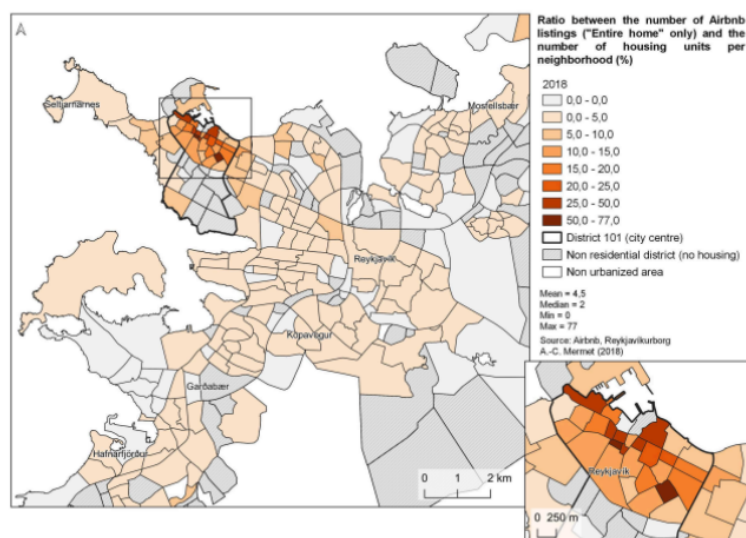


Figura 5: Comparação entre residências e habitações. Fonte: Ola Soderstrom e Anne-Cécile Mermet (2020).

3.2 Ásia

Chang (2020), em sua pesquisa inédita sobre o impacto do *Airbnb* no mercado imobiliário de Taiwan, demonstra que a tradição local possui uma percepção diferente no que diz respeito à habitação, tendo um dos impostos mais caros do mundo:

Na maioria das sociedades chinesas, o setor imobiliário é considerado o ativo mais importante na valorização da riqueza de uma família. Os chineses acreditam que "terra é riqueza" (Hsueh e Chen, 1998). Taiwan não é exceção a esta tradição chinesa, resultando em uma alta taxa de propriedade. A taxa de propriedade em Taiwan é maior do que na maioria dos países ocidentais ao redor do mundo. Por exemplo, a taxa de propriedade é de 64% nos EUA e 69% na União Europeia. Apesar dos altos preços das casas nas últimas décadas, as taxas de propriedade em Taiwan estão entre as mais altas do

20 mundo. As taxas de propriedade residencial foram de 77% em 1985 e aumentaram para 85% em 2016 (DGBAS, 1985; 2016) (HANG, 2020, p.2). Tradução livre²⁰.

Outrossim, Chang (2020), alega que a indústria da hospedagem é altamente regulada em Taiwan, pois todos os negócios que envolvem hospedagem, sejam eles de curto ou longo prazo, devem cumprir o Estamento que garante a Lei de Desenvolvimento do Turismo. Os proprietários devem solicitar licença comercial, caso contrário, as multas administrativas são altíssimas. A autora também mostra que desde a chegada da plataforma, os operadores de negócio se opuseram:

Desde a entrada do *Airbnb* em Taiwan, em 2013, os operadores de negócios de hotéis e pousadas se opuseram a aluguéis ilegais de curto prazo listados no Airbnb. Os manifestantes dizem que pelo menos NT \$30 bilhões em receita anual são perdidos para aluguéis ilegais de plataformas de compartilhamento de quartos. Essa perda é atribuída ao fato de empresas como o Airbnb não precisarem pagar imposto sobre vendas, permitindo que elas diminuíssem seus concorrentes ao longo da margem de preço. Os manifestantes também sugeriram que o governo incluísse o Airbnb como parte da indústria de hospedagem. (CHANG, 2020 p,3). Tradução livre²¹.

Novamente, assim como nas outras cidades já exemplificadas neste trabalho, a concentração das principais acomodações do *Airbnb* estão presentes nas principais cidades no norte e no oeste da pequena nação de Taiwan (Figura 6). Chang (2020) apresentou um gráfico (Ver gráfico 1) que esboça a evolução dos preços dos aluguéis em 0,5% a partir da entrada do *Airbnb* (representado pelo

²⁰ No original, lê-se: *In most Chinese societies, real estate is considered the most important asset in valuing a household's wealth because Chinese people believe that 'land is wealth' (Hsueh and Chen, 1998). Taiwan is no exception to this Chinese tradition, resulting in a high rate of homeownership. The homeownership rate in Taiwan is higher than in most western countries around the world. For example, the homeownership rate is 64% in the U.S and 69% in the European Union. Despite sky-high house prices over the past few decades, homeownership rates in Taiwan are among the world's highest. Homeownership rates were 77% in 1985 and increased to 85% in 2016 (DGBAS, 1985; 2016).*

²¹ No original, lê-se: *Since the entry of Airbnb to Taiwan in 2013, hotel and homestay business operators have opposed illegal short-term rentals listed on Airbnb. Protestors say that at least NT\$30 billion in annual revenue is lost to illegal rentals from room sharing platforms. This loss is attributable to the fact that companies like Airbnb did not have to pay sales tax, allowing them to undercut their competitors along the margin of price. Protesters also suggested that the government include Airbnb as part of the lodging industry.*

primeiro traçado contínuo) na cidade e uma redução após 2017 com a política fiscal sobre os anfitriões (representada pela linha pontilhada).

