Universidade de São Paulo

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH)

Departamento de Geografia (Geografia Humana)

Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio

Clarice Nassar BramucciTambelli

Dezembro
2020
Versão Corrigida

CLARICE NASSAR BRAMUCCI TAMBELLI

“Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio”

Dissertação apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Ciências.

Área de concentração: Pós-Graduação em Geografia Humana

Orientador: Prof. Dr. César Ricardo Simoni Santos

São Paulo
2020

Versão Corrigida

Nome: TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci

Título: Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio

Dissertação apresentada à Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da Universidade de São
Paulo para obtenção do título de Mestre em Ciências.

Aprovado em: 15/12/2020

Banca Examinadora

Prof. Dr.: Daniel de Mello Sanfelici

Instituição: Universidade Federal Fluminense (UFF)

Julgamento: Aprovada

Prof. Dr.: Rodrigo José Firmino

Instituição: Pontifícia Universidade Católica – (PUC) Paraná

Julgamento: Aprovada

Profa. Dra: Isabel Aparecida Pinto Alvarez

Instituição: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São

Paulo Julgamento: Aprovada

Ficha Catalográfica

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci

Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio. Clarice Nassar Bramucci Tambelli – São Paulo, 2020. 145F.

Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2020.

Orientador: : Prof. Dr. César Ricardo Simoni Santos

Título em inglês: Season rental: Airbnb and the city as a business.

1. Airbnb. 2. Economia do compartilhamento. 3. Produção do espaço. 4. Mercado Imobiliário. 5. Capitalismo rentista.

ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE

Termo de Ciência e Concordância do (a) orientador (a)

Nome do (a) aluno (a): Clarice Nassar Bramucci Tambelli

Data da defesa: 15/12/2020

Nome do Prof. (a) orientador (a): César Ricardo Simoni Santos

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 01/02/2021

(Assinatura do (a) orientador (a))

À minha família, que além de estar sempre ao meu lado,
me desperta a incansável busca pelo conhecimento.

RESUMO

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. **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 da Universidade de São Paulo, 2020.

Este trabalho se dedica a ampliar a discussão sobre os impactos causados pelo uso dos aplicativos de tecnologia na lógica de produção e reprodução do espaço, modificando as práticas, as formas de apropriação e a vida dos habitantes das cidades. Estudou-se especificamente o aplicativo Airbnb e sua atuação, principalmente na cidade de São Paulo, evidenciando algumas das tendências a partir dos aluguéis realizados pela plataforma, como: a locação predominante de espaços inteiros em detrimento de imóveis compartilhados, sua concentração em bairros centrais e a forte tendência à profissionalização dos anfitriões. Refuta-se o entendimento propalado por entusiastas de que haveria um rompimento do modelo atual de exploração capitalista no funcionamento de plataformas como Airbnb. Na dissertação, defende-se que a empresa está inserida na lógica de uma racionalidade neoliberal, pautada na noção de micro empreendedorismo e na exploração não formalizada do trabalho, representando um aprofundamento e extensão do momento de exploração capitalista atual. Observa-se que o Airbnb é apoiado por capital de risco, não detém praticamente nenhum ativo físico, possui um funcionamento amparado na captura de rendas da terra e incorpora ainda rendimentos de ativos antes ociosos do ponto de vista da acumulação. É colocada em análise a vocação do aplicativo em emergir como mediador entre os negócios imobiliários e o mercado de capitais, a partir da qual se discute a convergência entre as particularidades da dinâmica do capital lastreado em transações imobiliárias e a superação de barreiras a uma entrada ainda mais efetiva do capital portador de juros no ramo imobiliário. Dessa maneira, a plataforma funciona a partir de um capital lastreado em negociações imobiliárias, carregando determinações do capital portador de juros e um imenso potencial para a condução de parte do processo de produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Airbnb. Economia do compartilhamento. Produção do espaço. Mercado Imobiliário. Capitalismo rentista.

ABSTRACT

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. **Season rental: Airbnb and the city as a business**. 2020, 145 f. Dissertação (Urban Geography Master) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

This work is dedicated to broaden the discussion about the impacts caused by the use of technology applications in the logic of production and reproduction of space, modifying the practices, the forms of appropriation, and the lives of the inhabitants of cities. We specifically studied the Airbnb application and its performance, mainly in the city of São Paulo, showing some of the trends from the rentals made by the platform, such as: the predominant rental of entire spaces at the expense of shared properties, concentration in central neighborhoods and the strong trend towards the hosts' professionalization. The thesis reprove the understanding propagated by enthusiastic's, that there would be a break of the current model of capitalist exploitation in the operation of platforms such as Airbnb. It defends that the company is inserted in the logic of neoliberal rationality, based on the notion of micro-entrepreneurship and the non-formalized exploitation of work, representing a deepening and extension of the moment of the current capitalist exploitation. It is also observed that Airbnb is supported by venture capital, has practically no physical assets, has a function supported on the capture of ground rents, and incorporates income from assets previously not fully used in terms of accumulation. The application's vocation to emerge as a mediator between the real estate business and the capital market is put into the analysis, from which we discuss the convergence between the particularities of capital dynamics backed by real estate transactions and the overcoming of barriers to an entry of more effective use of interest-bearing capital in the real estate industry. In this way, the platform works with a capital backed by real estate negotiations, carrying determinations of the interest-bearing capital and immense potential to guide part of the production process of the urban space.

Keywords: Airbnb. Sharing Economy. Space production. Real estate Market. Rentier capitalismo.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Rodadas de investimentos na empresa Airbnb.....	41
Tabela 2: Cidades com maiores números de anúncios pelo mundo até março de 2020..	48
Tabela 3: Variação do número de <i>reviews</i> no Airbnb entre as cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020.....	52
Tabela 4: Dados sobre os recentes e frequentes alugueis realizados até março de 2020.....	56
Tabela 5: Variação da quantidade de alugueis disponíveis no Airbnb por cidade do usuário com maior número de locais listados entre novembro 2018 e março de 2020.....	57
Tabela 6: Quadro resumo dos principais bairros da cidade de São Paulo no Airbnb até março de 2020.....	80
Tabela 7: Quadro resumo dos principais bairros da cidade do Rio de Janeiro no Airbnb até março de 2020.....	86

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1: Anúncio do empreendimento Setin Downtown São Luís da incorporadora Setin em São Paulo.....	55
Imagem 2: Distribuição dos aluguéis no Airbnb na cidade de São Paulo até março de 2020.....	66
Imagem 3: Distribuição por bairro dos aluguéis disponíveis no Airbnb na cidade de São Paulo até março de 2020.....	68
Imagem 4: Distribuição dos aluguéis a partir dos comentários por bairro no Airbnb na cidade de São Paulo até março de 2020.....	69
Imagem 5: Localização da distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação em São Paulo no Airbnb até março de 2020.....	73
Imagem 6: Distribuição dos imóveis dos usuários com maior número de espaços disponíveis até março de 2020.....	77
Imagem 7: Distribuição dos imóveis a partir dos <i>reviews</i> dos usuários com maior número de espaços disponíveis até março de 2020.....	79
Imagem 8: Exemplos de anúncios sobre lançamentos da incorporadora Vitacon em São Paulo voltados para aluguéis de curta temporada.....	107
Imagem 9: Exemplos de anúncios sobre lançamentos da construtora Habitat em Blumenau voltados para aluguéis de curta temporada.....	108

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Comparação do número total de anúncios disponíveis no Airbnb entre as cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020.....	49
Gráfico 2: Comparação do número de reviews no Airbnb entre as cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020.....	51
Gráfico 3: Comparação da quantidade de aluguéis disponíveis no Airbnb por cidade em relação ao usuário com maior número de locais listados entre novembro 2018 e março de 2020.....	54
Gráfico 4: Total de imóveis dos cinco bairros com maior número de anúncios disponíveis no Airbnb em São Paulo até março de 2020.....	67
Gráfico 5: Total de imóveis dos cinco bairros com maior número de comentários nos anúncios disponíveis no Airbnb em São Paulo até março de 2020.....	70
Gráfico 6: Distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação em São Paulo no Airbnb até março de 2020.....	72
Gráfico 7: Anfitriões com mais de um local para alugar na cidade de São Paulo por bairro até março 2020.....	75
Gráfico 8: Distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação no Rio de Janeiro até março de 2020.....	85

Sumário

Introdução	14
1.1 As novas tecnologias e o espaço urbano: um debate embrionário	16
1.2 Para além da superfície: um outro olhar sobre o modelo de negócio do Airbnb	16
1.3 Acerca do Airbnb	18
1.4 Estrutura do trabalho	20
Capítulo I - Plataformas imateriais enxutas e a <i>economia do compartilhamento</i>	24
2.1 O boom das empresas de tecnologia e internet	25
2.2 A irrupção do termo “ <i>economia do compartilhamento</i> ”	27
2.3 Composição do capital das plataformas imateriais enxutas	31
2.3.1 <i>A imaterialidade da natureza dos ativos como dimensão principal da operação dessas plataformas</i>	31
2.3.2 <i>Plataforma enxuta: redução ao mínimo do estoque de capital fixo</i>	33
2.4. Modelos de crescimento antes do lucro	38
2.5 A plataforma do Airbnb e sua associação ao capital de risco	40
Capítulo II - Capital lastreado em negócios imobiliários e as transformações do espaço urbano	44
3.1. Espaço como mercadoria e objeto de valorização	45
3.2 Transformações do espaço urbano pelo uso do aplicativo	47
3.2.1 <i>Tipo de aluguel oferecido</i>	49
3.2.2 <i>Metodologia dos comentários como indicadores de demanda</i>	52

3.2.3 <i>Profissionalização dos anfitriões da plataforma</i>	55
3.2.4 <i>Redução da oferta de aluguéis sem mediação da plataforma e aumento dos preços</i>	63
3.2.5 <i>Alterações nos entornos dos locais que concentram as locações da plataforma</i>	67
3.3 Os aluguéis de curta duração na cidade de São Paulo	69
3.3.1 <i>Distribuição total dos aluguéis</i>	70
3.3.2 <i>Tipo de aluguel oferecido</i>	76
3.3.3 <i>Profissionalização dos usos da plataforma</i>	79
3.4 Os aluguéis de curta duração na cidade do Rio de Janeiro	90
3.5 Visão Geral: profissionalização e impactos urbanos	92
Capítulo III - As determinações do capital portador de juros e o funcionamento do Airbnb	95
4.1 Capital portador de juros na era das plataformas enxutas	95
4.2 Setor imobiliário e o capital portador de juros	98
4.3 Renda da terra como capital fictício	101
4.4 Os negócios imobiliários do aplicativo e o capital portador de juros	103
Apontamentos e considerações finais	109
5.1 Novos empreendimentos imobiliários e novos negócios	109
ANEXO 1 COVID-19: Uma mudança de rumo?	119
ANEXO 2 Metodologia de coleta de dados	121
Referências	127

Introdução

O acesso e uso da tecnologia modificou e continua alterando a lógica das interações econômicas, políticas e sociais. Empresas privadas, poder público, comunicações institucionais, mecanismos comuns do dia a dia, serviços de todos os tipos e informações para fins variados orbitam em torno da internet e da tecnologia da informação. É por uso delas também, que diferentes modelos de negócio surgem. Alguns desses novos modelos são encabeçados por empresas como a Uber, plataforma que disponibiliza serviço de transporte particular, e pelo Airbnb, uma plataforma de aluguel para acomodações. Ambas as empresas surgiram no estado da Califórnia, EUA, na região do Vale do Silício, conhecido mundialmente como polo de inovação tecnológica, e são consideradas por alguns estudiosos como uma alternativa eficaz para os problemas gerados pela crise do *subprime* em 2008 e a consequente crise capitalista instaurada.

Para entender os eventos mais recentes, especialmente aqueles que marcam as últimas duas décadas e que dão origem a esses novos modelos de negócio, é relevante recuperar o entendimento das ações e dos efeitos das medidas do pós-crise de 1970. Esse período estabeleceu uma nova dinâmica do capital, na qual passamos a observar sistemas industriais adotando maneiras de se recuperar, voltando-se para modelos de negócios cada vez mais enxutos, eliminando máquinas e equipamentos considerados desatualizados e em excesso, reduzindo custos, demitindo funcionários e produzindo consequências significativas para os trabalhadores. Para Chesnais (2013), as investidas a partir da década de 1970, após a crise do setor manufatureiro, afirmam o poder das finanças na reprodução capitalista.

Além da adequação das empresas a este processo, tem-se como resposta às baixas taxas de lucro e ao período de estagnação dos investimentos na década de 90, especialmente entre 1995 e 2000, a ascensão do fenômeno cunhado por alguns autores como a “nova economia”, na qual, observa-se o crescimento de movimentações especulativas, liderada pelos Estados Unidos, nos investimentos em empresas do setor de internet e tecnologia.

Como consequência da crise de 2008, presenciamos o que podemos chamar de um acirramento da competitividade entre as organizações, resultando em modelos de negócios cada vez mais similares aos das empresas enxutas que se consolidam após a década de 1970 e aos das empresas de internet e tecnologia que nasceram e contaram com grande afluxo de capital de risco nos anos seguintes. Dessa maneira, nesse período mais recente da história do capitalismo, presenciamos o surgimento de empresas com quantidades de ativos fixos cada vez menores, com custos operacionais reduzidos à menor porção possível dos seus orçamentos e com alta presença de capital de financiamento externo. Uma das marcas desses modelos de negócios tem sido, ao mesmo tempo, a alta dependência de ferramentas de tecnologia e, como decisão estratégica, constante transferência de seus riscos para terceiros, entre eles os trabalhadores e usuários.

A partir da primeira década dos anos 2000, a ampliação das redes de conexão permitiu o aumento ainda mais significativo da aplicação e da utilização da tecnologia, em particular do uso em escala global da rede mundial de computadores (*world wide web*). A expansão das capacidades técnicas, como o desempenho de processamento em maior escala; a redução dos custos de armazenamento e tráfego; e os novos modelos e paradigmas técnicos da engenharia de software permitiram o surgimento de inúmeras iniciativas sofisticadas e complexas relacionadas à automação do trabalho industrial. Presenciamos o surgimento do fenômeno das redes sociais e do uso de computadores pessoais, que até poucas décadas atrás eram de acesso e uso restritos a militares.

Esse cenário, somado à crise de 2008, propicia, como mencionado, o surgimento de novas possibilidades de negócio e cria um pano de fundo favorável para o nascimento de um conjunto de novas plataformas. Destacam-se entre elas a Uber e o Airbnb, que surgiram nos anos de 2009 e 2008 respectivamente, e são exemplos de empresas que surgem, não exclusivamente, mas também em razão desse contexto oportuno ao aparecimento de novos modelos.

1.1 As novas tecnologias e o espaço urbano: um debate embrionário

A elaboração dessa dissertação partiu de evidências dos impactos do crescimento da utilização de tais plataformas na regulação do uso dos espaços e no aluguel de imóveis em cidades na Europa, no Canadá e nos Estados Unidos. Amsterdã e Nova Iorque, por exemplo, já apresentam evidências de transformações socioespaciais de natureza econômica, social e morfológica resultantes do uso desses novos modelos de negócio.

Verificou-se, porém, uma carência significativa na produção acadêmica sobre esse assunto na América Latina. A definição das bases nas quais essas atividades devem ser juridicamente regulamentadas¹ é a principal temática explorada pela literatura técnico-científica que trata sobre os efeitos e problemas dessas plataformas, incluindo principalmente o Airbnb. Embora a regulação da atividade seja de fato relevante, a carência de pesquisa sobre a relação desse modelo com aspectos sociais e urbanos é significativa.

A dissertação pretende, portanto, dar um passo na consideração sobre o impacto do desenvolvimento do modelo nas cidades da América Latina, tendo como ponto de partida o estudo sobre a dinâmica do uso de plataformas como Airbnb na metrópole de São Paulo e procurando abordar outros elementos para além de aspectos jurídico-legais.

1.2 Para além da superfície: um outro olhar sobre o modelo de negócio do Airbnb

O alcance da plataforma do Airbnb, como veremos adiante, demonstrado por números expressivos, faz com que seja necessário compreender os processos de uso e as transformações urbanas e sociais causadas a partir de sua chegada em cidades como São Paulo. Ao estudar seu funcionamento, analisar seus dados e observar sua aplicação

¹ Ver KIRA, B., DE PAULA, P., ZANATTA, R. Economia do compartilhamento e o direito, São Paulo: Juruá, 2017.

nesses espaços, emerge a existência de um capital que está lastreado em negociações e transações imobiliárias e que carrega determinações do capital portador de juros.

Ao sinalizar para esse fato, este trabalho desloca do centro das discussões os benefícios das empresas de tecnologia. Isso permite pensar o modelo de negócio, como no caso do Airbnb, como reprodutor das exigências de um regime de valorização financeira com dominação do capital portador de juros e suas consequências no processo de produção e reprodução do espaço urbano.

Essa dissertação procura ainda trazer à luz questões que são inerentes ao funcionamento e operação dessas plataformas e se lança na busca de respostas acerca da apropriação da renda que a dinâmica desse processo estabelece. Para isso, é preciso compreender que a lógica de funcionamento desses negócios é regida por uma elevada quantidade de investimento de capital de risco e, portanto, como já mencionado, carrega as determinações deste tipo de capital - como veremos ao longo da discussão, isso acontece mesmo sem que o Airbnb seja uma companhia de capital aberto, portanto sem suas ações negociadas na bolsa de valores.

A configuração e apropriação da renda deste tipo de negócio, de um modelo que opera a partir da lógica do capital portador de juros lastreado em transações imobiliárias, nos leva a apontar que a obtenção do lucro acontece por meio da captura, pela plataforma, de mais-valia canalizada a partir da renda da terra decorrente da propriedade privada do usuário-locador. Esse processo acontece sem que seja a plataforma detentora de imóveis ou terrenos nas cidades.

Por meio do estímulo à disponibilização de anúncios de imóveis ou espaços, os mecanismos de captura que estão na base da geração de lucro do aplicativo convertem propriedades privadas não capitalizadas ou escassamente capitalizadas em capital ativo ou ativo de capital, garantindo liquidez, e inserindo-os no processo de acumulação do capital portador de juros. Como veremos, para além da captura de mais-valia por meio da renda da terra, outro possível apontamento é pensarmos na captura de mais-valia de outras esferas que são mobilizadas pelo usuário-locador para garantir que o aluguel ocorra.

A ideia perseguida no trabalho parte do reconhecimento de que, quando o anfitrião decide mobilizar espaço e trabalho, em forma de ativo, para negócios fechados nesse ambiente virtual, ele entrega parte dos rendimentos da propriedade e do trabalho para a plataforma, o que constitui uma forma de composição particular das relações do capital total com suas partes constantes e variáveis e com o próprio peso dos arranjos fiscais.

1.3 Acerca do Airbnb

Com a profusão de estudos sobre estes novos modelos de negócio, optou-se aqui por estudar essas novas plataformas a partir da análise do aplicativo Airbnb por conta de sua relevância em relação: ao seu valor de mercado; à proporção de capital de risco aplicado; ao alcance no número de cidades; à quantidade de usuários; e à extensão da oferta de aluguéis disponíveis na plataforma.²

O Airbnb é corriqueiramente usado como um exemplo bem sucedido do fenômeno das plataformas. Na apresentação de seu departamento de marketing e na apresentação pública da empresa, o Airbnb se intitula como “um mercado comunitário para pessoas anunciarem, descobrirem e reservarem acomodações únicas” (AIRBNB, 2017). É uma plataforma em que o usuário pode desenvolver basicamente dois tipos de interação: disponibilizar sua casa, apartamento, chalé, quarto etc. para aluguel (usuário-locador ou anfitrião); e poder escolher entre essas opções para alugar (usuário-locatário ou hóspede).

Na plataforma, os aluguéis são disponibilizados em algumas modalidades: há a opção de colocar o imóvel inteiro para alugar (“espaço inteiro”), apenas um cômodo da casa para ser compartilhado (“quarto privado”), ou ainda, colocar um quarto para ser compartilhado (“quarto compartilhado”). A rentabilidade da plataforma advém da taxa cobrada sobre os aluguéis realizados por meio dela, que pode variar entre 9% e 15% do valor e são cobrados como custo da reserva (AIRBNB, Dados Gerais).

² Arriscamos dizer ainda que, outras plataformas, que operem de maneira similar ao Airbnb, que possuam estruturas organizacionais semelhantes e capital portador de juros investido, podem possivelmente apresentar dinâmicas similares às concluídas nesta dissertação.

O valor de mercado estimado da empresa alcança a expressiva cifra de 31 bilhões de dólares (FORBES, 2018). Esse valor se mantém neste patamar desde 2017 e, na ocasião, houve um aumento de 80% da receita do site em relação ao ano de 2015 (BLOOMBERG, 2017). Até março de 2020, o aplicativo arrecadou, em rodadas privadas de investimento, mais de cinco bilhões de dólares (CRUNCH DATA BASE).

Pensando no seu alcance, o Airbnb atua em mais de 100.000³ cidades, em 220 países, com mais de 7 milhões de anúncios, o que representou um crescimento de 40% na quantidade de anúncios em relação ao ano de 2018. Desde seu surgimento até março de 2019, mais de 500 milhões de aluguéis já foram realizados (AIRBNB, 2019a) e, em média, o aplicativo tem 2 milhões de pessoas hospedadas por noite (AIRBNB, Dados Gerais).

O foco em cidades pode ser considerado um elemento diferencial do aplicativo em relação às iniciativas anteriores:

“Quando o Airbnb surgiu, era diferente em alguns sentidos significativos. Tinha uma interface mais amistosa do que qualquer coisa que veio antes. Juntava o proprietário e o cliente de uma maneira nova e mais íntima, mostrando as personalidades dos locatários e os lares com fotos dignas de revista. Era um sistema autônomo que cuidava de tudo. (...) E, talvez, o mais importante, em vez de focar em destinos de férias ou em áreas de turismo, focou em cidades. Apesar da atenção dada às casas na árvore e a tendas, **a verdadeira invenção da Airbnb foi ser um fenômeno quase totalmente urbano, focado em cidades**, e anfitriões millenials, que querem monetizar seus pequenos apartamentos urbanos” (GALLAGHER, 2018, p. 179, grifo autora).

Observando o uso deste aplicativo especificamente no Brasil, em 2018 foram 3,7 milhões de hóspedes (RIVEIRA, 2019), com as cidades de Salvador e São Paulo sendo destaques em crescimento. Os 220 mil anúncios disponíveis no Brasil atualmente representam um aumento de aproximadamente 78% em relação aos anúncios em 2016 e as viagens são, em sua maioria, domésticas. A renda anual média de um anfitrião no país é de R\$ 6.570 para o ano de 2018, versus R\$ 5.200 em 2016.

³ Em 2011, havia apenas 12 cidades com mais de mil anúncios. Em 2018, eram 81 mil cidades em 191 países em 5 milhões de anúncios (Airbnb, 2019).

Em São Paulo, no ano de 2019, foram recebidos 356 mil hóspedes (RIVEIRA, 2019), contra 210 mil hóspedes em 2016, um crescimento de 69%. Esses números produziram um rendimento médio de R\$ 8.405 (SALOMÃO, 2019b) ao ano para os anfitriões, versus os R\$ 6.100 de 2017 (AIRBNB, Citizen Data). No Rio de Janeiro, foram 340 mil hóspedes em 2016, sendo R\$ 5.080 o ganho anual de um anfitrião típico e seis dias a média de noites por locação na cidade (AIRBNB, 2016).

1.4 Estrutura do trabalho

O caminho que será percorrido na dissertação para sustentar os argumentos acima mencionados consistirá em três capítulos e uma discussão de apontamentos futuros e considerações finais.

Capítulo 1

O objetivo principal do primeiro capítulo é estabelecer as bases e as referências das discussões que serão tratadas ao longo desta dissertação, fortalecendo a noção de que presenciamos no funcionamento desses modelos de negócio a acentuação de mecanismos baseados numa racionalidade neoliberal. Questiona-se a ideia de que essas plataformas representam novos modelos, baseados em compartilhamento sustentável de recursos.

A construção do primeiro capítulo parte da compreensão do período histórico no qual se inicia o *boom* das empresas de internet e tecnologia, entre 1997 e 2000, nos Estados Unidos. Fez-se necessário também trazer o debate sobre alguns elementos atrelados à terminologia *economia do compartilhamento*, por conta da frequência com que o termo é utilizado para tratar do assunto.

Para equalizar noções sobre a forma de gerenciamento e operação dessas organizações empresariais, há um esforço de definição de algumas características intrínsecas a elas. O debate sobre suas particularidades, próprias de uma dimensão

imaterial e com redução ao mínimo de sua propriedade de ativos, nos levaram à definição dessas plataformas, neste trabalho, como *plataformas imateriais enxutas*.

Capítulo 2

A partir de evidências na mídia, em estudos acadêmicos e na coleta e análise de dados, discutimos no segundo capítulo como o Airbnb funciona, partindo de um capital lastreado em negociações e transações imobiliárias com impacto na produção e reprodução do espaço urbano. Questiona-se, ao longo do capítulo, os argumentos da plataforma e de entusiastas de que o aplicativo promove majoritariamente impactos econômicos positivos nas cidades ou que promove uma utilização de recursos ociosos, revelando alguns efeitos socialmente prejudiciais do uso da plataforma no espaço urbano.

Na tentativa de realização de análises mais profundas, nos deparamos recorrentemente com a falta de dados referentes à utilização da plataforma ou, quando há a disponibilização de algum dado, tornado público pela própria empresa, somos confrontados com a ausência de transparência relacionada ao método de coleta e manipulação dessas informações, bem como com a falta de interpretações mais consistentes. As intenções de compreender os impactos da plataforma no espaço urbano são, assim, prejudicadas por esse cenário de restrição de dados e informações precisas. Por conta disso, há um esforço ao longo do segundo capítulo de compilação e interpretação de dados primários coletados a partir de metodologia e técnicas estabelecidas pela autora para a captura de informações dos anúncios ativos disponíveis no site do Airbnb. Pretende-se, a partir deles, como mencionado, evidenciar a atual e forte característica de negócio imobiliário na dinâmica de aluguéis do aplicativo, reforçando que o modelo de negócio da plataforma pressupõe a externalização da propriedade imobiliária em relação ao capital da empresa.

Por meio da coleta e análise dos dados, são identificados padrões de uso da aplicação ao redor do mundo que revelam a predominância de locações de "espaços inteiros", com alto grau de profissionalização dos serviços e uma concentração nas regiões centrais das cidades. Esses padrões de uso ajudam a explicar ou revelam algumas implicações da ampliação do uso da plataforma no espaço urbano de algumas

idades, como o aumento dos preços de aluguéis, mudanças na natureza das funções dos locais da cidade, redução ou problemas de oferta de imóveis, processos de gentrificação, entre outras.

Devido à concentração da produção de conteúdo sobre o assunto nos EUA e na Europa, o capítulo também propõe traduzir essas questões para a realidade da maior cidade brasileira. Por meio das análises dos dados sobre a cidade de São Paulo buscou-se alertar sobre possíveis impactos do uso desses modelos no país.

Capítulo 3

No terceiro capítulo desta dissertação é discutida a vocação do aplicativo em emergir como mediação entre os negócios imobiliários e o mercado de capitais, evidenciando determinações do capital portador de juros aplicado na lógica de funcionamento do Airbnb.

O capítulo se inicia com a discussão sobre a centralidade do capital portador de juros no cenário mundial atual, apresentando as consequentes determinações que imprime nos segmentos econômicos e sociais, com ênfase em suas imposições sobre o espaço urbano. Mencionamos ainda algumas acomodações ao capital portador de juros a que o setor imobiliário se submete quando se transforma em uma frente de investimento financeiro. O processo de funcionamento e geração de lucro da plataforma tem se mostrado cada vez mais como um negócio de extração dos rendimentos da propriedade imobiliária do que uma *economia do compartilhamento*.

Dentre as similaridades discutidas entre o funcionamento do Airbnb e os elementos do capital portador de juros, ambos observados em sua relação com o segmento imobiliário, identificou-se a captura de mais-valia por meio da renda da terra de propriedades das quais o capital não é detentor. Em outras palavras, por meio dos negócios realizados no aplicativo, ocorre um processo de captura da mais-valia sem a compra ou detenção da propriedade. A estratégia conta simultaneamente também com o esforço de redução do comprometimento de capital (seja com capital variável, com o capital constante ou com a dimensão patrimonial) ao menor nível possível, sem a

participação da plataforma, igualmente, em nenhuma etapa do processo efetivo do trabalho produtor dessa mais-valia.

