

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**A LOCAÇÃO VIA AIRBNB NAS DINÂMICAS DE OCUPAÇÃO  
IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DA ORLA MARÍTIMA DE ARACAJU**

**JOÃO VÍTOR ARAUJO TRINDADE**

São Carlos

2025

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**A LOCAÇÃO VIA AIRBNB NAS DINÂMICAS DE OCUPAÇÃO  
IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DA ORLA MARÍTIMA DE ARACAJU**

**JOÃO VÍTOR ARAUJO TRINDADE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Carolina Maria Pozzi de Castro

São Carlos

2025

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, à professora Carolina Maria Pozzi de Castro, pela orientação, compreensão e confiança depositada em mim ao longo de todo o mestrado. O incentivo constante, as conversas, indicações e sugestões foram essenciais para o bom andamento do trabalho.

Ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da UFSCar, pelo acolhimento e oportunidade e privilégio de realização de um mestrado, aos professores que me inspiram desde a graduação, aos funcionários e aos colegas, pelo apoio ao longo da jornada.

Aos professores Jeroen Johannes Klink e Elza Luli Miyasaka, pelas contribuições valiosas oferecidas no exame de qualificação, fundamentais para a continuidade e conclusão da dissertação. Também à professora Sarah Lúcia Alves França, por oferecer a perspectiva acadêmica aracajuana na avaliação final.

Expresso minha gratidão ao amigo Felipe Sakaguti, sempre disponível e solícito, pela criação e manutenção dos códigos de programação utilizados na pesquisa, viabilizando a discussão empírica sobre o Airbnb. O mesmo para os servidores da Secretaria Municipal da Fazenda de Aracaju, em especial a Raquel Sawata, pela atenção e disponibilidade ao compartilhar os dados da produção imobiliária da cidade.

Aos amigos que São Carlos trouxe, Elias, Beatriz, David, Bianca, Daniel, Isabela, Lucas, Carolina, Agostinho, Pedro Russo, Kamila e Hiroki, que sempre ofereceram suporte e carinho desde a graduação. Aos amigos de Escola Parque de Sergipe, Edgard, Guilherme, Leonardo, Felipe, Junior, Italo e Matheus, que mesmo fisicamente distantes, nunca deixaram de dar apoio. O solitário processo de escrita tornou-se um pouco menos solitário com a presença de todos.

À família, pais, irmãos, tios e primos, sempre fundamentais em seu apoio e compreensão incondicionais. Deixo agradecimentos especiais a Selma e Carlos, mãe e pai, que sempre incentivaram a formação acadêmica; a Pedro Mahin, irmão, que desde sempre serviu de inspiração; e a Adriana e Eduarda, sogra e cunhada, pelo acolhimento único e especial. Ainda, a dona Lizete, avó, que ajudou a moldar quem sou hoje e que certamente estaria felicíssima com a conclusão do mestrado.

Por fim, a Mariana, companheira de vida, pelo amor e companheirismo, por tornar mais fáceis os desafios que a vida traz, pelo apoio em cada decisão e pelos sacrifícios feitos para que pudéssemos comemorar juntos as nossas conquistas.

## RESUMO

Esta dissertação propõe uma contribuição para o entendimento dos impactos resultantes da atuação de agentes, financeirizados e pautados por um capitalismo rentista, sobre as dinâmicas imobiliárias e como eles transformam o espaço urbano, principalmente após o processo de digitalização. Nesse contexto, o foco do estudo é o Airbnb, plataforma de locação por temporada de alcance global, expoente da economia do compartilhamento e associada a uma diversidade de fenômenos urbanos como gentrificação e turistificação, alterando, portanto, as dinâmicas das cidades a partir do turismo. A observação da plataforma foi referente à sua atuação na cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe, onde processos de associação entre o Estado e o capital imobiliário pautaram o desenvolvimento urbano local. Também é observado na cidade a relação dos setores imobiliário e turístico na produção e ocupação habitacional dos bairros da orla marítima aracajuana, incluindo os seus aspectos segregacionistas e de apropriação ambiental. Nesse sentido, o trabalho visa analisar a relação de mútua influência entre a oferta de acomodações da plataforma e as dinâmicas imobiliárias da cidade. Argumenta-se que o Airbnb estimula a vacância e ociosidade de unidades habitacionais para que sejam utilizadas em uma função outra que a de moradia, de modo a valorizar o seu aluguel e favorecer a lógica neoliberal de empreendedorismo individualista. Observou-se que as características de Aracaju, uma cidade fora dos centros econômicos capitalismo nacional e ausente do circuito turístico mais tradicional resultaram em uma baixa inserção das finanças nas dinâmicas do Airbnb na cidade. Por outro lado, as dinâmicas imobiliárias na ocupação dos bairros da orla demonstram uma tendência a uma apropriação rentista da paisagem litorânea, e a inserção do Airbnb nesse sistema aprofunda as relações já estabelecidas. Os dados levantados sobre a atuação da plataforma indicam uma presença relativamente alta de acomodações, principalmente ao comparar com outras cidades brasileiras similares. Destaca-se a elevada proporção de espaços inteiros, bem como uma relevância dos anfitriões profissionalizados na oferta local. Valida-se, dessa maneira, a dominância de uma lógica rentista de apropriação do espaço, das paisagens e do meio ambiente.

**Palavras-chave:** Rentismo. Financeirização imobiliária. Aracaju. Dinâmicas imobiliárias. Economia de compartilhamento.

## ABSTRACT

This dissertation proposes a contribution to the understanding of the impacts resulting from the actions of financialized agents guided by rentier capitalism on real estate dynamics and how they transform the urban space, especially after the digitalization process. In this context, the focus of the study is Airbnb, a global Short-Term Rental platform, exponent of the sharing economy and associated with a variety of urban phenomena such as gentrification and touristification, thus altering the dynamics of cities through tourism. The observation of the platform was related to its operations in the city of Aracaju, capital of the state of Sergipe, where processes of association between the State and real estate capital guided local urban development. The relationship between the real estate and tourism sectors in the housing production and occupation in the neighborhoods along the Aracaju coastline is evident, including aspects of segregation and environmental appropriation. In this sense, the work aims to analyze the relationship of mutual influence between the offer of accommodations of the platform and the real estate dynamics of the city. It is contended that Airbnb promotes the vacancy and idleness of housing units, repurposing them for functions other than housing. This is purportedly done to increase their rental value and favor the neoliberal logic of individualistic entrepreneurship. Aracaju, being a city outside the major economic centers of national capitalism and not part of the traditional tourist circuit, has shown low levels of financial activity within the dynamics of Airbnb in the city. On the other hand, the real estate dynamics in the occupation of coastal neighborhoods demonstrate a tendency towards a rentier appropriation of the coastal landscape, and the insertion of Airbnb in this system deepens the relationships already established. The data collected on the platform's activity indicate a relatively high presence of accommodations when compared to similar cities in Brazil. The high proportion of entire spaces stands out, as well as the relevance of professional hosts in the local offer. Thus, the dominance of a rentier logic of appropriation of space, landscapes and the environment is validated.

**Keywords:** Rentierism. Housing financialization. Aracaju. Real estate dynamics. Sharing economy.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Bairros de interesse da pesquisa.....	22
Figura 2 - Distribuição espacial da oferta do Airbnb.....	23
Figura 3 - Número de acomodações listadas no Airbnb por capital no Brasil, em 2020 .....	25
Figura 4 - Interface da busca no Airbnb, usando datas flexíveis .....	32
Figura 5 - Interface imediata dos resultados de busca no Airbnb.....	33
Figura 6 - Indicação da limitação de resultados de busca na plataforma .....	33
Figura 7 - Interface da utilização de filtros na pesquisa do Airbnb .....	34
Figura 8 - Interface da utilização do DevTools .....	35
Figura 9 - Evolução anual da produção acadêmica em língua inglesa sobre financeirização na base de dados Scopus .....	39
Figura 10 - Distribuição geográfica dos anúncios do Airbnb no Brasil, em 2016 .....	72
Figura 11 - Número de publicações por ano .....	74
Figura 12 - Produção científica por país.....	75
Figura 13 - Nuvem de palavras-chave utilizadas.....	77
Figura 14 - Co-ocorrência de palavras-chave .....	78
Figura 15 - Comparativo da produção acadêmica sobre Airbnb entre regiões do mundo .....	86
Figura 16 - Localização do Estado de Sergipe e de Aracaju.....	97
Figura 17 – Divisão de Aracaju por bairros .....	98
Figura 18 – Região de Influência de Aracaju.....	99
Figura 19 - Região Metropolitana de Aracaju e suas principais vias de acesso .....	100
Figura 20 - Rendimento nominal médio da população economicamente ativa dos municípios de Sergipe, em 2010 .....	102
Figura 21 - Mapa de Macrozoneamento de Aracaju .....	108
Figura 22 - Zoneamento urbano de Aracaju, com divisões dos bairros, conforme o PDDU .....	110
Figura 23 - Área de Interesse Urbanístico da orla marítima de Aracaju .....	112
Figura 24 – Lançamentos imobiliários na região da orla marítima em Aracaju .....	114

Figura 25 - Distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários em Aracaju entre 2000 e 2020 .....	120
Figura 26 - Distribuição do índice de pobreza domiciliar em Aracaju, por bairro, em 2010 .....	122
Figura 27 - Vista do condomínio Morada do Rio (em destaque) .....	124
Figura 28 - Produtos imobiliários implantados em Aracaju de 2009 a 2020... ..	126
Figura 29 - Vetores de expansão urbana em Aracaju, de 1962 a 2014 .....	128
Figura 30 - Número de imóveis cadastrados por tipologia e por bairro da orla marítima de Aracaju, em 2022 .....	130
Figura 31 - Área média construída das residências, por bairro de Aracaju, em 2022 .....	131
Figura 32 - Distribuição espacial de domicílios permanentes particulares não ocupados, em Aracaju, no ano de 2022 .....	134
Figura 33 - Vista aérea parcial da Orla de Atalaia .....	140
Figura 34 - Territórios de atrativos turísticos em Aracaju .....	143
Figura 35 - Polos turísticos de Sergipe .....	145
Figura 36 - Principais motivações para visitar Sergipe a lazer .....	146
Figura 37 - Vista aérea do Território Turístico Praias do Litoral Sul .....	147
Figura 38 - Evolução do número de acomodações ofertadas no Airbnb em Aracaju .....	150
Figura 39 - Evolução das acomodações do Airbnb nos bairros da pesquisa em Aracaju .....	150
Figura 40 - Exemplo de acomodação em pousada identificada como Quarto no Airbnb .....	152
Figura 41 - Espacialização consolidada da oferta do Airbnb em Aracaju por tipo de acomodação .....	153
Figura 42 - Número de acomodações por bairro da Zona de Expansão .....	155
Figura 43 - Oferta de acomodações de Airbnb na Coroa do Meio, em 2024 .	156
Figura 44 - Oferta de acomodações de Airbnb na Atalaia, em 2024 .....	157
Figura 45 - Oferta de acomodações de Airbnb na Aruana, em 2024 .....	158
Figura 46 - Concentração de acomodações por bairro .....	160
Figura 47 - Espacialização da oferta de acomodações do Airbnb por setor censitário .....	162
Figura 48 - Somatório de avaliações por bairro .....	165

Figura 49 - Evolução das avaliações para os bairros focais da pesquisa em Aracaju .....	166
Figura 50 - Valores de diária médios por bairro em Aracaju, conforme o tipo de acomodação.....	169
Figura 51 - Número de anfitriões conforme a quantidade de acomodações ofertadas e o total acumulado de avaliações .....	171
Figura 52 - Espacialização da oferta de acomodações dos principais anfitriões profissionalizados.....	174

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Panorama comparativo da oferta do Airbnb com dados demográficos .....	24
Tabela 2 - Cidades pequenas brasileiras com maior I <sub>ABC</sub> .....	88
Tabela 3 - Crescimento populacional comparativo nas cidades da RMA entre 2010 e 2022 .....	101
Tabela 4 - Classe de rendimento (em salários-mínimos) da população acima de 10 anos em Aracaju, em 2010.....	102
Tabela 5 - Caracterização dos domicílios de Aracaju em 2022.....	103
Tabela 6 - Participação de Aracaju na economia sergipana, a preços correntes .....	104
Tabela 7 - Empreendimentos residenciais por Zona de Adensamento em Aracaju, de 2000 a 2014 .....	109
Tabela 8 - Crescimento populacional relativo entre os anos de 1970 e 2022 em Aracaju e no Brasil .....	117
Tabela 9 - Empreendimentos imobiliários em Aracaju entre 2000 e 2020 .....	119
Tabela 10 - Proporção de casas em condomínio dentro do total de casas nos bairros observados, em 2022.....	130
Tabela 11 - Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes, por categoria, em Aracaju .....	132
Tabela 12 - Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes, por categoria, nos bairros da orla marítima entre 2010 e 2022 em Aracaju.....	133
Tabela 13 - Taxas de crescimento anual para domicílios ocupados, não ocupados e população, entre 2010 e 2022 .....	135
Tabela 14 - Índices de Vacância estimados para os bairros da orla marítima de Aracaju .....	136
Tabela 15 - Domicílios não ocupados e o déficit habitacional na RMA em 2022 .....	138
Tabela 16 - Principais estados emissores de turistas para o polo Costa dos Coqueirais .....	146
Tabela 17 - Listagens por tipo de acomodação em Aracaju .....	151
Tabela 18 - Distribuição de acomodações para os principais bairros em Aracaju .....	154

Tabela 19 - Relação entre espaços inteiros listados no Airbnb e os domicílios não ocupados, por bairro .....	163
Tabela 20 - Número de listagens e de avaliações por tipo de acomodação ..	167
Tabela 21 - Quantitativo de listagens por faixa de número de avaliações .....	168
Tabela 22 - Acomodações dos 11 anfitriões profissionalizados destacados e suas avaliações, por bairro.....	173
Tabela 23 - Divisão de anfitriões conforme número de acomodações que controlam, nos bairros focais da pesquisa .....	175
Tabela 24 - Divisão de acomodações conforme número de propriedades que seus anfitriões controlam, nos bairros focais da pesquisa .....	176

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Equivalência de tipos de acomodações do Airbnb entre extrações anteriores e as novas .....	36
Quadro 2 - O rentismo de plataforma conforme os seus tipos .....	50
Quadro 3 - Rodadas de financiamento do Airbnb (2009-2020).....	69
Quadro 4 - Publicações mais citadas .....	76
Quadro 5 - Autores com maior número de publicações .....	76
Quadro 6 - Limites de edificações verticais nos bairros do litoral de Aracaju.	106
Quadro 7 - Principais manifestações culturais em Aracaju .....	144
Quadro 8 - Caracterização das acomodações mais utilizadas em Aracaju....	168
Quadro 9 - Caracterização dos principais anfitriões .....	172

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADEN – Áreas de Desenvolvimento Econômico  
AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social  
AIU – Áreas de Interesse Urbanístico  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CCI – Cédulas de Crédito Imobiliário  
COHAB-SE – Companhia de Habitação Popular de Sergipe  
CPA – Crescimento Populacional Anual  
CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários  
DIA – Distrito Industrial de Aracaju  
DPP – Domicílios Particulares Permanentes  
EUA – Estados Unidos da América  
FII – Fundo de Investimento Imobiliário  
GPS – *Global Positioning System*  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano  
LCI – Letras de Crédito Imobiliário  
P2P – *Peer-to-Peer*  
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento  
PAR – Programa do Arrendamento Residencial  
PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano  
PIB – Produto Interno Bruto  
PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida  
REIT – *Real Estate Investment Trust*  
RMA – Região Metropolitana de Aracaju  
SEMFAZ – Secretaria Municipal da Fazenda de Aracaju  
SFH – Sistema Financeiro da Habitação  
UFS – Universidade Federal de Sergipe  
UNECE – Comissão Econômica das Nações Unidas para a Europa  
UNIT – Universidade Tiradentes  
URSS – União das Repúblicas Socialistas Soviéticas  
ZAB – Zona de Adensamento Básico  
ZAP – Zona de Adensamento Preferencial

ZAR – Zona de Adensamento Restrito

ZEU – Zona de Expansão Urbana

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>15</b>
1.1. JUSTIFICATIVA E OBJETO DE ESTUDO .....	21
1.2. OBJETIVOS .....	25
1.3. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO .....	26
<b>2. METODOLOGIA .....</b>	<b>28</b>
2.1. EMBASAMENTO TEÓRICO .....	28
2.2. LEVANTAMENTO DE DADOS .....	30
2.3. ANÁLISE E SISTEMATIZAÇÃO DE RESULTADOS .....	37
<b>3. FINANCEIRIZAÇÃO .....</b>	<b>39</b>
3.1. UMA INTRODUÇÃO AO CONCEITO .....	39
3.2. O CAPITALISMO RENTISTA .....	45
3.2.1. <i>As rendas fundiárias e imobiliárias</i> .....	46
3.2.2. <i>As rendas de plataforma</i> .....	48
3.3. A FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	51
3.4. A FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL .....	57
<b>4. A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E O AIRBNB .....</b>	<b>64</b>
4.1. A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO .....	64
4.2. APRESENTAÇÃO DA PLATAFORMA DO AIRBNB .....	68
4.3. REVISÃO BIBLIOMÉTRICA DA LITERATURA .....	73
4.4. <i>RENT GAP</i> E OS IMPACTOS DO AIRBNB SOBRE O ESPAÇO URBANO .....	78
4.5. A PROFISSIONALIZAÇÃO DOS ANFITRIÕES NO AIRBNB .....	88
4.6. A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB .....	92
<b>5. ARACAJU .....</b>	<b>97</b>
5.1. CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E SOCIOECONÔMICA DO MUNICÍPIO .....	97
5.2. A LEGISLAÇÃO URBANA E AMBIENTAL .....	104
5.3. O DESENVOLVIMENTO URBANO .....	116
5.4. A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE E OS VAZIOS EDIFICADOS .....	129

5.5. A DINÂMICA DO TURISMO EM ARACAJU .....	138
<b>6. AS DINÂMICAS DO AIRBNB EM ARACAJU .....</b>	<b>149</b>
6.1. O PANORAMA DA OFERTA DO AIRBNB EM ARACAJU .....	149
6.2. O PANORAMA DA DEMANDA DO AIRBNB EM ARACAJU .....	163
6.3. A PROFISSIONALIZAÇÃO DOS ANFITRIÕES .....	170
<b>7. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>177</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>185</b>
<b>APÊNDICE A – CÓDIGO DO <i>WEB SCRAPER</i>.....</b>	<b>195</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O processo de financeirização corrente no mundo, associado ao neoliberalismo e à globalização, serve de base para mudanças estruturais em economias capitalistas especialmente a partir da década de 1970, com o avanço das tecnologias da informação e comunicação, tendo se aprofundado no início dos anos 2000, no período pré-crise de 2008. Suas principais características são a redução da dependência de empréstimos bancários por parte de grandes empresas a partir, principalmente, da abertura de capital; conseqüentemente, os bancos voltam as suas atenções para os indivíduos, ocasionando a inserção dos mesmos no sistema financeiro, seja na posição de devedores, seja na de proprietários de ativos, resultando na bancarização dos indivíduos (Lapavitsas, 2009).

Sob essa lente, a habitação passa a constituir uma das vertentes da financeirização. Fernandez e Aalbers (2016) vão além, argumentando que ela seria, de fato, a característica definidora do estágio atual desse processo. Desse modo, a moradia deixa de ser um bem social e passa a ser dominada pelo setor financeiro, tornando-se um serviço. O processo pelo qual essa dominação ocorre assume diferentes facetas, a depender do contexto sociopolítico dos países em que ocorre, mas o desmonte de políticas sociais para habitação, a fragilidade da segurança da posse, a redução na oferta de residências e a conversão da habitação em ativo financeiro são características comuns (Rolnik, Guerreiro e Santoro, 2023). Além disso, ele está diretamente relacionado à extração de renda a partir da propriedade, seja ela fundiária, imobiliária ou financeira, que se relacionam, se influenciam e se convertem em capital fictício, visando o aumento contínuo da renda extraída através da especulação (Christophers, 2023; Paulani, 2016).

Nesse contexto, Fields (2018) aponta para a construção de uma nova classe de ativos criada a partir da transformação de moradias unifamiliares em habitação de aluguel e, conseqüentemente, fonte de renda para acumulação financeira a partir da propriedade. Em outra análise, a autora observa a importância da transformação digital ocorrida ao longo das últimas décadas para o avanço desse processo, especialmente levando em conta os investidores

institucionais, criando o que ela denominou o “locatário automatizado”, em que as relações de gerenciamento das propriedades imobiliárias tornam-se mediadas e governadas por smartphones, plataformas digitais e aplicativos, além dos dados e análises que esses equipamentos permitem (Fields, 2022). Esse novo modo de mediação entre locatários e locadores, por sua vez, é evidenciado pela atuação do Airbnb enquanto agente de influência sobre as dinâmicas imobiliárias, a ser explorada neste trabalho.

No Brasil, o processo de financeirização da habitação apresentou algumas particularidades, devido à sua posição como economia periférica. Em seu trabalho, Miotto (2022) propõe uma periodização das dinâmicas financeiras e imobiliárias nas últimas duas décadas a partir de macrodeterminantes definidos. O primeiro período, entre 2003 e 2008, é caracterizado pelo avanço do pensamento neoliberal sobre a construção civil brasileira, com abertura de capital e a entrada de capital estrangeiro no setor, além de investimentos estatais em infraestrutura. O segundo período, de 2009 a 2011, representa o auge do setor imobiliário no país, como consequência da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida para financiamento da habitação, elevando o volume de produção e aprofundando as contradições desse processo. Na mesma linha, Castro e Sígolo (2022) em sua análise trienal da produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo nos anos 2010, destacam o período de 2010 a 2012 como o período de expansão e valorização da habitação. Outros autores caracterizam esses dois períodos como um primeiro momento da financeirização imobiliária no país, caracterizado por uma relação trilateral entre Estado, produção imobiliária e setor financeiro (Kalinowski e Prokopiuk, 2022).

Ainda em Miotto (2022), o terceiro período caracterizado, entre 2012 e 2014, traz uma desaceleração da economia brasileira como um todo, especialmente devido a políticas de redução de gasto público, da qual o setor da construção não diverge. Essa desaceleração é refletida na RMSP nos anos de 2013 a 2015, com a significativa redução de cerca de 24% na média anual de Unidades Habitacionais produzidas (Castro e Sígolo, 2022). Em seguida, a partir de 2015, o quarto período definido ocorre em contexto de crise política e aprofundamento da austeridade, com o setor da construção sendo especialmente afetado. Nesse contexto, Kalinowski e Prokopiuk (2022) apontam para um segundo momento da financeirização, no qual o foco deixa de ser a

produção imobiliária em si, orientando-se para a sua ocupação, ao mesmo tempo em que Castro e Sígolo (2022) destacam a redução na área das unidades produzidas, de modo que se observa uma correlação entre essas duas tendências. O processo indicado anteriormente no contexto estadunidense de investidores institucionais adentrando o mercado de aluguéis residenciais é repetido no Brasil através de instrumentos como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Os autores destacam, ainda, a importância da digitalização nesse processo, inserindo agentes globais em mercados locais.

Dessa maneira, argumenta-se que após uma etapa inicial de financeirização da construção e transformações do meio urbano a partir da produção imobiliária, caminha-se para um momento de dinâmicas imobiliárias em que as transformações urbanas são decorrentes da interferência do rentismo através do aluguel residencial.

Em anos recentes, especialmente com o avanço das tecnologias da informação, tem-se desenvolvido um modelo de aluguel de bens duráveis denominado Economia do Compartilhamento, baseado na subutilização destes bens por parte dos proprietários. Nesse modelo, o aluguel em si se daria nos momentos em que o dono não estivesse utilizando aquele bem, diferenciando-o do aluguel tradicional, em que a única função da propriedade do bem é o aluguel (Filippas, Horton e Zeckhauser, 2020). Isso está presente em mercados como o de entrega de comida, transporte individual por aplicativo e o aluguel de curta duração de moradia.

Observa-se, porém, que, no contexto de neoliberalismo como orientação dos mercados em todo o mundo, o constante incentivo e propaganda voltados para a individualização da geração de recurso tem reduzido a questão do “compartilhamento”; conforme destacam Eckhardt e Bardhi (2015, tradução própria), “quando o compartilhamento é mediado pelo mercado, ele deixa de ser compartilhamento em absoluto”. Além disso, nota-se que esse modelo de economia do compartilhamento tem aprofundado conflitos socioeconômicos, como é o caso da questão trabalhista envolvida com os aplicativos de entrega e de transporte individual, construindo o que Schor (2014) chamou de “precariado”, e urbanos, no caso do Airbnb e seus aluguéis de temporada.

O Airbnb é, então, uma plataforma online criada, inicialmente, para servir de intermediária em hospedagens peer-to-peer, isto é, de indivíduos para indivíduos, em que um “hóspede” seria abrigado por um “anfitrião” mediante um pagamento, do qual a empresa extrairia uma taxa de intermediação de cada uma das partes. Assim, a empresa obtém seus lucros a partir da cobrança de taxas sobre os serviços prestados pelos usuários, com seus próprios ativos. Com esse modelo de negócios, a empresa, criada em 2008, fez-se presente em 192 países, com um volume de hospedagens equiparável ao das maiores empresas de hotelaria (Gallagher, 2018; Srnicek, 2017; Zervas, Proserpio e Byers, 2017). Em 2020, a empresa realizou a sua Oferta Pública Inicial de ações, para um valor de mercado de aproximadamente 100 bilhões de dólares.

Diversos trabalhos ao redor do mundo vêm tratando dos impactos do Airbnb no meio urbano. Nos Estados Unidos, Lee (2016) explorou como a plataforma reduziu a oferta de aluguéis residenciais acessíveis e elevou os seus custos enquanto contribuiu para o processo de gentrificação e segregação socioeconômica e racial em Los Angeles; em Boston, Horn e Merante (2017), abordando aspectos mais econômicos através de modelagens e aplicação de teorias econômicas, especialmente relacionadas à questão da oferta e demanda de bens, concluem que o aumento da quantidade de listagens do Airbnb em uma região está associado ao aumento do custo de aluguel para moradores.

Na Europa, onde se encontram os principais destinos turísticos do mundo, algumas pesquisas despontam sobre o assunto. Em Barcelona, Gutiérrez et al. (2017) observaram a maior concentração de oferta de Airbnb em áreas centrais e turísticas do que a de hotéis, chegando a 400 acomodações por 1000 habitantes em alguns dos setores censitários estudados, contribuindo para o processo de gentrificação e turistificação nessas regiões, que são adaptadas para essa nova demanda de serviços, produtos e instalações. Em Berlim, mesmo após a implantação da Lei de Proibição de Uso Indevido, em 2013, focada na redução da utilização de apartamentos para o aluguel de curta temporada, 0,3% de todo o mercado residencial da cidade continuava enquadrado como uso indevido no Airbnb, com proprietários frequentemente possuindo mais de uma unidade simultaneamente. Além disso, as ofertas estão concentradas em regiões centrais, e o aumento de aluguel é mais significativo em locais com maior presença de apartamentos de uso indevido (Schäfer e Braun, 2016). Há, ainda,

estudos sobre os casos de Atenas, Lisboa, Milão e Paris avaliando impactos nos custos de aluguel, gentrificação, turistificação, mudança de uso de solo e impactos sobre a vizinhança trazidos pela apropriação de áreas da cidade por parte da plataforma (Amore, Bernardi, de e Arvanitis, 2022; Freytag e Bauder, 2018). Destaca-se, neste continente, o avanço nas discussões legais envolvendo a plataforma e o aluguel de curto prazo em geral, com regulamentações implementadas em Amsterdã, Barcelona, Berlim, Paris e Praga.

Como observam Lerena Rongvaux e Rodriguez (2023), o tema ainda não está adequadamente avançado na América Latina. Nesse contexto, a investigação realizada no Brasil ainda é incipiente, destacando-se os trabalhos de Ferreira (2021), Souza e Leonelli (2021a, 2024, 2021b), Tambelli (2020) e Tepassé e Klink (2022), ressaltando-se o crescimento da produção imobiliária voltada especificamente para o aluguel através da plataforma.

A partir do estudo da literatura, é possível argumentar que, enquanto elo entre a lógica do mercado imobiliário e a do turismo, o Airbnb configura-se como modo de financeirização da habitação, isto é, agentes financeiros afetando os processos de urbanização, em um movimento iniciado nos Estados Unidos e importado para o Brasil. A sua presença nas cidades tende a alimentar processos de gentrificação e turistificação, elevando preços de aluguel, reduzindo a oferta de moradia e alterando tanto o perfil de moradores quanto de comércio e serviços nas regiões em que se faz mais presente.

Por fim, toda a análise da financeirização e dos impactos trazidos pelo Airbnb se dá no contexto de Aracaju. A cidade foi fundada em 17 de março de 1855 para ser a capital do estado de Sergipe, no Nordeste brasileiro. Ocupa uma área de cerca de 182 km<sup>2</sup> com uma população de 602.757 habitantes, sendo o município mais populoso do estado, concentrando 27,3% da sua população (IBGE, 2023). São estabelecidos contatos com demais localidades do país a partir das rodovias BR-101 e BR-235 e através do Aeroporto de Santa Maria, com sua área de influência alcançando, além do território sergipano, municípios baianos e alagoanos e definindo, assim, a cidade como Capital Regional A, por sua vez inserida na área de influência da Metrópole Regional de Recife, com a qual são estabelecidas intensas trocas. Aracaju tem ainda relações fortes com Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e Maceió (IBGE, 2020).

Em sua publicação, França (2022) traz um histórico da formação metropolitana de Aracaju, iniciando-se na década de 1980 a partir da instalação da Universidade Federal de Sergipe, da ampliação das atividades da Petrobrás e, principalmente, da influência estatal através do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Esse processo foi posteriormente intensificado com a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, em 2005 e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009. A autora aponta para a construção de uma cidade fragmentada e com desigualdades socioespaciais evidentes, no que é corroborada por Campos (2006), que indica uma expansão urbana guiada pelo Estado em conjunto com o mercado imobiliário, resultando na periferização de populações mais pobres e na formação de favelas na cidade. Nesse contexto, França (2016) contribui com um mapeamento da produção habitacional na cidade de acordo com os agentes, que contribui para a compreensão da espacialização comentada. No mesmo trabalho, a autora define vetores de expansão para a cidade, os quais se alinham aos principais eixos viários, representando um espalhamento num padrão de tentáculos e, por consequência, definindo vazios urbanos no processo, que tendem a ser apropriados para a especulação imobiliária.

Ao observar esse processo sob a lente do ambiental, Vilar (2022) destaca o conflito, nos bairros do litoral Sul da cidade, entre a volúpia do mercado imobiliário e a fragilidade ambiental da zona sul, inclusive evidenciando como o poder público favorece a valorização e elitização da terra através da implantação seletiva de infraestrutura urbana em detrimento da proteção das áreas de dunas, restinga e manguezais do local. Nessa relação, ressalta-se ainda a apropriação e a mercantilização da paisagem, associadas à segunda residência e ao setor de turismo, o qual Santos (2018) argumenta ser transformado em retórica ideológica para a especulação imobiliária do litoral aracajuano, representado pelos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e, principalmente, Zona de Expansão, especialmente com os condomínios fechados.

É possível observar, portanto, que a expansão histórica de Aracaju, em conformidade com a característica geral no país, foi dada a partir do entrelaçamento de interesses do poder público e do mercado imobiliário, com o setor turístico assumindo parte relevante nessa relação como orientador de

crescimento calcado na apropriação da paisagem litorânea e de manguezais da cidade.

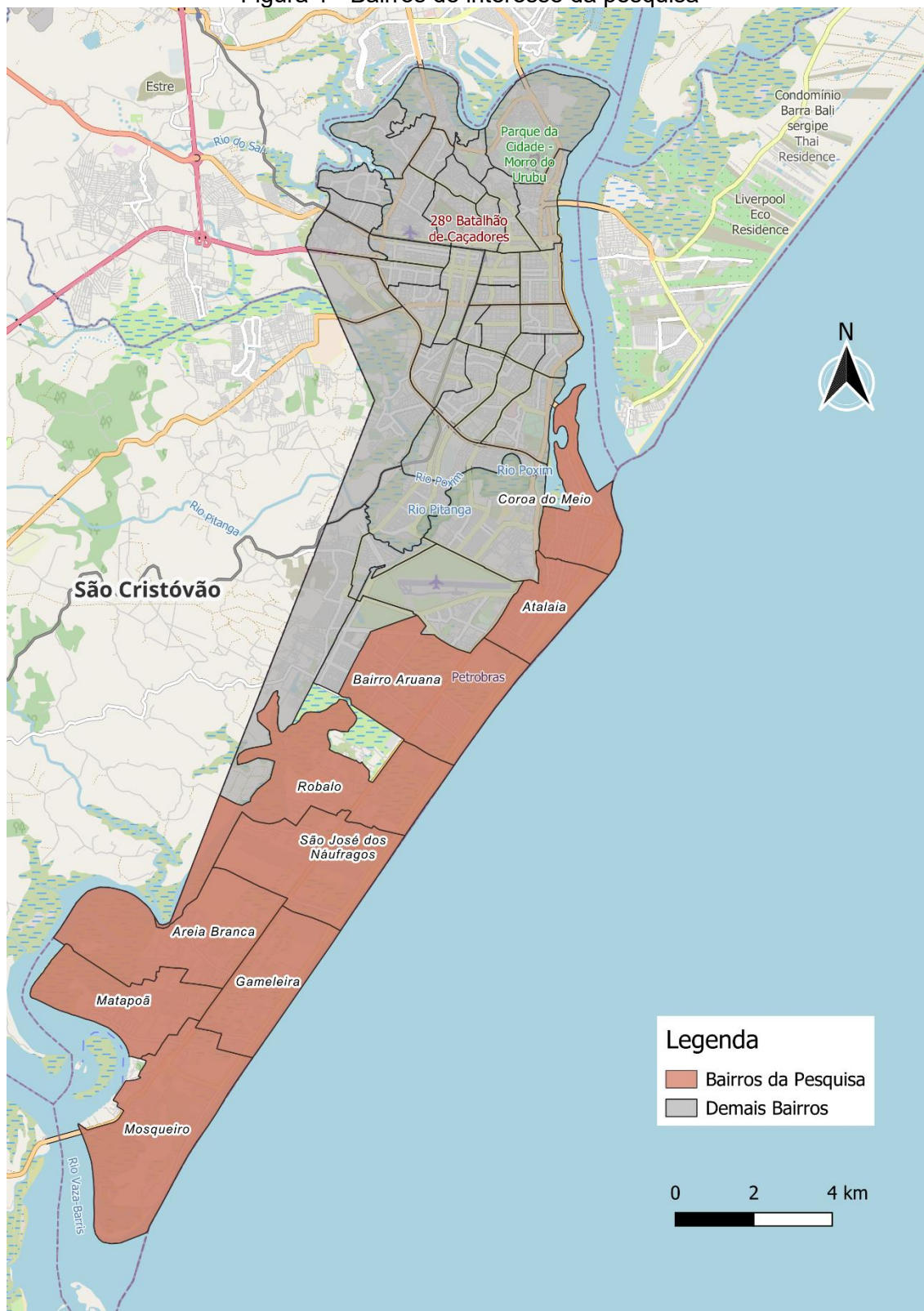
### 1.1. JUSTIFICATIVA E OBJETO DE ESTUDO

O estudo da literatura permite observar que o capitalismo financeirizado, calcado na acumulação rentista, tem orientado as transformações do meio urbano e das dinâmicas de propriedade imobiliária, com um movimento crescente nas últimas décadas de conversão da moradia em um serviço através do aluguel. Nesse contexto, o Airbnb é apresentado como agente desse processo, influenciando e sendo influenciado pelas dinâmicas imobiliárias das cidades, associando-as ao setor turístico delas, o que representa uma série de impactos como gentrificação e turistificação de áreas urbanas ao redor do mundo, enquanto apropria-se das paisagens naturais e das características culturais locais para a extração de renda. Desse modo, o trabalho justifica-se como contribuição para a compreensão crítica do fenômeno do Airbnb e as relações de troca de influência entre a sua utilização e as dinâmicas de urbanização nas cidades, investigando as condições materiais e históricas que possibilitaram e guiaram o seu crescimento, direcionado para um contexto de avanço de relações neoliberais no setor da habitação que deturpam a sua função social em prol do aprofundamento da geração e concentração de renda.

Esse aspecto do Airbnb torna-se mais evidente em cidades turísticas, dada a intersecção entre o turismo e o setor imobiliário provocada pela plataforma. Dessa maneira, a cidade de Aracaju, enquanto Capital Regional e foco de destino da oferta de bens e serviços na sua região de influência, configura-se como um objeto de estudo que permite aprofundar estas análises. A associação do Airbnb com padrões de turismo acaba por orientar a sua oferta e influência para regiões específicas, motivando a escolha dos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e antiga Zona de Expansão (atualmente composta pelos bairros Aruana, Robalo, São José dos Náufragos, Gameleira, Areia Branca, Matapoã e Mosqueiro), que compõem a orla marítima, constituindo focos da atividade turística na cidade, e acumulam 68% do total de acomodações da cidade. A Figura 1 a seguir apresenta os bairros em questão no mapa de Aracaju, enquanto a associação deles com o foco turístico está ilustrada na Figura 2

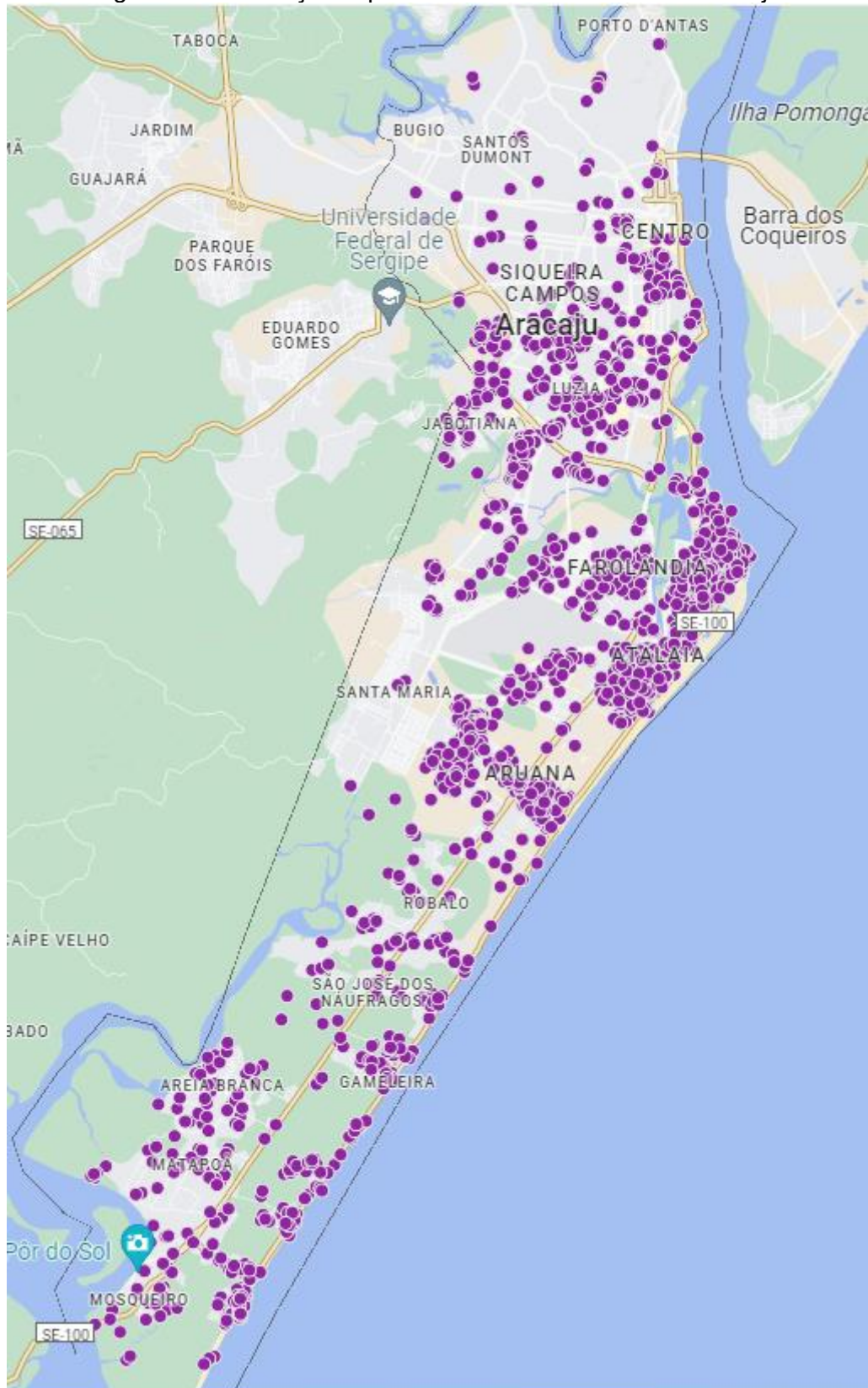
abaixo, extraída do *website* AirDNA, que apresenta a distribuição espacial das acomodações listadas na cidade.

Figura 1 - Bairros de interesse da pesquisa



Fonte: Elaboração própria com base em IBGE (2023)

Figura 2 - Distribuição espacial da oferta do Airbnb em Aracaju



Fonte: AirDNA (2024)

Uma outra fonte de discussões relacionada à plataforma e aos alugueis de curta temporada é a conversão de unidades habitacionais de aluguel regular

para unidades ofertadas na plataforma, isto é, a concorrência entre o aluguel regular e o de curta duração, que se faz especialmente relevante nesta cidade, em que a o ônus excessivo do aluguel representa aproximadamente 75% dos domicílios do déficit habitacional. A Tabela 1 a seguir complementa esse dado ao apresentar o percentual de listagens em Airbnb frente ao número total de domicílios particulares permanentes em algumas capitais do país. Nota-se que a cidade de Aracaju tem destaque nessa métrica, estando no patamar de capitais como Maceió e São Paulo, e à frente de Salvador, Natal e Fortaleza, por exemplo. Isso reforça o entendimento de que as grandes metrópoles não representam a essência do Airbnb, o que implica na necessidade de observar diferentes casos no debate acerca da plataforma.

Além disso, em levantamento anterior, ilustrado na Figura 3, Ferreira (2021) havia indicado a quantidade de acomodações listadas no Airbnb para todas as 27 capitais do país, com base em dados do AirDNA. Nesse caso, observa-se, novamente que, embora o número absoluto de acomodações não fosse tão elevado, a comparação com o tamanho da cidade frente às demais indica uma presença relevante de hospedagens da plataforma.

Tabela 1 - Panorama comparativo da oferta do Airbnb com dados demográficos

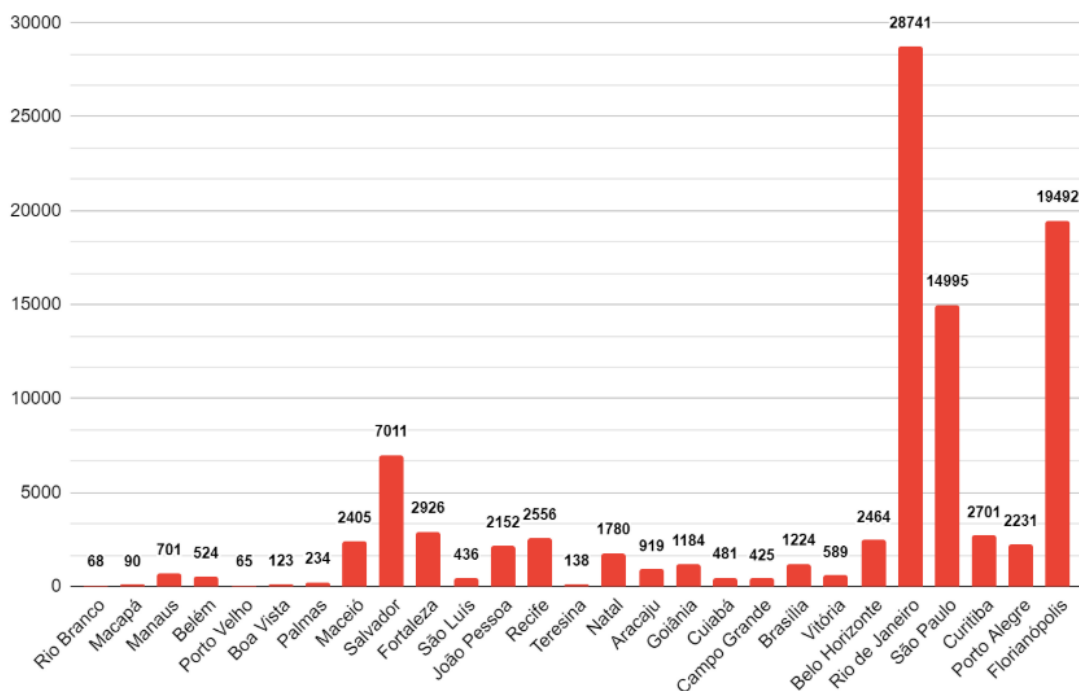
<b>Cidade</b>	<b>Total de Listagens</b>	<b>População</b>	<b>Listagens por mil habitantes</b>	<b>Domicílios</b>	<b>Listagens por mil domicílios</b>
<b>Salvador</b>	3.728	2.417.678	1,54	1.212.383	3,07
<b>Aracaju</b>	1.088	602.757	1,81	267.071	4,07
<b>Maceió</b>	1.940	957.916	2,03	403.096	4,81
<b>Recife</b>	1.801	1.488.920	1,21	644.213	2,80
<b>João Pessoa</b>	2.975	833.932	3,57	377.756	7,88
<b>Natal</b>	1.264	751.300	1,68	337.029	3,75
<b>Fortaleza</b>	2.367	2.428.708	0,97	1.034.611	2,29
<b>Teresina</b>	195	866.300	0,23	355.470	0,55
<b>São Luís</b>	596	1.037.775	0,57	406.974	1,46
<b>São Paulo</b>	23.038	11.451.999	2,01	4.996.529	4,61
<b>Rio de Janeiro</b>	21.267	6.211.223	3,42	2.920.214	7,28

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 nos sites Airbnb e AirDNA (2024); IBGE (2023)

Destaca-se, ainda, o fato de ser uma agenda de pesquisa recente e ainda pouco explorada no Brasil. É demandado, portanto, o desenvolvimento de trabalhos capazes de contribuir para a caracterização da presença da plataforma no país, em geral, e nas cidades brasileiras em particular, dadas as suas

peculiaridades geográficas, socioeconômicas e ambientais que tendem a moldar e serem moldadas pela intensidade da oferta do Airbnb.

Figura 3 - Número de acomodações listadas no Airbnb por capital no Brasil, em 2020



Fonte: Ferreira (2021)

Por fim, é importante ressaltar que há outras plataformas digitais de mediação de aluguéis por temporada operando em Aracaju. Destacam-se os sites Casa Temporada, Temporada Livre, Booking e Vrbo que, embora possam incluir acomodações diferentes das disponíveis no Airbnb, acumulam um total de acomodações listadas substancialmente inferior à quantidade deste último. Assim, o Airbnb foi utilizado como representativo da plataformização da locação por temporada na cidade.

## 1.2. OBJETIVOS

Com base na contextualização apresentada, este trabalho busca responder à seguinte pergunta: quais são as possíveis formas com que a espacialização da oferta do Airbnb em Aracaju influencia (e é influenciada) pelas dinâmicas imobiliárias na cidade?

Orientado por essa pergunta, o objetivo geral do trabalho é analisar a utilização do Airbnb no município de Aracaju, a sua influência sobre possíveis mudanças no mercado imobiliário residencial local trazidas pela inclusão da

plataforma como agente da financeirização imobiliária nos processos de urbanização, focado nos bairros litorâneos da cidade (Coroa do Meio, Atalaia e antiga Zona de Expansão Urbana) entre os anos de 2019 e 2022. Para isso, identificam-se os seguintes objetivos específicos:

- Investigar como as dinâmicas da atuação da plataforma na cidade conectam-se às dinâmicas históricas dos processos imobiliário-turísticos;
- Mapear a oferta de Airbnb na cidade, com destaque para os bairros de Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão, incluindo a sua identificação como bairros com maior presença de acomodações/unidades, a sua caracterização conforme a categoria de aluguel oferecida e a participação destas unidades no estoque de domicílios; e
- Caracterizar os “anfitriões” da plataforma em Aracaju, isto é, os locadores das acomodações, no tocante ao número e localização dos imóveis listados, à quantidade de reservas e sua representatividade no total da cidade, e à sua profissionalização.

### 1.3. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Além do presente capítulo introdutório, no qual apresentam-se a justificativa, o objeto de estudo, os objetivos e a estrutura do trabalho, esta dissertação de mestrado será composta por mais cinco capítulos, resumidos na sequência.

O segundo capítulo consiste na apresentação da metodologia desenvolvida para o trabalho, incluindo a descrição dos métodos de elaboração da pesquisa bibliográfica e do levantamento de dados necessários para o estudo elaborado.

No terceiro capítulo é apresentado o conceito da financeirização, com destaque para a financeirização imobiliária, perspectiva sobre a qual é baseada a análise realizada acerca dos processos correntes relacionados à produção habitacional, a sua conexão com o capital financeiro e a extração de renda decorrente dessa relação, bem como as suas influências sobre as dinâmicas imobiliárias.

No quarto capítulo é caracterizada a plataforma do Airbnb, as suas origens e impactos decorrentes da sua exploração dos meios urbanos ao redor do

mundo, partindo da sua posição como expoente da chamada “Economia do Compartilhamento”.

O quinto capítulo explora a cidade de Aracaju, apresentando a sua caracterização demográfica e socioeconômica enquanto capital do estado de Sergipe, o seu desenvolvimento urbano nas últimas décadas, a sua produção imobiliária e as suas dinâmicas turísticas verificadas em discussões recentes.

O sexto capítulo traz os resultados do levantamento de dados realizado, com o intuito de caracterizar e espacializar a oferta de acomodações em Airbnb na cidade, relacionando-a com os conceitos explorados na revisão bibliográfica.

Por fim, o sétimo e último capítulo trata das considerações finais elaboradas a partir do desenvolvimento do trabalho, a título de conclusão.

## 2. METODOLOGIA

O trabalho aqui proposto é uma pesquisa exploratória, realizada através de um estudo de caso cujo objeto são os bairros de Atalaia, Coroa do Meio e antiga Zona de Expansão (atualmente composta por Aruana, Robalo, São José dos Náufragos, Gameleira, Mosqueiro, Areia Branca e Matapoã), na orla marítima da cidade de Aracaju (SE), com presença de unidades habitacionais convertidas em alojamentos de Airbnb, buscando analisar as influências entre esta plataforma, o mercado imobiliário residencial e a oferta de novos empreendimentos. Três etapas constituirão o trabalho: o embasamento teórico, o levantamento de dados e a análise e sistematização dos dados.

### 2.1. EMBASAMENTO TEÓRICO

O embasamento teórico foi dividido em três áreas de estudo. Inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica para desenvolver um referencial teórico sobre o processo de financeirização imobiliária em escala global e nacional, e os seus impactos sobre as dinâmicas urbanas, com foco no mercado de aluguel residencial a partir da atuação de investidores institucionais. Esse referencial será feito com base nos principais artigos e produções acadêmicas obtidas através de pesquisa em bases de dados como Scopus, Scielo e Web of Science; repositórios de teses e dissertações de universidades brasileiras; e periódicos relevantes na área.

Em sequência, a plataforma Airbnb será caracterizada em relação à sua identificação enquanto expoente da economia do compartilhamento, ao seu histórico e à sua atuação no mundo. Os seus impactos enquanto agente da financeirização habitacional, da gentrificação, da turistificação e da segregação socioeconômica, racial e ambiental serão trazidos a partir de referenciais teóricos do assunto, complementados por uma revisão bibliométrica da literatura estabelecida sobre o tema em seus diversos contextos.

A seleção dos estudos para a bibliometria será feita conforme o fluxo de trabalho de Aria e Cuccurullo (2017), consistindo em quatro etapas: Identificação, Seleção, Elegibilidade e Inclusão.

A etapa de Identificação compreende a definição do estudo, em que são estabelecidos os critérios de busca utilizados de modo a possibilitar a replicação da pesquisa; as bases de indexação a serem utilizadas e as palavras-chave a

serem buscadas. Para este trabalho, as bases utilizadas serão Scopus e Web of Science, limitando os resultados a artigos e anais de congressos, incluindo todas as publicações realizadas até 2024. As palavras-chave foram selecionadas de modo a relacionar “Airbnb” com habitação, mercado imobiliário e desenvolvimento urbano, financeirização e rentismo (respectivamente *housing*, *real estate*, *urban development*, *financialization* e *rentierism*) nos títulos, resumos e palavras-chave dos artigos. Essa relação foi realizada através de operadores booleanos, compondo as strings de busca: “Airbnb” AND (“*housing*” OR “*real estate*” OR “*urban development*” OR “*financialization*” OR “*rentierism*”). Os resultados da pesquisa mostraram 613 documentos, sendo 332 na *Scopus* e 281 na *Web of Science*.

A etapa de Seleção seguinte consiste na triagem para excluir artigos duplicados, permanecendo apenas uma cópia para as próximas etapas de seleção. Por meio do software RStudio, foram reunidos os arquivos de texto em formato csv e txt adquiridos nas bases de dados contendo registro completo e referências citadas dos artigos. Desse modo, 196 documentos foram excluídos, restando 417 para a etapa seguinte.

Posteriormente, a Elegibilidade foi julgada a partir da análise de títulos, resumos e palavras-chave dos artigos, verificando se contribuem para responder à pergunta inicial. Dessa maneira, trabalhos cujo foco foram questões exclusivamente relacionadas a turismo, saúde, direito e administração, por exemplo, foram descartados. Em caso de dúvida, os artigos seguiram para a etapa seguinte, de Inclusão. Assim, 258 trabalhos foram considerados elegíveis, com eliminação de 159 publicações. Na sequência, realizou-se a leitura na íntegra dos artigos, confirmando que atendem aos critérios de inclusão.

Por fim, foi realizada a análise bibliométrica, com auxílio do software RStudio, seu pacote Bibliometrix e a ferramenta Biblioshiny. Essa análise permitiu a observação dos artigos mais citados, os países que mais produzem material sobre o tema, a evolução anual do interesse sobre o assunto, as palavras-chave mais comuns, e os principais autores e periódicos a discutirem a questão, permitindo uma análise quantitativa completa da produção acadêmica. A utilização das ferramentas citadas permite, também, ilustrar os resultados desta análise quantitativa através de gráficos e tabelas.

Como etapa final do embasamento teórico, a cidade de Aracaju foi analisada a partir da sua perspectiva de capital litorânea do Nordeste brasileiro e polo turístico local, contextualizando o seu histórico de desenvolvimento urbano recente e de produção imobiliária residencial juntamente com os conflitos socioambientais presentes nesse processo. A cidade também foi estudada considerando as dinâmicas do setor turístico local e o seu entrelaçamento com o mercado residencial, na formação de um capital imobiliário-turístico. Realizou-se esse processo a partir das produções acadêmicas, artigos e apresentações de congressos focadas no ambiente urbano da cidade, além de produções de fontes como o próprio poder público municipal e o IBGE.

## 2.2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Na etapa de levantamento de dados foram obtidas informações sobre as acomodações anunciadas no Airbnb e sobre a produção imobiliária de Aracaju. Para o mapeamento da oferta do Airbnb, considerando que a empresa não disponibiliza os dados oficialmente, foram utilizados os dados disponíveis no *website* AirDNA, complementados por um *scraper*.