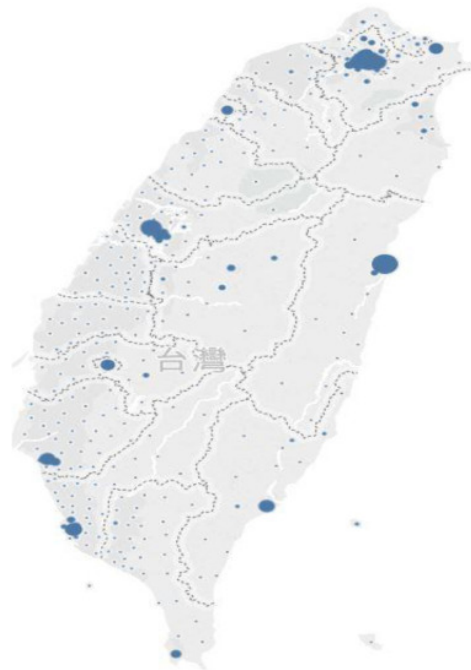


Figura 6: Distribuição geográfica das acomodações do Airbnb em Taiwan. Fonte: Hung Hao Chang (2020).

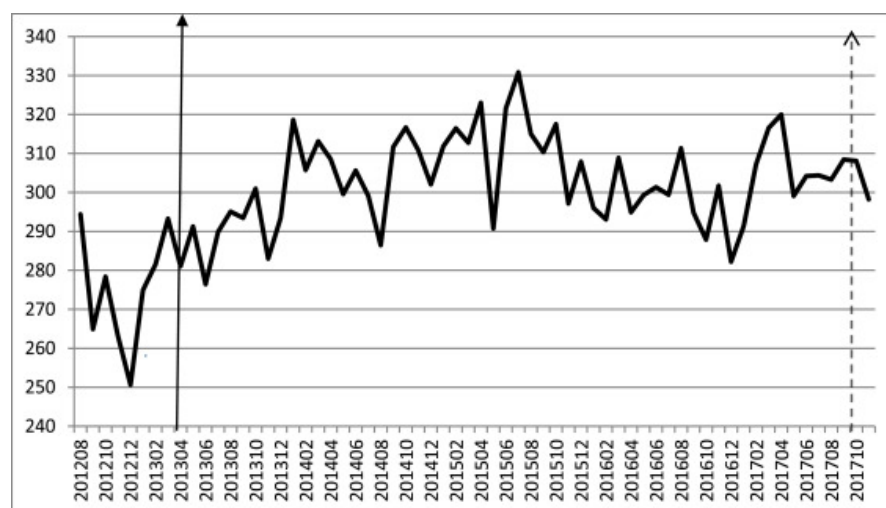


Gráfico 1: Distribuição amostral do preço médio do aluguel de imóveis ao longo do tempo. Fonte: Autora: Hung Hao Chang (2020).

Como resultado, Chang (2020) aponta que o *Airbnb* pode afetar o mercado de aluguel de imóveis se os proprietários alterarem suas propriedades do mercado

de aluguel de longo prazo para o de curto prazo. Contudo revela também que a plataforma pode não ser tão impactante se for apenas composta por quartos não utilizados por inquilinos. Também reitera a necessidade de regulamentação:

Duas questões políticas relacionadas ao negócio da economia de compartilhamento de quartos foram levantadas: se a economia compartilhada deve ser regulada e, se sim, quais são as ferramentas políticas eficazes que podem ser utilizadas? Do ponto de vista da concorrência, a questão-chave em responder a esta primeira pergunta requer descobrir se o modelo de negócio de compartilhamento de quartos afeta mercados relevantes, como o mercado imobiliário. Críticos contra as empresas de compartilhamento de quartos têm proposto regular esses inovadores disruptivos porque essas plataformas elevam os preços de aluguel e venda do mercado imobiliário, aumentando assim os custos de vida dos moradores locais. (CHANG,2020,p.10). Tradução livre²².

3.3. América

3.3.1 Estados Unidos

Dentre o universo de pesquisas que envolvem a plataforma do *Airbnb*, os norte-americanos são os que mais possuem dados e estudos sobre o impacto dessa atividade no seu território.

Horn e Merante (2017) analisam como a economia compartilhada está moldando o mercado imobiliário, focando em efeitos de curto prazo na cidade de Boston, nos Estados Unidos. As autoras evidenciam que as próprias características do *Airbnb*, na cidade, já trazem evidências que apoiam tanto os críticos quanto os defensores da plataforma:

Por exemplo, nossa análise mostra que em Boston, em 5 de outubro de 2015, 82% dos anfitriões tinham apenas um registro simultâneo no Airbnb em Boston, sugerindo que a maioria dos anfitriões do Airbnb são ocupantes que buscam renda extra alugando suas próprias casas. Por outro lado,

²² No original, lê-se: *Two policy questions related to the room sharing economy business have been raised: whether the sharing economy should be regulated, and if so, what are the effective policy tools that can be used? From the view of competition, the key issue of answering this first question requires figuring out whether the room sharing business model affects relevant markets, such as the housing market. Critics against room sharing businesses have proposed regulating these disruptive innovators because these platforms raise rental and sales prices of the housing market, thus increasing the living costs of local residents.*

embora apenas 18% dos anfitriões tivessem várias propriedades listadas simultaneamente em Boston, suas propriedades representavam quase metade das listadas no Airbnb (46%), sugerindo que uma grande proporção das propriedades do Airbnb em Boston são alugadas por operadores comerciais listando propriedades que, presumivelmente, seriam ocupadas por moradores locais. Em última análise, nossa análise apoia a alegação de que o compartilhamento de casas está aumentando os aluguéis, diminuindo a oferta de unidades disponíveis para potenciais moradores. (HORN & MERANTE, 2017, p.2).Tradução livre²³.