Apontamentos

Os apontamentos finais buscam fazer uma síntese sobre a existência de novas dinâmicas econômicas e sociais resultantes dos impactos desse modelo de negócio, propondo-se a sinalizar possíveis estudos e pesquisas futuras. A construção de prédios por incorporadoras com finalidade de locação no Airbnb, a compra de imóveis com o objetivo de investimento para anunciar na plataforma, o surgimento de novas empresas voltadas para o funcionamento do aplicativo, por exemplo, são fatores que têm revelado a necessidade de se aprofundar o entendimento dessas transações. O potencial de transformação das dinâmicas sociais e do espaço urbano contido nesse modelo de negócio é gigantesco e precisa ser mais bem estudado.

Capítulo I - Plataformas imateriais enxutas e a economia do compartilhamento

Optou-se por consolidar a nomenclatura *plataformas imateriais enxutas* para se referir às plataformas digitais como o Airbnb na tentativa de criar uma definição que colabore, ao longo da dissertação, na compreensão da emergência de novas formas de relacionamento entre o mercado de capitais e a produção do espaço urbano. Além de operarem em um ambiente imaterial, empresas como Airbnb apresentam características de plataformas *enxutas*, que são definidas como plataformas que buscam reduzir ao mínimo a propriedade de ativos fixos, constantemente lucrando com a redução de custos.

Com a intenção de iluminar conteúdos possíveis dessa nova etapa, resgata-se elementos do *boom* das empresas de internet e tecnologia, entre 1997 e 2000, nos Estados Unidos. Naquela ocasião, de acordo com alguns autores (BRENNER, 2002; HARVEY, 2004), algumas empresas ditas tradicionais e empresas de tecnologia e internet buscavam manter suas estruturas enxutas, numa tentativa de recuperação econômica e retomada do crescimento em um momento de sobreprodução no setor manufatureiro.

Nesse capítulo ainda, além da abordagem sobre as plataformas imateriais enxutas, apresentaremos elementos do debate teórico acerca do já mencionado termo *economia do compartilhamento*. São necessários alguns esclarecimentos sobre esse conceito por conta da recorrência de suas menções atreladas a esses modelos de negócio na literatura sobre o assunto, no debate público e midiático e pela forma diferente em que ele é tomado aqui. É ainda, de certa maneira, relevante tentar compreender quais os motivos que levam e levaram tanto entusiasmo dos investidores sobre esse conceito, o rápido crescimento do volume econômico desse modelo e o recorrente significado simbólico positivo atrelado a ele.

2.1 O boom das empresas de tecnologia e internet

Durante a década de 1990, mais especificamente entre 1995 e 2000, os Estados Unidos vivenciou uma movimentação especulativa que deu origem à bolha dos investimentos nas empresas de internet e tecnologia. Na ocasião, partidários dessa movimentação insistiram que o país estava presenciando uma renovação paradigmática, apelidada por alguns de “nova economia”, com fortes traços de empreendedorismo e inovação como mote.

Nesse cenário, a dita “nova economia” revelava o capital de risco em seu centro, apresentando-lhe uma alternativa de investimento: o financiamento de empresas de tecnologia. Segundo Brenner (2002), nesse período, o capital de risco estabeleceu uma conexão estreita com mercado de valores e em particular com o mercado de ofertas públicas na bolsa (IPOs⁴). “De acordo com o Conselho de Consultores Econômicos: ‘O investimento total de capital de risco saltou de US\$ 14,3 bilhões em todo o ano de 1998 para US\$ 54,5 bilhões apenas nos primeiros trimestres de 2000’.” (BRENNER, 2002, p. 292).

A necessidade e a exigência de oportunidades de investimento, que de certa maneira reforçaram uma imagem positiva atrelada à projetos promissores no âmbito de internet e tecnologia, foram estímulos que apoiaram as grandes investidas de capital e financiamento nessas empresas. A grande maioria delas não apresentava fonte de receita ou mesmo nenhum lucro - muitas delas fecharam durante o primeiro semestre de 2000. Havia a esperança de que, por meio de um crescimento acelerado, essas empresas pudessem ganhar participação ou até dominar esse novo mercado. Alan Greenspan, na época presidente do Sistema de Reserva Federal dos Estados Unidos, “demonstrou em todos os momentos uma fé comovente nas previsões otimistas dos analistas econômicos, que aceitaram em um sentido literal os relatórios promissores que recebiam dos executivos das empresas” (BRENNER, 2002, p. 315).

Brenner (2002) menciona que, em 1999, o capital de risco destinou 50% dos seus investimentos para essas empresas, com muitas delas aproveitando retornos substanciais

⁴ *Initial Public Offering* (IPO)

em suas ofertas públicas, que alcançaram taxas de 165% de valorização. “Durante o primeiro trimestre de 2000, a bolha das ações de alta tecnologia e de internet alcançaram o seu ápice quando o rastreamento da relação preço-ganhos atingiu a cifra absurda de 400:1” (BRENNER, 2002, p.315).

A exagerada diferença entre os lucros esperados e os lucros efetivos resultaram em uma bolha no mercado financeiro. Ou seja, os preços das ações superaram em muito os lucros efetivos e o estoque de capital líquido e materializado nas empresas do setor. Quando se verificou que as empresas iriam gerar lucros bem menores do que os esperados, os preços nas bolsas despencaram.

“Não podia ser mais óbvio, todavia, que esse caráter dramaticamente descontínuo do aumento do investimento de capital de risco e de financiamento por ofertas públicas na bolsa ao final dos anos 1990 tende a desmentar, em vez de validar, a sua significância em um prazo mais longo para uma mudança técnica na economia americana. Não refletiu nenhuma maturação autônoma de um novo sistema de financiamento de inovação tecnológica, mas simplesmente os retornos extraordinários que podiam temporariamente ser assegurados no mercado de ofertas públicas pela venda de ações de alta tecnologia enormemente supervalorizadas, em especial de empresas de internet e startups, conforme a bolha de valor das ações aproximava-se do seu auge”. (BRENNER, 2002, p.292).

Os preços exorbitantes das ações desse período demonstram um processo especulativo descontrolado, com investimentos desacertados. Dessa maneira, nos anos de 1999 e 2000, além das diversas empresas que fecharam anos depois, algumas outras obtiveram lucros substanciais.

Como veremos mais adiante, e ao longo do trabalho, o período em que nos encontramos revela uma segunda vez em que o capital de risco rumou para o setor de tecnologia, dessa vez tendo a produção do espaço urbano como fundamento ou fonte primária dos rendimentos finais. A primeira experiência encontra agora o aprimoramento de uma dinâmica que se realiza na continuidade e aprofundamento do mesmo problema: a necessidade de abertura de novas frentes para o investimento lucrativo da parcela excedente da acumulação (CHESNAIS, 2005; HARVEY, 2004).

2.2 A irrupção do termo “*economia do compartilhamento*”

No período atual também emerge a ideia de que estamos presenciando a formação de um novo arranjo no ramo dos negócios. Diversos termos surgiram nesse cenário: economia sob demanda, economia de aplicativos, economia da atenção, *gig economy* e, o mais utilizado, *economia do compartilhamento* (ou *sharing economy*). Segundo a organização PWC⁵, o crescimento da chamada *economia do compartilhamento* é significativo, e movimentou cerca de US\$ 15 bilhões em 2015, podendo chegar a US\$ 335 bilhões até 2025 (PWC, 2015).

A principal crença que movimenta esse mercado é a suposta capacidade das plataformas de criarem conexões entre grupos distintos de usuários, com uma expectativa de que haja a possibilidade de ganhos monetários e comerciais resultantes dessas interações. São modelos de operação e negócio que têm sido definidos como a conexão entre “consumidores com provedores de serviço para trocas no mundo físico” (SLEE, 2017, p. 21). Desse ponto de vista, caberia às plataformas, entre elas Uber e Airbnb, garantir uma infraestrutura técnica capaz de suportar o funcionamento, o acesso, o tráfego e segurança dos dados e estabelecer as condições de operação do negócio, que envolvem os mais diversos setores da atividade econômica, da saúde à beleza.

Apesar de ser mais questionada hoje do que nos anos em que as plataformas surgiram, a visão otimista atrelada a esses tipos de modelo de negócio e seu sucesso do ponto de vista dos seus diferentes financiadores ofuscam alguns elementos críticos da discussão. A perspectiva que será encontrada nesta dissertação é crítica quanto às alegações comumente formuladas de que essa modalidade de negócio abriga empresas que operam numa nova lógica, recorrentemente atreladas a questionamentos positivos do *status quo* ou da quebra do monopólio de segmentos já consolidados (como a indústria hoteleira ou o setor de serviços de transporte). Ou seja, contra a ideia de que essas plataformas simbolizam uma ruptura do modelo e da estrutura capitalista atual. A bem da verdade, a hipótese perseguida neste trabalho é a de que o avanço do uso das plataformas representa um aprofundamento das possibilidades de lucro, dos riscos do

⁵ Pricewaterhousecoopers, também chamada PWC, é uma das maiores prestadoras de serviços profissionais do mundo nas áreas de auditoria, consultoria e outros serviços para todo tipo de empresas.

investimento e da concentração tanto da oferta quanto dos ganhos em um mercado que se expande na base subordinação efetiva de milhares de trabalhadores precarizados.

Vale destacar que negócios baseados nesse tipo de atividade rapidamente se tornaram um fenômeno global, por conta da abrangência da rede mundial de internet e pelo fato de que a noção de “compartilhar” foi positivamente recepcionada ao redor do mundo (SCHOR, 2014). A veiculação de uma retórica positiva é ideológica, mas tem dado suporte à adesão de um crescente número de organizações, atividades e empresas completamente distintas que buscam espaço nessa “grande tenda” da *economia do compartilhamento* (SCHOR, 2014). O crescimento exponencial do número de empresas desse formato e o relativo sucesso de algumas delas também demonstram o apelo que essas plataformas representam como solução de composição de renda para a população, em um momento de redução da oferta de emprego e de rebaixamento das condições de trabalho, acompanhados de diminuição dos salários.

Essas mesmas empresas, que buscam se enquadrar nessa modalidade, sustentam seus negócios defendendo motivos socioideológicos, como o cuidado com o meio ambiente, o uso consciente de recursos ou, até mesmo, a redução do consumo.⁶ Há uma defesa constante de que essa modalidade apresenta práticas mais sustentáveis de consumo, com argumentos que citam preocupações ambientais para justificar o compromisso da *economia do compartilhamento*.

Além disso, essa formatação é constantemente atrelada a aspectos considerados positivos do ponto de vista econômico, com as empresas desse guarda-chuva sendo apresentadas como mecanismos eficientes de geração de renda extra aos seus usuários-prestadores. O discurso do empreendedorismo máscara as novas formas de subsunção e de exploração que são forjadas a partir desse universo de vínculos pouco formalizados, mas socialmente cada vez mais fortes. Os serviços oferecidos a custos mais baixos e a possibilidade de ganho de dinheiro de formas que antes não eram necessariamente seguras ou simples são características defendidas desses modelos de negócio.

⁶ Mais recentemente, o argumento sobre redução de consumo passou a ser ainda mais questionado a partir das reflexões de que há pessoas que compram carros e apartamentos novos para operar dentro dessas plataformas. Já existem estudos e discussões que indicam que o número de carros na rua, com o Uber, vem aumentando - além de retirar pessoas do transporte público. Ver mais em: MEIO BIT. Uber e Lyft pioram trânsito e colocam mais carros na rua, dizem estudos. Disponível em: <<https://meiobit.com/390399/transito-uber-lyft-mais-carros-na-rua-estudos/>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

É inevitável que nesse ponto surjam perguntas, normalmente menos frequentes, sobre quais são as manifestações negativas desse formato - não necessariamente regulamentado do ponto de vista jurídico⁷- e quem são os principais prejudicados dentro dessa oferta de serviços mais baratos. Quem de fato está lucrando? Para onde os riscos estão sendo transferidos? São perguntas mais raras na literatura sobre o assunto.

Assim, é importante localizar essas empresas e economias emergentes como resultado de mecanismos capitalistas, mostrando que seguem implicadas dentro de um sistema de exploração, exclusão e competição, com objetivo de gerar lucro. Enxergamos essas plataformas como respostas do contexto das contradições e crises capitalistas, sendo uma extensão do modelo atual.

A comunidade científica tem encontrado desafios em descrever precisamente o impacto dessas novas plataformas sobre a economia e a dinâmica do trabalho e surgem, com frequência cada vez maior, novas produções técnicas a respeito. O livro “*Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*”, de Tom Slee (2017), tenta desmistificar os aspectos convenientes atrelados à *economia do compartilhamento*. O autor denuncia o cinismo do discurso dos que se apresentam como “promotores da cooperação social e do uso parcimonioso dos recursos” (SLEE, 2017, p.16), mas que estão entre os mais importantes “vetores da concentração de renda, da desregulamentação generalizada e da perda de autonomia dos indivíduos e das comunidades no mundo atual” (SLEE, 2017, p.16). Slee (2017, p. 16) apresenta uma crítica segundo a qual “a tão badalada *economia do compartilhamento* inclui gigantes digitais como o Uber e o Airbnb, mas nunca as cooperativas do sistema espanhol Mondragón⁸, as inúmeras iniciativas de gestão coletiva de recursos ecossistêmicos comuns ou o que na América Latina se conhece como *economia solidária*”. Para o autor, o Airbnb, por exemplo, se apropria do discurso da

⁷ “(...) É preciso reconhecer que o compartilhamento da economia está provocando mudanças regulatórias que estão meramente legitimando a extensão do modo de produção capitalista para essas novas esferas de relações sociais e, portanto, mudança regulatória não significa necessariamente progresso. O objetivo de aumentar a concorrência é alcançado pressionando os governos a adotar mudanças regulatórias que lhes permitam competir mais facilmente com os serviços convencionais. Este não é um exemplo de desregulamentação no sentido tipicamente neoliberal do conceito, mas os fins são os mesmos, e isso tem o benefício adicional de permitir que esses serviços operem em espaços onde, de outra forma, poderiam ser banidos” (Fairweather, 2017, p.59).

⁸ Corporação Mondragón é uma federação de cooperativas da Espanha composta, atualmente, por mais de 250 empresas e entidades. A Corporação é considerada a maior cooperativa de trabalhadores do mundo, somando mais de 90 mil trabalhadores. Mais informações em: <<https://www.mondragon-corporation.com/pt-pt/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

contribuição econômica dos seus negócios para as cidades,⁹ mas está menos disposto a discutir outros impactos que isso causa sobre a vida dos moradores e do urbano.

Quando fazemos um resgate histórico e bibliográfico, percebemos a dificuldade de encontrar uma definição sólida para o termo. As definições existentes são polissêmicas e a própria expressão é corriqueiramente questionada e revisada por diferentes autores. Qualquer tentativa de sistematização do conceito, portanto, será uma simplificação e, com certeza, enfrentará disputas e desacordos.

Pensando na definição do tema, Quintarelli apresenta que *economia do compartilhamento* “indica uma variedade de possíveis formações econômicas, ora mais cooperativas, ora mais corporativas e verticalizadas” (QUINTARELLI, 2019, p. 110) e que elas podem ser “orientadas ao consumo ou à produção” (QUINTARELLI, 2019, p. 110). Para Fairweather, *economia do compartilhamento* também é um modelo econômico, nos quais empresas permitem “a extração da mais-valia dos trabalhadores sem exigir a compra ou propriedade de qualquer um dos principais meios de produção, incluindo capital fixo e trabalho assalariado” (FAIRWEATHER, 2017, p. 54), mesmo que possuam “sedes e equipamentos relacionados e empregam trabalhadores regulares sob o paradigma convencional de trabalho assalariado, mas grande parte da mais-valia extraída é produzida pelo capital que essas próprias empresas não possuem” (FAIRWEATHER, 2017, p. 54).

Essa característica é acentuada nesse momento do sistema capitalista. Segundo Fairweather (2017) ainda, “essa diferença na natureza da propriedade do capital marca uma mudança no modo de produção capitalista”, e complementa: “é importante notar que,

⁹ No relatório de atividade da empresa no Brasil, afirmam: “*Além da renda extra para os anfitriões, a plataforma do Airbnb ajuda a impulsionar a economia local, atraindo mais pessoas, por períodos mais longos e até bairros que tradicionalmente se beneficiam menos do turismo*”. Segundo o relatório ainda, no Rio de Janeiro, os ganhos de atividade econômica (considerada por eles como os gastos do hóspede mais os ganhos do anfitrião) foram de R\$ 906 milhões em 2016. “*Os anfitriões do Airbnb ficam com 97% do preço estipulado por eles em seus anúncios, obtendo renda extra modesta, mas significativa, a partir do compartilhamento de suas casas por alguns dias no ano. Além da renda extra para os anfitriões, a plataforma do Airbnb ajuda a impulsionar a economia local*”. Para São Paulo, os dados estimam um ganho de R\$ 192 milhões em 2016 (também considerando renda do anfitrião mais despesas dos hóspedes). Os dados da empresa são disponibilizados sem informações de como foram calculados ou sem a divulgação dos caminhos utilizados para chegar nesses números. A falta de transparência sobre como foram calculados traz incertezas sobre a melhor maneira de analisar e observar as informações divulgadas e defendidas pela empresa. O relatório completo pode ser acesso em: AIRBNB. Os Impactos Econômicos do Compartilhamento de Espaços em cidades ao redor do mundo. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/economic-impact>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

nesse ponto, esse tipo de estrutura de propriedade é um componente único da extração de capital da economia compartilhada (...)” (FAIRWEATHER, 2017, p. 52). Há a externalização do ônus da imobilidade do estoque de capital que se materializa no capital fixo, uma tendência fortemente alinhada ao funcionamento do capital portador de juros e em acordo com os paradigmas de uma economia de natureza predominantemente rentista como a que vemos emergir desde a década de 1970.

Com relação a esse debate, ainda podemos destacar o ceticismo de alguns estudiosos. Ricardo Abramovay (2017), salienta que o entusiasmo inicial em torno das discussões dessa nova formatação exigiu uma visão mais cuidadosa: “há um lado sombrio dessa história que não estava claro: a revolução digital, e isso envolve a economia colaborativa, tornou-se um dos mais importantes fatores de concentração de renda e poder”. Frenken (2015) cita os efeitos perversos que o uso desse tipo de negócio tem criado, retratados nos monopólios, nas violações de privacidade, na exploração trabalhista e na competição desleal desses formatos. Schor (2014) complementa enfatizando que as externalidades negativas¹⁰ geradas podem ultrapassar em muito os benefícios, denunciando o mecanismo como predatório e explorador.

Mais adiante, pretende-se discutir aspectos gerenciais, operacionais, econômicos e de funcionamento que apoiam a escolha desta dissertação em classificar algumas empresas que se encontram dentro do guarda-chuva da *economia do compartilhamento* como plataformas imateriais enxutas, como o Airbnb.

2.3 Composição do capital das plataformas imateriais enxutas

2.3.1 A imaterialidade da natureza dos ativos como dimensão principal da operação dessas plataformas

Na segunda metade da década 90, ao mesmo tempo em que surgiram as empresas de tecnologia, se intensificaram também debates sobre as dimensões

¹⁰ Externalidades negativas são efeitos negativos para terceiros, os quais não são os responsáveis pela tomada a decisão.

imateriais sob as quais estas operaram. As discussões sobre o assunto estavam baseadas na comparação feita com as empresas ditas tradicionais, que podem ser entendidas como organizações que até aquele momento mantinham seus negócios e preservavam seus modelos gerenciais fundamentados em uma dimensão material, nos moldes de comércio até então consolidado e distante de qualquer relação comercial baseada no uso intensivo da internet.

O debate em torno dessas definições permanece atual e relevante para analisar as plataformas digitais do período mais recente, em especial com o surgimento das plataformas digitais na década seguinte. Quintarelli (2019) reflete sobre a dimensão imaterial da natureza dos ativos de empresas como o Airbnb, em que a disponibilização de produtos e serviços acontece em larga escala à baixo custo - uma vez que seu modelo operacional está concentrado no uso da tecnologia, através do desenvolvimento de software e de mecanismos automatizados.

Em contraponto à uma dimensão material do mundo, em que os atos de produzir, reproduzir, arquivar, armazenar ou transferir são propriedades com custo elevado, na dimensão imaterial, apesar do custo elevado na produção inicial, em geral, há um custo inferior em relação aos ativos mobilizados ou aos serviços da rentabilidade do negócio. A reprodução na dimensão imaterial não apresenta custos significativos, - já que o custo marginal por unidade adicional produzida é próximo de zero. Isso significa que, enquanto na dimensão material há a interferência direta da relação entre oferta e demanda, na dimensão imaterial, depois que é realizado o investimento no produto, praticamente toda demanda posterior será suprida a custos irrelevantes.

Uma vez que a taxa de acesso à internet já tenha sido paga, armazenar, arquivar e transferir na dimensão imaterial não tem custo. Transferir é instantâneo e o trabalho é majoritariamente computacional. Tudo está conectado e os sistemas podem adaptar seu comportamento com base em dados de outros sistemas. Há conexão permanente, ocorrendo em tempo real, processado por máquinas que estão trabalhando e disponíveis o dia inteiro, capazes de lidar com grande quantidade de informações e dados, viabilizando o processamento e o armazenamento a um custo variável baixo ou proporcionalmente inexistente (QUINTARELLI, 2019).

Concluimos, portanto, que as características que definem as dimensões imateriais contribuem para delimitar elementos que cercam modelos de negócios sustentados por plataformas digitais, como é o caso do Airbnb. Destacamos que a operação do Airbnb está alicerçada sobre uma infraestrutura tecnológica, representada por um software. Essa forma de operar permite que a plataforma esteja disponível para uso em alta escala, a baixo custo e acessível por múltiplos canais, seja através de um navegador de internet ou pelo próprio aplicativo da empresa, sem qualquer sinal de escassez. O projeto tecnológico do Airbnb foi pensando para lidar com alta quantidade de dados, para ser uma plataforma permanentemente conectada, capaz de manter performance estável e em alta qualidade para os acessos de usuários distribuídos globalmente. Para além desses elementos, o aprimoramento da plataforma acontece de maneira quase instantânea.

Sabendo que as dimensões imateriais caracterizam esses modelos de negócio e que o produto resultante da produção dessas organizações é um produto tecnológico na forma de software, é seguro dizer que o Airbnb não necessariamente mantém ou produz aquilo que comercializa, nesse caso, os imóveis – mas seguramente interfere em sua produção.

2.3.2 Plataforma enxuta: redução ao mínimo do estoque de capital fixo

Na composição de capital dessas empresas, além dos ativos serem, em sua maioria, imateriais, há a tentativa constante de maximização dos lucros por meio da redução ao mínimo da propriedade de ativos operacionais e dos custos, reduzindo certamente o estoque de capital fixo à menor parcela possível. Argumenta-se que as empresas que apoiam suas próprias estratégias empresariais sob esse modelo, como Airbnb, em certa medida, investem-se na captura da mais-valia sem a exigência da compra ou da detenção da propriedade, com redução ao mínimo comprometimento de capital (seja sob a forma do capital variável, do capital constante ou com a dimensão patrimonial) - ou seja, uma captura de mais-valia feita necessariamente sem participar da produção. Esse processo envolve também a externalização da maior parte da massa de trabalho a ela relacionada, não sem, contudo, se apropriar de seus resultados.

No caso do Airbnb, a plataforma imaterial enxuta converte ativos não capitalizados ou escassamente capitalizados em momentos da atividade de capitalização. Intensifica o uso de uma capacidade antes ociosa do ponto de vista da acumulação capitalista, expandindo efetivamente a exploração de bens de raiz ou de um patrimônio familiar¹¹ e de atividades de trabalho não regulamentadas para um nível quase global, ao estabelecer relações diretas de captura de mais-valia nesses momentos da prática social, sem que para isso seja detentor do capital constante ou da dimensão patrimonial, ou tenha de formalizar suas relações com a massa do trabalho entregue gratuitamente por meio dos contratos de locação.¹²

Pensando nessa maximização da redução de custos, a extensão em que plataformas imateriais enxutas exploram diversas dimensões é notável (embora não seja novidade). Os custos de investimentos dos produtos envolvidos (acomodações para Airbnb e veículos para Uber, por exemplo), os custos de manutenção, os custos de seguro, os custos de depreciação são transferidos para o anfitrião ou motorista cadastrado na plataforma. Há, nesse processo também, uma transferência de riscos¹³ para os usuários que trabalham pela plataforma, com uma redução de garantias e proteções em nome de dinheiro extra.¹⁴ Além disso, em alguns casos nessas plataformas, o capital adquire maior intensidade e inovação na mobilização de ativos difundidos na vida social e incorpora processos de produção de mais-valor que antes não faziam parte dos processos correntes de acumulação. Essa nova frente se sustenta atualmente por meio da capitalização de atividades sociais e bens patrimoniais de vulto diverso antes mal incorporadas aos processos de acumulação, podendo, ainda, estender o processo de

¹¹ Atividades provenientes de propriedades que não são da própria empresa- e sim de seus usuários.

¹² Isso permite que as empresas cortem custos explorando mão-de-obra barata e espaços em países menos maduros economicamente, pressionando salários e colocando esses empregos nos mercados globais.

¹³ Pensando na transferência dos riscos, Schor (2014) comenta: “Dean Baker, alega que o novo compartilhamento é ‘em grande medida baseado na evasão de regulações e violações da lei’ e sujeita consumidores a um produto abaixo dos padrões e provavelmente inseguro”. Anthony Kalamar chamou de ‘lavagem do compartilhamento’ (*sharewashing*), no qual plataformas transferem o risco para os funcionários, sob pretexto do ‘compartilhamento’”. (SCHOR, 2014. p. 33).

¹⁴ Em uma reportagem sobre esquemas falsos de anúncios e hosts em Chicago, Conti (2019) aborda diferentes histórias em que o Airbnb não se responsabilizou por problemas relacionados ao aluguel do imóvel. Relata, inclusive, termos abusivos da política de reembolso da plataforma, na qual o Airbnb possui a “palavra final em todas as disputas”, onerando, na maioria das vezes, os usuários. Ver mais em: <https://www.vice.com/en/article/43k7z3/nationwide-fake-host-scam-on-airbnb>.

valorização e acumulação para além das relações de trabalho diretas tal como conhecidas.

As noções de empreendedorismo e de meritocracia também contribuem para a construção e solidificação da posição político-econômica dessas plataformas e são, ainda, no caso do Airbnb, alguns dos aspectos que incentivam as pessoas a disponibilizar na plataforma espaços para aluguel. A sedução do empreendedorismo dentro de uma lógica meritocrática, dos indivíduos como “empresas de si”, concorrendo com outros indivíduos é atributo relevante da racionalidade neoliberal (FIRMINO; CARDOSO, 2018; DARDOT; LAVAL, 2016;) e está presente de forma mais intensa nesse período histórico do capitalismo.

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

Nesse cenário, a valorização do empreendedorismo, ou o que os autores chamaram de a universalidade do homem-empresa, é uma parte interessante na “redefinição do sujeito referencial da racionalidade neoliberal” (DARDOT; LAVAL, 2016, p. 151). Esse pensamento intensifica o compromisso individual em prejuízo do compromisso coletivo social. Nessa lógica, há a defesa do homem-empresa, autônomo e esforçado, capaz de enfrentar as adversidades. Há a ilusão de que todos são dotados das mesmas condições para alcançar espaços de privilégio e ascensão social, moldando-se em uma sociedade em que o merecimento e esforço pessoal são os principais estímulos das realizações individuais. Essa visão que se estabelece partindo do mérito individual está, portanto, alicerçada no pensamento neoliberal presente nesse período.

Outra particularidade comum a essas plataformas é a assimilação de características cada vez mais flexíveis na esfera do trabalho dos prestadores de serviço para a plataforma: baixos salários, excesso de carga horária, alta rotatividade, baixa

sindicalização, ausência de amparo legal; associado à insegurança do desemprego em expansão com prejuízo para geração de renda. Esse pano de fundo, necessário para a operação das plataformas, revela ideias típicas do período neoliberal.

“A economia compartilhada ajuda a suavizar o golpe da crescente insegurança econômica sob o neoliberalismo global, fornecendo plataformas através das quais os economicamente inseguros podem combater o aumento do custo de vida, reduzindo o custo total de seus próprios meios de subsistência e assegurando uma renda adicional por meio da recuperação mercantilizada desses meios de subsistência” (FAIRWEATHER, 2017, p. 57).