O AirDNA é uma plataforma criada em Colorado, nos Estados Unidos, voltada para investidores que buscam informações acerca do mercado de aluguel de curta duração. Ele oferece informações como uma visão geral como o valor médio das diárias, a receita anual de anfitriões e a taxa de ocupação das acomodações, com o objetivo de “transformar dados do mercado de aluguel de curta duração em investimentos inteligentes”, facilitando análises de mercado e otimizando o retorno financeiro potencial, especialmente relacionado ao Airbnb enquanto principal agente desse setor do mercado (AirDNA, 2024). Há pouca clareza, porém, nos métodos utilizados para as análises realizadas, além de uma limitação de informações disponíveis nos planos gratuitos, exigindo uma assinatura mensal ou anual para a obtenção de maior acesso aos dados da plataforma.

*Web scraping*, também podendo ser chamado de *web harvesting*, *information scraping* ou *information extraction*, consiste em geral na combinação de duas metodologias: o *web crawling*, ou rastreamento de rede, é definido como navegação sistemática por uma série de referências baseadas na internet, com o objetivo de obter o conteúdo associado a cada uma dessas referências; e

*information scraping*, ou raspagem de informações, o processo automatizado de transformação de dados semiestruturados em um formato mais estruturado e acessível, ou seja, o processamento do conteúdo obtido com o *crawler* (Massimino, 2016). Neste trabalho, o *web scraping* foi utilizado para explorar a plataforma Airbnb, obtendo o conteúdo referente a cada uma das listagens (isto é, das acomodações) ofertadas no site, seguido pelo processamento automatizado desses dados. O processo de extração de dados utilizando o *scraper*, elaborado para este projeto, é dado como segue.

O processo de *web scraping* tem como requisitos a utilização do navegador Google Chrome, com posterior execução de códigos na linguagem de programação Python; será utilizada a versão 3.12 do programa e deve-se instalar os pacotes *requests* e *Selenium*. A primeira etapa consiste na definição do comando de pesquisa. Para esse projeto, o local pesquisado foi a cidade de Aracaju-SE como um todo, e definiu-se um período de permanência de uma semana, devido ao fato de que algumas acomodações exigem um período mínimo de permanência de alguns dias, e de modo a permitir a utilização da pesquisa “flexível”, indicada no site, conforme apresentado na Figura 4. Essa solicitação de entrada permite que sejam pesquisados quaisquer intervalos de 7 dias dentro do mês especificado, reduzindo a possibilidade de alguns resultados não aparecerem por estarem reservados na data de pesquisa. Também com o objetivo de limitar a perda de resultados devido à reserva de acomodações, é necessário realizar a pesquisa com certa antecedência com relação ao período observado; no caso de Aracaju, uma análise empírica indicou que uma antecipação de 3 meses representa um intervalo seguro para evitar a perda de dados.

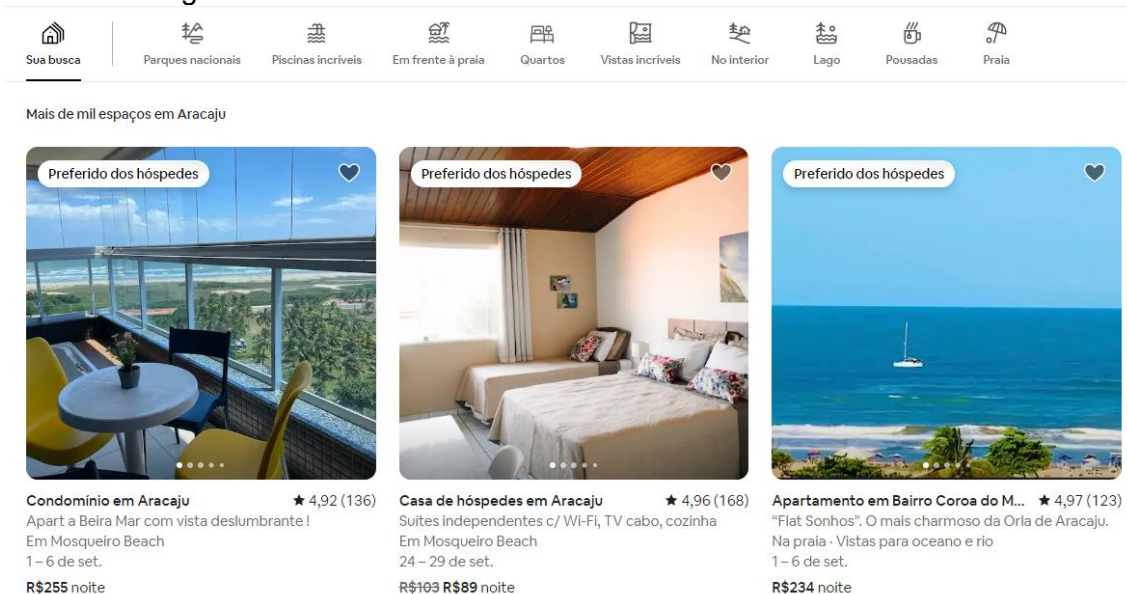
Figura 4 - Interface da busca no Airbnb, usando datas flexíveis

The image shows the Airbnb search interface. At the top, there are two tabs: "Acomodações" (selected) and "Experiências". Below the tabs is a search bar with three main sections: "Onde" (Aracaju - SE), "Quando" (Qualquer uma semana), and "Quem" (Hóspedes?). A red "Buscar" button is on the right. Below the search bar, there are three tabs: "Datas", "Meses", and "Flexível" (selected). Under "Flexível", there is a question "Por quanto tempo você gostaria de ficar?" with three options: "Um fim de semana", "Uma semana" (selected), and "Um mês". Below that, there is a question "Quando você quer ir?" with a row of six calendar icons for the months: julho 2024, agosto 2024, setembro 2024, outubro 2024, novembro 2024, and dezembro 2024. A right arrow indicates more months are available.

Fonte: Site do Airbnb (2024)

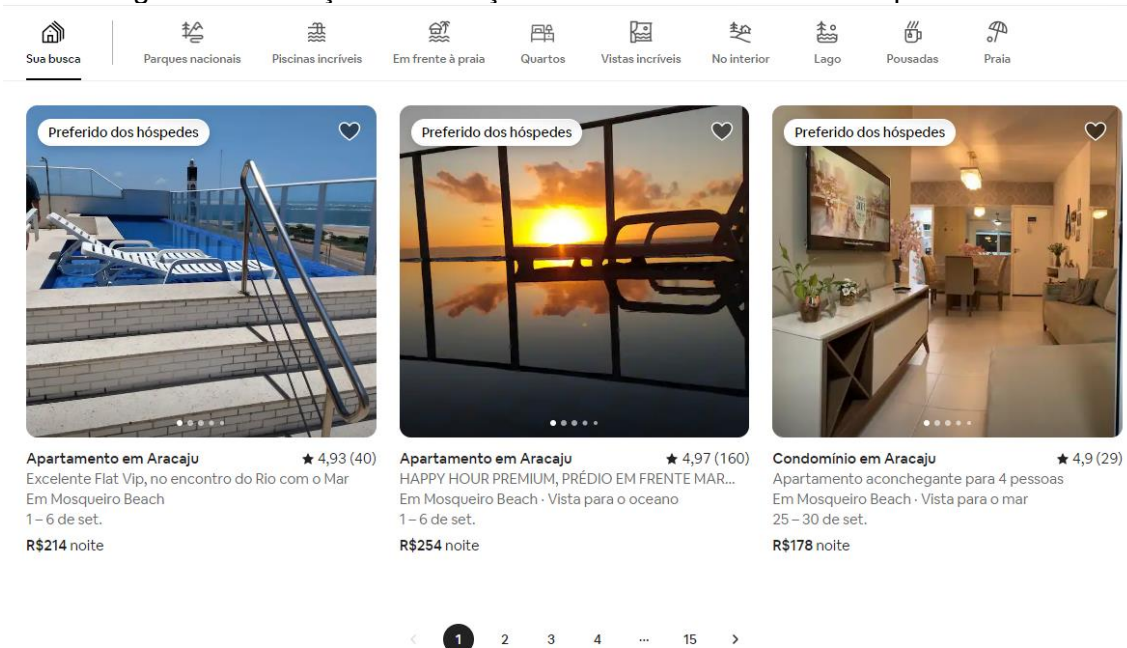
A etapa seguinte parte da identificação geral da estimativa da quantidade total de anúncios a serem obtidos, a título de conferência, dada pelo site. Conforme é possível observar na Figura 5, o Airbnb deixa de indicar o número exato de anúncios a partir de mil acomodações listadas; nota-se na Figura 6 que atualmente a busca retorna 18 anúncios por página, para um total de 15 páginas, agregando um total de 270 resultados. Dessa maneira, para a obtenção dos dados reais de todas as acomodações disponíveis, a pesquisa deve ser particionada, o que será feito com a utilização de filtros de pesquisa relacionados ao valor da diária da acomodação, por entender ser uma medida que evita a obtenção de resultados duplicados. A Figura 7 apresenta a utilização dos filtros na pesquisa. Busca-se, dessa maneira, uma faixa de preço que resulte em um número de anúncios menor ou igual a 270.

Figura 5 - Interface imediata dos resultados de busca no Airbnb



Fonte: Site do Airbnb (2024)

Figura 6 - Indicação da limitação de resultados de busca na plataforma



Fonte: Site do Airbnb (2024)

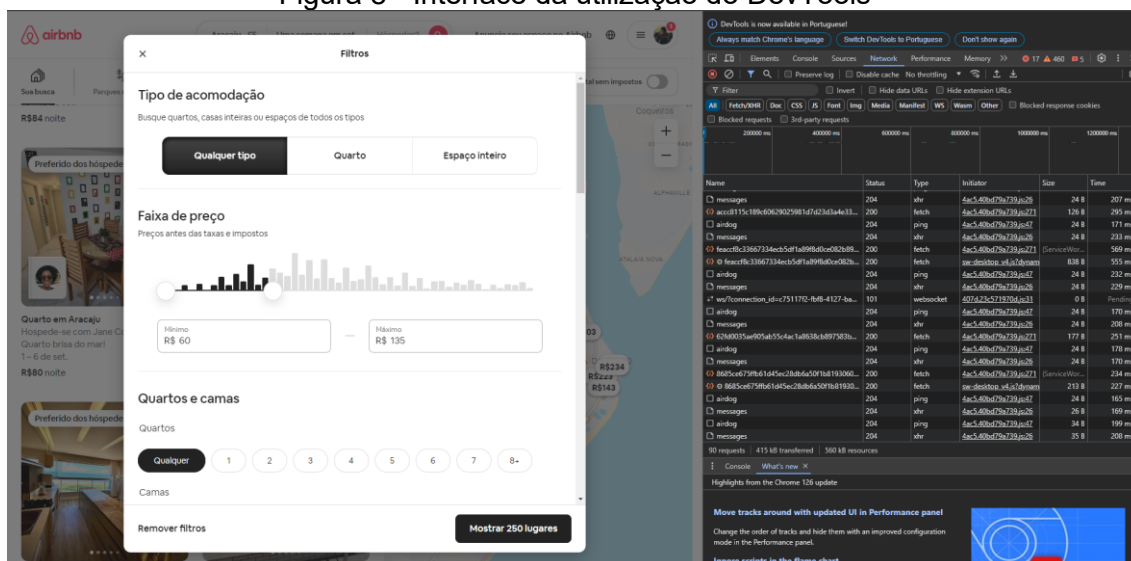
Figura 7 - Interface da utilização de filtros na pesquisa do Airbnb

The image shows the Airbnb filters interface. At the top, there is a close button (X) and the title 'Filtros'. The first section is 'Tipo de acomodação' (Accommodation type), with the subtitle 'Busque quartos, casas inteiras ou espaços de todos os tipos' (Search for rooms, entire homes or spaces of all types). It features three buttons: 'Qualquer tipo' (Any type), 'Quarto' (Room), and 'Espaço inteiro' (Entire space). The second section is 'Faixa de preço' (Price range), with the subtitle 'Preços antes das taxas e impostos' (Prices before taxes and fees). It includes a price histogram and a range selector with 'Mínimo R\$ 60' (Minimum R\$ 60) and 'Máximo R\$ 135' (Maximum R\$ 135). The third section is 'Quartos e camas' (Bedrooms and beds), with the subtitle 'Quartos' (Bedrooms). It has a 'Qualquer' (Any) button and buttons for 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, and 8+ bedrooms. Below this, there is a 'Camas' (Beds) section. At the bottom, there is a 'Remover filtros' (Remove filters) button and a 'Mostrar 250 lugares' (Show 250 places) button.

Fonte: Site do Airbnb (2024)

Nesse momento, ativa-se o modo de Ferramentas de Desenvolvedor (*DevTools*) do Google Chrome, que permite registrar a atividade de rede nas páginas ativas. Com isso, é possível ativar o filtro selecionado e percorrer cada uma das páginas de anúncios para a obtenção de um registro de todas as acomodações que foram apresentadas no processo. Esse registro pode, então, ser baixado pelo DevTools no formato *.har*. Esse processo, da seleção do filtro ao download do arquivo, deve ser repetido até que se esgotem os anúncios. A Figura 8 apresenta a interface do DevTools.

Figura 8 - Interface da utilização do DevTools



Fonte: Site do Airbnb (2024)

Com os arquivos disponíveis, são executados os códigos em Python, apresentados no Apêndice A, responsáveis pela geração de uma planilha contendo as seguintes informações das acomodações:

- Identificação da acomodação;
- Tipo de acomodação (quarto compartilhado, quarto inteiro ou espaço inteiro);
- Valor da diária em reais;
- Identificação do proprietário do anúncio;
- Total de alojamentos anunciados pelo proprietário na plataforma;
- Número de avaliações da acomodação;
- Nota média de avaliação; e
- Localização da acomodação.

A partir de janeiro de 2025, o Airbnb passou a adotar uma outra categorização das acomodações listadas, renunciando à identificação de quartos compartilhados, inteiros ou espaços inteiros e passando a trabalhar com casas, apartamentos, condomínios, flats, *hostels* e hotéis, por exemplo. Para manter o padrão de análise dos demais meses, foi realizada uma equivalência de tipos baseada no número de identificação de cada acomodação, apresentada

no Quadro 1 a seguir. Observa-se, porém, que a conversão não é totalmente consistente, exigindo uma análise individualizada em alguns casos.

Quadro 1 - Equivalência de tipos de acomodações do Airbnb entre extrações anteriores e as novas

<b>Tipo - Modelo novo</b>	<b>Tipo - Modelo Antigo</b>
<b>Apartamento</b>	Espaço Inteiro
<b>Casa</b>	Espaço Inteiro
<b>Casa de campo</b>	Espaço Inteiro
<b>Casa de hóspedes</b>	Espaço Inteiro
<b>Casa de hóspedes</b>	Quarto Inteiro
<b>Casa de veraneio</b>	Espaço Inteiro
<b>Casa na terra</b>	Espaço Inteiro
<b>Chalé</b>	Espaço Inteiro
<b>Condomínio</b>	Espaço Inteiro
<b>Hotel</b>	Quarto Inteiro
<b>Loft</b>	Espaço Inteiro
<b>Lugar para ficar</b>	Quarto Inteiro
<b>Microcasa</b>	Espaço Inteiro
<b>Pousada</b>	Quarto Inteiro
<b>Quarto</b>	Quarto Compartilhado
<b>Quarto</b>	Quarto Inteiro
<b>Quarto compartilhado</b>	Quarto Compartilhado
<b>Quarto de hotel</b>	Quarto de Hotel
<b>Suíte de hóspedes</b>	Quarto Inteiro
<b>Townhouse</b>	Espaço Inteiro

Fonte: Elaboração própria com base em dados do site Airbnb (2025)

Esse processo foi realizado reiteradamente entre fevereiro de 2024 e janeiro de 2025, de modo a permitir a elaboração de uma série histórica acerca da oferta de listagens na cidade, além de possibilitar a verificação de potenciais variações sazonais (a partir da variação no número de avaliações realizadas enquanto indicativo das reservas realizadas). A referência mensal tende a reduzir, também, a possível perda de resultados decorrente de uma acomodação estar com a disponibilidade reduzida em algum período específico.

Note-se que a plataforma não oferecia resultados exclusivos de Aracaju, incluindo também alguns resultados em outras cidades da Região Metropolitana e além. Foi necessário, portanto, filtrar geograficamente as extrações, com o auxílio de software de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), para que fossem contidas nos limites municipais da capital.

Como contratempos, os códigos em Python do *web scraping* demandaram manutenções recorrentes, para que fosse possível acompanhar as atualizações do site da plataforma. Além disso, o Airbnb bloqueou a utilização do site após algumas iterações do processo. Como consequência, houve perda dos resultados de alguns meses. Estes foram descartados de modo a evitar que extrações atípicas influenciassem negativamente na análise a ser realizada. Posteriormente, ajustes no processo permitiram a obtenção final de nove extrações no período.

Posteriormente, foram agregadas informações obtidas junto à Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura Municipal de Aracaju (SEMFAZ) sobre os cadastros imobiliários na cidade entre os anos de 2019 e 2022. Essas informações contribuíram para a verificação e caracterização dos bairros da orla marítima, além de possibilitarem uma análise da mudança no perfil das edificações locais. Foram levantados os seguintes dados sobre os imóveis cadastrados no período:

- Ano de inscrição;
- Tipologia, entre apartamento, casa, galpão, garagem, terreno, lojas, shopping centers e outros;
- A área total construída;
- O número de unidades no lote;
- O bairro em que se localiza, bem como a sua posição geográfica;
- O número de unidades da inscrição;
- O valor venal; e
- O valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) lançado no ano.

### 2.3. ANÁLISE E SISTEMATIZAÇÃO DE RESULTADOS

A consolidação das informações obtidas foi feita com o auxílio do software PowerBI, e o mapeamento em si foi realizado com utilização do QGIS, software de Sistemas de Informação Geográfica, sendo posteriormente cruzado com bases de dados georreferenciadas do IBGE relacionados ao estoque de domicílios ocupados e total dos bairros/setores censitários analisados (Atalaia,

Coroa do Meio e bairros da antiga Zona de Expansão). Estes bairros, em 2022, abrigavam uma população de 72.855 habitantes e um estoque de 36.050 domicílios particulares permanentes (IBGE, 2023).

Os dados agregados com a utilização do *web scraper* foram utilizados também para a caracterização dos locatários, chamados “anfitriões” no contexto da plataforma, em relação às unidades ofertadas no Airbnb. Essa caracterização foi feita relacionando os usuários identificados ao número e localização dos imóveis que possuem na plataforma, à quantidade de reservas realizadas nestes imóveis e a representatividade desta quantidade com relação ao total da cidade, permitindo uma avaliação do nível de profissionalização destes anfitriões. Propôs-se realizar essa caracterização, bem como o mapeamento indicado anteriormente, com frequência mensal, de modo a obter uma série histórica que possibilite uma análise mais adequada.

O cruzamento dos dados obtidos do Airbnb com a produção imobiliária de Aracaju foi realizado com o objetivo de viabilizar a análise da influência da presença da plataforma na cidade, admitindo-se o que é observado em outras cidades do país com a tendência de produção de apartamentos compactos em localizações privilegiadas pelo mercado imobiliário e turístico, além do indicado na literatura local sobre a apropriação da paisagem litorânea enquanto método de valorização imobiliária.

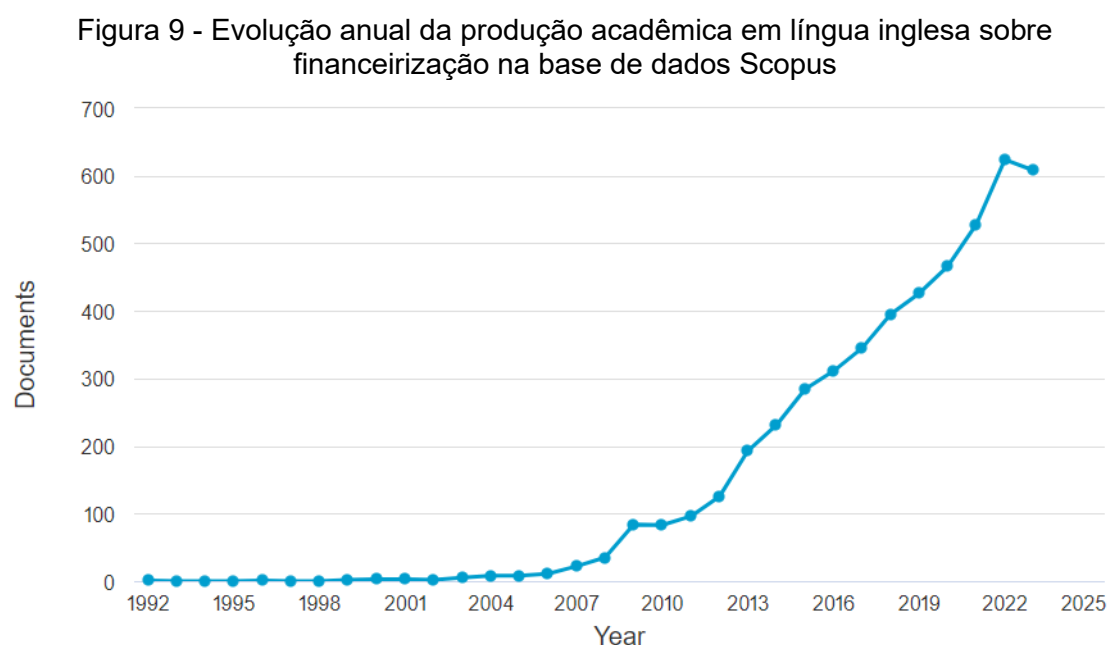
Com a sistematização dos dados empíricos, proveniente da produção de mapas, gráficos e tabelas, a continuidade do trabalho foi dada relacionando o referencial teórico estabelecido com as observações e análises realizadas.

Conclui-se com a elaboração do volume final de defesa da dissertação.

### 3. FINANCEIRIZAÇÃO

#### 3.1. UMA INTRODUÇÃO AO CONCEITO

A financeirização é um conceito largamente explorado pela academia, destacadamente nos últimos 15 anos, quando os estudos da crise do *sub-prime* de 2008 contribuíram para a rápida popularização do termo, conforme apresentado por Aalbers (2019) e ilustrado pela Figura 9 a seguir, elaborada a partir de dados da plataforma *Scopus* obtidos com a pesquisa por “*financialization*” ou “*financialisation*” nos títulos, resumos ou palavras-chave dos artigos da base.



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados na plataforma Scopus (2023)

Lapavitsas (2011, p. 611, tradução nossa), ao propor uma análise fundamentada na teoria clássica Marxista, defende que “a financeirização é uma das mais inovadoras ideias originadas da política econômica radical nos últimos anos”<sup>1</sup>, um indicativo do potencial que ela apresenta enquanto premissa de análise das relações socioeconômicas no presente estágio do capitalismo. Nota-se que, embora seja um conceito inerentemente financeiro, há uma grande diversidade de campos da ciência que se propõem a estudar o assunto, com as principais publicações sendo feitas em estudos de Economia, Sociologia,

<sup>1</sup> Financialization is one of the more innovative ideas to come out of radical political economy in recent years

Ciências Políticas, História e Geografia (Aalbers, 2019). Uma das consequências desse rápido crescimento e diversificação das abordagens, segundo o autor, expressa-se no fato de que a financeirização é um conceito em disputa, por vezes vago, impreciso ou caótico demais para isentar-se de críticas nesse sentido. Por outro lado, em trabalho anterior, ele argumenta que a atratividade do conceito de financeirização vem justamente dessa imprecisão, pois representa a complexidade multidimensional e multiescalar que representa a busca pelo entendimento do capitalismo contemporâneo e seus efeitos sobre as sociedades, ao mesmo tempo em que estabelece uma base comum sobre a qual é possibilitada a troca de conhecimentos entre as diversas disciplinas que abordam o tema (Aalbers, 2015a). O autor observou, na sua análise da literatura, três distintas abordagens: a financeirização enquanto um regime de acumulação; a financeirização enquanto crescimento da valorização de acionistas; e a financeirização da vida cotidiana. Ele argumenta, porém, que essa divisão seria inadequada, pois comporiam dimensões de um mesmo conceito, e não conceitos diversos. É proposta, então, a definição que usaremos no presente trabalho, de que a financeirização é:

A crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, em diversas escalas, que resultam em uma transformação estrutural de economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estados e lares (Aalbers, 2019, p. 3, tradução nossa).<sup>2</sup>

Embora possa ser considerada uma definição bastante abrangente, ela dialoga com a ideia do autor mencionada anteriormente, por buscar estabelecer uma base comum que sirva a uma multidisciplinaridade nos estudos da financeirização. Entende-se ser uma definição extremamente importante dada a conexão que estabelece entre diferentes escalas e atores, isto é, o processo de inserção de práticas e narrativas financeiras nas políticas públicas dos Estados é o mesmo que direciona instituições privadas, a exemplo de construtoras e incorporadoras, e o mesmo que altera as relações da vida cotidiana, fortalecendo

---

<sup>2</sup> [...] the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements, and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states, and households

uma ideologia orientada para as finanças em um nível individual. Essa compreensão de um processo único que se materializa em diferentes aspectos é vital para a interpretação do fenômeno urbano disruptivo representado pelo Airbnb, enquanto ponto focal da atuação de indivíduos, corporações, mercados e Estados financeirizados, que será explorado posteriormente nesse trabalho.

A observação do processo histórico da financeirização aponta para o aprofundamento desse processo na década de 1970, a partir da associação de uma série de determinantes, dentre eles, o crescimento do neoliberalismo; a crise industrial de produção nos países ocidentais; o fim do sistema Bretton Woods; e o declínio do comunismo da URSS (Aalbers, 2019; Lapavitsas, 2013). É importante ressaltar que, embora alguns autores apontem para a recorrência desse processo ao longo do tempo, a versão atual da financeirização apresenta uma diferença qualitativa e quantitativa com relação ao período supracitado, distanciando, desse modo, a crise da década de 1970 da crise de 2008, por exemplo (Aalbers, 2015a; Lapavitsas, 2011).

Ao analisar a recessão da década de 1970, Sweezy (1997) argumenta que a expansão financeira surgiu como a etapa final da acumulação capitalista, como resposta à superacumulação e o conseqüente arrefecimento da produção industrial em economias maduras, e à proliferação de monopólios multinacionais. Esta última é apontada pelo autor como responsável pela redução de investimentos por parte das empresas, dado que já foi alcançado o controle do mercado, e conseqüente redução do crescimento econômico por parte das empresas. Em contrapartida, é necessário ressaltar que essa análise é ancorada na perspectiva do Norte Global; o processo de financeirização presente em países da periferia do capitalismo (os quais não se pode afirmar que são economias maduras) se desenrola de maneira distinta, acelerada pelas relações geopolíticas definidas sob o neoliberalismo e a globalização. O fluxo de capital em direção a esses países foi motivado pela busca por lucratividade através da sua instabilidade de câmbio e juros, o que findou por inseri-los no mesmo processo (Lapavitsas, 2013).

Lapavitsas (2011) corrobora com as interpretações de Sweezy, ao afirmar que a resposta dada pelo capital à queda no lucro de produção foi a busca pelo lucro financeiro, mas a ausência de um lastro que sustente esse potencial resulta, inevitavelmente, em crise. Neste ponto, é importante resgatar o conceito

de capital fictício, apresentado por Marx, em que o valor de um ativo financeiro sofre uma flutuação de preços no presente, associada à previsão de pagamentos futuros sobre esse ativo, e não sobre o que de fato ocorre com o investimento; a relação desse conceito com o mercado de ações é evidente, assim como a relação com a produção de crises indicada anteriormente (Marx<sup>3</sup> apud Lapavitsas, 2011). Assim, a financeirização representa um sinal, recorrente ao longo da história, de declínio de uma hegemonia econômica (Aalbers, 2019); é o que resulta quando a produção no capitalismo encontra o seu limite de expansão ao mesmo tempo em que continua a exigir lucros crescentes ao longo do tempo, uma das contradições inerentes ao sistema.

Ao buscar teorizar a financeirização à luz de uma base marxista, Lapavitsas (2011) indica 3 tendências principais que levam a esse processo. A primeira tendência diz respeito à financeirização de grandes corporações. Dada a já mencionada redução na lucratividade proveniente da produção e da economia real, em contraste com a demanda inerentemente capitalista de lucros crescentes, empresas não-financeiras também seguem a mesma linha. A sua acumulação de capital e atuação de seus gestores passam a ser focadas na comunicação e convencimento de investidores, na maximização dos seus lucros e nos resultados de curto prazo, de maneira que optam pelas elevadas taxas de lucro dos ativos financeiros em detrimento de investimentos em produção, inovação e desenvolvimento de longo prazo.

Nesse sentido, Klink e Souza (2017) ressaltam a redução de riscos proveniente dessa estratégia, com foco nas atividades centrais e terceirização das periféricas, buscando balanços trimestrais que satisfaçam às expectativas do mercado. Essa virada da economia em direção à financeirização pode ser verificada empiricamente ao observar que os setores de finanças, seguros e imobiliário, corresponderam, na Europa, a 29% de todo o Produto Interno Bruto (PIB) dos países, um percentual que certamente seria maior caso contabilizasse os “níveis” de financeirização em empresas de outros setores (Aalbers, 2015a, 2019). Nesse sentido, destaca-se também a crescente financeirização de construtoras e incorporadoras ao redor do mundo, especialmente nas últimas duas décadas, abordagem que será aprofundada posteriormente neste trabalho.

---

<sup>3</sup> MARX, Karl. **Capital, Volume III**. London: Penguin/NLR.

A segunda tendência a ser observada é com relação aos serviços financeiros e à atuação das instituições bancárias que, dada a desintermediação financeira das corporações, perdem espaço frente a outras instituições financeiras e passam a integrar os seus métodos (Aalbers, 2019; Lapavitsas, 2011). Processos como a alavancagem de dívidas de empréstimos (isto é, o reinvestimento dos valores dos empréstimos realizados em novos produtos financeiros) são incorporados nas práticas bancárias e possibilitam a criação de uma indústria financeira que se retroalimenta a partir desses empréstimos e venda de produtos entre si, como sustenta Aalbers (2019), gerando uma relação intrincada entre credores e devedores. O autor aponta que os bancos passam a investir menos na economia “real” e produtiva em prol de investimentos em ativos financeiros, no setor imobiliário e na economia doméstica. Lapavitsas (2011) argumenta, porém, que as relações entre a finança e a produção são mais complexas que uma de dicotomia em oposição, com uma retroalimentação entre essas duas estruturas visando o seu crescimento; como será observado neste trabalho com os dados empíricos, essa retroalimentação pode ser verificada na dinâmica do Airbnb em Aracaju.

Ainda no contexto da atuação de instituições financeiras, Aalbers (2019) investiga a atuação de investidores institucionais, fundos de pensão e outros investidores corporativos, ligada diretamente à *assetization*, isto é, a conversão de bens, empresas ou atividades em ativos financeiros. Esse é o caso do setor imobiliário, por exemplo, que originalmente tratava de bens fixos espacialmente, com baixa liquidez e intrinsecamente associado a leis e práticas locais, e foram transformados em cotas de ações ou fundos, facilmente negociáveis. Isto também é válido para edifícios comerciais, escritórios e hotéis, terras agrícolas e dados informacionais, ou qualquer outra categoria de bens em que seja identificada uma viabilidade financeira de exploração. Esse fenômeno está em linha com a interpretação de Sweezy (1997), da análise marxista acerca da essência do capitalismo enquanto sistema expansionista e que, ao se deparar com uma barreira à sua expansão externa (isto é, ligada aos bens, terras e produção), redireciona os seus esforços de acumulação no sentido de uma expansão interna, materializada através da financeirização. Da mesma maneira, pode-se afirmar que o capitalismo rentista é uma expressão desse processo, em

sua busca por uma mercantilização dupla dos ativos, primeiro como produção, segundo como aluguel.

A terceira tendência refere-se à financeirização das rendas familiares e à crescente inserção do indivíduo no sistema financeiro, tendo se tornado, através da expropriação financeira, fontes de lucro para instituições bancárias, em sua busca por novos públicos-alvo (Lapavitsas, 2011). Essa ideia é corroborada por Klink e Souza (2017, p. 383) que, ao comentar o recuo do Estado de bem-estar social, afirmam que “não é o governo, mas o trabalhador quem assume o papel de azeitar o multiplicador de renda e emprego que garanta o crescimento macroeconômico”.

Ainda nesse contexto, as narrativas financeiras prevalecem também nos lares e famílias, em que é exigida das pessoas uma inserção no meio financeiro, aumentando sua dependência de instituições financeiras em prol de uma redução do suporte estatal ao bem-estar da população, sob a forma de seguros de vida, planos de saúde, de previdência privada e financiamento de acesso a bens de consumo (Aalbers, 2019; Klink e Souza, 2017). Desse modo, desenvolve-se um processo de financeirização do cotidiano e mercantilização do indivíduo que se relaciona diretamente com a ideologia neoliberal e prevalece sobre as diversas relações sociais; o indivíduo converte-se em um “analista que deveria passar a gerenciar os riscos de sua vida como uma espécie de ativo financeiro” (Klink e Souza, 2017, p. 387).

Esse processo está diretamente relacionado, ainda, à financeirização do Estado. Aalbers (2019), que observou o quanto governos nacionais e locais vem se tornando cada vez mais dependentes do mercado financeiro, sendo avaliados tal qual empresas do setor privado, com níveis de confiabilidade de investimentos a serem perseguidos, alterações na cultura organizacional e privatizações de serviços e equipamentos. Outra expressão da dominância das finanças sobre o setor público é a comodificação de setores como educação (especialmente universidades), saúde, infraestrutura urbana e habitação, que perdem o seu status de direitos da população e passam a ser tratados como serviços a serem adquiridos, controlados por métricas e narrativas financeiras.

### 3.2. O CAPITALISMO RENTISTA

Outro conceito da teoria marxista importante para o seguimento deste trabalho é o do rentismo, apresentado por Paulani (2016) como sendo a extração de renda derivada da propriedade privada, ou seja, ao proprietário é “devida” uma parcela do valor gerado pelo trabalho pelo fato dele monopolizar a posse de um determinado bem, o rentismo é tratado por Christophers (2023) como um fenômeno do qual a financeirização em si seria o seu expoente. O autor aprofunda a definição anterior a partir da observação da teoria econômica ortodoxa dominante, relacionando o rentismo não só com o monopólio de bens, mas também com a exploração econômica dos mesmos nos mercados, e define o termo como a “renda derivada da propriedade, posse ou controle de bens escassos, sob condições de limitada ou nenhuma competição”<sup>4</sup> (Christophers, 2023, p. 1442). É possível relacionar, conforme a argumentação de Sweezy (1997), essa acumulação rentista com o processo de expansão do capital a partir da financeirização, sugerindo um entrelaçamento entre os dois fenômenos.

A partir dessa conceituação, algumas variedades de rentismo são elaboradas na literatura (a depender do tipo de ativo que representa a propriedade privada), das quais destacam-se duas mais clássicas. A primeira tem base na propriedade da terra e no aluguel, isto é, uma renda fundiária, com implicações diretas nas dinâmicas imobiliárias (especialmente as urbanas). A segunda, por sua vez, tem base no capital financeiro, que transforma o capital em uma mercadoria cujo preço é o juro a ser pago, isto é, um capital portador de juros (Fix e Paulani, 2019).

Conforme ressaltado por Paulani (2016) e Christophers (2023), porém, os juros não são a única forma de extração de renda a partir do capital: a remuneração do detentor de ações a partir de dividendos e ganhos de capital tem se tornado norma e, especialmente no norte global, tem superado a importância dos juros nesse modelo de rentismo. Esse processo provoca, portanto, a relação direta da produção e empresas produtivas com proprietários externos a essa produção e pautados pela finança (Paulani, 2009). Os efeitos disso já foram tratados anteriormente neste trabalho, destacando-se o

---

<sup>4</sup> Income derived from the ownership, possession or control of scarce assets and under conditions of limited or no competition

crescimento mais acelerado da riqueza financeira em comparação com a riqueza produtiva, a imposição das necessidades de acionistas sobre a administração da empresa e a “disputa” entre a retenção de lucros para aplicação na produção e a distribuição dos mesmos sob a forma de dividendos (Paulani, 2016).

Outros modos elencados envolvem a exploração de recursos naturais, como minérios e petróleo; de frequências de transmissão de rádio; de monopólios naturais, como serviços de distribuição de energia elétrica e de saneamento; de contratos de serviço, relacionados especialmente com a terceirização do trabalho; e de propriedades intelectuais, a partir de patentes, marcas registradas e direitos autorais, isto é, a posse do conhecimento enquanto mercadoria (Christophers, 2023).

Por fim, Christophers (2023) aponta, ainda, para um tipo de rentismo que emergiu nas últimas duas décadas, dado pela propriedade privada de plataformas digitais, que conectam diferentes usuários e determinam os termos em que os participantes podem atuar. O autor aponta, portanto, para a extração de renda dada pelo controle da plataforma em si, que constitui um ativo escasso, visto que a escalabilidade dessas plataformas, em geral, favorece os monopólios e a apropriação de uma parcela do valor gerado por seus usuários, seja a partir de receitas de publicidade, como é o caso da maioria das redes sociais atuais, seja a partir da cobrança de taxas para o seu uso, como é o funcionamento do Airbnb.

### *3.2.1. As rendas fundiárias e imobiliárias*

No contexto da exploração fundiária, tanto Rufino e Pereira (2011) quanto Fix e Paulani (2019) explicitam a relação entre terra e produto imobiliário ao argumentar que a terra em si não possui valor, por não poder ser reproduzida pelo trabalho. Ela é, então, convertida em mercadoria fictícia, assumindo função de ativo financeiro, e o seu preço depende da capitalização da renda futura passível de ser extraída com o seu uso. Essa renda futura, por sua vez, está relacionada ao produto imobiliário a ser desenvolvido, de modo que o preço de um exerce influência sobre o do outro: uma terra valorizada determina o preço do imóvel a ser produzido, do mesmo modo que uma perspectiva de valorização do produto imobiliário eleva o preço da terra.

Como apresentado por Christophers (2023), todo esse processo é decorrente da finitude das terras e do poder possibilitado pelas leis, capazes de

excluir os não-proprietários do acesso à terra (e à habitação) e de dar o “direito” ao recebimento de aluguel pelo uso da terra. É sob essa lente que o autor indica a concentração fundiária na Inglaterra, por exemplo, que em 2019, 1% da população detinha a posse de metade das terras do país, incluindo aí os investidores institucionais.

Em seu artigo, Paulani (2016) destaca a associação entre esse tipo de renda e o capital portador de juros, dada a partir da transformação da terra em uma forma de capital fictício, passível de especulação. Desse modo, o proprietário da terra e o proprietário do capital atuam em conjunto em prol da busca constante pelo aumento de rendas futuras como “pagamento” pela posse de cada um; assim, se para Harvey (1982) a produção da habitação era dada em uma disputa de três vias entre o trabalhador, o capital financeiro e os agentes da produção imobiliária, cujas relações fluuavam entre coalizões e conflitos a depender das configurações materiais que as regulem, atualmente o capital e o imobiliário tem se consolidado como entidades cada vez mais indistintas entre si.

Sustentada pela teoria marxista, Paulani (2016) aponta como tal associação é capaz de potencializar os rendimentos, principalmente através da construção civil (e, portanto, da criação de renda imobiliária) e implantação de infraestrutura urbana, de tal modo que as cidades são submetidas às lógicas de mercado e do lucro para a criação e potencialização de regiões de atração de capital, orientando os investimentos e as dinâmicas imobiliárias a partir do seu potencial de acumulação rentista; em última instância, o próprio Estado é agregado a esse processo enquanto intermediário na atração de investimentos para as cidades.

Observando como essa dinâmica se apresenta no Brasil, Klink e Ignatios (2024) destacam as tentativas do Estado de limitar a força da renda fundiária através de mecanismos como o estabelecimento da função social da propriedade, que busca tornar produtiva a terra urbana, baseado em uma perspectiva anti-rentista de dinâmicas relacionadas à reforma agrária. No contexto urbano da propriedade fundiária em grandes cidades adensadas, porém, essas tentativas acabam por “abrir uma caixa de Pandora” cuja consequência é a conversão dessa renda fundiária em renda imobiliária através do redensolvimento urbano que se define a partir da produção imobiliária em

terras subutilizadas. Em outras palavras, os autores observam como os mecanismos legais brasileiros buscam confrontar a dimensão clássica do rentismo, associada à extração de renda a partir da propriedade privada de um bem, e resultam na promoção de uma dimensão neoclássica. Essa, por sua vez, é baseada na circulação e negociação de rendas fundiárias e na sua produção, realizada a partir de poucos agentes imobiliários (Klink e Ignatios, 2024).

A essa perspectiva, Fix e Paulani (2019, p. 651) acrescentam que “quanto mais a produção capitalista vai sendo responsável pela produção do espaço, tanto mais importante vão se tornando as rendas imobiliárias [...] perante as rendas fundiárias” devido à incorporação da mais-valia proveniente da exploração do imóvel ao seu preço. Observa-se, ainda, que essa incorporação da mais-valia, em conjunto com os movimentos especulativos dos proprietários dos terrenos, tende a elevar os preços de terras, imóveis e aluguéis futuros do local. A gentrificação de áreas mais bem localizadas e servidas de infraestrutura surge como resultado comum dessa operação do mercado sobre as dinâmicas imobiliárias (Fix e Paulani, 2019).

### 3.2.2. *As rendas de plataforma*

Gillespie (2010) registra uma definição estrita ao tratar o termo plataforma passou a descrever serviços online de intermediadores de conteúdo, especificamente, tanto na sua autodefinição, quanto na percepção de usuários, mídias e analistas. Segundo o autor, a utilização desse termo pressupõe uma perspectiva neutra por parte da plataforma, em um “esforço para habitar o espaço do meio, recompensado por facilitar formas de expressão, mas sem ser responsável pelos seus excessos”<sup>5</sup> (Gillespie, 2010, p. 356, tradução nossa). É reforçada, portanto, a função de intermediário, em uma relação entre fornecedor e consumidor, exercida pelas plataformas digitais, enquanto omite as tensões inerentes ao serviço (Gillespie, 2010).

A partir da definição apresentada, a exploração elaborada por Christophers (2020) serve de embasamento para o estudo sobre o conceito do rentismo de plataforma, suas categorizações e modos de funcionamento. Conforme indicado anteriormente, essa forma de rentismo baseia-se na propriedade privada de plataformas de intermediação de serviços (e não apenas

---

<sup>5</sup> In this effort to inhabit the Middle, rewarded for facilitating expression, but not liable for its excesses

conteúdo), normalmente remuneradas a partir de taxas de utilização (Christophers, 2023). O argumento apresentado pelo autor é que essas taxas são pagas não por algo que a plataforma produza ou realize, mas sim pelos seus atributos, destacadamente, o tráfego de usuários e a agilidade com que possibilita conectar os agentes das transações. Assim, trata-se de um modo de extração de renda a partir do controle da plataforma em si (Christophers, 2020, 2023).

Ainda segundo a análise de Christophers (2020), os dados de informação são centrais para o funcionamento e o sucesso das plataformas digitais, e o oligopólio dessas plataformas está relacionado ao volume de dados gerados por usuários em seus sites diariamente. Resgata-se, mais uma vez, a ideia da extração de renda a partir de um bem escasso valorizado, com a distinção de que, nesse caso, trata-se do universo digital e os dados que circulam por ele. Nesse contexto, mostra-se coerente a falta de transparência destas plataformas acerca dos dados que acumulam.

Essa opacidade também é verificada ao observar os modos de geração de receita, visto que raramente os consumidores pagam pela utilização da plataforma, ao menos não diretamente. Ainda assim, a Alphabet e a Meta, empresas detentoras de plataformas como Google e Facebook, respectivamente, estão entre as mais valiosas do mundo, com a maior parcela de suas receitas sendo provenientes de anúncios direcionados (Christophers, 2020).

Conforme apontado por Gillespie (2010), quase toda a estrutura de pesquisa e investimentos dedicada pela indústria digital passaram a ser caracterizados como plataformas, como *e-commerce*, serviços de rede e marketing digital, por exemplo. Isso implica em uma diversidade de características possíveis para cada plataforma, de acordo com o a natureza da transação que elas estão intermediando, isto é, o que é comprado e vendido ou alugado através da plataforma. Christophers (2020) nota que, normalmente, define-se um dos quatro tipos de rentismo apresentados no Quadro 2, adaptado do próprio autor para corresponder à realidade brasileira.

O primeiro tipo, a plataforma de serviços, é definido quando o produto comprado ou vendido são os serviços, isto é, o trabalho. Este tipo é diretamente relacionado à *gig economy*, pautada pela informalidade, pelo trabalho

precarizado e pela ausência de vínculos empregatícios formais. Ele pode pressupor a utilização de bens de capital, como um motorista de carro por aplicativo que utiliza o próprio veículo nas viagens, mas eles são apenas meios auxiliares para a prestação do serviço.

Quadro 2 - O rentismo de plataforma conforme os seus tipos

<b>Categoria</b>	<b>Exemplos</b>	<b>Atividade principal</b>
Plataformas de serviços	iFood	Entrega de refeições
	Uber	Transporte individual
Plataformas de capital	Airbnb	Locação por temporada
	Quinto Andar	Aluguel residencial
Plataformas de commodities	Mercado Livre	Comércio eletrônico
	Shopping Centers	Comércio físico
	Bolsa de valores	Mercado de ações
	Sites de apostas	Risco financeiro
Plataformas de atenção	Meta e subsidiárias (Facebook, Instagram)	Redes sociais
	Alphabet e subsidiárias (Google, Youtube)	Pesquisa e vídeos
	Buscapé	Comparador de preços

Fonte: Christophers (2020) (adaptador pelo autor)

Esse modo de utilização dos bens contrasta com a segunda categoria, plataforma de capital, que tem na negociação de bens de capital o seu foco primário, enquanto possíveis serviços envolvidos são auxiliares do processo. Esse tipo de plataforma, em geral, concentra as negociações sob a forma de aluguel. Nesse caso, o Airbnb surge como plataforma ícone da categoria, que compõe a chamada economia do compartilhamento, a ser explorada posteriormente no capítulo 4.

A plataforma de *commodities*, terceira categoria da lista, é similar ao segundo tipo, porém com foco na venda de bens. Destacam-se como exemplos os shopping centers, que consistem em uma plataforma física em que é provisionado o espaço necessário para a intermediação do acesso entre vendedor e comprador; e sites de apostas esportivas, em que o serviço sendo negociado é o risco financeiro em si. Além disso, instâncias mais comuns são identificadas na compra e venda nos mercados de ações, intermediados nas bolsas de valores, e os sites de comércio eletrônico.

Por fim, a quarta e última categoria listada são as plataformas de atenção, nas quais não são negociados diretamente produtos ou serviços. Neste caso, as

plataformas negociam o tráfego de usuários em si, cobrando taxas de seus “fornecedores” para que os usuários acessem os produtos de seu interesse, incluindo estratégias como adequação de algoritmos para favorecer produtos patrocinados específicos.

É importante observar que essas estratégias relacionadas às plataformas de atenção também ocorrem em outras categorias de plataformas. Como exemplo, pode-se mencionar o Airbnb priorizando certas hospedagens para que apareçam nos primeiros resultados das pesquisas por acomodações, ou o Mercado Livre favorecendo vendedores específicos mediante pagamentos de taxas. Nesses casos, porém, o tráfego é apenas um meio através do qual a plataforma organiza o fluxo para o seu “produto” principal; nas plataformas de atenção, o tráfego é o próprio produto a ser negociado. Como sugeriu Gillespie (Gillespie, 2010, p. 359, tradução nossa):

As escolhas [das plataformas] sobre o que pode aparecer, como isso é organizado, como é monetizado, o que pode ser removido e por que, e o que a arquitetura técnica permite e proíbe, são reais e substanciais intervenções no discurso público.<sup>6</sup>

### 3.3. A FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A partir dessa contextualização, é possível observar que os estudos da financeirização possibilitam explorar tal fenômeno sob a lente de diversas disciplinas e abordagens, conforme apresentado inicialmente. Dentre essas abordagens, a relacionada com a terra e a produção do espaço configura-se como uma das mais importantes. Conforme argumentam Cavalcante et al. (2018, p. 216, tradução nossa),

[...]a financeirização é, sobretudo, um fenômeno especializado, uma relação dialética que emerge entre o espaço e os processos financeiros que moldam e são moldados pelo espaço. À medida em que essas relações espacialmente moldadas evoluem, a

---

<sup>6</sup> [...] their choices about what can appear, how it is organized, how it is monetized, what can be removed and why, and what the technical architecture allows and prohibits, are all real and substantive interventions into the contours of public discourse.

financeirização (re)produz as suas dinâmicas pelo território, formando diversas camadas de interações.<sup>7</sup>

Nesse sentido, a habitação é apontada por Fernandez e Aalbers (2016) como um aspecto central da (e um veículo para) financeirização, principalmente com base na sua capacidade de representar uma reserva de valor, ou um lastro, para a acumulação de capital proveniente do endividamento; para tanto, os autores posicionam a hipoteca como mecanismo central da financeirização imobiliária. Essa ideia é complementada por Rolnik (2015), que aborda o aspecto da construção, ao longo do período neoliberal, de uma ideologia de posse da residência em detrimento de outros modelos de habitação (especialmente ao tratar de habitação social); ideologia essa que apresentou grande efetividade em usar a classe trabalhadora para defender a propriedade privada, enquanto sustenta os negócios capitalistas (Fix e Paulani, 2019). Complementa-se essa análise com Harvey (1982), para quem a posse da casa própria favorece o individualismo dentro da classe trabalhadora, estimula a sua fidelidade ao princípio da propriedade privada e promove a fragmentação desta classe, embora, por princípio, ela seria a maior beneficiária dado o fim do poder de monopólio da propriedade privada.

Desse modo, tornando-se um ativo financeiro, a moradia orienta a financeirização global ao possibilitar a integração de mercados nacionais e internacionais, diluindo as fronteiras entre os sistemas financeiros dos países. Aalbers (2015b) reforça essa perspectiva ao explorar a habitação em 3 escalas: a local, dada pelo funcionamento dos mercados imobiliários das cidades; a natureza nacional, dada pelo fato institucional em que a maior parte das políticas e instituições habitacionais são definidas em escala nacional; e o aspecto global resultante da atividade internacional de agentes do mercado imobiliário e da ideologia globalizada da financeirização, possibilitando que moradias em diversos países estejam facilmente ao alcance de indivíduos de qualquer nacionalidade, desde que detentores de capital financeiro para tanto.

---

<sup>7</sup> [...] financialization is, above all other characteristics, a spatialised phenomenon, a dialectical relation that emerges between space and financial processes that shape and are shaped by space. As these spatially shaped relations evolve, financialization (re)produces its dynamics across the territory, forming diverse layers of interactions.

Esse processo é favorecido pela conversão da habitação de ativo imobilizado para um ativo líquido, permitindo transações frequentes e rápidas, tendo a hipoteca como base dos produtos financeiros necessários para isso; em resumo, “nesta nova economia política, centrada na habitação enquanto meio de criação de riqueza, o valor reside na possibilidade de criar mais valor, o que depende da velocidade e quantidade de transações capaz de gerar uma valorização” (Rolnik, 2013, p. 1059). Destaca-se, ainda, o papel relevante de instrumentos financeiros como *Real Estate Investment Trusts* (REITs) e Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), com crescente capilaridade no mercado residencial, e que serão explorados posteriormente neste trabalho.

Percebe-se, dessa maneira, uma relação entre habitação e financeirização na qual uma dá sustento à outra: a moradia convertida em ativo favorece a expansão financeira para além de fronteiras nacionais; simultaneamente, a financeirização, promove a produção e propriedade de moradias buscando o usufruto do seu produto secundário, a hipoteca. Essa perspectiva é reforçada por Aalbers (2015b) e Rolnik (2013), para quem o neoliberalismo e a comodificação da habitação são responsáveis por inverter as prioridades na produção residencial, abandonando o conceito de moradia enquanto bem social e fazendo com que “a propriedade da moradia a partir da hipoteca exista para manter funcionando os mercados financeiros baseados na sua alavancagem, ao invés de ser facilitada por estes mercados”<sup>8</sup> (Aalbers, 2015b, p. 52). Além disso, esse processo representa um mecanismo de controle do capital financeiro sobre a população, especialmente da classe trabalhadora: uma vez que a posse da moradia não é, de fato, do proprietário, mas sim da instituição financiadora da mesma, o trabalhador torna-se um “bastião da estabilidade social” ao ter o seu alcance obstruído por dívidas e pela ideologia (Harvey, 1982).

Em seu artigo, Rolnik (2013) explora o papel do Estado no processo de financeirização imobiliária, considerando a (ausência de) regulamentação acerca do tema e seus efeitos. A autora argumenta que a função central da instituição estatal no processo de comodificação e financeirização ilustra como a doutrina neoliberal de um livre mercado autorregulado não possui sustentação na

---

<sup>8</sup> Mortgaged homeownership increasingly is there to keep mortgage and financial markets going, rather than being facilitated by those markets

realidade material. Baseando-se no seu texto, é possível destacar três aspectos principais na relação entre mercado e Estado:

- A transferência de responsabilidade acerca da provisão de moradia para o mercado, renunciando à sua responsabilidade social em prol de uma suposta regulação “racional” que seria oferecida por instituições privadas;
- O incentivo à inserção de parcelas da população de renda média e baixa nos circuitos financeiros, independente da sua capacidade financeira e de “necessidade” de estarem incluídas nesse meio, forçando-as a tornarem-se “matéria-prima” nessa indústria financeira de geração de renda e maximização de lucros para os detentores do capital; e
- A variedade de ritmo da financeirização da habitação entre os diferentes países, de acordo com a disponibilidade de mecanismos de mercado, regulamentações estatais e intensidade do processo de urbanização no país.

Este último ponto reforça a observação anterior referente à diversidade de modos com que se desenrola o fenômeno da financeirização ao redor do mundo, especialmente ao observarmos países em desenvolvimento. Aalbers, Rolnik e Krijnen (2020) fazem uma crítica à literatura acadêmica por sugerir que o processo é o mesmo ao redor do globo, apagando as diferenças entre os países e os seus sistemas habitacionais. Isso é exemplificado, em partes, por Fernandez e Aalbers (2016) que ilustram como uma série de variáveis como o nível de endividamento dos países e incentivos ou restrições sistêmicas influenciam em uma avaliação do nível de financeirização identificado nestes locais.<sup>9</sup> Destaca-se o foco dado no estudo a países do Norte Global, mas seria possível replicar a análise para países do Sul, como os autores fizeram ao incluir o Brasil, por exemplo.

---

<sup>9</sup> Os autores observam índices de securitização da hipoteca, a relação entre a dívida hipotecária e o PIB, a taxa de ocupação da habitação por parte do proprietário, percentual do PIB composto por dívidas bancárias, nível de investimento estrangeiro e importância do mercado da construção civil na força de trabalho dos países para basear a sua avaliação.

Os dois primeiros aspectos observados contribuem sobremaneira para a produção de bolhas imobiliárias e a consequente redução no acesso à moradia, especialmente por parte de populações mais socialmente vulneráveis. Observa-se que, ao promover uma ideologia da casa própria em detrimento de diversas formas de habitação social, os Estados deixaram a cargo do mercado a responsabilidade pela provisão de moradia. O efeito direto dessas ações foi o aumento dos valores das propriedades imobiliárias e da insegurança do aluguel, convertendo a moradia em um bem gradativamente menos acessível (Rolnik, 2015). Assim, ressalta-se o papel fundamental da financeirização da habitação na crise do *sub-prime* de 2008, explorado por diversos autores (Aalbers, 2015b; Fix, 2011; Rolnik, 2013): a conversão da moradia em ativo financeiro está na origem da crise, e a integração e interdependência de mercados financeiros permitiu o seu espraiamento sobre diversas economias, com efeitos significativos até os dias atuais, em que crises habitacionais são recorrentes.