Além disso, em seus resultados de pesquisa, as autoras mostram que a concentração do *Airbnb*, na cidade, faz aumentar o valor dos aluguéis. O aumento em 0,67% na densidade dos registros, eleva os aluguéis em 0,4%. Os efeitos vão além: cada quarto adicional tem um aumento de 17% enquanto no banheiro adicional 11%.

Em Nova Iorque, Sheppard e Udell (2016) observaram o impacto do *Airbnb* na cidade. Os autores mostraram que, devido à ascensão da atividade na cidade, foi realizado um levantamento em 2014, pelo Procurador- Geral do Estado, Erich Shneiderman, para avaliar as dinâmicas da plataforma. Com isso, observou que 72% dos registros da cidade violavam as regras de uso de propriedade de leis de segurança e, portanto, foram ilegais. Mais de 4600 unidades ficaram reservadas por mais de três meses do ano e , a partir disso, o procurador considerou que o *Airbnb* tem um impacto real nas questões de habitação da cidade.

Iniciou-se, portanto, uma discussão após o processo de regulamentação, que causou muitas polêmicas, uma vez que a senadora Liz Krueger, que patrocinou o projeto, alegou que o *Airbnb* estava incentivando práticas ilegais, além de retirar apartamentos do mercado de aluguel. Em resposta, o *Airbnb* defendeu-se com o argumento de que a lei era uma espécie de política para proteger a indústria hoteleira (SHEPPARD & UDELL, 2016).

Sheppard e Udell (2016) frisam que, na cidade de Nova Iorque, o *Airbnb* está concentrado nos bairros de Manhattan, Brooklyn e em algumas partes do Queens,

²³ No original, lê-se: *For instance, our analysis shows that in Boston on October 5, 2015, 82% of hosts had only one simultaneous listing on Airbnb in Boston, suggesting that most Airbnb hosts are occupants seeking extra income by renting out their own homes. On the other hand, though only 18% of hosts had multiple properties listed simultaneously in Boston, their properties represented almost half of those listed on Airbnb (46%), suggesting that a large proportion of Airbnb's properties in Boston are leased by commercial operators listing properties that would, presumably, otherwise be occupied by local residents.*

as quais ficam próximas ao aeroporto de La Guardia. Os autores mostram que há um debate intenso que divide a população norte-americana, que inclusive até protestos foram formados:

Os debates políticos contemporâneos em torno do Airbnb podem ser resumidos pela seguinte pergunta: O Airbnb deve ser regulamentado e, em caso afirmativo, qual é o tipo e nível apropriado de regulamentação? Isto tem sido debatido nas Audiências do Conselho da Cidade de Nova York, protestos foram formados em apoio e contra o Airbnb, em novembro passado (2015), o Airbnb até chegou às urnas em San Francisco por meio da Proposta F²⁴. Há linguagem forte de ambos os lados; alguns estão com medo do impacto do Airbnb na acessibilidade dos bairros e outros sugerem que seus efeitos líquidos sobre o bem-estar são positivos. (SHEPPARD & UDELL, 2016, p.5). Tradução livre²⁵

Na pesquisa, os autores desenvolveram uma análise que também permitisse visualizar a distribuição e o valor dos registros na cidade (Figura 7). Logo, comparando com os outros casos já observados, nota-se novamente a concentração nos principais bairros e na área central da cidade.

²⁴ A Proposta F foi uma medida regulatória que se iniciou em 2015 com o objetivo de reduzir o número de dias que os proprietários poderiam alugar suas propriedades. Fonte: <https://www.theguardian.com/us-news/2015/nov/04/san-francisco-voters-reject-proposition-f-restrict-airbnb-rentals>.

²⁵ No original, lê-se: *The contemporary policy debates surrounding Airbnb can be summarized by the following question: should Airbnb be regulated and, if so, what is the appropriate type and level of regulation? This has been debated in New York City Council Hearings, protests have formed in support of and against Airbnb, and this past November (2015), Airbnb even made it onto the ballot in San Francisco through Proposition F. 8 There is strong language on both sides; some are scared of Airbnb's impact on the affordability of neighborhoods and others suggest that its net welfare effects are positive.*