Nesse cenário, processos de aumento da exploração do trabalho daqueles que entregam seu trabalho gratuitamente aos negócios da locação são apresentados como modelos de trabalho atrativo e ideal, reforçando a ideia de ser flexível, autônomo, com a impressão para o trabalhador que não há alguém controlando seu trabalho, ou seja, sendo “chefe de si mesmo”, e gerando retorno financeiro:

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

No fim das contas, como apontam Firmino e Cardoso (2018) “de modo quase oposto, o trabalho vai se tornando onipresente, distribuído por dispositivos tecnológicos que nos acompanham a todo momento, nos alertam, nos conectam, nos rastreiam e, até certo ponto, nos aprisionam na mais plena mobilidade”. Paulo Roberto Félix dos Santos (2011) complementa ainda:

“(...) a fase inaugurada pela produção flexível implicou em um aumento da intensificação da exploração da força de trabalho, pois além de reduzir a porosidade da produção, elevando o grau de produtividade, tende a capturar o elemento afetivo-intelectual do trabalhador, levando-o a um maior engajamento no processo produtivo. As formas de organização do trabalho vigentes, diferentemente do momento fordista tende a aproveitar a componente intelectual, de modo a capturar sua força de trabalho em sua totalidade, o que tem implicado em um maior dispêndio de força. Sob a óptica do autocontrole, automotivação, o trabalhador sente-se gerente do processo de produção. Tal estratégia confere uma maior competitividade entre os trabalhadores e tendem a se traduzir em maior produtividade em prol do capitalista” (DOS SANTOS, 2011, p. 152).

O que vemos são empresas que operam por meio de modelos precarizados e de precarização criando novas formas de exploração que ainda são difíceis de definir. Quando se põe em questão os trabalhadores que se colocam à disposição das plataformas, há discussões que consideram que, de fato, o que se estabelece é uma relação formal empregatícia entre as plataformas e os trabalhadores. Nessa ótica, poderíamos dizer que o trabalhador está em uma situação precária, com características informais de trabalho e sem nenhum tipo de amparo do aparato legal trabalhista.

Agora, se considerarmos que esses trabalhadores que entregam seu trabalho gratuitamente aos negócios de locação dessas plataformas não possuem uma relação de trabalho efetivo estabelecida em termos formais ou contratuais (incluídas aqui as formas de contrato informal), poderíamos dizer que não há necessariamente uma precarização ou um trabalho informal, mas, possivelmente, uma nova forma de exploração do trabalho. A única possível certeza é que, em ambos os casos, há uma redução significativa do custo da mão de obra para a empresa.

A substituição dos empregos estáveis e sindicalizados por contratos independentes e precários e a forte noção de empreendedorismo e da meritocracia reforçam ou estendem alguns dos elementos constitutivos dessa racionalidade neoliberal global e contribuem para o frenesi e ampla aceitação do uso dessas plataformas.

2.4. Modelos de crescimento antes do lucro

Para Nick Srnicek (2017)¹⁵, as plataformas são infraestruturas digitais que permitem a interação de dois ou mais grupos, exibindo tendências de monopólio causadas por *efeitos de rede*¹⁶. Adicionamos ainda outro aspecto discutido por Stefano Quintarelli (2019) para além do característico efeito de rede dessas infraestruturas digitais: o *aprisionamento tecnológico*¹⁷. Segundo Srnicek (2017), ao promover espaços diferentes nos quais usuários podem interagir, as plataformas se posicionam em locais privilegiados de extração de dados do consumidor, sendo essa uma característica natural do negócio.

Os *efeitos de rede* são uma característica fundamental dessas plataformas: quanto mais numerosos são os usuários que as usam, mais valiosas essas plataformas se tornam para todos os outros. Isso gera um ciclo, no qual quanto maior o número de usuários, maior a atração de novos, revelando uma tendência natural à monopolização. Já o *aprisionamento tecnológico* é caracterizado pelo alto custo de mudança, ou seja, situação na qual o custo de mudar de plataforma para os usuários torna-se muito alto, além de requerer esforços cognitivos e de aprendizado, ou seja, transformando a mudança em algo complicado.

¹⁵ O autor propõe uma divisão analítica visando garantir um panorama geral do cenário emergente sobre plataformas, apresentando cinco tipos diferentes de categorias para elas, que não necessariamente possuem produtos físicos. A primeira categoria (1) é o que o autor chamou de “plataforma de publicidade” (*advertising platforms*), representada pelo Google e Facebook, por exemplo, na qual há extração de informações sobre os usuários em serviços disponibilizados de forma gratuita, que passam por uma análise e são utilizadas para vender espaços de anúncio. A segunda categoria (2) são as chamadas “plataformas em nuvem” (*cloud platforms*), como Salesforce e Amazon Web Services (AWS), serviços que possuem hardware e software alugados dos quais diferentes empresas dependem. A terceira categoria (3) são as “plataformas industriais” (*industrial platforms*), representadas por empresas como Siemens e a General Eletrics, caso em que há construção de hardware e software necessários para transformar a manufatura tradicional em processos conectados à internet, que reduzem os custos de produção e transformam mercadorias em serviços. A quarta categoria (4) são as “plataformas de produtos” (*product platform*), como o Spotify e Netflix, que geram receita transformando um bem tradicional em um serviço por assinatura. Por fim, quinta categoria (5), que foi utilizada para fins dessa dissertação, são as “plataformas enxutas” (*lean platforms*), como Uber e Airbnb, que buscam reduzir ao mínimo a propriedade de ativos e lucrar com a redução excessiva de custos. O autor sinaliza, durante a apresentação de sua divisão categorial, que as plataformas podem acumular características de mais de uma categoria. Não cabe no escopo deste trabalho comentar as características de todas as categorias, limitando-se a discussão sobre plataformas enxutas.

¹⁶ Ver mais especificamente em: SRNICEK, 2017, p. 45.

¹⁷ Ver mais especificamente em: QUINTARELLI, 2019, p. 120.

As características fundamentais da dimensão imaterial que possibilitam a redução de custos em plataformas enxutas, somadas ao efeito de rede e ao aprisionamento tecnológico, garantem uma posição de monopólio dessas empresas, tornando-as atraente para o mercado financeiro. O crescimento de empresas inspiradas nesse modelo é baseado em expectativas de lucros futuros, muito ancorado no monopólio que estas podem alcançar, e não nos lucros reais.

Como nos anos de 1997 e 2000, vemos que com as baixas taxas de juros reduzindo os retornos de investimentos financeiros tradicionais, os investidores buscam saídas para rendimento com taxas de retorno mais altas. Nesse contexto, as plataformas imateriais enxutas aparecem como uma opção para o excedente de capital nessa fase de baixas taxas de juros e oportunidades ruins de investimento. A mesma tendência parece estar sendo posta novamente nos dias de hoje.

Enquanto empresas, ao longo da história do desenvolvimento capitalista, desenvolveram modelos de negócio que geram lucro de alguma forma, com geração de valor, a maioria das plataformas imateriais enxutas de hoje apresentam resultados negativos e só vendem a promessa de gerar lucros significativos.¹⁸ Esses lucros prometidos virão com a condição de que elas alcancem espaços de monopólio e redes cada vez mais robustas de usuários. O “crescimento antes do lucro”, que já havia sido experimentado no boom das empresas de tecnologia nos anos 2000, caracteriza também a expectativa de mercado em cima dessas plataformas, em que investidores enxergam ganhos advindos de resultados futuros do monopólio que poderá ser adquirido por essas empresas.

Assim, não só os usuários-locatários e locadores enxergam no aplicativo um modelo de negócio atrativo, mas, como já salientado, os fluxos de investimentos do mercado de capitais também são atraídos pela maré de imagem positiva dessas plataformas imateriais enxutas e pelas promessas de maior participação e de domínio de um mercado emergente relevante. Cada vez mais, plataformas como essas ampliam suas possibilidades de acumulação quando o capital migra de outros setores para o setor de

¹⁸ A Uber é um dos exemplos mais recorrentes desse tema. Os documentos da empresa revelaram perdas bilionárias nos últimos anos. Em 2018, o prejuízo foi de US\$ 1,847 bilhões; já em 2019, as perdas aumentaram para US\$ 2,725 bilhões. Ver mais em: Uber Investidor. Disponível em: <<https://investor.uber.com/financials/default.aspx>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

tecnologia. Desse ponto de vista, o que se alega é que plataformas são, portanto, mais apoiadas pelo capital de risco do que por geração significativa de receita.

Identificamos, em função do seu efeito de rede com seus 500 milhões de aluguéis realizados e seus mais de 7 milhões de anúncios, a tendência de monopólio do Airbnb nesse setor. Mesmo com a receita total de 1,1 bilhão de dólares calculado no último trimestre de 2019, o EBITDA¹⁹ desse período do Airbnb foi 276,4 milhões de dólares negativo (CRAFT, 2018). Seu expressivo valor de mercado de 31 bilhões de dólares, demonstra, ainda, que há uma expectativa dos investidores em relação aos seus lucros futuros- muito ancorada no monopólio que possui e que ainda pode alcançar, e não necessariamente só em dados de lucros reais.²⁰

2.5 A plataforma do Airbnb e sua associação ao capital de risco

Embora o aplicativo assuma um discurso e se aproxime de definições sobre ser uma alternativa às relações socioeconômicas existentes na economia, ele foi criado e sua expansão foi garantida pelo apoio do capital de risco. Algumas empresas, como é o caso do Airbnb, têm um grande número de investidores dispostos a apoiar seus negócios, o que resultou numa sequência de aportes privados. Mesmo com a facilidade em conseguir investidores diretos em rodadas privadas, o aplicativo já sinalizou a intenção de abrir capital. Desde 2008, ano de sua fundação, a empresa arrecadou um total superior a 5 bilhões de dólares em mais de 10 rodadas de investimento, e já realizou 17 aquisições. A última rodada aconteceu em março de 2017, com o valor arrecadado de aproximadamente US\$447.8 milhões (LUNDEN, 2017).

Mesmo que não tenha iniciado de fato as negociações na bolsa de valores, a sinalização da empresa de sua intenção de abrir seu capital, - como se vê pelo anúncio do Airbnb no comunicado oficial emitido no dia 19 de setembro de 2019 (AIRBNB, 2020)-, reflete um momento especial para captura da relação entre a plataforma e o mercado de

¹⁹ Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

²⁰ Até o momento, o aumento de investimentos de capital de risco, nesse caso, como em outros durante a bolha de investimentos das empresas de internet nos Estados Unidos, ainda não demonstrou relação com o potencial real de lucro dos negócios.

capitais. Uma abertura de capital é precedida de uma preparação e uma adequação de diversos elementos, sendo uma das etapas a indicação de que a empresa apresenta rentabilidade compatível com a dos demais concorrentes do mesmo ramo de atuação. Como parte desse processo são exigidos, inclusive, diversos ajustes contábeis, anteriores à abertura, revelando conformações ao comportamento exigido pelo mercado financeiro para ações de oferta pública como essa.

Dentre as diversas medidas anunciadas pelo Airbnb, houve pronunciamentos que sinalizaram o desejo da plataforma em aumentar a transparência de suas informações financeiras, com anúncio da divulgação de uma carta anual para partes interessadas com a declaração de números sobre seu EBITDA. A empresa vem também aumentando constantemente seu banco de dados de patentes²¹, registrando-as em países considerados em desenvolvimento, possivelmente indicando a pretensão de expandir ofertas nesses mercados. Tem buscado atrair uma base de clientes mais ampla e sólida, para garantir projeções de crescimento promissoras, fortalecendo seu reposicionamento. Recentes anúncios foram feitos também sobre a remuneração interna de seus funcionários e a contratação de lideranças com mais experiência em cargos importantes.

Pensando nas rodadas de investimentos, nos primeiros anos de funcionamento, a empresa recebeu o que é conhecido no mercado de investimentos como “capital inicial/semente” (*seed investment*). Essa etapa acontece nos estágios iniciais, para que sejam definidas as bases do negócio, formalização da atividade etc. Nessa etapa, o aporte de capital varia, podendo chegar até US\$ 2 milhões, e quem investe são investidores anjo e fundos de venture capital²², dependendo de quão atrativo e consistente o negócio se apresenta a estes fundos. No caso do Airbnb, o valor de financiamento com capital inicial chegou a US\$ 620 mil.

Já em 2010, o Airbnb teve sua primeira rodada significativa de financiamento de capital de risco. Nessa etapa, chamada de “Série A”, a empresa refinou seu o modelo de negócio, mercado e consumidores, impulsionou sua escala de produção, otimizou sua

²¹ Aumento de banco de patentes pode ser considerada outra dimensão de monopólio.

²² Os fundos de venture capital integram uma modalidade de fonte de capital de risco em que os investidores oferecem às empresas pequenas que acreditam ter potencial de crescimento a médio e longo prazo. Investidores privados, banco de investimentos e outros investidores institucionais são os provedores desse capital de risco. Esses investidores costumam agregar não só financeiramente, mas participar ativamente da gestão e estratégias da empresa.

distribuição e expandiu para outros mercados. Os valores envolvidos em uma “Série A” podem ir de US\$ 2 milhões até US\$ 20 milhões e, no caso do Airbnb, foram US\$ 7,2 milhões investidos (CRUNCH DATABASE).

Para o Airbnb, as séries seguintes (B, C, D, E e F) representaram outras fases de captação de recursos para a escalada do negócio. Os valores, que costumam aumentar progressivamente, e a passagem do Airbnb de uma série para outra revelaram que a empresa progrediu e está progredindo conforme o esperado pelos investidores. Nessas séries, os investidores continuam sendo os fundos de venture capital, braços de investimento de bancos ou grandes empresas de fundos, além de empresas de Private Equity.²³ Geralmente, esse momento antecede a entrada dessas empresas na bolsa (FELD; MENDELSON, 2011). Abaixo foram compiladas as informações encontradas sobre as rodadas de investimentos pelas quais passou a empresa.

²³ Private Equity é modalidade de investimento voltada a empresas de médio porte, com alto potencial de crescimento, com bom faturamento e mercado consolidado.

Tabela 1: Rodadas de investimentos na empresa Airbnb

Mês/Ano	Nome da transação	Número de investidores	Valor em dólares	Investidor Principal
<i>março/2017</i>	Série F	5	447.8 M	CapitalG, TVC
<i>setembro/2016</i>	Série F	6	555.5 M	CapitalG, TVC
<i>outubro/2016</i>	Mercado Secundário	1	-	All Blue Capital
<i>junho/2016</i>	Financiamento da dívida	4	1 B	JP Morgan Chase & Co.
<i>novembro/2015</i>	Série E	1	100M	FirstMark
<i>junho/2015</i>	Série E	15	1.6B	General Atlantic, Hillhouse Capital Group, Tiger Global Management
<i>abril/2014</i>	Série D	7	519.7 M	-
<i>outubro/2013</i>	Série C	5	200M	Founders Fund
<i>junho/2011</i>	Série B	9	114.9M	Andreessen Horowitz
<i>novembro/2010</i>	Série A	9	7.2 M	Greylock Partners
<i>abril/2009</i>	Seed Round	2	615K	Sequoia Capital
<i>janeiro/2009</i>	Seed Round	1	20K	Y Combinator

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados disponíveis em LUDEN, 2017e CRAFT, 2018.

Capítulo II - Capital lastreado em negócios imobiliários e as transformações do espaço urbano

Serão enfatizados, neste capítulo, os processos que resultaram na transformação do espaço em mercadoria reprodutível, e consequentemente, objeto de valorização. Se demonstrará que o espaço como mercadoria, assentado na propriedade privada, despertou interesses econômicos e permitiu, como exposto, o surgimento de plataformas como o Airbnb.

Este capítulo expõe informações e dados na tentativa de reconhecer os impactos de um capital lastreado em negócios imobiliários a partir do uso do aplicativo. O ponto de partida, e daí o título, é que a relação que a plataforma estabelece com o mercado imobiliário desenha um novo tipo de lastro. Mais especificamente, em função do perfil “enxuto” relativo à composição do capital dessas plataformas, o fundamento da valorização implicada não é a propriedade imobiliária ou a atividade de edificação, como ocorre na relação que normalmente outros ramos estabelecem com o segmento. Os lastros da rentabilidade do capital da plataforma são, por isso, os negócios no mercado imobiliário realizados pelos anfitriões. Uma hipótese plausível é a de que essa configuração, ao contrário do que se poderia pensar, não somente não é isenta em relação ao seu potencial de transformação do espaço urbano como, em função de sua estratégia, que permite ampla difusão e capilaridade em algumas áreas da cidade, seu potencial de modificação de áreas inteiras das metrópoles é significativamente amplificado.

As análises demonstram que o Airbnb tem papel ativo, inserido no processo de valorização do mercado imobiliário, tanto na valorização financeira, quanto na própria regulação dos negócios imobiliários, impactando na produção do espaço. Busca-se, com a análise dos dados, questionar os argumentos da plataforma e dos entusiastas de que o aplicativo promove majoritariamente compartilhamento de espaços ociosos na cidade. Frequentemente, os efeitos da plataforma têm se demonstrado mais negativos do que os apresentados pelos informes e anúncios da empresa. Isso é evidente por conta da quantidade de relatórios e estudos sobre os impactos já sentidos na Europa, Estados

Unidos e Canadá, nos protestos populares em diferentes cidades e na tentativa constante dos governos de legislarem sobre o assunto.

Corroborando com o objetivo principal desta dissertação, este capítulo traz informações sobre os usos do aplicativo na cidade de São Paulo, resultando em esforço inédito de coletar e analisar os dados de forma independente e sistemática a partir da plataforma.

3.1. Espaço como mercadoria e objeto de valorização

A produção de mercadorias é o fundamento da sociedade capitalista, e a generalização da mercadoria a partir da industrialização decompõe e subordina as estruturas sociais existentes anteriormente. Com a generalização da mercadoria e do valor de troca após a industrialização, no entanto, “bens não produzidos pelo homem (água, ar) e momentos e lugares de realização da vida (para além do tempo de trabalho)” também foram atingidos (ALVAREZ, 2013, p. 112). O espaço, “sob a égide da propriedade privada dos meios de produção e da terra” (ALVAREZ, 2013, p. 112), passa a figurar como mercadoria, acentuando, assim, as contradições entre o uso e a troca (LEFEBVRE, 1978).

Ana Fani Carlos (2015) argumenta que o crescimento capitalista se apropria do espaço em três momentos: primeiro como recurso, depois como força produtiva e por último como mercadoria. Ou seja, para a autora, a condição de produção capitalista transforma o espaço em mercadoria, como produto do trabalho humano.

“Trata-se, portanto de um momento em que o espaço se torna amplamente, mercadoria; os espaços antes fora do universo do mercado e da mercadoria, destinado exclusivamente ao uso, se transformam em mercadoria entrando na esfera da comercialização. Nesse contexto, o valor de troca - impresso no espaço - mercadoria - se impõe ao uso do espaço, na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados pelo mercado. O consumo do espaço se analisa, assim, no movimento da transformação do uso pela imposição do valor de troca; acentuando o papel e a força da propriedade do solo.” (CARLOS, 2017, p. 167).

Zanotelli e Ferreira (2014) complementam que, a propriedade privada como forma jurídica, instaurada e conservada pelo Estado, garante que certa parcela da sociedade detenha o monopólio de vastas propriedades de terra e “este poder permite que o proprietário proceda com a propriedade fundiária como se fosse uma mercadoria qualquer” (MARX, 1988, apud ZANOTELLI; FERREIRA, 2014, p.28). O espaço como mercadoria, assentado na propriedade privada e atrelado à necessidade de uso, portanto, desperta interesses privados dos diversos setores econômicos que passam a enxergar o solo urbano como a condição de realização da reprodução econômica (CARLOS, 2015).

Dessa maneira, a compra e a venda de pedaços do espaço surge como atrativa para ganhos do setor privado, fazendo com que a cidade deixe de servir apenas ao capital como espaço de circulação para realização da mais-valia e se torne um objeto de valorização (SANTOS, 2006). Assim, começamos a pensar na cidade sendo gestada como negócio (VOLOCHKO, 2015; SANTOS, 2006).

“Para atrair capitais a partir de seu potencial de valorização, as cidades são reestruturadas e produzidas (‘revitalizadas’); dessa forma, vendem-se a cidade, como imagem de um potencial de valorização; e é tanto maior o seu preço (e a sua procura) quanto mais real e verossímil for a sua imagem enquanto potencial de valorização. A cidade como negócio superou a condição da cidade como lugar do negócio. (SANTOS, 2006, p. 111).

Isso é possível porque os detentores da propriedade privada de partes da cidade capitalizam parte da mais-valia como renda e isso confere aos seus detentores “não apenas a possibilidade do uso, mas a de absorver parte da riqueza social por intermédio da troca” (ALVAREZ, 2013, p. 113), convertendo a riqueza social imobilizada no imóvel em capital ativo ou em um fundamento dos novos processos de acumulação.

A cidade não se restringe apenas à efetivação de usos meramente produtivos, como produção e circulação geral. Segundo Isabel Alvarez (2013), “o uso na/da cidade guarda a dimensão do viver, das práticas, das possibilidades de sociabilidade, de apropriação coletiva dos espaços, da possibilidade de politização, criação, da negação.” (ALVAREZ, 2013, p. 118). Assim, a atuação dos interesses econômicos, que impactam os valores de uso e de troca do espaço urbano, acaba consequentemente alterando aspectos da vida do indivíduo, podendo acentuar as segregações urbanas. Segundo Carlos (2015), isso acontece porque o espaço é definidor dos atos da vida, do habitar, do trabalho e do lazer.

“O consumo do espaço se analisa, portanto, no movimento de generalização da transformação do espaço em mercadoria, que impõe ao uso a existência da propriedade privada das parcelas do espaço. Assim o processo de reprodução do espaço aponta a tendência da predominância da troca sobre os modos de uso, o que revela o movimento do “uso do espaço para o consumo do espaço” - momento em que o uso do espaço e suas possibilidades passam a ser orientados para e pelo mercado. Nesse movimento aprofunda-se a segregação no espaço, visto que cada vez menos habitantes terão acesso ao lazer que, enquanto mercadoria, limita as possibilidades para quem tem renda limitada”. (CARLOS, 2017, p. 167).

Pensando sobre o espaço como mercadoria, discutimos alguns movimentos já sinalizados pela bibliografia (DAVISON E INFRANCA, 2016; SCHNEIDERMAN, 2014; WACHSMUTH E WEISLER, 2018) decorrentes do uso do aplicativo Airbnb nos centros urbanos ao redor do mundo. A plataforma explora opções de aluguel nas cidades, por meio da interface administrada pela empresa estadunidense, sem ser ela própria detentora de imóveis ou dos espaços alugados. Nesse modelo, novas oportunidades de realização da reprodução e exploração econômica surgem atreladas à propriedade imobiliária de usuários-locadores na metrópole.

3.2 Transformações do espaço urbano pelo uso do aplicativo

Neste tópico, estão sintetizados elementos do impacto observados no espaço urbano e intensificados pelo uso do aplicativo em diversas cidades. Esse debate é

possível em função de uma série de análises dos dados capturados da plataforma por meio de portais, de notícias de veículos de imprensa, de publicações de organizações independentes ou, ainda, de estudos acadêmicos. O suporte dessas fontes é ainda mais importante uma vez que a empresa não divulga dados completos sobre suas operações e, quando disponibiliza, não apresenta quais os critérios ou bases que levaram aos resultados apresentados.

As consequências do uso do aplicativo abarcam questões como a iminente ameaça do aumento dos preços dos aluguéis e aumento dos preços do comércio das áreas com maior densidade de usuários-locadores, principalmente em áreas centrais; a possível redução da oferta de imóveis na cidade, com consequente escassez de moradias em cidades com problemas mais severos de habitação; a propensão em acentuar a concentração fundiária, principalmente em cidades com alta desigualdade social; as alterações dos usos dos espaços urbanos, como mudança das características dos bairros; e a possível acentuação de processos de gentrificação, expulsando a população local para regiões mais distantes.

Em busca de entender como isso tem alterado a dinâmica do mercado imobiliário dessas cidades e de entender a característica comercial e a liderança de empresas e investidores na operacionalização desses aluguéis, discutimos sobre qual o tipo de acomodação predominante disponível e alugada no aplicativo; como é a distribuição dessas acomodações na cidade e nos bairros, e qual o grau de profissionalização dos anfitriões da plataforma, medido pela quantidade de anúncios que um único anfitrião possui.

Em função dos elevados números de utilização da plataforma e de especificidades socioeconômicas, Estados Unidos, Canadá e Europa são locais em que a produção de conteúdo sobre a temática do Airbnb e seus efeitos no espaço urbano é, em razão disso, mais densa. Como veremos, na divulgação pela mídia e segundo estudos de Tom Slee (2017) e de outros autores e autoras (DAVISON E INFRANCA, 2016; SCHNEIDERMAN, 2014; WACHSMUTH E WEISLER, 2018), a atuação do Airbnb tem sido controversa no

mundo inteiro, com problemas e disputas mais notáveis e constantes em cidades como Nova Iorque, Amsterdã, Los Angeles, Barcelona, Paris, Montreal e Vancouver.²⁴

3.2.1 Tipo de aluguel oferecido

É fundamental investir na distinção entre quais são os tipos de imóveis oferecidos (“espaço inteiro”, quarto compartilhado ou quarto privado), em quais regiões da cidade as locações acontecem com maior frequência e quais são as características comuns dos usuários-locadores. A partir dos dados expostos na tabela 2, coletados do site da organização Inside Airbnb²⁵, podemos afirmar que a atividade mais comum do Airbnb é o aluguel do imóvel inteiro e não o compartilhamento dentro de espaços já ocupados. Os dados do relatório do procurador geral da cidade de Nova Iorque (SCHNEIDERMAN, 2014), por exemplo, revelam que, mesmo com uma quantidade grande de casas para compartilhamento disponíveis em toda a cidade, quase a totalidade da receita do negócio do Airbnb em Nova Iorque provém de imóveis inteiros localizados nas consideradas melhores regiões, e são de anfitriões com vários imóveis anunciados.

O fato de grande parte da operação da empresa ser baseada no aluguel de “espaços inteiros” na cidade revela, inclusive, uma oposição à postura recorrentemente defendida pela plataforma, que alega que seu principal objetivo é assegurar que os usuários-locadores possam alugar os quartos vagos de suas casas para obter renda extra. Como vemos na tabela 2, em todas as cidades²⁶ consideradas relevantes para o aplicativo, a porcentagem do tipo de aluguel de “espaço inteiro” predomina tanto na

²⁴ Algumas cidades, inclusive, proibiram a existência legal do aplicativo, como Berlim. “Segundo a prefeitura da cidade, a medida tenta conter o aumento nos preços dos aluguéis em Berlim, que subiram 56% desde 2009”. Ver mais: ABRIL. Berlim proíbe aluguel de apartamentos pelo Airbnb; multa é de 100 mil euros, 2016. Disponível em: <<https://super.abril.com.br/blog/bruno-garattoni/berlim-proibe-aluguel-de-apartamentos-pelo-airbnb-multa-e-de-100-mil-euros/>; <https://www.airbnb.com.br/help/article/854/berlim>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

²⁵ Inside Airbnb é um site independente e não comercial de ferramentas e dados que permite explorar como Airbnb está realmente sendo usado em cidades ao redor do mundo. Informações retiradas do site oficial. Disponível em: <<http://insideairbnb.com/amsterdam/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

²⁶ Apenas Barcelona demonstra uma porcentagem maior de espaços compartilhados. Mesmo assim, valor alcança quase 50%.

quantidade de anúncios disponíveis quanto, como veremos mais à frente, nas porcentagens do que de fato é alugado.²⁷

Tabela 2: Cidades com maiores números de anúncios pelo mundo até março de 2020

Cidade	Número de aluguéis disponíveis	Tipo de Aluguel			Média de noites por ano	Número total de reviews	Usuários com mais de um local de aluguel disponível	Quantos aluguéis possui o usuário com mais de um local:		
		<i>Espaço Inteiro</i>	<i>Quarto Privado</i>	<i>Quarto Compartilhado</i>				#1	#2	#3
<i>Paris</i>	59.881	86,8%	12,0%	0,9%	92	1.103.370	19,9%	173	146	128
<i>Londres</i>	87.235	56,0%	36,8%	1,4%	85	1.549.791	49,5%	1044	238	236
<i>Nova Iorque</i>	48.864	51,8%	46,0%	1,2%	112	1.143.036	34,0%	343	239	119
<i>Los Angeles</i>	39.486	62,7%	33,0%	4,3%	118	1.358.535	55,7%	212	120	90
<i>Rio de Janeiro</i>	35.887	71,4%	26,0%	2,0%	26	252.530	40,6%	237	184	111
<i>Roma</i>	29.436	64,0%	35,0%	1,0%	89	1.021.641	62,0%	147	107	72
<i>Amsterdã</i>	19.619	79,0%	21,0%	0,3%	72	452.637	21,1%	202	106	81
<i>Barcelona</i>	18.302	48,7%	50,0%	1,0%	102	607.641	65,3%	200	142	126

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

Observando o funcionamento da plataforma nessas cidades, no intervalo de novembro de 2018 a março de 2020, como apreendido no gráfico 1, praticamente todas

²⁷ Podemos mencionar que há a disponibilização de espaços compartilhados ou quartos privados, mas, como observamos mais a seguir, há uma diferença entre a quantidade de anúncios disponíveis e quais anúncios são de fato alugados. O que queremos dizer com isso é que é necessário, além de analisar o dado sobre os tipos de aluguéis disponíveis, cruzar essa informação com quais anúncios foram de fato concretizados.

apresentaram um aumento da quantidade de aluguéis disponíveis. Em Paris²⁸ e Amsterdã²⁹ houve uma sutil queda na quantidade de anúncios e algumas das possíveis explicações para esse fato estão nas legislações mais duras aprovadas nesses países e nas últimas disputas em torno de questões relacionadas ao uso da plataforma nessas cidades.