É possível afirmar que a crise de 2008 representou um marco significativo nos estudos sobre a financeirização imobiliária. Sob a luz de Rolnik (2015), nota-se que a crise trouxe consigo uma possibilidade de ruptura no modelo de produção habitacional corrente nas últimas décadas, uma vez que a associação entre Estados e finanças no contexto da moradia e do desenvolvimento urbano ocasionou resultados nefastos. O que se observou, porém, foi um reforço nesse vínculo, em que os Estados nacionais buscaram proteger, através de medidas financeiras ou regulatórias, os agentes financeiros que, em última instância, foram os principais responsáveis pela produção da própria crise, em detrimento das populações afetadas. Nos Estados Unidos, país em que 7 milhões de execuções hipotecárias foram realizadas entre 2004 e 2014, as medidas tomadas como resposta à crise (ou a ausência delas) deram maior suporte aos credores e investidores que aos proprietários (Fields, 2018).

É nesse contexto que Fields (2018) apresenta a criação de uma nova classe de ativos. A base financeira deste período, isto é, a valorização crescente da residência, foi desfeita, resultando em uma grande quantidade de imóveis desvalorizados em processo de execução hipotecária. A partir daí, é iniciado um processo de recompra em larga escala destes imóveis por parte de investidores institucionais, que as convertem em moradia de aluguel, explorando-se uma nova modalidade de acumulação financeira. Compreende-se esse processo,

portanto, como uma expressão do capitalismo rentista, voltado para a exploração da propriedade da terra e a extração de uma renda fundiária que, especialmente no âmbito dos espaços urbanos, converte-se em renda imobiliária, visto que a terra é incluída como matéria-prima da construção civil, conforme indicado por Fix e Paulani (2019).

Entende-se, então, que a promoção da casa própria, apresentada por Rolnik (2015) como origem da financeirização imobiliária, deixou de ser interessante para o mercado, perspectiva compartilhada por Kalinoski e Prokopiuk (2022), que tratam de um segundo momento da financeirização imobiliária dado pela sua ocupação. Nesse momento, a habitação representa um bem inacessível às populações mais jovens e de renda inferior, e o aluguel configura-se como única alternativa viável, em um contexto de deterioração das suas condições e perda de segurança por parte dos inquilinos ao longo das décadas. Dessa maneira, limita-se quem pode ser dono dos imóveis (já que a tendência neoliberal é a concentração da riqueza) e quem deve simplesmente pagar para ter acesso a esse “serviço” e, como consequência, a perspectiva da “casa própria” é ressignificada, vindo de encontro ao que a autora apresentou. Sob a luz de Harvey (1982), é possível observar como essa relação conflituosa entre a habitação para o uso e a habitação para o lucro (aqui apresentada como um serviço) tem reflexos sobre o poder de escolha da classe trabalhadora e a sua qualidade de vida que, em última instância, é definida pelo que o mercado oferece ou deixa de oferecer em termos de consumo e acesso a serviços.

Observa-se como, a partir da atuação de investidores institucionais, isto é, fundos de investimento e de pensão, todo o processo de financeirização da habitação é reestruturado em torno da consolidação de um mercado originalmente fragmentado, especialmente em termos geográficos. A execução hipotecária de moradias unifamiliares, criando uma classe de locatários capitalizados, possibilita a securitização do aluguel dessas residências que, por sua vez, é garantido a partir da demanda das próprias famílias ex-proprietárias dessas mesmas residências (Fields, 2018). Isso reforça a já mencionada tendência do capital em buscar novas fontes de renda que permitam o seu lucro crescente, ao esbarrar com as fronteiras da expansão; no caso, o limite da extração de renda pela propriedade da habitação é superado pela extração de renda através do aluguel, embora derivados de uma mesma base, isto é, a

acumulação rentista da propriedade. Como apontam Kalinoski e Prokopiuk (2022, p. 120):

O pós-crise de 2008 originou um modelo de negócios em que o tradicional pequeno proprietário-investidor de residências dedicado a gerar renda com aluguel foi gradualmente substituído por grandes investidores institucionais em escala global. O setor financeiro, que antes rentabilizava sobre o débito hipotecário e a securitização do débito, passou, então, a atuar também na receita de longo prazo, com o aluguel da habitação.

Um fator de importância para esse novo paradigma da financeirização imobiliária é a ascensão tecnológica que resultou no crescimento de áreas como *big data*, análise de dados, computação móvel e em nuvem, e que possibilitou os fundos de investimentos a fazerem investigações, aquisições e aluguéis de maneira mais precisa, centralizada e industrial, agregando informações difusas sob o controle desses investidores (Fields, 2018). O crescimento das tecnologias da informação representou uma alteração na maneira concreta em que se dá a financeirização, sendo essencial para a compreensão do seu estágio atual. Fields (2019) registra como a intervenção de plataformas digitais nos mercados residenciais moldam e reforçam dinâmicas de discriminação racial, dando como exemplo, a capacidade que anunciantes de produtos imobiliários tinham de direcionar quem tem acesso aos seus anúncios no Facebook, podendo limitá-los para públicos “indesejados”.

#### 3.4. A FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

O processo de financeirização imobiliária a nível nacional no Brasil apresentou algumas particularidades, especialmente com relação ao tipo de financiamento da produção imobiliária, as dinâmicas financeiras internas e a condição do país de economia periférica do capitalismo e a sua posição na divisão internacional do trabalho. A década de 1990 apresentou alguns marcos iniciais relevantes para a discussão desse processo: o esgotamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) enquanto principal modelo de financiamento imobiliário no país, com sua posterior reestruturação; a instituição dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), em 1993, para estruturar novas possibilidades de financiamento imobiliário através da participação de investidores do mercado

de capitais; e a criação do Sistema Financeiro Imobiliário, em 1997, com o objetivo de viabilizar novas formas de conexão entre o setor imobiliário e o mercado financeiro, a partir da criação de instrumentos como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e as Letras de Crédito Imobiliário (LCI), representando o estabelecimento de valores mobiliários lastreados em imóveis (Kalinowski e Prokopiuk, 2022; Melo, 2021; Nakama e Rufino, 2022). Esses marcos ilustram como a presença do Estado é definidora para a financeirização do espaço urbano. Em seu trabalho, Sanfelici (2013) aponta como essas medidas fazem parte de um fluxo de ações concretas que compreendem a austeridade fiscal, as privatizações e a liberalização financeira, em um nível mais global; e, numa escala mais imediata, o desenvolvimento de mecanismos normativos que proporcionem segurança jurídica para investidores imobiliários.

Ressalta-se que, assim como há divergências entre os modos que ocorrem os processos de financeirização entre diferentes países, elas também existem entre diferentes regiões de um mesmo país, relacionando-se às características e condicionantes específicas de cada localidade. No caso brasileiro, Cavalcante et al. (2018) identificaram uma dicotomia: por um lado, um centro dinâmico, marcado pelo avanço da financeirização e pela oferta de serviços financeiros sofisticados, conectados aos mercados internacionais, representado por cidades na região Sudeste, Sul e partes do Centro-Oeste; por outro, uma periferia dependente, pouco ligada ao capital global, em que os serviços financeiros ofertados são provenientes das centralidades, que drenam os seus recursos e ativos, representada, principalmente, por localidades das regiões Norte e Nordeste. Essa perspectiva contribui para a compreensão das dinâmicas de influência entre as finanças e a produção do espaço.

Para o estudo de anos mais recentes, a periodização desenvolvida por Mioto (2022) permite analisar diferentes momentos relativos à produção da moradia e ao seu contexto financeiro no Brasil, a partir de macrodeterminantes definidos entre os anos de 2003 e 2019, à qual complementa-se com a abordagem de diferentes autores sobre os períodos em questão. A autora observou condicionantes do padrão de acumulação de capital, a base normativa legal e determinantes setoriais para caracterizar cada um dos períodos, baseando a sua análise na financeirização enquanto modo de gestão da riqueza

e no neoliberalismo como bastião ideológico orientador das ações das elites e dos Estados.

O primeiro período analisado corresponde aos anos de 2003 a 2008, nos quais foi possível observar um aprofundamento nas dinâmicas neoliberais iniciadas na década anterior, focado na ampliação do mercado interno e sustentado pela exportação de commodities, pela geração de empregos (incluindo aumento na proporção de trabalhadores registrados em comparação com os informais) e pela redução das desigualdades de rendimentos no país. Nesse período houve também o aumento dos investimentos em infraestrutura urbana via Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), em 2007, o que favoreceu a produção da habitação em áreas já urbanizadas e supridas com a infraestrutura necessária, em um processo entrelaçado com as dinâmicas de especulação imobiliária. Esses movimentos refletem-se no mercado imobiliário que, com o aumento da demanda e a redução de juros, apresentam uma expansão da sua produção e crescimento dos lucros, que por sua vez, incentivaram a entrada desses produtores (construtoras e incorporadoras) no circuito financeiro, com a abertura de capital na bolsa de valores (Miotto, 2022).

Kalinowski e Prokopiuk (2022) registram esse período como um momento significativo da financeirização da produção residencial no país, em que empresas antes familiares passam a atender às estratégias de um capital estrangeiro, provocando, por exemplo, a acumulação em massa de bancos de terras em regiões anteriormente desprezadas pelo mercado imobiliário, visando atender o aumento exponencial na produção exigida pelos investidores, como medida de aumentar a sua lucratividade. Esse período presenciou um processo de redirecionamento do foco das construtoras, que antes tinham a sua produção voltada para a alta renda e que passaram a se orientar para o segmento econômico, representado pelas classes C e D; e expandiram a sua atuação para mercados além da sua região de origem, seja através de subsidiárias, seja com parcerias com incorporadoras regionais que facilitassem o ingresso em áreas distantes, buscando burlar o caráter local do mercado imobiliário (Oliveira e Rufino, 2022; Sanfelici, 2013).

A crise de 2008 representou uma breve ruptura nesse processo. Sanfelici (2013) observa que a redução na confiança dos investidores no período representou uma dificuldade para a obtenção de financiamentos por parte das

construtoras, ao passo em que o seu capital próprio estava bastante imobilizado em terrenos, indicando pouca liquidez e o início de um rápido processo de desinvestimento. No escopo macroeconômico, Miotto (2022) aponta que o país passou por uma desvalorização cambial, com redução dos preços de commodities, principal produto de exportação nacional, e um arrefecimento do investimento e do consumo interno. A autora destaca, porém que as medidas anticíclicas adotadas pelo governo federal nos âmbitos monetário e fiscal, com estímulo à economia real foram responsáveis por limitar os efeitos da crise no mercado interno. Assim, são tomadas ações como a utilização de bancos públicos para ampliação de crédito, o corte na taxa de juros, as desonerações tributárias e os investimentos da união destacam-se, assim como o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que objetivou a manutenção dos níveis de emprego e renda e estimulou o consumo relacionado à produção e ocupação da moradia (Miotto, 2022).

O PMCMV foi responsável por organizar a produção imobiliária através de subsídios e financiamentos sustentados por fundos públicos, objetivando atender a demanda por moradia da população com renda inferior a 10 salários-mínimos e que entregou, até o início do ano de 2021, 5,3 milhões de unidades habitacionais (Oliveira e Rufino, 2022). Ele caracteriza, dessa forma, o segundo período definido por Miotto (2022), de 2009 a 2011, identificado como o auge do imobiliário e com produção empreendida destacadamente por parte das grandes incorporadoras que, por sua vez, passou a ter acesso a um produto que estimulou a produção em massa, de maneira frequentemente padronizada e precária, e que permitiu dar vazão ao estoque de terras acumulado no período anterior. Nota-se, portanto, uma fase de reconfiguração dos espaços urbanos a partir da produção em massa da moradia em grandes glebas, frequentemente em regiões mais periféricas das cidades, fragmentando o espaço e gerando novas centralidades capazes de potencializar a conversão da terra em capital fictício (Sanfelici, 2013).

Deve-se destacar que não passaram despercebidas as contradições implicadas na existência de um programa governamental, voltado para classes de renda mais baixa, porém com a produção definida pelas grandes incorporadoras do país, orientadas pela acumulação rentista. Como apresentado por Melo (2021), agentes potencialmente formadores de um complexo urbano-

imobiliário-financeiro acumularam dois terços do total de doações realizadas por pessoas jurídicas em todo o país para as eleições municipais de 2012. Segundo a o autor, o setor da construção tem destaque maior quanto maior for o município, indicando uma articulação destes agentes com as diversas esferas de governo, uma vez que as maiores cidades tendem a apresentar conexões mais fortes com outros níveis de governo e de institucionalidade. Conforme destacam Oliveira e Rufino (2022, p. 97):

Se, por um lado, o Estado é responsável pela reprodução das condições gerais de produção, na qual está inserida a reprodução da força de trabalho, por outro lado, o mesmo Estado assegura o funcionamento do sistema capitalista, garantindo os direitos de propriedade e mediando os conflitos sociais na apropriação do lucro excedente.

O período seguinte, de 2012 a 2014, expõe o arrefecimento do mercado interno brasileiro, em um contexto em que o país não foi capaz de propor medidas pró-cíclicas para a sequência do período anterior, nem de manter as medidas anticíclicas que o sustentaram, dadas as estratégias adotadas de austeridade e redução dos gastos públicos que foram capazes de conter os impactos da crise no país. Desse modo, foi impactado o conjunto das empresas não financeiras do país, incluindo as do setor da construção civil, com liquidação de terrenos e venda de ativos; as empresas que se sobressaíram nessa dinâmica foram as associadas às políticas habitacionais, que conseguiram manter uma demanda relativamente constante no período, e as que buscaram estratégias mais conservadoras, apoiando a sua produção em mercados mais consolidados (Mito, 2022). Castro e Sígolo (2022) ilustram esse arrefecimento a partir da análise da produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo, onde registrou-se a significativa redução no número de unidades habitacionais produzidas anualmente em 24%.

Por fim, a partir de 2015 deflagra-se a crise institucional e política que era premeditada a partir da redução do crescimento do período anterior, desarticulando a relação entre os agentes do poder econômico e o Estado. A agenda econômica de aprofundamento das dinâmicas neoliberais e de austeridade, juntamente com a deterioração dos direitos trabalhistas trazidos

pela Reforma de 2017, ocasionaram uma piora nos indicadores de emprego e renda em termos quantitativos e qualitativos (Miotto, 2022). Observou-se uma redução de quase 60% na produção imobiliária nacional, que foi recentralizada nas regiões Sul e Sudeste e um crescente número de distratos, isto é, a devolução de imóveis adquiridos na planta. Nesse contexto, Miotto (2022) aponta que a financeirização tem os seus avanços realizados concorrentemente à economia real produtiva, especialmente dadas as dinâmicas de austeridade que a pressupõem.

Nesse momento, é possível observar similaridades ao período pós-crise de 2008 nos Estados Unidos. Kalinoski e Prokopiuk (2022) observam como as figuras dos investidores institucionais e dos locadores automatizados apresentadas por Fields (2018, 2022) repetem-se no Brasil sob a dinâmica das *proptechs*, empresas de tecnologia que atuam no setor imobiliário. Os autores identificam como as relações financeiras e tecnológicas permeiam as dinâmicas imobiliárias, e a capitalização da moradia através de instrumentos financeiros e da captação de capital em bolsa passam a orientar uma parcela da produção residencial e da extração de renda.

Em contrapartida, é importante ressaltar que, diferentemente do observado no pós-crise estadunidense, o Brasil não chegou a apresentar um colapso generalizado da casa própria e a criação do aluguel enquanto classe de ativo. Como indicou Fix (2011), aqui não havia um sistema financeiro de securitização na escala observada nos Estados Unidos, o que limitou os efeitos sobre a moradia, especialmente com o PMCMV contribuindo para a sustentação financeira desse processo no período. Assim, o que se observa é a importação dessas dinâmicas financeirizadas como ferramenta de inovação no modo de extração da renda imobiliária.

Apointa-se, desse modo, a relevância da financeirização da ocupação imobiliária através do aluguel, capitalizados por FIs e financiamentos coletivos, na qual é erguida uma imposição de mercado de que não há mais interesse, por parte das gerações mais novas, em adquirir uma moradia; a habitação passa a ser tratada como serviço intermediado por contratos digitais, desburocratizados e totalmente inseridos na lógica da financeirização, que tornam obsoleto o processo tradicional de aluguel da moradia via imobiliárias locais. Nessa perspectiva, uma vez que a moradia deixa de ser um bem social, a venda de um

estilo de vida “descompromissado e independente” ocasiona a eliminação da habitação de ambientes tidos como supérfluos, como áreas de serviços, escritórios e garagens, por exemplo; isso é reforçado pela análise acerca da redução de cerca de 20% da área útil das unidades habitacionais produzidas nos últimos anos na Região Metropolitana de São Paulo, em um período de mini *boom* imobiliário na capital paulista, apoiado por um adensamento e verticalização de empreendimentos (Castro e Sígolo, 2022). Esse tipo de produto imobiliário, compacto e inserido em regiões supridas de infraestrutura e de uma oferta de serviços de transporte, saúde e educação são o foco das expectativas de extração de renda futura por parte de investidores e, conforme indicam Kalinoski e Prokopiuk (2022), representam o produto ideal para empresas como Housi, Yuca e Airbnb, enquanto *proptechs* atuantes no mercado brasileiro.

Dado o exposto, é possível argumentar que a financeirização da habitação, enquanto expressão do capitalismo rentista, orienta e define as dinâmicas imobiliárias, as transformações do espaço urbano, a produção e a reprodução da moradia conforme as suas possibilidades de maximização da extração de renda, seja impulsionada, seja não-coibida por parte da institucionalidade estatal e favorecida pela digitalização.

## 4. A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E O AIRBNB

### 4.1. A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO

As últimas décadas presenciaram a criação de um novo modelo de aluguel de bens duráveis, em que os proprietários desses bens por vezes os utilizam, por vezes optam por disponibilizá-los para aluguel num modelo *peer-to-peer* (P2P), isto é, de pessoa para pessoa. Embora este não seja um fenômeno novo, os avanços no desenvolvimento e acessibilidade das tecnologias da informação possibilitaram uma mudança de paradigma neste setor a partir da criação de plataformas online que organizam estes aluguéis, configurando a chamada “Economia do Compartilhamento” (*sharing economy*) (Filippas, Horton e Zeckhauser, 2020). Christophers (2023) trata essas plataformas como capazes de conectar pessoas e companhias, enquanto regem e direcionam como essa conexão é feita, fornecendo credibilidade para as transações; o autor então oferece uma análise da plataforma em si enquanto um bem escasso e valorizado (dada a escala de grandeza que essas plataformas assumem, cria-se uma espécie de monopólio daquela atividade), do qual faz-se possível extrair renda, em linha com as tendências do capitalismo rentista.

Na definição de Koopman, Mitchell e Thierer (2015, p. 531, tradução nossa), entende-se por Economia do Compartilhamento “qualquer mercado que conecte redes de indivíduos para compartilhar ou trocar bens de outra maneira subutilizados. Ela abrange toda variedade de bens e serviços compartilhados ou trocados por benefícios, financeiros ou não”<sup>10</sup>. Atualmente, pode-se observar esse fenômeno em mercados como o de entrega de refeições, transporte individual, uso de ferramentas, serviços domésticos e o aluguel de moradia de curta duração. Os autores argumentam que esse modelo cria valor e proporciona inovações, serviços de maior qualidade, maior variedade e menor custo através de 5 maneiras: ao dar um uso produtivo para um bem ocioso; ao conectar diretamente a oferta e a demanda, aumentando a competitividade e a especialização de serviços; reduzindo custos de transação para unir compradores e vendedores; reduzindo a assimetria de informações entre os dois

---

<sup>10</sup> We suggest it is helpful to think of the sharing economy as any marketplace that brings together distributed networks of individuals to share or exchange otherwise underutilized assets.

agentes da negociação através da consolidação de avaliações; e ao escapar das regulações que produzem uma demanda não atendida de consumidores.

Note-se que a definição apresentada sugere que a economia do compartilhamento e o rentismo de plataforma são sinônimos; por outro lado, Christophers (2020) identifica o conceito como uma subcategoria do rentismo de plataforma, especificamente associado à negociação da utilização de bens duráveis (*capital platform rentism*), conforme a divisão explorada anteriormente neste trabalho. Em geral, porém, os autores analisados tratam da economia do compartilhamento como esse conceito mais amplo, sinônimo de rentismo de plataforma, e não como uma de suas subdivisões.

Em seu relatório, a Comissão Econômica das Nações Unidas para a Europa (UNECE, 2022) aponta uma série de impactos positivos trazidos pelo crescimento global da economia do compartilhamento, dentre os quais incluem-se: reflexos sobre a economia dos mercados, com a superação de barreiras físicas para o acesso a serviços e a melhoria da produtividade através do crescimento da competitividade; a melhoria da qualidade de serviço para o consumidor, dada pelo aumento da transparência nas transações e redução de custos; e uma melhora na eficiência econômica, com a criação de atividades e serviços que não existiam anteriormente, a criação de riqueza para qualquer classe social e o aproveitamento de recursos ociosos. Schor (2014) acrescenta que existe um potencial nesse setor para negócios que produzam uma alocação de recursos mais justa, com organização democrática, que reduzem impactos ambientais e que possam unir as pessoas de novas maneiras.

Ressalta-se que esta é uma visão bastante otimista (ou ingênua) do processo, que parece ignorar a interferência das economias financeirizadas sobre a tomada de decisão e funcionamento dos mercados. Sendo assim, é importante trazer, como contraponto, os efeitos trazidos pela inserção desse modelo no atual estágio neoliberal do capitalismo global, que limita a ideia de “compartilhamento” do modelo em prol da geração de lucros a partir de uma perspectiva do indivíduo. Para Eckhardt e Bardhi (2015), esse modelo não se trata de modo algum de uma economia do compartilhamento, mas sim de uma economia do acesso, afirmando:

Quando o compartilhamento é mediado pelo mercado – quando uma empresa é uma intermediária entre consumidores que não se conhecem – ele deixa de ser compartilhamento em absoluto. Ao invés disso, consumidores estão pagando para ter acesso aos bens ou serviços de outras pessoas por um período determinado. É uma transação econômica, e os consumidores estão buscando valor utilitário em detrimento do social (Eckhardt e Bardhi, 2015, tradução nossa)<sup>11</sup>.

Esta concepção de compartilhamento cooptado pelo mercado corresponde ao que Aalbers (2015b, p. 52, tradução nossa) aponta como uma mudança na mentalidade dos donos de casa própria, que cada vez mais possuem a moradia com expectativa de investimento e não para o próprio uso, “ilustra a ideia hiperbólica de que ‘agora, todos somos capitalistas’”<sup>12</sup>. Além disso, a cooptação da Economia de Compartilhamento por parte de empresas tem aprofundado conflitos socioeconômicos, como é o caso das questões trabalhistas envolvendo aplicativos de entrega e de transporte individual, e conflitos urbanos. Para Davidson e Infranca (2016), conflitos acerca do uso do solo residencial ou comercial e as suas mudanças têm impactos diretos sobre as vizinhanças em que se localizam; o uso de aplicativos de transporte individual pode implicar no afastamento dos usuários do transporte coletivo, piorando as condições de mobilidade nas cidades; e o crescimento da *gig economy* (isto é, a economia baseada em serviços *freelance*, sem vínculos trabalhistas formais), sugere preocupações sobre as condições de trabalho locais. Schor (2014) aponta que uma crítica comum é que empresas voltadas para o lucro se apropriaram do que iniciou como uma ideia com potencial de transformação social, indicando como bases do modelo dominante de economia de compartilhamento a evasão de regulamentações, a transferência do risco para o usuário e a construção de um “precariado”, isto é, uma classe à beira da insegurança econômica, quando o valor econômico criado nas plataformas deveria fluir equitativamente entre os participantes para poder ser caracterizado como “compartilhamento”.

---

<sup>11</sup> When “sharing” is market-mediated – when a company is an intermediary between consumers who don’t know each other – it is no longer sharing at all. Rather, consumers are paying to access someone else’s goods or services for a particular period of time. It is an economic exchange, and consumers are after utilitarian, rather than social, value.

<sup>12</sup> This is not a total shift – housing remains important for its use value – but it is nonetheless an important one and illustrates (not validates) the hyperbolic idea that ‘we are all capitalists now’.

Em seu artigo, Davidson e Infranca (2016) exploram a associação da economia do compartilhamento com o ambiente urbano, sobre o qual seria ancorada, argumentando que as plataformas desse modelo exploram exatamente as condições e desafios da vida urbana, e cujos fluxos de informação são dependentes da espacialidade dos mercados em que se encontram. Serviços de entrega de refeições, bebidas e mercadorias em geral se beneficiam da proximidade e densidade de usuários, bem como os de transporte por aplicativo. Do mesmo modo, plataformas de aluguel por temporada estão diretamente associadas aos atrativos turísticos do seu entorno. Os autores argumentam, então, que há uma relação dialética entre a plataforma e a cidade, em que uma influencia e é influenciada pela outra. Segundo os autores, “essa mudança em como as empresas operam, bem como o modo que as pessoas interagem com as cidades, vão ocasionar uma geografia urbana decididamente nova”<sup>13</sup> (Davidson e Infranca, 2016, p. 258, tradução nossa); foram identificadas mudanças nos perfis de bairros devido à decadência de comércios tradicionais, que tendem a dinamizar e valorizar os locais.

Ao buscar justificar o aparecimento da economia de compartilhamento apenas em anos recentes, Filippas, Horton e Zeckhauser (2020) ressaltam a importância dos avanços tecnológicos para a proliferação dessas plataformas. Os autores apontam dois fatores principais: os já estabelecidos comércios online que surgiram anteriormente e serviram de referência no estabelecimento dos processos que viriam a ser utilizados; e o desenvolvimento das tecnologias da informação, principalmente a difusão de smartphones e o acesso generalizado à internet, que possibilitaram, por exemplo, o encontro entre motorista e passageiro em plataformas como Uber, guiados por GPS. Dessa maneira, a revolução tecnológica contribuiu de modo a acelerar a relevância da economia do compartilhamento e das plataformas digitais, favorecendo a criação de novos modelos de negócios (UNECE, 2022).

Para além do campo tecnológico, porém, Zanatta (2017) registra a transformação e valorização de termos relacionados ao ato de compartilhar contribuiu para essa dinâmica, repaginando os modos de consumo e relacionando a economia do compartilhamento com a ideia de consumo coletivo.

---

<sup>13</sup> This shift in how businesses operate, as well as how people interact with cities, will yield a decidedly new urban geography

Fernandes et al. (2019) destacam a relevância de aspectos sociais, políticos e econômicos para esse crescimento. Os autores indicam características específicas da geração *millennial*, que chegava à fase adulta com características de consumo e estilo de vida específicos; e a retração do estado de bem-estar social e a crise de 2008, que criaram uma massa desempregada, ampliando a necessidade de indivíduos buscarem fontes de renda alternativas, em linha com as análises realizadas por Lapavitsas (2011) e Klink e Souza (2017) ao tratar da financeirização do indivíduo, apresentadas anteriormente. Essa ideia é complementada, ainda, por Srnicek (2017), para quem essas plataformas estão mais ancoradas nesses aspectos e na reorganização do capitalismo pós crise do que no interesse das pessoas pelo compartilhamento de fato.

#### 4.2. APRESENTAÇÃO DA PLATAFORMA DO AIRBNB

É inserido no contexto geral da Economia do Compartilhamento que é criado o Airbnb. A empresa surge em 2008, na Califórnia, após os seus fundadores observarem uma demanda não atendida por hospedagens em hotéis durante um congresso internacional que ocorreria em São Francisco, cidade em que moravam, e alugarem colchões de ar (*air beds*) na sala de casa para os congressistas, para quem também ofereceriam café da manhã (*breakfast*), dando origem à AirBed & Breakfast (Gallagher, 2018). O foco inicial era oferecer hospedagens onde houvesse saturação do mercado hoteleiro, especialmente durante eventos, com a exigência de incluir um café da manhã para os hóspedes. Observa-se uma origem mais direcionada ao compartilhamento de fato, considerando que o fornecimento de café da manhã exigido pressupunha a presença do anfitrião, limitando a oferta de apartamentos inteiros, por exemplo. Outro ponto de destaque é que, conforme notado por Souza e Leonelli (2021a), a ideia de oferecer um espaço dentro da casa para hospedar viajantes já existia com o Couchsurfing desde 1999, com a diferença primordial de que, neste caso, não há necessidade de pagamentos.

Posteriormente, a empresa recebeu uma série de injeções de capital de fundos de investimentos privados, apresentados no Quadro 3; abandonou a ideia da oferta de café da manhã; e simplificou o nome para Airbnb. Em 2020, a empresa realizou a sua Oferta Pública Inicial de ações, alcançando um valor de mercado de 100 bilhões de dólares (Allyn e Schneider, 2020). Em dados de 31

de dezembro de 2023, a empresa afirma possuir mais de 7,7 milhões de ofertas de hospedagens ativas no site, em mais de 100 mil cidades de 220 países, com um total de mais de 5 milhões de anfitriões (Airbnb, 2024a).

Quadro 3 - Rodadas de financiamento do Airbnb (2009-2020)

<b>Data</b>	<b>Quantia Investida (US \$)</b>	<b>Investidor Líder</b>	<b>Investidores</b>
jan/2009	20.000	-	Y Combinator
abr/2009	600.000	Sequoia Capital	Sequoia Capital, Y Ventures
nov/2010	7.200.000	-	Sequoia Capital, Greylock Partners, Keith Rabois, Y Ventures, SV Angel, Elad Gil, Jeremy Stoppelman, Ashton Kutcher
jul/2011	112.000.000	Adressen Horowitz	Sequoia Capital, CrunchFund, Ashton Kutcher, Jeff Bezos, General Catalyst Partners, DST Global, Andreessen Horowitz, Oliver Jung
out/2013	200.000.000	Founders Fund	Sequoia Capital, Ashton Kutcher, Crunch Fund, Founders Fund
abr/2014	475.000.000	-	Sequoia Capital, Dragoneer Investment Group, T. Rowe Price, TGP Growth, Sherpa Capital
jun/2015	1.500.000.000	General Atrantic, Hillhouse Capital Group, Tiger Global Management	Sequoia Capital, Hillhouse Capital Group, General Atlantic, Tiger Global Management, Temasek Holdings, Kleiner Perkins GGV Capital, China Broadband Capital, Horizon Venture, s Wellington Management, Baillie Gifford, T. Rowe Price, Fidelity Investments
set/2016	850.000.000	Google Capital, Technology Crossover Ventures	
mar/2017	1.000.000.000	-	
abr/2020	1.000.000.000	Silver Lake, Sixth Street Partners	

Fonte: Zanatta (2017); Farrel e Bensinger (2016); Thomas (2017); Rosa e Batchelor (2020)

A plataforma funciona servindo de intermediária nos alugueis, em geral de curta temporada, entre o locador das acomodações, isto é, o anfitrião (que pode ser tanto uma pessoa física quanto um hotel, pousada, albergue e afins) e o

locatário, o hóspede, buscando oferecer uma experiência mais “autêntica”, baseada em uma conexão com a comunidade em que se é realizada a visita, em contraste com hotéis (Airbnb, 2024a). As transações e pagamentos são realizados dentro da própria plataforma através de cartão de crédito, sobre os quais a empresa cobra uma taxa de intermediação de cada usuário. De modo geral, é cobrado dos anfitriões 3% do subtotal da reserva, e cerca de 14% dos hóspedes, em dados de 2023 (Airbnb, 2023). Além disso, desde 2016 a empresa também oferece o serviço de “experiências”, nas quais moradores locais atuam como guias turísticos, oferecendo aos turistas serviços como passeios guiados, atividades culturais, atividades gastronômicas e esportivas; em 2020, devido à pandemia, foi lançado o “Experiências Online”, com o objetivo de manter os ganhos dos anfitriões durante o período de isolamento (Airbnb, 2024a).

É necessário abordar algumas categorizações na oferta do Airbnb, principalmente no que diz respeito às hospedagens e aos anfitriões. Com relação ao anfitrião, uma divisão que será importante para esse trabalho é a apresentada por Gutiérrez et al (2017), que os identifica como anfitriões amadores, quando possuem apenas uma unidade anunciada na plataforma, e anfitriões profissionais, que são os que possuem diversos anúncios sob o seu controle, embora na sequência do trabalho esse aspecto será mais detalhado. Já os anúncios de acomodações (chamadas de listagens no contexto da plataforma) podem ser de 3 tipos:

- Espaços inteiros, quando o anfitrião disponibiliza toda a unidade, seja uma casa, um apartamento ou um quarto de hotel, e o hóspede não precisa dividir o espaço alugado;
- Quartos inteiros, quando há necessidade de dividir áreas comuns da unidade, como sala e cozinha, mas o hóspede tem disponível para si um quarto individual; e
- Quartos compartilhados, quando além de dividir as áreas comuns da unidade, o hóspede também precisa dividir o quarto, seja com o próprio anfitrião, seja com outros hóspedes.

Ambas as divisões são de grande relevância para a compreensão dos impactos trazidos pelo crescimento do Airbnb nas cidades. É evidente, por exemplo, que um anúncio de quarto compartilhado tende a interferir menos com

as dinâmicas urbanas do que um anúncio de um espaço inteiro, que pressupõe a existência de uma unidade habitacional ociosa<sup>14</sup>, e a manutenção da sua não ocupação em prol da extração de renda na plataforma. Do mesmo modo, um anfitrião proprietário de diversos anúncios sinaliza uma concentração de renda imobiliária e relaciona-se com os investidores profissionais apresentados por Fields (2018) enquanto classe capaz de influenciar as dinâmicas habitacionais de um local.

O início da operação da empresa no Brasil se dá em 2012, com a instalação do seu escritório em São Paulo, já posteriormente a uma primeira etapa de expansão internacional da plataforma, iniciada na Europa em 2011 (Airbnb, 2024a; Lobo, 2018). O seu grande crescimento no país, porém, foi impulsionado a partir da ocorrência dos grandes eventos esportivos na década passada, a Copa do Mundo de futebol de 2014 e as Olimpíadas de 2016. Os dados relativos à oferta de acomodações da plataforma nas cidades brasileiras são limitados, uma vez que o Airbnb em si não divulga os dados diretamente com recorrência; o mais recente relatório divulgado pela empresa (Airbnb, 2017) indicava um total de 89.700 anfitriões ativos no país que obtinham um ganho anual de R\$ 6.070, apontado como uma “renda extra modesta” no relatório, e mais de 1 milhão de hóspedes em 2016, com uma estadia média de 4,8 noites.

O mesmo relatório aborda especificamente as cidades de Rio de Janeiro e São Paulo, sendo que a primeira concentrava mais de um terço dos anfitriões do país inteiro, com ganho anual cerca de 36% maior que a média do país (30.700 anfitriões e ganho médio de R\$ 8.290), com 340 mil hóspedes em 2016; já a cidade de São Paulo tinha 9.000 anfitriões com ganho médio de R\$ 5.080 no ano, recebendo 93 mil hóspedes. Em relatório anterior, a empresa indicou que 70% dos anúncios no país eram de imóveis inteiros, com 27% sendo quarto privativo e 3% em quarto compartilhado; além disso, foi discriminada a origem dos hóspedes, dos quais 72% eram latino-americanos (incluindo brasileiros),

---

<sup>14</sup> Neste trabalho, o imóvel ocioso refere-se a duas classificações dadas pelo IBGE: os Domicílios Particulares Permanentes de Uso Ocasional, isto é, utilizados ocasionalmente como moradia para descanso de fins de semana ou férias, por exemplo, e os Domicílios Particulares Permanentes Vagos que, na data de referência da pesquisa de censo, não tinham moradores, como casas ou apartamentos colocados à venda ou para aluguel. Entende-se que ambas as definições representam possíveis imóveis ofertados no Airbnb, e a sua distinção relaciona-se com a diferença entre os anfitriões ocasionais e os que oferecem acomodações na plataforma com disponibilidade durante a maior parte do ano.

17% eram europeus e 9%, norte americanos (Airbnb, 2016). A Figura 10 a seguir ilustra a distribuição geográfica das acomodações anunciadas no país. Segundo Riveira (2019), a procura cresceu exponencialmente, alcançando 3,7 milhões de hóspedes no ano de 2018, e mais de 300 cidades receberam um número de visitantes acima de 100.000 ao longo do ano.

Figura 10 - Distribuição geográfica dos anúncios do Airbnb no Brasil, em 2016



Fonte: Airbnb (2016)

O Airbnb cumpre, então, uma específica função de combinar os mercados imobiliário e turístico, borrando a fronteira entre eles. A ideia original apontada inicialmente de compartilhamento de experiências “autênticas” entre anfitrião e hóspede, guiada pela oportunidade de vivenciar a cidade como um morador local em troca de uma “renda extra modesta” é transformada pela regência crescente do capital financeiro sobre a proposta da empresa e a conseqüente demanda por lucros cada vez maiores para remunerar os investidores. Nesse processo de financeirização, o Airbnb orienta os seus esforços para uma profissionalização das hospedagens e dos anfitriões, que frequentemente tornam-se totalmente ausentes do processo da hospedagem, limitando ao mínimo a interação humana na oferta do serviço e estimulando uma “hotelização” das unidades listadas. Como apontaram Langley e Leyshon (2017), este modelo de capitalismo de plataforma pressupõe o imperativo de tornar escalável, isto é, de rapidamente e consistentemente acrescentar usuários, como central para o sucesso desse

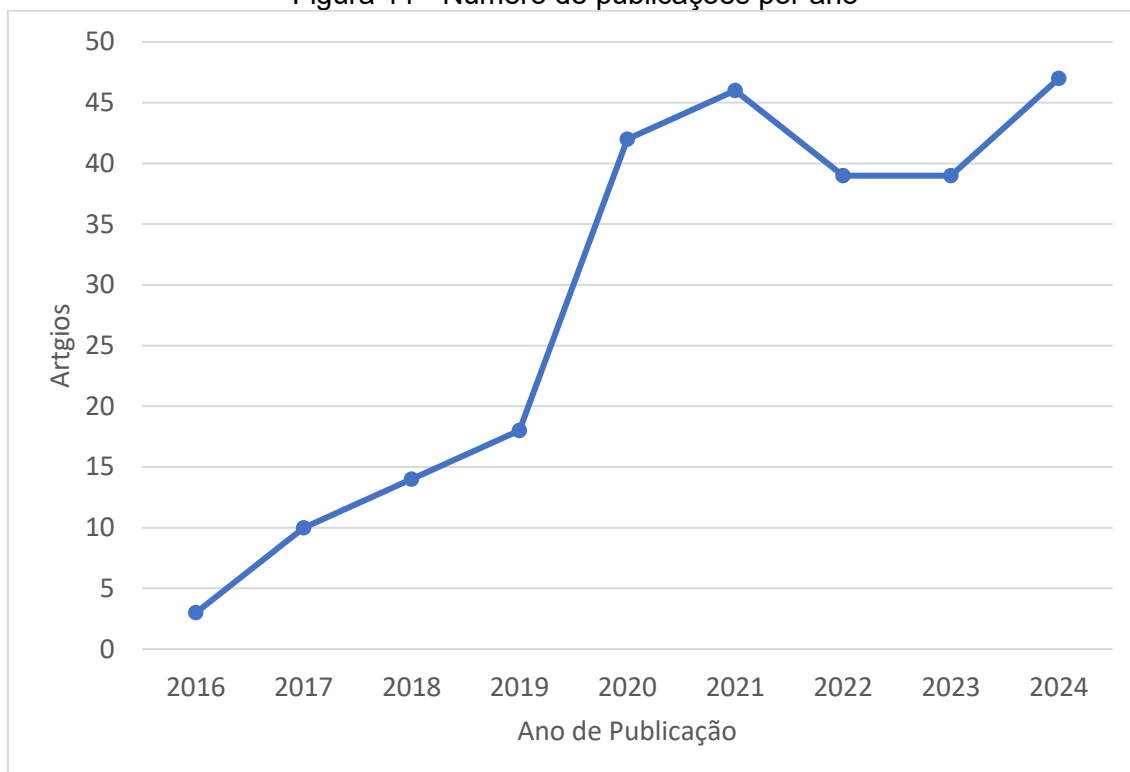
modelo de negócios, e o princípio de “compartilhar” um quarto sobrando ou a casa inteira durante uma ausência foi perdendo a prioridade, trazendo uma série de impactos sobre o meio urbano. Os estudos iniciais acerca desses impactos foram realizados, principalmente, na América do Norte e Europa, regiões com alta demanda turística local e internacional, e que presenciaram o estabelecimento do Airbnb anteriormente ao processo brasileiro. Destacam-se na sequência algumas das análises realizadas.

#### 4.3. REVISÃO BIBLIOMÉTRICA DA LITERATURA

Como apresentado na metodologia, o conhecimento acerca do Airbnb e seus efeitos sobre as cidades é situado, inicialmente, através de uma revisão bibliométrica da literatura, buscando responder à pergunta “como o Airbnb, associado à financeirização e ao rentismo, impacta o meio urbano em que é inserido?”. Os 258 documentos selecionados para responder a essa pergunta serão explorados através dos seus metadados e através de uma categorização temática deles.

Os metadados dos artigos elencados contribuem para situar a produção acadêmica em termos temporais e espaciais, especialmente, mas também ajudam a identificar os principais autores, abordagens e associações dados pela comunidade científica global. Como citado, obteve-se 258 documentos, publicados em 140 revistas científicas ou anais de congressos diferentes, para um total de 514 autores, entre os anos de 2016 e 2024. Destarte, observa-se na Figura 11 como a exploração do tema foi crescente desde o seu início, em 2016, com uma certa estabilização entre os anos de 2020 e 2024, o que contribui para a perspectiva do Airbnb e seus efeitos como um tema de relevância e que continua sendo explorado.

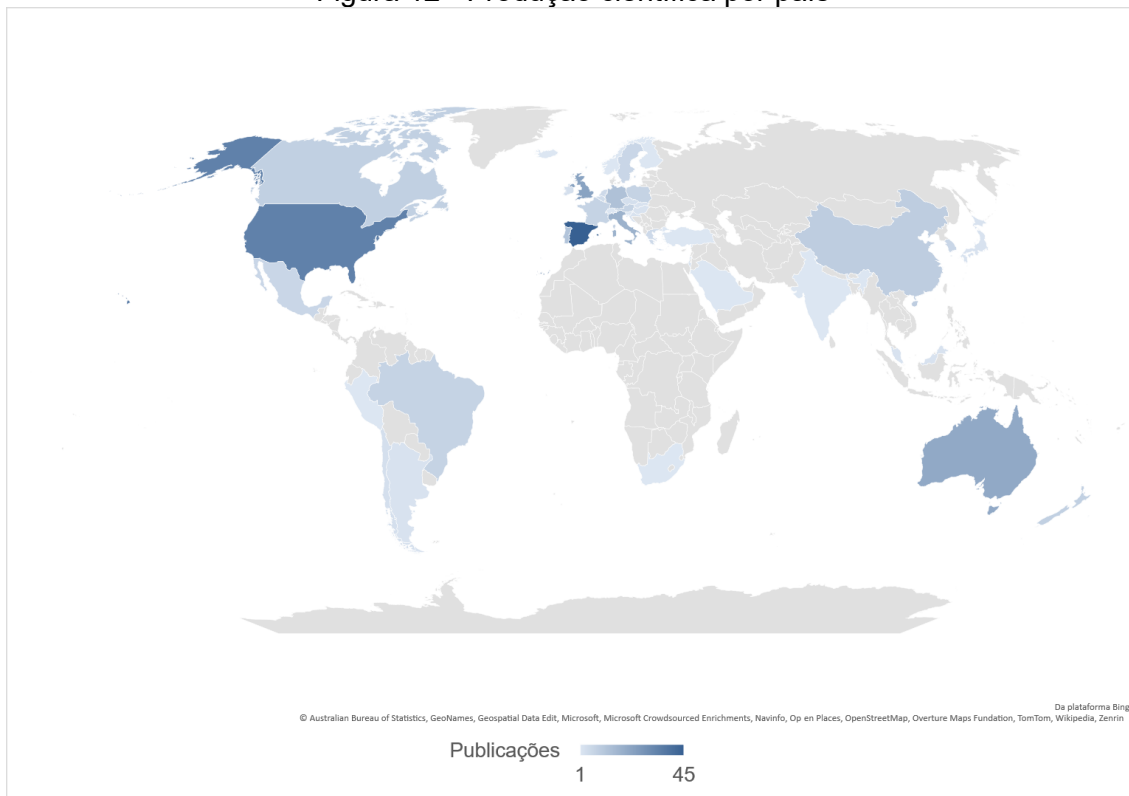
Figura 11 - Número de publicações por ano



Fonte: Autoria própria (2025)

Na sequência, apresenta-se o volume de produção científica por país na Figura 12. Nela, é possível notar a relevância do tema nos Estados Unidos, Europa Ocidental e Austrália. Destes, destaca-se a importância de pesquisadores espanhóis no estudo do Airbnb, sendo o país com o maior número de artigos publicados, o que pode ser reflexo das discussões mais avançadas sobre a regulamentação da plataforma em suas cidades. Em contrapartida, a produção no Sul Global ainda é consideravelmente inferior à do Norte, seja pela entrada posterior da do Airbnb em suas cidades, seja pela disparidade em termos de demanda turística. Assim, regiões como a América Latina, África, Oriente Médio, sul asiático e até mesmo o leste europeu ainda apresentam margem para estudos acerca da caracterização dos impactos da plataforma para a compreensão das dinâmicas específicas desses locais. Desse grupo, destacam-se Brasil e China como principais produtores.

Figura 12 - Produção científica por país



Fonte: Autoria própria (2025)

Com relação à relevância e autoria dos trabalhos, o Quadro 4 abaixo apresenta os artigos mais citados dentre os analisados. Destaca-se, novamente, a origem europeia, norte-americana e australiana dos autores, reforçando a análise anterior. O Quadro 5, por sua vez, lista os autores mais prolíficos no tema, que não necessariamente está refletido nas citações.

Quadro 4 - Publicações mais citadas

<b>Autoria</b>	<b>Título</b>	<b>Ano de Publicação</b>	<b>Citações</b>
Wachsmuth, D.; Weisler, A.	Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy	2018	603
Gurran, N.; Phibbs, P.	When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?	2017	400
Cócola-Gant, A.	Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield	2016	304
Horn, K.; Merante, M.	Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston	2017	300
Cócola-Gant, A.; Gago, A.	Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon	2021	280
Nieuwland, S.; van Melik, R.	Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals	2020	230
Ferreri, M.; Sanyal, R.	Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London	2018	178
García-López, M. A. et al	Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona	2020	165
Aalbers, M. A.	Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification	2019	157
Cócola-Gant, A.; Lopez-Gay, A.	Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona	2020	154

Fonte: Autoria própria (2025)

Quadro 5 - Autores com maior número de publicações

<b>Autores</b>	<b>Artigos</b>
Gurran, N.	8
Yrigoy, I.	6
Cócola-Gant, A.	5
Shrestha, P.	5
Cheung, K.	4
Gil, J.	4
Hof, A.	4
Sequera, J.	4
Smigiel, C.	4

Fonte: Autoria própria (2025)

O levantamento das principais palavras-chave definidas pelos autores é refletido na Figura 13 a seguir. É possível observar como a gentrificação foi um assunto recorrente nos artigos estudados, bem como o setor de aluguel (*rental sector*) e o mercado da habitação residencial (*housing market*), indicando que as investigações costumam seguir esses tópicos. Além disso, também se nota a presença das palavras-chave turismo (e termos relacionados), habitação e termos relacionados às cidades, como desenvolvimento urbano, área urbana e urbanização, embora com menos destaque. Esse levantamento é complementado, ainda, pela Figura 14, em que são apresentadas as coocorrências dessas palavras-chave, isto é, a frequência com que elas estiveram presentes em um mesmo artigo.

Figura 13 - Nuvem de palavras-chave utilizadas



Fonte: Autoria própria (2025)



o tempo, dados desgastes de uso e obsolescência de técnicas ou estilo, ocorre a depreciação da propriedade que, sendo intensa o suficiente, motiva os proprietários a reduzirem os níveis de manutenção, o que, por sua vez, reduz a renda passível de se obter, pois os aluguéis cobrados devem ser mais baixos para corresponder ao estado do imóvel. Nesse momento, passa a surgir uma diferença entre a renda de fato capitalizada com a propriedade e a renda potencial que poderia ser extraída em caso de condições ideais. Esse diferencial de renda é o que será chamado de *rent gap*, e quando ele se torna grande o suficiente, possibilita a gentrificação da região: a compra do imóvel a custos reduzidos e os gastos necessários para a reabilitação ainda são inferiores à renda a ser obtida com o aluguel para novos moradores, que permite eliminar o diferencial e que termina por alterar o perfil socioeconômico local (Smith, 1979). Essa reabilitação com vistas à valorização imobiliária pode ser dada através de uma requalificação do imóvel existente, com conservação da sua estrutura, ou com uma renovação, que pressupõe a demolição, reprodução e substituição do espaço construído. Desse modo, o diferencial de renda explorado pelo autor pode estar relacionado não somente ao imóvel construído, mas também à terra, com um *rent gap* da propriedade fundiária em que ele se encontra.

Posteriormente, Gotham (2005) expande o conceito, ao tratar de gentrificação turística (a que outros autores vão chamar de turistificação mais recentemente) para se referir à ação conjunta do estado e empresas do setor de entretenimento e consumo para promover a gentrificação e o desenvolvimento turístico de regiões urbanas, aliando um processo global (e financeirizado) que compreende redes hoteleiras, serviços financeiros e de viagens, a um local, mais relacionado às características imobilizadas e espacialmente fixadas da demanda turística. Analisando o *Vieux Carré*, bairro histórico de Nova Orleans, nos Estados Unidos, o autor observa como os padrões de consumo foram alterados por esse processo, influenciando a música, comida, arquitetura e lojas locais, substituindo-as por uma versão mais globalizada e palatável, com a inserção de shopping centers, restaurantes de rede e lojas de souvenirs de viagem. Do mesmo modo, as moradias locais, especialmente de habitantes de faixa de renda inferior, deram lugar a novos condomínios, com elevado valor de propriedade (Gotham, 2005).

Nesse sentido, é possível interpretar a atuação do Airbnb como uma forma específica de *rent gap* e gentrificação teorizados por Neil Smith, embora com algumas particularidades. Conforme apontam Wachsmuth e Weisler (2018), o *rent gap* proveniente do Airbnb é mediado tecnologicamente, associado ao capitalismo de plataforma, e culturalmente, já que embora qualquer um possa oferecer uma acomodação no site, a atividade tende a ocorrer de fato somente onde exista uma demanda turística relevante. Além disso, pouco ou nenhum investimento em reabilitação é necessário, já que “o único passo de fato necessário para converter uma acomodação de aluguel de longo prazo em uma de curto prazo é a remoção do locatário atual”<sup>16</sup> (Wachsmuth e Weisler, 2018, p. 7, tradução nossa), embora seja possível alguns anfitriões da plataforma reformarem as suas propriedades para melhorar as taxas de sucesso no serviço.

Assim, observa-se que a atuação do Airbnb criou sistematicamente diferenciais de renda nos mercados habitacionais em cidades ao redor do mundo. Esses diferenciais, por sua vez, são distribuídos de maneira desigual pelas cidades, conforme o apelo turístico de bairros ou regiões específicas, e podem reforçar processos de gentrificação já em andamento, exacerbando os seus efeitos, conforme sugerem Wachsmuth e Weisler (2018). Isso culmina em uma gentrificação transnacional (em especial no Sul Global), visto que a renda potencial a ser extraída de uma acomodação passa a refletir o interesse internacional, não somente as demandas locais sendo reflexo da financeirização imobiliária. Os moradores locais são forçados a “competir” pelo uso das acomodações, devendo cobrir a diferença de renda (quando são capazes) ou sofrer o despejo, especialmente os locatários, que apresentam maior vulnerabilidade nessa relação, ainda que, em geral, a demanda máxima pelas acomodações só seja de fato efetivada durante uma parte do ano (Gil, 2023; Wachsmuth e Weisler, 2018; Wijburg *et al.*, 2024).

Expandindo essa análise, Gil (2023) aborda o problema a partir da financeirização. O autor argumenta que, embora de fato ocorra um processo de aumento de valor do bem imobiliário através do Airbnb, o termo gentrificação não é adequado para descrever o fenômeno, pois “não leva à substituição de uma

---

<sup>16</sup> While serious Airbnb entrepreneurs may well refurbish their units to increase their success with the service, the only necessary step for converting a long-term rental to a short-term rental is to remove the existing tenant.

população de baixa renda por uma de renda superior, mas sim por turistas”<sup>17</sup> (Gil, 2023, p. 2, tradução nossa). Similarmente, turistificação também não seria uma descrição ideal pois, ainda que haja uma interferência sobre os bairros nos seus padrões de serviços, modos de uso e atividades oferecidos, esse efeito já era observado há décadas, como mostrou Gotham (2005), e não compreenderia as especificidades desse novo processo. É proposta, dessa maneira, a utilização do termo *short-term rental housing assetization*, que compreende essa forma de financeirização da moradia, o aumento da sua liquidez e a sua conversão em um ativo financeiro, voltado para a extração de renda através dos aluguéis de curta duração.

Pode-se afirmar, portanto, que o modelo do Airbnb é calcado, primeiramente, no rentismo e na obtenção de renda sem a geração de valor de produção, mas sim relacionada à propriedade de um local específico cujas proximidades envolvem atributos que favorecem as atividades turísticas, como praias, acesso à natureza, patrimônios históricos e culturais. Sob essa lente, Wijburg et al. (2024) apontam para o crescimento de um capitalismo rentista orientado pelo turismo<sup>18</sup>, com impacto significativo em todo o mundo através de uma estratégia de “*buy-to-let*”, isto é, a compra de uma propriedade para ser alugada para atender demandas turísticas, dada por uma heterogeneidade de atores, variando desde investidores individuais de classe média que buscam diversificar os seus investimentos a grandes empresas de capital privado. Desse modo, os autores apontam para uma transformação do ambiente construído moldada pelas finanças e pelo rentismo, além de facilitada pelos estados, que buscam usar a atividade turística para dinamizar as economias locais; em contrapartida, o que se observa é que investidores corporativos não só possuem “diferentes tipos de propriedade turística, como também participações em REITs, construtoras e plataformas digitais, de modo a lucrar com toda a cadeia do turismo”<sup>19</sup> (Wijburg et al., 2024, p. 729, tradução nossa).

---

<sup>17</sup> However, the process of increasing real estate value through STRs does not lead to the replacement of a lower-income population with one of higher status, but rather with tourists

<sup>18</sup> Tourism-led rentier capitalism

<sup>19</sup> [...] corporate investors not only own different kinds of tourism property, but also hold shares in REITs, construction companies and digital platforms so they can profit from the entire value chain of tourism property.

Sob a perspectiva apresentada, é possível relacionar o Airbnb aos processos de financeirização da moradia. Se Fields (2018) apontou para uma acumulação de capital através da propriedade imobiliária e o aluguel como modo de extração de renda, o aluguel de temporada aprofunda essa relação e reforça a posição da moradia enquanto ativo financeirizado e conectado aos mercados de capital globais, inclusive através de mecanismos como os REITs e firmas de capital privado (Gil, 2023; Wijburg *et al.*, 2024). Como argumentam Wachsmuth e Weisler (2018), o Airbnb cria um diferencial de renda ao mesmo tempo em que oferece um modo de alcançar esse novo potencial sem necessidade de investimentos financeiros para tanto. Com isso, Gil (2023) indica o potencial de renda possível de ser alcançado, junto à natureza flexível desse modelo de aluguel como fatores que contribuem para o entendimento acerca do interesse de proprietários e investidores; a liquidez desse tipo de investimento sem a necessidade de atender a legislações de aluguel residencial regular e sem necessidade de grandes aportes abrem margem para uma “utopia neoliberal em que os proprietários possuem controle quase absoluto sobre o ativo [...], reforçando o paradigma neoliberal e fortalecendo assimetrias de poder entre proprietário e ocupante”<sup>20</sup> (Dagkouli-Kyriakoglou *et al.*, 2022, p. 3, tradução nossa).