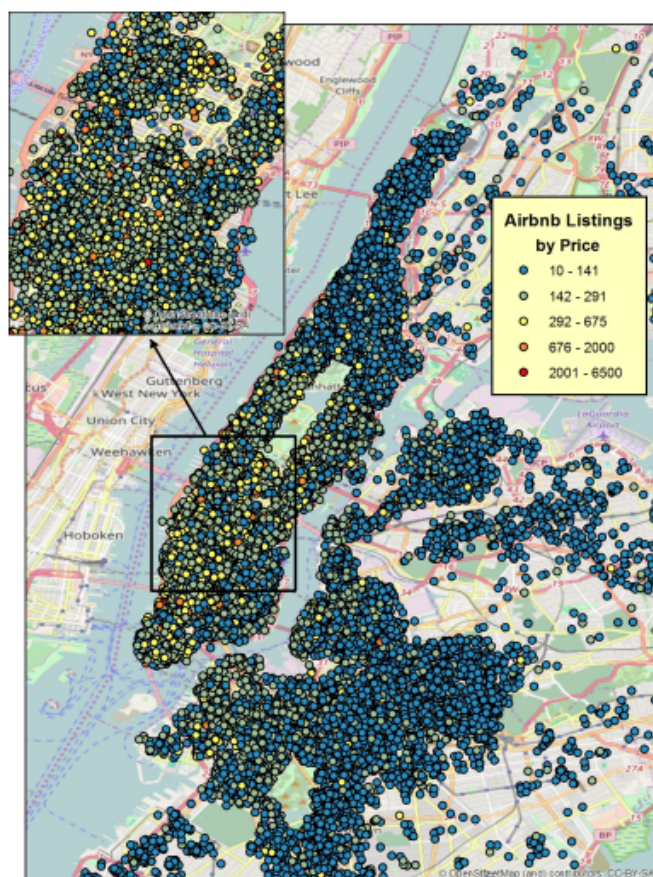


Figura 7: Distribuição geográfica do *Airbnb* na cidade de Nova Iorque e variações de preços. Fonte: Stephen Sheppard e Andrew Udell, 2016.

Sheppard e Udell (2016) concluíram em suas estimativas que o crescimento da disponibilidade do *Airbnb* promoveu um aumento entre 6% e 11% nos valores das residências. Além disso, os autores sugerem que é necessário avaliar as consequências do *Airbnb* e, portanto, para pensar em adequações regulatórias, dada a magnitude da atividade, deve ser feita uma análise muito mais profunda que aquela realizada até o momento.

3.3.2 Brasil

No território brasileiro, a presença do *Airbnb* nas principais cidades e metrópoles já é conhecida. Entretanto, pouco observou-se sobre seus impactos e consequências. Diferente dos casos observados na Europa e nos Estados Unidos, onde as prefeituras locais já tentam regulamentar a atividade, no Brasil, tais ações são pouco discutidas.

Nas duas principais metrópoles brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, Yure Sousa Lobo, em 2017, realizou uma pesquisa para observar a expressão espacial do *Airbnb* nessas cidades. Utilizou como fonte levantamento bibliográfico e análise de dados digitais²⁶.

Vale ressaltar que as duas cidades em questão sediaram recentemente dois mega eventos internacionais: Copa do Mundo Fifa de 2014 e Olimpíadas de 2016. Relembrando as informações que foram destacadas no capítulo 1, o *Airbnb* conseguiu realizar acordos com a cidade do Rio de Janeiro para atuar como uma das principais redes de acomodação alternativa. Além disso, essas duas cidades estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo (Mtur *apud*. Lobo, 2015).

Lobo (2017) aponta que em 2016, segundo os dados do *Airbnb*, 93 mil hóspedes acomodaram-se em imóveis anunciados em São Paulo, gerando uma receita de R\$192 milhões de reais. Enquanto no Rio de Janeiro, considerando o mesmo período, foram 340 mil hóspedes com a receita de R\$960 milhões de reais

No caso de São Paulo, Lobo (2017) apresenta que a maior parte dos anfitriões possuem mais de um registro na plataforma, o que indica claramente um processo de “profissionalização” da prática turística, além de contribuir para uma possível mudança no uso do imóvel, que deixa de ser residencial, para turístico. Ademais, o autor, assim como feito por López *et.al* (2020), no caso da cidade de Barcelona, aponta para o risco no uso de recursos ociosos que podem refletir na redução de ofertas para habitação em tais áreas.

Pensando na cidade do Rio de Janeiro, essa situação no que diz respeito à oferta da habitação, o caso mostra-se mais grave. Na cidade, 70% das hospedagens são oferecidas inteiras, diferente de São Paulo que possui também a oferta de quartos compartilhados (Figura 8).

²⁶ Os dados foram obtidos, segundo Yure Sousa Lobo, por meio da plataforma AirDna: <https://airdna.co>.