Gráfico 1: Comparação do número total de anúncios disponíveis no Airbnb das cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

²⁸ A disputa entre o aplicativo, legisladores, moradores e anfitriões já se estende a alguns anos em Paris. O país adotou uma legislação complexa e, recentemente, multou a plataforma em € 12,5 milhões por continuar a publicar pelo menos 12.500 ofertas não autorizadas. A disputa no país é tão intensa, que para garantir a aplicabilidade da lei instaurada, a polícia francesa está autorizada a se envolver no combate à fraude de aluguéis, - o que geralmente era responsabilidade dos agentes locais de habitação. Ver mais: CECCO, L.; WILLISHER, K, 2019.

²⁹ Amsterdã foi uma das primeiras cidades a sentir os efeitos negativos, registrar disputas e elaborar uma legislação para regular o funcionamento dos aluguéis da plataforma. Na legislação sobre o assunto, há um limite de aluguel de curto prazo em 30 dias e é proibido esse tipo de aluguel nos bairros mais centrais. Ver mais em: LabGov, The impact of AirBnB on our cities: Gentrification and 'disneyfication', 2018. Disponível em: <<https://labgov.city/theurbanmedialab/the-impact-of-airbnb-on-our-cities-gentrification-and-disneyfication-2-0/>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

Os dados sobre a quantidade de imóveis disponíveis em uma cidade, porém, não representam os locais que foram efetivamente alugados na plataforma (apenas os disponíveis para aluguel). Como o aplicativo não disponibiliza dados, algumas pesquisas sobre o assunto desenvolveram modelos alternativos de interpretação para determinar as locações efetivamente realizadas. O método aqui adotado considera a quantidade de comentários deixados pelo usuário-locatário em um anúncio como maneira de representar a quantidade de vezes que um imóvel foi reservado.

3.2.2 Metodologia dos comentários como indicadores de demanda

Finalizado o período de estadia, o usuário-locatário realiza uma *review*, que consiste em deixar no anúncio um comentário sobre sua experiência, com informações sobre as condições do apartamento, sua estadia, características do anfitrião e, ainda, qual o nível de fidelidade verificado entre o apartamento e as fotos do anúncio. Nesse cenário, portanto, os *reviews* podem ser considerados bons termômetros da quantidade de vezes em que aquele imóvel foi alugado. Em contexto de difícil acesso aos dados absolutos e imprecisão com relação aos critérios de agregação dos dados disponibilizados pela plataforma, o método se mostra eficiente por evitar o risco de hiper dimensionamento da demanda, não evitando, contudo, o risco, menos problemático, do subdimensionamento. Isso ocorre porque há sempre uma quantidade de reservas realizadas que não apresentam comentários deixados na plataforma. O método utilizado nessa dissertação, como no artigo sobre os usos do Airbnb na Itália (PICASCIA; ROMANO; TEOBALDI, 2015), e usado também pela organização Inside Airbnb, considera o número de comentários nos anúncios como o indicador imediato da demanda pela propriedade e a concretização de seu aluguel.

Muitas das plataformas imateriais enxutas, de uma maneira geral, como sinaliza Slee (2017), funcionam baseadas nesse sistema de comentários online e partem de uma concepção de que os usuários, ao comentar sobre o serviço ou local que utilizaram, desenvolvem sistemas de reputação que estimulam a confiança. Esses sistemas, além de canal de criação de confiança do usuário com os outros membros da plataforma, também

servem para ajudar a determinar como as listagens serão classificadas. As *reviews* e os sistemas de reputação dos aplicativos são, portanto, centrais para o funcionamento de diversas plataformas de tecnologia com modelos de negócio semelhantes ao do Airbnb.³⁰

Quando nos deparamos com o gráfico 2, identificamos um aumento do número de *reviews* em todas as cidades listadas. O que indica, portanto, que em todas elas houve o aumento do número de aluguéis realizados via plataforma. Londres representou um crescimento expressivo no período, de aproximadamente 174%. Rio de Janeiro, com crescimento de 132% e Roma, com 78%, também apresentaram resultados significativos. Amsterdã, Barcelona e Paris, como mencionado, cidades onde disputas em torno de questões relacionadas ao uso do aplicativo são mais comuns e a regulação já se apresenta em estágio mais avançado, o crescimento foi menos expressivo, 11%, 14% e 7% respectivamente.

Portanto, mesmo nos casos em que houve uma pequena diminuição do número total de aluguéis, como em Paris e Amsterdã, os números sobre quantidade de *reviews* na cidade cresceram, indicando que o uso da plataforma, em todas as cidades analisadas, aumentou.

³⁰ Segundo Slee (2017), alguns consideram esses sistemas de reputação e *reviews* como a grande inovação desses modelos de negócios. Slee (2017) destaca: “Thomas Friedman, colunista do New York Times, enaltece ‘a real inovação do Airbnb- uma plataforma de ‘confiança’-, em que todo mundo não apenas pode ver a identidade de todo mundo, mas também avaliá-la como boa, ruim ou indiferentes aos hóspedes ou anfitriões.’” (SLEE, 2017, p. 167). Esse modelo, apesar de tratado com tanto entusiasmo, apresenta uma série de limitações, as quais o próprio Slee (2017) aponta. Não é o caso de destrinchar todos os argumentos contrários aos sistemas de reputação, mas vale destacar a menção dada pelo autor aos momentos em que há falhas extremas de confiança, já que uma classificação de uma estrela não alerta suficiente para expor um assalto, uma fraude ou um estupro, por exemplo. Existe disponível um site especializado em reclamações e problemas que aconteceram com hóspedes, vizinhos ou anfitriões no Airbnb. Intitulado Airbnb Hell, o site concentra alguns desses problemas, que nem sempre são passíveis de reconhecimento por meio dos comentários. Veja mais em: <https://www.airbnbhell.com/>. Acesso em: 28 mar. 2020.

Gráfico 2: Comparação do número de reviews no Airbnb entre as cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

Tabela 3: Variação do número de reviews no Airbnb das cidades com maior quantidade de anúncios entre novembro 2018 e março de 2020

Número de reviews total			
Cidade	novembro/2018	março/2020	Variação no período
<i>Paris</i>	1.034.997	1.103.370	6,6%
<i>Londres</i>	564.297	1.549.791	174,6%
<i>Nova Iorque</i>	955.856	1.143.036	19,6%
<i>Los Angeles</i>	1.021.407	1.358.535	33,0%
<i>Rio de Janeiro</i>	108.586	252.530	132,6%
<i>Roma</i>	571.915	1.021.641	78,6%
<i>Amsterdã</i>	407.724	452.637	11,0%
<i>Barcelona</i>	530.059	607.641	14,6%

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

3.2.3 Profissionalização dos anfitriões da plataforma

Tem sido identificado em diversas cidades ao redor do mundo, além do aumento no número de *reviews*, um elevado grau de profissionalização dos anfitriões da plataforma. É considerado um indício da chamada “profissionalização” dos anfitriões a quantidade de imóveis e unidades que eles administram e disponibilizam por meio da plataforma, consideram-se profissionais aqueles usuários que possuem mais de um imóvel disponível. Levando-se em consideração que, entre os maiores e mais profissionalizados anfitriões, muitos que procuram ganhar com o aluguel de curta temporada não vinculam a oferta de seus imóveis na plataforma ao seu próprio nome,

mas distribuem esse vínculo entre diversos de seus funcionários. Relatos de usuários também trazem algumas experiências a respeito da mudança de locação para imóveis registrados na plataforma por anfitriões diferentes que em momentos de negociação, foram dirigidos para o mesmo contato de WhatsApp ou e-mail.

A profissionalização é um dos aspectos que se revela mais preocupante nesse modelo de negócio, pois demonstra não só a natureza de caráter comercial dos anúncios, mas uma tendência à concentração da propriedade imobiliária em função da abertura dessa nova frente de negócios. É nessa passagem que o anfitrião idílico das comunicações da plataforma deixa de existir na realidade como apenas um usuário-locador ordinário para dar lugar aos médios e grandes proprietários e administradores de imóveis.

Em todas as cidades analisadas, presenciamos um aumento da quantidade de imóveis disponíveis de um mesmo anfitrião. Slee (2017) destaca que o modelo de negócio desenvolvido pela plataforma possui um

“(...) forte componente de profissionalização- que se expressa tanto em imóveis que inicialmente seriam destinados a aluguel, mas que acabam se voltando às estadias temporárias (e muitas vezes mais lucrativas) do Airbnb, como de anfitriões que oferecem vários imóveis – e está concentrado em áreas da cidade cheia de turistas.” (SLEE, 2017, p.67).

Cada vez mais, os anfitriões que figuram na lista com maior quantidade de imóveis disponíveis, tanto nessas cidades, quanto na plataforma como um todo, são empresas ou investidores que administram imóveis. Essa é uma prática que tem se tornado comum e prédios inteiros³¹ estão se transformando em imóveis para locação no aplicativo, com histórias recorrentes de investidores locais ou estrangeiros comprando o empreendimento, remodelando os apartamentos e disponibilizando na plataforma.

³¹Temperton analisou de prédios inteiros disponíveis e esquemas clandestinos no Airbnb em Londres. Ver mais em: TEMPERTON, J. I stumbled across a huge Airbnb scam that's taking over London. WIRED, 2020. Disponível em: <<https://www.wired.co.uk/article/airbnb-scam-london>>. Acesso em: 09 maio 2020.

O empreendimento Setin Downtown São Luís³² da incorporadora Setin, no bairro do Anhangabaú em São Paulo, na esquina da Consolação com São Luís, é um exemplo de prédio que concentra uma alta quantidade de anúncios do Airbnb. O empreendimento, lançado em 2017, possui estúdios de 18 a 20m², com fechaduras eletrônicas, lavanderia, portaria 24h, entre outras características ideias para disponibilização de locação em plataformas digitais. Em uma pesquisa direta na plataforma do Airbnb, foram encontrados mais de 40 anúncios para o mesmo empreendimento, com diversos anfitriões que possuíam mais de um apartamento, alguns com até oito no mesmo prédio.

³² Ver mais em: <<https://www.setin.com.br/residencial/downtown-sao-luis-consolacao>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

Imagem 1: Anúncio do empreendimento Setin Downtown São Luís da incorporadora Setin em São Paulo

Diferenciais do Downtown São Luís

Fonte: Site da incorporadora Setin

Nesse ponto também, vemos os dados sobre o aumento do grau de profissionalização dos anfitriões da plataforma contrastar as declarações públicas da empresa, que diz proporcionar chances aos usuários de permanecer em “lugares únicos e autênticos” em uma plataforma “alimentada por hosts locais” (AIRBNB, Site Oficial). O que se tem presenciado nessas cidades, e em diversas outras nas quais o aplicativo opera, porém, são anfitriões profissionalizados sendo responsáveis pela geração da maior parte da receita da plataforma em espaços padronizados e adaptados a um gosto mundializado.

Gráfico 3: Comparação por cidade da quantidade de aluguéis disponíveis no Airbnb em relação ao usuário com maior número de locais listados entre novembro 2018 e março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

Em Nova Iorque, por exemplo, por detrás do anfitrião que possui 343 apartamentos está a empresa de locação de imóveis Sonder.³³ Em Londres, por sua vez, os 1044 anúncios pertencem à Veeve.³⁴ Em Paris, os 173 apartamentos estão disponíveis no perfil do cofundador da Paris Autrement, agência de aluguel temporário.³⁵ Em Los Angeles, os 212 imóveis são administrados pela empresa Zeus.³⁶ Em Roma, a anfitriã com maior quantidade de imóveis disponíveis na Itália, dos quais 147 estão na cidade, representa a Halldis Itália.³⁷ Em Barcelona, os 200 imóveis são administrados pela empresa AB, Apartment Barcelona.³⁸

É importante enfatizar que um imóvel disponível para aluguel não representa necessariamente um imóvel alugado. Por conta disso, é imperativo que essa distinção seja analisada para entender o funcionamento real do aplicativo e seus impactos. Em todas as cidades analisadas, quando cruzadas as duas variáveis sobre essas informações (disponíveis e alugados), fica latente a dinâmica de negócio imobiliário do aplicativo Airbnb.

Nos dados coletados da plataforma Inside Airbnb, quando selecionamos os imóveis efetivamente alugados, são exibidos os locais em que houve comentários nos últimos 6 meses e alugados por mais de 60 dias no ano. Quando fazemos essa coleta, percebemos que as discussões realizadas até aqui, referentes ao tipo de aluguel disponível ou ao alto grau de profissionalização dos usuários-locadores, praticamente se mantém ou, até mesmo, se aprofundam. Além disso, ao discutirmos as características dos anfitriões com

³³ Sonder se descreve como: “Pegamos as melhores partes de casa e hotel e as combinamos em uma experiência totalmente nova” (SONDER). Ver mais: <<https://www.sonder.com/about>>. Ver perfil oficial no Airbnb: <<https://www.airbnb.com.br/users/show/219517861>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

³⁴ Veeve se descreve como: “a maior empresa de aluguel de propriedade temporária em Londres” (VEEVE). Ver mais: <<https://www.veeve.com/en-gb/>>. Ver perfil oficial no Airbnb: <<https://www.airbnb.com.br/users/show/33889201>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

³⁵ Ver mais: <<https://www.parisautrement.com/fr/landingt>>. Ver perfil oficial no Airbnb: <<https://www.airbnb.com.br/users/show/7642792>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

³⁶ Zeus se descreve como: “Possui mais de 1.400 casas em toda a área da baía de São Francisco, Los Angeles, Washington DC, Seattle, Nova Iorque e Boston” (ZEUS). Ver mais em: <<https://zeusliving.com/homes/furnished/greater-los-angeles>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

³⁷ Halldis se descreve como: “Atua no mercado de aluguel de curto prazo, com mais de 1.850 apartamentos nas principais cidades e destinos de férias na Itália” (HALLDIS). Ver mais em: <<https://halldis.com/>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

³⁸ Ver mais: <<https://www.apartmentbarcelona.com/>>. Ver perfil oficial no Airbnb: <<https://www.airbnb.com.br/users/show/4459553>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

maior quantidade de anúncios disponíveis e frequentemente alugados, a primeira posição segue ocupada por empresas comerciais.³⁹

Citamos Roma como exemplo de crescimento expressivo - os "espaços inteiros" disponíveis, como visto na tabela 2, representam 64% e os espaços internos disponíveis frequentemente alugados, vistos na tabela 4, representam 74,3%.⁴⁰

Tabela 4: Dados sobre os recentes e frequentes alugueis realizados até março de 2020

Cidade	Número de alugueis disponíveis	Tipo de Aluguel			Número total de reviews	Quantos alugueis possui o usuário com mais de um local:		
		<i>Espaço Inteiro</i>	<i>Quarto Privado</i>	<i>Quarto Compartilhado</i>		#1	#2	#3
<i>Paris</i>	18.479	86.7%	12,0%	1,0%	802.993	55	55	52
<i>Londres</i>	29.881	56.8%	42,0%	0.5%	1.175.583	91	91	84
<i>Nova Iorque</i>	21.310	53.6%	44%%	2.3%	1.067.406	191	67	64
<i>Los Angeles</i>	17.760	69%	27.3%	2.5%	1.171.051	83	55	54
<i>Rio de Janeiro</i>	3.313	79.9%	19.6%	0.5%	139.040	21	12	12
<i>Roma</i>	13.435	74.3%	25,0%	0.7%	917.052	45	41	33
<i>Amsterdã</i>	6.696	64.9%	34.8%	0,3%	330.007	46	23	16
<i>Barcelona</i>	7.669	47.2%	52.1%	0.7%	511.377	69	69	58

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

³⁹Em Roma, a primeira posição para anúncios dos imóveis frequentemente alugados é a empresa IFlat (<https://www.iflat.it/>). Em Londres, a posição é ocupada pelo The London Agent (<https://www.thelondonagent.co.uk/>). Amsterdã é liderado pela Bnb Beheer (<https://bnb-beheer.nl/en/>). Barcelona, Nova Iorque e Los Angeles a primeira posição é ocupada pelas mesmas empresas que possuem a maior quantidade de anúncios.

⁴⁰ O número de "espaços inteiros" disponíveis em Paris apresentou uma sutil queda de 0,1% quando comparado com dados sobre os imóveis frequentemente alugados, mas mantendo o expressivo valor de 86,7%. Para Amsterdã e Barcelona, a redução foi de 5% e 1%, respectivamente.

Tabela 5: Variação por cidade da quantidade de aluguéis disponíveis no Airbnb do usuário com maior número de locais listados entre novembro 2018 e março de 2020

Quantidade de Anúncios			
Cidade	novembro/2018	março/2020	Variação no período
<i>Paris</i>	130	173	33,1%
<i>Londres</i>	607	1.044	72,0%
<i>Nova Iorque</i>	35	343	880,0%
<i>Los Angeles</i>	144	212	47,2%
<i>Rio de Janeiro</i>	147	237	61,2%
<i>Roma</i>	106	147	40,0%
<i>Amsterdã</i>	162	202	24,7%
<i>Barcelona</i>	151	200	32,5%

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados disponíveis no portal Inside Airbnb

O aumento do número de imóveis de um único anfitrião nos revela, portanto, o nível cada vez maior de profissionalização que os anfitriões da plataforma vem assumindo,⁴¹ evidenciando o caráter infundado do argumento de que se trata necessariamente de um modelo de negócio que questiona o *status quo* e propõem um modelo inovador, disruptivo e revolucionário. Talvez uma das principais novidades aqui tenha sido o fato de o aplicativo reunir, na mesma plataforma, gerentes de propriedades, empresas de aluguéis de curta duração, pequenos e grandes investidores, alguns locatários individuais e locatários ocasionais. Ou mais que isso: o avanço da plataforma estaria ocorrendo a par com a criação das condições para a estruturação de um mercado

⁴¹ Quando pesquisamos sobre os anfitriões com a maior quantidade de anúncios, é relevante comentar que, muitos deles, têm anúncios espalhados por diversas cidades, não se limitando apenas a uma cidade.

que tem como resultado o aprofundamento da concentração da propriedade de unidades imobiliárias, colocando esses fragmentos do espaço urbano duplamente sob os interesses da acumulação da riqueza, seja como peças de um portfólio patrimonial, seja como fonte de entradas de rendimentos regulares decorrentes da propriedade do espaço urbano.

As variáveis que representam os usos práticos do aplicativo, como tipos de aluguel disponível, tipo de imóvel frequentemente alugado e o caráter de profissionalização dos anfitriões da plataforma são primordiais para as compreensões sobre os impactos discutidos nos tópicos 3.2.4 e 3.2.5.

3.2.4 Redução da oferta de aluguéis sem mediação da plataforma e aumento dos preços

Ao redor do mundo, diferentes cidades sentem os impactos provocados pelo modelo de negócios da plataforma Airbnb. A partir de exemplos aqui tratados, todas elas, cada qual em sua realidade, revelam uma elevação dos preços dos imóveis nas áreas onde a plataforma concentra os imóveis que foram efetivamente alugados. A plataforma do Airbnb não é a única responsável por esse aumento de preços, mas sua dinâmica também influencia esse movimento.

Os fatores resultantes dos usos da plataforma são importantes instrumentos para entendermos a sua participação na alteração dos preços de imóveis. O aprofundamento da profissionalização dos anfitriões, no qual os principais anunciantes concentram um número crescente de propriedades disponíveis, sendo estas em áreas cada vez mais circunscritas às regiões centrais das cidades, e a predominância de "espaços inteiros" como o tipo de imóvel frequentemente alugado, ajudam a clarificar o cenário da influência da plataforma no movimento dos preços.

Com uma demanda por "espaços inteiros" na plataforma, a tendência de conversão de aluguel de longo prazo para aluguel de curto prazo se acentua, gerando uma redução dessa oferta de aluguéis de longo prazo para os moradores da cidade e um consequente aumento de preços dos aluguéis nos locais onde essa oferta de imóveis caiu, pois parte desse estoque agora se destina a engrossar a lista de anúncios na plataforma.

Presenciamos, portanto, o aumento de preços ocasionado pela redução da oferta de moradia em áreas centrais provocada tanto pelo aumento de investidores que compram imóveis para anunciar na plataforma, quanto pelos proprietários de imóveis de aluguel de longo prazo, que convertem seus imóveis para o mercado de curto prazo.

Chama a atenção na tabela cinco o crescimento em todas as cidades listadas da oferta de espaços para locação dos principais anfitriões na plataforma, evidenciando um processo de concentração imobiliária destinado à locações de curto prazo, principalmente para turistas - categoria propensa a desembolsar mais dinheiro do que um morador em contrato de longo prazo, agravada ainda na realidade brasileira pelo efeito inflacionário do poder cambial.

Em Nova Iorque, por exemplo, o número de anfitriões dispostos a alugarem os imóveis para estadias mais duradouras começou a se extinguir. Na cidade, segundo o estudo feito pelo procurador-geral do Estado (SCHNEIDERMAN, 2014), os aluguéis da área central em Manhattan, impulsionados pelo Airbnb, sofreram um aumento significativo nos preços, acompanhado de uma redução da oferta. Barron, Kung e Proserpio (2020) também sustentam que o preço dos aluguéis, assim como o custo de vida das pessoas que moram o ano todo nas cidades, tem aumentado em razão das moradias serem destinadas a hospedar turistas por períodos de curto prazo ao invés de famílias locais durante todo o ano. Wachsmuth (2018) concluiu que houve um aumento de 1,4% no aluguel médio de longo prazo na cidade de Nova Iorque nos últimos três anos, resultando em um custo de US\$ 380 a mais no ano no aluguel para o inquilino mediano da cidade. Em alguns bairros centrais, como Manhattan, o aumento foi superior a US\$ 700.

Garcia-López et. al (2019) também revelaram que a presença do Airbnb na cidade de Barcelona teve um impacto direto no mercado residencial. Apresentando dados em que, entre os anos de 2012 e 2016, nas localizações com maior presença da plataforma, os preços de vendas e de aluguéis aumentaram. A análise considerou uma série de variáveis, que incluem a densidade populacional, os dados demográficos disponíveis, bem como os pontos turísticos. “Para cada 54 anúncios ativos do Airbnb em um bairro (atividade média em 2016), os aluguéis são mais caros em 1,9%, enquanto o preço das vendas aumenta em 5,3%” (GARCIA-LÓPEZ et. al, p. 4, 2019).

Nos lugares de maior interesse turístico da cidade, o impacto foi mais significativo. Em locais que concentram, em média, 200 anúncios ativos, “o preço dos aluguéis subiu 7%, enquanto o de venda, 19%” (GARCIA-LÓPEZ et. al, p.4, 2019). Com base nas descobertas, “o modelo desses pesquisadores prevê que o Airbnb aumenta os preços e aluguéis de moradias, reduz a oferta de moradias residenciais disponíveis e, conseqüentemente, reduz o número de residentes nos bairros” (EL PAÍS, 2020).

O deslocamento dos imóveis do mercado de longo prazo para curto, além de gerar impactos no aumento de preço, de certa maneira isenta o proprietário dos rigores da legislação do inquilinato. As demandas jurídicas, prazos e obrigações da relação de inquilinato são flexibilizadas. À primeira vista, a promessa de desburocratização pode parecer atrativa e mais interessante, mas as análises dos impactos nas dinâmicas sociais e urbanas desses aluguéis requer cautela, uma vez que parte cada vez mais significativa do estoque do espaço construído e das habitações se destina à uma demanda que não é formada necessariamente por moradores da cidade. Essa lógica, inclusive, reforça a noção da plataforma imaterial enxuta de transferência de risco da empresa para os usuários da plataforma.

O risco de se instaurar um problema no estoque de moradia e habitação na cidade é outra consequência experimentada nas cidades quando os detentores de imóveis passam a enxergar o aluguel de curto prazo como mais vantajoso que o aluguel de longo prazo. Um visitante tem diversas opções para considerar na hora de procurar um local para ficar na cidade, contrapondo-se a quem procura moradia de longo prazo, que enfrenta um mercado cada vez mais restrito e mais caro.

O Airbnb tem sido, assim, acusado de estrangular a oferta de aluguéis, principalmente em cidades que apresentam severos problemas de habitação. Em Paris, por exemplo, em que 87% dos locais disponíveis são "espaços inteiros" e um mesmo anfitrião possui 173 locais anunciados, a população registrou um declínio sem precedentes de moradores nos distritos centrais. O número de pessoas que vivem no 1º arrondissement, o pequeno distrito que abriga o Louvre, caiu 5% entre 2009 e 2014. Três outros locais no coração da cidade - o 2º, o 4º e o 8º arrondissements - tiveram declínios populacionais semelhantes durante esse período. Enquanto Ile-de-France ganhou

300.000 habitantes em cinco anos, Paris é o único município que perdeu (14.000 moradores a menos).⁴²

O porta voz do Instituto Nacional de Estatística e Estudos Econômicos da cidade atribui a queda da população urbana da área central a alguns fatores, dentre eles, à diminuição da taxa de natalidade e o envelhecimento da população, mas também ao aumento dos aluguéis de curto prazo por plataformas como o Airbnb⁴³, escreveu:

“É provável que o Airbnb enfatize essa tendência reduzindo o número de apartamentos disponíveis. Os apartamentos do Airbnb têm zero habitantes (são considerados como segundas residências) e podem aumentar os preços das outras casas, que são cada vez menos numerosas.” (LE POINT, 2017)

Um dos legisladores da cidade ainda reforçou: "Todas as grandes cidades estão enfrentando o mesmo fenômeno, e as plataformas do tipo Airbnb estão acelerando-o".⁴⁴

No Canadá, segundo Wachsmuth (2019), houve uma redução de aproximadamente 31.100 unidades dos mercados de aluguel de longo prazo do país, que foram deslocadas para aluguel na plataforma. Quase metade de todos os imóveis disponíveis no Airbnb estão localizados nas áreas metropolitanas de Montreal, Toronto e Vancouver, e essas cidades registram, ano após ano, números preocupantes de níveis de ocupação no mercado imobiliário. No ano de 2018, a taxa de vacância para apartamentos nas principais cidades (Montreal, Toronto e Vancouver) foi de 1,9%, 1,1% e 1%, respectivamente - todas abaixo dos índices históricos (WACHSMUTH, 2019).

Segundo os dados apresentados por Wachsmuth (2019), quase metade da receita do Airbnb no Canadá em 2018 foi gerada por anfitriões com mais de um imóvel

⁴² Dados publicados em janeiro de 2017 pelo Instituto Nacional de Estatística e Estudos Econômicos da França (Insee) acessados em: BAVEREL, P. Paris perd des habitants: Airbnb pointé du doigt, Le Parisien, 2017. Disponível em: <<http://www.leparisien.fr/paris-75004/paris-perd-des-habitants-la-faute-a-02-01-2017-6517389.php>>; e PORTE, S. Comment Airbnb a dépeuplé le centre de Paris. Télégram, 2018. Disponível em: <<https://www.telerama.fr/sortir/comment-airbnb-a-depeuple-paris,153916.php>>. Acesso em: 05 mai. 2020.

⁴³ O Instituto Nacional realizou um estudo sobre o impacto do Airbnb no turismo da cidade: FRANCESCHI, P. Les logements touristiques de particuliers proposés par Interne, Insee, 2017. Disponível em: <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2589218>>. Acesso em: 05 mai. 2020.

⁴⁴ O legislador Ian Brossat é conhecido por sua constante inquietação contra o esvaziamento do centro de Paris. PORTE, S. Comment Airbnb a dépeuplé le centre de Paris. Télégram, 2018. Disponível em: <<https://www.telerama.fr/sortir/comment-airbnb-a-depeuple-paris,153916.php>>. Acesso em: 05 mai. 2020.

disponível, ligados, em sua maioria, com administradoras comerciais. O grupo dos anfitriões que representam 10% do total de anunciantes acumula a maior parte da receita gerada pelo aplicativo no país. Em Montreal, por exemplo, em 2018 mais de 30% da receita do aplicativo foi gerada por 1% dos anfitriões (CARDOSO; LUNDY, 2019).