Evidentemente, todo esse fenômeno não ocorre sem trazer consequências importantes para as cidades em que há atuação do Airbnb, os seus mercados imobiliários e os moradores locais, especialmente os locatários. Em 2016, segundo Davidson e Infranca (2016), já era possível observar novas dinâmicas sobre o desenvolvimento imobiliário, uso do solo e transporte urbano, conforme as novas configurações de uso e posse imobiliária decorrentes da plataforma. No mesmo ano, eram registradas preocupações com o aumento da oferta de acomodações em Airbnb em detrimento do aluguel residencial em um bairro turístico de Maiorca, na Espanha, devido a uma diferença de preço potencial de cerca de 800 euros por mês. A análise partiu do fato de que 85% das listagens da plataforma nesse bairro eram de espaços

---

<sup>20</sup> Our thesis is that STRs and their related ecosystem of digital platforms inherently skip any tenant regulation however flexible it is, giving way to a neoliberal utopia in which property owners have quasi-absolute power over the asset. If rental housing is a secure investment when tenants have weak protection, the STR market overcomes the concept of tenant, reinforcing the neoliberal paradigm and strengthening asymmetries of power between owner and occupier.

inteiros (ou seja, não exerciam o papel de moradia, mas sim funcionavam como fonte de renda a ser explorada), juntamente com a presença de anfitriões que possuíam até 678 acomodações listadas na plataforma, enquanto a busca por aluguel não-turístico retornava um total de 49 resultados, indicando que a atuação de agentes imobiliários na cidade define quem e de que modo é possível vivenciar a região (Yrigoy, 2016).

Esse processo de gentrificação e turistificação de bairros foi observado também por Lee (2016), em Los Angeles, nos Estados Unidos. O autor registra que, ainda como efeitos da crise do *sub-prime* de 2008, investidores institucionais avançaram sobre o mercado residencial da cidade em 2014, enquanto os moradores perdiam a capacidade de pagamento dos seus aluguéis, o que seria identificado no Brasil como déficit habitacional por ônus excessivo do aluguel; esse processo é corroborado por Fields (2018) numa análise da acumulação de capital imobiliário por parte de investidores institucionais nos Estados Unidos, coletando os “espólios” da crise.

Assim como em Maiorca, observa-se em Los Angeles, nos Estados Unidos, como o sobrelucro recebido através do Airbnb quando comparado ao aluguel regular representa um incentivo à conversão de unidades habitacionais, representando um bem social destinado à reprodução da força de trabalho, em um serviço de hospedagens, num processo de “hotelização”, ao mesmo tempo em que pressiona a subida dos custos do aluguel residencial (Lee, 2016). O autor nota como os preços de aluguel sobem mais intensamente em bairros com maior presença de acomodações listadas na plataforma, uma vez que a redução na oferta dada pela conversão significa que a demanda é compensada com o aumento de preços, dada a característica de lentidão da produção imobiliária. Horn e Merante (2017) contribuem para essa perspectiva, utilizando teoria econômica e modelos de precificação hedônica na cidade de Boston, nos Estados Unidos, para elaborar evidências para esse aumento nos preços, relacionando um aumento do desvio padrão na densidade de acomodações de Airbnb com um aumento de 0,4% no preço cobrado no aluguel regular, considerando também as diferentes características dos imóveis (número de banheiros e de quartos, por exemplo) como fatores de influência importantes.

Lee (2016) registra ainda que os efeitos relativos ao aumento de custos de aluguel sofrem um efeito cascata, interferindo nas dinâmicas imobiliárias para

além dos bairros mais impactados. As características da oferta de acomodações em Los Angeles indicam a concentração em bairros de classe média, cujos moradores são forçados a sair para regiões vizinhas mais baratas, as quais são subsequentemente gentrificadas. O autor aponta, também de maneira similar ao caso de Maiorca, que a concentração de receita que parte do Airbnb é retida pelos anfitriões profissionalizados, agentes imobiliários com uma grande quantidade de unidades listadas, o que limita a distribuição dos ganhos do turismo pela sociedade. Por fim, é indicado ainda como o fator racial impacta um serviço baseado em noções vagas de confiança e compartilhamento, visto que os anfitriões negros recebiam 12% a menos que os brancos em acomodações equivalentes, além de terem demandas de acomodação sistematicamente negadas, quando no papel de hóspedes.

Em Barcelona, na Espanha, Gutiérrez et al. (2017) realizam um mapeamento da distribuição da oferta de hospedagens em Airbnb e em hotéis, para concluir que as acomodações da plataforma escapam das áreas tradicionalmente hoteleiras, aproximando-se das áreas centrais e mais próximas dos pontos turísticos, exercendo uma pressão turística sobre regiões residenciais, com alguns setores censitários alcançando a marca de 400 acomodações para cada 1.000 habitantes. Os autores destacam como a natureza da ação turística, especialmente sobre os centros de cidades históricas, exerce uma pressão na região com relação ao uso do espaço com padrões sazonais de ocupação, e a oferta de serviços e atividades turísticas para suprir essa demanda. Esses efeitos são potencializados pela presença do Airbnb dada a facilidade do processo de hotelização de habitações, além da tendência do capital ser atraído para onde há investimentos apontada por Paulani (2016). Berlim, na Alemanha, apresenta uma situação parecida: 0,3% de todo o estoque de domicílios da cidade havia sido convertido em acomodações de aluguel de curta temporada, chegando a 7% dos imóveis em alguns bairros particularmente impactados, pressionando os preços de aluguéis na cidade e impactando a população local em geração de lixo, barulho e mudanças nos padrões dos comércios da região, a despeito da Lei de Proibição de Uso Indevido, que limitava a utilização de apartamentos com esse fim (Schäfer e Braun, 2016).

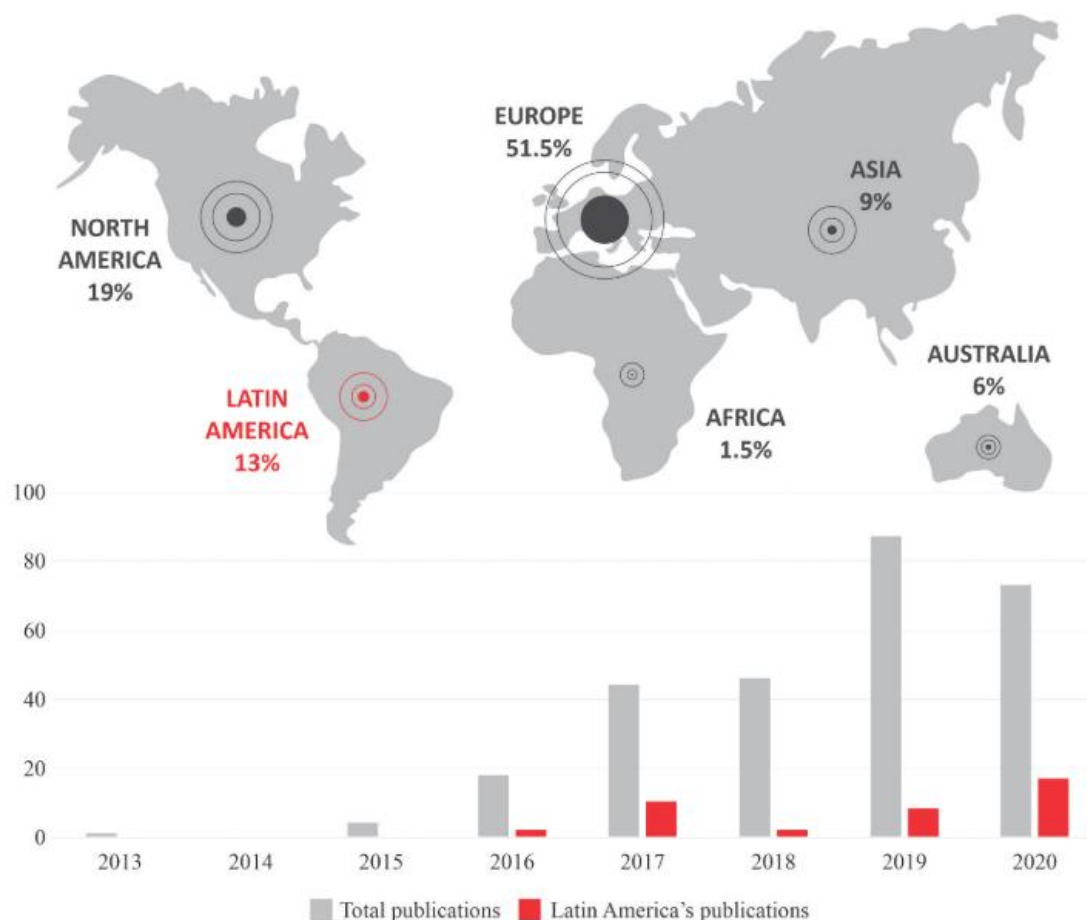
A análise em Barcelona tornou-se especialmente relevante dados os eventos recentes decorrentes do descontentamento da população local com

essa espécie de turismo predatório. Em junho de 2024, a cidade anunciou que não pretende renovar as 10,1 mil licenças turísticas concedidas para a operação de aluguéis turísticos, que expiram em 2028, com o objetivo de reestabelecer essas unidades para o estoque de habitações; a prefeitura argumenta que as acomodações de aluguel turístico contribuíram para um aumento de 68% nos preços de aluguel e 38% no custo de compra na última década (Estadão, 2024). Um mês depois, cerca de 2.800 pessoas marcharam em ato pela limitação do turismo na cidade, motivadas pela inacessibilidade da moradia (g1, 2024).

Ao voltar a atenção para o Sul Global e, especificamente, a América Latina, Lerena Rongvaux e Rodriguez (2023) observam a baixa produção acadêmica acerca do Airbnb, principalmente considerando os impactos socioespaciais decorrentes da sua presença nas cidades. As autoras apontam que, embora esteja presente em localidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Cidade do México e Buenos Aires de maneira comparável com os principais destinos turísticos do mundo, essa equiparação não tem se refletido nas pesquisas, como é ilustrado na Figura 15 abaixo. Por outro lado, a reportagem de Carvalho (2023) registra como os efeitos têm sido sentidos nas cidades latino-americanas, identificando que a saturação de bairros residenciais com acomodações de curta temporada, aliada ao peso dos gastos em dólar por parte dos turistas tem resultado em um processo de gentrificação de bairros nas principais cidades do continente. Destaca-se, ainda, a presença dos chamados nômades digitais, pessoas (normalmente estrangeiros de países de moeda valorizada) que, devido à possibilidade de trabalho remoto, optam por viver em locais em que a sua remuneração permite uma maior qualidade de vida dada a diferença de câmbio, como é o caso na América Latina.

Ao realizar uma revisão sistemática da literatura até o ano de 2020, foram identificaram 35 artigos acadêmicos que tratavam do tema, sendo 6 focados nos impactos urbanos, especialmente na conexão entre o desenvolvimento urbano e a plataforma enquanto capaz de dar uma maior liquidez ao capital imobiliário (Lerena Rongvaux e Rodriguez, 2023).

Figura 15 - Comparativo da produção acadêmica sobre Airbnb entre regiões do mundo



Fonte: Lerena Rongvaux e Rodriguez (2023)

Mais recentemente foi possível identificar algumas produções brasileiras que tratam do Airbnb enquanto agente do meio urbano se destacam, especialmente, estando frequentemente relacionadas a dissertações de mestrado. Ferreira (2021) elaborou um panorama multidisciplinar geral sobre a atuação da plataforma no Brasil, observando especialmente as cidades de Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte, Bombinhas, Caldas Novas e Ubatuba, no período da pandemia da covid-19. Lobo (2018, 2020), embora inserido em um contexto de pesquisa em turismo, buscou explorar a oferta do Airbnb em Curitiba, baseado em dados do site AirDNA, contextualizando-a com a oferta de quartos em hotéis e “*hostels*” (albergues) na cidade, observando que as acomodações da plataforma extrapolam os espaços turísticos tradicionais, focados no centro da cidade, inserindo novos bairros no circuito turístico local, com potencial de reorganizar esses espaços com relação aos seus usos e inter-relações. Os dados apontam, ainda, a presença de uma ampla rede hospitalar na cidade como

característica da cidade que estimula a oferta de acomodações em Airbnb, que cresceu 200% entre janeiro de 2021 e março de 2022 (CBIC, 2022). A caracterização da oferta do Airbnb na cidade de São Paulo foi explorada por Tambelli (2020), que propõe ainda uma análise da relação do Airbnb com o circuito financeiro global e sua influência sobre os mercados imobiliários, sob a lente da conceituação do capitalismo rentista.

Em seus trabalhos, Souza e Leonelli (2020, 2024) contribuem com o desenvolvimento de um indicador, nomeado Índice Airbnb nas Cidades (I<sub>ABC</sub>), que relaciona o número de acomodações do tipo espaço inteiro listadas no Airbnb com o número de domicílios particulares permanentes do município, de modo a ter um parâmetro para a caracterização da oferta. Fazendo uso de web scraping, os autores voltam os olhares para pequenas cidades turísticas, que chegaram a apresentar mais da metade dos seus domicílios particulares permanentes sendo ofertadas como espaços inteiros no Airbnb, como indicado na Tabela 2. Processo similar (embora em outra escala) ocorreu no povoado de Hochatown, nos Estados Unidos, com população de 219 habitantes, pouca capacidade viária e infraestrutura urbana incapaz de comportar os cerca de 50 mil visitantes que recebe aos finais de semana, em busca de uma aproximação com as paisagens naturais que a região oferece (Satow, 2023).

Tabela 2 - Cidades pequenas brasileiras com maior I<sub>ABC</sub>

ID	MUNICÍPIO	DADOS AIRBNB. COM		CENSO (2010)	IABC (%)
		ANÚNCIOS TOTAIS	UNIDADES INTEIRAS	DPPTOTAL	
1	Bombinhas – SC	2.776	2.474	4.616	53,60
2	Armação de Búzios – RJ	3.905	2.853	9.012	31,66
3	Tibau do Sul - RN	1.082	732	3.221	22,73
4	Capitólio – MG	678	470	2.737	17,17
5	Gramado – RS	2.107	1.748	11.140	15,69
6	Arraial do Cabo – RJ	1.796	1.356	8.956	15,14
7	Alto Paraíso de Goiás – GO	574	299	2.110	14,17
8	Ubatuba – SP	3.876	3.016	25.075	12,03
9	Bertioga – SP	1.896	1.672	14.536	11,50
10	Canela – RS	1.899	1.422	12.931	11,00

Fonte: Souza e Leonelli (2024)

Souza e Leonelli (2021b) também registram a baixa presença de legislações específicas no Brasil referentes ao aluguel por temporada, reforçando o argumento de Christophers (2023), que aponta a passividade dos Estados e das políticas públicas elaboradas por eles como o principal papel exercido para a materialização e fortalecimento desse modelo de rentismo de plataformas digitais. Assim, o *laissez-faire* institucional “representou solo fértil para a germinação de ativos de plataformas escassos e enormemente valiosos”<sup>21</sup> (Christophers, 2023, p. 1463).

#### 4.5. A PROFISSONALIZAÇÃO DOS ANFITRIÕES NO AIRBNB

É evidente que, uma vez que “qualquer um” pode listar uma propriedade e torná-la disponível para ser alugada (desde que esteja inserido no circuito financeiro através de cartões de crédito, que tenha acesso regular à internet e disponibilidade para alugar o seu espaço, entre outros pressupostos), surge uma série de divergências entre as características dos anfitriões e das suas acomodações. O estudo das dinâmicas do Airbnb exige, dessa maneira, uma

<sup>21</sup> [...] government policy vis-à-vis the new digital platform giants has generally been to leave well alone, and this *laissez-fair* milieu has represented fertile soil for the germination of scarce and enormously valuable platform assets.

compreensão adequada do processo de profissionalização dos anfitriões na plataforma.

A definição de um critério para caracterizar esses locadores profissionalizados apresenta certa variedade entre autores. Gutiérrez et al (2017) adotam o critério mais comum e direto, ou seja, o número de acomodações sob o controle do anfitrião: anfitriões amadores, isto é, aqueles que buscam na plataforma uma maneira de diversificação dos seus investimentos, ou um complemento da sua renda mensal, são os que possuem apenas uma acomodação listada, enquanto os profissionalizados possuem múltiplas. Como observa Iacovone (2023), porém, essa classificação desconsidera as diferenças econômicas e de impacto entre um anfitrião com duas propriedades e outro com 100. Gil e Sequera (2022) partem para uma categorização mais detalhada, observando 5 variáveis:

- A distribuição espacial das listagens dos anfitriões, partindo do princípio de que os anfitriões profissionalizados ocupam espaços mais valorizados em termos turísticos;
- O tipo de acomodação oferecida (espaços inteiros, quartos inteiros ou quartos compartilhados), já que um anfitrião amador tende a oferecer mais espaços compartilhados do que toda a propriedade;
- A disponibilidade da acomodação durante o ano, novamente por considerar a necessidade de compartilhamento por parte de anfitriões amadores, o que limitaria o número de dias aptos para a reserva de acordo com a própria disponibilidade do proprietário;
- O número de listagens acumulados, que por sua vez são divididos em 4 patamares: anfitriões com uma propriedade, com 2 a 5, com 6 a 20, ou com mais que 20 acomodações; e
- A evolução dessas variáveis ao longo do tempo.

Como indicado anteriormente, o fator da partilha na chamada economia do compartilhamento perde a sua força à medida em que ela é mediada pelo mercado e as suas dinâmicas (Eckhardt e Bardhi, 2015; Schor, 2014). A literatura aponta que, embora não tenha alterado a sua missão formal e declarações de equidade na acessibilidade ao mercado de acomodações de curta estadia, o

Airbnb não opera mais como plataforma de compartilhamento de um lar entre pares, mas torna-se um serviço comercial realizado por profissionais, em torno do qual gira uma série de outros serviços comerciais, como gerenciamento de perfis online e de hospedagens, otimização de custos e equipes de limpeza, por exemplo (Bosma e Doorn, van, 2024; Iacovone, 2023; Stabrowski, 2017). Gil (2023) argumenta que a profissionalização de anfitriões define um método de atuação na plataforma equivalente ao realizado em um negócio, buscando a maximização de lucros e do desempenho econômico da propriedade através de práticas como a operação em regiões mais atrativas das cidades, com tipos específicos de acomodação (especialmente apartamentos menores) e a busca por elevar taxas de ocupação da listagem ao longo do ano.

Em seu artigo, Bosma e van Doorn (2024) defendem que essa profissionalização verificada no Airbnb é consequência da criação de um *rent gap* que resulta em um processo de gentrificação comercial da plataforma em si. Nesse caso, os autores argumentam que o “diferencial de renda” ocorre entre os anfitriões profissionais, mais capitalizados e que tendem a ter mais sucesso na plataforma, e os anfitriões que compartilham as suas moradias, com menos recursos e que perdem prioridade no algoritmo. Em seus estudos, Smith (1979) observou que a gentrificação não era dada por questões de preferência dos consumidores ou escolha cultural, mas sim pela ação de diversos agentes produtores e intermediadores, que direcionavam os consumidores de modo a obter lucros maiores; analogamente, no caso do Airbnb, a plataforma tem papel fundamental na orientação das escolhas dos usuários, facilitando as decisões que a levarão a obter mais lucro, o que será dado pelos anfitriões profissionalizados.

Desse modo, argumenta-se, dado o interesse financeiro do Airbnb sobre a profissionalização de anfitriões, que esse processo é incentivado pela própria plataforma. Segundo Bosma e van Doorn (2024), o Airbnb oferece recursos para os anfitriões, seja baseado nas suas propriedades (*asset-based*), seja baseado no seu desempenho e avaliações enquanto proprietários (*labor-based*) e, embora a princípio esses recursos estejam disponíveis para que sejam alcançados por todos, o modelo *asset-based* tende a ser mais lucrativo, com o algoritmo de operação da plataforma favorecendo os multiproprietários com condições discricionárias. A plataforma dificulta, ainda, a operação de anfitriões

ocasionais com um sistema de reputação, que recompensa os anfitriões mais requisitados e com melhores avaliações, criando uma pressão para que as acomodações estejam sempre disponíveis, e seus anfitriões operando da maneira mais sem atritos e engajada possível (Stabrowski, 2017). Nessa relação, o anfitrião torna-se um prestador de serviços para o hóspede, por vezes compreendendo uma atividade de tempo integral. Por fim, como ressaltam Wijburg et al. (2024), são exigidas dos proprietários restrições relacionadas à segurança e a provisão de um nível de serviço similar ao de hotéis, além de diretrizes acerca da decoração e design das acomodações.

Nesse contexto, destaca-se a participação do *website* AirDNA no processo, já apresentado neste trabalho. A empresa de análise de dados de locação oferece serviços pagos complementares ao Airbnb, como a identificação de em que locais e quais tipos de acomodação retornam os maiores lucros para os anfitriões, além de diversas outras informações acerca do mercado local de aluguel por temporada. Conforme a análise de Bosma e van Doorn (2024), ela contribui, desse modo, para a identificação dos maiores potenciais de renda disponíveis em uma determinada cidade, estimulando a comparação entre anfitriões e a competição em busca dos maiores lucros, o que tende a reduzir a representatividade de anfitriões amadores, com menores níveis de renda e capacidade financeira de buscar os meios de fechar o *rent gap* observado. Assim, segundo os autores, o AirDNA contribui indiretamente para a gentrificação da plataforma, que é tomada por anfitriões profissionalizados, enquanto os amadores são suprimidos, em um processo que também beneficia o Airbnb, que percebe um crescimento de receita relacionado à extração máxima de renda das acomodações disponíveis na plataforma.

Sob a luz das análises apresentadas, é possível relacionar analogamente o processo de profissionalização de anfitriões corrente na plataforma a uma espécie de proliferação de oligopólios enquanto tendência do sistema capitalista em mercados maduros. Observa-se a concentração da demanda no mercado de estadias temporárias em poucos anfitriões, que findam por definir os preços dos aluguéis conforme certas características de acomodações são atendidas, produzindo uma oferta de produtos similares. Além disso, embora não existam barreiras à entrada de novos anfitriões, o favorecimento a multiproprietários apontado anteriormente tende a limitar aqueles que de fato concretizam o

aluguel das suas acomodações em quantidade satisfatória. Em contrapartida, a ausência do controle pleno da oferta e do controle direto são fatores que impedem esta classificação, bem como o fato de que a operação é totalmente mediada pela plataforma, de modo que o poder político-econômico apresentado pelos anfitriões é limitado conforme o interesse do Airbnb.

#### 4.6. A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB

A subida de preços de moradia, o processo específico de gentrificação e a expulsão de moradores decorrente da hotelização de residências são fenômenos relacionados ao funcionamento da plataforma enquanto expressão de um capitalismo rentista e financeirizado. Além disso, a ocorrência desses fatores se dá em regiões antes residenciais, em contradição com determinações de zoneamento urbano, sem as taxações, encargos e obrigações decorrentes do funcionamento enquanto hospedagem (Souza e Leonelli, 2021b). Além do zoneamento e questões de encargos, ao observar o caso de Nova York, Fields (2019) argumenta que a plataforma ainda facilita comportamentos ilegais, numa operação de milhões de dólares envolvendo hotéis ilegais atuando na plataforma.

Dadas as externalidades identificadas, observa-se a necessidade de regulamentar a atuação da plataforma nas cidades de modo a mitigar os efeitos negativos observados enquanto sustenta-se, na medida do possível, as vantagens observadas pela UNECE (2022). Em seu trabalho, Coles et al.<sup>22</sup> (2018) discutem cinco categorias de regulamentação das estadias de curta duração observadas nas cidades visando a mitigação das externalidades negativas, apresentadas na sequência. É importante ressaltar que essas categorias não são excludentes entre si, de modo que a regulamentação local em determinadas cidades pode ser composta por mais que um único tipo de medida.

A primeira categoria é o banimento de acomodações de aluguel temporário sem a presença do anfitrião, isto é, do tipo espaço inteiro. Como exemplo, cidades como Fort Lee e Santa Monica, nos Estados Unidos, proibiram

---

<sup>22</sup> Nota-se que dois dos cinco autores do trabalho eram afiliados ao Airbnb à época, de modo que é possível haver algum tipo de enviesamento ou conflito de interesse nas análises realizadas

o aluguel de unidades inteiras por um período inferior a 30 dias. Crommelin et al. (2018) incluem também a cidade de Nova York, que também impediu o aluguel de unidades inteiras pelo mesmo período. Essa categoria, segundo os autores, embora eliminem a possibilidade de qualquer externalidade negativa, também impedem qualquer tipo de geração de renda para os anfitriões e para os comércios e serviços locais decorrentes dos gastos dos hóspedes. Eles afirmam que:

De uma perspectiva econômica, banimentos geralmente são uma maneira desnecessariamente abrupta e ineficiente de lidar com as externalidades; a tendência é que haja algum nível de atividade de aluguel de curto prazo para o qual os benefícios superam os custos sociais<sup>23</sup> (Coles et al., 2018, p. 18, tradução nossa)

O segundo tipo de regulamentação envolve a limitação do número de dias que uma acomodação pode ser utilizada como estadia de curta duração, como feito no Japão e na Filadélfia (Estados Unidos), que impuseram um limite de 180 noites, e em Londres, com 90 noites por ano, caso que representa uma flexibilização da lei anterior, que exigia uma autorização do planejamento urbano (Crommelin et al., 2018). Esse tipo de legislação teria a vantagem de afetar mais diretamente os anfitriões profissionalizados multi-proprietários, favorecendo uma distribuição dos acúmulos financeiros entre anfitriões amadores, que alugariam espaços da sua própria residência, ou ela inteira durante períodos de ausência e que, portanto, não seriam impactados por esse tipo de lei. Os autores ressaltam, porém, a complexidade técnica de implementação dessas leis devido a dificuldades de controlar os aluguéis disponíveis nas diversas plataformas desse serviço, possivelmente afetando uma plataforma mais do que outras. Por outro lado, o Airbnb é, com folga, a principal plataforma de estadia de curta duração em diversas regiões do mundo, o que justificaria uma atenção maior.

Cidades como Portland, Nashville e Chicago, nos Estados Unidos optaram por limitar o número de unidades disponíveis para o aluguel de temporada, seja

---

<sup>23</sup> From an economic perspective, bans are generally an unnecessarily blunt and inefficient approach to addressing externalities; there is likely to be some level of short-term rental activity for which the benefits outweigh the full social costs.

em termos absolutos, seja em relação ao estoque de domicílios dos setores censitários ou com relação ao número de apartamentos de um edifício. Essa versão de regulamentação parte da premissa de que, caso seja possível diluir e dispersar a atividade turística dentre as habitações, os efeitos negativos trazidos por ela seriam mínimos. Em contrapartida, os autores observam que observar o número de acomodações em detrimento da frequência do seu uso não seria a melhor maneira de evitar as externalidades da presença de turistas em uma região. Nessa análise, os autores desconsideram o fato de que, embora o uso das acomodações de fato tenha impactos sobre o meio urbano, a própria conversão de uma moradia em acomodação turística já implica em mudanças nas dinâmicas imobiliárias locais.

Uma quarta maneira de controlar a proliferação das acomodações do Airbnb e seus efeitos é através de licenças de operação e taxação que, por sua vez, exigem um nível de atenção para não ocasionar um efeito de distribuição regressiva, favorecendo proprietários de renda mais alta e penalizando os anfitriões casuais. É possível haver diferenciações nas taxas, como um número de noites mínimo de aluguel que ocasiona a cobrança. Crommelin et al. (2018) destacam o exemplo de Hong Kong, que exige uma licença para operar um aluguel de duração inferior a 28 dias, sob pena de multa ou reclusão; o de Paris, que limita o aluguel de segundas residências sob o argumento de ser uma mudança de uso, também sob pena de multa; e o de Sidney, que, embora não possua parâmetros bem definidos sobre o que seria uma mudança de uso do solo, no caso do aluguel por temporada, também exige uma licença para operação.

A última categoria explorada pelos autores é a regulamentação localizada em regiões das cidades, seguindo o princípio de que diferentes bairros apresentam perfis diferentes de ocupação e, portanto, necessitam de direcionamentos regulatórios distintos. Assim, seria possível incentivar a atividade turística em alguns locais, limitando em outros, favorecendo a heterogeneidade de regiões da cidade. Essas medidas, porém, tem o potencial de serem confusas e complexas para a administração, moradores e turistas, além de possibilitar efeitos prejudiciais a partir da distribuição desequilibrada da oferta de acomodações.

Gil (2023, p. 7, tradução nossa) aprofunda a análise sobre essas regulamentações ao argumentar que “a luta contra os efeitos negativos do aluguel de temporada não deveria ser abordada através de políticas de anti-turistificação, mas sim a partir do campo das políticas de habitação”<sup>24</sup>, de modo que as medidas citadas de controle do número de unidades listadas em uma região não estariam lidando com o problema de fato, que é a transformação da habitação em ativo financeiro, limitando a acessibilidade da moradia. Nessa linha, Nieuwland e van Melik (2020) observam que as regulamentações tendem a focar em 3 objetivos distintos: o alívio da pressão turística sobre as cidades, a proteção da moradia acessível e a preservação da vivência residencial. Assim como na categorização anterior, também não há exclusividade entre os objetivos, com cidades podendo buscar alcançar um ou vários objetivos.

Observa-se que, em geral, as cidades tendem a preferir regular a proibir o Airbnb e outras plataformas de aluguel de curta temporada, de modo a obter os benefícios decorrentes da atividade turística. Além disso, há uma preferência pela responsabilização dos anfitriões pela quebra das regulações em detrimento das plataformas, embora tratá-los como empresas nessa relação, sem serem empresas de fato, acrescenta uma complexidade legal no processo (Nieuwland e Melik, van, 2020).

Nieuwland e van Melik (2020) apontam, ainda, para uma dificuldade maior na operação do Airbnb nos Estados Unidos quando comparado com cidades europeias, principalmente devido à exigência de permissão para operação do aluguel, embora não seja discutida a sua dificuldade de obtenção. Assim, enquanto todas as cidades estadunidenses exigem essa licença, grandes cidades europeias como Amsterdã e Londres dispensam a necessidade, e Paris realiza essa cobrança apenas da segunda acomodação do proprietário. Os autores justificam isso com o fato de que o Airbnb opera há mais tempo nos EUA, possivelmente tendo os seus impactos presentes também há mais tempo.

Similarmente, a regulação do Airbnb no Brasil também é defasada, dada a sua chegada posterior. A nível nacional, os aluguéis da plataforma são regidos pela Lei do Inquilinato, em seu artigo 48, que trata da locação por temporada

---

<sup>24</sup> From this perspective, the struggle against the negative effects of STRs should not be addressed by means of anti-touristification policies [...], but rather from the field of housing policies [...].

(Brasil, 1991). Nota-se que a Lei expressa o prazo máximo de 90 dias para esse tipo de aluguel. Embora existam alguns Projetos de Lei tratando do assunto, as únicas legislações específicas em vigor atualmente são a Lei nº 4.050/2017, de Ubatuba (SP) e a Lei Complementar nº 099/2017, de Caldas Novas (GO) (Caldas Novas, 2017; Ubatuba, 2017). Na cidade goiana, determinou-se que haveria a necessidade de licenciamento e alvará de funcionamento, bem como o recolhimento de taxa anual de funcionamento e de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza decorrentes da prestação remunerada do imóvel residencial; na paulista, é estabelecido o limite de 45 dias ininterruptos para a caracterização como aluguel por temporada, além de que é exigida uma licença de funcionamento e a fixação na entrada do imóvel do certificado de autorização de operação, aproximando-se do modelo observado em outros países. Observa-se que o país carece ainda de uma orientação geral e atualizada sobre como tratar o Airbnb e os aluguéis de curta duração em nível nacional.

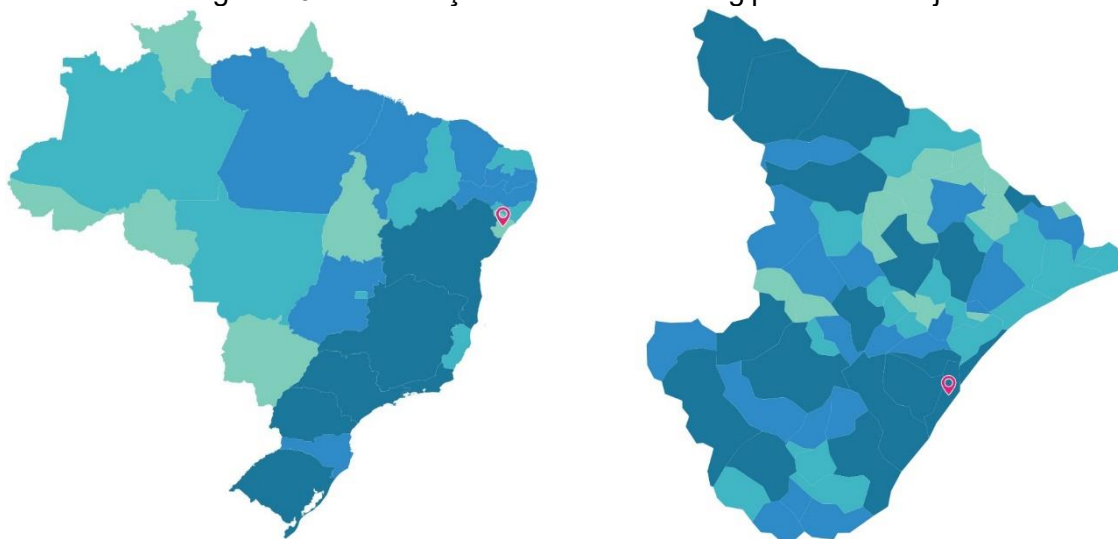
Diante do exposto, argumenta-se que o Airbnb, representando uma frente da economia do compartilhamento (ou do capitalismo de plataforma), compõe um elo entre o capital imobiliário, o mercado turístico e o circuito financeiro global, facilitando as influências entre esses três setores, guiando e sendo guiado conforme as demandas de cada um. Os processos de gentrificação e turistificação, as alterações das dinâmicas socioespaciais de bairros inteiros e os conflitos legais e de interesse entre moradores locais e turistas tem se mostrado o resultado mais comum do avanço da plataforma sobre os espaços urbanos.

## 5. ARACAJU

### 5.1. CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E SOCIOECONÔMICA DO MUNICÍPIO

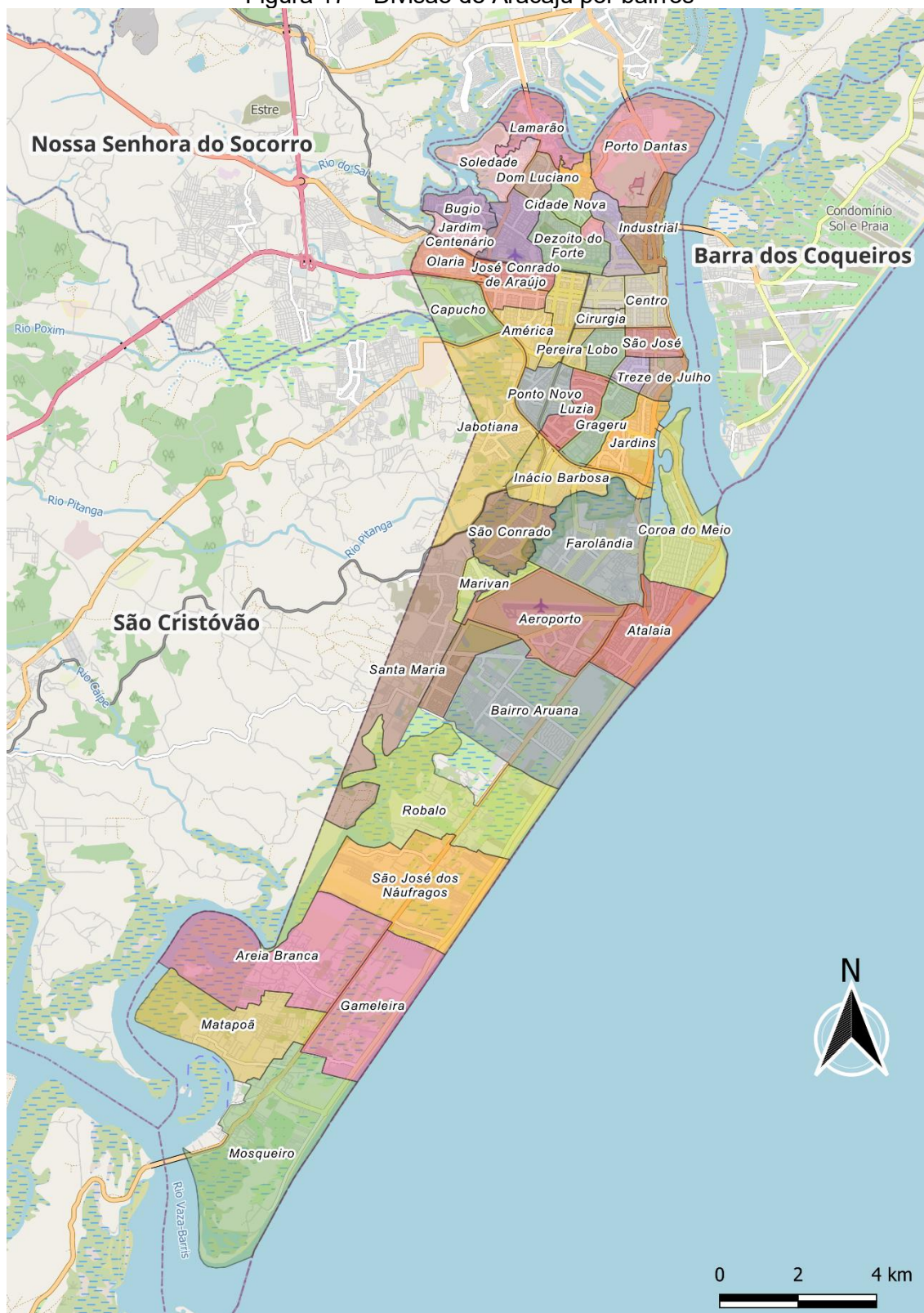
A cidade de Aracaju foi fundada em 17 de março de 1855 para ser a capital do estado de Sergipe, no Nordeste brasileiro. Segundo o Censo Demográfico de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2023), Aracaju, identificada no estado sergipano na Figura 16, ocupa uma área de cerca de 182 km<sup>2</sup> com uma população estimada de 602.757 habitantes, sendo o município mais populoso do estado, concentrando 27,3% da sua população. A cidade ocupa predominantemente uma planície costeira, com destaque para os ambientes de dunas, e para as planícies fluviais (especialmente dos rios Poxim, Sergipe, Vaza-Barris e afluentes), fluviolagunares e fluviomarinhas, que compõem o ecossistema de manguezais, de grande interesse ambiental (Vilar, 2022). A Figura 17, apresentada na sequência, contribui para a compreensão espacial da cidade, apresentando a sua divisão por bairros.

Figura 16 - Localização do Estado de Sergipe e de Aracaju



Fonte: IBGE (2023)

Figura 17 – Divisão de Aracaju por bairros



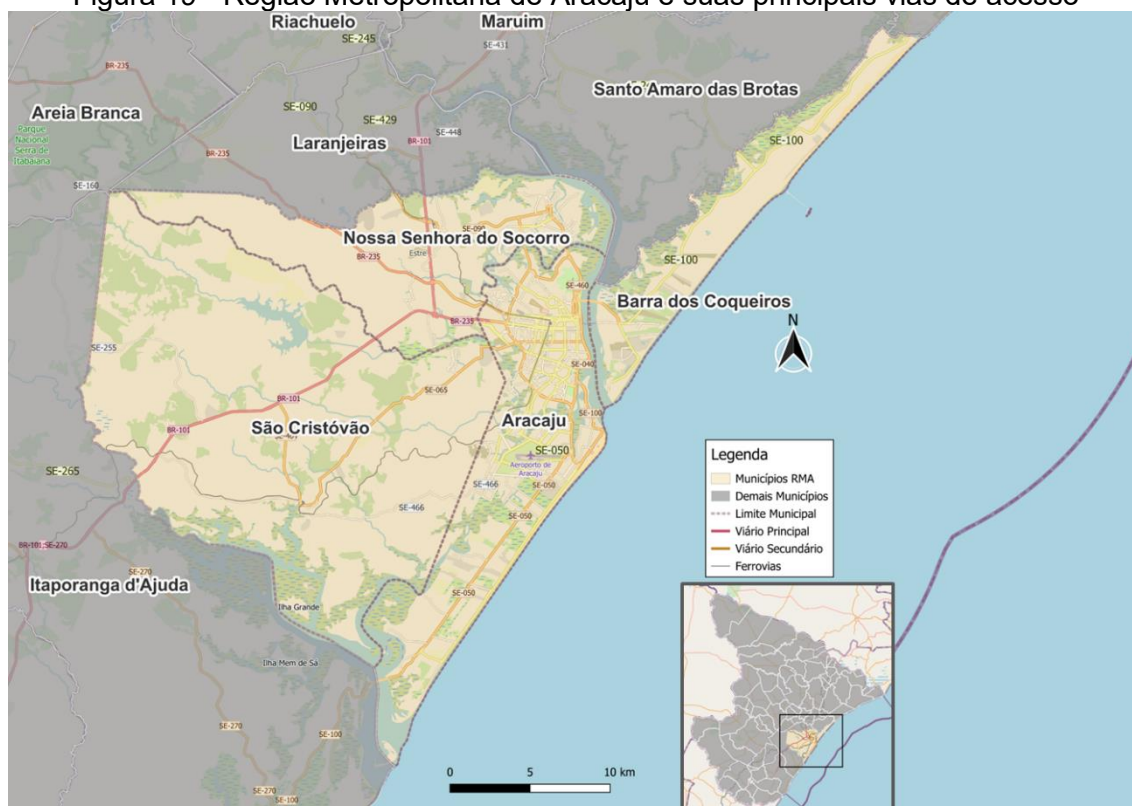
Fonte: IBGE (2023)

Aracaju estabelece contatos com demais localidades do país a partir das rodovias BR-101 e BR-235 e através do Aeroporto de Santa Maria, com sua área de influência alcançando, além do território sergipano, municípios baianos e



A influência da cidade a nível estadual evidencia-se pela concentração da oferta de infraestrutura, bens e serviços que apresenta; a própria observação da Figura 18 permite identificar o estado sergipano funcionando em uma configuração radial em torno da capital, indicando uma orientação de demanda de deslocamentos bem definida. Os dados do Censo de 2022, porém, apontam para um crescimento populacional reduzido em Aracaju quando comparado aos demais municípios da RMA, conforme Tabela 3 a seguir, o que pode indicar um processo de descentralização e periferização da população da Região, a partir da capital e com destino às outras cidades, principalmente Barra dos Coqueiros. Por outro lado, a proporção da população residente na Região Metropolitana com relação à população do Estado cresceu no período. Ressalta-se que o crescimento reduzido nas grandes cidades e nas capitais brasileiras, ou mesmo a sua redução populacional, foi uma das tendências demográficas que o último censo expôs, de modo que o verificado na RMA é condizente com o contexto nacional.

Figura 19 - Região Metropolitana de Aracaju e suas principais vias de acesso



Fonte: IBGE (2023)

Tabela 3 - Crescimento populacional comparativo nas cidades da RMA entre 2010 e 2022

<b>Município</b>	<b>População em 2010</b>	<b>População em 2022</b>	<b>Variação</b>	<b>Crescimento Populacional Anual (CPA)</b>
Aracaju	571.149	602.757	5,53%	0,45%
Barra dos Coqueiros	24.976	41.511	66,20%	4,32%
N. Sra do Socorro	160.827	192.330	19,59%	1,50%
São Cristóvão	78.864	95.612	21,24%	1,62%
RMA	835.816	932.210	11,53%	0,91%
Sergipe	2.068.017	2.210.004	6,87%	0,55%

Fonte: IBGE (2012, 2023)

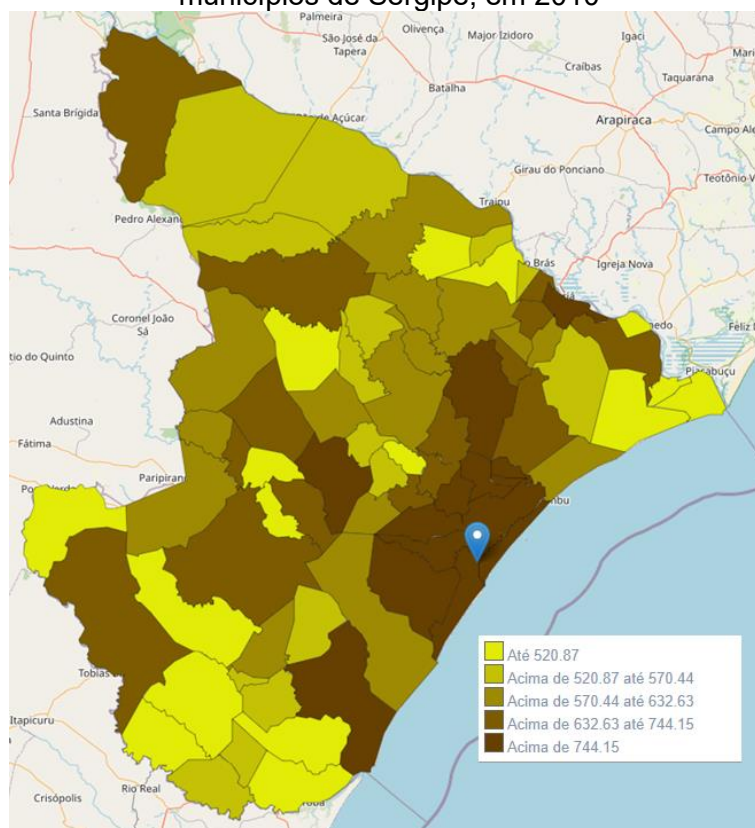
Os censos permitem ilustrar o panorama da cidade em termos das condições da sua população e domicílios. Tem-se que 94,8% das pessoas de 15 anos ou mais são alfabetizadas em 2022 e o rendimento mediano mensal na cidade era de R\$ 800 (IBGE, 2012, 2023). Os níveis de rendimento da população em 2010 são dados como indicado na Tabela 4. Nota-se que, dentre as categorias indicadas pelo IBGE, quase um terço da população encontrava-se sem rendimento; dentre os que possuíam alguma renda mensal, 66,3% recebiam até 2 salários-mínimos (na época, correspondente a R\$ 510). França (2022) ressalta que a capital apresenta níveis de rendimento domiciliar mais elevados quando comparada aos demais municípios da Região Metropolitana, devido à maior concentração de pessoas com nível de escolaridade mais alto e postos de trabalho especializados (incluindo em funções administrativas das três esferas de governo). A comparação do rendimento da população aracajuana em Sergipe pode ser observada na Figura 20, respaldando a afirmação da autora.

Tabela 4 - Classe de rendimento (em salários-mínimos) da população acima de 10 anos em Aracaju, em 2010

<b>Classe de Rendimento mensal</b>	<b>Pessoas</b>	<b>%</b>	<b>% (exceto sem rendimento)</b>
Até 1/2	35.226	7,19%	10,72%
Mais de 1/2 a 1	102.760	20,97%	31,27%
Mais de 1 a 2	79.754	16,27%	24,27%
Mais de 2 a 5	58.528	11,94%	17,81%
Mais de 5 a 10	30.211	6,16%	9,19%
Mais de 10 a 20	15.162	3,09%	4,61%
Mais de 20	6.944	1,42%	2,11%
Sem rendimento	161.512	32,96%	-
<b>Total</b>	<b>490.097</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: IBGE (2012)

Figura 20 - Rendimento nominal médio da população economicamente ativa dos municípios de Sergipe, em 2010



Fonte: IBGE (2012)

A caracterização dos 267.071 domicílios de Aracaju é dada pela Tabela 5. Dados da Fundação João Pinheiro (2024) apontam que, em 2019 na RMA, 36.924 domicílios estão categorizados em déficit habitacional, dos quais 8,84% foram classificados como habitações precárias, 18,46% foram indicados como coabitação, e 72,70% dos domicílios em déficit teve como componente o ônus

excessivo do aluguel (isto é, valor do aluguel da moradia superando 30% da renda familiar), valor consideravelmente superior à média brasileira (52,2%) e à média das regiões metropolitanas do país (62,2%).

Tabela 5 - Caracterização dos domicílios de Aracaju em 2022

<b>Total de Domicílios</b>	<b>267.071</b>	
Domicílios Particulares Permanentes	266.598	99,82%
Ocupados	218.513	81,96%
Não-ocupados vagos	34.798	13,05%
Não-ocupados de uso ocasional	13.287	4,98%
Domicílios Particulares Improvisados	335	0,13%
Domicílios Coletivos	138	0,05%

Fonte: IBGE (2023)

Como indicado anteriormente, a relação de Aracaju com o estado de Sergipe é uma de “macrocefalia” (França, 2022), centralizando e concentrando o poder econômico (como pode ser percebido pela diferença na renda per capita de cerca de R\$ 27.364 em Aracaju contra R\$ 20.767 na média do estado) e inibindo o desenvolvimento de outras cidades. A capital é responsável por 35,5% dos cerca de 52 bilhões de reais que compõem o Produto Interno Bruto (PIB) estadual, conforme dados do IBGE (2021). A economia local é bastante baseada no setor terciário, com comércio diversificado, turismo e demais serviços; o setor secundário é representado por indústrias gerais (metalúrgicas, confecções, móveis e construção civil) e principalmente, pela indústria extrativa mineral, com gás mineral e petróleo, mas que sofreu redução considerável de importância após a desativação em 2020 de unidades industriais da Petrobrás que operavam na cidade, resultando na redução de empregos diretos e de prestadores de serviços, no processo de desinvestimento da estatal. O setor primário é o menos importante, muito por conta da valorização fundiária, que limita o avanço da produção agropecuária, expulsando-a para outros municípios (França, 2022). Na Tabela 6 apresentada a seguir é ilustrado um comparativo da categorização da economia aracajuana com a sergipana.

Tabela 6 - Participação de Aracaju na economia sergipana, a preços correntes

	<b>Aracaju</b>	<b>Sergipe</b>	<b>Participação</b>
<b>Impostos, líquidos de subsídios sobre produtos (1000 Reais)</b>	2.356.642,73	5.966.501,00	39,50%
<b>Primário (1000 Reais)</b>	3.330,16	2.758.532,00	0,12%
<b>Secundário (1000 Reais)</b>	1.850.430,69	10.223.715,00	18,10%
<b>Terciário (1000 Reais)</b>	10.683.341,65	19.854.437,00	53,81%
<b>Adm Pública, defesa, educação e saúde públicas, seguridade social (1000 Reais)</b>	3.511.932,57	13.058.213,00	26,89%
<b>PIB total (1000 Reais)</b>	18.405.677,79	51.861.397,00	35,49%
<b>PIB per capita</b>	27.364,40	20.766,88	

---

Fonte: IBGE (2021)

A centralidade de Aracaju no estado ainda pode ser observada pelos movimentos realizados pela população, como indica França (2022). A autora observa que os centros de municípios menores estão muito voltados para o atendimento do comércio local, o que ocasiona um fluxo em direção à capital para acesso à diversificação de comércio e serviços que a cidade oferece, além de serviços especializados de saúde e educação. As universidades, em especial, dinamizam as dinâmicas de deslocamentos tanto ao longo do dia, quanto ao longo do ano, aumentando ou reduzindo a migração sazonal de estudantes e profissionais conforme o período letivo e férias, embora a autora identifique a ocorrência de uma interiorização do ensino superior nos últimos anos. Esse impacto é sentido, também, no mercado de aluguéis imobiliários, principalmente no bairro Farolândia, entorno da Universidade Tiradentes - UNIT, e em São Cristóvão, nas proximidades do campus da Universidade Federal de Sergipe – UFS, incluindo o aluguel por temporada.

## 5.2. A LEGISLAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

É importante ressaltar o papel do Estado no processo de urbanização da cidade para além da sua função de produtor de habitação através de programas

como o Minha Casa, Minha Vida: a própria legislação urbana, consolidada no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (PDDU), trata de maneira consideravelmente permissiva os empreendimentos residenciais a serem implantados na cidade. Dada essa permissividade, destaca-se o interesse do mercado imobiliário local na perpetuação dessa Lei

Destarte, nota-se a defasagem do PDDU na cidade. Com base em dados obtidos em estudos realizados no ano de 1995, a Lei Complementar nº 042 (Aracaju, 2000) foi elaborada ainda antes do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) ser implementado, e já contava com instrumentos que viriam a ser nacionalmente difundidos por ele, como a outorga onerosa do direito de construir, a edificação compulsória, o imposto territorial e predial progressivo e as operações urbanas consorciadas. Entretanto, o Estado falhou em manter a Lei municipal atualizada, uma vez que o próprio documento demandava a revisão do PDDU em períodos não inferiores a cinco anos, e o Estatuto exigia a revisão dos planos em até 10 anos.

Conforme apontou Garibalde (2023), houve tentativas de revisão do plano entre 2005 e 2012, em 2015 e em 2021 (este último considerado uma continuação do processo de 2005), todas elas sem sucesso, em meio a irregularidades no processo, ausência de diagnósticos atualizados e tratativas políticas ineficazes. Como consequência, a Lei que já deveria ter sido atualizada ao menos duas vezes desde a sua promulgação inicial, permanece presa 25 anos no passado, com um diagnóstico que completa três décadas, sem observar, por exemplo, o crescimento de 30,6% na população aracajuana entre 2000 e 2022, como apresentado anteriormente na Tabela 8, entre outras evoluções socioeconômicas e ambientais no período.

A ausência de revisões do Plano Diretor possibilitou ao poder público em Aracaju a flexibilização da legislação através da criação de leis complementares. Assim, a Lei Complementar nº 58, de 2002, revogou os Códigos de Obras e de Urbanismo estabelecidos com o Plano, resgatando os de 1966, que tratavam de um zoneamento municipal em áreas residenciais, comerciais e industriais e limitavam os edifícios em áreas residenciais localizadas na orla marítima e ribeirinha a 3 pavimentos. Posteriormente, a Lei Complementar nº 75, de 2008 (Aracaju, 2008a), desfez o respaldo decorrente do PDDU ao meio ambiente, passando a permitir o parcelamento e a edificação em áreas de proteção

ambiental. Do mesmo modo, por meio da Lei Complementar nº 74, também de 2008 (Aracaju, 2008b), foi possível elevar o gabarito máximo das edificações da cidade de 12 para 16 pavimentos, desde que não situados ao longo da orla marítima; anteriormente, todo o bairro de Atalaia seria limitado a edificações de três pavimentos, exigindo aprovações específicas para construções maiores. Em 2014, a Lei Complementar nº 132 (Aracaju, 2014), definiu os limites resumidos no Quadro 6. Essas leis foram revogadas em 2019, com a Lei Complementar nº 168 (Aracaju, 2019c), já após mais de dez anos do avanço legal do mercado imobiliário sobre os bairros do litoral aracajuano.