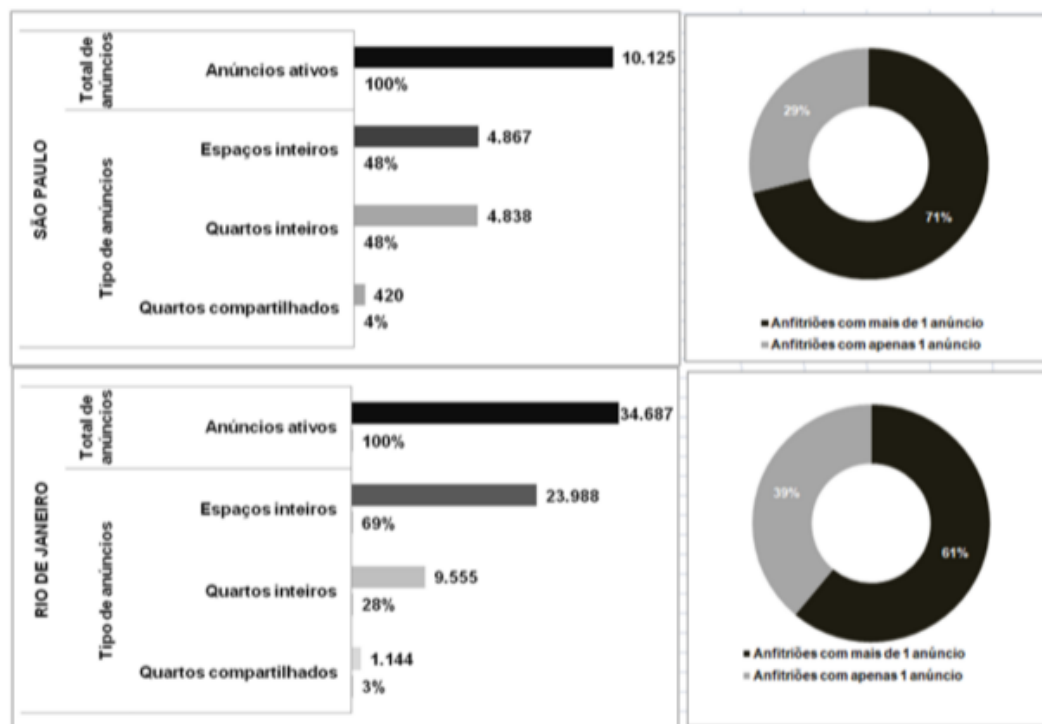


Figura 8: Quantidade de anúncios, tipos de hospedagens e anfitriões da *Airbnb* em São Paulo e Rio de Janeiro. Fonte: Airdna (2017) Autor: Yure Sousa Lobo, 2017.

Ao observar o mapa elaborado pelo autor (Ver Figura 9), é visível a oferta das hospedagens nas áreas centrais das duas cidades, além da proximidade de atrativos turísticos.

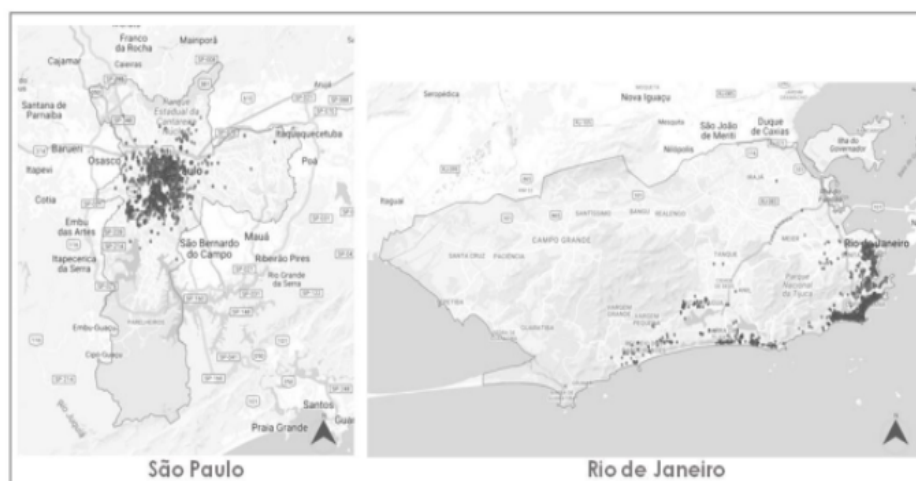


Figura 9: Espacialização da oferta do *Airbnb* em São Paulo e Rio de Janeiro. Fonte: Yure Sousa Lobo, 2017 com base em Airdna (2017)

Tambelli (2020) em sua pesquisa sobre o *Airbnb* em São Paulo, feita três anos após a de Yure Sousa Lobo, reitera a concentração nas áreas centrais (Ver Figura 10). A autora apresenta um gráfico mostrando a concentração de imóveis pela plataforma em cinco grandes bairros da metrópole paulista (Ver Figura 11). Dessa forma, assim como Lobo (2017), Tambelli(2020) aponta para uma profissionalização do aluguel de plataformas em São Paulo.

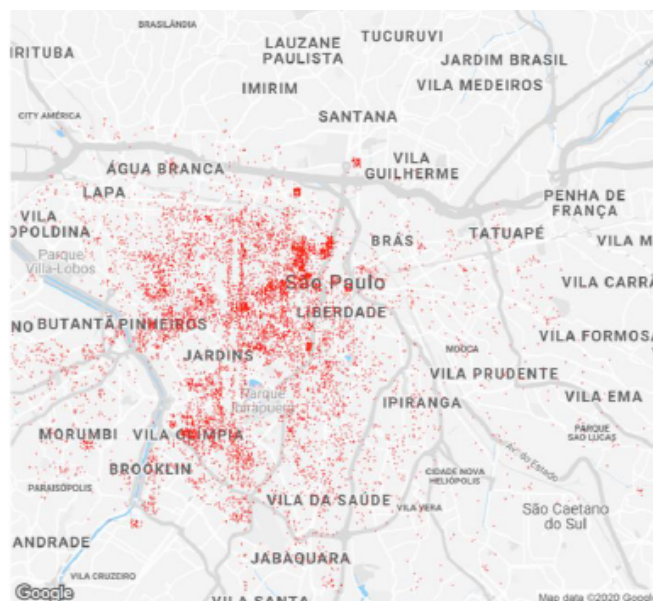


Figura 10: Distribuição do *Airbnb* na cidade de São Paulo. Fonte: Clarice Tambelli, 2020.