3.2.5 Alterações nos entornos dos locais que concentram as locações da plataforma

Davison e Infranca (2016) relatam ainda que o aumento do uso do Airbnb em bairros urbanos se reflete também em alterações na finalidade dos imóveis e sua relação com a vizinhança, na qual as funções do espaço dentro dos bairros se transformam. Amsterdã é um exemplo que evidencia alterações econômicas e físicas como resultado dos aluguéis propiciados e realizados pelo Airbnb. Na cidade, 79% dos aluguéis disponíveis na plataforma são "espaços inteiros", e um mesmo anfitrião possui 202 imóveis disponibilizados na plataforma.

A mudança da dinâmica dos bairros de Amsterdã foi relatada por moradores, pela organização independente Inside Airbnb, pelo serviço alternativo FairBnB⁴⁵ e foi demonstrada por um relatório elaborado pelo banco holandês ING (ING, 2016). O aumento dos aluguéis pelo aplicativo significa um maior número de turistas interagindo e se hospedando nesta área. Consequentemente, comércios, atividades e preços mudam, visando o atendimento da atividade turística. Em países com câmbio desvalorizado (considerando a origem do grupo de pessoas que utilizam a plataforma) o impacto pode ser ainda maior. A presença do estrangeiro portador de moeda forte pode inflacionar os custos dos produtos e serviços da área.

⁴⁵ FairBnB é um movimento que incentiva aluguéis de férias que cumpram os princípios de uma economia justa, não-extrativista e colaborativa. Informações retiradas do site oficial: Disponível em: <<https://medium.com/fairbnb>>. Acesso em: 05 mai. 2020.

“Os moradores lutam para encontrar aluguel de longo prazo ou soluções habitacionais acessíveis e, além disso, se chocam com um aumento significativo no custo dos serviços, devido à crescente presença de turistas que pressionam os empresários a aumentar os preços” (GANT, 2016 apud BERNARDI, 2018).

Com isso, os moradores originários desses bairros acabam ficando sem opção de aluguel de longo prazo ou sem condições de arcar com os novos e altos preços do bairro. Os serviços e o comércio se voltam para o atendimento de uma atividade que não é praticada pela população local, impossibilitando o consumo dessa população, uma vez que o preço sobe demasiadamente. As funções do espaço dentro desse bairro de Amsterdã se transformaram, as empresas de bairro que criam laços entre os moradores são substituídas por empresas que se concentram apenas nos turistas, as mercearias são substituídas por comércios típicos das áreas turísticas, como bares, casas noturnas e empresas de aluguel de bicicletas.

Esse fenômeno também pode ser analisado em analogia aos processos de gentrificação (SMITH, 2007), já que uma parcela da população, que agora não tem mais condições de arcar com os altos preços das regiões que vivia, busca novos espaços na cidade, o que muitas vezes pode significar optar por locais mais distantes dessas regiões, às vezes desprovidos de serviços e infraestrutura pública. O mesmo processo também foi estudado nas cidades de Nova Iorque⁴⁶, Barcelona, Roma e algumas outras.

⁴⁶ Para aprofundar essa discussão, ver: WACHSMUTH, D; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. Environment and Planning A: Economy and Space, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/318281320_Airbnb_and_the_Rent_Gap_Gentrification_Through_the_Sharing_Economy>. Acesso em: 05 mai. 2020.

3.3 Os aluguéis de curta duração na cidade de São Paulo⁴⁷

Os impactos do Airbnb nas cidades da Europa e dos Estados Unidos são estudados de maneira mais recorrente quando comparados com aqueles que ocorrem nas cidades da América Latina. O resultado disso é a maior facilidade para encontrar e acessar dados do uso do aplicativo nessas cidades. A organização independente Inside Airbnb, em específico, coleta informações de anúncios de diversas cidades disponíveis no site do Airbnb, e as ilustra de maneira interativa e atualizada. A única cidade do Brasil que tem seus dados coletados e analisados pelo site do Inside Airbnb, porém, é o Rio de Janeiro.

Devido à importância da cidade de São Paulo e o objetivo de contribuição desse trabalho de expor dados de cidades do Brasil, essa dissertação optou por realizar uma coleta de dados independente direto do site do Airbnb. Na metodologia⁴⁸ utilizada para analisar o uso do aplicativo na capital paulista foi necessário recorrer a uma coleta de dados através de um mecanismo de *crawler*⁴⁹, consultando os dados diretamente no site do Airbnb. O serviço de coleta utilizado partiu do mapeamento da cidade de São Paulo, dividindo o espaço em pequenos fragmentos possíveis de serem pesquisados e assim terem os dados retornados em formato adequado. A coleta foi realizada no período entre 26/02/2020 e 24/03/2020 e foi inspirada no trabalho que discutiu o impacto do surto de

⁴⁷ A ideia de coleta de dados deste trecho surgiu a partir da inspiração do artigo já mencionado sobre os aluguéis nos centros históricos italianos (PICASCIA; ROMANO; TEOBALDI, 2015). A primeira coleta para os dados de São Paulo, a partir dessa lógica, foi feita por Tambelli e Laertius, no ano de 2018, como a ideia de contribuir para esta dissertação. Devido aos resultados interessantes alcançados, um projeto de artigo foi aprovado para apresentação e publicação nos anais do encontro da Rede de Pesquisa em Governança da Internet 2018, mas sua versão final não foi entregue. Houve apenas a apresentação de algumas das principais conclusões durante as discussões no evento. Para versão final deste trabalho, além da atualização completa de todos os dados, houve ajustes na metodologia.

⁴⁸ Para acessar mais detalhes sobre a metodologia ver Anexo 2.

⁴⁹ Crawler é um mecanismo de captura de dados de forma sistematizada feito através do protocolo padrão da web (http/https). É uma maneira de capturar dados que estejam disponíveis na internet sem depender de acesso específico ao sistema, sem que seja necessário violar direitos ou mesmo propriedade intelectual. Esse processo consiste em uma forma de mineração, que assegura a extração de dados de sites da web transformando dados dispersos em informação estruturada para posterior análise.

aluguéis de curto prazo nos centros urbanos históricos italianos (PICASCIA, S.; ROMANO, A.; TEOBALDI, M., 2015).⁵⁰

Dos dados totais retornados da coleta, foram selecionados e tratados os que traziam as informações sobre qual o tipo de acomodação (“espaço inteiro”, quarto compartilhado, quarto privado); qual a localização desses imóveis na cidade; qual o preço anunciado; quantidade de *reviews* vinculados ao anúncio; qual o identificador do usuário-locador; fator de desconto para locações mensais; e quantidades referente aos banheiros, camas e quartos disponíveis no imóvel.

Sabemos que, além de ser a maior cidade brasileira e da América Latina, São Paulo é o maior mercado imobiliário do Brasil. Os elementos acima mencionados são, portanto, discutidos, na tentativa de se jogar luz nas dinâmicas que podem já estar acontecendo na cidade e sobre as quais não dispomos de análises suficientes.

3.3.1 Distribuição total dos aluguéis

Essa etapa da coleta de dados buscou identificar como é o padrão de distribuição de imóveis pela cidade de São Paulo e o comportamento desse padrão quando analisamos os dados a partir da quantidade de *reviews* em cada um dos imóveis disponíveis, ou seja, os anúncios que de fato foram alugados pelos usuários. A imagem 1 mostra os 10.842 anúncios de imóveis na cidade de São Paulo até março de 2020, com um total de 253.652 *reviews*. Ao analisarmos a imagem é possível considerar uma relativa dispersão dos aluguéis, com uma concentração maior conforme nos aproximamos dos bairros centrais e um aspecto mais rarefeito conforme nos afastamos da região central da cidade.

⁵⁰ O artigo foca em dimensões como a distribuição espacial dos aluguéis nas cidades italianas, a relação dessa distribuição com preço e turismo e o impacto econômico desses aluguéis nos centros das cidades e nos aluguéis residenciais.

[illegible]

No gráfico 4, vemos o total de imóveis dos cinco bairros com maior número de anúncios disponíveis no Airbnb em São Paulo até março de 2020 e, na imagem 2, a distribuição desses aluguéis agrupada por bairro. A soma dos cinco bairros com maior quantidade de anúncios (Pinheiros, Bela Vista, Consolação, Vila Mariana e Vila Olímpia) corresponde a 28% do total de imóveis disponíveis para aluguel na plataforma, mas não representa, como veremos no gráfico 5, os mesmos 28% do total de aluguéis realizados.

Gráfico 4: Total de imóveis dos cinco bairros com maior número de anúncios disponíveis no Airbnb em São Paulo até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

Nota-se uma maior concentração dos alugueis em locais mais centrais da cidade. Os mapas da cidade de São Paulo, para os usos ocorridos até março de 2020, revelam, portanto, que apesar dos anúncios disponíveis apresentarem certa dispersão, os imóveis frequentemente alugados encontram-se restritos a alguns bairros.

Imagem 4: Distribuição dos alugueis a partir dos comentários por bairro no Airbnb na cidade de São Paulo até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

Por conta disso, quando analisamos o total de *reviews* por bairro, há uma mudança na composição quando comparada com os bairros com maior quantidade de anúncios. Os cinco bairros, como vemos no gráfico 5, que concentram maiores quantidades de *reviews*, portanto, de aluguéis realizados, são Consolação, Bela Vista, Jardim Paulista e República. Pinheiros, por exemplo, figura em primeiro lugar na lista de bairros com maior quantidade de anúncios, porém, quando analisado em função da quantidade de *reviews*, aparece em quarto lugar na lista dos cinco bairros com maior quantidade de imóveis efetivamente alugados.

Gráfico 5: Total de imóveis dos cinco bairros com maior número de comentários nos anúncios disponíveis no Airbnb em São Paulo até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

Essa dinâmica também foi identificada por Slee (2017) sobre o uso do aplicativo em Nova Iorque, por exemplo. A empresa alega que “82% das propriedades estão localizadas fora do coração de Manhattan” e que os “visitantes do Airbnb se hospedaram

em diversas áreas da cidade, em todos seus cinco distritos” (SLEE, p. 66, 2017). Mas, segundo Slee (2017), isso é uma maneira seletiva de olhar para os dados: “o relatório do procurador-geral⁵¹ (da cidade de Nova Iorque) mostrou que os visitantes do Airbnb não estão tão espalhados pela urbe como sugere o seletivo informe da empresa: Manhattan e Brooklyn responderam por não menos de 97% das receitas da companhia em Nova Iorque.” (SLEE, 2017, p. 66).

3.3.2 Tipo de aluguel oferecido

Diferente do alegado pela plataforma, de que sua natureza consiste no compartilhamento de espaço, e como já discutido na seção relativa aos impactos do Airbnb em algumas das principais cidades em que opera, também observamos que na capital paulista a quantidade de imóveis inteiros disponíveis para aluguel é maior que dos demais tipos de acomodação.

No gráfico 6 foram consideradas as porcentagens dos tipos de acomodações oferecidos no total de anúncios disponíveis na cidade de São Paulo. Deles, 57,3% são do tipo "espaços inteiros", representando um total de 6.214 espaços.

⁵¹Apenas uma menção a diferenças metodológicas entre os dados obtidos em Nova Iorque e os utilizados aqui. Os dados obtidos pelo procurador de Nova Iorque para desenvolver esse estudo foram disponibilizados pela plataforma, como forma de cumprimento de uma ordem judicial.

Gráfico 6: Distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação em São Paulo no Airbnb até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

Na imagem 4 apresentamos a localização da distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação, mapeando os "espaços inteiros" e os espaços compartilhados disponíveis da plataforma. A dispersão do maior número de "espaço inteiros" da cidade coincide com a dispersão dos imóveis com maior concentração de comentários da imagem 4 (consequentemente, aluguéis).

Imagem 5: Localização da distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação em São Paulo no Airbnb até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

A partir da análise das imagens 4 e 5 é possível fortalecer o argumento do caráter profissional dos usos da plataforma e dos negócios imobiliários transacionados por meio dela (conforme se pode acompanhar no próximo item). Os 70,7% de comentários totais está concentrado no grupo que representa 57,3% dos imóveis inteiros disponíveis. Ou seja, para São Paulo, apesar de uma relativa dispersão de anúncios totais, os aluguéis que foram concretizados se concentram em poucos bairros da cidade (os mesmos considerados centrais e bem equipados), predominantemente em tipos de acomodação de “espaço inteiro”.

Esses aluguéis de curta duração realizados via Airbnb concentrados em alguns bairros podem significar, assim como vimos em outros exemplos ao redor do mundo, uma diminuição da oferta de imóveis de longo prazo nestes bairros, o que possivelmente causará um aumento de preço nos aluguéis e no entorno, podendo influenciar também no tipo de construção imobiliária futura desses bairros.

3.3.3 Profissionalização dos usos da plataforma

Além da concentração de locações em "espaços inteiros", o caráter de profissionalização lastreado em transações imobiliárias pode ser medido também pela quantidade dos usuários que possuem mais de um imóvel disponível na cidade, bem como por onde estão esses imóveis e quais suas particularidades. Como vemos no gráfico 7, os cinco maiores anunciantes da plataforma em São Paulo até março de 2020 possuíam, de um total de 6.916 usuários-locadores, respectivamente 201, 77, 54, 52 e 47 imóveis disponíveis e o valor médio de suas diárias é de R\$ 166,23.

Gráfico 7: Anfitriões com mais de um local para alugar na cidade de São Paulo por bairro até março 2020⁵²

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

O maior anunciante da plataforma é a empresa Housi, derivada da construtora Vitacon, que se intitula como uma plataforma digital para moradia *on demand*.⁵³ A empresa modela e decora o apartamento⁵⁴, faz as reservas, cuida do *check-in* e *check-out* dos hóspedes, cuida da limpeza, garante a precificação e todos os pagamentos envolvidos. Nas atividades de locação, não exige contratos e utiliza dados para garantir ao anúncio a maximização da rentabilidade. O CEO da empresa mencionou que, depois que o proprietário do imóvel (chamado por ele de investidor⁵⁵) delega à empresa o apartamento, todas as próximas etapas são por conta dela (STARTSE, 2019). A Housi possui 81 apartamentos na Vila Olímpia e 52 no bairro de Cerqueira César, próximo à Avenida Paulista.

⁵² Os 10 maiores usuários-locadores somados são responsáveis por 5,7% dos imóveis anunciados, um total de 619 locais.

⁵³ *On demand* carrega uma lógica de oferecimento de serviços.

⁵⁴ A empresa possui apartamentos próprios e oferece o serviço de gerenciamento de apartamento de terceiros.

⁵⁵ Quando o CEO realiza essa distinção de terminologia, chamando de investidor o anfitrião, reafirma o contexto da universalidade do homem-empresa dentro da racionalidade neoliberal discutida.

"Will e Lu" e "Lu e Will", mesmos anfitriões que possuem dois perfis, concentram suas propriedades nos bairros Bela Vista, Pinheiros e Jardim Paulista, com 28, 12 e 11 imóveis respectivamente. Enquanto "Fabi e Ale" possuem expressivos 33 apartamentos disponíveis no bairro da República, região central da cidade. Já "Matheus e Renato" concentram 28 apartamentos para aluguel na região da Consolação.

Como vemos na Imagem 5, esses usuários-locadores concentram seus anúncios nos bairros da Consolação, Cerqueira César, Bela Vista, Pinheiros e República, que atendem o circuito da Avenida Paulista e do centro da cidade; e nos bairros Jardim Paulista, Itaim Bibi e Vila Olímpia, que atendem o novo eixo de negócios da capital.

Imagem 6: Distribuição dos imóveis dos usuários com maior números de espaços disponíveis até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

Seguindo a metodologia de análise dos dados discutidos, a imagem 7 traz informações sobre a distribuição dos imóveis a partir dos *reviews* dos usuários e com maior números de espaços disponíveis até março de 2020.

Quando olhamos para a quantidade de comentários, “Lu e Will” e “Will e Lu” possuem o maior número, somando 3679 comentários, distribuídos principalmente na Bela Vista, Jardim Paulista, Cerqueira César, Pinheiros, Consolação e Itaim Bibi. “Fabi e Ale” possuem 3352 comentários, concentrados principalmente na região da República e do Centro. “Matheus e Renato” possuem 2322 comentários, 75% deles no bairro da Consolação. Por fim, temos a Housi que, como veremos, não opera apenas na plataforma do Airbnb, mas possui mais de 300 comentários, concentrados principalmente na Vila Olímpia.

Imagem 7: Distribuição dos imóveis a partir dos *reviews* dos usuários com maior números de espaços disponíveis até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

O que vemos, portanto, são números que corroboram com o argumento do crescente nível de profissionalização dos anfitriões da plataforma, na qual não

presenciamos apenas pessoas colocando espaços ociosos para alugar, mas o estabelecimento de negócios por trás da utilização do aplicativo.

3.3.4 Discussão por bairro

Com a abertura que a obtenção desses dados permite, na tabela 6 busca-se uma compreensão acerca dos impactos da plataforma no processo de reprodução do espaço urbano na metrópole, observando os bairros que contam com a maior quantidade de anúncios de imóveis disponíveis e locações.

Tabela 6: Quadro resumo dos principais bairros da cidade de São Paulo no Airbnb até março de 2020

Cidade	Número de aluguéis disponíveis	Tipo de Aluguel			Média de Preço	Número total de reviews	Usuários com mais de um local de aluguel disponível	Quanto aluguéis possui o usuário com mais de um local:		
		Espaço Inteiro	Quarto Privado	Quarto Compartilhado				#1	#2	#3
<i>Pinheiros</i>	776	56,7%	41,1%	2,2%	R\$ 217,18	14.725	18,9%	18	13	13
<i>Bela Vista</i>	722	72,4%	24,9%	2,5%	R\$ 185,75	25.613	17,4%	27	26	12
<i>Consolação</i>	575	84,3%	13,9%	1,3%	R\$ 219,65	26.284	20,0%	28	19	19
<i>Vila Mariana</i>	515	31,2%	57,2%	7,4%	R\$ 156,40	10.229	22,9%	17	12	11
<i>Vila Olímpia</i>	479	69,8%	27,8%	1,3%	R\$ 208,11	11.492	25,3%	88	20	17
<i>Indianópolis</i>	447	65,1%	32,2%	1,6%	R\$ 239,04	9.189	18,5%	14	13	7
<i>Itaim Bibi</i>	431	76,1%	23,6%	0,1%	R\$ 248,69	11.202	16,9%	8	8	7
<i>Vila Madalena</i>	428	59,9%	37,3%	1,6%	R\$ 228,78	7.696	15,5%	9	8	7
<i>Butantã</i>	420	26,9%	68,8%	2,4%	R\$ 145,45	5.168	25,1%	14	8	7
<i>Jardim Paulista</i>	402	70,6%	26,5%	1,4%	R\$ 219,64	17.876	19,1%	11	9	8
<i>República</i>	281	90,0%	9,6%	0,4%	R\$ 176,75	12.388	17,1%	33	16	15

Fonte: elaborado pela autora com base nos dados coletados no site do Airbnb

O bairro da Consolação, próximo a Higienópolis e Avenida Paulista, abriga a maior quantidade de *reviews* até fevereiro de 2020, com 26.284 comentários em 575 imóveis. Desses imóveis, 84,3% são do tipo acomodações de “espaço inteiro”, e dessa

porcentagem, 478 são especificamente apartamentos inteiros.⁵⁶ O preço médio de aluguel dos espaços disponíveis neste bairro é de R\$ 219,65 a noite.⁵⁷

A Bela Vista, próxima à Avenida Paulista e ao centro da cidade, tem uma relevância antiga, possui apelo cultural, de lazer e negócios e é bem equipada do ponto de vista das instalações e serviços urbanos, tanto públicos quanto privados. Os números de comentários para o local também foram elevados, 25.683 nos 722 imóveis disponíveis. Desses imóveis, 72,4% são "espaços inteiros" e, dessa porcentagem, 502 são apartamentos inteiros. O preço médio do bairro na aplicação é de R\$ 185,75.

O Jardim Paulista, que está entre os bairros mais caros para morar na cidade de São Paulo, possui uma alta demanda por imóveis, garantida pela boa localização e por todas as facilidades e serviços do bairro, como estações de metrô, hospitais, shoppings e espaços de lazer. A quantidade de comentários até fevereiro de 2020 foi de 17.876 em 402 espaços disponíveis na plataforma, sendo 70,6% imóveis inteiros. Nos deparamos com mais de 263 apartamentos inteiros dispostos para aluguel no local, a um preço médio por noite de R\$ 219,64.

Pinheiros é um bairro que tem sofrido um processo de encarecimento nos últimos anos, em decorrência das obras da Operação Urbana. É bastante procurado pelo público jovem, devido a sua proximidade com a Universidade de São Paulo. Tem sofrido diversas transformações, intensificadas com a abertura da estação Fradique Coutinho, linha amarela do metrô, e abriga um circuito expressivo de restaurantes e bares. Nele há a maior quantidade de espaços disponíveis no aplicativo, 776, dos quais 56,7% são "espaços inteiros" disponibilizados para aluguel. Desses espaços, 400 são apartamentos e 290 são quartos privados em apartamentos ou casas. O preço médio para Pinheiros em uma noite no aplicativo é de R\$ 217,18.

O bairro da República, situado na região central cidade de São Paulo, abriga diversos locais turísticos e é conhecido e valorizado por sua vasta oferta de transporte e comércio. O número de empreendimentos imobiliários surgindo no bairro, especialmente

⁵⁶ Essas informações foram retiradas da categoria "*room and property type*" da coleta de dados realizada. Para mais informações sobre a metodologia utilizada, consultar o Anexo 1.

⁵⁷ Esse valor não considera as taxas de serviço da plataforma e/ou de limpeza cobradas.

os ligados a apartamentos pequenos, tem crescido.⁵⁸ Na República, são 12.388 comentários em 281 imóveis disponíveis, que representam 90% de "espaços inteiros" disponibilizados, em um preço médio de R\$ 176,75.

Também chama a atenção na tabela os dados do Itaim Bibi, bairro que registra o maior preço médio de uma diária, R\$ 248,69. O bairro passou por transformações em decorrência das Operações Urbanas, sofrendo modificações em sua estrutura viária, instalação de cabos de fibra óptica e a substituição de suas pequenas residências por edifícios. Está em uma localidade privilegiada, próxima ao novo eixo financeiro de São Paulo (entre a Avenida Faria Lima e a Vila Olímpia) e é considerado um bairro bem equipado e com alta demanda por imóveis. Nele há 431 imóveis, com 11.202 comentários e, das acomodações disponíveis, 76% são de "espaços inteiros" compostos por 325 apartamentos.

A partir desses dados identificamos que os "espaços inteiros" disponíveis nesses bairros são majoritariamente apartamentos. A alta verticalização é uma hipótese para explicar esse fato. Os altos preços dos terrenos e as disputas pela boa localização incentivam a exploração de edifícios que, ao mesmo tempo, multiplicam a possibilidade de usufruir dessa localização e reduzem os custos de produção.⁵⁹

O alto índice de profissionalização pode também explicar a grande presença de apartamentos. Imóveis pequenos têm cada vez mais se tornado objetos de investimento, já que apresentam menores custos e maior facilidade de locação e gestão. As facilidades proporcionadas por fechaduras eletrônicas, portarias 24 horas e os menores custos de manutenção colocam os apartamentos em vantagem nessa modalidade.

O conjunto dos bairros que concentram a maior quantidade de *reviews* na capital paulista possui porcentagens de "espaços inteiros" acima de 71% (com exceção apenas

⁵⁸ "Entre 2010 e 2014, enquanto o número de lançamentos na cidade caiu 11%, na República houve um aumento de 250%, segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP). No mesmo período, o valor do metro quadrado na área quase dobrou, chegando a 11.776 reais". Ver mais em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/lancamentos-imobiliarios-praca-republica-centro/>. Acesso em: 05 mai. 2020.

⁵⁹ A classe média, que possui cartão de crédito para utilizar o serviço (forma de pagamento na plataforma) parece ser o estrato com mais entrada para esse tipo de modelo de negócio, explicando, de certa maneira, a escolha também por apartamentos. Para acessar o serviço, é imprescindível o uso do cartão de crédito, o que limita quem conseguem utilizá-lo. Interessante notar também que classe média geralmente é a classe pioneira dos processos de gentrificação das cidades.

de Pinheiros com 56,7%). São locais considerados centrais, com serviços e aparelhos públicos e privados de boa qualidade, com preços para diária expressivos, todos apresentando valores acima de R\$ 170 para a diária. Como vemos, esses bairros sustentam as discussões realizadas até aqui de que os aluguéis via Airbnb acontecem predominantemente em tipos de acomodações de "espaços inteiros", distribuídas em áreas centrais das cidades e de anfitriões com diversos anúncios.

Vale ressaltar que as informações de concentração imobiliária em São Paulo são expressivas, com 1% dos donos de imóveis concentrando 45% do valor imobiliário da cidade (BURGARELLI; RIBEIRO; DUARTE, 2016). Entre os 2,2 milhões de proprietários de imóveis da cidade, 22,4 mil concentram R\$ 749 bilhões em casas, apartamentos e terrenos (RUFINO, 2017, p. 236). Em média, cada um desses proprietários possui 37 imóveis ou 33 milhões de reais em patrimônio (RUFINO, 2017, p. 236).

Pensando no caso de São Paulo especificamente, a concentração significativa de propriedades na mão de poucos donos⁶⁰ permite um ponto de análise interessante para se pensar nos impactos que o Airbnb poderá causar ou, eventualmente, já causa na cidade. O uso do aplicativo, se pensarmos o que tem acontecido em cidades como Nova Iorque, por exemplo, pode agravar ainda mais a capacidade de concentração de propriedades.

A concentração imobiliária ainda se dá nos bairros da cidade mais valorizados, uma vez que a rentabilidade ligada à propriedade de fragmentos do espaço urbano bem localizados é maior, revelando não só uma concentração em quantidade, mas também em qualidade de acesso ao que há de melhor na infraestrutura urbana disponível. Quase metade dos imóveis desse 1% de proprietários está localizada em apenas 10 dos 96 distritos da cidade: Itaim Bibi, Jardim Paulista, Pinheiros, Santo Amaro, Moema, Vila Mariana, Morumbi, Consolação, Bela Vista e Vila Andrade. Chama a atenção o fato de que são estes os mesmos bairros em que há o maior número de aluguéis disponíveis e locações realizadas de fato do Airbnb.

⁶⁰ Sobre concentração imobiliária em São Paulo, ver mais em: BURGARELLI, R; RIBEIRO, B.; DUARTE, G. 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo. Estadão Dados, 2016. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,1-dos-donos-de-imoveis-concentra-45-do-valor-imobiliario-de-sao-paulo,10000069287>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

A utilização da plataforma, como vemos a partir dos dados levantados, sinaliza algumas tendências como as observadas em outras cidades do mundo. Diminui a oferta de imóveis para venda ou até mesmo aumenta o preço delas; fortalece o mercado de aluguel de curto prazo em detrimento do de longo; estimula novos empreendimentos e agrava o descolamento de valores reais dos preços de imóveis em bairros da cidade mais valorizados.

3.4 Os aluguéis de curta duração na cidade do Rio de Janeiro

Em uma breve comparação, os dados da cidade do Rio de Janeiro (disponíveis no Inside Airbnb) se revelam até mais expressivos que os de São Paulo e corroboram com os argumentos discutidos acima.⁶¹ É importante destacar que a cidade do Rio de Janeiro possui uma disposição geográfica e um processo de urbanização bem diferente de São Paulo.

No Rio de Janeiro a quantidade de aluguéis disponíveis pelo aplicativo até março de 2020 foi de 35.887, um valor correspondente três vezes maior que o total disponível na cidade de São Paulo. O número de reviews total da capital fluminense nesse período foi de 252.530, o que representou um aumento em 132,56% em relação a quantidade de *reviews* até novembro de 2018.⁶² Sobre a profissionalização do usuário-locador da plataforma, no Rio de Janeiro o principal anfitrião possui 237 espaços disponíveis e a quantidade de anfitriões com pelo menos mais de um espaço disponível é de 40,6%.