Quadro 6 - Limites de edificações verticais nos bairros do litoral de Aracaju

<b>Bairro</b>	<b>Local</b>	<b>Limite da edificação</b>
Coroa do Meio	Primeira faixa de quadra	4 pavimentos
	Demais quarteirões	8 pavimentos
Atalaia	Primeira faixa de quadra	8 pavimentos
	Segunda faixa de quadra	12 pavimentos
	Demais quarteirões	16 pavimentos

Fonte: Aracaju (2014)

Percebe-se, portanto, um baixo nível de transparência nas decisões públicas em relação ao espaço urbano da cidade. De fato, o que se verifica é uma sequência de leis complementares que apresentam inconsistência entre si (inclusive temporais, dada a utilização de leis complementares nos anos 2000 para resgatar leis promulgadas nas décadas de 1960 e 1970), divergindo do Plano Diretor através de ajustes pontuais que adequassem a lei urbana às necessidades do Estado e do mercado imobiliário. Esse fator adquire um caráter amplamente negativo ao considerar a exigência da participação cidadã nas definições dessas leis, conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Como argumenta França (2019b, p. 99):

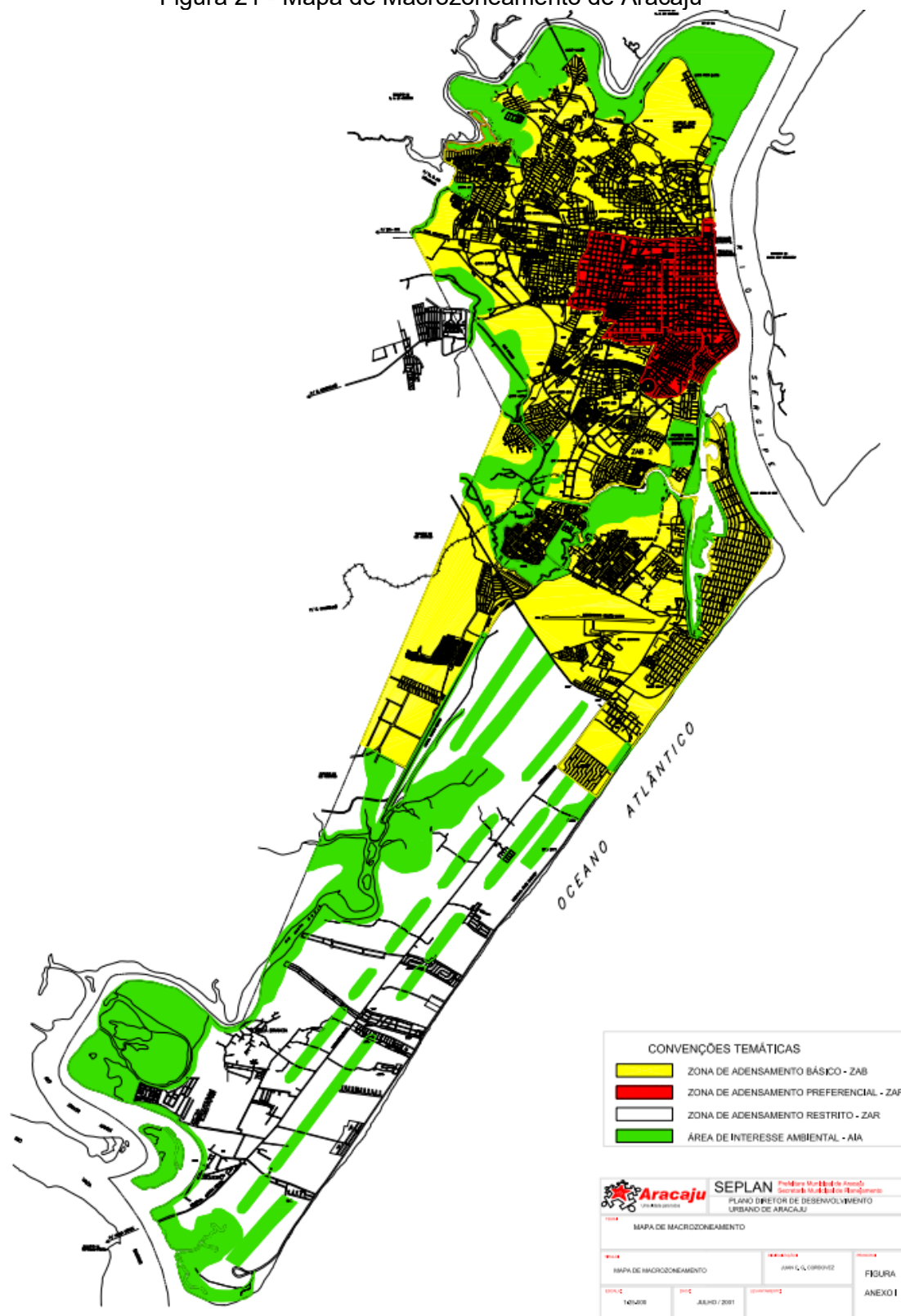
Enfatiza-se a influência da legislação, especialmente das leis complementares inconsistentes e retalhadas, que contrariam determinações do PDDU, estabelecendo diretrizes que direcionaram as formas de ocupação ou parâmetros urbanísticos que priorizaram determinados grupos econômicos [...] criando uma colcha de retalhos na legislação urbanística de Aracaju e dificultando o seu cumprimento.

Desse modo, apesar das tentativas de alteração, a lei em voga na cidade segue sendo o PDDU de 2000. A Figura 21 a seguir apresenta o zoneamento urbano estabelecido pelo documento, no qual é possível observar a pouca urbanização nos bairros Zona de Expansão Urbana, Farolândia e Atalaia, principalmente, à época. As zonas de urbanização definidas no Plano são:

- Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), onde são incentivadas as operações urbanas consorciadas e o aproveitamento da infraestrutura viária, elétrica e de saneamento já disponível para o adensamento da região, com coeficientes máximos de aproveitamento entre 4,00 e 6,00;
- Zona de Adensamento Básico (ZAB), que apresentam potencial de urbanização, embora com déficit de infraestrutura, e cujos coeficientes máximos de aproveitamento variam entre 3,00 e 4,00; e
- Zona de Adensamento Restrito (ZAR), com padrão de ocupação disperso e descontínuo e acentuada ausência de infraestrutura e serviços urbanos, com coeficientes máximos de aproveitamento entre 3,00 e 3,50.

Nota-se na Figura 21, ainda, como boa parte da Zona de Expansão foi caracterizada como Zona de Adensamento Restrito, incluindo Áreas de Interesse Ambiental, em contraste com a tomada do bairro por parte dos condomínios fechados (embora sejam, em geral, condomínios de casas).

Figura 21 - Mapa de Macrozoneamento de Aracaju



Fonte: Aracaju (2000)

Segundo França (2019b), embora exista um zoneamento definido, os altos valores de coeficientes de aproveitamento, incluindo em ZARs, e o gabarito máximo de 16 pavimentos limitam a aplicação da outorga onerosa do direito de

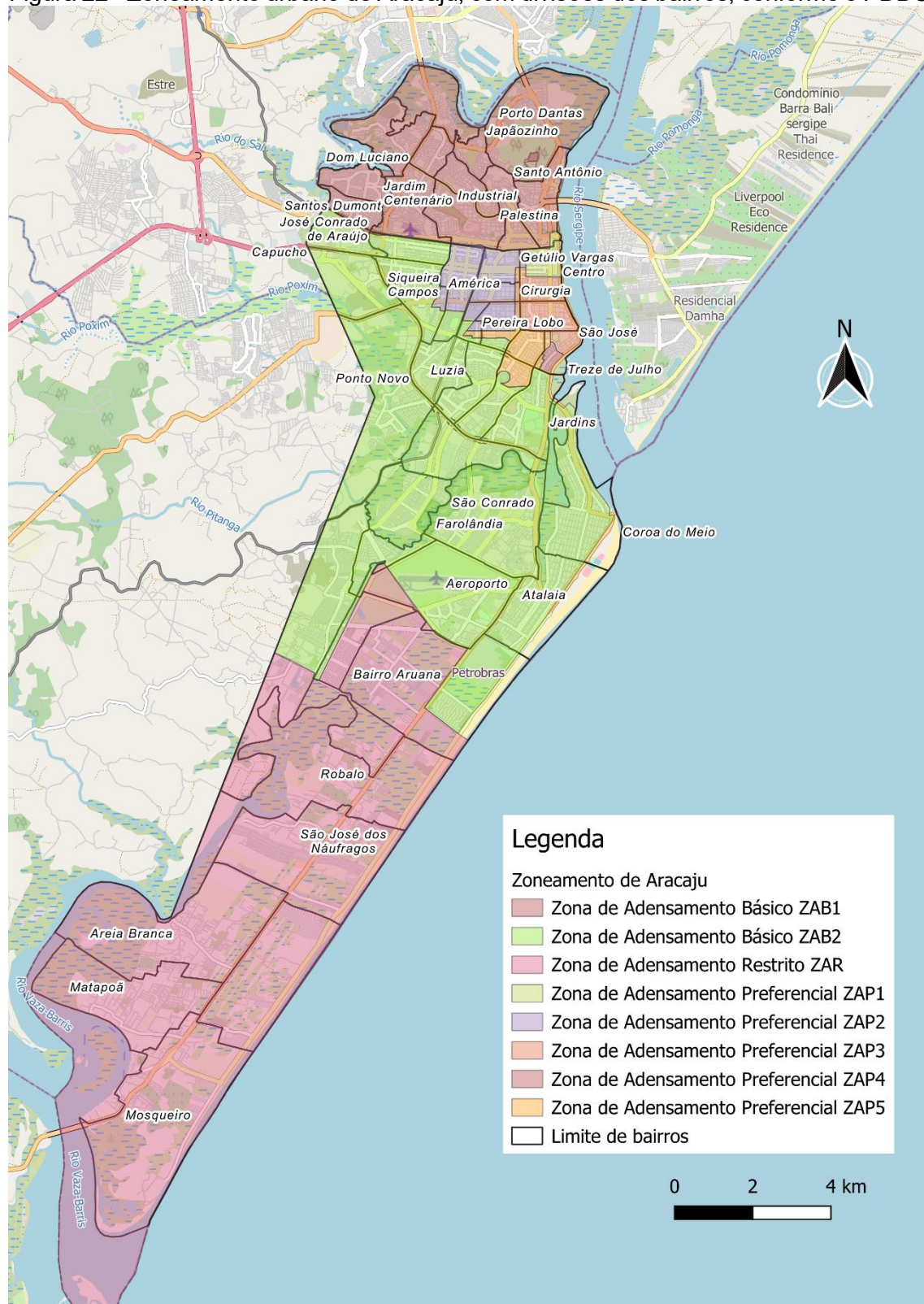
construir, visto que os empreendimentos não alcançam esses valores com facilidade. Desse modo, dada a flexibilidade e permissividade legal, cabe ao mercado imobiliário a responsabilidade pela definição da produção, de acordo com os seus interesses e com poucas restrições. Como consequência, a Zona de Aproveitamento Restrito apresentou um número de empreendimentos lançados superior ao da Zona de Aproveitamento Preferencial e parte da Zona de Aproveitamento Básico, conforme indicado na Tabela 7 a seguir. Destaca-se que a ZAB 1 corresponde a bairros da zona norte da cidade, como o Bairro Industrial, Lamarão, Porto Dantas e Japãozinho, compostos predominantemente por famílias de classe média e baixa; a ZAB 2 inclui a população de renda média e alta dos bairros 13 de Julho, Coroa do Meio e Atalaia; a ZAP concentra-se na região central da cidade; e a ZAR abrange a maior parte da Zona de Expansão, no litoral sul. Essa distribuição de zonas por bairro, ilustrada na Figura 22, evidencia a espacialização do interesse mercadológico na cidade e a ineficiência da legislação urbana em direcionar a produção residencial local.

Tabela 7 - Empreendimentos residenciais por Zona de Adensamento em Aracaju, de 2000 a 2014

		Área (km <sup>2</sup> )	%	Empreendimentos	%
ZAB	ZAB 1	21,81	13,34	37	7,13
	ZAB 2	53,06	32,46	365	70,32
ZAP		8,89	5,46	50	9,63
ZAR		79,67	48,74	67	12,92
<b>Total</b>		<b>163,45</b>	<b>100</b>	<b>519</b>	<b>100</b>

Fonte: França (2016)

Figura 22 - Zoneamento urbano de Aracaju, com divisões dos bairros, conforme o PDDU



Fonte: Aracaju (2000)

Com relação ao uso do solo, a categorização dada pelo PDDU classifica os imóveis na cidade em uso residencial, não residencial e misto. Estes, a

princípio, podem ser instalados em todo o município desde que atendam a questões de impacto de vizinhança, como efeitos negativos sobre a mobilidade urbana, a poluição sonora e sobre os riscos de segurança do local. Deve também ser respeitada a hierarquia viária, que limita o porte dos empreendimentos não residenciais ao nível da via em que se localizam. A ocupação do solo urbano, por sua vez, segue critérios relacionados ao zoneamento, com taxas de ocupação máxima de 90% para edificações de até dois pavimentos. Para três pavimentos ou mais, define-se taxas de 60% para a ZAP 1; 70% para ZAP 2 a 5; e 40% para as ZAB e ZAR. O Plano define, ainda, quatro tipos de Áreas de Diretrizes Especiais, que complementam o zoneamento urbano ao apresentar normas específicas de uso e ocupação.

As primeiras delas são as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), voltadas para a produção, manutenção, recuperação e construção de habitações de interesse social. O PDDU define 6 destas áreas, das quais 4 estão localizadas em bairros da Zona Norte aracajuana, uma na Coroa do Meio e uma na Zona de Expansão.

O segundo tipo definido são as Áreas de Interesse Urbanístico (AIU), cujas singularidade e função constituem marcos de referência para a dinâmica da cidade. São definidas quatro áreas na cidade, das quais destaca-se a orla marítima à leste da via que segue sentido Sul desde o início da Orla de Atalaia até a foz do rio Vaza Barris, no fim da Zona de Expansão, indicado na Figura 23. Neste local, o Plano orienta algumas medidas específicas de ocupação do solo, como o recuo mínimo de construção de 25 metros a partir do eixo da via; a limitação das edificações a um pavimento e mezanino; o incentivo a tratamentos paisagísticos, à arborização e aos esportes coletivos; a proibição de estacionamentos privativos; a proteção ambiental e paisagística da faixa de praia, incluindo índices de balneabilidade; e o estímulo à atividade turística.

O terceiro tipo é constituído pelas Áreas de Desenvolvimento Econômico (ADEN), que tem por objetivo dinamizar a economia do município, fomentar o desenvolvimento tecnológico e a industrialização da cidade e criar centralidades nos bairros, reduzindo a sobrecarga de comércio e serviços sobre a região central da cidade.

Por fim, a quarta variação corresponde às Áreas de Interesse Ambiental, que compreendem as áreas de preservação, as áreas de proteção, as paisagens



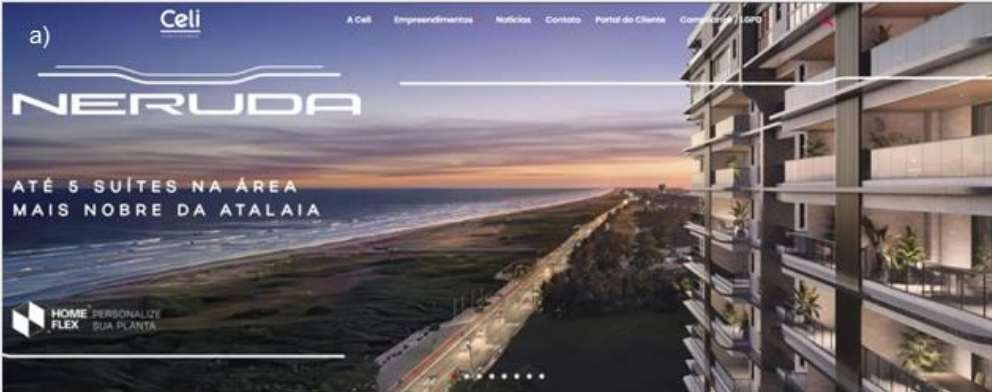
seriam, ainda, envolvidas por áreas de proteção, que atuariam como faixa de transição do ambiente preservado para o ambiente urbano. Ressalta-se, porém, que a classificação das áreas de preservação como locais onde não deve haver parcelamento ou construção de edificações foi temporariamente revogada pela Lei Complementar nº 75.


Em seu trabalho, Vilar (2022) aproxima a análise da urbanização de Aracaju com os conflitos ambientais gerados no processo e as dinâmicas do turismo local, com destaque para a região do litoral, onde as dunas, praias, mata de restinga e manguezais representam zonas de fragilidade ambiental. Para o autor:


Trata-se de espaços com fragilidades, considerando suas características ambientais de zona de transição entre o continente e o oceano, com localização rara e estratégica, que se manifestam na presença de geótopos (ambientes) igualmente frágeis [...]. Por outra parte, trata-se de um espaço valorizado socialmente e pelo mercado imobiliário em sua produção de habitação para classes pudentes, como é o caso dos condomínios fechados e das casas de segunda residência, hoje associadas fortemente ao imobiliário turístico e à sua estratégia de mercantilização da paisagem [...] (Vilar, 2022, p. 85–86).


Essa análise é corroborada pelo constante interesse de agentes mercadológicos da produção imobiliária em áreas valorizadas pelas paisagens naturais, como indicado por França (2019b), tal qual a Zona de Expansão e Atalaia, situadas no litoral, mas também os bairros 13 de Julho e Jardins, mais relacionados ao rio Sergipe, numa clara estratégia rentista a partir da posse da terra convertida em capital fictício. Na Figura 24 abaixo são ilustrados alguns materiais publicitários de lançamentos imobiliários recentes ou futuros, que exploram a paisagem natural da praia como fonte de qualidade de vida, valorizando a localização, a vista, a exclusividade, a segurança e a acessibilidade à Orla e à praia. Nestes anúncios, é possível observar ainda o interesse na produção de *studios* e na estruturação de condomínios que possam atender a diversas necessidades dos moradores ou locatários, bem como o contraste entre esses lançamentos o perfil de edificações de gabarito mais baixo presente atualmente na região.


Figura 24 – Lançamentos imobiliários na região da orla marítima em Aracaju

a) 

b) 

c) 

d) 

e) 

Fontes: a) Site da Construtora Celi<sup>25</sup>; b) Site do Condomínio Maravista<sup>26</sup>; c) Site da Imobiliária Felizola<sup>27</sup>; d) Site da Construtora Santa Maria<sup>28</sup>; e) Site da Construtora União<sup>29</sup>

Embora haja um foco maior dado ao litoral, principalmente devido ao interesse imobiliário, é preciso resgatar os conflitos construídos com a urbanização das demais regiões da cidade. Santana (2019) busca redirecionar o olhar também para as periferias, ao propor em sua tese uma relação entre os condicionantes geoambientais de vulnerabilidade à distribuição da pobreza na região metropolitana, identificando bairros sujeitos, principalmente, a alagamentos e movimentações de massa nas épocas mais chuvosas de abril a agosto enquanto convivem com ausência de infraestrutura adequada de saneamento e as consequências da autoconstrução realizada sobre encostas de alta declividade. Na mesma linha, a produção imobiliária acelerada no bairro Jabotiana em detrimento das zonas de manguezais, conforme indica França (2019b), é representativo da pouca importância dada às normas de preservação ambiental por parte do capital imobiliário, quando este vislumbra uma possibilidade de maximização de lucros, ao mesmo tempo em que evidencia a leniência do Estado, sob a forma da (ausência de) fiscalização e aplicação das leis existentes.

Como indicado anteriormente, as dinâmicas turísticas exercem forte influência sobre a produção do espaço em Aracaju, especialmente nas regiões mais próximas à praia, ora com anuência, ora com incentivo do poder público: Santos e Vilar (2016) registram como a promoção do turismo em Sergipe foi realizada em diferentes eventos internacionais por parte do Governo do Estado (principalmente entre os anos de 2007 e 2011), “convidando” e “convencendo” investidores para atrair o dinamismo econômico que é vislumbrado com o crescimento deste setor. É interessante destacar esse processo em que o Estado busca “vender os seus produtos”, em uma disputa com outras localidades, oferecendo terras e acesso a recursos naturais para o capital, numa dinâmica em que o capital é o possuidor do poder de barganha. Esse “capital imobiliário-turístico”, nos termos de França (2022), orienta a ação estatal,

---

<sup>25</sup> Disponível em: <<https://www.celi.com.br/imovel/neruda/>>. Acesso em: 21 jan. 2025

<sup>26</sup> Disponível em: <<https://maravistahomebeach.com/>>. Acesso em: 21 jan. 2025

<sup>27</sup> Disponível em: <<https://www.felizolaimobiliaria.com.br/imovel/em-breve-um-novo-lancamento-ffb-na-melhor-regiao-da-orla-de-atalaia-apartamentos-do-tipo-studio-um-e-dois-quartos/15114/>>. Acesso em: 21 jan. 2025

<sup>28</sup> Disponível em: <<https://construtorasantamaria.com.br/empreendimentos/sky-residence/>>. Acesso em: 21 jan. 2025

<sup>29</sup> Disponível em: <<https://uniaiconstrucoes.com.br/imovel/maison-du-soleil/>>. Acesso em: 21 jan. 2025

especialmente relacionada à implantação de infraestrutura, ao mesmo tempo em que limita a democratização do acesso a espaços urbanos qualificados, de modo que “as ações públicas de incentivo ao turismo (re)produz o território para o turismo, ou em outros termos, urbaniza-se e reproduz-se o território para e pelo turismo” (Santos e Vilar, 2016, p. 364). Na mesma linha, Santos (2018) argumenta que o turismo local, dissimulado de incentivo à economia da cidade, foi transformado em retórica ideológica para a especulação imobiliária do litoral aracajuano, representado pelos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e, principalmente, Zona de Expansão, especialmente com os condomínios fechados. Destaca-se, ainda, a análise de Paulani (2016), que indica que os investimentos realizados na produção imobiliária têm a capacidade tanto de potencializar diferença pré-existentes relacionadas à localização, como de criá-las, de modo que o capital (financeiro e imobiliário) é atraído para localizações em que o capital já se faz presente.

### 5.3. O DESENVOLVIMENTO URBANO

Na virada do século, França (2000) realizou uma revisão dos estudos urbanos sobre Aracaju, observando como a criação da cidade e a sua expansão foram calcadas em processos de segregação e fragmentação social, além de exploração da natureza local, uma vez que a urbanização se deu sobre aterros de mangues e dunas desmontadas, conforme valida Campos (2006). A partir da década de 1960, a cidade de fato apresentou um crescimento populacional acelerado, ascensão econômica e expansão urbana, alinhado com a atuação do Banco Nacional de Habitação – BNH e do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, a nível nacional e relacionados ao aumento da extração e produção de petróleo no estado e consequente implantação de sede administrativa da Petrobrás, em 1964; a criação da Companhia de Habitação Popular de Sergipe – COHAB-SE, em 1966; a criação da UFS, em 1968; e a constituição do Distrito Industrial de Aracaju - DIA, em 1971 (Campos, 2006; França, 2000).

Essa expansão urbana é responsável por dar início ao processo de metropolização de Aracaju, regulamentado por lei em 1995, e que se intensifica nos anos 2000, através de ações institucionais, como a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, em 2005, do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, e do Programa Minha Casa, Minha Vida

(PMCMV), em 2009, bem como implantação de infraestrutura, como a Ponte Construtor João Alves, de 2006, que liga a capital à Barra dos Coqueiros (França, 2022). A Tabela 8 ilustra o crescimento acelerado da cidade quando comparado com o país, considerando os censos de 1970 até o mais recente, de 2022.

Tabela 8 - Crescimento populacional relativo entre os anos de 1970 e 2022 em Aracaju e no Brasil

	Aracaju			Brasil		
	População	Variação %	CPA	População	Variação %	CPA
<b>1970</b>	183.670	-	-	94.508.583	-	-
<b>1980</b>	293.119	59,59%	4,79%	121.150.573	28,19%	2,51%
<b>1990</b>	402.341	37,26%	3,22%	146.917.459	21,27%	1,95%
<b>2000</b>	461.534	14,71%	1,38%	169.872.856	15,62%	1,46%
<b>2010</b>	571.149	23,75%	2,15%	190.755.799	12,29%	1,17%
<b>2022</b>	602.757	5,53%	0,45%	203.080.756	6,46%	0,52%

Fonte: IBGE (2023)

Todo esse processo de urbanização acelerado, como defende Campos (2006), se dá sob tutela do Estado em parceria com o mercado imobiliário, resultando na periferação de populações mais pobres e na formação de favelas na cidade em regiões anteriormente categorizadas como área rural de municípios vizinhos. É nesse contexto que, em 1982, é sancionada a Lei nº 873, que exclui a zona rural do município e o divide em 35 bairros, que compõem a Zona Urbana, e uma Zona de Expansão Urbana (ZEU). À época, esta última ainda era caracterizada pela intensa atividade agrícola e de pesca, além de apresentar fragilidade ambiental (França, 2011).

Recentemente, a Lei nº 5.243, de 2019 aprovou a criação do bairro Aruana, destacando-o da ZEU (Aracaju, 2019a). Posteriormente, a Lei nº 5.375, de 2021 segmentou o território restante da Zona de Expansão, convertendo seis povoados de populações tradicionais da região em novos bairros da cidade: os bairros Mosqueiro, Robalo, São José dos Náufragos, Areia Branca, Gameleira e Matapoã (Aracaju, 2021). A PMA sugere que as leis visavam uma melhor organização e planejamento da região, porém o que se observa é que o processo ocorreu sem as devidas consultas à população e realização de audiências públicas, sendo imposto pela Prefeitura em discordância do PDDU. Assim, deixa de existir oficialmente a denominação Zona de Expansão.

A construção descontinuada da malha urbana, como explicita Campos (2006), representa ação clássica de especuladores imobiliários, buscando a valorização da terra entre a cidade ocupada e os novos conjuntos habitacionais que eram construídos, para o benefício de incorporadores, proprietários e construtores, na tomada da produção habitacional pela financeirização e pelo rentismo. Este ponto é reforçado com a contribuição trazida por França (2014), de que aproximadamente 94% do estoque de terras da cidade em 2014 era de propriedade particular, ou seja, a partir da posse da terra, o capital imobiliário torna-se capaz de definir e direcionar a expansão e o adensamento da cidade, conforme o seu interesse. A ampliação do número de empresas de construção civil, que aumenta quase 10 vezes entre a década de 1970 e a de 1990 (muitas delas constituídas por capitais regionais e estrangeiros) é sintoma dessa relação (Campos, 2006). Como o autor nota:

[...]Os grupos que chegam num primeiro momento às áreas de expansão urbana não são os moradores [...], mas o Estado e o mercado imobiliário. Estes reservam os melhores terrenos, à medida que o Estado instala [...] a nova infraestrutura que servirá de suporte rentável para dinamizar a ação especuladora e segregativa que os agentes, revestidos de cumplicidade política, produziu em nome da ação estatal. (Campos, 2006, p. 236–237)

Destaca-se, portanto, a dissociação da produção habitacional aracajuana de qualquer possível interesse em tratar a moradia como um bem social, relacionado à inclusão social e ao planejamento de geração de emprego e renda, intensificando e localizando espacialmente questões socioeconômicas e urbanas.

Na década de 2000, o fornecimento de crédito para a população com renda superior a três salários-mínimos constituiu uma nova face da relação entre agentes públicos e privados na produção de moradia. Esse perfil de consumidor, conforme sugerem França, Almeida e Cruz (2022), traz maior segurança na rentabilidade dos pagamentos de financiamentos e tornou-se público-alvo das novas construções em Aracaju. Ainda assim, o padrão de construção em regiões periféricas é mantido: entre 2001 e 2008, dos 39 empreendimentos construídos na cidade sob o escopo do Programa de Arrendamento Residencial (para um total de 6.850 unidades habitacionais), 24 estavam bairros com oferta de

infraestrutura reduzida, como Jabotiana e Zona de Expansão Urbana (França, 2019a).

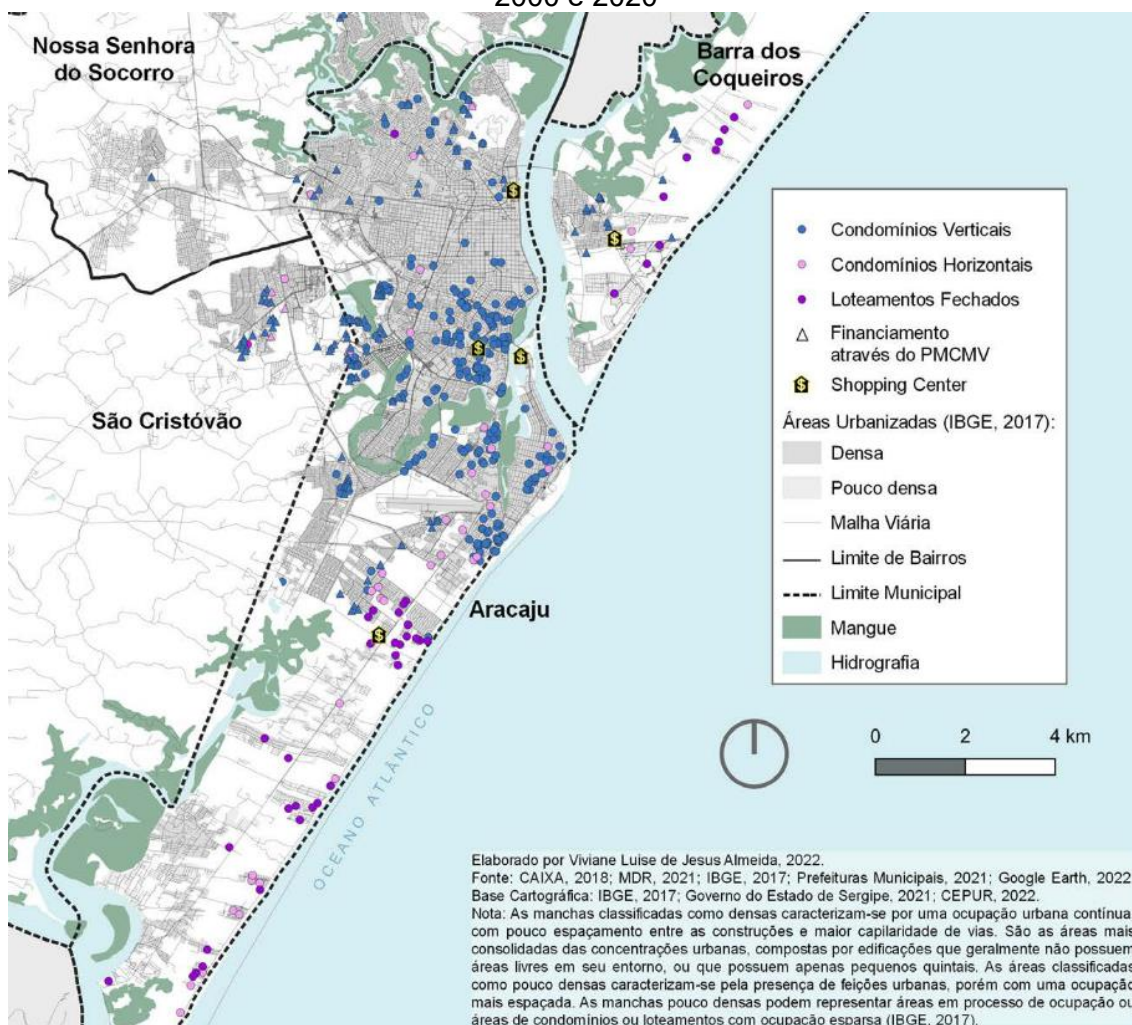
Também na década de 2000 é intensificada a verticalização da cidade, iniciada na década de 1960, como resposta à limitação de solo urbano e à entrada de agentes do setor imobiliário de fora de Sergipe, como a Gafisa, Rossi e MRV, inclusive através de parcerias entre estas e construtoras locais de médio e grande porte (França, 2019b; França, Almeida e Cruz, 2022). A Tabela 9 e a Figura 25 contribuem para a compreensão deste processo, inclusive ilustrando como a maior parte dos condomínios horizontais localiza-se na Zona de Expansão, região com maior disponibilidade de lotes vazios disponíveis, enquanto os empreendimentos verticais estão mais distribuídos e inseridos ao longo da malha urbana.

Tabela 9 - Empreendimentos imobiliários em Aracaju entre 2000 e 2020

	<b>Empreendimentos</b>	<b>Unidades Habitacionais</b>
<b>Cond. Verticais</b>	461	58.628
<b>Cond. Horizontais e Loteamentos Fechados</b>	221	12.805
<b>Conjuntos Habitacionais (Vertical ou Horizontal)</b>	2	644
<b>Total</b>	<b>684</b>	<b>71.464</b>

Fonte: França, Almeida e Cruz (2022) (adaptado pelo autor)

Figura 25 - Distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários em Aracaju entre 2000 e 2020



Fonte: França, Almeida e Cruz (2022) (adaptado pelo autor)

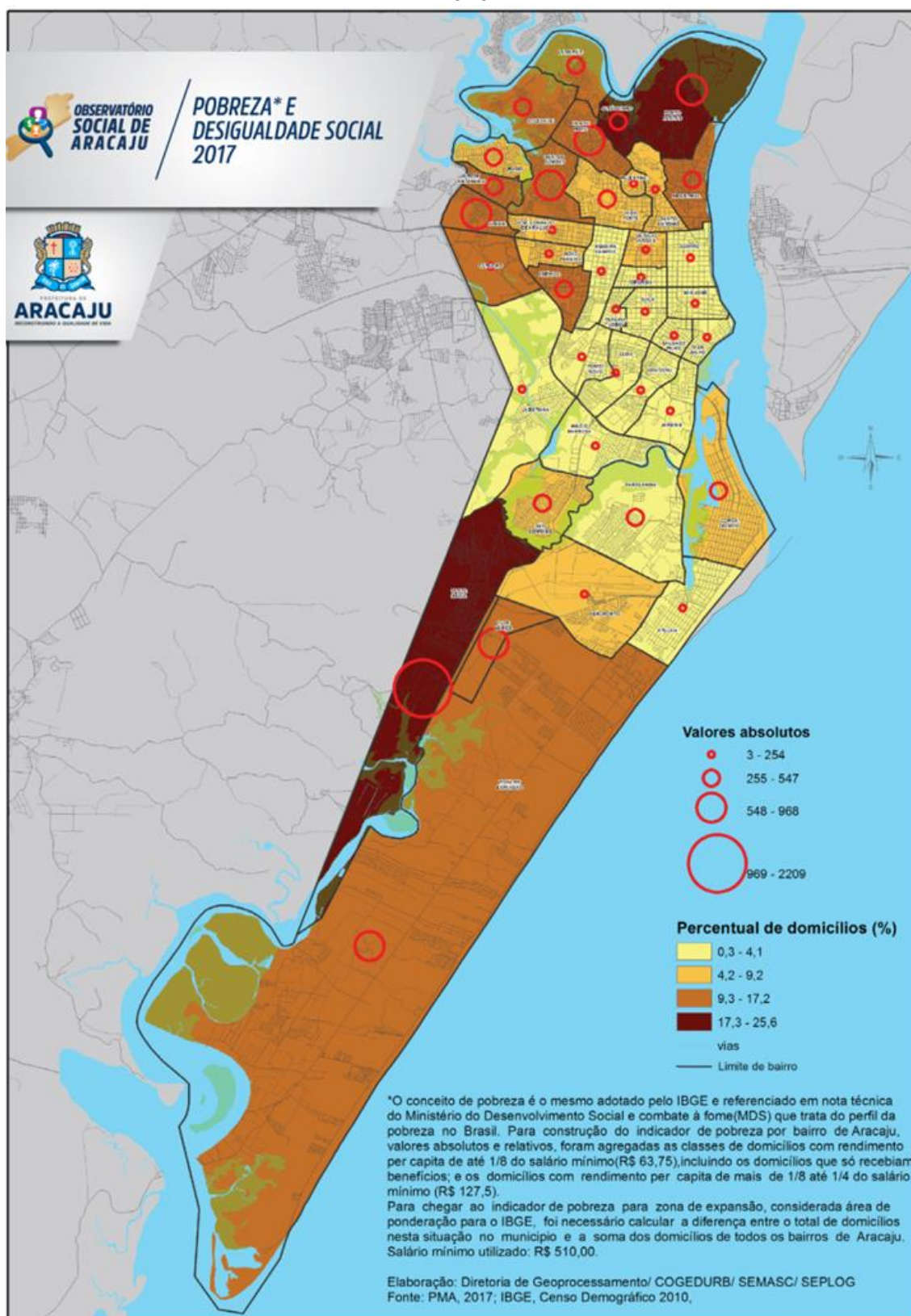
Um ponto a se destacar nessa dinâmica de produção imobiliária diz respeito à segmentação espacial da cidade por nível de renda, impactando, inclusive, nas tipologias construtivas oferecidas. França, Almeida e Cruz (2022) argumentam que os empreendimentos dedicados a famílias de renda de até três salários-mínimos, representantes de uma lucratividade menor para as construtoras e, portanto, com reduzido interesse mercadológico, são restritos a bairros de alta vulnerabilidade social, especialmente na região Norte da cidade, como Lamarão e Porto Dantas.

Na zona Oeste, a produção de condomínios de múltiplas torres para atendimento de habitantes com renda acima de três salários-mínimos desponta em bairros como Jabotiana, Grageru, Luzia e Inácio Barbosa, regiões que

apresentam fragilidade ambiental e infraestrutura de saneamento e transporte incapaz de atender à demanda gerada.

Por fim, a produção de moradia nos bairros das zonas Leste e Sul, como 13 de Julho, Jardins, Coroa do Meio e Atalaia, destinada a moradores de renda mais elevada, foi guiada por empresas locais de médio porte, a partir do preenchimento de vazios urbanos com edificações de 8 a 16 andares em condomínios de uma ou duas torres, com o intuito de explorar o potencial proveniente da apropriação da paisagem litorânea e das margens dos rios Sergipe e Poxim (França, 2019b). A Figura 26 a seguir contribui para a compreensão ao apresentar a distribuição dos bairros da cidade conforme o indicador de pobreza dos seus moradores, segundo dados do censo de 2010.

Figura 26 - Distribuição do índice de pobreza domiciliar em Aracaju, por bairro, em 2010



Fonte: Aracaju (2019b)

É possível observar, a partir da década de 1990, a formação de uma nova tendência na produção habitacional em Aracaju, relacionada à ocupação em condomínios horizontais e loteamentos fechados. Caldeira (2006) diferencia esses dois modos, caracterizando o condomínio fechado como um grupo de casa previamente construídas pela construtora ou incorporadora, resultando em uma maior padronização de residências, com limitação de variações; o loteamento fechado, por outro lado, consiste na venda do lote, incluindo as suas infraestruturas viária, de saneamento e lazer, em que o proprietário tem a possibilidade de personalizar o projeto arquitetônico conforme as suas necessidades e interesses e que, portanto, torna-se mais comum em meio às populações de renda mais alta.

França e França (2021), investigando o caso de Aracaju, identificaram que entre 1990 e 2020 foram licenciados 138 empreendimentos (seja de condomínio ou loteamento) para um total de 8.430 unidades habitacionais; destes, 65 (totalizando 5.093 unidades, ou 60% do total) estão localizados na Zona de Expansão Urbana<sup>30</sup>, incluindo os destinados à constituição de casas de veraneio. As autoras sugerem que esse movimento é motivado por “[...] preconceitos de categorias sociais, medo da violência e status de morar em espaços murados e a próximo à natureza e à praia” (França e França, 2021, p. 233), evidenciando uma apropriação e “privatização” do ambiente natural, especialmente o da praia e das margens do rio, criando uma ideia de natureza enquanto propriedade isolada do alcance dos demais. A Figura 27 a seguir ilustra um desses casos, um loteamento fechado localizado na Rodovia dos Náufragos com acesso direto (e restrito aos moradores) ao rio Vaza-Barris, ao fundo.

---

<sup>30</sup> O artigo reconhece a extinção da Zona de Expansão e criação dos novos bairros que hoje ocupam o seu território por meio da promulgação da Lei nº 5.373, do mesmo ano de publicação do trabalho. Esses novos bairros, porém, ainda não foram considerados na análise das autoras.

Figura 27 - Vista do condomínio Morada do Rio (em destaque)



Fonte: Google Maps (adaptado pelo autor). Acesso em: 23 jun. 2024.

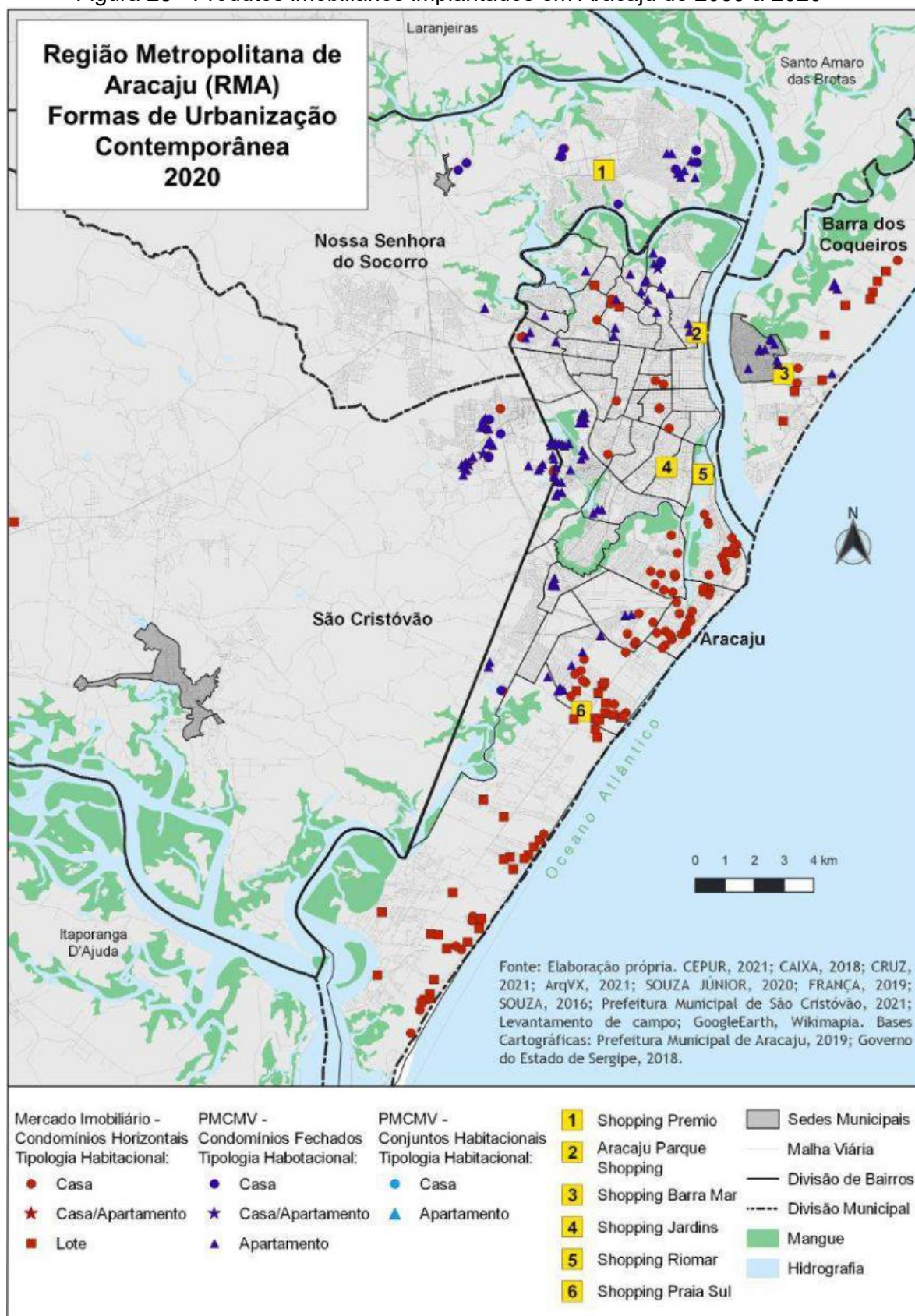
No mesmo contexto, é notável, também, uma busca por exclusividade por parte de uma parcela da população: as áreas “públicas” do condomínio voltadas para o lazer e a vivência são restritas aos moradores, estimulando uma homogeneidade social nos convívios (em geral, dentro de uma elite econômica). Do mesmo modo, o contato com o ambiente urbano e com os demais participantes da sociedade torna-se cada vez mais limitado, o que enseja uma piora na qualidade das relações pessoais, em especial com indivíduos e grupos que se diferenciem desse padrão definido.

Nesse sentido, compara-se ao uso de shopping centers, em que espaços “controlados”, isolados do restante da cidade e com tendência a homogeneidade social configuram-se como espaços atrativos de lazer. França (2019a) registra a ciência do mercado imobiliário sobre essa tendência, indicando como as estratégias de marketing dos seus produtos residenciais enfatizam a segurança, comodidade, homogeneidade social e equipamentos privativos como salão de beleza, lavanderia e academia, por exemplo, ao que Vilar (2022) complementa com a associação dessa dinâmica de publicidade, elitização e segregação socioespacial a um discurso de desenvolvimento turístico. Como argumentam França e França (2021, p. 243), “é essa a estratégia do capital: basear-se nos desequilíbrios socioeconômicos para obter oportunidades de mercado”.

Na outra ponta da análise, observa-se um processo de “condominização da moradia social”, posto que de 2009 a 2018, dos 66 empreendimentos construídos no escopo do Programa Minha Casa, Minha Vida em Aracaju, 64 são no formato de condomínio fechado, seguindo os padrões de ambientes murados, com controle de acesso e equipamentos privativos de convívio. Esse formato, porém, carrega consigo a necessidade de pagamentos de taxas condominiais, o que tende a onerar os moradores, em especial os representantes das faixas de renda mais baixas atendidas pelo Programa, de zero a três salários-mínimos (França e França, 2021).

No caso das moradias sociais, porém, a fragmentação do espaço urbano resultante deixa de representar uma apropriação da paisagem natural, já que esses empreendimentos estão localizados em áreas menos “nobres” da cidade. Por outro lado, os condomínios implantados e o rápido crescimento populacional nas regiões em que se localizam não tiveram uma resposta adequada com relação à infraestrutura para atendê-los, resultando em problemas de esgotamento sanitário e drenagem urbana, principalmente, bem como de mobilidade urbana e serviços coletivos. A Figura 28, apresentada na sequência, consolida e localiza as diferentes tipologias dos produtos imobiliários construídos em Aracaju no período.

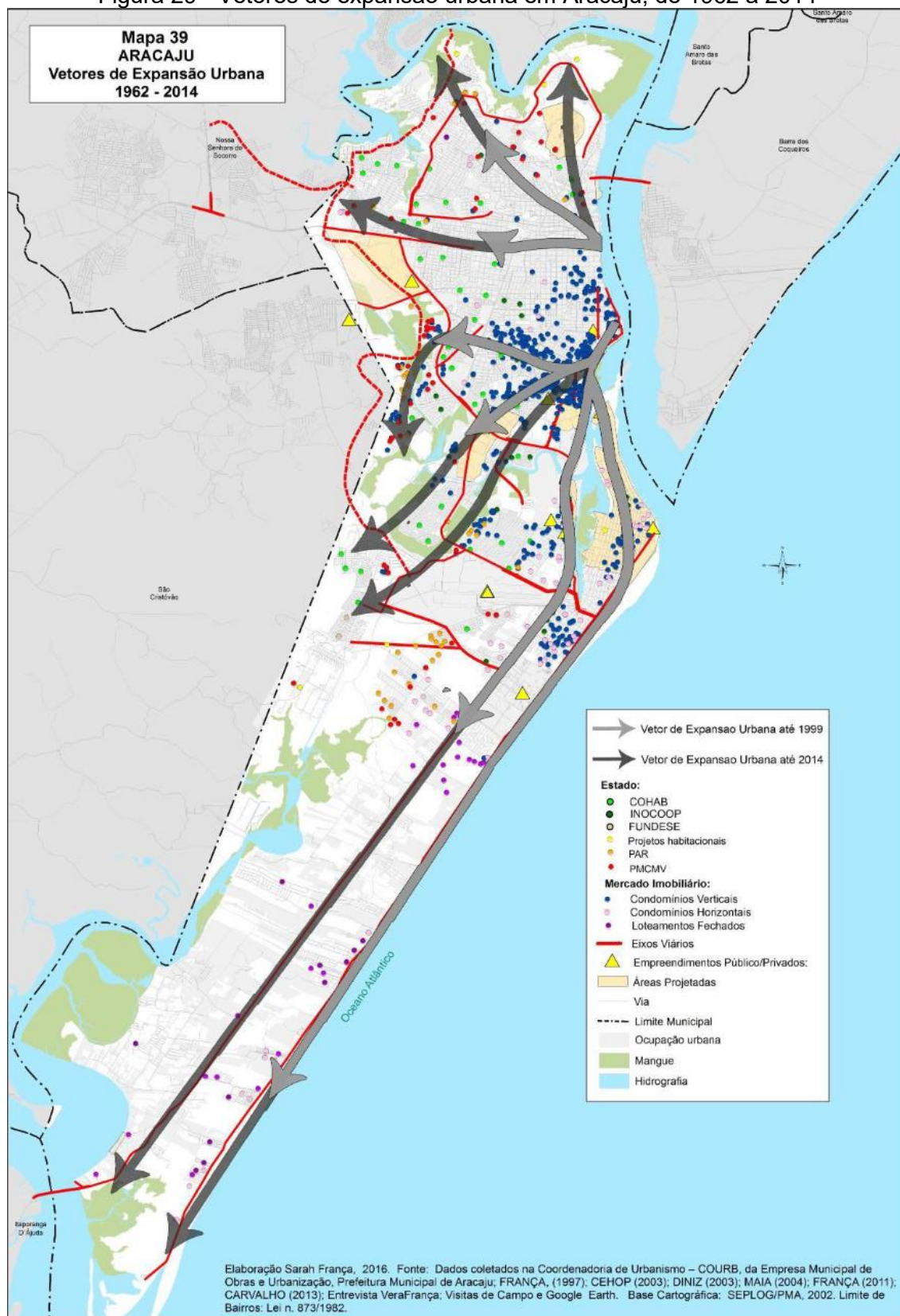
Figura 28 - Produtos imobiliários implantados em Aracaju de 2009 a 2020



Fonte: França e França (2021)

É com base nessa análise das dinâmicas imobiliárias aracajuanas, suas tipologias e agentes indutores que França (2016) elabora, em sua tese de doutoramento, o mapeamento dos vetores de direcionamento da produção habitacional e da ocupação de vazios urbanos, orientando a expansão urbana e o adensamento da cidade. A autora nota como, entre 2000 e 2014, houve o aprofundamento de tendências observadas na segunda metade do século passado, reforçando a atratividade mercadológica de regiões como a Zona de Expansão Urbana e o bairro Jabotiana, ao passo em que bairros como São Conrado, Ponto Novo e Bugio perderam a tração, desacelerando a produção da moradia nessas regiões. A Figura 29 ilustra, de maneira comparativa, o avanço da ocupação da cidade nos dois períodos, apresentando visualmente a tendência da cidade a um crescimento através de “tentáculos”, especialmente ao longo de eixos viários, juntamente com a manutenção de vazios urbanos nos espaços negativos, de maneira alinhada aos interesses especulativos.

Figura 29 - Vetores de expansão urbana em Aracaju, de 1962 a 2014



Fonte: França (2016)

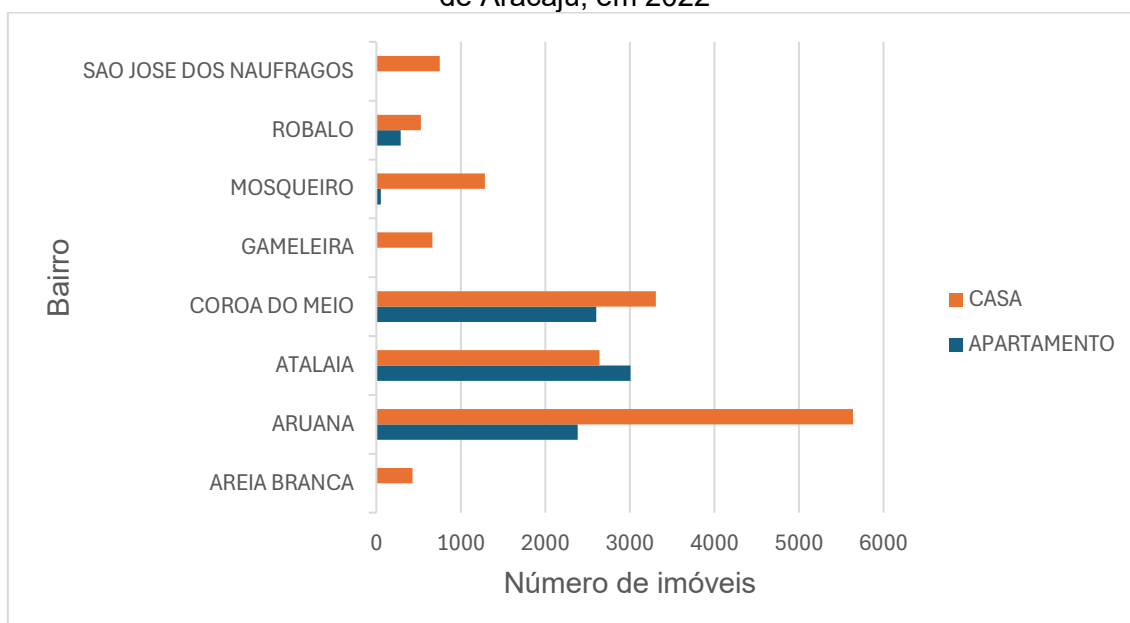
#### 5.4. A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE E OS VAZIOS EDIFICADOS

A análise da variação do número de imóveis residenciais em anos recentes, possibilitada pelo cruzamento dos dados de domicílios do censo de 2010 do IBGE com os cadastros de imóveis realizados junto à Secretaria Municipal da Fazenda de Aracaju (SEMFAZ) permite observar o avanço da produção imobiliária na cidade; dado o escopo desta pesquisa, o foco foi direcionado aos bairros da orla marítima.

Como destaque inicial, é notável o crescimento da verticalização nos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e Aruana. O primeiro cresceu a participação dos apartamentos de cerca de 25% dos domicílios do bairro, em 2010, para 53,3%, em 2022. Na Coroa do Meio, a evolução foi de 19,4% em 2010 para 44% em 2022. Para o caso da Aruana, visto que é um bairro de criação posterior ao penúltimo censo, a análise foi limitada pelas áreas de ponderação do IBGE e a divisão dos setores censitários, que não necessariamente correspondem à divisão atual dos bairros da Zona de Expansão. De todo modo, são registrados como apartamentos 29,7% dos domicílios no bairro, em uma região antes majoritariamente ocupada por casas (IBGE, 2012; SEMFAZ, 2025). O estado atual da configuração dos bairros por tipo de residência pode ser observado na Figura 30 a seguir. Destaca-se que, embora sejam apontados apartamentos no bairro Robalo, a verticalização nesse bairro não foi identificada em campo.

Pode-se afirmar que esse crescimento no número de apartamentos é reflexo das alterações legais exploradas anteriormente, que facilitaram a verticalização dos bairros da praia e ocupação das regiões de dunas. Em momentos posteriores, cabe a verificação de uma possível estabilização desse processo, dada a atual limitação no número de pavimentos permitidos, por exemplo, ou a intensificação da ocupação desses bairros por prédios residenciais.

Figura 30 - Número de imóveis cadastrados por tipologia e por bairro da orla marítima de Aracaju, em 2022



Fonte: SEMFAZ (2025)

Em contraste, os demais bairros da antiga Zona de Expansão mantiveram um perfil horizontal de residências. Por outro lado, ao observar o percentual de casas que compartilhavam um mesmo lote dentro do total de casas desses bairros, nota-se que é neles em que ocorre os maiores índices de condominização da região, chegando a 79% das casas, o que reforça a análise de França e França (2021). A Tabela 10 resume os dados obtidos para cada um dos bairros.