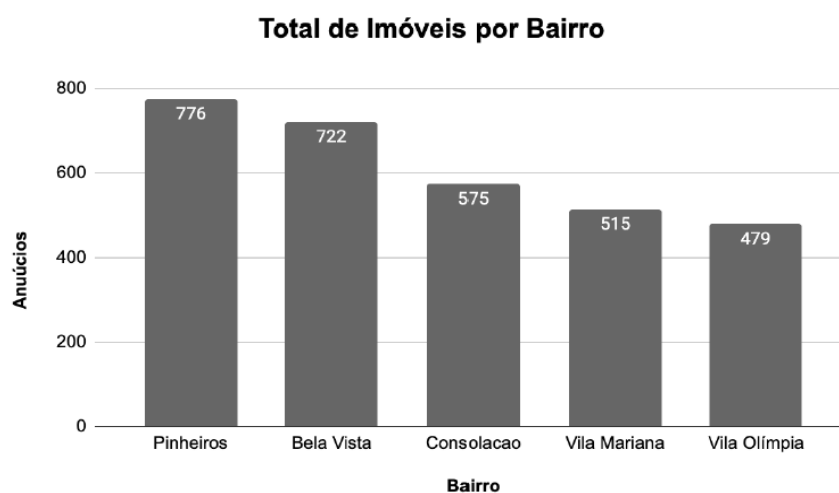


Figura 11: Total de imóveis por bairro na cidade de São Paulo. Fonte: Clarice Tambelli, 2020.

Na cidade do Rio de Janeiro, Tambelli (2020) apresenta uma situação semelhante. A autora aponta a necessidade de considerar que a disposição geográfica das duas cidades são distintas. De acordo com a mesma, 71,4% dos anúncios são para espaços inteiros e 26,30% para quartos privados. Deste montante, os aluguéis estão distribuídos em quatro grandes bairros da cidade: Copacabana, Barra da Tijuca, Ipanema e Leblon.

É evidente que, até o momento, observando as grandes duas metrópoles brasileiras, a localização dos bairros de grande concentração de anfitriões do *Airbnb* revela o caráter elitista da plataforma, visto que são bairros conhecidos por terem um alto padrão.

Lobo (2020), com uma pesquisa muito semelhante à que realizou nas metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, trouxe também a espacialização geográfica do fenômeno *Airbnb* na cidade de Curitiba, Paraná.

O autor aponta para um crescimento vertiginoso dos anúncios na cidade a partir da Copa do Mundo FIFA de 2014, em que Curitiba foi uma das cidades-sede. Indica um movimento oposto em relação à rede hoteleira, que não apresentou nenhuma evolução. Do total de 2230 anúncios analisados por Yure Sousa Lobo, 95% são de apartamentos e o restante são casas. Além disso, 48% dos imóveis são espaços inteiros e 49% surgem como quartos inteiros²⁷ (Ver figura 12).

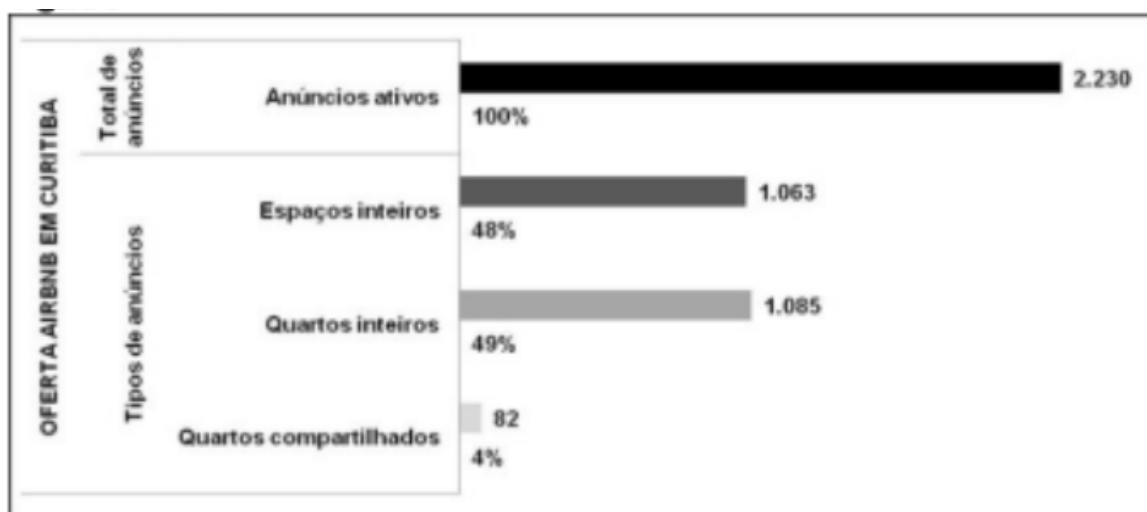


Figura 12: Oferta do *Airbnb* em Curitiba. Fonte: Airdna (2017). Autor: Yure Sousa Lobo (2020)

²⁷ Dados obtidos pelo site Airdna 2017.

Lobo (2020) faz um alerta no que diz respeito aos anúncios, pois grande parte dos anfitriões possui mais de um:

Assim, ao introduzir outras partes interessadas no turismo local, essa dinâmica agrega novos desafios para a governança turística que deve passar a considerar esses novos atores, campo de possibilidades e atritos. Um exemplo é o uso questionável que 15% dos anfitriões (258) exercem na plataforma ao gerenciarem anúncios múltiplos. Uma externalidade negativa gerada pelo uso desregulado da plataforma. Em alguns casos, foram identificados anfitriões que administram entre 10 e 29 anúncios, um aspecto que evidencia o que Yrigoy (2017, p. 5) chama de "associação turismo-mercado imobiliário", com anúncios claramente operados de maneira profissionalizada e, muitas vezes, por empresas especializadas. (LOBO, p.8, 2020)

O autor também recomenda que há uma necessidade de monitorar a evolução da escala comercial de anúncios de espaços inteiros, os quais são administrados por anfitriões profissionais, diferentemente dos que usam espaços de forma colaborativa. Por fim, ao analisar a distribuição do *Airbnb* na cidade, observou-se uma maior concentração nas áreas centrais e uma dissipação nas periferias (Ver Figura 13)