Como vemos no gráfico 8, o número de "espaços inteiros" na cidade representa 71.4% do total de aluguéis disponíveis, com bairros que alcançam mais de 78%, como Copacabana, Barra da Tijuca, Ipanema e Leblon. Os imóveis disponíveis na plataforma que representam "espaços inteiros" é de 25.629 imóveis. A soma dos *reviews* dessas

⁶¹ Para pensarmos os usos do aplicativo para a cidade do Rio de Janeiro é necessário pontuar que, durante os Jogos Olímpicos de Verão em 2016, o Airbnb foi parceiro oficial de hospedagem alternativa. Segundo os dados do Ministério do Turismo as reservas de hóspedes no Brasil pelo sistema Airbnb aumentaram em 22,7% no período. Reservas de Airbnb crescem 22% durante Olimpíadas do Rio, 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/olimpiadas/rio2016/noticia/2016/08/reservas-de-airbnb-crescem-22-durante-olimpiadas-do-rio.html>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

⁶² Lembrando que nesse trabalho isso representa a quantidade de vezes em que houve de fato a realização do aluguel.

acomodações totaliza 198.656 comentários. Vale ressaltar que um único anfitrião possui 231 desses anúncios.

Gráfico 8: Distribuição total de aluguéis por tipo de acomodação no Rio de Janeiro até março de 2020

Fonte: elaborado pela autora com informações retiradas do site Inside Airbnb

Tabela 7: Quadro resumo dos principais bairros da cidade do Rio de Janeiro no Airbnb até março de 2020

Cidade	Número de aluguéis disponíveis	Tipo de Aluguel			Média de noites por ano	Número total de reviews	Usuários com mais de um local de aluguel disponível	Quantos aluguéis possui o usuário com mais de um local:		
		Espaço Inteiro	Quarto Privado	Quarto Compartilhado				#1	#2	#3
<i>Copacabana</i>	8.935	78,30%	20,0%	1,7%	38	100.727	53,4%	97	84	62
<i>Barra da Tijuca</i>	4.046	80,10%	19,0%	1,0%	22	19.000	33,8%	19	18	16
<i>Ipanema</i>	3.035	84,30%	15,0%	0,7%	43	43.711	63,9%	67	51	43
<i>Leblon</i>	1.671	84,00%	16,0%	0,0%	33	16.556	46,3%	26	21	18
<i>Botafoogo</i>	1.720	63,50%	33,0%	3,0%	27	10.790	34,5%	19	12	11
<i>Flamengo</i>	962	67,20%	31,0%	1,8%	25	5.592	35,4%	21	8	7
<i>Leme</i>	631	73,50%	23,0%	3,0%	26	5.319	44,5%	10	6	5
<i>Lagoa</i>	445	74,00%	25,0%	1,0%	19	2.624	33,5%	6	5	4

Fonte: elaborado pela autora com informações retiradas do site Inside Airbnb

3.5 Visão Geral: profissionalização e impactos urbanos

Disponibilizar imóveis para aluguel na plataforma tem se apresentado como uma possibilidade cada vez mais rentável para investidores e administradores, e temos presenciado a constante acentuação do caráter empresarial dos usuários-locadores do aplicativo. Isso explica também, de certa forma, o fato de que as locações que de fato acontecem se concentram em "espaços inteiros", muitas vezes apartamentos, nas melhores regiões da cidade, nas quais a procura garante retornos financeiros atrativos.

Ou seja, o capital investido no espaço procura e tende a procurar constantemente os locais mais valorizados.

Cabe destacar também que o ganho bruto médio anual do anfitrião em São Paulo, de R\$ 8.405,00, e no Brasil, de R\$ 6.570. Isso levanta questionamentos sobre quem de fato está lucrando com a aplicação. Cada vez menos vemos um usuário-anfitrião disponibilizando um quarto da sua casa e cada vez mais presenciamos o surgimento de diversas empresas que compram, remodelam, administram e lucram com esses imóveis. O conjunto dessas informações sinaliza que a geração de renda do aplicativo se concentra em quantidade cada vez mais restrita de anfitriões e cada vez mais concentrada em locais na cidade.

São esses alguns dos usos práticos do aplicativo que nos esclarecem motivos referentes aos impactos urbanos descritos e comentados ao longo deste capítulo. A redução de oferta de aluguéis, o consequente aumento de preços (que pode gerar ainda possíveis problemas de escassez de moradia de longo prazo) e as alterações no entorno dos aluguéis discutidas até aqui nos evidenciam alguns dos impactos que essa plataforma vem causando.

A posição que a plataforma constantemente assume - de mera intermediadora da situação - fortalece ainda seu mecanismo constante de transferência dos ônus e de qualquer risco ao usuário-locador e usuário-locatário. Neste capítulo vimos ela se isentando, por exemplo, das regras do inquilinato.

As cidades analisadas do Brasil apresentam características do uso da plataforma similares a outras cidades discutidas no começo do capítulo, como Paris, Amsterdã, Londres, Barcelona e Nova Iorque. Também para São Paulo e Rio de Janeiro há sinais de que o processo de funcionamento e geração de lucro da plataforma tem se solidificado cada vez mais como um negócio de extração dos rendimentos da propriedade imobiliária, praticamente sem apresentar características significativas de compartilhamento. Isso nos leva a crer que, para o Brasil, impactos já sentidos ao redor do mundo poderão agravar (e já agravam) cada vez mais nosso cenário de desigualdade socioespacial.

Os dados nos ajudam a concluir, portanto, a existência do modelo de funcionamento da plataforma, de um capital lastreado em negociações imobiliárias de impacto na produção e reprodução do urbano, sem ser ela detentora de nenhum imóvel.

Capítulo III - As determinações do capital portador de juros e o funcionamento do Airbnb

Como vimos até aqui, o funcionamento do Airbnb está lastreado em transações imobiliárias e apresenta consequências no processo de produção e reprodução do espaço. Este capítulo buscará evidenciar algumas determinações do capital portador de juros sobre a lógica de funcionamento do Airbnb, pensando no alinhamento desse modelo de negócios aos imperativos da financeirização. Isso é feito a partir da identificação de similaridades entre características do funcionamento, do modelo de negócio do aplicativo e de elementos definidores do capital portador de juros, condicionando o setor imobiliário, bem como a capacidade de expansão das fontes de alimentação do capital portador de juros representada por essa nova formatação de negócio.

Para pensar as determinações do capital portador de juros sobre o funcionamento das plataformas, discute-se sobre a predominância do capital portador de juros no cenário mundial, destacando as determinações que essa centralidade imprime em diversos segmentos econômicos e sociais, com ênfase em suas imposições sobre o espaço urbano. Debateremos ainda o mercado imobiliário como fronteira de investimento financeiro, mencionando algumas das adequações ao capital portador de juros que o setor imobiliário expressou nesse processo e possíveis consequências disso nas dinâmicas de aluguéis por aplicativos.

4.1 Capital portador de juros na era das plataformas enxutas

A defesa de que o capitalismo vive hoje um momento em que o capital portador de juros é um elemento central é feita por diversos autores (BRAGA, 1998; CHESNAIS, 2005; HARVEY, 2004; PAULANI, 2011). A baixa rentabilidade dos investimentos industriais, o progressivo esgotamento das frentes de investimento do capitalismo industrial e as crises de sobreacumulação e superprodução influenciaram processos de valorização da massa de capitais que acontecem fora do momento da produção. O resultado desses processos é, como descreve Chesnais (2005), um mundo

contemporâneo que apresenta uma configuração específica do capitalismo, na qual o capital portador de juros está localizado no centro das relações econômicas e sociais.

Segundo Leda Paulani (2011), o capital portador de juros cada vez mais se autonomiza do capital real - o capital existente em instalações, máquinas, infraestrutura. Para ela, há evidências suficientes de que boa parte da riqueza gerada por este capital portador de juros é constituída por capital fictício.

“O fato, porém, é que esse predomínio da riqueza financeira não só já perdura há quase três décadas, como tem levado a mudanças profundas na própria seara da valorização produtiva, ou seja, no mundo do capital real. Nesse capitalismo dominado pela riqueza financeira, é sua lógica que tange o processo de criação de renda real. Assim muitas das transformações pelas quais vem passando a esfera produtiva, seja no que diz respeito às relações entre o trabalho e o capital (flexibilização, precarização, perda de direitos do trabalho etc.), seja no que concerne ao processo produtivo propriamente dito (toyotização, just in time, customerização, etc.), seja ainda em termos da organização dos setores (centralização de capitais, deslocalizações produtivas etc.) foram respostas aos imperativos ditados pela lógica financeira à qual a produção da riqueza material deve responder. A riqueza material que deveria ser a base da riqueza financeira, passa a ser produzida segundo seus imperativos.” (PAULANI, 2011, p. 21).

Isso gera, segundo Paulani (2011), uma inversão, na qual o peso da finança naturaliza os processos fictícios, fazendo com que o mercado assuma uma posição privilegiada na análise econômica. Chesnais (2005) também destaca essa força do capital portador de juros que molda a sociedade contemporânea como um todo. No panorama da conjuntura mundializada capitalista contemporânea, cuja finança é um aspecto central, Chesnais (2005) pontua “a autonomia que parece caracterizar o movimento de acumulação de capital (ou, se assim se preferir, a predominância que a economia parece ter sobre todas as outras esferas da vida social) se acentua de forma qualitativa”. (CHESNAIS, 2005, p. 61).

Dessa maneira, a “esfera financeira alimenta-se da riqueza criada pelo investimento e pela mobilização de uma força de trabalho de múltiplos níveis de qualificação. Ela mesma [a esfera financeira] não cria nada” (CHESNAIS, 1996, p.241). Como consequência dessa característica exterior à produção, o capital portador de juros,

para Chesnais (2005), demanda da economia “mais do que ela pode dar”, característica chamada pelo autor de *insaciabilidade da finança*.

A dominância financeira não impõe um ritmo apenas ao segmento econômico, ela ultrapassa esse âmbito e atinge as relações sociais como um todo. A disciplina do mercado financeiro não se limita apenas ao movimento da bolsa, mas atinge todas as formas e aspectos sociais contemporâneos. Sanfelici (2013) sinaliza essa dominância:

“Em vez de postular uma exterioridade entre o setor financeiro e o restante da economia, na qual o primeiro apareceria como a origem do fenômeno de financeirização, seria necessário, antes, reconhecer que um dos traços centrais da financeirização reside na crescente penetração de práticas financeirizadas por todas as relações econômicas e sociais relevantes do capitalismo.” (SANFELICI, 2013, p.28)

Com o crédito e as finanças mediando cada vez mais a relação entre os indivíduos, há uma extração maximizada da mais-valia, com uma abstração cada vez maior dos conteúdos sociais das relações em espaços guiados pela lógica da finança. Apesar da abstração do conteúdo social já ser dado na forma-mercadoria e no trabalho contido no objeto durante a exploração clássica dos processos de produção capitalista apontados por Marx, a lógica da finança potencializa o fetichismo da mercadoria, em um movimento em que aproxima esta cada vez mais da forma monetária.

Há, porém, uma seletividade no investimento realizado a partir do capital portador de juros. Os dispositivos financeiros aceleram, desbloqueiam e intensificam potencialidades e oportunidades ainda ociosas do ponto de vista da acumulação. Esse processo não é estanque e atinge diversos segmentos, superando tanto barreiras setoriais quanto geográficas. Nesse movimento, o que importa é a liquidez do investimento e tem havido uma mundialização e uma intensificação ainda maiores desses mecanismos e processos de exploração.

A forma financeirizada de circulação do excedente social extraído tanto pelo juro quanto pela renda permitiu também mundializar as formas e dinâmicas especialmente periféricas, evidenciando uma forma híbrida de acumulação na escala mundial. Conectou

o mercado de capitais às formas de exploração do sobretrabalho em diversas partes do globo.⁶³

4.2 Setor imobiliário e o capital portador de juros

Os processos de produção e reprodução do espaço, dessa maneira, podem ser compreendidos sob a égide do capital portador de juros. Pensar como esse processo do capital portador de juros atinge a produção do espaço é, assim, um campo com enorme potencial de investigação.

“Assim, pode-se afirmar que o processo de centralização do capital evidenciado na atualidade é produto da emergência do domínio do capital financeiro que, sustentado na grande mobilidade alcançada pela liberalização e articulação dos sistemas monetários e financeiros em escala nacional e internacional e na grande sofisticação de estruturas e mecanismos de organização do capital, tende a se direcionar para os setores que permitam melhores condições de rentabilizar esse capital. Dentro dessa racionalidade, a produção imobiliária também passará por importantes mudanças visando atender as expectativas do capital financeiro.” (RUFINO, 2017, p. 215).

Segundo Rufino (2017), “esse imbricamento de rendas imobiliárias e financeiras se expressa com grande clareza pela transformação na produção do espaço” (RUFINO, 2017, p. 229). Inúmeras são as lentes para se pensar essa relação, o que revela a complexidade do assunto.

⁶³ A natureza dessa forma de acumulação é o fato de que ela não é meramente um conjunto de atividades que tenha compromisso apenas com seu rendimento, mas possui um papel regulador na sociedade. Susanne Soederberg (2014) propõe uma redefinição das relações sociais a partir do endividamento, argumenta que o conteúdo de deslocamento da extração do trabalho excedente deixa de ser o momento da fábrica e passa a ser o do crédito. Descreve que a relação fundamental de exploração do excedente, sem abandono da extração de mais-valia, acontece em um momento além da produção, entre o credor e o devedor. O devedor, para pagar a dívida, precisa se manter engajado no mercado de trabalho, o que significa novas formas de vinculação a ele. Para a autora, portanto, haveria um deslocamento nas formas de extração da mais-valia, que passa a ser orquestrada pelo regime monetário-financeiro. A disciplina do mercado financeiro extrapola, como já sinalizado, o ambiente da bolsa de valores, atingindo outras formas e aspectos e agindo como uma forma de controle social.

“O momento atual da acumulação sinaliza uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole, com a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. O processo sinaliza que a mercadoria-espaco mudou de sentido para a acumulação, evidenciando pela mudança de orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço como produto imobiliário.” (CARLOS, 2015a, p. 112).

Para autores como Sanfelici (2017), nos últimos 30 anos, o mercado imobiliário e o setor imobiliário juntos constituíram novas fronteiras de investimento financeiro, se conectando com a dinâmica do mercado de capitais, seja por mecanismos de securitização ou por inovações relacionadas. A entrada em cena de atores financeiros no mercado de imóveis provocou um “deslocamento importante nas concepções e práticas de investimento dominantes no segmento, decorrente da cultura e valores empresariais hegemônicos no mercado financeiro, bastante distintos daqueles até então predominantes no setor imobiliário” (SANFELICI, 2018, p. 2).

Os mecanismos de securitização e as inovações financeiras permitiram a conversão da lucratividade gerada a partir dos imóveis em ativos financeirizados negociados em bolsa de valores. Nesse processo, houve a eliminação de diversas barreiras não atrativas para os investidores: com maior mobilidade de liquidez do que era oferecido antes no setor, com uma redução dos riscos na possibilidade de diversificar a carteira, com aumento na velocidade de giro do capital investido, com a diminuição do valor unitário necessário para investimento no setor e imprimindo tendências de decisões para prazos com horizontes mais curtos.

Sanfelici (2017) discute a mobilidade de liquidez como um aspecto importante. Enquanto revender um imóvel pode levar semanas ou meses, revender uma participação em um fundo de investimento imobiliário na bolsa dura apenas alguns dias no mercado secundário. Além disso, o menor valor unitário necessário na mobilização de capital nos fundos de investimento imobiliário comparado com a quantidade de capital mobilizada na compra de um imóvel é outra característica central na eliminação das barreiras não atrativas. Outra vantagem atribuída aos fundos é a permissividade de redução de risco do investimento a partir de uma carteira diversificada de ativos imobiliários.

Há também o que Sanfelici (2018) chamou de *temporalidades abreviadas*, que revelam a tendência de fatores de curto prazo nas decisões de investimento no mercado imobiliário, buscando a extração da maior rentabilidade possível do ativo, evitando aumentos de custos de manutenção. O autor menciona ainda a tendência desses investimentos acontecerem em imóveis concentrados em locais com alto valor do solo ou com maior potencial de valorização futura, o que ele chamou de *espacialidades concentradas*.⁶⁴

Por fim, o capital portador de juros impõe uma velocidade de giro ao capital fixado, inclusive o capital fixado no mercado imobiliário, que possui uma velocidade de retorno reduzida em relação ao momento da fiança. Expandindo essa ideia, se evidencia que a lógica do mercado de capitais não se impõe somente sobre a gestão do próprio capital e sua velocidade, mas impacta também a forma de regulação do trabalho e as formas de vida em geral.

Essas são algumas das características que revelam a adequação constante do setor imobiliário às exigências e lógicas de curto prazo que prevalecem nos mercados financeiros:

“a decisão de possuir um título baseado em imóveis por um investidor financeiro pode atualmente ocorrer devido ao efeito de comparação, em tempo real, com documentos financeiros representativos da riqueza acumulada em outros setores da economia, mantendo uma relação tênue com os fundamentos subjacentes à atividade em questão (setor imobiliário) e com sua temporalidade específica (Orléan, 1999; Corpataux et al. , 2009; Theurillat et al., 2015).” (SANFELICI, 2017, p. 374, tradução autora).

No Brasil, Botelho (2011), na tentativa de compreender o entrelaçamento do setor imobiliário com o mercado financeiro, apresentou um estudo de caso sobre a intervenção no urbano na cidade de São Paulo, dada pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A união do capital portador de juros e o mercado imobiliário, representados pelo autor nos FII e CRI, é a garantia de que haverá liquidez na produção imobiliária, já que o financiamento da produção e do consumo

⁶⁴ Em conjunção, essas forças engendram forte centralização do investimento nas capitais paulista e fluminense, onde concentra-se a própria indústria financeira que gerencia os imóveis, os principais fundos de pensão e a sede das empresas de exploração imobiliária (SANFELICI, 2017).

encurta o tempo de giro do capital na produção e reduz o tempo de sua rotação. Não apenas o tempo de giro de rotação, mas os elevados investimentos iniciais de capital necessários para a construção de imóveis que, muitas vezes, superam a capacidade de investimentos dos capitalistas do setor, evidenciam a necessidade fundamental de crédito para as obras.

4.3 Renda da terra como capital fictício

Dado que a renda da terra é um dos elementos principais, tanto para compreender o funcionamento da plataforma quanto para discutir sobre a performance e exercício do capital portador de juros no setor imobiliário, é necessário que se faça algumas observações sobre a renda da terra como capital fictício e não como elemento alheio ao processo produtivo.

Para Harvey (2006), o crescimento do sistema de troca de mercadorias, a expansão das relações monetárias e o crescimento do sistema de crédito formam o pano de fundo de premissas favoráveis à abordagem da terra como um ativo financeiro. O autor aponta a tendência da terra em assumir o papel de um ativo financeiro puro, que é comprado e vendido baseado no aluguel que é capaz de produzir. O aluguel representa um fluxo de receita e, de certa maneira, preserva semelhanças com investimentos como dívida pública, quotas de empresas, dívida de consumidores etc.

Assim como para Harvey (2006), em que a renda da terra⁶⁵ é socialmente necessária para a perpetuação do capitalismo, Botelho (2008) destaca como a propriedade de terra e o direito do proprietário de extração de parcela da mais-valia em conjunto tornam-se elementos fundamentais da acumulação capitalista. Na concepção marxista, como aponta Botelho (2008), a renda da terra é a parcela do excedente global

⁶⁵ A definição da renda da terra urbana, como destacado por Zanotelli e Ferreira (2014), gera dificuldades tanto de ordem teórico-metodológica quanto prática. Renda fundiária é uma categoria de análise intensamente debatida e que gera dificuldades na compreensão. “Dificuldades inerentes à obtenção de dados sobre localização, dimensão, valor e proprietários de uma determinada parcela são comuns. Estas dificuldades refletem as intensas e complexas disputas travadas ao redor da propriedade privada da terra e das características que a terra e a propriedade fundiária apresentam no contexto geral do capitalismo e, em particular, no Brasil, onde a concentração da propriedade fundiária é oriunda das características coloniais da formação do país.” (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014, p.37)

produzido pelos trabalhadores que é apropriada pelos proprietários de terra, como resultado do monopólio que estes praticam sobre a propriedade. Dessa maneira, os proprietários se apropriam de parte da mais-valia gerada no processo de produção, sem que de fato haja participação nesse processo.

A transformação da propriedade da terra em um título comercializável e alienável por meio de empréstimos e hipotecas, atrelando assim a renda fundiária ao mercado financeiro é uma das maneiras também discutidas por Botelho (2008) para superação dos obstáculos à livre circulação do capital para a reprodução das relações de produção capitalista, já que parcela da mais-valia é apropriada fora do momento da produção. A utilização da terra como capital portador de juros permite o imbricamento ativo entre proprietários de terras e capitalistas.

Chesnais (2005) cria um paralelo entre o capitalista financeiro e o capitalista proprietário de terra, uma vez que ambos possuem um caráter rentista, que consiste em se colocarem na posição de exterioridade à produção. Para Marx (1988, apud CHESNAIS, 2005, p.28), juro é definido como a mais-valia obtida pela simples posse do capital, uma vez que seu possuidor permanece fora do processo de produção. Assim como a renda, o juro é produzido pela parcela de capital que é subtraída de seu processo de produção.

“De acordo com Chesnais, o atual regime de acumulação, caracterizado pelo domínio do capital financeiro, sustenta-se pelo predomínio de uma lógica de valorização financeira do capital e pela presença central do capital fictício, que contribui para a centralidade da propriedade patrimonial de caráter rentista.” (RUFINO, 2017, p. 213).

Assim como o capital a juros que consiste no adiantamento de recursos monetários visando lucros futuros, a renda da terra aparece como um adiantamento estabelecido de ganhos de longo prazo: “a propriedade da terra é a base mesma do capital fictício – a materialização monetária no presente de recursos, valores, que sequer existem ainda, amparado apenas na expectativa de sua realização futura” (BOTELHO, 2016, p.11).

Como em outras formas de capital fictício, o que se negocia, segundo Harvey (2006), são reivindicações sobre receitas futuras, “o que significa uma reivindicação sobre

lucros futuros pelo uso da terra ou, mais diretamente, uma reivindicação sobre trabalho futuro” (HARVEY, 2006, p. 347). A renda da terra é determinada pelo “potencial das características intrínsecas da propriedade, seja suas qualidades físicas ou sua localização, então a renda nada mais é do que capital a juros na forma especulativa mais precisa de todas, isto é, o adiantamento de ganhos futuros” (BOTELHO, 2016, p.11).

Para Harvey (2006), a terra deve constituir um campo aberto para a circulação do capital portador de juros, sendo tratada como capital fictício: “a terra penetra, assim, no universo do capital fictício, sendo regulada cada vez mais pelas taxas de juros de mercado, tanto nos empréstimos para comprá-la quanto nos empréstimos para que ela seja explorada e/ou ocupada pelos imóveis” (HARVEY, 2006, p. 350-372 apud BOTELHO, 2008, p.29).

“O importante a destacar é o caráter virtuoso da associação entre captura de renda e busca de lucro que a circulação do capital portador de juros pode propiciar, bem como a interação e reforço mútuo entre os dois tipos de renda, particularmente nas áreas urbanas. Em outras palavras, a transformação da terra num campo aberto à circulação do capital portador de juros significa não só a dominação do poder social da terra pelo poder social do dinheiro, como a subsunção da primeira ao processo de acumulação, ao atribuir aos proprietários de terra o papel ativo de dar fluidez e dinamismo ao mercado de terras.” (PAULANI, 2016, p. 528).

As condições de análise, nesse caso, não são mais dadas pelo caráter monopolista da propriedade da terra como uma possível limitação ao avanço da produção ou como elemento alheio ao processo produtivo. Para Harvey (2006), a terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado de terras funciona como um âmbito particular de circulação do capital a juros e é nesse momento em que “a propriedade da terra alcança sua verdadeira forma capitalista” (HARVEY, 2006, p. 347).

4.4 Os negócios imobiliários do aplicativo e o capital portador de juros

O que podemos capturar nesse processo é a vocação do aplicativo em emergir como mediação entre os negócios imobiliários e o mercado de capitais. Essa seção busca demonstrar similaridades entre as dinâmicas do capital lastreado em transações

imobiliárias do Airbnb e os processos de subsunção do espaço urbano pelo capital portador de juros. Mencionaremos também, especificidades do modelo de negócio da plataforma operando no setor imobiliário.

O Airbnb, mesmo não sendo uma sociedade anônima de capital aberto, atrai desde 2008 investidores do mercado financeiro, alcançando mais de cinco bilhões de dólares em financiamento. Esses financiamentos da plataforma, realizados pelo capital portador de juros internacional - como por exemplo pelo fundo de capital de risco CapitalG (que aportou quase um bilhão de dólares) - se configuram em ganhos para o investidor, capturados pelo retorno dos ganhos financeiros de formas distintas do capital portador de juros: (1) ganhos advindos do monopólio do dinheiro, o que é comum dos processos de valorização financeira e resultado direto do rentismo financeiro, e (2) ganhos advindos da renda da terra do imóvel disponibilizado para aluguel na plataforma, representando o capital portador de juros imbricado no setor imobiliário. A plataforma reúne, portanto, os ganhos advindos pelas duas formas, colocando os rendimentos da terra a serviço da rentabilidade do capital financeiro.

Como já mencionado, podemos considerar que quando os anfitriões decidem disponibilizar determinado imóvel ou espaço que antes não era ocupado para alugar na plataforma, em certa medida, estão mobilizando um ativo, que na maioria das vezes não era propriamente remunerado. Colocando-o, agora, a serviço da captura e da distribuição de mais-valias⁶⁶ em favor do capital portador de juros.

O aplicativo, como visto neste trabalho, permite a captura e apropriação de rendas originados no mercado imobiliário. A partir do monopólio desse ambiente e modelo de

⁶⁶ Para Marx, a taxa de mais-valia dependerá da proporção em que a jornada de trabalho se prolongue para além do tempo necessário para o operário reproduzir o valor de sua força de trabalho ou repor seu salário. Para o autor, o valor da força de trabalho é determinado pela quantidade de trabalho necessário para a sua conservação ou reprodução. Qualquer trabalho executado para além da parte da jornada em que o operário tem que trabalhar para reproduzir o valor da força de trabalho é sobretrabalho. A mais-valia é, portanto, a parte do valor total da mercadoria em que se incorpora o sobretrabalho, ou trabalho não remunerado. Ou seja, a posse dos meios de trabalho possibilita o capitalista empregador apropriar-se de uma determinada quantidade de trabalho não remunerado, sob a denominação de lucro. Quando pensamos no monopólio do proprietário de terra, este também embolsa parte dessa mais-valia, sob a denominação de renda da terra. O capitalista que empresta dinheiro também reivindica para si mesmo outra parte dessa mais-valia, sob o nome de juro. A renda da terra, o juro e o lucro são as distintas denominações para exprimir as diferentes partes da mais-valia de uma mercadoria ou do trabalho não remunerado.

negócio, a plataforma se apropria de parcela da renda da terra e, portanto, de mais-valia sem ser detentor da propriedade privada. O aplicativo não tem interesse na propriedade em si, mas sim em sua rentabilidade, se distanciando de qualquer ônus que a posse do imóvel possa sugerir, reforçando a característica de transferência de ônus das plataformas imateriais enxutas. Na divisão da apropriação da mais-valia entre o aplicativo e o dono do imóvel há um impacto sentido ainda, como vimos no capítulo 2, na reprodução do espaço urbano, uma vez que ambos juntam esforços para desenvolver estratégias de maximizar esse ganho e capturar cada vez mais mais-valia.

Para além da captura de mais-valia por meio da renda da terra, outro apontamento possível é a observação da captura de mais-valia de outras esferas que são mobilizadas pelo usuário-locador para garantir que o aluguel ocorra. Há um engajamento para que a locação aconteça, uma adequação de todo o espaço em relação às dependências desse perfil de aluguel, a necessidade da gestão completa da locação, entre outras atividades, como manutenção e conservação do espaço; e, inclusive, uma transformação dos usos desse espaço, criando uma nova relação entre valor de uso e valor de troca a partir desses ativos.

O trabalho e os ativos mobilizados pelo usuário-locador, que em alguns casos eram inexistentes, ou não eram remunerados do ponto de vista da acumulação de capital, ou, ainda, caso remunerados, não eram convertidos necessariamente para o aplicativo, passam agora a ser explorados por ele. Poderíamos afirmar, portanto, que nessa dinâmica o Airbnb consegue capturar a mais-valia por meio da renda da terra e por meio da mobilização dessas esferas antes ociosas do ponto de vista da acumulação - característico, como vimos, de plataformas imateriais enxutas.