Tabela 10 - Proporção de casas em condomínio dentro do total de casas nos bairros observados, em 2022

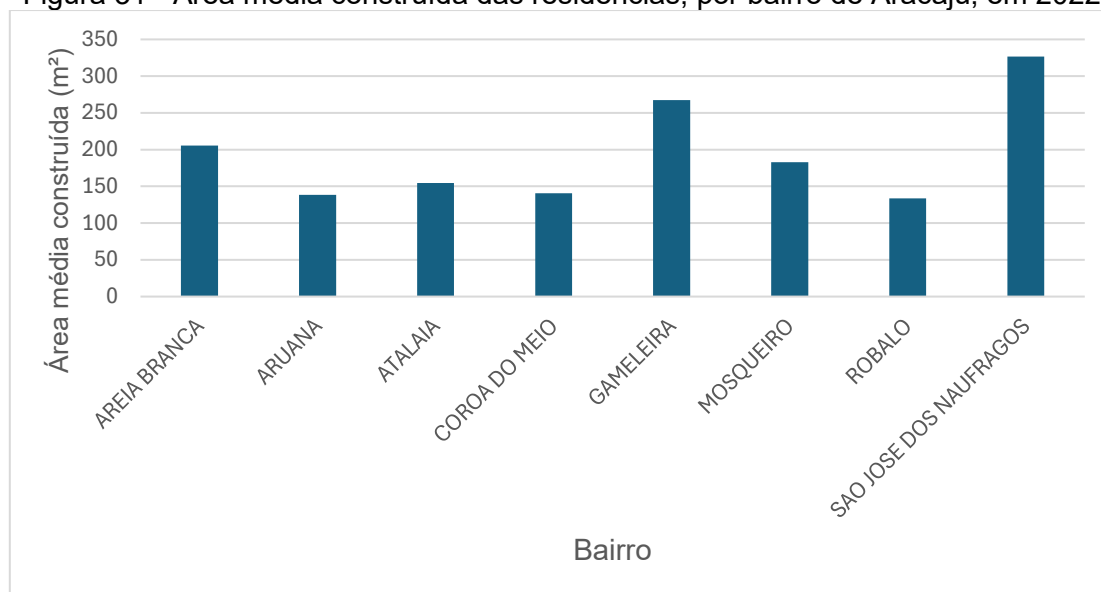
Bairro	Total de casas	Casas em condomínio	(%)
Areia Branca	429	115	26,81%
Aruana	5640	1809	32,07%
Atalaia	2639	1103	41,80%
Coroa do Meio	3305	1160	35,10%
Gameleira	664	523	78,77%
Mosqueiro	1283	818	63,76%
Robalo	528	382	72,35%
São José dos Naufragos	750	437	58,27%

Fonte: SEMFAZ (2025)

Foi possível obter, ainda, uma referência média para a área construída das residências, ilustrada na Figura 31. Nela, destaca-se a elevada área média das casas nos bairros da antiga Zona de Expansão, especialmente São José

dos Náufragos e Gameleira. Por outro lado, os bairros de Aruana, Atalaia e Coroa do Meio apresentam áreas médias menores, refletindo um adensamento maior nesses locais. Destaca-se, ainda, que o índice FipeZAP de locação residencial na cidade registra um preço médio de locação de apartamentos em Aracaju de R\$24,90/m<sup>2</sup>, definindo-a como a segunda capital com custo mais baixo, atrás apenas de Teresina (FIPE, 2025).

Figura 31 - Área média construída das residências, por bairro de Aracaju, em 2022



Fonte: SEMFAZ (2025)

A observação da produção imobiliária com relação às suas categorias de ocupação é apresentada na Tabela 11, baseada nos últimos dois censos. Nela, observa-se que houve um crescimento superior a 35% no número total de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) em Aracaju em 12 anos, o que contrasta com os dados apresentados anteriormente na Tabela 8, que indica um crescimento populacional de 5,53% no mesmo período. Em parte, isso pode ser explicado por uma mudança no perfil das famílias e dos domicílios.

Segundo Alves (2023), novas dinâmicas socioeconômicas e culturais, como o crescimento das famílias monoparentais, o aumento dos domicílios unipessoais, a redução da taxa de natalidade e o envelhecimento populacional são fatores que contribuem para uma explicação acerca da redução do número de moradores por domicílio, o que pode implicar em uma tendência de novas dinâmicas imobiliárias, com a compactação de residências. Conforme os últimos censos do IBGE (2012, 2023), observou-se um aumento no percentual de

domicílios com um único morador, de 9,38% para 19,44%, e 16,96% dos domicílios em 2022 eram ocupados por cônjuges sem filhos, reduzindo o número de moradores por residência de 2,90 para 2,26. Essa redução, porém, não é suficiente para explicar a totalidade do acréscimo de domicílios em Aracaju.

É observada, dessa maneira, uma oferta habitacional excessiva para o que é verificado em Aracaju, indicativo de um esforço para atrair novos residentes, investidores ou turistas para a cidade. Essa perspectiva é corroborada pelo crescimento acelerado do número de DPP não ocupados, de cerca de 77% em 12 anos, indicado na Tabela 11. Destaca-se especialmente a categoria dos não ocupados vagos, isto é, domicílios sem morador, com crescimento de 84% no período. Os dados sugerem, portanto, que de fato houve uma mudança no perfil das famílias e dos domicílios, com base no número crescente de domicílios ocupados, mas também indicam elevados valores de moradias ociosas.

Tabela 11 - Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes, por categoria, em Aracaju

		2010		2022		Evolução
<b>Total de Domicílios Particulares Permanentes</b>		<b>196.684</b>	<b>100,0%</b>	<b>266.598</b>	<b>100,0%</b>	<b>35,5%</b>
Ocupados		169.481	86,17%	218.513	81,96%	28,9%
Não Ocupados	Vagos	18.936	9,63%	34.798	13,05%	83,8%
	Uso Ocasional	8.267	4,20%	13.287	4,98%	60,7%
	<b>Total</b>	<b>27.203</b>	<b>13,83%</b>	<b>48.085</b>	<b>18,04%</b>	<b>76,8%</b>

Fonte: IBGE (2012, 2023)

O aumento dos domicílios particulares permanentes vagos e de uso ocasional não é uma exclusividade aracajuana. Se houve um crescimento de 34% de domicílios no país entre os dois censos, representando um ganho de cerca de 23,2 milhões de unidades, o aumento dos domicílios não ocupados foi de 80%. Totalizou-se, dessa forma, 11,4 milhões de DPP vagos, que apresentaram um aumento de 87%, e 6,7 milhões de uso ocasional, que cresceram 70% no período (IBGE, 2023).

A análise da ocorrência de DPP não ocupados faz-se especialmente significativa nos bairros da orla marítima, nos quais há uma maior interferência do setor turístico, conforme será explorado posteriormente. Para estes locais, apresentados na Tabela 12, nota-se uma produção de domicílios mais prolífica

com relação ao panorama geral do município e, embora seja possível observar que os domicílios não ocupados também aumentaram em número, esse aumento ocorreu em um patamar reduzido na Atalaia e, principalmente, na Zona de Expansão. Em seguida, a Figura 32 ilustra a espacialização dos domicílios não ocupados em Aracaju, conforme o censo de 2022, reforçando o aspecto territorial desta categoria.

Tabela 12 - Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes, por categoria, nos bairros da orla marítima entre 2010 e 2022 em Aracaju

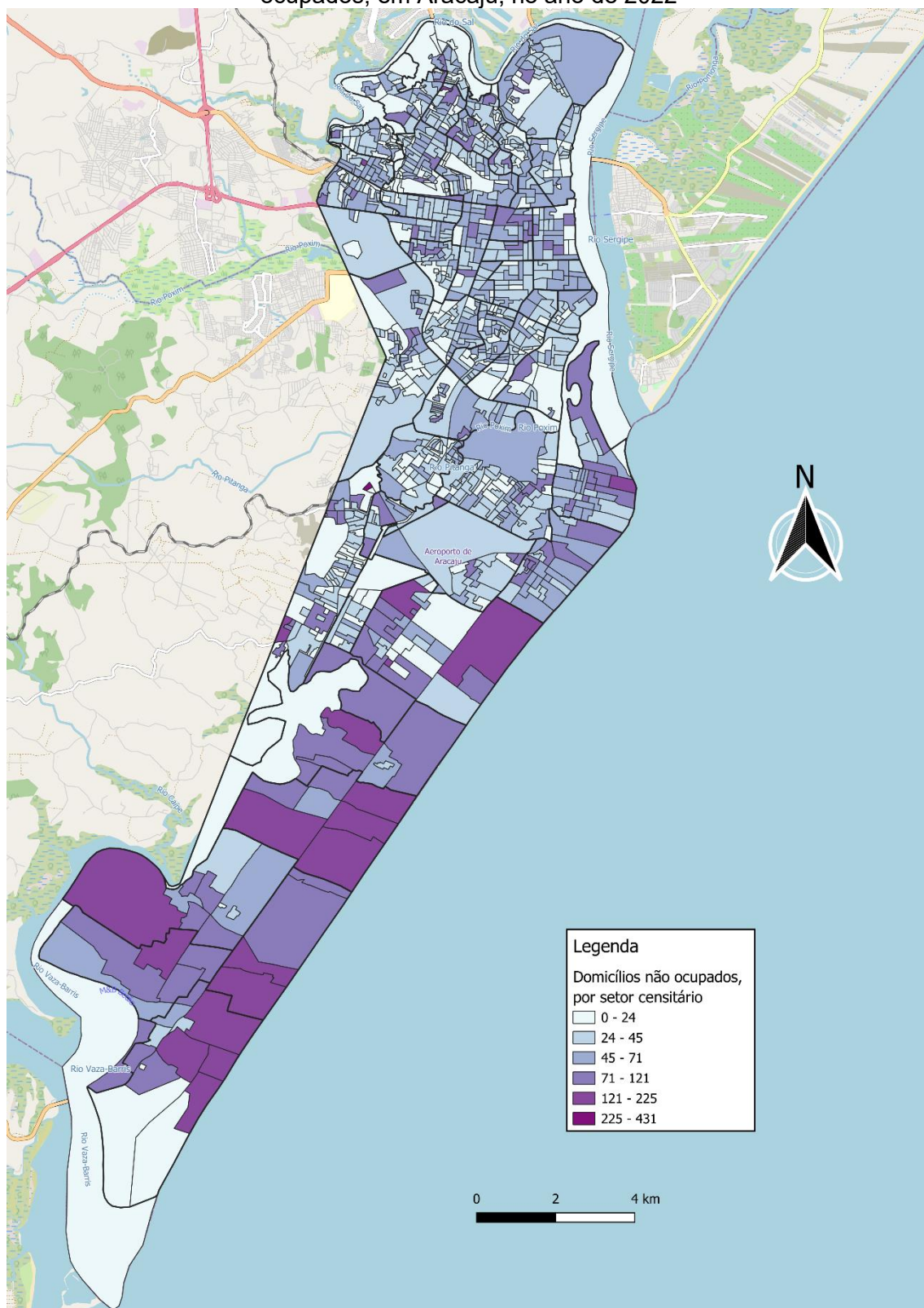
		2010		2022 <sup>31</sup>		Evolução	
Atalaia	<b>Domicílios Particulares Permanentes</b>	<b>4.786</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.395</b>	<b>100,0%</b>	<b>54,5%</b>	
	Ocupados	3.783	79,04%	5.731	77,50%	51,5%	
	Não Ocupados	Vagos	611	12,77%	N/A	-	-
		Uso Ocasional	392	8,19%	N/A	-	-
	<b>Total</b>	<b>1.003</b>	<b>20,96%</b>	<b>1.664</b>	<b>22,50%</b>	<b>65,9%</b>	
Coroa do Meio	<b>Domicílios Particulares Permanentes</b>	<b>6.679</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.560</b>	<b>100,0%</b>	<b>43,1%</b>	
	Ocupados	5.587	83,65%	7.603	79,53%	36,1%	
	Não Ocupados	Vagos	673	10,08%	N/A	-	-
		Uso Ocasional	419	6,27%	N/A	-	-
	<b>Total</b>	<b>1.092</b>	<b>16,35%</b>	<b>1.957</b>	<b>20,47%</b>	<b>79,2%</b>	
Zona de Expansão <sup>32</sup>	<b>Domicílios Particulares Permanentes</b>	<b>12.874</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.095</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,3%</b>	
	Ocupados	8.325	64,67%	13.042	68,30%	56,7%	
	Não Ocupados	Vagos	1.561	12,13%	N/A	-	-
		Uso Ocasional	2.988	23,21%	N/A	-	-
	<b>Total</b>	<b>4.549</b>	<b>35,33%</b>	<b>6.053</b>	<b>31,70%</b>	<b>33,1%</b>	

Fonte: IBGE (2012, 2023)

<sup>31</sup> Não havia sido divulgada, no momento da elaboração deste trabalho, a distinção entre imóveis não ocupados vagos ou de uso ocasional discriminada por bairros ou setores censitários para o censo de 2022

<sup>32</sup> A antiga Zona de Expansão considerada na tabela atualmente é composta pelos bairros Aruana, Robalo, São José dos Naufragos, Gameleira, Mosqueiro, Areia Branca e Matapoã.

Figura 32 - Distribuição espacial de domicílios permanentes particulares não ocupados, em Aracaju, no ano de 2022



Fonte: IBGE (2023)

Observando especificamente a antiga Zona de Expansão Urbana, nota-se que o crescimento mais lento de domicílios não ocupados pode indicar uma

mudança de uso das segundas residências, convertidas em moradia permanente. A Tabela 13 na sequência contribui para essa análise, indicando uma taxa de crescimento anual da população superior à dos domicílios não ocupados, ou seja, o número de novos moradores na região da ZEU superou o de domicílios vagos ou de uso ocasional no período específico. A Coroa do Meio, em contrapartida, apresentou a maior disparidade entre os índices populacionais e de domicílios não ocupados, bem como a menor taxa de crescimento dos DPP no bairro.

Tabela 13 - Taxas de crescimento anual para domicílios ocupados, não ocupados e população, entre 2010 e 2022

<b>Bairro</b>	<b>Coroa do Meio</b>	<b>Atalaia</b>	<b>Zona de Expansão</b>
<b>DPP Ocupados em 2010</b>	5.587	3.783	8.325
<b>DPP Ocupados em 2022</b>	7.603	5.731	13.042
<b>Taxa de Crescimento Anual</b>	2,60%	3,52%	3,81%
<b>DPP Não Ocupados em 2010</b>	1.092	1.003	4.549
<b>DPP Não Ocupados em 2022</b>	1.957	1.664	6.053
<b>Taxa de Crescimento Anual</b>	4,98%	4,31%	2,41%
<b>População em 2010</b>	18.871	11.799	27.899
<b>População em 2022</b>	20.579	14.213	38.063
<b>Taxa de Crescimento Anual</b>	0,72%	1,56%	2,62%

Fonte: IBGE (2012, 2023)

Embora não responda pelo total de unidades, é possível relacionar o aumento do número de imóveis não ocupados ao conceito de vacância imobiliária que, em resumo, reflete a relação entre os espaços edificados vazios e o total de espaços edificados em uma determinada área (Bomfim, 2004). Observando os dados do censo, portanto, seria o correspondente a um índice entre os domicílios vagos e o estoque total. Nota-se, na Tabela 11, que o avanço dos imóveis vagos, bem como a sua proporção no estoque domiciliar total, foi significativamente superior aos valores apresentados para os domicílios de uso ocasional. A extrapolação dos dados, mantendo a evolução de 83,8% no número de domicílios permanentes vagos observados para o total da cidade de Aracaju, permite obter uma estimativa para os índices de vacância dos bairros, indicados na Tabela 14 apresentada na sequência. Ressalta-se que, segundo Bomfim (2004), o nível de vacância de 6,5% seria o valor ótimo para indicar um equilíbrio do mercado imobiliário residencial, conforme a oferta e demanda por domicílios; os valores observados em Aracaju estão acima desse índice.

Tabela 14 - Índices de Vacância estimados para os bairros da orla marítima de Aracaju

	2010			2022		
	DPP	Vagos	Vacância (%)	DPP	Vagos	Vacância (%)
<b>Aracaju</b>	<b>196.684</b>	<b>18.936</b>	<b>9,63%</b>	<b>266.598</b>	<b>34.798</b>	<b>13,05%</b>
<b>Atalaia</b>	4.786	611	12,77%	7.395	1.124	15,20%
<b>Coroa do Meio</b>	6.679	673	10,08%	9.560	1.237	12,94%
<b>Zona de Expansão</b>	12.874	1.561	12,13%	19.095	2.870	15,03%

**Nota:** A estimativa de domicílios vagos foi feita considerando o crescimento de 83,8% no número de domicílios dessa categoria no universo total de Aracaju. O valor foi adotado como índice de variação individual para os bairros.

Fonte: IBGE (2012, 2023)

Segundo Carty e Maia Costa (2017), vacância imobiliária deriva do conceito de vazio urbano, que corresponde a espaços vagos, isto é, sem uso e sem edificação, em meio à malha urbana constituída, e que decorre do crescimento urbano sem um adequado controle e planejamento por parte do poder público. Abre-se margem, dessa maneira, para que a iniciativa privada construa e ocupe os espaços urbanos construa e ocupe os espaços conforme o seu interesse mercadológico. Nesse sentido, destaca-se que, embora o Plano Diretor de Aracaju possibilite a aplicação de utilização compulsória e cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo sobre os imóveis subutilizados, estes são restritos aos imóveis localizados em Zonas de Adensamento Preferencial ou Áreas de Diretrizes Especiais, o que não contempla a região da orla marítima da cidade.

Analogamente, a vacância imobiliária, também tratada como vazios edificados, é resultado do abandono de espaços construídos devido à obsolescência tecnológica, normalmente localizados em áreas valorizadas, o que limita a sua reapropriação pelo mercado imobiliário, culminando na sua degradação (Carty e Maia Costa, 2017; Melo e Fagundes, 2020). Resgata-se, portanto, o processo de gentrificação descrito por Smith (1979), visto que a obsolescência, degradação e falta de manutenção do imóvel tende a decrescer o seu valor capitalizado, criando um *rent gap* que, quando suficientemente grande, é recuperado através da reabilitação e consequente gentrificação do local. Como apontado por Bomfim (2004, p. 17), “a vacância imobiliária está inter-relacionada com processos de reurbanização ou reabilitação urbana, e serve como indicador para a aplicação e o desenvolvimento destes processos”. Assim,

observa-se como o crescimento urbano e a sucessão de usos também definem a vacância imobiliária quando, por exemplo, uma residência unifamiliar é demolida para a construção de prédios de apartamentos (Bomfim, 2004).

É importante ressaltar que, em seus trabalhos, Melo e Fagundes (2020), Carty e Maia Costa (2017) e Bomfim (2004) orientam as suas análises para investigar o esvaziamento de áreas centrais de Ribeirão Preto, Campinas e São Paulo, respectivamente, e as movimentações da população de moradores destes locais devido à desvalorização da região. Em Aracaju, de maneira oposta e destacadamente nos bairros da orla marítima, há uma valorização da propriedade imobiliária devido às características do seu entorno, em especial a apropriação da paisagem litorânea. Essa apropriação se relaciona diretamente com as dinâmicas do turismo local e a sua interferência sobre as dinâmicas imobiliárias locais, conforme será explorado posteriormente nesse trabalho. Assim, o processo de criação de vazios edificados decorre, principalmente, da produção imobiliária prolífica nesta região, isto é, novos imóveis sendo produzidos para oferecer uma opção de extração de renda imobiliária, principalmente através do aluguel e da locação por temporada, da qual faz parte do Airbnb. Destaca-se ainda a produção de segundas residências e casas de veraneio, especialmente nos bairros que compunham a Zona de Expansão.

O estudo dos vazios edificados adquire importância significativa ao se considerar os índices de déficit habitacional, definido pela Fundação João Pinheiro (2024) como a quantidade de moradias necessárias para a solução de necessidades básicas habitacionais da população em determinado recorte temporal, seja referente ao estoque de moradias, seja em termos da precariedade e desgaste das edificações. Nota-se que, em princípio, a existência de vazios edificados nas cidades brasileiras enquanto há uma problemática de déficit habitacional no país é contraditória em si, não fosse o valor econômico e status de ativo financeiro adquirido pela moradia nas últimas décadas. O relatório da fundação descreve três dimensões componentes do déficit habitacional: as habitações precárias, sem condições de moradia adequada; a coabitação não desejada, por parte de famílias que buscam um domicílio unifamiliar sem sucesso; e ao ônus excessivo do aluguel urbano, quando o seu valor compromete a renda familiar em percentual acima dos 30%. Segundo a Fundação (2024, p. 8):

Cada componente [...] envolve soluções e políticas específicas. Por exemplo, incremento de estoque, reposição, realocação, mudança de uso, aluguel social etc. Além disso, cada componente se manifesta no território segundo diferentes padrões regionais, socioeconômicos, demográficos e culturais do Brasil.

Nesse contexto, observa-se que o déficit da Região Metropolitana de Aracaju em 2022 foi de 36.926 domicílios, isto é, 10,7% dos 346.123 domicílios particulares ocupados (englobando os domicílios particulares permanentes e os improvisados), embora o relatório não discrimine a contribuição de cada uma das cidades da região (Fundação João Pinheiro, 2024). A análise desses valores é aprofundada contrapondo-os aos dados de vazios edificados, apresentados na Tabela 15. Nela é possível notar que os domicílios vagos levantados somente na capital já seriam suficientes pela cobertura de 94,2% de todo o déficit da RMA, o que corrobora as limitações no acesso à moradia enquanto um bem social; a inclusão de segundas residências e casas de veraneio, identificadas como domicílios particulares de uso ocasional suplantaria em números as necessidades habitacionais na região.

Tabela 15 - Domicílios não ocupados e o déficit habitacional na RMA em 2022

<b>Tipo de Domicílio</b>	<b>Aracaju</b>	<b>Barra dos Coqueiros</b>	<b>São Cristóvão</b>	<b>Nossa Sra do Socorro</b>	<b>RMA</b>
Vagos	34.798	3.262	5.970	12.656	56.686
Uso Ocasional	13.287	2.371	4.316	3.043	23.017
<b>Total</b>	<b>48.085</b>	<b>5.633</b>	<b>10.286</b>	<b>15.699</b>	<b>79.703</b>
				<b>Déficit Habitacional</b>	<b>36.926</b>

Fonte: IBGE (2023); Fundação João Pinheiro (2024)

## 5.5. A DINÂMICA DO TURISMO EM ARACAJU

Silva (2019) indica que a dinâmica turística em Aracaju, assim como a sua produção econômica como um todo, teve forte influência do setor extrativista mineral: originalmente, a maior parte dos turistas regulares da cidade era motivada por negócios nesse setor, em detrimento de visitas por lazer. Essa

relação era evidenciada através dos próprios equipamentos de hospedagem, ao disporem de áreas dedicadas à realização de convenções e eventos.

Destaca-se, porém, como ponto de inflexão do setor turístico, o processo de urbanização da Orla de Atalaia, na década de 1990, que perpassa os bairros de Coroa do Meio e Atalaia. Nesse período, a faixa de mais de 4 km passou a priorizar o turismo, explorando a sua vocação para a exploração das paisagens de sol e praia, e a concentrar a instalação de equipamentos como bares, restaurantes, agências de turismo, e a maior parte dos leitos hoteleiros do estado de Sergipe (Silva, 2019).

Santos e Soares (2021) apontam que o bairro de Atalaia evoluiu de um povoado de pescadores, no início da urbanização aracajuana, para local de casas de veraneio de famílias abastadas nas décadas de 1960 e 1970, embora ainda apresentando diversos vazios urbanos; atender a essas famílias, bem como aos interesses do empresariado hoteleiro da cidade contribuiu para a definição do projeto urbanístico posterior. A valorização fundiária decorrente do projeto urbanístico suplantou, inclusive, os problemas de infraestrutura urbana local, ligados ao saneamento e pavimentação das ruas. Brito Junior et al. (2005) expandem a análise das contradições do processo ao apontar que a construção da nova centralidade na orla marítima de Aracaju foi produzida a partir de uma dinâmica de inclusão e exclusão de sujeitos e de destrato ambiental. Esse processo representa um exemplo evidente da gentrificação turística observada por Gotham (2005), que pressupunha a ação conjunta do Estado e empresas de entretenimento e consumo promovendo a gentrificação através do desenvolvimento turístico de um local. As mudanças de padrões de consumo iniciadas no período indicado continuam ocorrendo, com a implantação de restaurantes de rede como *Subway* e *McDonald's* e lojas de souvenirs, embora comércios e serviços locais ainda se sustentem, dado o apelo turístico cultural que possuem.

Atualmente, além da instalação de bares, restaurantes e hotéis citada, a Orla traz uma diversidade de equipamentos de lazer, como quadras poliesportivas, praça de eventos, feira de artesanato e parques infantis, além de um oceanário, mantido pela Fundação Projeto Tamar. A Figura 33, apresentada na sequência, ilustra alguns dos equipamentos presentes através de uma vista aérea parcial da Orla, em que é possível observar hotéis, restaurantes,

equipamentos esportivos como quadras de tênis, pista de skate, pista de motocross e kartódromo, além dos lagos artificiais mantidos no local. Observa-se que foram mantidos os aspectos definidos no Plano Diretor acerca do controle da ocupação da faixa de praia, segundo critérios paisagísticos elaborados à época.

Figura 33 - Vista aérea parcial da Orla de Atalaia



Fonte: Página akdronesbr no Instagram<sup>33</sup>

Configura-se, desse modo, a convergência entre a exploração do ambiente natural da paisagem de praia, das dunas e da vegetação nativa e a disponibilidade de infraestrutura e serviços turísticos que, relacionado com a expansão urbana apresentada, propiciam a ação da especulação imobiliária na região. Ressalta-se que o modo como decorreu o processo de urbanização da Orla ocasionou uma relação diferente da observada em outras cidades litorâneas:

---

<sup>33</sup> Disponível em: < <https://www.instagram.com/akdronesbr/p/C503mr8ro51/>>. Acesso em: 23 jul. 2024

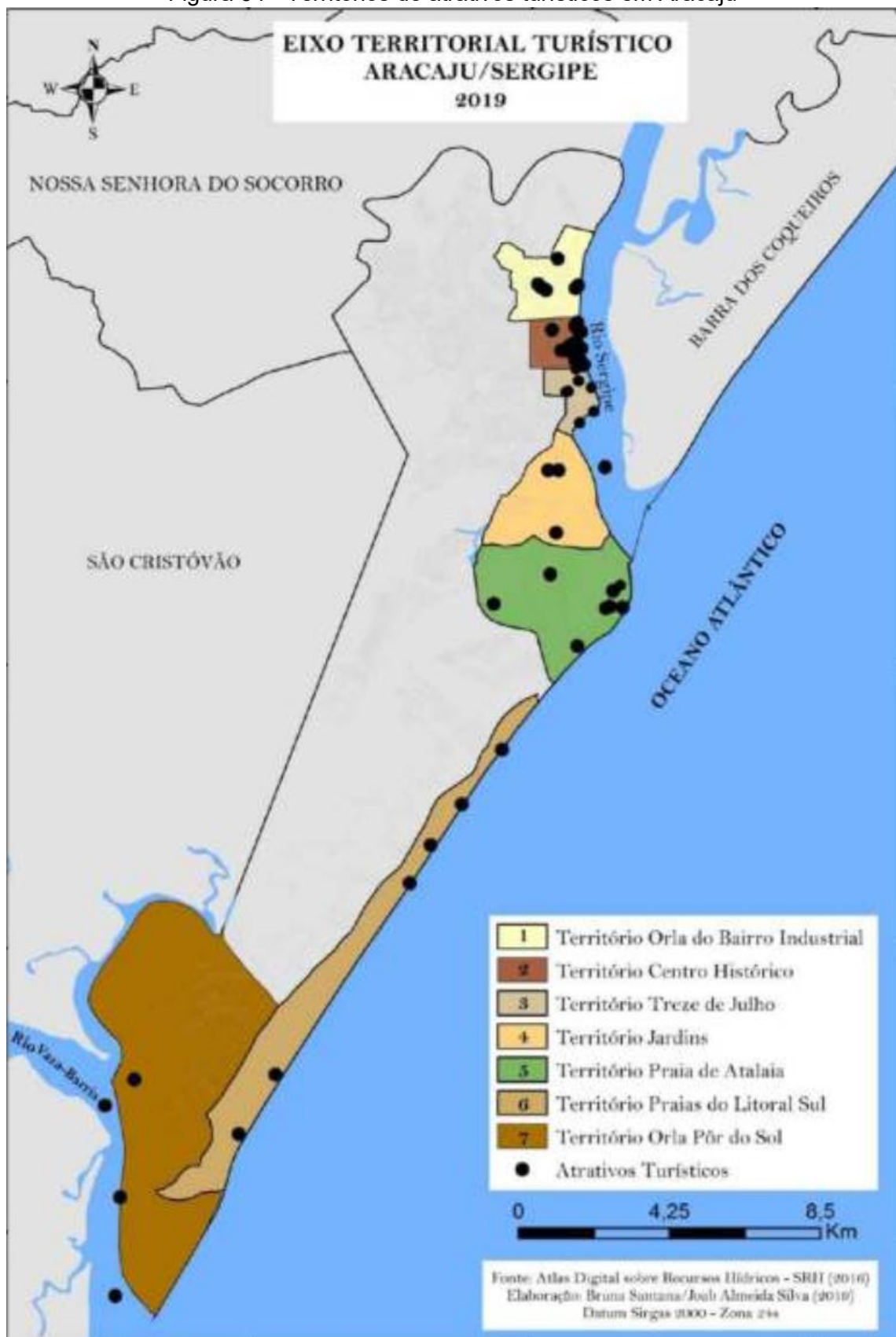
Ainda que carregado de críticas sobre a falta de elementos identitários, diferente de outros polos de desenvolvimento turístico no Nordeste, as transformações na praia de Atalaia trouxeram para o aracajuano novas perspectivas de uso da praia, com os equipamentos públicos de lazer instalados ali. Portanto, antes do adensamento turístico, houve pertencimento pelos residentes, provavelmente porque a urbanização da Orla não foi resultado da pressão de empresas, pelo contrário, a decisão de sua instalação, enquanto política pública, motivou a atração de investimentos para a área, concomitante ao uso dos residentes, de modo que a segregação, embora exista, não segue a tendência marcante de lugares praianos com baixa interação entre residentes e turistas (Silva, 2019, p. 187).

Refletindo a condição de “macrocefalia” econômica já apresentada neste trabalho, o turismo sergipano tem em Aracaju o seu centro de recepção, permanência e distribuição de fluxo para cidades do interior, principalmente devido à concentração da infraestrutura mencionada, o que contribui para a redução do dinamismo que o setor turístico tem o potencial de oferecer, inclusive através da absorção de benefícios de programas federais. Desse modo, a capital centraliza e agrega para si boa parte da demanda turística de todo o estado de Sergipe, especialmente por parte de visitantes de outros estados e estrangeiros, conforme indicado por Silva e Santos (2015).

Em sua tese, Silva (2019) aponta para a ausência de documentos institucionais voltados para o turismo em Aracaju, como um Plano Municipal de Turismo ou um Inventário da Oferta Turística, conforme estabelecidos pelo Plano Nacional de Turismo, o que acaba por limitar a competitividade turística local, o desenvolvimento de uma estratégia setorial e o diagnóstico do setor como um todo. Nesse sentido, ele é reforçado por Santos (2018) ao comentar que, embora o Estado seja o principal investidor na estruturação do setor turístico, não há uma estruturação do conhecimento sobre os resultados econômicos da atividade. O autor, portanto, busca consolidar informações de fontes secundárias difusas para compor a organização do turismo da cidade. Foram definidos, desse modo, sete territórios de atrativos turísticos, indicados na Figura 34, considerando as “relações de poder do Estado com a instalação dos diversos atrativos relacionados, a apropriação do fazer turístico pelo setor privado, a capacidade de atrair fluxo de turistas para consumir a sua produção, os conflitos entre os agentes da produção e as identidades que os compõem” (Silva, 2019, p. 159):

Praias do Litoral Sul; Praia de Atalaia; Orla Pôr do Sol; Jardins; Praia 13 de Julho; Centro Histórico; e Orlinha do Bairro Industrial. O autor destaca, ainda, as principais manifestações culturais que ocorrem na cidade, enquanto atrativos turísticos, apresentadas no Quadro 7.

Figura 34 - Territórios de atrativos turísticos em Aracaju



Fonte: Silva (2019)

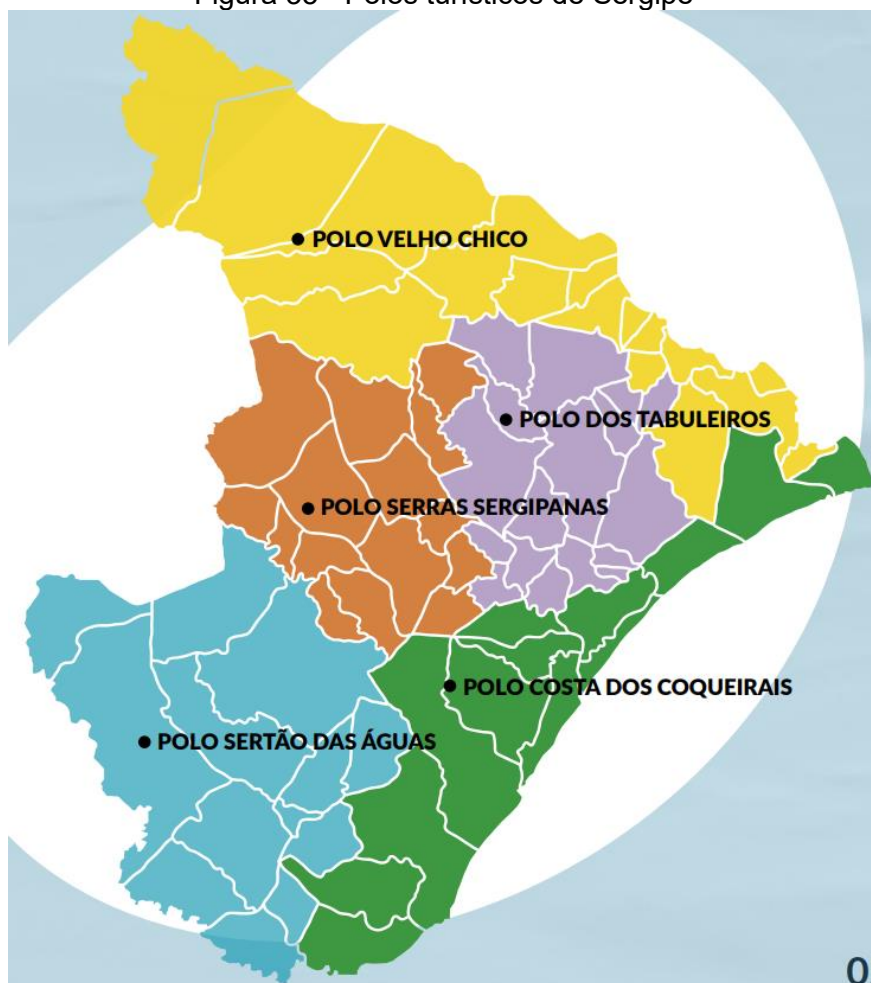
Quadro 7 - Principais manifestações culturais em Aracaju

<b>Trabalho</b>	<b>Religião</b>	<b>Festa/entretenimento</b>
Feira/Mercado Poesia, cordel, pregoeiros populares Contadores de histórias Renda Irlandesa Renda Filé Crochê Bordado (ponto cruz,, ponto cheio e vagonite) Retalhos Artesanato em palha e cipó	Santos Festejados (Nossa Senhora da Conceição, Bom Jesus) Candomblé e umbanda Fogaréu Paixão de Cristo Queima de Judas Lavagem Peregrinações Rezas e Benzimentos (presentes em todos os bairros)	Samba de Coco Samba de Pareia Capoeira (puxada de rede, dança guerreira, ritual do fogo e maculelê) Guerreiro Pífanos Trios Pé de Serra Voioleiros Música (filarmônica e grupos musicais) Carnaval Micareta/Festival de Verão) Festa Junina /Quadrilha junina Eventos agropecuários Festival do Carangueijo Festival de Arte Artes Cênicas

Fonte: Silva (2019)

Dada a centralidade de Aracaju no turismo estadual, algumas inferências podem ser feitas a partir da observação da demanda turística em Sergipe. Nesse sentido, o trabalho de Barbosa (2018), realizado em parceria com a Secretaria do Estado de Turismo, traz grande contribuição para o tema ao buscar identificar o perfil socioeconômico do turista, as suas motivações para viajar e para a escolha do destino, os seus comportamentos de consumo, perfil de gastos, imagem e satisfação com a visita ao estado, de acordo com o polo visitado (Costa dos Coqueirais, do qual Aracaju faz parte, ou Velho Chico), indicados na Figura 35.

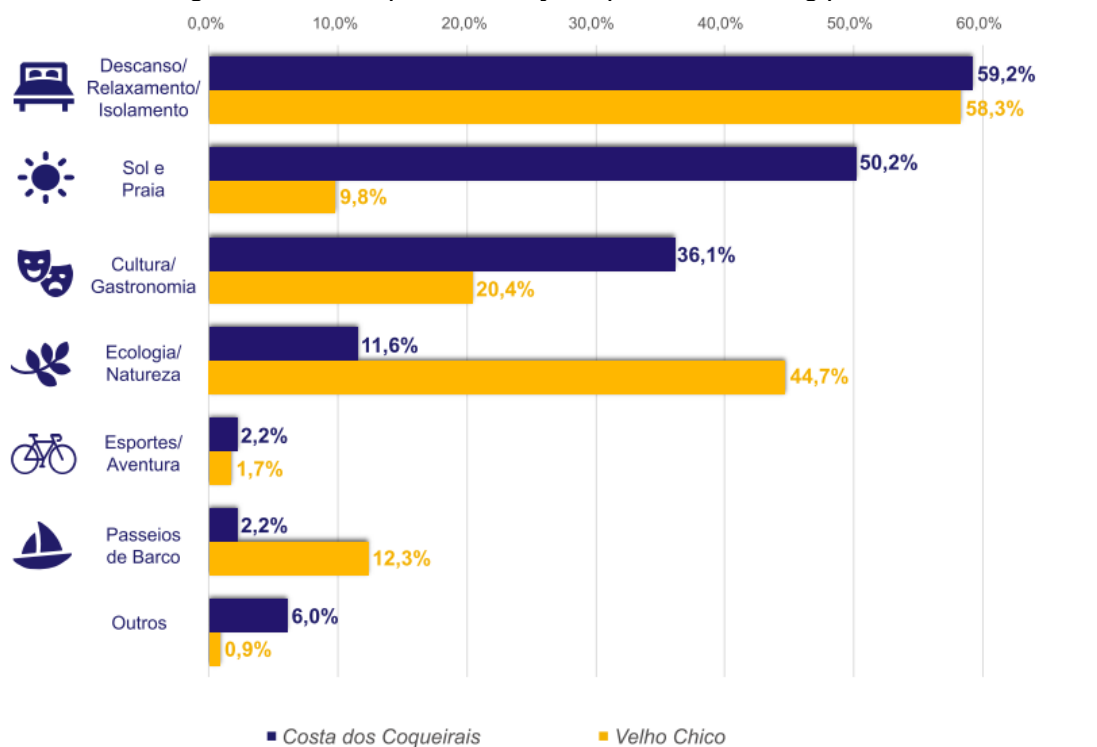
Figura 35 - Polos turísticos de Sergipe



Fonte: Secretaria de Estado do Turismo (SETUR, 2022)

Na pesquisa, Barbosa (2018) afirma que as principais motivações de viagens indicadas pelos visitantes do polo Costa dos Coqueirais foram Férias/Lazer/Diversão, com 57% das respostas, seguido por visita a parentes e amigos, com 20% e Negócios/Trabalho, com 5%, com a ressalva de que a pesquisa ter sido realizada em locais de atrativos turísticos e durante feriados prolongados pode ter influenciado os resultados. Dentre os que buscavam o lazer como motivação, foram buscadas categorias específicas para a visita, apresentadas na Figura 36, destacando-se que os relatos de amigos e parentes foram influentes para cerca de metade dos visitantes, indicando uma carência na divulgação institucionalizada. A Tabela 16 apresenta os principais estados emissores de turistas para o polo Costa dos Coqueirais, em linha com o apresentado por IBGE (2020) como regiões de influência de Aracaju, inclusive com o próprio estado de Sergipe como emissor de destaque.

Figura 36 - Principais motivações para visitar Sergipe a lazer



Fonte: Barbosa (2018)

Tabela 16 - Principais estados emissores de turistas para o polo Costa dos Coqueirais

<b>Estado</b>	<b>%</b>
Bahia	26,2
Sergipe	25,5
São Paulo	13,0
Rio de Janeiro	7,8
Alagoas	6,9

Fonte: Barbosa (2018) (adaptado pelo autor)

No contexto do turismo de sol e praia, destaca-se o território turístico identificado por Silva (2019) como Praias do Litoral Sul, localizado na Zona de Expansão e compreendendo as praias de Aruana, Robalo, Náufragos, Refúgio e Mosqueiro, numa faixa de praia de 17km de extensão marcada pela ocupação desordenada de barracas e quiosques que cumprem a função de bares e restaurantes no local. Na Figura 37 são ilustrados alguns recortes dessa região, nos quais é possível observar os vazios urbanos presentes e baixos índices de verticalização. Registra-se, nessa região, o avanço da produção de loteamentos fechados, conforme indicado anteriormente, implicando na especulação imobiliária em um bairro com infraestrutura urbana defasada. Recentemente, tem sido desenvolvidas obras de adequação urbanística por parte do governo do

estado sob o pretexto de implantar melhorias de lazer e turismo (Sergipe, 2022). Essas medidas reforçam a perspectiva apresentada por Santos (2018): a retórica ideológica de estimular o setor turístico acaba por contribuir com a especulação na região, visto que o capital imobiliário é beneficiário direto do desenvolvimento de infraestrutura urbana e do aumento do valor da terra decorrente desse processo.

Figura 37 - Vista aérea do Território Turístico Praias do Litoral Sul



Fonte: Sergipe (2022)

Ressalta-se que o trabalho de Barbosa (2018) necessita passar por uma revisão, de modo a estabelecer uma série histórica, além de buscar compreender os efeitos que as mudanças mais recentes trazidas pela informalização das hospedagens e transportes na economia do compartilhamento, exemplificados pelo Airbnb e Uber, exercem sobre as dinâmicas turísticas locais, bem como uma análise do impacto da pandemia do Covid-19. De todo modo, segue em destaque a centralidade de Aracaju no turismo estadual, especialmente com o desenvolvimento e melhorias das infraestruturas de transporte em direção ao interior do estado. Como Sergipe tem o tamanho reduzido com relação a outros estados da federação, os deslocamentos a partir da capital costumam ser de curta duração, limitando a demanda por uma infraestrutura turística nas cidades do interior (Santos, 2018). Isso também é exemplificado no trabalho de Barbosa (2018), ao indicar que três a cada quatro entrevistados não haviam pernoitado nas visitas ao Polo Velho Chico, evidenciando a prática do “bate-e-volta” na

região. Desse modo, os visitantes tendem a utilizar a capital como base para a realização de passeios no interior do estado.

## 6. AS DINÂMICAS DO AIRBNB EM ARACAJU

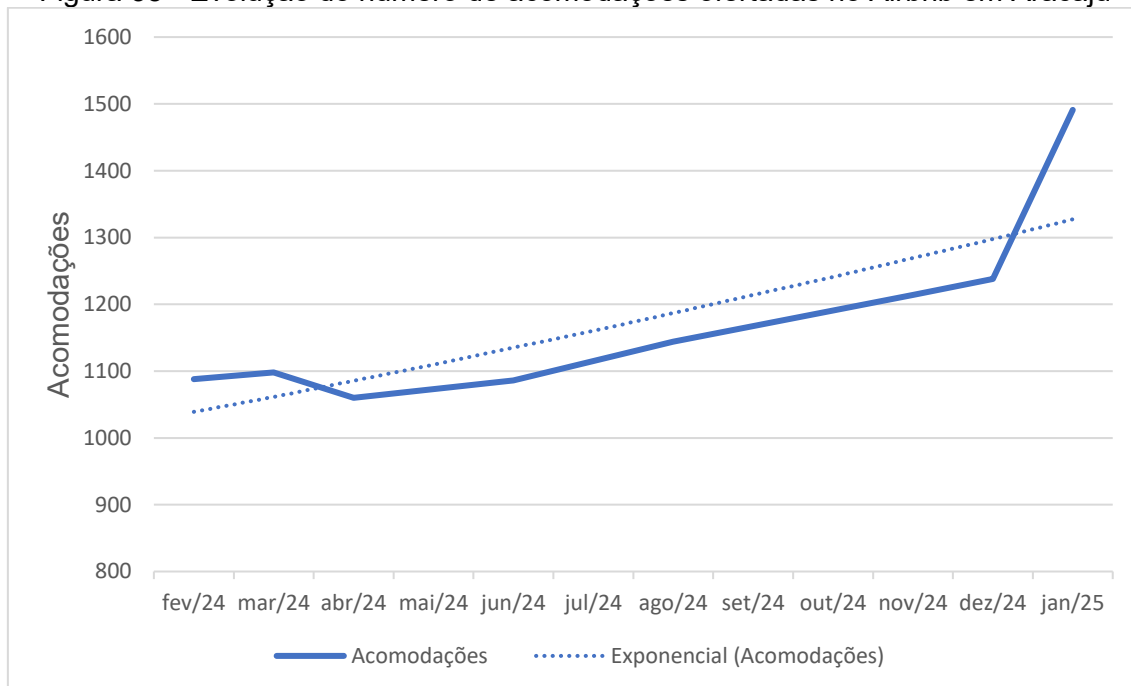
### 6.1. O PANORAMA DA OFERTA DO AIRBNB EM ARACAJU

O processo de *web scraping* permitiu o levantamento dos dados relacionados à plataforma do Airbnb e à sua operação em Aracaju. Os dados apresentados neste capítulo foram obtidos entre os meses de fevereiro de 2024 e janeiro de 2025, seguindo o procedimento apresentado anteriormente. Ressalta-se que os valores exatos apresentados são suscetíveis a variações devido a mudanças sazonais na demanda turística na cidade, à disponibilidade das acomodações no momento da obtenção dos dados e a alterações nas dinâmicas imobiliárias locais, como os lançamentos imobiliários e a participação de investidores imobiliários no processo. Dessa maneira, a presente discussão baseou-se, prioritariamente, em observar um panorama acerca da oferta do Airbnb e os seus padrões, em detrimento da precisão dos números absolutos.

De partida, o levantamento indicou 2.288 acomodações únicas na cidade, identificadas ao longo de todo o período de aquisição de dados. Note-se que não foram obtidas o total de acomodações em uma única extração de dados; conforme pode ser observado na Figura 38, as extrações mensais retornaram valores inferiores. O número total, portanto, é dado pela consolidação dessas extrações (excluindo-se as duplicatas) e a sua linha de tendência reflete a variação sazonal da plataforma, focada no período do verão, dado o interesse no turismo de sol e praia conforme indicou Barbosa (2018).

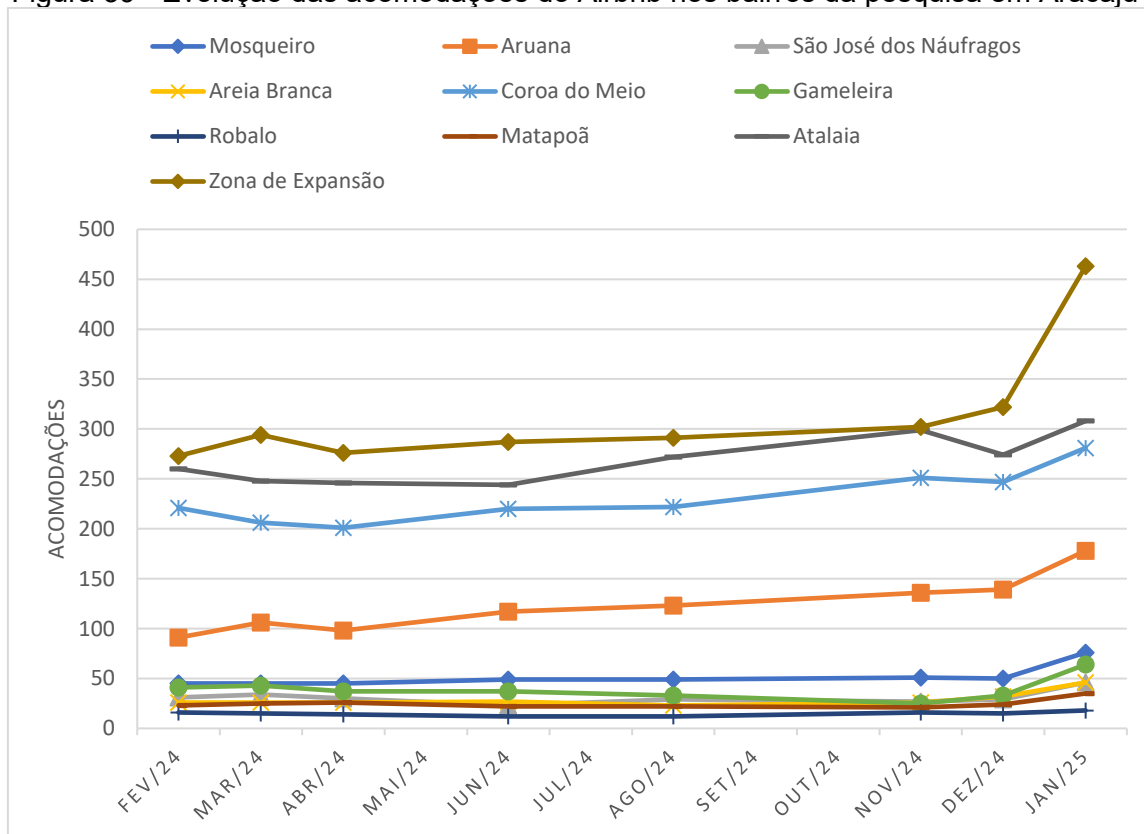
Em seguida, a Figura 39 apresenta a evolução do número de acomodações obtidos para os bairros de interesse desta pesquisa, isto é, os que compõem a orla marítima de Aracaju. Nota-se, mais uma vez, a sazonalidade da oferta, especialmente nos bairros da Zona de Expansão. Além disso, as variações mensais refletem também a disponibilidade de acomodações no momento da extração, seja por estarem locadas no momento da extração, seja por decisão do anfitrião de limitar o seu período de uso. Por fim, destaca-se que a tendência de crescimento apresentada na Figura 38 é acompanhada pela oferta indicada para os bairros; uma continuação das extrações seria importante para validar o impacto real da sazonalidade em contraste com o avanço da plataforma na cidade.

Figura 38 - Evolução do número de acomodações ofertadas no Airbnb em Aracaju



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Figura 39 - Evolução das acomodações do Airbnb nos bairros da pesquisa em Aracaju



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Essas 2.288 unidades ofertadas podem ser divididas por tipo de acomodação, conforme apresentado na Tabela 17. Nota-se que alocação por

temporada de espaços inteiros representa parcela significativa das listagens, indicando uma subtração no estoque de domicílios para o aluguel regular, de longa estadia. Estas são, em geral, acomodações que compõem a categoria de domicílios permanentes não ocupados, cuja vacância sugere um processo de hotelização da moradia. Nesse processo, o Airbnb é utilizado como modo de extrair um “prêmio” substancial quando comparado ao aluguel comum, isto é, criando um *rent gap* ao mesmo tempo em que oferece meios para fechá-lo (Lee, 2016; Smith, 1979; Wachsmuth e Weisler, 2018). Ele caracteriza, ainda, uma espécie de sobrelucro, no qual a renda fundiária e o seu princípio de monopólio do espaço contribuem para a definição do aluguel que pode ser extraído de uma propriedade (Paulani, 2016). Por outro lado, destaca-se a presença quase nula da categoria Quarto de Hotel. Embora existam outras listagens que se descrevem como uma acomodação em hotel, albergue ou pousada, estas não se caracterizam como tal na plataforma, indicando outros tipos de listagem, em especial os Quartos Inteiros, como pode ser observado no exemplo da Figura 40.

Tabela 17 - Listagens por tipo de acomodação em Aracaju

<b>Tipo de Acomodação</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual</b>
Espaço Inteiro	1.865	81,51%
Quarto Inteiro	399	17,44%
Quarto Compartilhado	21	0,92%
Quarto de Hotel	3	0,13%
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Figura 40 - Exemplo de acomodação em pousada identificada como Quarto no Airbnb

### Quarto em Aracaju, Brasil

1 cama · Banheiro dedicado

★ 4,61 · [28 comentários](#)



Hospede-se com Rodrigo

8 anos hospedando



**Quarto em suíte de hóspedes**

Um quarto só para você e acesso a espaços compartilhados.



**Paz e tranquilidade**

Os hóspedes dizem que esta acomodação fica em uma região tranquila.



**Amigos de quatro patas são bem-vindos**

Leve seus animais de estimação com você.

### Sobre este lugar

Seja bem-vindo à [Pousada Entre Amigos!](#)

Localizada no charmoso bairro de Atalaia, estamos a apenas 400 metros da deslumbrante orla de Aracaju.

Oferecemos confortáveis suítes, com ventilador, TV, banheiro ...

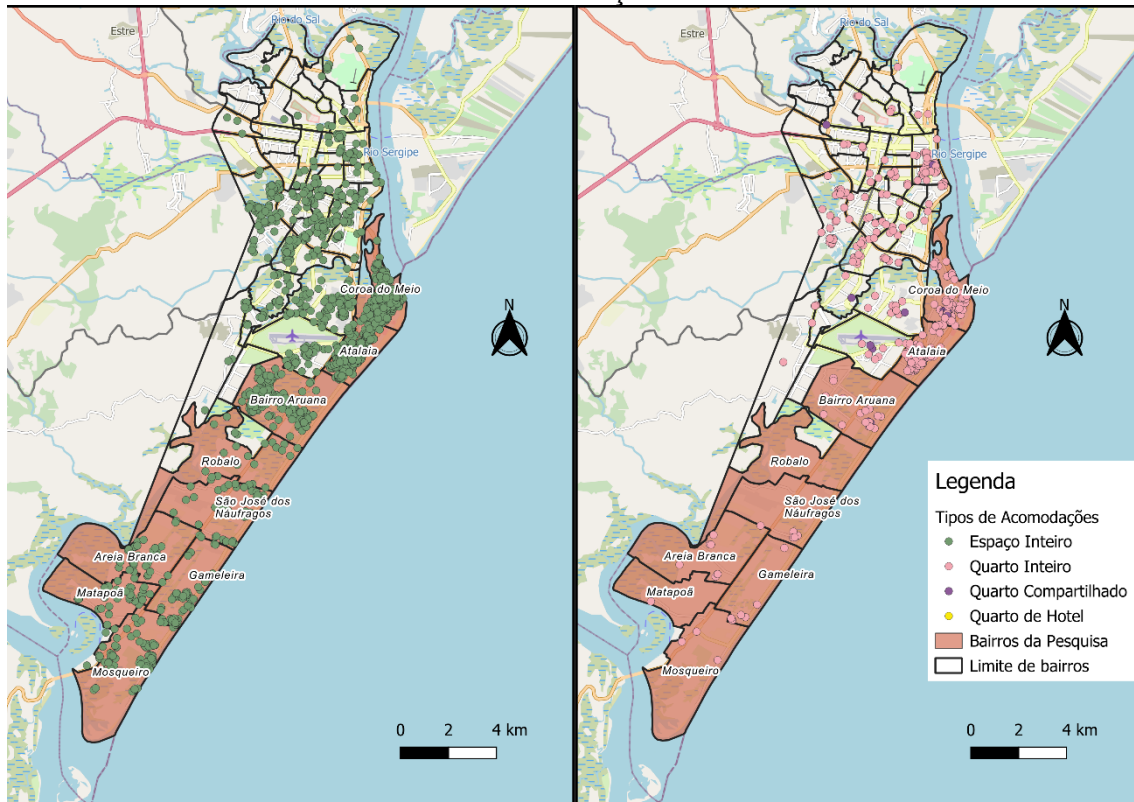
Fonte: Página da acomodação no Airbnb<sup>34</sup> (2025, grifo nosso)

Na sequência, é apresentada na Figura 41 a espacialização dessa oferta, elaborada a partir da consolidação dos dados obtidos nas extrações mensais, categorizadas conforme o tipo, e nas quais é possível visualizar a predominância dos bairros da orla marítima. Destacam-se os bairros de Atalaia e Coroa do Meio, com elevada concentração de acomodações, enquanto a oferta é mais distribuída espacialmente na antiga Zona de Expansão, reflexo também da grande área ocupada pelo bairro; individualizando a divisão atual, nota-se a Aruana com a maior concentração da região. Além disso, torna-se visível a predominância dos espaços inteiros sobre os demais tipos de acomodações em toda a cidade. O mapeamento permite notar também a presença concentrada da oferta de quartos individuais ao longo da Orla de Atalaia, o que pode estar

<sup>34</sup> Disponível em: <[www.airbnb.com.br/rooms/925960997047136508](http://www.airbnb.com.br/rooms/925960997047136508)>. Acesso em: 22 fev. 2025.

relacionado à oferta concentrada de hotéis na região, dentre outros fatores de atratividade na região.