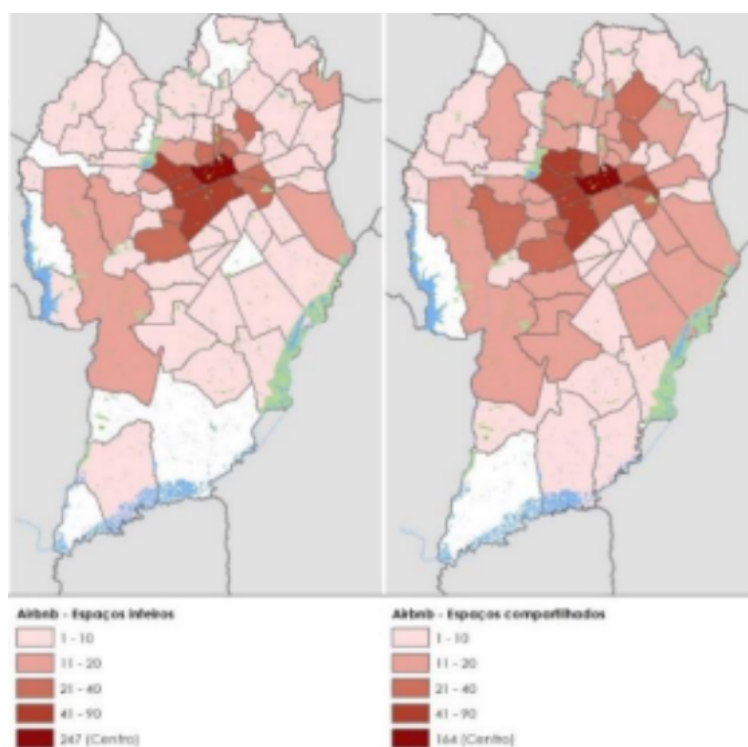


Figura 13: Oferta do *Airbnb* em espaços inteiros e compartilhados. Fonte: Yure Sousa Lobo (2020).

Lobo (2020) também demonstra que, dentro da nova lógica da economia compartilhada, é urgente considerar a capacidade das plataformas digitais para operar as diversas demandas de consumo ativo ou ocioso. É necessário reconhecer a importância da economia colaborativa na construção e readequação da organização social e econômica vigente nas cidades.

Considerações Finais

A redução das barreiras internacionais e a expansão do acesso à informação deram espaço para que plataformas *online*, como o *Airbnb*, por exemplo, ganhassem força e potência. O que iniciou-se inocentemente, ganha, hoje, contrastes polêmicos e destaque nos debates acadêmicos e políticos pelo mundo, tornando-se pauta de discussão necessária nas questões de planejamento urbano.

À luz das exposições e reflexões realizadas nesta monografia, os estudos e descobertas sobre o impacto do *Airbnb* são recentes e suas reverberações, de maneira geral, inconclusivas. A presença e evolução do *Airbnb* em cada cidade ocorre de forma distinta e possui uma relação intrínseca com o caráter turístico que cada localidade possui. Ademais, a atividade divide opiniões sobre seu uso, mas vale ressaltar que, por mais ocorra um discurso que defenda a plataforma, por existirem pessoas que dependem da renda obtida, temos que a maior parte dos proprietários são brancos e com alto poder aquisitivo, o que demonstra uma clara contradição.

Além disso, observa-se um processo de profissionalização da plataforma, o que rompe com o discurso meritocrático e que coloca em risco o direito à habitação em diversas cidades. É necessário que os próximos estudos sobre o tema se aprofundem nas questões regulatórias, assim como nas reverberações sobre as principais cidades e metrópoles nas quais o *Airbnb* está presente, para que assim, dessa maneira, seja quiçá possível minimizar seus efeitos deletérios. Um outro fator que também solicita maior aprofundamento é a observação de como o *Airbnb* está alastrando-se para cidades ainda menores e quais são os impactos nessa realidade.

Ademais, é importante visualizar o *Airbnb* como um agente disruptor que promove uma nova produção do espaço urbano, e como até visto na monografia, que rege e organiza as cidades por meio de uma lógica de empreendedorismo neoliberal.

Referências

About Us. Airbnb. Airbnb News. Disponível em :
<<https://news.airbnb.com/about-us/>> Acesso em 08 de Out, 2021.

Airbnb. Forbes, 13 de Maio de 2021. Companies. Disponível em:
<<https://www.forbes.com/companies/airbnb/?sh=60962226676e>>. Acesso em 08 de out.2021.

CARLOS, Ana Fani A.; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. **A cidade como negócio**. [S.l: s.n.], 2018.

CHANG, Hang Hao. **Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan**. Journal of Housing Economics. Volume 49, 2020. Disponível em:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137720300425?via%3Dihub>. Acesso feito em 30.11.21.

COCOLA-GANT, Agustin; SMIGIEL, Christian; HOF, Angela; YRIGOY, Ismael. **Aluguel de curto prazo como uma nova fronteira urbana - evidências de cidades europeias**. Meio Ambiente e Planejamento A: Economia e Espaço . Vol. 53 (7): 1601-1608. Disponível em:
<https://www.semanticscholar.org/paper/Understanding-AirBnB-in-Fourteen-European-cities-Coyle-Yeung/7cd0f5f80f1501c5f89bee2d07a0f3940ecca6d3> Acesso feito em 06.12.21.