Essa dinâmica em torno de diferentes esferas torna-se possível em função da construção de um imaginário social neoliberal positivo criado no entorno da noção de microempreendedores, no qual o próprio sucesso depende exclusivamente do empenho e dedicação, enquanto engendra novas formas de proletarização, um traço neoliberal próprio desse momento histórico capitalista de afirmação da meritocracia como uma ferramenta de estímulo.

Esse movimento, em que o aplicativo não é detentor da propriedade, mas mesmo assim se apropria da mais-valia, não é uma dinâmica nova ou específica e está em sintonia com os mecanismos de acumulação de capital ligado aos investimentos no mercado imobiliário, que extraem rendimentos do excedente social a partir da mera propriedade do solo - e é, de certa forma, uma característica que foi acentuada em razão desse momento do sistema capitalista. Outras formas de securitização ou inovações financeiras do mercado imobiliário se baseiam em mecanismos de apropriação de mais-valia advindos da renda da terra do proprietário do imóvel. Essas características se chocam com o argumento de que estamos falando de uma nova formatação econômica (*economia do compartilhamento*) ou com a ruptura do *status quo*.

A não fixação do capital no espaço e nas construções imobiliárias representa outra característica comum aos processos de exploração do espaço urbano guiados pelo capital portador de juros e os processos do aplicativo.⁶⁷ Por utilizar espaço disponibilizado pelos usuários-locadores, e como marca de uma plataforma imaterial enxuta que busca a constante redução de ativos, o aplicativo não imobiliza capital no espaço para geração de lucro. Isso garante mais liberdade e agilidade ao capital investido, com a capacidade de mudar com rapidez as estratégias de exploração do espaço urbano, se libertando também da lógica de longo prazo do setor imobiliário.

Nesse processo ainda, o dono do patrimônio absorve a diferença temporal entre o tempo de retorno exigido pelo capital portador de juros e o tempo necessário do negócio desde o momento em que o proprietário fixa um valor na terra. Dessa maneira, a dinâmica de acumulação liberta o capital portador de juros, fazendo com que a economia familiar ou empresarial levemente capitalizada absorva o ônus de uma temporalidade mais lenta e os riscos maiores associados à fixação do capital na terra. O usuário-locador absorve as flutuações e riscos que foram transferidos para seus orçamentos e patrimônios e o aplicativo se aproveita do fato de que a economia familiar ou escassamente capitalizada mobiliza artifícios, energia e trabalho para enfrentar suas idiossincrasias em relação as exigências e temporalidade do capital portador de juros. Essa transferência do ônus faz

⁶⁷ Não há fixação de renda pelo aplicativo, mas pelos demais envolvidos na dinâmica, como o usuário-locador. Isso libera o aplicativo, por exemplo, do processo demorado e difícil que envolve a venda de imóveis.

parte da lógica neoliberal que se expressa no modelo de negócio das plataformas imateriais enxutas.

Além de não fixar capital na terra, o funcionamento do aplicativo e sua geração de receita não demandam quantidades expressivas de capital inicial aplicadas em construções para que as atividades cresçam e gerem lucros. Sem a necessidade de capital inicial para construção de imóveis, o dinheiro investido no aplicativo é liberado da necessidade de construir, o que aumenta a rentabilidade líquida e diminui os custos operacionais - outro elemento que caracteriza as plataformas imateriais enxutas. Praticamente nenhuma parte da receita operacional do aplicativo fica na terra, dando mais agilidade e um menor risco para os investidores.

O aplicativo remodela ainda uma camada do mercado imobiliário que não funcionava ou existia necessariamente dessa forma. Antes da associação da tecnologia na interface do aplicativo, o mercado de aluguéis de curta duração era descentralizado, descoordenado e difundido. Nesse mecanismo, o aplicativo cria, ao mesmo tempo, uma demanda e uma oferta, e coloca ambas em contato, centralizando esse universo de negócio e posicionando tudo sob seu domínio. Além disso, ele modifica práticas cotidianas em função dessa frente de negócio remodelada, como, por exemplo, o investidor, que antes comprava para vender, passa a colocar os imóveis para alugar em curto prazo.

No mecanismo de atração empregado pelo Airbnb, seja para anunciar ou para utilizar o serviço, a plataforma acumula, de diversas maneiras (aluguel do “espaço inteiro”, de quarto individual etc.), uma força significativa de produção e reprodução do espaço urbano. Neste ponto, é possível identificar esses modelos de acumulação, por meio da sua forma específica de oferecer aluguéis e movidos por processos do capital portador de juros, transformando a cidade, os bairros e os serviços. Não há, portanto, apenas uma predominância econômica da lógica das finanças no processo, mas uma reestruturação de amplas áreas da cidade a partir dela (formas de uso, preços do metro quadrado, relações sociais etc.).

Além disso, a conversão da riqueza social imobilizada no imóvel em capital ativo permite a leitura da plataforma como um dispositivo de aceleração dos negócios

imobiliários, representando um aumento da quantidade de capital empregado no segmento, um aprofundamento com a abertura de novas frentes na relação com o capital portador de juros e a aceleração do tempo de rotação do capital investido. Isso é exemplificado nas empresas que surgem atreladas a esse funcionamento e dinâmica da plataforma e nos dados sobre os usos comerciais intensificados que vimos anteriormente.

Vimos, neste capítulo, a vocação do aplicativo em servir como instrumento de mediação entre os negócios imobiliários e o mercado de capitais. Os mecanismos de funcionamento do aplicativo que captura renda por meio de sua relação específica com a propriedade imobiliária e pelo monopólio de intermediação que conseguiu instaurar; que não exigem a fixação de capital no espaço, imprimindo lógicas de curto prazo; que não possuem necessidade de quantidade expressiva de capital inicial; e que transferem, para os proprietários, os riscos relacionados à fixação do capital no imóvel; são alguns dos elementos apresentados no modelo de negócio do aplicativo que revelam mais uma frente do setor imobiliário para ação do capital portador de juros.

Além disso, a apropriação de mais-valia a partir da renda da terra acontece sem que o aplicativo seja detentor da propriedade e sem que tenha o interesse em possuí-la, com uma constante busca de maximizar essa extração, gerando consequentes impactos na produção e reprodução do espaço urbano. Essas características revelam, portanto, elementos do potencial de financeirização da plataforma, ao mesmo tempo em que a situa como dispositivo de grande interesse e função para a própria acumulação do capital dinheiro nas esferas financeiras.

Apontamentos e considerações finais

Outras dinâmicas que envolvem o modelo de negócio e o funcionamento do aplicativo Airbnb foram observadas ao longo desta dissertação. Não coube a ela, porém, esgotar a temática, limitando-se a apontar para estudos futuros cenários já sentidos e importantes para entendimento da discussão realizada.

5.1 Novos empreendimentos imobiliários e novos negócios

Cada vez mais temos presenciado a construção de novos empreendimentos que apresentam características consideradas essenciais para alugar no Airbnb, revelando um impulsionamento de construtoras e grandes investidores do mercado imobiliário em apostar na produção de unidades voltadas especificamente para a exploração do espaço urbano por meio da disponibilização para aluguel de curta temporada. Diversos empreendimentos, inclusive, já se intitulam específicos para esse tipo de demanda.

Segundo as estatísticas da Secovi-SP de fevereiro de 2020, os imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em quase todos os indicadores: vendas (2.324 unidades), oferta (19.134 unidades), valor geral de vendas (VGV R\$ 569,8 milhões), valor global de oferta (VGO R\$ 4,5 bilhões) e lançamentos (1.516 unidades) (SECOVI, 2020). Segundo o estudo, os imóveis com menos de 45m² e aqueles com 1 e 2 dormitórios têm apresentado resultados positivos e tem sido a preferência dos consumidores. Mesmo que haja diversos fatores que levam ao consumo deste tipo de modalidade imobiliária, estes imóveis apresentam as características e tamanhos considerados ideais para disponibilização em aluguéis por plataformas e de curta temporada.

Dentre as principais empresas da construção civil, quatro delas já lançaram empreendimentos em São Paulo focados nesse tipo de aluguel: You, Paladin, Vitacon e TPA. A construtora TPA lançou empreendimentos na Bela Vista e no centro da cidade, entre aproximadamente 20m² e 60m², com suítes ligadas tanto com a área social do apartamento, quanto com os elevadores. A Paladin, gestora de fundos de investimento

imobiliário com sede em Los Angeles, “lançou em junho de 2018, em parceria com a incorporadora You, um edifício de uso misto (residencial e moradia temporária) com estúdios de até 30 m². Os 62 estúdios de aluguel de curto prazo foram vendidos no primeiro final de semana em que entraram no mercado” (ALBUQUERQUE, 2019). O fundo pretende ainda lançar outros empreendimentos com o mesmo perfil.

A construtora Vitacon, que possui empreendimentos majoritariamente de apartamentos “compactos”, tem unidades geridas pela própria incorporadora por meio da sua plataforma, a já mencionada Housi, com um total de 5 mil apartamentos cadastrados.⁶⁸ Além disso, 80% dos compradores que procuram a Vitacon tem objetivo colocar o imóvel para alugar para terceiros (ESTADÃO, 2020). A plataforma está, ainda, desenvolvendo um sistema de precificação dos aluguéis de forma dinâmica, ou seja, em que os preços variem de acordo com dados de demanda e outras informações, como, por exemplo, eventos ou conferências. Esse tipo de precificação já acontece em aplicativos como o Uber e em outros da categoria de plataformas imateriais enxutas. Essa nova forma de precificação de aluguéis pode ter consequências catastróficas, como aumento de preço ou o descolamento dos valores, já que acaba sendo criada a partir de especulações de mercado que não necessariamente se concretizam (SALOMÃO, 2018). Mais importante que isso ainda, ela pode estimular o resguardo do imóvel para situações que a rentabilidade possa ser bem maior, tirando esses imóveis de circulação em uma sociedade com problemas crônicos de moradia.

⁶⁸ O modelo deu tão certo que a empresa paulistana busca expandi-lo para o resto do país. Além de erguer os próprios prédios, firmará parcerias com construtoras para operar seus apartamentos vagos. Ver mais em: SALOMÃO, K. Por que esta construtora não irá vender nenhum apartamento neste prédio, Exame, 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/por-que-esta-construtora-nao-ira-vender-nenhum-apartamento-neste-predio/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

Imagem 8: Exemplos de anúncios sobre lançamentos da incorporadora Vitacon em São Paulo voltados para aluguéis de curta temporada

Mercado - Postada em: 27/10/2017

Vitacon lança empreendimento preparado para Airbnb

No VN Vergueiro, região da Paulista, fechaduras inteligentes e terminal para agendamentos permitem maior liberdade

Fonte: Website da Revista Qual Imóvel

Imagem 9: Exemplos de anúncios sobre lançamentos da construtora Habitat em Blumenau voltados para aluguéis de curta temporada

Estrutura de Investimento 360°

- 1. Projeto e Localização** – Um empreendimento completo, com ampla área de lazer, piscina com borda infinita e 2 andares de rooftop. Lofts bem iluminados, com amplas esquadrias de vidro, localizados numa das regiões com mais opções gastronômicas da cidade.
- 2. Chave na Mão** – Não se preocupe em decorar seu loft. Através de um contrato por adesão você pode receber o apartamento completamente mobiliado e equipado.
- 3. Gestão Descomplicada** – No UP o acesso ao empreendimento se dá de forma digital, com um sistema de controle que vai do portão do prédio até a porta da sua casa. Além disso, ele conta com um Master Host. Um gerente responsável pelas vistorias de entradas e saídas e por garantir a gestão dos serviços pay-per-use (pague ao consumir) e das manutenções.
- 4. Rentabilidade** – O Up foi pensado para proporcionar uma **excelente rentabilidade em uma ótima localização**. Dados indicam que, através do Airbnb, você pode ter uma renda de aluguel 40% maior que uma locação tradicional de longo prazo.

Fonte: Site da construtora Habitat

zeltmoveis

NOVO LANÇAMENTO

Novidade em Blumenau
O primeiro prédio da cidade, **estruturado para Airbnb!**

[Clique aqui](#)
e saiba em primeira mão!

Learn More

zeltmoveis Grande novidade em Blumenau! O primeiro prédio de cidade estruturado para lucrar com Airbnb. Saiba em primeira-mão!

ÚLTIMAS UNIDADES

UP

LOFTS ULTRA MODERNOS FOCO EM AIRBNB

zeltmoveis • Seguir
Antonio Da Veiga

zeltmoveis E essa oportunidade IMPERDÍVEL para investidor? 🏠🔑

Os lofts do Up, lançamento da construtora Habitat, são ULTRA modernos e com foco em Airbnb! É real: estamos apaixonados! 🥰

Além da localização incrível, na Antonio da Veiga, pertinho de tudo e coladinho na @furboficial, os diferenciais desse projeto incluem:

- 📱 Acesso 100% digital
- 👤 Master host dedicado a gestão do edifício e controle de acessos

Ah e a estrutura do UP é algo que você nunca viu! A área comum conta com:

- ✅ Hall de entrada com pé direito

169 visualizações
23 DE SETEMBRO

Adicione um comentário... [Publicar](#)

Fonte: Conta do Instagram da imobiliária Zeltmoveis

Nesse cenário, poderíamos dizer que os tipos de uso do Airbnb que acontecem na cidade de São Paulo, e se expande para outras cidades do país, agem como um

dispositivo de aceleração dos negócios imobiliários, definindo tendências e impulsionando a produção imobiliária ao fortalecer uma frente de exploração da propriedade privada de fragmentos do espaço urbano. Esse cenário indica a possibilidade de aprofundamento do estudo sobre os efeitos dos usos do aplicativo no mercado de construção imobiliária na cidade.

Além dessas unidades que estão sendo construídas visando o aluguel na plataforma, há outras já entregues nos Estados Unidos - casas e apartamentos construídos em uma parceria entre a construtora New Gard Group⁶⁹ e o Airbnb, chamado de *Niddo powered by Airbnb*.⁷⁰ Nos empreendimentos já entregues em Orlando⁷¹, no estado da Flórida⁷², e em Nashville, no estado de Tennessee, a empreiteira foi responsável por custear e construir as unidades, utilizando a marca do Airbnb. O funcionamento do negócio passa por dois momentos: em um primeiro, o usuário-locador aluga a unidade por um ano com a empreiteira e, em um segundo, pode fazer contratos de sublocação dele na plataforma do Airbnb. As unidades que aguardam o aluguel anual são anunciadas pela *Niddo* direto na plataforma do Airbnb. A renda obtida no negócio é dividida entre a construtora (25%) e o Airbnb (3%).

No site do Airbnb, já é possível encontrar anfitriões com unidades disponíveis para alugar no empreendimento, com um mesmo anfitrião disponibilizando 39 unidades. A parceria nos esforços do Niido para transformar os prédios residenciais em complexos da marca Airbnb foi apoiada em US\$ 200 milhões em financiamento de capital da Brookfield Property Partners (CARMIEL, 2017). Podemos especular que, nesse funcionamento, não há a necessidade de que haja grande volume de capital inicial nas vendas das unidades imobiliárias e há a isenção de burocracias de sublocação (o que pode significar um afrouxamento das conquistas e direitos do inquilino e do inquilinato).

⁶⁹ NEWGARD GROUP. Site oficial da construtora: <<http://www.newgardgroup.com/projects/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

⁷⁰ NIIDO. Site oficial do Niddo powered by Aibnb: <<https://www.niido.com/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

⁷¹ Houve uma disputa jurídica relevante entre a Niido e o Airbnb recentemente. Com a suspensão do contrato de parceria, tanto nesse empreendimento quanto nos novos que estavam acordados para serem construídos. Ver mais em: SHARF, S. Airbnb Sues Miami Real Estate Developer It Once Gave Rights To Its Name, Forbes, 2020. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/samanthasharf/2020/01/27/airbnb-sues-miami-real-estate-developer-it-once-gave-rights-to-its-name-niido-harvey-hernandez/#4aa53819db86>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

⁷² O empreendimento de Orlando pode ser visto no site: <<https://www.niidoorlando.com/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

Vale mencionar também o crescimento e consolidação de um ecossistema de empresas que profissionalizam, cada vez mais, todas as atividades relacionadas ao modelo de negócio do Airbnb. O surgimento delas só comprova a inserção dessa lógica de uso do aplicativo na dinâmica neoliberal de exploração. Já existem *startups* que funcionam como “imobiliárias do Airbnb”. Um exemplo destas é a B.Homy⁷³, empresa que cuida desde a decoração do imóvel ao anúncio no site. A empresa é especializada em gestão de preço, criação do anúncio, consultoria de design, comunicação com o hóspede, preparo do apartamento, limpeza do apartamento e manutenção.

Presenciamos em São Paulo ainda, empresas que prestam serviços de “corretagem” no Airbnb. Nessas empresas o negócio é gerenciar os anúncios no site, recepcionar os hóspedes e cuidar de problemas que possam surgir durante a estadia. Os “corretores de Airbnb” surgem inclusive rompendo a ideia essencial do aplicativo que seria o fim da intermediação.⁷⁴

Essas empresas são um reflexo da profissionalização dos usos da plataforma, da criação de um processo de intermediação (como no caso da “corretagem” feita por pessoas) e, em certa medida, um incentivo para o proprietário em alugar a curto prazo ao invés de deixar seu imóvel disponível a longo prazo, contribuindo para o fenômeno de aumento de preços, por exemplo.

Nessa forma mais atualizada do modelo de negócio, em que as pessoas estão comprando apartamentos para que estes estejam disponíveis na plataforma, há uma tentativa de compreender se, no momento em que toda essa esfera de emprego de capital e de engajamento do indivíduo é reorientada para o aplicativo, há algum vínculo capaz de caracterizar uma relação de dependência e monopólio entre ambos. Essa relação poderia se estabelecer a partir do instante que o proprietário depende da renda advinda dos negócios proporcionados pela plataforma para remunerar todas essas esferas, inclusive a relacionada ao investimento no imóvel.

Há espaço para se explorar em discussões futuras nesse campo se esses traços de dependência e monopólio, que caracterizam uma tendência nesse modelo de negócio,

⁷³ Ver mais em: <<http://bhomy.com/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

⁷⁴ Ver mais em: <<http://infograficos.estadao.com.br/focas-ubereconomia/hotelaria-1.php>>. Acesso em: 09 mai. 2020.

compõem e revelam uma das formas mais avançadas de manifestação de um capital rentista, uma vez que são formas absolutamente autonomizadas da propriedade da terra e da propriedade do dinheiro.

5.5 Considerações Finais

É relevante para as conclusões dessa dissertação recuperar as motivações que levaram aos estudos acerca dos impactos do Airbnb no espaço urbano. Assim, indagou-se, no começo da elaboração dessa pesquisa, quais impactos no espaço urbano apresentados pelo uso do aplicativo em outras capitais do mundo o Brasil poderia apresentar.

Como parte dessa construção foi necessário questionar a retórica na qual as plataformas imateriais enxutas se apoiam, produzindo uma leitura que propõe um viés crítico às discussões recorrentes que sustentam uma visão orientada aos supostos benefícios econômicos positivos, permitindo expandir o debate e atribuir outros níveis de complexidade. Parte da visão otimista ligada ao funcionamento do modelo de negócio do aplicativo está apoiada na noção de que se trata de um fenômeno inovador. Ao criticar essa visão, concluímos que não estamos tratando apenas de dinâmicas novas ou que rompam com o funcionamento do modelo atual de exploração capitalista, mas sim de aprofundamentos e extensões dele.

O debate sobre os impactos causados pelo uso dos aplicativos de tecnologia e sua influência no espaço a partir da perspectiva urbana ainda é incipiente. Quando pesquisamos produções sobre o assunto, recorrentemente nos deparamos com discussões de cunho regulatório, que na maioria das vezes mencionam alguns dos impactos dos usos do aplicativo, mas sempre a partir de uma perspectiva em que os aspectos econômicos predominam (como, por exemplo, a não arrecadação de impostos desse tipo de aluguéis). Diferente disso, esse trabalho se dedicou a ampliar a discussão sobre esses impactos no urbano, pensando numa lógica de produção e reprodução do espaço, modificando as práticas, apropriação e a vida dos indivíduos nas cidades.

Discutimos o aplicativo Airbnb como uma plataforma imaterial enxuta que funciona a partir de um capital lastreado em negociações imobiliárias, carregando determinações de um capital portador de juros e que modifica o espaço urbano sobre o qual imprime sua lógica. Essa plataforma imaterial enxuta está, assim, inserida na lógica de uma racionalidade neoliberal, pautada na noção de micro empreendedorismo, na exploração

não formalizada do trabalho e na transferência do ônus da fixação do capital. É apoiada por capital de risco resultante de um excesso de acumulação, não detém praticamente nenhum ativo físico e incorpora os rendimentos de ativos antes ociosos do ponto de vista da acumulação, capturando mais-valia por meio da mobilização deles.

A síntese dos impactos do Airbnb no espaço urbano evidenciou suas dinâmicas de uso em diversas cidades, revelando a tendência de aluguel de "espaços inteiros", a concentração desses aluguéis em bairros centrais e o caráter profissional que os anfitriões têm assumido. Essas características, como vimos discutidas por diversos autores e autoras, como Slee e David e Infranca, revelam ainda aumentos de preços de aluguéis e do entorno, alterando natureza das funções em bairros, causando problemas habitacionais e acelerando processos de gentrificação.

Para São Paulo, presenciamos, à primeira vista, uma distribuição uniforme dos anúncios pelos bairros da cidade. Entretanto, ao fazermos os recortes de dados a partir da quantidade de *reviews*, utilizados como termômetro para indicar a quantidades de vezes que um imóvel foi de fato alugado, vemos uma mudança de comportamentos dos resultados na qual fica demonstrada uma concentração acentuada em regiões centrais e bem equipadas da cidade. Expusemos também o caráter profissional dos maiores anunciantes, que reúnem cada um dezenas de imóveis para locação através da plataforma. Restou demonstrado também que a maioria desses imóveis de fato alugados eram "espaços inteiros", confrontando a alardeada vocação de compartilhamento que o aplicativo propagandeia.

Poucos ou inexistentes são os trabalhos que pensam o funcionamento de geração de lucro do aplicativo Airbnb a partir de uma lente de análise sobre a captura da renda da terra. Dessa maneira, discutir o funcionamento do aplicativo a partir de fundamentos e reflexões da economia política de extração marxiana atribui alguma singularidade ao trabalho no debate sobre o tema. A análise feita aqui a esse respeito se assenta nas considerações presentes em Marx e Harvey sobre a renda da terra como capital fictício, mas temos a ciência de sua condição ainda muito embrionária.

Incipiente também é a produção acadêmica que pense o funcionamento do Airbnb como resposta às determinações da lógica do capital portador de juros. Procurou-se

também chamar atenção a este campo de interesse com a abordagem sobre a tendência do aplicativo de emergir como mediação entre os negócios imobiliários e o mercado de capitais, em que se discute a convergência entre as particularidades da dinâmica do capital lastreado em transações imobiliárias e a superação de barreiras a uma entrada ainda mais efetiva do capital portador de juros no ramo imobiliário.

A partir de uma discussão teórica sobre a centralidade do capital portador de juros, principalmente sob as leituras de Chesnais e Paulani, o trabalho se propõe ainda a refletir sobre a lógica impressa no funcionamento da plataforma e como ela condiciona o espaço sobre o qual age. Essa lógica é pautada pelo capital portador de juros, que imprime determinações direta ou indiretamente em todos os níveis, no funcionamento do aplicativo, no espaço urbano e nas relações socioeconômicas. Vimos que há uma ampliação da captura pelo mercado financeiro de rendimentos provenientes do mercado imobiliário.

Pensando no processo do capital portador de juros no espaço urbano, essa plataforma imaterial enxuta não fixa capital no espaço - possui baixa quantidade de capital inicial e isenta o capital do ônus de uma lógica de longo prazo - aumentando a velocidade do giro dele e reduzindo seu valor unitário.

As discussões realizadas nos apontamentos finais revelam tendências importantes dos novos negócios que surgem atrelados ao funcionamento do aplicativo e a influência de seu uso no mercado da produção imobiliária, além de comentar os impactos da nova vocação desse modelo de negócio em que as pessoas compram imóveis para alugar no Airbnb.

Por fim, este trabalho se apoia na ideia de que estamos falando de um modelo de negócio que gera lucro a partir de transações imobiliárias, tendo na captura de renda da terra de propriedades das quais não é o detentor titular e no trabalho realizado não formalizado sob responsabilidade direta desse capital suas principais fontes de entrada.

A consolidação da plataforma Airbnb nas cidades emerge atualmente como uma das importantes causas das alterações na produção e reprodução do espaço urbano. O aumento da importância da modalidade acelera processos que modificam o entorno, transformando o cotidiano e a vida das populações que residiam ou ainda residem nessas

localidades. Diferentes configurações urbanas emergem, assim, por meio desses modelos de negócios, acarretando novos desafios em lidar com as modificações provocadas pelas empresas envolvidas.

ANEXO 1 COVID-19: Uma mudança de rumo?

Com as restrições ao deslocamento e as medidas de isolamento social impostas como parte do combate à pandemia do novo corona vírus, o Airbnb sofreu, no primeiro semestre de 2020, cancelamentos de reservas na ordem de US\$ 1 bilhão, cortou 25% de seus funcionários e viu a necessidade de levantar US\$ 2 bilhões em novos financiamentos de dívidas para atenuar os danos causados pela pandemia. Postergou também a sua abertura de capital na bolsa de valores, entregando oficialmente os documentos relativos à proposta de oferta pública inicial de suas ações no dia 19 de agosto de 2020 (AIRBNB, 2020).

Não sabemos a proporção e características do impacto da pandemia na dinâmica do mercado imobiliário nas cidades, de forma que ainda é cedo para mensurar ou discutir quais os formatos que predominarão. As incertezas do período levantaram questionamentos importantes em escala global sobre o formato de aluguéis de curto prazo. Há discussões em andamento sobre uma mudança no comportamento dos aluguéis nas plataformas, que devido às restrições de fronteira e precauções, se intensificam em regiões próximas aos grandes centros urbanos - o que parece ser um dos novos focos da plataforma. Levantam-se questionamentos também sobre se haverá e quais poderão ser os impactos da redução drástica dos aluguéis para investidores que se endividaram na compra de imóveis pensados para anunciar na plataforma.

Os impactos resultantes da pandemia ainda serão motivo de debate e de estudos futuros. Mesmo com sinais de mudança de comportamento, afirmar quais são as transformações e as dinâmicas predominantes pode ser/ tarefa arriscada. A única certeza é que análises e discussões como as propostas nesse trabalho tornam-se ainda mais relevantes na tentativa de entender a dinâmica do uso dessas plataformas e os novos possíveis impactos desse uso.

ANEXO 2 Metodologia de coleta de dados

A plataforma Airbnb não disponibiliza de forma oficial dados sobre imóveis disponíveis, assim como sobre os seus usuários locadores e locatários. Para obter os dados utilizados como parte das análises contidos neste trabalho foram utilizadas técnicas de extração de dados (*data Scraping*), que consistem em uma técnica computacional na qual um programa extrai dados de forma automatizada de um serviço, página ou aplicativo. Nesse caso, a extração de dados foi feita nas páginas de resultados de busca do site do Airbnb. Como mencionado, essa extração de dados das páginas do site do Airbnb foi realizada com auxílio de um *Web Crawler*, que pode ser descrito com um programa de computador que navega pela rede de uma forma metódica e automatizada.

O processo para a análise dos dados foi feito a partir das seguintes etapas: preparação, captura, otimização e interpretação. Para cada uma dessas etapas foram utilizadas diferentes ferramentas e recursos considerando as necessidades compreendidas em cada uma delas. Portanto, o anexo deste trabalho pretende tornar transparente e acessível para consulta os procedimentos empregados nos levantamentos, bem como os métodos utilizados.

Preparação

A etapa de preparação consistiu em instalar e configurar as ferramentas que foram utilizadas na respectiva captura dos dados. Os *scripts* responsáveis pela captura estão disponíveis em um repositório público na plataforma Github e são mantidos por Tom Slee. O código-fonte pode ser acessado através do seguinte endereço: <https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection>.