Figura 41 - Espacialização consolidada da oferta do Airbnb em Aracaju por tipo de acomodação



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Os resultados do *web scraping* do Airbnb evidenciam, portanto, a interrelação entre o mercado imobiliário e o turístico em Aracaju, dentro do contexto apresentado por Santos (2018), para quem o turismo representa uma retórica ideológica para favorecer a especulação imobiliária no litoral aracajuano. Do mesmo modo, os resultados reforçam a análise de Wijburg et al. (2024) ao identificar um modelo de capitalismo rentista orientado pelo turismo, com a ressignificação de residências para atenderem a demandas turísticas como forma de diversificação de investimentos, e que tem como consequência a transformação do ambiente construído, do uso do solo e da mobilidade urbana, principalmente (Davidson e Infranca, 2016).

A Tabela 18 na sequência apresenta os principais bairros da cidade no que se refere à quantidade de acomodações ofertadas através da plataforma, destacando-se como a antiga Zona de Expansão, Atalaia e Coroa do Meio se sobressaem na comparação com os demais bairros da cidade; na Figura 42,

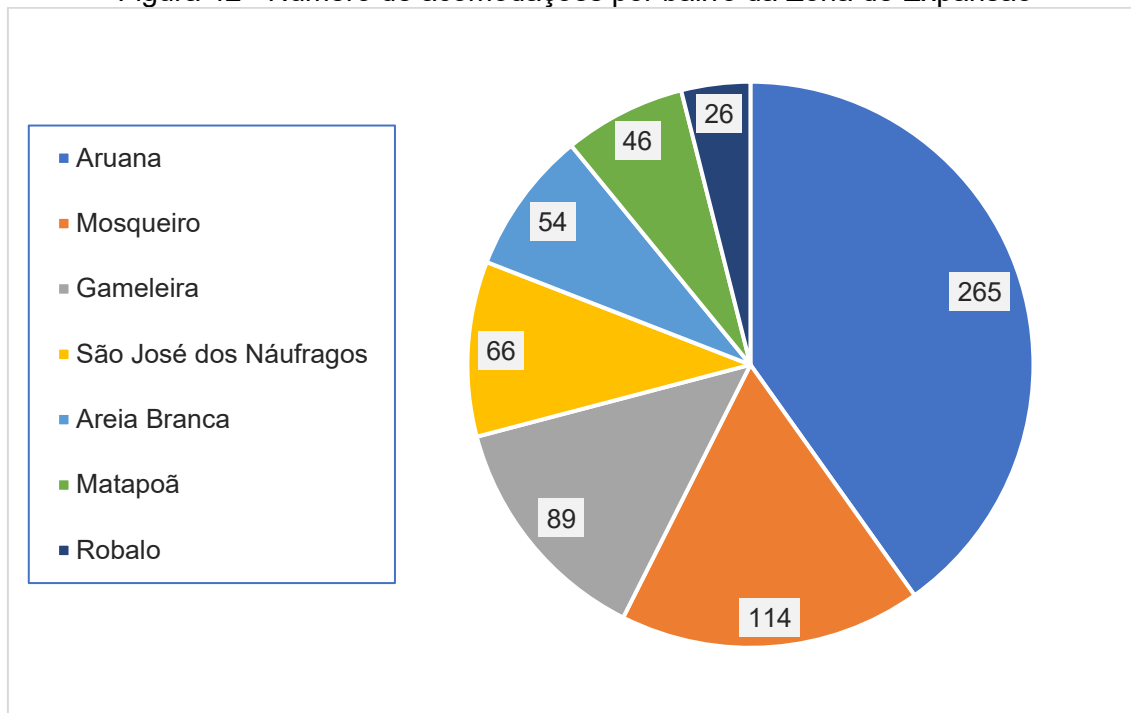
observa-se a discriminação da Zona de Expansão considerando os bairros atuais. Essa verificação da concentração contribui para a validação e dá continuidade aos dados apresentados por Barbosa (2018), sugerindo o turismo de sol e praia como um dos principais motivos para visitar Aracaju. Por outro lado, a sobreposição dessa oferta com os territórios turísticos identificados por Silva (2019) indicam que, embora sejam definidos 7 territórios turísticos na cidade, os territórios Praia de Atalaia, Praias do Litoral Sul e Orla Pôr do Sol exercem uma atratividade desproporcional com relação aos demais. Esses territórios, em especial os dois primeiros, apresentam uma oferta de bares, restaurantes e quiosques à beira do mar que contribuem para essa atratividade.

Tabela 18 - Distribuição de acomodações para os principais bairros em Aracaju

<b>Bairros</b>	<b>Acomodações</b>	<b>Percentual na cidade</b>
Zona de Expansão	660	28,85%
Atalaia	476	20,80%
Coroa do Meio	423	18,49%
Jabotiana	110	4,81%
Farolândia	102	4,46%
Inácio Barbosa	100	4,37%
Aeroporto	63	2,75%
Luzia	44	1,92%
Grageru	39	1,70%
Centro	35	1,53%
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Figura 42 - Número de acomodações por bairro da Zona de Expansão



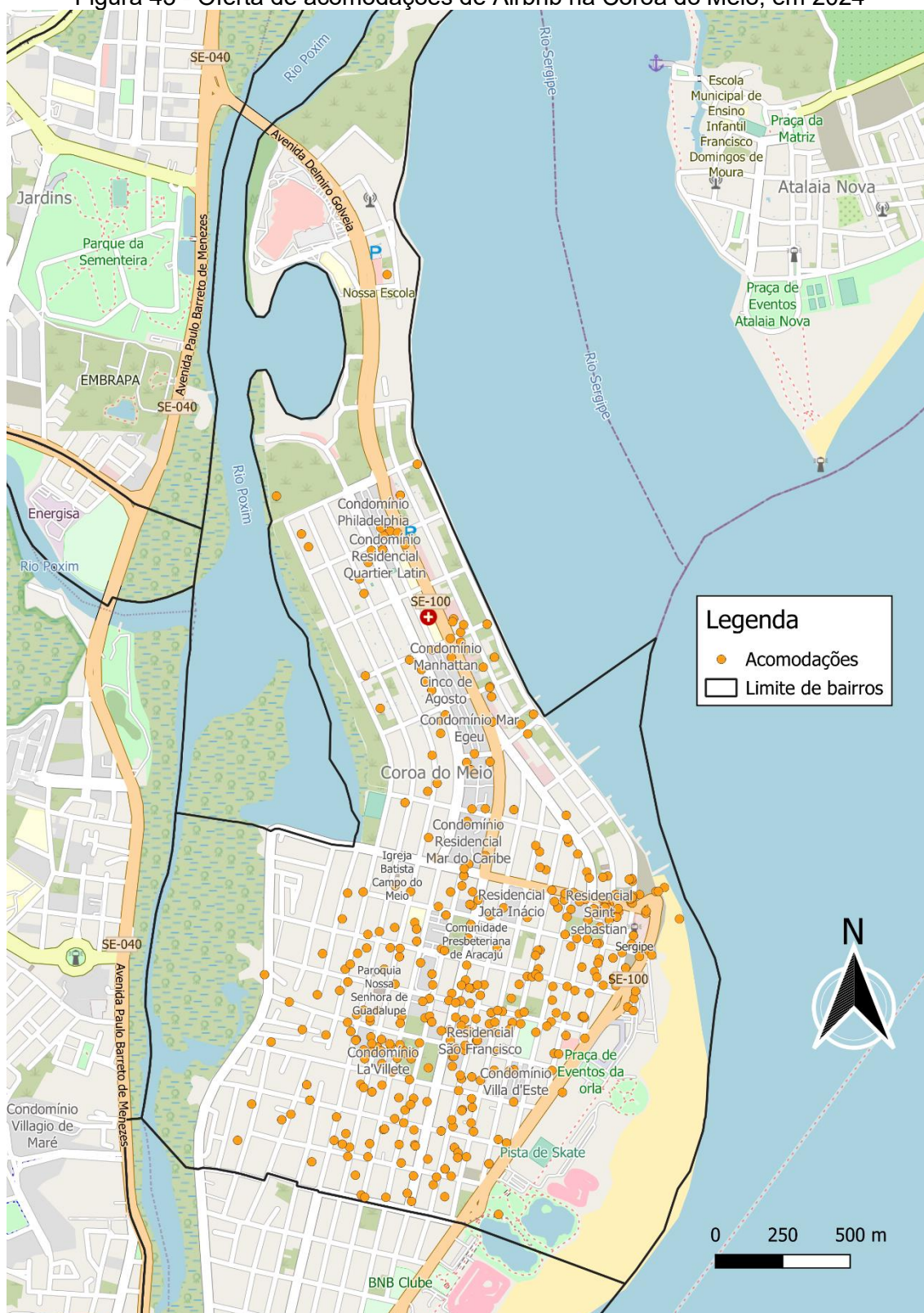
Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Observa-se, dessa maneira, a relação da oferta do Airbnb com a proximidade de atrativos turísticos enquanto principal definidor da sua localização. Para além da associação com o turismo na cidade, a relevância da Atalaia, Coroa do Meio e Aruana, em específico, sugere uma correlação entre a presença de listagens do Airbnb e a infraestrutura urbana e o acesso a bens e serviços presentes nesta região da orla marítima, onde há um adensamento maior. Isso contrasta com os demais bairros da Zona de Expansão, por exemplo, em que a oferta de acomodações é reduzida. Além disso, a verticalização identificada nesses bairros, conforme observado na Seção 5.4, facilita a concentração de listagens nos edifícios, e ratifica as dinâmicas de associação entre o capital imobiliário e o turístico na cidade, sugerindo uma atração da oferta por esses locais pela produção imobiliária destes locais.

A oferta de acomodações nos três bairros indicados é destacada nas Figura 43, 44 e 45 a seguir. Observa-se nas ilustrações que, na Coroa do Meio, as acomodações concentram-se na porção do bairro mais próxima da Orla de Atalaia e seus atrativos turísticos. No bairro de Atalaia, a oferta está presente em maior quantidade a sul da Avenida Rotary, sugerindo que o espaço mais visado da Orla é a proximidade da Passarela do Caranguejo. Já na Aruana, a

distribuição de acomodações apresentou uma característica um pouco mais difusa.

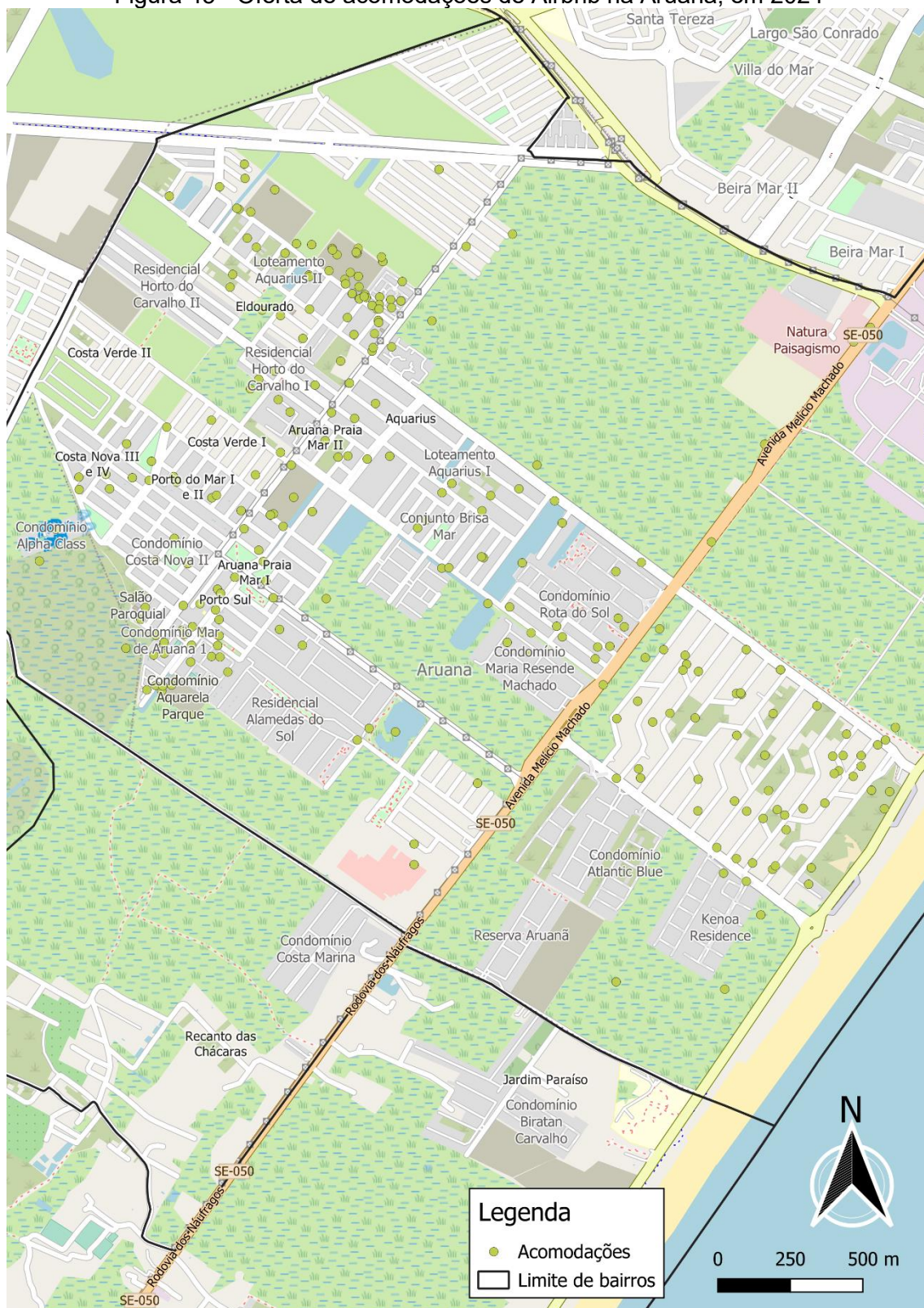
Figura 43 - Oferta de acomodações de Airbnb na Coroa do Meio, em 2024



Fonte: Elaboração própria, com base em dados coletados no site Airbnb (2025)



Figura 45 - Oferta de acomodações de Airbnb na Aruana, em 2024



Fonte: Elaboração própria, com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Além disso, também é notável a relação entre a espacialização das listagens da plataforma e o desenvolvimento urbano recente na cidade, em que

se destacam bairros como Farolândia, Inácio Barbosa e Jabotiana, principalmente enquanto focos de verticalização voltados para uma população de classe média (França, 2019a). A atenção dada pelos anfitriões a estes locais pode indicar a tendência da aquisição de propriedades para extração de renda através do aluguel (o *buy-to-let*), embora deva ser ressaltado que não foi esse o direcionamento principal buscado pelos proprietários de acomodações na cidade.

Por fim, é possível observar a ausência do Airbnb em bairros mais populares, em especial os da Zona Norte da cidade e os bairros de Santa Maria e 17 de Março, na Zona Sul, locais que não representam o foco do interesse do mercado imobiliário local, por não possibilitarem os maiores níveis possíveis de extração de renda imobiliária. Esses bairros também não absorvem, em termos de acomodações, o interesse turístico existente nestes locais, como o Centro Histórico e a Orlinha do Bairro Industrial (Silva, 2019). Os bairros da região central (Centro, Cirurgia, Treze de Julho e Salgado Filho, por exemplo), embora sejam regiões de renda domiciliar média maior, como verificado no mapa da Figura 26 também não absorvem a espacialização da oferta.

Observa-se, dessa maneira, o padrão de baixa penetração da plataforma em regiões de ocupação residencial já estabelecida, contrastando com bairros de crescimento mais recente, com uma presença intermediária a alta, no contexto da cidade, além dos locais com apelo turístico, que são o foco da oferta. Além disso, o padrão socioeconômico de distribuição da oferta do Airbnb em Aracaju é similar ao apresentado por Lee (2016), ao tratar de Los Angeles, em que bairros de classe média concentram os principais destinos de hóspedes. A Figura 46 a seguir apresenta espacialmente a concentração de acomodações nos bairros aracajuanos.

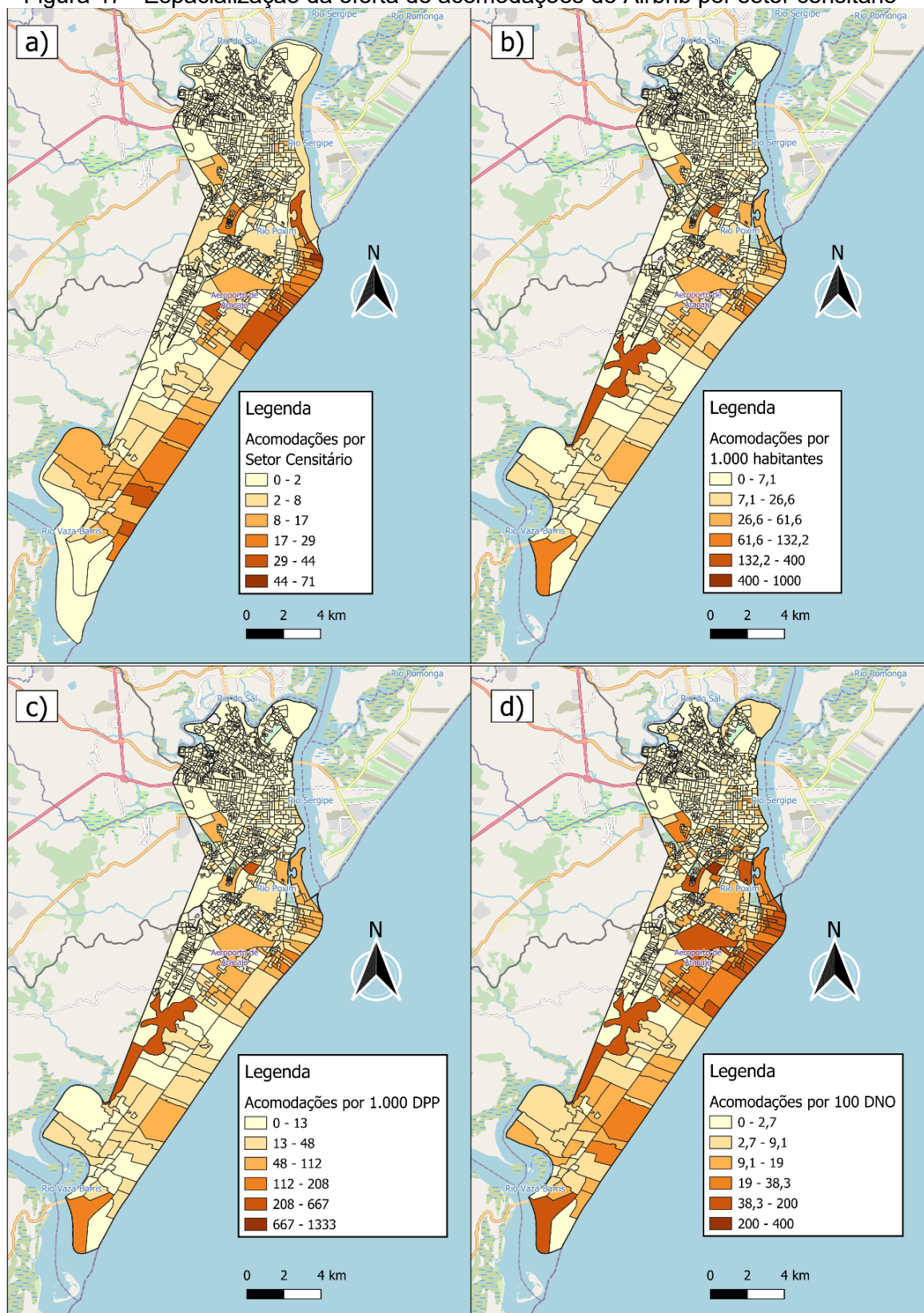


Através da ilustração da Figura 47, nota-se, mais uma vez, como a faixa litorânea prevalece enquanto fonte predominante da oferta de listagens na plataforma, com a principal concentração em números absolutos localizada nos bairros de Atalaia e Coroa do Meio. Ao contrastar o número de acomodações com os valores de população e de domicílios permanentes particulares, são obtidos resultados bastante similares entre si. Onde de fato observa-se um destaque maior é a visualização do percentual de domicílios não ocupados representado pelas acomodações do Airbnb, em que se verifica padrões de espacialização similares, porém com intensidades maiores de aproveitamento de unidades para esse uso.

É importante ressaltar que todos esses indicadores incluem os três tipos de acomodações: espaços inteiros, quartos inteiros e quartos compartilhados. Complementa-se, portanto, com a Tabela 19, que apresenta os principais bairros da cidade conforme a relação de acomodações do tipo espaço inteiro listadas no Airbnb, em comparação com o total de domicílios não ocupados (vagos ou de uso ocasional), por bairro da cidade.

Gil (2023), investigando a cidade de Valência, na Espanha, indicou que embora seja impossível determinar o número exato de remoções diretas de moradores devido à conversão de moradias em acomodações de locação por temporada, é possível estimar que os espaços inteiros correspondem, em geral, a domicílios retirados do estoque residencial dos bairros, implicando na perda de acesso a esses bens por parte de cerca de 9.000 habitantes. Adotando a mesma lógica, é possível afirmar que em Aracaju, considerando a média de 2,26 moradores por domicílio e o total de 1.132 espaços inteiros disponibilizados na plataforma nos bairros da orla, cerca de 2.560 habitantes deixam de ter acesso a moradia exclusivamente nessa região. Essa perda de acesso dos moradores locais a esses bairros pode ser relacionada, indiretamente, a processos de elevação de custos de aluguel, gentrificação e turistificação, conforme apontado anteriormente pela literatura (Horn e Merante, 2017; Lee, 2016; Yrigoy, 2016).

Figura 47 - Espacialização da oferta de acomodações do Airbnb por setor censitário



a) Acomodações por setor censitário, em números absolutos; b) Média de acomodações por 1.000 habitantes por setor censitário; c) Média de acomodações por 1.000 domicílios por setor censitário; d) Média de acomodações por 100 domicílios não ocupados. Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Tabela 19 - Relação entre espaços inteiros listados no Airbnb e os domicílios não ocupados, por bairro

<b>Bairro</b>	<b>Domicílios Não Ocupados</b>	<b>Espaços Inteiros Airbnb</b>	<b>Percentual</b>
Atalaia	1688	361	21,39%
Coroa do Meio	1981	341	17,21%
Gameleira	545	82	15,05%
Aruana	1753	237	13,52%
Mosqueiro	1269	111	8,75%
Matapoã	588	45	7,65%
São José dos Náufragos	815	60	7,36%
Aeroporto	729	52	7,13%
Inácio Barbosa	1155	81	7,01%
Areia Branca	716	43	6,01%
Salgado Filho	231	11	4,76%
Robalo	590	26	4,41%
Jabotiana	2073	81	3,91%
Grageru	886	33	3,72%
Farolândia	2546	89	3,50%

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025); IBGE (2023)

## 6.2. O PANORAMA DA DEMANDA DO AIRBNB EM ARACAJU

Uma vez que o Airbnb não indica diretamente o número de reservas realizadas em uma determinada listagem, a análise da demanda por hospedagens é inferida a partir da verificação da quantidade de avaliações, isto é, a quantidade de vezes que algum usuário classificou uma acomodação com uma nota. Conforme o funcionamento do site, só é possível realizar avaliações em listagens em que de fato concretizou-se a hospedagem, embora seja possível hospedar-se sem oferecer uma avaliação para a estadia. Assim, entende-se que o número de avaliações de uma acomodação pode não representar com exatidão o número de vezes que ela foi alugada, ao não evitar o subdimensionamento, mas que configura uma aproximação válida do valor real (Tambelli, 2020).

A frequência de uso do Airbnb em Aracaju é espacializada na Figura 48. Observa-se a similaridade com relação à oferta, com hóspedes buscando, prioritariamente, a proximidade com a orla marítima e a apropriação da paisagem natural litorânea como atrativo, mas também a disponibilidade de serviços oferecidas pelos bairros da Coroa do Meio, Atalaia e Aruana, principalmente, além da proximidade com o aeroporto. Nesse sentido, destaca-se a importância da Orla de Atalaia como principal atrativo turístico da cidade, com concentração

de serviços de viagens, bares, restaurantes, hotéis e um terminal de integração de transporte coletivo urbano. Além da Orla, ressalta-se as presenças dos shoppings Praia Sul, na Aruana, e Riomar, na Coroa do Meio, que tendem a atrair visitantes enquanto centralidades comerciais mais facilmente reconhecidas por turistas.

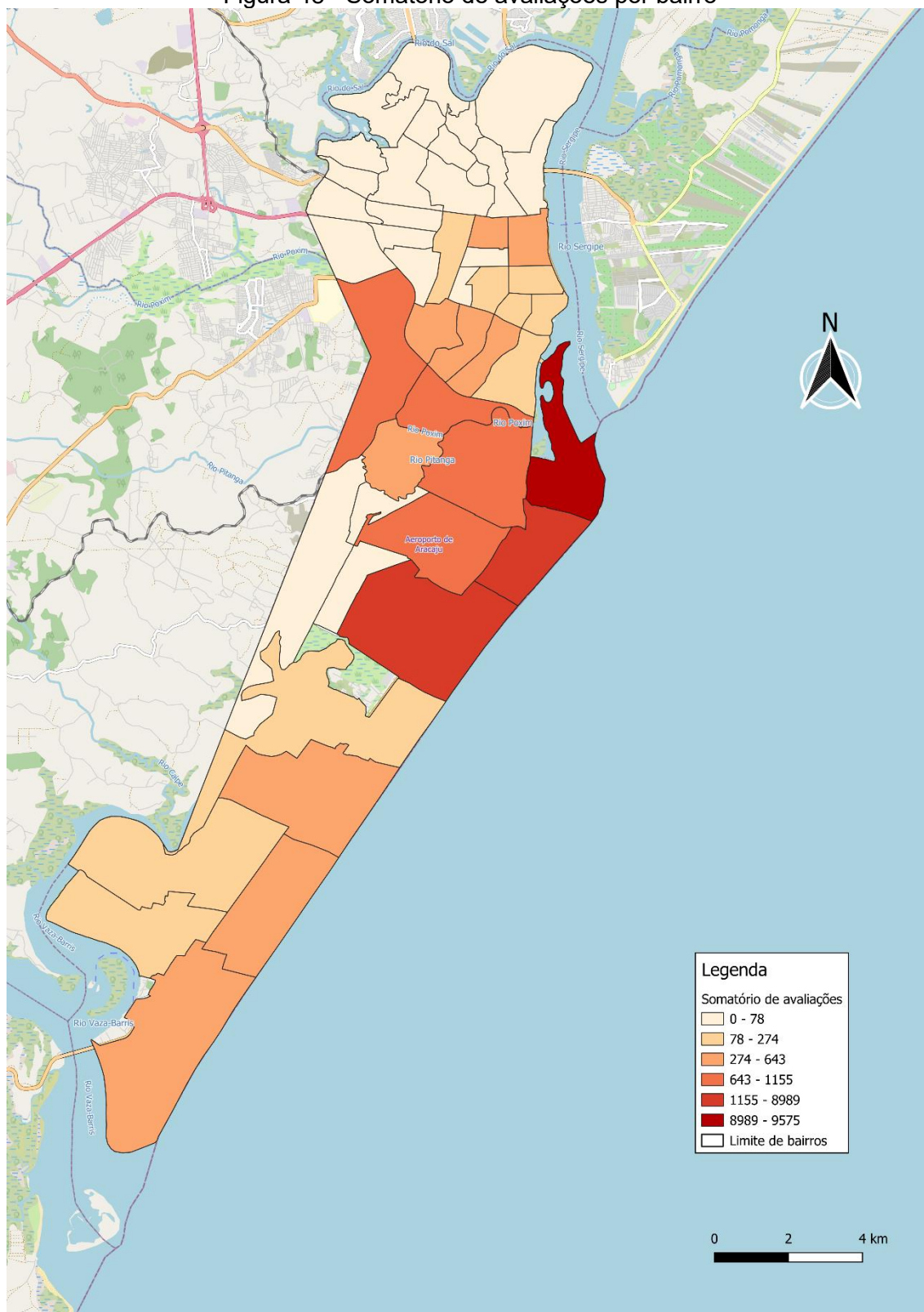
Para além da região litorânea da cidade, aponta-se ainda a maior inserção na malha urbana, em conjunto com uma infraestrutura decorrente do desenvolvimento urbano recente, oferecidas pelos bairros de Farolândia, Inácio Barbosa e Jabotiana como fonte de interesse por parte dos hóspedes na plataforma. Novamente, a Zona Norte da cidade apresenta números reduzidos de demanda por acomodações, apesar dos atrativos turísticos que apresenta, reforçando a relação de utilização da plataforma mais focada em bairros de classe média.

É importante destacar que, dada a baixa frequência de reserva de acomodações para além de regiões específicas da cidade, o *rent gap* criado pelo Airbnb não é concretizado. Nesse caso, o potencial de renda passível de ser obtido com o aluguel na plataforma não é de fato capitalizado, e a larga maioria dos anfitriões tende a não obter uma renda maior que a que seria obtida com a locação de suas acomodações no mercado residencial regular. Na prática, portanto, a plataforma pode reduzir os ganhos financeiros de anfitriões enquanto se baseia em promessas de criar uma renda extra para eles e “drena para fora da economia local um dinheiro que, de outra forma, permaneceria dentro dela”<sup>35</sup> (Davidson e Infranca, 2016, p. 261, tradução nossa).

---

<sup>35</sup> There remains the risk that sharing-economy platforms siphon money out of the local economy that would otherwise remain within it.

Figura 48 - Somatório de avaliações por bairro

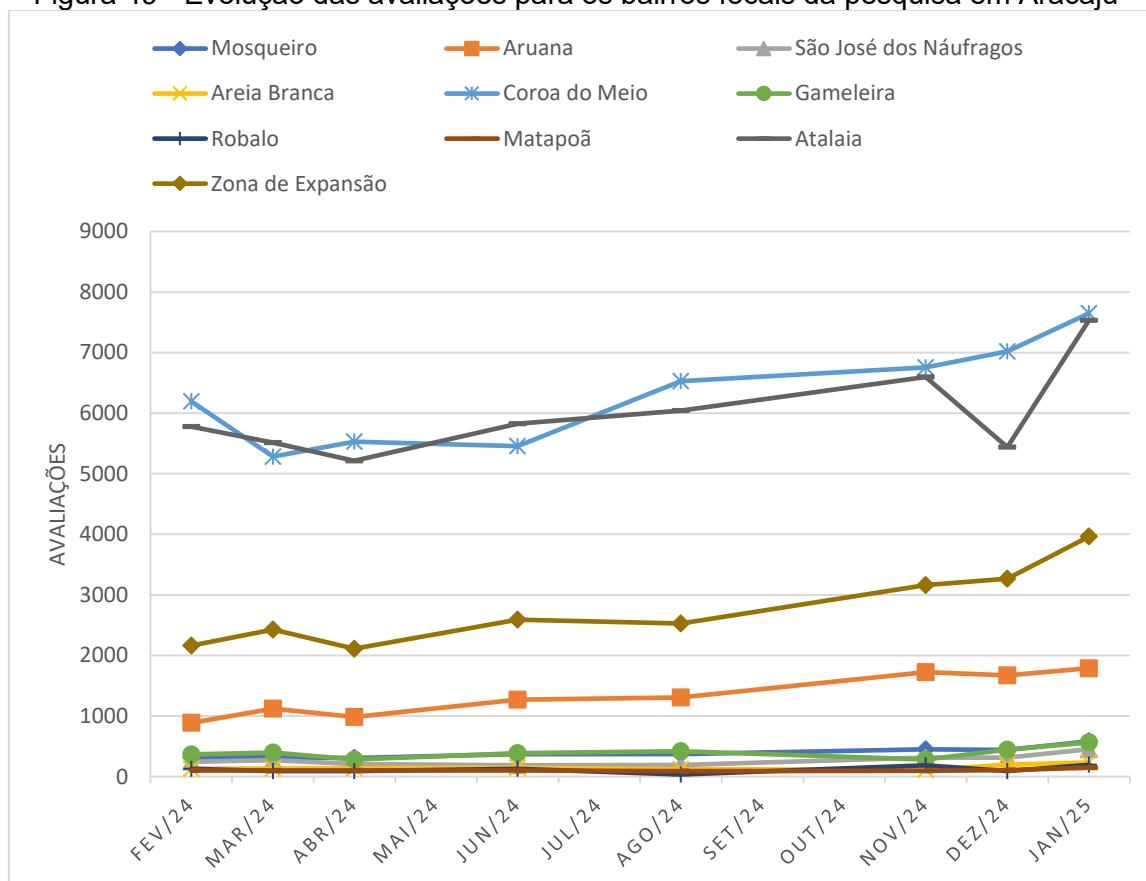


Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

A evolução da demanda por acomodações ao longo do período de extração pode ser observada na Figura 49 a seguir. Ela reflete o apresentado na

Figura 48, com a preferência dos hóspedes destacadamente direcionada para os bairros de Atalaia e Coroa do Meio e, em menor escala, Aruana. Os bairros da antiga Zona de Expansão, embora acumulem um elevado número de listagens, apresentam um número de avaliações inferior, indicando que, embora alinhada com a oferta, a procura por hospedagens responde também a outros critérios, conforme indicado anteriormente.

Figura 49 - Evolução das avaliações para os bairros focais da pesquisa em Aracaju



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

É, portanto, a partir das avaliações que se observa que os espaços inteiros representam o principal modo de hospedagem oferecido por parte dos anfitriões ao mesmo tempo em que representam a busca preferencial por parte dos hóspedes, seguidos por quartos inteiros e, por fim, quartos compartilhados, como indicado na Tabela 20. Desse modo, nota-se uma confluência entre a oferta e a demanda dos tipos de hospedagem.

Destaca-se que, segundo Barbosa (2018), a maior parcela dos turistas no estado estava viajando em família, (incluindo 41% dos entrevistados que afirmaram estar viajando com crianças de até 12 anos), o que pode contribuir

para justificar a atual predileção por uma acomodação de espaço inteiro em detrimento de quartos inteiros. Além disso, nota-se um estímulo por parte da própria plataforma, em peças publicitárias recentes, para que turistas optem por uma acomodação ofertada no *site* em detrimento de hospedagens tradicionais em hotéis (Airbnb, 2024b; c; d). Por fim, registra-se que os espaços inteiros, de modo geral, têm o valor da diária mais elevado quando comparado a quartos inteiros ou compartilhados e, visto que a plataforma extrai uma taxa percentual sobre o valor da reserva, torna-se conveniente para a empresa que a maior parte das reservas sejam efetuadas em anúncios que retornem uma receita maior. É possível observar, portanto, como as características da oferta de acomodações orienta a sua demanda.

Tabela 20 - Número de listagens e de avaliações por tipo de acomodação

<b>Tipo</b>	<b>Listagens</b>	<b>(%)</b>	<b>Avaliações</b>	<b>(%)</b>	<b>Média de avaliações por listagem</b>
<b>Espaço Inteiro</b>	1.865	81,5%	26.875	86,2%	14,4
<b>Quarto Inteiro</b>	399	17,4%	4.252	13,6%	10,7
<b>Quarto Compartilhado</b>	21	0,9%	27	0,1%	1,3
<b>Quarto de Hotel</b>	3	0,1%	25	0,1%	8,3
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.179</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,6</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

A sistematização dos dados de avaliações também permite observar o nível de concentração da demanda de hospedagens em poucas acomodações pela cidade. Na Tabela 21, apresentada a seguir, nota-se que quase metade do total de acomodações listadas na plataforma não tem nenhuma avaliação, acumulando 78,4% ao expandir o filtro para até dez avaliações. No outro extremo, apenas 41 listagens têm mais que 100 avaliações, indicando uma frequência de uso da plataforma bastante concentrada em algumas acomodações.

Tabela 21 - Quantitativo de listagens por faixa de número de avaliações

<b>Total de Avaliações</b>	<b>Listagens</b>	<b>Percentual</b>
0	951	41,6%
1 a 10	842	36,8%
11 a 50	307	13,4%
51 a 100	147	6,4%
101 ou mais	41	1,8%

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Observando especificamente as acomodações mais utilizadas, foram destacadas as 15 principais nesse quesito. O Quadro 8 apresentado na sequência traz a caracterização geral dessas listagens, em que é possível notar que 12 das 15 listagens são de espaços inteiros, reforçando a priorização dada a esse tipo. Visto que todas, exceto uma das acomodações, estão localizadas nos bairros de Atalaia ou Coroa do Meio, também é corroborado a tendência de espacialização da oferta, próxima da praia.

Quadro 8 - Caracterização das acomodações mais utilizadas em Aracaju

<b>ID</b>	<b>Tipo</b>	<b>Bairro</b>	<b>Avaliações</b>	<b>Nota Média</b>	<b>Valor da diária (R\$)</b>
<b>29603262</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	323	4,97	288
<b>31282330</b>	Espaço Inteiro	Atalaia	291	4,78	173
<b>9816971</b>	Quarto Inteiro	Coroa do Meio	246	4,96	81
<b>10968289</b>	Quarto Inteiro	Atalaia	237	4,96	103
<b>17248313</b>	Espaço Inteiro	Atalaia	234	4,77	253
<b>12853260</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	230	4,96	312
<b>25227557</b>	Espaço Inteiro	Atalaia	206	4,96	90
<b>23772673</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	205	4,97	460
<b>9380930</b>	Quarto Inteiro	Atalaia	198	4,92	60
<b>25229015</b>	Espaço Inteiro	Atalaia	196	4,96	90
<b>35289642</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	196	4,81	192
<b>47117018</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	196	4,96	187
<b>31068697</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	194	4,78	201
<b>51470078</b>	Espaço Inteiro	Coroa do Meio	193	4,97	321
<b>36107762</b>	Espaço Inteiro	Aeroporto	192	4,98	108

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

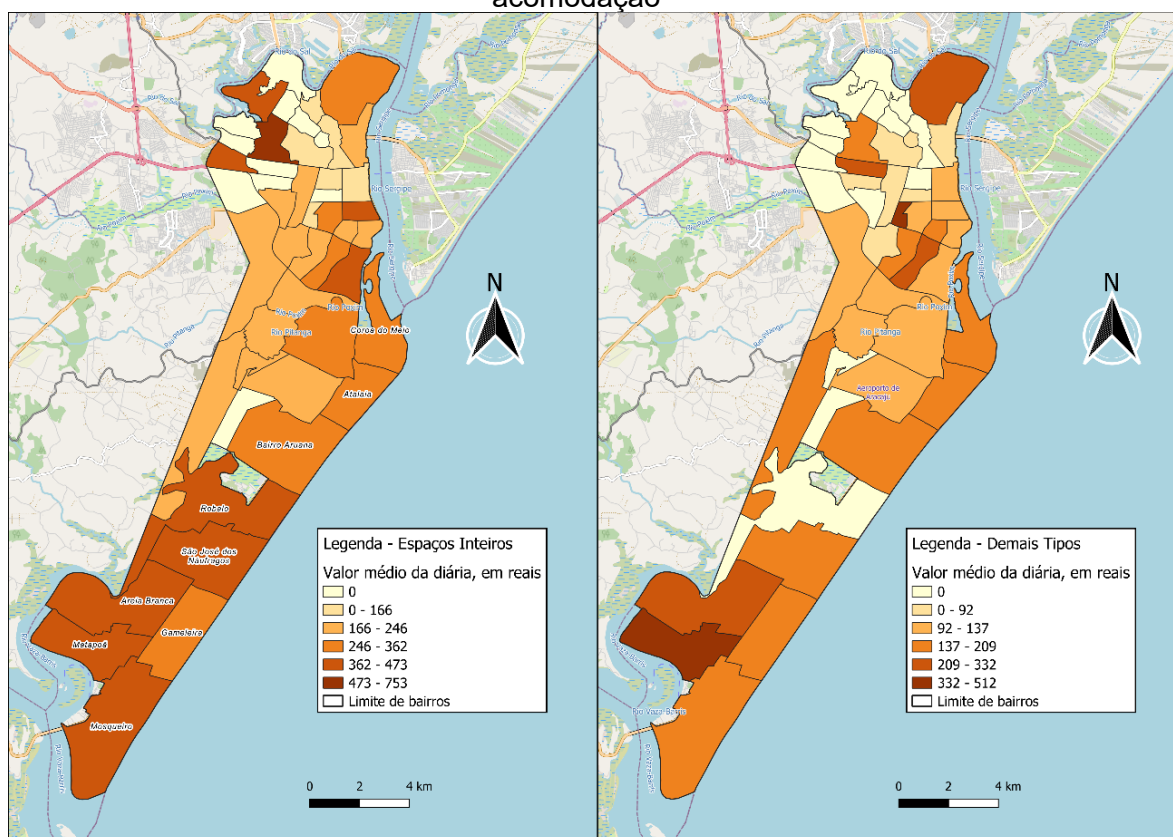
A proximidade da Orla de Atalaia é o principal atrativo destacado pelos anfitriões nas descrições dos seus espaços, assim como o acesso aos serviços da região e o conforto da acomodação.

Um aspecto importante para definição da demanda por acomodações é o valor da diária. Conforme comentado anteriormente, os espaços inteiros tendem a apresentar valores de diária mais elevados do que os demais tipos, já que

envolvem a locação de uma casa ou apartamento, e não de um quarto, o que é positivo para a plataforma, visto que a extração de renda efetiva é proporcional aos valores das transações entre anfitrião e hóspede.

Desse modo, a Figura 50 na sequência ilustra a espacialização das acomodações por bairro de Aracaju conforme o valor médio das diárias no local. Nela, é possível observar como as diárias mais altas são cobradas nos bairros da antiga Zona de Expansão, onde se localizam diversas casas de condomínios fechados, com as maiores áreas construídas. Isso possibilita a reunião de grupos maiores e provoca, por consequência, o seu valor de locação mais elevado. Os bairros de Atalaia, Aruana, Coroa do Meio e Farolândia compõem uma segunda faixa de preço, e as regiões de aceleração recente do desenvolvimento urbano, como Jabotiana, Farolândia e Inácio Barbosa, apresentam um patamar mais intermediário. Nota-se, também, como os bairros da Zona de Expansão apresentam, em geral, valores inferiores para o aluguel de quartos, refletindo a ocupação de casas inteiras na região.

Figura 50 - Valores de diária médios por bairro em Aracaju, conforme o tipo de acomodação



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

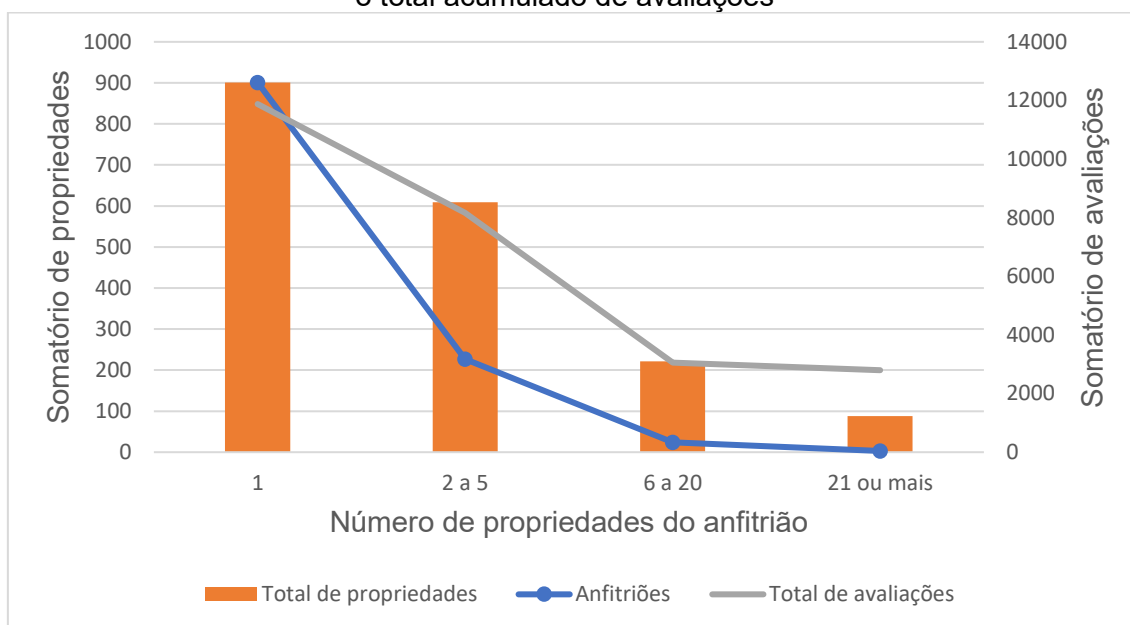
### 6.3. A PROFISSIONALIZAÇÃO DOS ANFITRIÕES

Ao direcionar a observação para os locadores das hospedagens, ou seja, os anfitriões da plataforma, constata-se que há cerca de 1.155 anfitriões atuando no Airbnb em Aracaju. Optou-se por adotar os patamares definidos por Gil e Sequera (2022), agrupando os anfitriões em quatro categorias: os que possuem uma única acomodação; os que possuem entre duas e cinco acomodações; os que tem entre 6 e 20 propriedades; e os que acumulam mais que 20 listagens.

Assim, a distribuição dos anfitriões conforme o número de listagens pelas quais são responsáveis é apresentada na Figura 51; nota-se que 901 anfitriões, ou 78% do total, possuem uma única acomodação, ou seja, são anfitriões considerados amadores, que estão disponibilizando um espaço ocioso para aluguel, seja ele um quarto, uma segunda residência ou a sua própria moradia, em seus períodos de ausência. Em seguida, 19,6% dos anfitriões possuem de 2 a 5 acomodações; 2,1%, ou 24 anfitriões, possuem entre 6 e 20 listagens na plataforma; e 3 anfitriões, ou 0,3% do total, possuem 21 ou mais propriedades.

Em contrapartida, o número acumulado das avaliações realizadas nas propriedades desses anfitriões indica uma frequência de uso significativamente superior, à medida em que avança o nível de profissionalização dos locadores. A média de uso passa de 13,2 avaliações por propriedade, no caso dos anfitriões com uma única listagem, para 31,8 para aqueles que tem mais do que 20 unidades listadas, em linha com o argumento de Bosma e van Doorn (2024), que sugere que os multiproprietários são mais ofertados pelo algoritmo da plataforma, em um modelo *asset-based* de favorecimento em busca de maiores índices de lucratividade.

Figura 51 - Número de anfitriões conforme a quantidade de acomodações ofertadas e o total acumulado de avaliações<sup>36</sup>



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

A concentração de avaliações nos anfitriões profissionalizados, ou seja, a frequência de uso de suas acomodações em geral superior à do restante, indica também a concentração de receita do uso da plataforma, limitando os ganhos dos anfitriões amadores e a distribuição das receitas do turismo pela sociedade (Lee, 2016; Yrigoy, 2016). Faz-se de interesse, desse modo, uma análise específica acerca dos maiores anfitriões da plataforma na cidade. Foi realizado um recorte focado nos anfitriões que possuem 10 ou mais propriedades, resultando em 11 usuários, responsáveis por 304 acomodações, apresentados no Quadro 9. Foram identificadas cinco empresas de gerenciamento de propriedades de locação por temporada, uma pousada e cinco anfitriões não identificados na plataforma como administradores profissionais<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> O Airbnb suspende as páginas das acomodações que ficam inativas por um determinado período temporal, o que limitou o acesso aos seus dados. Desse modo, a análise dos anfitriões não corresponde à totalidade de acomodações verificadas na cidade, alcançando 1.680 das 2.288 listagens.

<sup>37</sup> A identificação dos anfitriões foi feita com base na descrição fornecida na plataforma pelo próprio usuário; é possível que os anfitriões não identificados também sejam representantes de empresas gerenciadoras de locação, mas as limitações de acesso aos dados impedem uma conclusão assertiva sobre a condição desses usuários.

Quadro 9 - Caracterização dos principais anfitriões

Anfitrião	Identificação	Anos de Hospedagem	Propriedades	Avaliações
<b>Terrah Homes</b>	Empresa	9	46	2491
<b>Ewerton</b>	Empresa	6	27	1143
<b>Rodrigo</b>	Pousada	8	21	392
<b>Flat Fácil</b>	Empresa	4	16	506
<b>Gabriel</b>	Indivíduo	4	14	716
<b>Res. Temporada Aracaju</b>	Empresa	2	13	91
<b>Diego</b>	Indivíduo	1	13	171
<b>Laura</b>	Indivíduo	3	11	300
<b>Steffanni</b>	Indivíduo	7	10	19
<b>Rodrigo</b>	Empresa	6	10	499
<b>Mike</b>	Indivíduo	3	10	122

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Ressalta-se que as empresas destacadas nesse recorte são empresas locais da cidade, indicando uma baixa entrada de capital nacional ou internacional neste mercado. A atuação de todas é concentrada em Aracaju, porém com alcance além da cidade, gerenciando acomodações em outras cidades sergipanas como São Cristóvão, Barra dos Coqueiros e Itaporanga d'Ajuda, bem como unidades em Alagoas, Bahia, Goiás e São Paulo, em menor escala. Destaca-se, dessa maneira, a importância dos agentes locais na cadeia imobiliária da cidade e a exploração rentista decorrente da sua atuação.

A característica local dos principais anfitriões da cidade reflete a dinâmica apontada por Cavalcante et al. (2018) de que os processos de financeirização tendem a ocorrer de maneira menos aprofundada em municípios das regiões Norte e Nordeste, devido à menor concentração de agentes financeiros quando comparadas às regiões Sudeste, Sul e parte da Centro-Oeste. Desse modo, a relação do capital internacional com o mercado de aluguel por temporada em Aracaju se dá, majoritariamente, através da inserção da própria plataforma do Airbnb no circuito financeiro global. Além disso, também não foram identificadas relações diretas dessas empresas com construtoras, locais ou nacionais, capazes de direcionar a produção imobiliária para esse fim.

Por parte dos anfitriões sem identificação da condição de empresas, observa-se nesse recorte uma tendência de concentração de acomodações em um mesmo local, como apartamentos de um mesmo edifício ou kitnets situadas em um mesmo condomínio, o que pode ser um indicativo de um modelo de fato

rentista de obtenção de remuneração baseada na propriedade imobiliária. Não foi possível, porém, validar a propriedade dos apartamentos e casas anunciados.

A Tabela 22 permite observar como os padrões de apropriação da orla marítima são repetidos e intensificados entre os anfitriões profissionalizados: a soma das unidades localizadas nos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão acumula 76,35% do total desses locadores, valor superior aos 67,14% decorrente da análise do universo completo de anfitriões da cidade apresentado anteriormente na Tabela 18. Do mesmo modo, a demanda pelas acomodações desse grupo para esses bairros representa 72,2% do total.

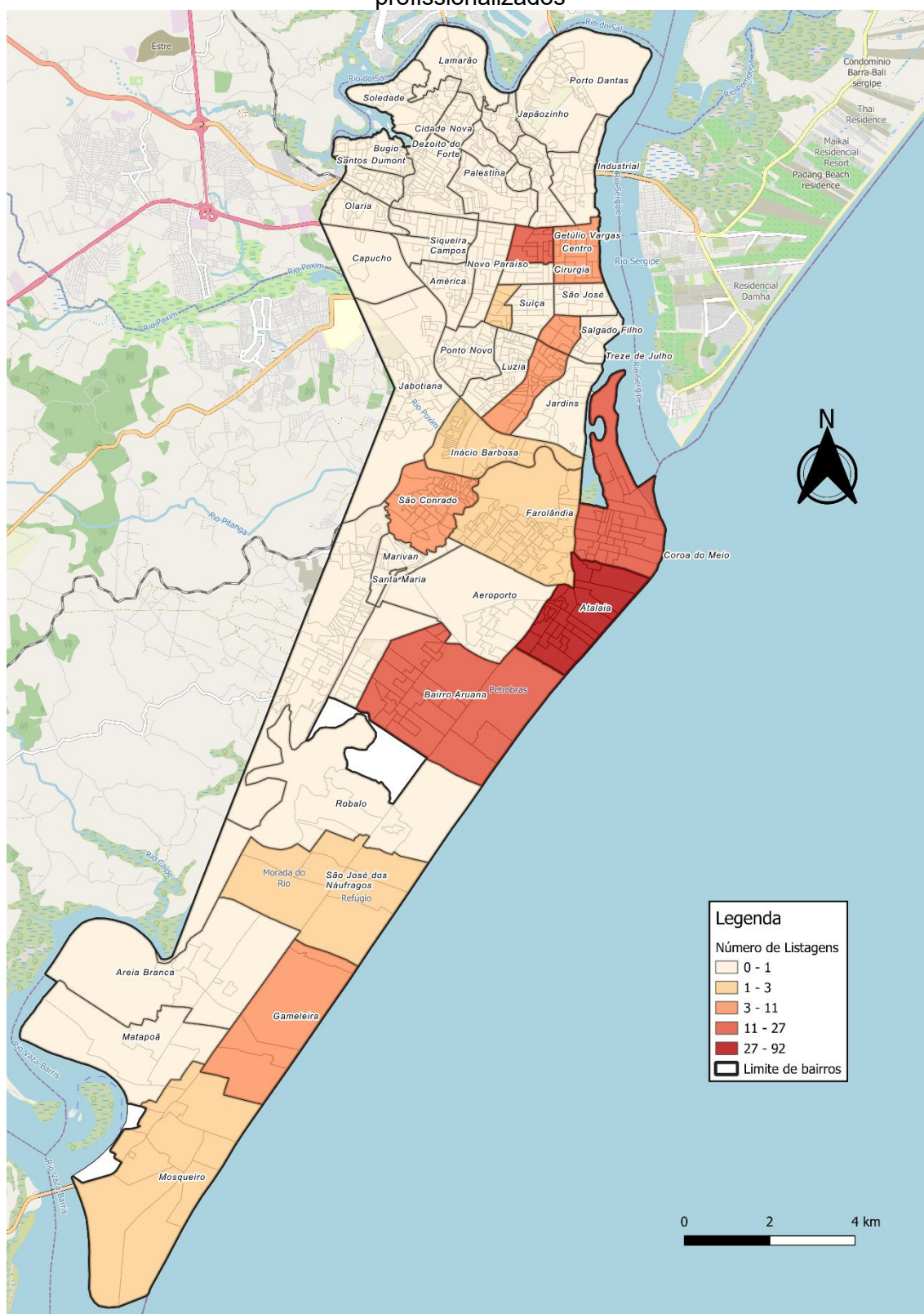
Tabela 22 - Acomodações dos 11 anfitriões profissionalizados destacados e suas avaliações, por bairro

<b>Bairro</b>	<b>Acomodações</b>	<b>Avaliações</b>
Atalaia	92	1285
Zona de Expansão	36	551
Coroa do Meio	27	1015
Getúlio Vargas	14	276
São Conrado	6	291
Centro	5	80
Salgado Filho	5	129
Grageru	5	157
Outros	13	164
<b>Total</b>	<b>203</b>	<b>3948</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

A espacialização da oferta de acomodações desses 11 anfitriões encontra-se apresentada na Figura 52 a seguir e reforça as análises de Gil (2023) e Gil e Sequera (2022), de que há uma tendência dos anfitriões com 6 ou mais acomodações de se especializar e ocupar os espaços mais valorizados em termos turísticos, passíveis de gerar lucros maiores, em contraste com os anfitriões amadores, que tendem a apresentar uma distribuição territorial mais espalhada nas suas acomodações.