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/7cd0f5f80f1501c5f89bee2d07a0f3940ecca6d3>. Acesso feito em 10.11.21.

DREDGE, Dianne; GYIMÓTHY, Szilvia. Collaborative Economy and Tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. **Tourism Recreation Research**, 2015. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/283190119_The_collaborative_economy_and_tourism_Critical_perspectives_questionable_claims_and_silenced_voices. Acesso feito em 06.12.21.

HORN, Karen; MERANTE, Mark. Is home sharing driving up rents? Evidente from Airbnb in Boston. **Journal of Housing Economics**. Volume 38, p.14 - 24 2018. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137717300876>. Acesso feito em 10.11.21.

LOBO, Yure Sousa. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, São Paulo**, 14 (3), p. 37-54. set/dez de 2020. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>. Acesso em 01.08.2021.

LOBO, Yure Sousa. 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**, 2017. Disponível em : https://www.researchgate.net/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro. Acesso em 01.08.2021.

LÓPEZ, Miguel- Ángel 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. Disponível em:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498>. Acesso feito em 06.12.2021.

MHLANGA, Oswald. Airbnb and hotels: friends, enemies or frenemies? **International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research**. Mbombela, p. 202-217. set. 2020. Disponível em: <https://www.emerald.com/insight/publication/issn/1750-6182>. Acesso em: 05 dez. 2021.

NIEUWLAND, Shirley; MELIK, Rianne van.Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. **Current Issues in Tourism**, 2018. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2018.1504899>. Acesso feito em 02.12.21.

PETRUZZI, Mariana, A; MARQUES, Catarina; SHEPPARD, Valerie.To share ou to exchange: An analysis of the sharing economy characteristics of Airbnb and Fairbnb.coop. **International Journal of Hospitality Management**, Volume 92, 2021. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431920302760>.

SAINAGHI, Ruggero; BAGGIO, Rodolfo. Substitution threat between Airbnb and Hotels:Myth or reality? **Annals Of Tourism Research**, v. 83, maio 2020. Disponível em:<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738320301031?via%3Dihub>. Acesso em: 05 dez. 2021.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização – do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SCHOR, Juliet. **Debating the sharing economy**. Great Transition Initiative, 2014. Disponível em: <https://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>. Acesso feito em 30.11.21.

SILVA, Raphael Andrade; PAIVA, Matheus Silva de; DINIZ, Gustavo Saad. SILVA. Desafios Jurídicos- Regulatórios e Economia Compartilhada: elementos para uma reflexão crítica. **Scientia Iurius**, Londrina, v. 21, n. 2, p. 98-125, jun. 2017. Disponível em: <https://www.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/27272/21300#>. Acesso em: 05 dez. 2021.

SILVA, Luana Alexandre. **Discurso e identidade no consumo colaborativo de turismo: uma investigação sobre a plataforma de viagens Airbnb e seus usuários**. Dissertação (Mestrado em Administração - Universidade Federal de Pernambuco. CCSA, 2018.

SILVA, Regina Nogueira Fernandes Coelho. **Gentrification and the city: studying the link between Airbnb, neoliberal policies and the social crisis in Lisbon**. Londres, MA Digital Media Culture, Setembro 2018. Disponível em: https://www.academia.edu/43084816/Gentrification_and_the_city_studying_the_link_between_Airbnb_neoliberal_policies_and_the_social_crisis_in_Lisbon?email_work_card=title. Acesso em 09.08.2021.

SHEPPARD, Stephen; UNDELL, Andrew. **Do Airbnb properties affect house prices?**. Williams College Department of Economics, outubro, 2016. Disponível em: <https://econpapers.repec.org/paper/wilwileco/2016-03.htm>. Acesso feito em 06.12.21.

SOARES, André Luiz Vieira; FILHO, Luiz Mendes; DIAS, Maria Carolina Cavalcante. **A experiência do turista e a hospedagem compartilhada através do uso das novas tecnologias no turismo: O caso Airbnb**. Revista Turismo e Desenvolvimento, Natal, número 27/28, p.1315- 1324, número 27/28. 2017.

Disponível

em:

https://www.researchgate.net/publication/322641384_A_Experiencia_do_turista_e_a_Hospedagem_Compartilhada_atraves_do_uso_das_Novas_Tecnologias_no_turismo_O_caso_do_Airbnb. Acesso em 09.08.2021

SODERSTROM, Ola; MERMET, Anne Cécile. When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík.

Disponível

em:

https://www.researchgate.net/publication/341370431_When_Airbnb_Sits_in_the_Control_Room_Platform_Urbanism_as_Actually_Existing_Smart_Urbanism_in_Reykjavik. Acesso feito em 30.11.21.

SOUZA, Rafael Braga. **Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas: Regular é preciso?** Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas - Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, 2021.

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio.** Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2020.

VINOGRADOV, Evgueni; LEICK, Birgit; KIVEDAL, Bjornar Karlsen. An agent-based modelling approach to housing market regulations and Airbnb-induced tourism.

Tourism Management, Oslo, v. 77, set. 2019. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026151771930202X#bbib32>.

Acesso em: 05 dez. 21.

VON BRIEL, Dorine *et al.* The evolution of Airbnb regulation: an international longitudinal investigation 2008 - 2020. **Annals Of Tourism Research**, v. 87, jun. 2020.

Disponível

em:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738320301274>. Acesso em: 05 dez. 12.