Figura 52 - Espacialização da oferta de acomodações dos principais anfitriões profissionalizados



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Por fim, realiza-se também a análise inversa, indicada na Tabela 23, em que são observados os bairros de destaque desta pesquisa com relação à

presença de anfitriões multiproprietários. Destaca-se nessa análise o bairro de Atalaia, em que cerca de metade dos anfitriões do bairro possuem mais que uma acomodação listada na plataforma; Areia Branca, com 46,3%; e Coroa do Meio, somando 41,3% dos anfitriões. Com exceção do Robalo e Matapoã, com oferta de acomodações menor, os demais bairros mantêm um índice de profissionalização de anfitriões acima dos 30%. Ressalta-se que os anfitriões presentes nos bairros indicados podem possuir acomodações em outros locais da cidade.

Tabela 23 - Divisão de anfitriões conforme número de acomodações que controlam, nos bairros focais da pesquisa

<b>Bairro</b>	<b>Total de anfitriões</b>	<b>2 a 5 propriedades</b>	<b>(%)</b>	<b>Mais que 5 propriedades</b>	<b>(%)</b>
<b>Atalaia</b>	198	67	33,8%	31	15,7%
<b>Coroa do Meio</b>	230	78	33,9%	17	7,4%
<b>Aruana</b>	158	46	29,1%	12	7,6%
<b>Mosqueiro</b>	65	18	27,7%	5	7,7%
<b>Gameleira</b>	55	14	25,5%	5	9,1%
<b>São José dos Naufragos</b>	47	14	29,8%	4	8,5%
<b>Areia Branca</b>	41	14	34,1%	5	12,2%
<b>Matapoã</b>	34	7	20,6%	2	5,9%
<b>Robalo</b>	20	3	15,0%	2	10,0%

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Analogamente, é possível observar a contribuição desses anfitriões no total de acomodações disponibilizadas nesses bairros, indicada na Tabela 24. Novamente, destaca-se a Atalaia, com 63% das acomodações presentes na plataforma sendo disponibilizadas por anfitriões profissionalizados, Areia Branca, com 53,7% das acomodações, e Coroa do Meio, com 49,2%. Os bairros de Matapoã e Robalo apresentaram as menores participações de acomodações de posse de anfitriões profissionalizados. As duas tabelas contribuem para a identificação do nível de profissionalização de anfitriões na região, esclarecendo as regiões prioritárias de investimento através do Airbnb.

Tabela 24 - Divisão de acomodações conforme número de propriedades que seus anfitriões controlam, nos bairros focais da pesquisa

<b>Bairro</b>	<b>Total de acomodações</b>	<b>2 a 5 propriedades</b>	<b>(%)</b>	<b>Mais que 5 propriedades</b>	<b>(%)</b>
<b>Atalaia</b>	476	131	27,5%	170	35,7%
<b>Coroa do Meio</b>	423	139	32,9%	69	16,3%
<b>Aruana</b>	265	78	29,4%	35	13,2%
<b>Mosqueiro</b>	114	26	22,8%	13	11,4%
<b>Gameleira</b>	89	21	23,6%	22	24,7%
<b>São José dos Náufragos</b>	66	23	34,8%	7	10,6%
<b>Areia Branca</b>	54	19	35,2%	10	18,5%
<b>Matapoã</b>	46	12	26,1%	3	6,5%
<b>Robalo</b>	26	3	11,5%	2	7,7%

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados no site Airbnb (2025)

Os dados obtidos com o *web scraping* da plataforma permitem observar que a cidade de Aracaju apresenta uma presença significativa de acomodações de Airbnb, evidenciando o seu papel como capital regional e centralizadora de boa parte da demanda turística de todo o estado de Sergipe. Analisando especialmente os principais bairros impactados, nota-se a preferência pelo turismo de praia e sol nas visitas à cidade. As dinâmicas da sua participação, porém, são diversas; a maior oferta de serviços e infraestrutura turística e a inserção na malha urbana já consolidada tendem a ser fatores que favorecem a prioridade dada pelos turistas à Atalaia, Coroa do Meio e Aruana em detrimento dos demais bairros da Zona de Expansão, possibilitando aos turistas uma maior conexão com a cidade.

A concentração da oferta de acomodações em poucos proprietários também é marcante na cidade, indicando uma profissionalização de anfitriões, inclusive sendo representados por empresas locais de gerenciamento de aluguel por temporada. Esses anfitriões aprofundam a relação de apropriação da paisagem litorânea, estando fortemente presentes nos bairros citados, ofertando espaços inteiros, isto é, limitando o acesso à moradia regular para inserção de suas acomodações no circuito turístico e participando da dinâmica de valorização da renda extraída pela posse de terras nesse local.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O advento do Airbnb, plataforma de intermediação de locações por temporada, intensificou as dinâmicas pré-existentes de entrelaçamento entre a habitação e o turismo em cidades ao redor do mundo, inserindo-as em um contexto de digitalização das economias e serviços. Sob a lente dos estudos acerca da financeirização e do capitalismo rentista, esse processo e seus efeitos foram observados na cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe.

Nesta pesquisa buscou-se investigar os modos com que a espacialização da oferta do Airbnb, enquanto agente da financeirização imobiliária e do rentismo, exerce influência sobre (e é influenciada por) as dinâmicas imobiliárias na cidade. O foco da investigação foi direcionado para os bairros da orla marítima aracajuana, isto é, Coroa do Meio, Atalaia e antiga Zona de Expansão Urbana, atualmente composta pelos bairros de Aruana, Robalo, São José dos Náufragos, Gameleira, Areia Branca, Matapoã e Mosqueiro. Estes são os bairros aracajuanos com maior entrelaçamento entre a habitação e o turismo, dada a proximidade da praia.

Os estudos sobre a financeirização imobiliária e o rentismo contribuíram para uma compreensão das formas com que as finanças orientam as dinâmicas da produção e ocupação dos espaços urbanos ao redor do mundo, produzindo crises e respostas orientadas pela extração máxima de lucro a partir da propriedade imobiliária, mediadas por uma narrativa ideológica de cunho individualista e neoliberal. Essa compreensão serviu de base para a construção de conhecimento acerca da plataforma do Airbnb, na sua posição de expoente da economia do compartilhamento e das contradições decorrentes dela. Observou-se que o Airbnb se beneficiou dos avanços de tecnologias digitais e da crise de 2008 para se estabelecer como plataforma diretamente relacionada a dinâmicas imobiliárias urbanas e calcadas nas dinâmicas financeirizadas e em um capitalismo de plataforma, promovendo o aprofundamento de práticas rentistas em escala global.

A investigação desses efeitos em Aracaju, portanto, contribui para a compreensão do processo de consolidação da plataforma como agente da financeirização, mas que apresenta impactos diversos, conforme a variedade de dinâmicas imobiliárias e turísticas das cidades em que esse processo se

estabelece. A escala da capital, menor que a de metrópoles como São Paulo, Rio de Janeiro ou Salvador, e a sua condição periférica na economia nacional, implica uma penetração reduzida das finanças como orientadoras da reprodução do espaço urbano, dando lugar para a dominância da lógica rentista de apropriação do espaço, das paisagens e do meio ambiente.

A financeirização é um conceito multidisciplinar que observa o domínio das finanças sobre a sociedade, em diferentes escalas e por diferentes agentes, culminando na transformação de corporações, Estados, lares e indivíduos. O estágio atual da financeirização, relacionado ao neoliberalismo e à globalização, pressupõe o recuo do Estado de bem-estar social e a comodificação de diversas esferas da vida dos indivíduos. Essa última, particularmente, adquire relevância no contexto do Airbnb, enquanto ferramenta para extração de renda a partir de bens individuais.

O caso do Airbnb no contexto da financeirização é relevante principalmente ao considerar que a plataforma possibilita a associação de duas dimensões da financeirização. Por um lado, a empresa é listada em bolsa de valores nos Estados Unidos, associando a sua operação ao capital financeirizado e às dinâmicas do mercado mobiliário. Por outro, a atividade da empresa é centrada no imóvel, fixando o fenômeno da financeirização no espaço e acrescentando a ele a dimensão imobiliária e habitacional. Assim, a plataforma contribui para a conversão da moradia em ativo financeiro, que resulta na sua comodificação e na inserção de instituições financeiras e de investimentos privadas mediando a sua propriedade.

Paralelamente, a extração de renda derivada da posse da propriedade privada compõe o conceito do rentismo, que segundo Christophers (2023), é associado com a exploração dessa posse em condições escassez da propriedade e de competição limitada. Algumas variedades de rentismo se destacam, conforme o tipo de bem que representa a propriedade privada, como a renda financeira, as rendas fundiária e imobiliária, diretamente relacionadas às dinâmicas imobiliárias e as configurações do meio urbano, principalmente ao tratar da locação como modo de habitar e a assimetria de poder na relação entre locador e locatário. Destaca-se, também, o rentismo da plataforma, dado que a plataforma em si e a escala adquirida por ela configuram o próprio bem escasso do conceito acima. A tendência observada, portanto, é a quase exclusividade de

um mercado por parte das principais plataformas que fazem parte dele. Essa forma de rentismo pode ser observada na economia do compartilhamento, na qual o mercado, representado por plataformas digitais, é quem media o acesso a bens e serviços, o que provocou o aprofundamento de conflitos socioeconômicos no meio urbano. Nesse sentido, destaca-se o caso do Airbnb e o acesso à moradia, principalmente a próxima a locais com maior demanda turística.

Do rentismo deriva a perspectiva do *rent gap*, ou o diferencial entre a renda potencial a ser extraída de uma propriedade e a renda capitalizada no presente, o que implica para os proprietários a possibilidade de elevar os seus ganhos financeiros. Nos Estados Unidos pós-crise de 2008, com o desmonte do acesso à casa própria, as execuções hipotecárias do período e a revenda de imóveis para investidores institucionais, essa implicação ocasionou a criação de uma classe de ativos baseada no aluguel e na financeirização da ocupação da moradia. Esse processo contribuiu para submeter as cidades à lógica de mercado do capital financeiro, facilitado pelos próprios Estados, e representou um passo significativo em direção à plataformação da habitação. É possível apontar, portanto, o avanço do Airbnb como uma das consequências da crise do *subprime*.

O *rent gap* também está no cerne do funcionamento da plataforma, visto que permite aos anfitriões a obtenção de uma renda superior à que teriam acesso através do aluguel regular de longo prazo, com o diferencial de não necessitar de grandes investimentos por parte do proprietário. Esse fenômeno promove a gentrificação e turistificação em diversas cidades do mundo, dada a limitação de acesso dos moradores locais às residências, nas regiões mais impactadas. Além disso, no contexto do capitalismo de plataforma, ainda é viabilizada uma gentrificação transnacional, com a substituição de moradores locais por turistas estrangeiros, especialmente no Sul Global, onde a diferença de poder de compra entre turistas e moradores torna-se mais significativa.

É possível notar, portanto, como o Airbnb é calcado em uma prática rentista, de exclusividade de acesso a propriedades mais favorecidas pela proximidade a atrativos turísticos. É também calcado em mercados financeirizados globais de serviços de acomodação. Todo esse processo culmina em alterações nas dinâmicas imobiliárias e de uso do solo, com

elevação dos preços; processos de gentrificação em efeito cascata pelas cidades; hotelização de residências; redução do estoque de domicílios disponíveis para a habitação; e consolidação de práticas classistas e racistas.

É importante destacar que há uma diversidade de modos com que a financeirização é desenvolvida pelo mundo, principalmente entre países do Norte e do Sul Global, que apresentam diferentes níveis de penetração das narrativas e práticas financeiras em seus sistemas. As condições impostas a países da periferia do capitalismo reforçam dinâmicas diferenciadas; analogamente, a financeirização também decorre de forma desigual internamente ao território brasileiro. Há distinções evidentes entre centros dinâmicos e metrópoles mais diretamente conectados a mercados internacionais, em contraste com localidades que se configuram de maneira periférica na economia nacional. O caso de Aracaju, como se verificou ao longo do trabalho, recai no segundo grupo, por apresentar dinâmicas financeiras e de produção imobiliária, em geral, restritas ao escopo local ou, em menor escala, associadas a um capital nacional. Isso sugere uma predominância de práticas mais voltadas para o rentismo na cidade, em detrimento de operações financeiras complexas associadas ao mercado internacional. Destaca-se a baixa presença de um capital financeiro inserido em um circuito global, não sendo identificados ativos de instrumentos financeiros como FIIs ou CRIs.

Nesse contexto do rentismo, o processo de desenvolvimento urbano de Aracaju foi marcado pela relação entre os agentes imobiliários locais e o Estado, decorrendo em segregação socioeconômica e exploração do ambiente natural da cidade. Em anos recentes, esse desenvolvimento foi orientado para a apropriação da paisagem de praia através de duas formas: a primeira, a produção em larga escala de condomínios e loteamentos fechados em bairros da orla ainda pouco urbanizados, e a segunda, a verticalização intensa naqueles com a malha urbana já consolidada. Ressalta-se que esse processo foi pautado pela flexibilização da legislação urbana e ambiental e defasagem do PDDU, que completa 25 anos em 2025. Conforme os últimos censos, o crescimento de 35,5% no número de domicílios da cidade entre os anos de 2010 e 2022 foi acompanhado por um aumento significativo de imóveis não ocupados na cidade, cuja concentração se dá exatamente nos bairros da orla marítima.

Em seus aspectos turísticos, Aracaju apresenta um foco concentrado no seu litoral, com visitantes buscando o lazer de sol e praia como motivação de viagem destacando-se a Orla de Atalaia e as praias do litoral sul. É nos bairros dessa região em que ocorrem importantes investimentos públicos na infraestrutura urbana, buscando a implantação de melhorias para o lazer e o turismo que findam por contribuir para a valorização dos imóveis decorrente desse processo.

Essa especialização territorial é validada pela observação das dinâmicas do Airbnb na cidade, que indicam que a oferta e a demanda por acomodações da plataforma são utilizadas para validar a ocupação de regiões próximas a atrativos turísticos, incluindo o crescimento no número de acomodações no período do verão. A disponibilidade de listagens de acomodação ao longo da orla marítima, especialmente nos bairros de Coroa do Meio, Atalaia e Aruana, estabelece um elo entre as propriedades, o capital imobiliário e a infraestrutura turística na cidade. Nota-se que esses bairros também oferecem uma maior proximidade com a malha urbana consolidada, facilitando o acesso aos demais bens e serviços da cidade para além do turismo de praia.

Cabe ressaltar que já havia um mercado de segundas residências e casas de veraneio nestes locais há várias décadas. Neste caso, o papel do Airbnb é intensificar o processo através da sistematização e digitalização da oferta de acomodações em um contexto de desenvolvimento urbano e mudanças nas dinâmicas imobiliárias. A extração de lucro que a plataforma possibilita, baseada na escassez do espaço urbano próximo à praia, também procede de maneira alinhada ao capitalismo rentista, reforçando o papel dos agentes locais e da cadeia imobiliária aracajuana. Destaca-se, porém que a decorrência da financeirização em Aracaju é um fenômeno limitado à presença da plataforma em si. A dinâmica na cidade representa, portanto, um entrelaçamento entre o capital financeiro, representado pela plataforma, e o capital imobiliário-turístico local.

Observa-se que a presença do Airbnb na cidade, tanto em termos quantitativos, quanto a sua espacialização concentrada em uma região específica, caracteriza uma utilização reduzida da plataforma quando comparado às grandes cidades brasileiras identificadas na literatura, como São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba. Isso reflete os arranjos populacionais e regiões

de influência dessas cidades, caracterizadas pelo IBGE como Grande Metrópole Nacional, Metrópole Nacional e Metrópole, respectivamente, categorias de maior destaque quando comparadas a Aracaju, Capital Regional A. Assim, a atratividade desses centros no cenário nacional supera a da capital sergipana, que é ausente do circuito turístico mais comum, estabelecendo relações mais locais no contexto do estado. O patamar de utilização do Airbnb mostra-se coerente com esse fato.

Por outro lado, Aracaju distancia-se do observado em pequenas cidades turísticas brasileiras, nas quais a oferta do Airbnb representa uma parcela bastante elevada do seu estoque de domicílios, visto que o turismo é a principal atividade desenvolvida nesses locais. Aracaju apresenta uma economia urbana e regional mais diversificada que essas cidades, o que implica em uma relevância menor do turismo, em geral, e do Airbnb, em específico. Ainda assim, há uma presença relevante de acomodações na cidade, e foi possível observar um crescimento na oferta nos últimos meses.

Enquanto foi possível validar a presença do Airbnb nas proximidades de atrativos turísticos, também se verificou que a plataforma não adentrou locais de baixo interesse mercadológico, em regiões mais pobres da cidade, como nos bairros da Zona Norte, ainda que estes também possuam atrativos. Isso reforça a perspectiva de que o interesse dos hóspedes não está totalmente restrito à oferta turística de maneira isolada, mas sim inserida no contexto socioeconômico dos locais de oferta da acomodação. Reforça, ainda, indicativos de uma perspectiva de preconceitos de classe e raciais similares àqueles observados na busca pela moradia em condomínios fechados, apontada anteriormente. Nota-se, portanto, um padrão de ocupação de bairros de classe média por parte das acomodações da plataforma.

Observou-se que, ao sair dos espaços da orla marítima, a distribuição da oferta de acomodações da plataforma foi direcionada para bairros que passaram por uma intensificação recente no seu desenvolvimento, especialmente em termos de verticalização, como Jabotiana, Inácio Barbosa e Farolândia. Percebe-se, dessa maneira, como o mercado imobiliário e os proprietários locais têm se beneficiado dessa produção imobiliária intensificada para explorar a extração de renda sob a forma de aluguel. Nesta lógica, inclui-se o Airbnb como ferramenta de exploração rentista.

A predominância de acomodações do tipo Espaço Inteiro também reitera o desvio da utilização original da plataforma, de compartilhamento enquanto fim, o que é reforçado pela presença significativa de anfitriões profissionalizados. Conforme apontado por Schor (2014), a premissa do compartilhamento seria a distribuição equitativa do valor econômico criado no processo, o que de fato não ocorre em Aracaju, visto a parcela de quase metade das acomodações que não tiveram nenhuma avaliação no Airbnb. Desse modo, o que se observa na cidade é a hotelização de residências para buscar atender a demandas turísticas, embora essa demanda não seja refletida em ganhos distribuídos pelos anfitriões, mas sim concentrada entre poucos. Além disso, a ocorrência dessa hotelização resultou em uma redução significativa do estoque de domicílios não ocupados nos bairros mais afetados, limitando o acesso a esses bens por parte da sociedade, o que pode ocasionar aumento nos preços de moradia nestes locais, com reflexos no mercado imobiliário residencial da região metropolitana.

A observação direcionada aos anfitriões profissionalizados ratifica a participação majoritariamente local no controle da oferta de acomodações. A maioria dos anfitriões multi-listagens identificados tem as suas acomodações concentradas em Aracaju, por vezes contemplando também outras cidades de Sergipe ou do nordeste brasileiro, com raras exceções. Em geral, esses anfitriões aprofundam a apropriação dos bairros litorâneos para o Airbnb quando comparados com os demais locadores da cidade, o que foi apontado como um padrão em outras análises em cidades distintas (Gil, 2023; Gil e Sequera, 2022). Não foram identificadas relações diretas com construtoras e incorporadoras que facilitassem o processo de gerenciamento de listagens.

A presente dissertação representa uma primeira revisão sobre o assunto e que, portanto, permite abrir novas agendas de pesquisa para aprofundamento. Embora tenha sido possível observar algumas características relevantes, a associação direta acerca de processos de causalidade entre as dinâmicas turísticas e as imobiliárias na cidade foi limitada pelo escopo temporal do trabalho, sendo necessária uma investigação a longo prazo para a sua identificação, abrindo espaço para uma agenda de pesquisa futura. Similarmente, a ausência de dados sobre a utilização da plataforma em anos anteriores ao desta pesquisa configura uma lacuna no entendimento do histórico e da evolução do uso do Airbnb em Aracaju. Acredita-se, portanto, que este

trabalho possa servir de base para o posterior aprofundamento destas investigações.

É possível destacar ainda, as possibilidades de desenvolvimento de pesquisas similares em mais cidades do país, visto que cada uma delas apresentará características próprias e peculiaridades que provocarão diferentes efeitos e diferentes interpretações sobre o crescimento do Airbnb no país. Ressalta-se, por exemplo, a baixa relevância de outras plataformas de locação por temporada em Aracaju, que poderiam agregar outras dinâmicas a esse estudo.

Uma terceira via de pesquisa possível seria o estudo direto e aprofundado dos agentes desse processo, envolvendo entrevistas com os anfitriões da plataforma, os locatários, os moradores de regiões mais afetadas e atores do mercado imobiliário local, de modo a obter uma compreensão das perspectivas e do impacto percebido por eles na utilização da plataforma.

O presente estudo elaborou uma caracterização do Airbnb contextualizada para a cidade de Aracaju e as suas dinâmicas específicas de ocupação do espaço e de entrelaçamento entre o capital imobiliário e o setor turístico local. Essa caracterização indica que a locação por meio do Airbnb em Aracaju opera na cidade segundo uma lógica rentista, com baixa inserção no circuito financeirizado global, visto que a cidade não compõe os centros econômicos do capitalismo nacional. Além disso, a plataforma aprofunda e aumenta a escala das práticas pré-existentes na cidade de utilização da moradia para a hospedagem, inseridas no contexto do incentivo ao turismo para dinamizar a economia local e regional, potencializando a valorização imobiliária, o que contribui para a limitação do acesso à moradia na orla marítima.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. The Potential for Financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, p. 214–219, 2015a.

\_\_\_\_\_. The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis. **International Journal of Housing Policy**, v. 15, n. 1, p. 43–60, 2 jan. 2015b.

\_\_\_\_\_. Financialization. *Em*: **International Encyclopedia of Geography**. [s.l.] Wiley, 2019. p. 1–12.

AALBERS, M. B.; ROLNIK, R.; KRIJNEN, M. The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. **Housing Policy Debate**, v. 30, n. 4, p. 481–485, 3 jul. 2020.

AIRBNB. **Panorama da comunidade Airbnb Brasil**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <[https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb\\_Brazil\\_MiniReport\\_Portuguese\\_7-29-162.pdf](https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb_Brazil_MiniReport_Portuguese_7-29-162.pdf)>. Acesso em: 28 jun. 2024.

\_\_\_\_\_. **Airbnb in Brazil: Community and Economic Activity**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <[https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport\\_Brazil.pdf](https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport_Brazil.pdf)>. Acesso em: 28 jun. 2024.

\_\_\_\_\_. **Quanto o Airbnb cobra dos anfitriões?** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/resources/hosting-homes/a/how-much-does-airbnb-charge-hosts-288>>. Acesso em: 27 jun. 2024.

\_\_\_\_\_. **About us**. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/about-us/>>. Acesso em: 27 jun. 2024a.

\_\_\_\_\_. **Close Friends**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=a2uqYfWwZBs>>. Acesso em: 23 jul. 2024b.

\_\_\_\_\_. **Pool**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=aNFR3cySUxc>>. Acesso em: 23 jul. 2024c.

\_\_\_\_\_. **Same Room**. Disponível em: <[https://www.youtube.com/watch?v=or4P0p\\_ojKM](https://www.youtube.com/watch?v=or4P0p_ojKM)>. Acesso em: 23 jul. 2024d.

AIRDNA. **Sobre**. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/company/airdna/>>. Acesso em: 30 jun. 2024.

ALLYN, B.; SCHNEIDER, A. Airbnb Now A \$100 Billion Company After Stock Market Debut Sees Stock Price Double. **NPR**, 10 dez. 2020.

ALVES, J. E. D. **Brasil tem famílias menores, diversas, plurais e complexas**.

AMORE, A.; BERNARDI, C. DE; ARVANITIS, P. The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. **Current Issues in Tourism**, v. 25, n. 20, p. 3329–3342, 2022.

ARACAJU. Lei Complementar nº 042, de 04 de outubro de 2000. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências. 4 out. 2000.

\_\_\_\_. Lei Complementar nº 075, de 14 de janeiro de 2008. 14 jan. 2008 a.

\_\_\_\_. Lei Complementar nº 074, de 14 de janeiro de 2008. 14 jan. 2008 b.

\_\_\_\_. Lei Complementar nº 132, de 18 de julho de 2014. 18 jul. 2014.

\_\_\_\_. Lei nº 5.243, de 19 de agosto de 2019. 2019 a.

\_\_\_\_. **Mapografia Social do Município de Aracaju**. Aracaju, 2019.

\_\_\_\_. Lei Complementar nº 168, de 21 de junho de 2019. 21 jun. 2019 c.

\_\_\_\_. Lei nº 5.373, de 23 de março de 2021. 23 mar. 2021.

ARIA, M.; CUCCURULLO, C. bibliometrix: An R-tool for comprehensive science mapping analysis. **Journal of Informetrics**, v. 11, n. 4, p. 959–975, 1 nov. 2017.

BARBOSA, L. G. M. **Caracterização da Demanda Turística de Sergipe**. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV Projetos, 2018.

BASTOS JÚNIOR, E. M.; CANSANSÃO, L. DA S.; SANTOS, A. M. DOS; FRANÇA, V. L. A. Orla de Atalaia: Público ou Privado? Turismo e Lazer Para Quem? Notas sobre o Processo de Gentrification em Aracaju. *Em*: FRANÇA, V. L. A.; FALCON, M. L. DE O. (Eds.). **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. 1. ed. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. v. 1p. 159–172.

BOMFIM, V. C. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. 2004. 132 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BOSMA, J. R.; DOORN, N. VAN. The Gentrification of Airbnb: Closing Rent Gaps Through the Professionalization of Hosting. **Space and Culture**, v. 27, n. 1, p. 31–47, 1 fev. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. 18 out. 1991.

\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. 10 jul. 2001.

CALDAS NOVAS. Lei Complementar nº 099, de 18 de dezembro de 2017. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. 18 dez. 2017.

CALDEIRA, T. P. DO R. **Cidade de Muros. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2006. 400 p.

CAMPOS, A. C. A Construção da Cidade Segregada: o Papel do Estado na Urbanização de Aracaju. *Em*: ARAÚJO, H. M. DE (Ed.). . **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju**. São Cristóvão: Editora UFS, 2006. p. 223–245.

CARTY, C. G.; MAIA COSTA, L. A. Vacância como materialização do processo de dispersão urbana. O centro histórico de Campinas, 2005-2014, um estudo de caso. **Arquitextos**, v. 204, n. 05, maio 2017.

CARVALHO, P. Nômades digitais e aluguel em dólar: por que moradores estão sendo expulsos de seus bairros na América Latina. **BBC News Brasil**, 14 ago. 2023.

CASTRO, C. M. P. DE; SÍGOLO, L. M. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. **Cadernos MetrÓpole**, v. 24, n. 53, p. 225–256, abr. 2022.

CAVALCANTE, A. T. M.; CROCCO, M.; SANTOS, F.; NOGUEIRA, M. Financialization and Space: Theoretical and Empirical Contributions | Financeirização e Espaço: Contribuições Teóricas e Empíricas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 20, n. 2, p. 193, 27 mar. 2018.

CBIC. **Mercado imobiliário: em um ano, Airbnb cresce 300% em Curitiba/PR**. Disponível em: <<https://cbic.org.br/mercado-imobiliario-em-um-ano-airbnb-cresce-300-em-curitiba-pr/>>. Acesso em: 5 jul. 2024.

CHRISTOPHERS, B. **Rentier Capitalism : Who Owns the Economy, and Who Pays for It?** Londres: Verso, 2020.

\_\_\_\_\_. The rentierization of the United Kingdom economy. **Environment and Planning A**, v. 55, n. 6, p. 1438–1470, 1 set. 2023.

COLES, P. A.; EGESDAL, M.; ELLEN, I. G.; LI, X.; SUNDARARAJAN, A. Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications. *Em*: DAVIDSON, N. M.; FINCK, M.; INFRANCA, J. J. (Eds.). . **The Cambridge Handbook of the Law of the Sharing Economy**. Cambridge: Cambridge University Press, 2018. p. 108–128.

CROMMELIN, L.; TROY, L.; MARTIN, C.; PETTIT, C. Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from Five Global Cities. **Urban Policy and Research**, v. 36, n. 4, p. 429–444, 2 out. 2018.

DAGKOULI-KYRIAKOGLU, M.; TULUMELLO, S.; COCOLA-GANT, A.; IACOVONE, C.; PETTAS, D. Digital mediated short-term rentals in the (post-)pandemic city. **Digital Geography and Society**, v. 3, 1 jan. 2022.

DAVIDSON, N. M.; INFRANCA, J. J. **The Sharing Economy as an Urban Phenomenon**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<http://ssrn.com/abstract=2802907><http://ssrn.com/abstract=2802907>Electronic copy available at: <https://ssrn.com/abstract=2802907>>.

ECKHARDT, G. M.; BARDHI, F. The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. **Harvard Business Review**, 28 jan. 2015.

ESTADÃO. Barcelona proibirá alugueis ao estilo Airbnb a partir de 2029. **O Estado de São Paulo**, 22 jun. 2024.

FARREL, M.; BENSINGER, G. Airbnb's Funding Round Led by Google Capital. **Wall Street Journal**, 22 set. 2016.

FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. B. Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. **Competition and Change**, v. 20, n. 2, p. 71–88, 1 abr. 2016.

FERREIRA, P. H. C. **As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea - Uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras**. 2021. 171 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Arquitetura e Design, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2021.

FIELDS, D. Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. **Economic Geography**, v. 94, n. 2, p. 118–140, 15 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. The Politics of Digital Transformations of Housing. **Planning Theory and Practice**, v. 20, n. 4, p. 578–582, 8 ago. 2019.

\_\_\_\_\_. Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. **Environment and Planning A**, v. 54, n. 1, p. 160–181, 1 fev. 2022.

FILIPPAS, A.; HORTON, J. J.; ZECKHAUSER, R. J. Owning, using, and renting: Some simple economics of the “sharing economy”. **Management Science**, v. 66, n. 9, p. 4152–4172, 1 set. 2020.

FIPE. **Índice FipeZAP de Locação Residencial - Informe de dezembro de 2024**. São Paulo, 2025.

FIX, M. DE A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019.

FRANÇA, S. L. A. **A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas**. 2011. 187 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011.

\_\_\_\_\_. **Estado e Mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE**. 2016. 354 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) –

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2016.

\_\_\_\_. **Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: EDUFS, 2019. 208 p.

\_\_\_\_. Direito à cidade e expansão urbana: interferência do Plano Diretor na atuação dos agentes produtores do espaço em Aracaju-SE, Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, v. 11, n. 4, p. 84–113, 15 dez. 2019b.

FRANÇA, S. L. A.; ALMEIDA, V. L. DE J.; CRUZ, C. N. Produção da moradia pelo capital e reestruturação espacial da Região Metropolitana de Aracaju. *Em*: PINTO, J. B. (Ed.). **Reforma Urbana e Direito a Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 41–57.

FRANÇA, S. L. A.; FRANÇA, V. L. A. Sim! Eu moro em condomínio fechado! Contrapontos das novas formas de urbanização litorânea na Região Metropolitana de Aracaju-SE. **GeoNordeste**, v. 32, n. 2, p. 229–248, set. 2021.

FRANÇA, V. L. A. Aracaju: uma revisão dos estudos urbanos. **GeoNordeste**, v. 1, p. 133–157, out. 2000.

\_\_\_\_. **Relatório Final do Diagnóstico da Cidade de Aracaju**. Aracaju: [s.n.].

\_\_\_\_. Região Metropolitana de Aracaju na rede urbana brasileira e sua configuração interna. *Em*: PINTO, J. B. (Ed.). **Reforma Urbana e Direito a Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 23–40.

FREYTAG, T.; BAUDER, M. Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. **Tourism Geographies**, v. 20, n. 3, p. 443–460, 27 maio 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2022**. Belo Horizonte: [s.n.]. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>>.

G1. Moradores protestam com pistolas de água contra turistas em Barcelona. **g1**, 8 jul. 2024.

GALLAGHER, L. **A história da Airbnb**. Buzz Editora, 2018. 272 p.

GARIBALDE, B. Aracaju, a capital com o Plano Diretor mais atrasado do país. **Observatório das Metrôpoles**, 13 jul. 2023.

GIL, J. Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetisation strategy. **Journal of Urban Affairs**, v. 46, n. 6, p. 1125–145, 13 set. 2023.

GIL, J.; SEQUERA, J. The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. **Current Issues in Tourism**, v. 25, n. 20, p. 3343–3362, 2022.

GILLESPIE, T. The politics of “platforms”. **New Media and Society**, v. 12, n. 3, p. 347–364, maio 2010.

GOTHAM, K. F. Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’ Vieux Carre (French Quarter). **Urban Studies**, v. 42, n. 7, p. 1099–1121, jun. 2005.

GUTIÉRREZ, J.; GARCÍA-PALOMARES, J. C.; ROMANILLOS, G.; SALAS-OLMEDO, M. H. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. **Tourism Management**, v. 62, p. 278–291, 1 out. 2017.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, v. 6, p. 7–14, 1982.

HORN, K.; MERANTE, M. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. **Journal of Housing Economics**, v. 38, p. 14–24, 1 dez. 2017.

IACOVONE, C. Debate on regulation and professionalisation in the short-term rental housing market. **Geoforum**, v. 146, 1 nov. 2023.

IBGE. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

\_\_\_\_\_. **Regiões de influência das cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

\_\_\_\_\_. **Produto Interno Bruto dos Municípios**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

KALINOSKI, R.; PROKOPIUK, M. Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs. **Cadernos Metrôpole**, v. 24, n. 53, p. 119–146, abr. 2022.

KLINK, J. J.; IGNATIOS, M. F. Reform, redevelopment and rent: Dilemmas of the social function of property in the private domain of the Brazilian metropolis. **Geoforum**, v. 148, 1 jan. 2024.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. DE. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrôpole**, v. 19, n. 39, p. 379–406, ago. 2017.

KOOPMAN, C.; MITCHELL, M.; THIERER, A. The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. **The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law**, v. 8, n. 2, p. 530–545, 2015.

LANGLEY, P.; LEYSHON, A. Platform capitalism: The intermediation and capitalisation of digital economic circulation. **Finance and Society**, v. 3, n. 1, p. 11–31, 2017.

LAPAVITSAS, C. Financialised capitalism: Crisis and financial expropriation. **Historical Materialism**, v. 17, n. 2, p. 114–148, 1 jun. 2009.

\_\_\_\_\_. Theorizing financialization. **Work, Employment and Society**, v. 25, n. 4, p. 611–626, 2011.

\_\_\_\_\_. The financialization of capitalism: “Profiting without producing”. **City**, v. 17, n. 6, p. 792–805, 2013.

LEE, D. How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. **Harvard Law & Policy Review**, v. 10, n. 1, p. 229–254, 2016.

LERENA RONGVAUX, N.; RODRIGUEZ, L. Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. **Journal of Urban Affairs**, 2023.

LOBO, Y. S. **Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba**. Curitiba: Universidade Federal do Paraná, 2018.

\_\_\_\_\_. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, v. 14, n. 3, p. 32–49, 31 ago. 2020.

MASSIMINO, B. Accessing Online Data: Web-Crawling and Information-Scraping Techniques to Automate the Assembly of Research Data. **Journal of Business Logistics**, v. 37, n. 1, p. 34–42, 1 mar. 2016.

MELO, E. O. DE. Financeirização, governança urbana e poder empresarial nas cidades brasileiras. **Cadernos Metr pole**, v. 23, n. 50, p. 41–66, abr. 2021.

MELO, R. E. B. DE; FAGUNDES, D. E. K. O processo de expansão urbana e avac ncia (vazios edificad s) na área central - Quadrilátero Central - do município de Ribeirão Preto. **Revista Científica Integrada UNAERP Campus Guarujá**, v. 4, p. 1–17, 2020.

MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodiza o dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. **Cadernos Metr pole**, v. 24, n. 53, p. 15–32, abr. 2022.

NAKAMA, V. K.; RUFINO, B. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 24, n. 1, 28 nov. 2022.

NIEUWLAND, S.; MELIK, R. VAN. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. **Current Issues in Tourism**, v. 23, n. 7, p. 811–825, 2 abr. 2020.

OLIVEIRA, I. F. B. DE; RUFINO, B. As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstru o da promo o pública habitacional. **Cadernos Metr pole**, v. 24, n. 53, p. 93–118, abr. 2022.

PAULANI, L. M. A crise do regime de acumula o com dominância da valoriza o financeira e a situa o do Brasil. **Estudos Avançados**, v. 23, n. 66, p. 25–39, 2009.

\_\_\_\_\_. Acumulação e rentismo: Resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, n. 3, p. 514–535, 2016.

RIVEIRA, C. Menos Paris, mais Ubatuba: Airbnb cresce para além de cidades mais óbvias. **Exame**, 14 ago. 2019.

ROLNIK, R. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 37, n. 3, p. 1058–1066, maio 2013.

\_\_\_\_\_. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

ROLNIK, R.; GUERREIRO, I.; SANTORO, P. F. **Housing policies between financial extractivism, needs, and rights**. [s.l: s.n.].

ROSA, D.; BATCHELOR, L. Airbnb is raising \$1 billion amid fallout from coronanvirus. **CNBC**, 6 abr. 2020.

RUFINO, M. B.; PEREIRA, P. C. X. Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. *Em*: FAUUSP (Ed.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: [s.n.]. p. 304.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, v. 39, n. 118, p. 27–46, set. 2013.

SANTANA, L. B. DE. **Fragilidade e vulnerabilidade socioambiental na região metropolitana de Aracaju/SE**. 2019. 257 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2019.

SANTOS, J. D. J.; SOARES, M. J. N. Contradições entre o urbano e o natural: o processo de construção e ocupação da orla de Atalaia em Aracaju, Sergipe. **Revista de Geografia**, v. 38, n. 2, p. 65–84, 2021.

SANTOS, M. A. N. **Na dissimulação do turismo, a estruturação da especulação imobiliária no litoral de Sergipe**. 2018. 217 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2018.

SANTOS, P. P.; VILAR, J. W. C. Os conflitos ambientais da implantação do imobiliário turístico no litoral de Sergipe (Brasil). **Geosaberes**, v. 6, n. 3, p. 360–374, fev. 2016.

SATOW, J. “Cidade do Airbnb”: em Hochatown, nos Estados Unidos, quase todas as casas são para aluguel por temporada. **The New York Times**, 29 nov. 2023.

SCHÄFER, P.; BRAUN, N. Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, v. 9, n. 2, p. 287–311, 2016.

SCHOR, J. Debating the Sharing Economy. **Great Transition Initiative**, p. 1–15, out. 2014.

SERGIPE. **Belivaldo entrega duas novas etapas da Orla Sul**. Disponível em: <[https://www.se.gov.br/noticias/governo/belivaldo\\_entrega\\_duas\\_novas\\_etapas\\_da\\_orla\\_sul](https://www.se.gov.br/noticias/governo/belivaldo_entrega_duas_novas_etapas_da_orla_sul)>. Acesso em: 22 jul. 2024.

SILVA, J. A. **Organização sócio-espacial do turismo de Aracaju/SE: a governança como diferencial competitivo**. 2019. 345 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2019.

SILVA, J. A.; SANTOS, C. A. DE J. Análise da competitividade do turismo no município de Aracaju. **Revista de Turismo Contemporâneo-RTC**, v. 3, n. 2, p. 188–210, 2015.

SMITH, N. Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538–548, 1979.

SOUZA, R. B. DE; LEONELLI, G. C. V. **Extensão da presença do Airbnb: proposta de uma ferramenta metodológica inicial de análise e sua aplicação em cidades turísticas de pequeno porte**. II Colóquio nacional sobre cidades litorâneas e turismo - CILITUR. **Anais...**Recife: fev. 2020Disponível em: <[www.cilitur.com.br](http://www.cilitur.com.br)>

\_\_\_\_\_. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **Urbe**, v. 13, 2021a.

\_\_\_\_\_. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 1, 25 mar. 2021b.

\_\_\_\_\_. Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte. **Eure**, v. 50, n. 149, p. 1–23, 1 maio 2024.

SRNICEK, N. **Platform Capitalism**. 1. ed. Cambridge: Polity, 2017.

STABROWSKI, F. “People as businesses”: Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. **Cambridge Journal of Regions, Economy and Society**, v. 10, n. 2, p. 327–347, 1 jul. 2017.

SWEEZY, P. M. More (or Less) on Globalization. **Monthly Review**, v. 49, n. 04, 1 set. 1997.

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio**. 2020. 145 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) –

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

TEPASSÉ, Â. C.; KLINK, J. J. O direito à moradia e à cidade diante das plataformas imobiliárias de aluguel e administração de imóveis. **Revista Ciências do Trabalho**, v. 21, p. 1–3, abr. 2022.

THOMAS, L. Airbnb just closed a \$1 billion round and became profitable in 2016. **CNBC**, 9 mar. 2017.

UBATUBA. Lei nº 4.050 de 20 de dezembro de 2017. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. 20 dez. 2017.

UNECE. **Sharing Economy and its Effects on Housing Markets**. Genebra: [s.n.].

VILAR, J. W. C. Cenário territorial, conflitos ambientais e expansão urbana na Região Metropolitana de Aracaju. *Em*: PINTO, J. B. (Ed.). **Reforma Urbana e Direito a Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 77–94.

WACHSMUTH, D.; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. **Environment and Planning A**, v. 50, n. 6, p. 1147–1170, 1 set. 2018.

WIJBURG, G.; AALBERS, M. B.; CONTE, V.; STOFFELEN, A. Tourism-Led Rentier Capitalism: Extracting Rent and Value from Tourism Property Investment. **Antipode**, v. 56, n. 2, p. 715–737, 1 mar. 2024.

YRIGOY, I. **The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification? The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain)** (M. Blásquez, M. Mir-Gual, I. Murray, & G. X. Pons, Eds.)XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. **Anais...Palma, Mallorca**: Societat d'Història Natural de les Balears, out. 2016

ZANATTA, R. A. F. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. *Em*: ZANATTA, R. A. F.; PAULA, P. C. B. DE; KIRA, B. (Eds.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017. p. 288.

ZERVAS, G.; PROSERPIO, D.; BYERS, J. W. The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. **Journal of Marketing Research**, v. 54, n. 5, p. 687–705, 1 out. 2017.

## APÊNDICE A – CÓDIGO DO WEB SCRAPER

São apresentados na sequência os códigos em Python utilizados para o processo de *web scraping* após a obtenção do arquivo *har* contendo as informações das páginas de acomodações no site do Airbnb

### A.1. CLEANER

O primeiro código a ser executado, apresentado abaixo, é responsável por eliminar o excesso de informações carregadas na página das acomodações.

```
import json
import base64

originalFile = open('./json/airbnb.json', encoding="utf8")
originalData = json.load(originalFile)
count = 0

cleanedData = []

fetchTypeData = [x for x in originalData['log']['entries'] if
x['_resourceType'] == 'fetch']

for i in fetchTypeData:
    reqTypeValue = ''
    reqType = i['request']['queryString']

    for j in reqType:
        if j['name'] == 'operationName':
            reqTypeValue = j['value']

    if reqTypeValue == 'StaysSearch':
        reqContent = i['response']['content']
        # print(type(i['response']['content']['encoding']))
        if "encoding" in reqContent:
            decoded_response = base64.b64decode(reqContent['text'])
            decoded_response_str = decoded_response.decode('utf-8')
            json_data = json.loads(decoded_response_str)
        else:
            json_data = json.loads(reqContent['text'])

        cleanedData.append(json_data)
        count += 1

print(f"Foram processadas {count} paginas.")

json_data = {
    "content": cleanedData
}

#json_object = json.dumps(cleanedData[4], indent=4)
json_object = json.dumps(json_data, indent=4)
with open("json/airbnb_cleaned.json", "w") as outfile:
    outfile.write(json_object)

originalFile.close()
```

### A.2. MAIN

Na sequência, executa-se o segundo código, descrito na sequência, que acessa as informações de cada acomodação e proprietário obtidas na plataforma e as sistematiza através da produção de um arquivo csv.

```
import json
import sys

from functions.consultaendereco import consultar_endereco
from functions.consultaproprietario import consultar_proprietario
from functions.salvarcsv import salvar_csv

trazerTodasInformacoes = True # Trazer tudo: True / Não trazer: False

originalFile = open('json/airbnb_cleaned.json')
data = json.load(originalFile)
count = 0
itens = []

for i in data["content"]:
    pageData =
i['data']['presentation']['staysSearch']['results']['searchResults']

    for j in pageData:
        sys.stdout.write("\r\033[KProcessando item
{}".format(count+1))
        sys.stdout.flush()

        if j["__typename"] != 'StaySearchResult':
            continue

        lat = j["listing"]["coordinate"]["latitude"] if 'listing' in j
else ''
        long = j["listing"]["coordinate"]["longitude"] if 'listing' in
j else ''

        if trazerTodasInformacoes:
            address = consultar_endereco(lat, long)
            owner = consultar_proprietario(j["listing"],
j["avgRatingLocalized"])

        valor = j["structuredDisplayPrice"]["primaryLine"]["price"] if
'price' in j["structuredDisplayPrice"]["primaryLine"] else
j["structuredDisplayPrice"]["primaryLine"]["discountedPrice"]

        if trazerTodasInformacoes:
            item = {
                "id": j["listing"]["id"],
                "nome": j["listing"]["name"],
                "tipo": j["listing"]["title"],
                "valor": valor,
                "latitude": lat,
                "longitude": long,
                "idProprietario": owner["ownerId"],
                "proprietario": owner["owner"],
                "totalpropriedades": owner["ownerRooms"],
                "avaliacoes": owner["reviewCount"],
                "media": owner["rating"],
                "road": address['road'],
                "suburb": address['suburb'],
                "city_district": address['city_district'],
```

```

        "city": address['city'],
        "municipality": address['municipality'],
        "state": address['state'],
        "postcode": address['postcode'],
        "displayName": address['displayName']
    }
else:
    item = {
        "id": j["listing"]["id"],
        "nome": j["listing"]["name"],
        "tipo": j["listing"]["title"],
        "valor": valor,
        "latitude": lat,
        "longitude": long
    }

    count += 1
    itens.append(item)

salvar_csv(itens, "json/airbnb.csv")

print(f"\nArquivo CSV gerado com sucesso. {count} espaços.")

```

### A.3 CÓDIGOS DE SUPORTE

A execução adequada dos códigos descritos em A.1 e A.2 depende dos seguintes códigos de suporte:

#### a) Consultar endereço

```

import json
import requests

def consultar_endereco(latitude, longitude):
    # url =
    f"https://nominatim.openstreetmap.org/reverse?format=jsonv2&lat={latitude}&lon={longitude}"

    url =
    f"https://geocode.maps.co/reverse?lat={latitude}&lon={longitude}&api_key=678ee3ff0f2f1797691061nwfdf3bb"

    try:
        resposta = requests.get(url)
        if resposta.status_code == 200:
            dados = resposta.json()

            road = dados['address'].get('road', '')
            suburb = dados['address'].get('suburb', '')
            city_district = dados['address'].get('city_district', '')
            city = dados['address'].get('city', '')
            municipality = dados['address'].get('municipality', '')
            state = dados['address'].get('state', '')
            postcode = dados['address'].get('postcode', '')
            displayName = dados.get('display_name', '')

            return {
                "road": road,

```

```

        "suburb": suburb,
        "city_district": city_district,
        "city": city,
        "municipality": municipality,
        "state": state,
        "postcode": postcode,
        "displayName": displayName
    }
    else:
        print(f"Falha na solicitação. Status code:
{resposta.status_code}")
        return {
            "road": "",
            "suburb": "",
            "city_district": "",
            "city": "",
            "municipality": "",
            "state": "",
            "postcode": "",
            "displayName": ""
        }
except Exception as e:
    return {
        "road": "",
        "suburb": "",
        "city_district": "",
        "city": "",
        "municipality": "",
        "state": "",
        "postcode": "",
        "displayName": ""
    }
}

```

## b) Consultar proprietário

```

import json
import requests

from functions.scrapeproprietario import scrape_proprietario
from functions.scrapedadosproprietario import
scrape_dados_proprietario

def consultar_proprietario(ownerData, avgRating):
    # print("Debug - ownerData:", json.dumps(ownerData, indent=2)) #
    Log para debug

    ownerId = ""
    owner = ""
    ownerStats = ""
    reviewCount = "-1" # Valor default
    rating = "-1" # Valor default
    ownerRooms = []

    # primaryHostPassport = ownerData["primaryHostPassport"] if
'primaryHostPassport' in ownerData else ''
    if 'primaryHostPassport' in ownerData and
ownerData["primaryHostPassport"]:
        # print("Debug - Entrando no fluxo primaryHostPassport") #
        Log para debug

```

```

ownerId = ownerData["primaryHostPassport"]["userId"]
owner = ownerData["primaryHostPassport"]["name"]
ownerStats = ownerData["primaryHostPassport"]["stats"]

ownerScrapped = scrape_dados_proprietario(ownerId)
ownerRooms = ownerScrapped["rooms"]

for z in ownerStats:
    if z['type'] == "REVIEW_COUNT":
        reviewCount = z['value']
    elif z['type'] == "RATING":
        rating = z["value"]

else:
    # print("Debug - Entrando no fluxo else") # Log para debug

    review = avgRating
    ownerScrapped = scrape_proprietario(ownerData["id"])
    owner = ownerScrapped["name"]
    ownerId = ownerScrapped["idProprietario"]
    ownerRooms = ownerScrapped["rooms"]

    if review is None or review == "Novo":
        reviewCount = "0"
        rating = "0"
    else:
        reviewCount = review.split(" (")[1].rstrip("(")
        rating = review.split(" (")[0]

return {
    "ownerId": ownerId,
    "owner": owner,
    "ownerStats": ownerStats,
    "reviewCount": reviewCount,
    "rating": rating,
    "ownerRooms": ownerRooms
}

```

### c) Gerar HTML

```

def gera_html(html, nome_arquivo):
    try:
        with open(nome_arquivo, "w", encoding="utf-8") as arquivo:
            arquivo.write(html)
        #print(f"Arquivo '{nome_arquivo}' gerado com sucesso.")
    except Exception as e:
        print(f"Erro ao salvar o arquivo: {str(e)}")

#gera_html(codigo_html, "teste.html")

```

### d) Salvar csv

```

import csv

def salvar_csv(itens, nome_arquivo):
    # Abra o arquivo CSV em modo de escrita
    with open(nome_arquivo, "w", newline="", encoding="utf-8") as csv_file:
        # Crie um escritor CSV

```

```

csv_writer = csv.writer(csv_file)

# Escreva o cabeçalho (nomes das colunas) com base nos
atributos do primeiro item
cabecalho = list(itens[0].keys())
csv_writer.writerow(cabecalho)

# Escreva os dados dos itens no CSV
for item in itens:
    valores = list(item.values())
    csv_writer.writerow(valores)

```

### e) Scrape de dados do proprietário

```

from selenium import webdriver
from selenium.webdriver.common.by import By
from selenium.webdriver.support.ui import WebDriverWait
from selenium.webdriver.support import expected_conditions as EC
from selenium.webdriver.chrome.options import Options

def scrape_dados_proprietario(ownerId):
    for _ in range(10):
        url = f'https://www.airbnb.com/users/show/{ownerId}'

        quantidade_de_quartos = 0
        nome_do_usuario = ""
        try:
            options = webdriver.ChromeOptions()
            options.add_argument("--headless=new")
            options.add_experimental_option('excludeSwitches',
['enable-logging'])
            driver = webdriver.Chrome(options=options)
            driver.get(url)
            wait = WebDriverWait(driver, 3)
            wait.until(lambda driver: driver.execute_script("return
document.readyState == 'complete'"))
            elementos_de_texto =
wait.until(EC.visibility_of_element_located((By.CSS_SELECTOR,
'.b1g6dlo5'))))

wait.until(EC.visibility_of_element_located((By.CSS_SELECTOR,
'.cy5jw6o'))))
            nome_do_usuario = elementos_de_texto.text.strip()

            # Conte quantas vezes a classe "atm_jb_4shrsx" aparece no
código da página
            quantidade_de_quartos_element =
driver.find_elements(By.CLASS_NAME, 'cy5jw6o')
            quantidade_de_quartos = len(quantidade_de_quartos_element)
        except Exception as e:
            # Se não houver popup de tradução ou ocorrer um erro,
continue normalmente
            pass
        driver.quit()
        if quantidade_de_quartos > 0:
            break

    # Imprima o nome do usuário e a quantidade de quartos
    #print(f"Nome do usuário: {nome_do_usuario}")
    #print(f"Quantidade de quartos para aluguel:
{quantidade_de_quartos}")

```

```

# Feche o navegador

return {
    "name": nome_do_usuario,
    "rooms": quantidade_de_quartos,
}

```

#### f) Scrape do proprietário

```

from selenium import webdriver
from selenium.webdriver.common.by import By
from selenium.webdriver.support.ui import WebDriverWait
from selenium.webdriver.support import expected_conditions as EC

def scrape_proprietario(roomId):
    link_para_usuario_href = None
    for _ in range(10):
        try:
            options = webdriver.ChromeOptions()
            options.add_argument("--headless=new")
            options.add_experimental_option('excludeSwitches',
['enable-logging'])

            url = f'https://www.airbnb.com/rooms/{roomId}'
            #print(f"\n{url}")
            driver = webdriver.Chrome(options=options)
            driver.get(url)

            #popup_element = WebDriverWait(driver, 5).until(
            #    EC.presence_of_element_located((By.CSS_SELECTOR,
            #'.dlesrtf4'))
            #)
            # Se o popup for encontrado, clique no botão para fechá-lo
            # ou tome a ação necessária
            #if popup_element:
            #    # Substitua este código pela ação apropriada para
            #    fechar o popup
            #    popup_element.click()

            div_element = WebDriverWait(driver, 5).until(
                EC.presence_of_element_located((By.CLASS_NAME,
            "c1416qhh"))
            )

            link_element = div_element.find_element(By.TAG_NAME, "a")
            link_para_usuario_href =
link_element.get_attribute("href")
            driver.quit()

            if link_para_usuario_href:
                break
        except Exception as e:
            # Se não houver popup de tradução ou ocorrer um erro,
            continue normalmente
            pass

    if link_para_usuario_href:
        for _ in range(10):
            quantidade_de_quartos = 0

```

```

nome_do_usuario = ""
try:
    driver = webdriver.Chrome(options=options)
    driver.get(link_para_usuario_href)
    wait = WebDriverWait(driver, 3)
    wait.until(lambda driver:
driver.execute_script("return document.readyState == 'complete'"))
    elementos_de_texto =
wait.until(EC.visibility_of_element_located((By.CSS_SELECTOR,
'.b1g6dlo5')))

wait.until(EC.visibility_of_element_located((By.CSS_SELECTOR,
'.cy5jw6o')))
    nome_do_usuario = elementos_de_texto.text.strip()

    # Conte quantas vezes a classe "atm_jb_4shrsx" aparece
no código da página
    quantidade_de_quartos_element =
driver.find_elements(By.CLASS_NAME, 'cy5jw6o')
    quantidade_de_quartos =
len(quantidade_de_quartos_element)
    except Exception as e:
        # Se não houver popup de tradução ou ocorrer um erro,
continue normalmente
        pass
    driver.quit()
    if quantidade_de_quartos > 0:
        break

else:
    link_para_usuario_href = ""
    nome_do_usuario = ""
    quantidade_de_quartos = ""

    #print(" - ", link_para_usuario_href, " - ", nome_do_usuario, " - ",
quantidade_de_quartos)

    return {
        "idProrietario": link_para_usuario_href,
        "name": nome_do_usuario,
        "rooms": quantidade_de_quartos,
    }

```