O processo de instalação e configuração desse repositório estão descritos por Slee no arquivo README.md contido no pacote dentro do repositório ou podem ser acessados no endereço: <https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection/blob/master/README.md>

Os pré-requisitos para utilização da aplicação são:

- Python 3.4 or later

- PostgreSQL 9.5 or later
- ProxyGuys

Captura

A etapa de captura dos dados ocorreu no período compreendido entre os dias 26 de fevereiro e 24 de março de 2020, na qual foram realizadas seis consultas agendadas, que resultaram na base de anúncios utilizados neste trabalho. As consultas estão demonstradas na tabela abaixo:

With selected...	Started	Finished	Results
☐ March 24, 2020, 12:16 a.m.	March 24, 2020, 12:17 a.m.	March 24, 2020, 2:05 a.m.	Airbnb_Listings.csv 23,219 Rows 260 Cols 92.37 MB
☐ March 21, 2020, 6:41 p.m.	March 21, 2020, 6:41 p.m.	March 21, 2020, 8:49 p.m.	Airbnb_Listings.csv 23,251 Rows 260 Cols 92.5 MB
☐ March 1, 2020, 4:10 p.m.	March 1, 2020, 4:11 p.m.	March 1, 2020, 6:08 p.m.	Airbnb_Listings.csv 24,431 Rows 342 Cols 100.96 MB
☐ Feb. 26, 2020, 11:50 p.m.	Feb. 26, 2020, 11:51 p.m.	Feb. 27, 2020, 2:31 a.m.	Airbnb_Listings.csv 42,030 Rows 338 Cols 171.55 MB
☐ Feb. 26, 2020, 6:15 a.m.	Feb. 26, 2020, 6:16 a.m.	Feb. 26, 2020, 8:08 a.m.	Airbnb_Listings.csv 24,570 Rows 337 Cols 99.86 MB
☐ Feb. 26, 2020, 5:58 a.m.	Feb. 26, 2020, 5:59 a.m.	Feb. 26, 2020, 6:13 a.m.	Airbnb_Listings.csv 9,676 Rows 321 Cols 38.93 MB

As coordenadas utilizadas para a configuração do script e captura dos dados da cidade de São Paulo são:

- Latitude : -23.500001
- Longitude : -46.600001

Ao final da etapa de captura as consultas formaram uma base de dados com 147.177 registros e pouco mais de 300 colunas de dados retornados. O número total de registro retornado não representa o total de imóveis disponíveis, uma vez que o mesmo imóvel retorna em média 10 vezes a cada nova pesquisa.

Terminated Proxies

ID	Location	IP Address	Intercept Port	Launched	Terminated
4db0de2c-fa83-4116-87c7-56fb62eca397	New York, United States	68.183.145.81	37232	March 24, 2020, 3:18 a.m. UTC	March 24, 2020, 5:05 a.m. UTC
c1394d77-b00b-44fd-a1ff-b038658a4761	New York, United States	167.71.247.201	24003	March 21, 2020, 9:42 p.m. UTC	March 21, 2020, 11:49 p.m. UTC
a44e6cb7-ef0d-4505-bbbd-33170dbd7637	New York, United States	68.183.60.184	33834	March 1, 2020, 7:12 p.m. UTC	March 1, 2020, 9:08 p.m. UTC
edf1c6de-60f3-4d10-9bee-9c67c9160be5	New York, United States	165.22.37.125	21952	Feb. 27, 2020, 2:52 a.m. UTC	Feb. 27, 2020, 5:31 a.m. UTC
7102415d-b6a9-46d6-95f9-fdaca6b11029	New York, United States	157.245.122.198	30936	Feb. 27, 2020, 2:38 a.m. UTC	Feb. 27, 2020, 2:39 a.m. UTC
bda666ec-be3e-497f-b11f-9b75b821b1b1	New York, United States	64.225.26.74	19556	Feb. 26, 2020, 9:17 a.m. UTC	Feb. 26, 2020, 11:08 a.m. UTC
bb331573-a58a-4dff-a637-3851aa18f3c3	New York, United States	64.225.11.188	33576	Feb. 26, 2020, 9 a.m. UTC	Feb. 26, 2020, 9:14 a.m. UTC
632121fa-7ff2-43e1-9aac-50fca75a59e4	New York, United States	167.172.249.135	22974	Feb. 26, 2020, 8:37 a.m. UTC	Feb. 26, 2020, 8:37 a.m. UTC
186cab1-cefa-49a9-a534-f7efa0ea6e25	New York, United States	157.245.220.238	15575	Feb. 26, 2020, 7:19 a.m. UTC	Feb. 26, 2020, 7:20 a.m. UTC

Otimização

A etapa seguinte de otimização inclui a eliminação de duplicidades e redundâncias, assim como um encurtamento da quantidade de colunas. Essas modificações sobre a estrutura de dados não promoveram mudanças nos valores retornados, ou seja, o conteúdo resultado da captura permaneceu íntegro.

O primeiro passo do processo de tratamento consistiu em eliminar os registros repetidos. Para isso foi preciso utilizar um comando em forma de linguagem de pesquisa declarativa padrão para banco de dados relacional, conhecimento como Comandos *SQL*, sobre a base de dados PostgreSQL.

A seguinte instrução SQL selecionou apenas os valores distintos da coluna "ID" na tabela "Room". Como a coluna ID armazena o indicador do anúncio, ou seja, é um valor exclusivo e único para cada imóvel, é possível utilizar tal recurso para eliminar os demais registros duplicados para o mesmo anúncio. Nesse processo foram identificados 10.842 anúncios de imóveis na cidade de São Paulo.

```

1  SELECT DISTINCT ID
2    FROM Room
3   WHERE deleted = 0
4   AND survey_id = NNN

```

O segundo passo consistiu em eliminar colunas que tornassem prejudiciais para a etapa de interpretação, uma vez que cada ciclo de captura de dados retornou em média 300 colunas.

Finished	Results			
March 24, 2020, 2:05 a.m.	Airbnb_Listings.csv	23,219 Rows	260 Cols	92.37 MB
March 21, 2020, 8:49 p.m.	Airbnb_Listings.csv	23,251 Rows	260 Cols	92.5 MB
March 1, 2020, 6:08 p.m.	Airbnb_Listings.csv	24,431 Rows	342 Cols	100.96 MB
Feb. 27, 2020, 2:31 a.m.	Airbnb_Listings.csv	42,030 Rows	338 Cols	171.55 MB
Feb. 26, 2020, 8:08 a.m.	Airbnb_Listings.csv	24,570 Rows	337 Cols	99.86 MB
Feb. 26, 2020, 6:13 a.m.	Airbnb_Listings.csv	9,676 Rows	321 Cols	38.93 MB

Esse processo resultou numa base de dados mais enxuta, no que diz respeito à quantidade de colunas, somada a um número de registro adequado no qual foram desconsideradas as duplicidades e redundâncias contidas. Na imagem a seguir estão as colunas que foram utilizadas:

```

1  {
2      "ID" : "number",
3      "Bathrooms" : "number",
4      "Bedrooms" : "number",
5      "Beds" : "number",
6      "Guests" : "string",
7      "Superhost" : "boolean",
8      "Lat" : "number",
9      "Lng" : "number",
10     "Localized_city" : "string",
11     "Neighborhood" : "string",
12     "Name" : "string",
13     "Person_capacity" : "number",
14     "Property_type_id" : "number",
15     "Reviews_count" : "number",
16     "Room_and_property_type" : "string",
17     "Room_type_category" : "string",
18     "Room_type" : "string",
19     "Space_type" : "string",
20     "Star_rating" : "number",
21     "User.id" : "number",
22     "User.is_superhost" : "boolean",
23     "Avg_rating" : "number",
24     "Min_nights" : "number",
25     "Max_nights" : "number",
26     "Can_instant_book" : "boolean",
27     "Monthly_price_factor" : "number",
28     "Pricing" : "number"
29 }

```

Interpretação

Durante a etapa de interpretação, todo processo que resultou nas análises contidas neste trabalho, foram utilizadas as seguintes ferramentas:

- Data Studio do Google
- RStudio versão 1.2
- PostgreSQL

Cada uma dessas ferramentas ocupou diferentes funções no processo de interpretação. O PostgreSQL serviu de banco de dados, um repositório onde todos os dados necessários permaneceram armazenados. O Data Studio, por sua vez, foi utilizado como uma ferramenta de transformação de dados para visualização simplificada e manipulação gráfica. Ele foi aplicado para a construção dos gráficos de barra e tabelas.

Por último, o RStudio foi utilizado para as transformações mais complexas como a representação dos anúncios nos mapas.

O RStudio exigiu a instalação de alguns pacotes para permitir a plotagem sobre os mapas. São eles:

Nome	Descrição	Versão
Base	The R Base package	3.6.3
Datasets	The R Datasets package	3.6.3
Graphics	The R Graphics package	3.6.3
grDevices	The R Graphics Devices and Support Colours and Fonts	3.6.3
Methods	Formal Methods and Classes	3.6.3
Stats	The R Stats package	3.6.3
Utils	The R Utils package	3.6.3
Dplyr	A Grammar for Data Manipulation	0.8.5
ReadText	Import and Handling for Plain and Formatted Text Files	0.76
GGMap	Spatial Visualization with ggplot2	3.0.0
Geobr	Load Shapefiles of Official Spatial Data Sets of Brazil	1.3
SP	Classes and Methods for Spatial Data	1.4.1
Ggsn	North Symbols and Scale Bars for Maps Created with ggplot2 or ggmap	0.5.0
GGplot2	Create Elegant Data Visualization Using the Grammar of Graphics	3.3.0

Referências

ABRAINC. Incorporadoras miram Airbnb e lançam prédios de moradia temporária, 2019. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/mercado-imobiliario/2019/07/09/incorporadoras-miram-airbnb-e-lancam-predios-de-moradia-temporaria/>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

ABRAMOVAY, R. A Economia Híbrida do Século XXI. In: COSTA, E., AGUSTINI, G. (org.). *De baixo para cima*, Rio de Janeiro, ed.1, 2014, p. 104-132.

AIRBNB. Site Oficial: <<https://www.airbnb.com.br/about/about-us>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. Airbnb no Brasil: Atividade Econômica e Comunidade, 2017. Disponível em: <https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2017/06/EconomicReport_Brazil.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. Panorama da comunidade Airbnb Brasil, 2016. Disponível em: <https://www.airnbncitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb_Brazil_MiniReport_Portuguese_7-29-162.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. AirbnbCitizen Data, Mundo. Disponível em: <<https://www.airnbncitizen.com/data/#/en/>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. AirbnbCitizen Data, São Paulo. Disponível em: <<https://www.airnbncitizen.com/data/#/en/sao-paulo>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. AirbnbCitizen Data, Brasil. Disponível em: <<https://www.airnbncitizen.com/data/#/pt-PT/brazil>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. Quais as diferenças entre as hospedagens de longo e curto prazo? Airbnb Help home. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1354/what-are-some-differences-between-long-term-hosting-and-short-term-hosting>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. Os Impactos Econômicos do Compartilhamento de Espaços em cidades ao redor do mundo. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/economic-impact>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

_____. Airbnb comemora o marco de 500 milhões de chegadas de hóspedes, 2019a. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/airbnb-comemora-o-marco-de-500-milhoes-de-chegadas-de-hospedes/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Airbnb + Niido Partner to Support Home Sharing in Apartments, 2017. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/en-us/airbnb-niido-to-partner-to-support-home-sharing-in-apartments/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Airbnb Announces Intention to Become a Publicly-Traded Company During 2020, 2019b. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/airbnb-announces-intention-to-become-a-publicly-traded-company-during-2020/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Central de Ajuda Berlim. Disponível em: <airbnb.com.br/help/article/854/berlim>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. About Us. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/about-us/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Dados Gerais. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/pt/fast-facts/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

_____. Airbnb Announces Confidential Submission of Draft Registration Statement, Agosto 2020. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/airbnb-announces-confidential-submission-of-draft-registration-statement/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ALBUQUERQUE, N. Incorporadoras miram Airbnb e lançam prédios de moradia temporária. *Estadão*, 2019. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/incorporadoras-miram-airbnb-e-lancam-predios-de-moradia-temporaria/>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

ALVAREZ, I. A segregação como conteúdo da promoção do espaço. In: VASCONCELOS, P. A; CORREA, R.L. e PINTAUDI, S.M. (orgs). *A cidade contemporânea, segregação espacial*, São Paulo: Contexto, 2013.

_____. A produção de espaços financeirizados. In: O espaço e a metropolização: cotidiano e ação. Org: Álvaro Ferreira, João Rua e Regina Célia de Mattos. Ed 1. *Editora Consequência*, Rio de Janeiro, 2017, pp. 696 / pg. 241.

ALVES, G. Privação, justiça espacial e o direito à cidade. In: CARLOS, A.F.A.; ALVES, G.; PADUA, R.F. de (orgs). *Justiça espacial e o direito à cidade*, São Paulo: Contexto, 2017, p. 167-178.

APARTMENT BARCELONA. Site oficial: <https://www.apartmentbarcelona.com/>. Acesso em: 09 maio 2020.

BACH, T. Is Airbnb Ameliorating – or Exacerbating – Inequality in Cities?. *US News*, 2019. Disponível em: <<https://www.usnews.com/news/cities/articles/2019-05-02/airbnbs-controversial-impact-on-cities>>. Acesso em: 09 maio 2020.

BARRON, K; KUNG, E; PROSERPIO, D. The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb, 2020. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832>. Acesso em: 09 maio 2020.

BAKER, D. Don't by the sharing economy. *The Guardian*, 2014 Disponível em: <<https://www.theguardian.com/commentisfree/2014/may/27/airbnb-uber-taxes-regulation>>. Acesso em: 09 maio 2020.

BALAGO, R. Barcelona e Amsterdã testam ações para reduzir concentração de turistas. *Folha de São Paulo*, 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mundo/2019/11/barcelona-e-amsterda-testam-aco-es-para-reduzir-concentracao-de-turistas.shtml>>. Acesso em: 09 maio 2020.

BAVEREL, P. Paris perd des habitants: Airbnb pointé du doigt, Le Parisien. *Le Parisien*, 2017. Disponível em: <<http://www.leparisien.fr/paris-75004/paris-perd-des-habitants-la-faute-a-02-01-2017-6517389.php>>. Acesso em: 09 maio 2020.

BERNARDI, M. The impact of AirBnB on our cities: Gentrification and 'disneyfication', Labgov, 2018. Disponível em: <<https://labgov.city/theurbanmedialab/the-impact-of-airbnb-on-our-cities-gentrification-and-disneyfication-2-0/>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. *Revista Geographia*, v. 10, n. 19, 2008, p. 25-45.

_____. Renda da terra e capitalização em David Harvey. Notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária. *Espaço e Economia*, Revista Brasileira de Geografia Econômica, Ano IV, número 8, 2016. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/espacoeconomia/2273>>. Acesso em: 20 maio 2020.

BRENNER, R. O boom e a bolha. *Editora Record*, Rio de Janeiro, 2003, pp. 416.

BURGARELLI, R; RIBEIRO, B.; DUARTE, G. 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo. *Estadão Dados*, 2016. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,1-dos-donos-de-imoveis-concentra-45-do-valor-imobiliario-de-sao-paulo,10000069287>>. Acesso em: 20 maio 2020.

CARDOSO, T; LUNDY, M. Airbnb likely removed 31,000 homes from Canada's rental market, study finds. *The Globo and Mail*, 2019. Disponível em: <<https://www.theglobeandmail.com/canada/article-airbnb-likely-removed-31000-homes-from-canadas-rental-market-study/>>. Acesso em: 05 maio 2020.

CARDOSO, B.; FIRMINO, R. A uberização da Uber. *Lavits*, 2018. Disponível em: <<http://lavits.org/artigo-a-uberizacao-da-uber/?lang=pt>>. Acesso em: 09 maio 2020

CARLOS, A. F. A. A condição espacial. São Paulo: *Contexto*, 2011.

_____. Espaço tempo da vida cotidiana na metrópole. São Paulo: *FFLCH*, 2017.

_____. A condição espacial. *Contexto*, São Paulo, 2015a, p.159.

_____. êt al. Crise Urbana. *Contexto*, São Paulo, 2015b, p. 191.

CARMIEL, O. Brookfield Finds Common Ground With Airbnb in \$200 Million Deal. *Bloomberg*, 2017. Disponível em: <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-12-18/brookfield-finds-common-ground-with-airbnb-in-200-million-deal>>. Acesso em: 23 maio 2020.

CARROL, L. Airbnb, other home-sharing remove 1,000 homes from rental market, study says. *Ottawa Citizen*, 2019. Disponível em: <<https://ottawacitizen.com/business/local->

business/airbnb-other-home-sharing-remove-1000-homes-from-rental-market-study-says/>. Acesso em: 23 maio 2020.

CECCO, L.; WILLISHER, K. Airbnb faces backlash in Toronto and Paris. *The Guardian*, 2019. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/world/2019/nov/19/olympic-committee-deal-airbnb-angers-paris-authorities>>. Acesso em: 23 maio 2020.

CHESNAIS, F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS (org.) *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005, p. 35-68.

CHESNAIS, et al. *A finança Capitalista*. Alameda Editorial, São Paulo, 2010, p.348.

CLAMPET, J. The professionalization of Airbnb Hosts. *Skift*, 2014. Disponível em: <<https://skift.com/2014/05/30/the-professionalization-of-airbnb-hosts/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

CONTI, A. I Accidentally Uncovered a Nationwide Scam on Airbnb. *Vice*, 2019. Disponível em: <https://www.vice.com/en_uk/article/43k7z3/nationwide-fake-host-scam-on-airbnb>. Acesso em: 09 maio 2020.

COX, M. Airbnb y los falsos ‘anfitriones’: ¿qué esconde la compañía? *El País*, 2019. Disponível em: <https://retina.elpais.com/retina/2019/12/12/innovacion/1576159691_344895.html?fbclid=IwAR1mAPoWQwGa_FJHJL7ZO7raRYibrBogrG8dSplJc665UZEI6hvVaX0q3wc>. Acesso em: 09 maio 2020.

CRUNCH DATA BASE. Airbnb Funding Rounds. Disponível em: <https://www.crunchbase.com/organization/airbnb/funding_rounds/funding_rounds_list>. Acesso em: 09 jul. 2020.

CRAFT, Airbnb stock price, funding rounds, valuation and financials, 2018. Disponível em: <<https://craft.co/airbnb/metrics>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

DANTAS, M. The Financial Logic of Internet Platforms: The Turnover Time of Money at the Limit of Zero. *tripleC*, 17(1), Rio de Janeiro, 2019, p. 132-158. Disponível em: <<https://www.triple-c.at/index.php/tripleC/article/view/1088>>. Acesso em: 05 maio 2020.

DAVISON, N. & INFRANCA, J. The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law & Policy Review*, Boston, 2016, p.67.

DARDOT, P; LAVAL, C. A nova razão do mundo. *Boitempo*, São Paulo, 2016, pp.509.

DASHBOARD. How Much Is Airbnb Really Worth? Disponível em: <<http://dashboards.trefis.com/no-login-required/qC4zolzn?fromforbesandarticle=as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-looks-to-be-worth-at-least-38-billion>>. Acesso em: 05 maio 2020.

DIEGUES, L.; CUBAS, M.; TAKAHASHI, F. Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. *Folha de São Paulo*, 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml?fbclid=IwAR2CFYxFn7OcDIgIWtMOZkv5o5pSl-nIE7I3Dys00zTI8vtCVfpmRZtl0IA>>. Acesso em: 05 maio 2020.

DOS SANTOS, R. A intensificação da exploração da força de trabalho com a produção flexível: elementos para o debate. *O Social em Questão*, Ano XIV, nº 25/26, 2011. Disponível em: <http://osocialemquestao.ser.puc-rio.br/media/8_OSQ_25_26_Santos.pdf>. Acesso em: 09 maio 2020.

ESTADÃO. Airbnb diz que 53% dos anfitriões brasileiros alugam imóveis para obter renda extra, 2018. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Vida/noticia/2018/09/airbnb-diz-que-53-dos-anfitrioes-brasileiros-alugam-imoveis-para-obter-renda-extra.html>>. Acesso em: 23 maio 2020.

EL PAIS. Airbnb encarece la vivienda hasta un 19% y los alquileres un 7% en Barcelona, 2019. Disponível em: <https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/11/25/economia/1574709576_846814.html>. Acesso em: 09 maio 2020.

ELLIS, N. Uber e Lyft pioram trânsito e colocam mais carros na rua, dizem estudos. *Meio Bit*, 2018. Disponível em: <<https://meiobit.com/390399/transito-uber-lyft-mais-carros-na-rua-estudos/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

FAIRBNB. Disponível em: <<https://medium.com/fairbnb>>. Acesso em: 05 maio 2020.

FAIRWEATHER, C. The Sharing Economy as Primitive Accumulation: Locating the Political-Economic Position of the Capital-Extractive Sharing Economy, 2017. Disponível em: <<https://hpsj.journals.yorku.ca/index.php/hpsj/article/view/40227>>. Acesso em: 23 maio 2020.

FELD, B.; MENDELSON, J. Venture Deals: Be Smarter Than Your Lawyer and Venture Capitalist. *Ed. Wiley*, ed.3, 2011.

FERRÉ-SADURNÍ, L. Aluguel ilegal: empresa usou serviço da Airbnb para lucrar milhões em NY. *New York Times*, 2019. Disponível em: <<https://www.uol.com.br/tilt/noticias/nyt/2019/03/31/imperio-do-airbnb-empresa-lucra-milhoes-com-aluguel-ilegal-de-apartamentos.htm>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

FORBES. As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion, 2018. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/#30800c232741>>. Acesso em: 09 jul. 2020.

FRANCESCHI, P. Les logements touristiques de particuliers proposés par Interne. *Insee*, 2017. Disponível em: <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2589218>>. Acesso em: 05 maio 2020

FRAIBERGER, P.; SUNDARARAJAN, A. Peer-to-Peer Rental Markets in the Sharing Economy. *NYU Stern School of Business Research Paper*, Nova Iorque, 2017. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2574337> .Acesso em: 05 maio 2020.

FRENKEN, K. Smarter regulation for the sharing economy. *The Guardian*, 2015. Disponível em: < <https://www.theguardian.com/science/political-science/2015/may/20/smarter-regulation-for-the-sharing-economy>> .Acesso em: 05 maio 2020.

GABRIEL, M. Austin might be getting an “Airbnb tower”. *GritDaily*, 2019. Disponível em: <<https://gritdaily.com/airbnb-austin/>>. Acesso em: 05 maio 2020.

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

GARCIA-LÓPEZ, et al. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Institut d'Economia de Barcelona, Facultat d'Economia i Empresa, Universitat de Barcelona*, Espanha, 2019, p.37. Disponível em:

<<https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2019/07/2019-IEB-WorkingPaper-05-1.pdf>>.

Acesso em: 05 maio 2020.

GARATTONI, B. Berlim proíbe aluguel de apartamentos pelo Airbnb; multa é de 100 mil euros. *Abril*, 2016. Disponível em: < <https://super.abril.com.br/blog/bruno-garattoni/berlim-proibe-aluguel-de-apartamentos-pelo-airbnb-multa-e-de-100-mil-euros/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

GUTIÉRREZ, J.; GARCÍA-PALOMARES, J.; ROMANILLOS, G.; SALAS-OLMEDO, M. Airbnb in touristic cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodations in Barcelona. Madrid, 2017. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/304350722_The_eruption_of_Airbnb_in_tourist_cities_Comparing_spatial_patterns_of_hotels_and_peer-to-peer_accommodation_in_Barcelona>. Acesso em: 09 maio 2020.

GRESPLAN, J. A crise de sobreacumulação. *Crítica Marxista*, n.29,2009, p.11-17. Disponível em: <https://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/arquivos_biblioteca/dossie50dossie1.pdf>. Acesso em: 20 maio 2020.

G1. Reservas de Airbnb crescem 22% durante Olimpíadas do Rio, 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/olimpiadas/rio2016/noticia/2016/08/reservas-de-airbnb-crescem-22-durante-olimpiadas-do-rio.html>>. Acesso em: 09 maio 2020.

HALLDIS. Site oficial: <https://halldis.com/>. Acesso em: 09 maio 2020.

HABITAT CONSTRUTORA. Disponível em: <<https://grupohabitat.net/empreendimento/up-apartamentos-para-investimento-proximo-furb-blumenau/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

HARVEY, D. *Limitsto Capital*. Verso, Londres, 2006.

_____. O Novo Imperialismo. *Editora Loyola*, São Paulo, 2004, pp.201.

_____. A produção capitalista do espaço. *Editora Annablume*, São Paulo, 2005.

ING. O Airbnb tem um efeito ascendente significativo nos preços das casas em Amsterdã, 2016. Disponível em:

<https://www.ing.nl/nieuws/nieuws_en_persberichten/2016/04/airbnb_heeft_flink_opwaarts_effect_op_amsterdamse_huizenprijzen.html>. Acesso em: 05 maio 2020.

INSIDE AIRBNB. Site oficial: <<http://insideairbnb.com/>>. Acesso em: 25 jul. 2020.

JONES-JEFFERSON, J. Airbnb and the housing segment of the modern “Sharing Economy”: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking? *University of California: Hastings Constitutional law quarter*, São Francisco, v.42, 2015, p. 557- 576. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2624700>. Acesso em: 25 jul. 2020.

KALAMAR, A. Sharewashing is the new greenwashing. *Oped news*, 2013. Disponível em: <<https://www.opednews.com/articles/Sharewashing-is-the-New-Gr-by-Anthony-Kalamar-130513-834.html>>. Acesso em: 09 maio 2020.

KIRA, B., DE PAULA, P., ZANATTA, R. *Economia do compartilhamento e o direito*, São Paulo: Juruá, 2017. Disponível em: <http://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf>. Acesso em: 25 jul. 2020.

LAPAVITSAS, C. The financialization of capitalism ‘Profiting without producing. *City*, vol. 17, issue 6, Londres, 2013, p. 792-805. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/271752620_The_financialization_of_capitalism_'Profiting_without_producing'>. Acesso em: 20 maio 2020.

LEARY, J. I Read Airbnb Magazine So You Don’t Have To. *Jacobin Magazine*, 2019. Disponível em: <encurtador.com.br/rIUXZ>. Acesso em: 20 maio 2020.

LEDSOM, A. The Police Get Involved In Paris' War On Airbnb. *Forbes*, 2019. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2019/10/20/the-police-get-involved-in-paris-war-on-airbnb/?fbclid=IwAR2Y2q1hRjzwsZuSYsStFbN4XZIAqpAtzjWGJNSUVbY73kwem4LFhohYS28#33775804372f>>. Acesso em: 20 maio 2020.

_____. Airbnb And Its Second Largest Global Market; Can France Rein The Travel Giant In?. *Forbes*, 2019. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2019/10/06/airbnb-and-its-second-largest-global-market-can-france-rein-the-travel-giant-in/#1145632e7c89>>. Acesso em: 20 maio 2020.

LEFEBVRE, Henri. El Derecho a la Ciudad. Barcelona: *Península*, 1978, 4.a edição.

_____. A Revolução Urbana. Belo Horizonte: UFMG. 1999.

LEFÈVRE, R. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, E. (org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 95-116.

LE POINT. Paris se vide-t-elle de ses habitants, 2017. Disponível em: <<https://www.lepoint.fr/societe/paris-se-videt-il-de-ses-habitants-28-12-2017.php>>. Acesso em: 05 maio 2020.

LOS ANGELES TIME. Editorial: It took Los Angeles years to adopt rules for Airbnb. Don't delay them now, 2019. Disponível em: <<https://www.latimes.com/opinion/story/2019-10-15/los-angeles-airbnb-short-term-rentals-rules?fbclid=IwAR02qcdLJYKrHaRtj24VTM0SfzyGNOAcgLh0Pbovh5qmDV17Fm39BSWZQys>>. Acesso em: 05 maio 2020.

LUNDEN, I. Airbnb closes \$1B round at \$31B valuation, profitable as of 2H 2016, no plans for IPO. *Tech Crunch*, 2017. Disponível em: <<https://techcrunch.com/2017/03/09/airbnb-closes-1b-round-at-31b-valuation-profitable-as-of-2h-2016-no-plans-for-ipo/>>. Acesso em: 28 mar. 2020.

MARX, K. (1983). O Capital, Livro I, Tomos I e II. Abril cultural, São Paulo. 1867 – Coleção “Os Pensadores”.

_____. (1984). O Capital, Livro I, Tomos I e II. Abril Cultural, São Paulo. 1894 – Coleção “Os Pensadores”.

MOROZOV, E. Wall Street e Vale do Silício juntos: Resistir à uberização do mundo. *Le Monde Diplomatique*, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://diplomatique.org.br/resistir-a-uberizacao-do-mundo/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

NADAL, M. El estudio que demuestra que la llegada de Airbnb a las ciudades aumenta los alquileres. *El País* 2019. Disponível em: <https://retina.elpais.com/retina/2019/12/19/tendencias/1576771010_718549.html>. Acesso em: 09 maio 2020.

PARIS AUTREMENT. Site oficial: <https://www.parisautrement.com/fr/landing>. Acesso em: 09 maio 2020.

PAULANI, L. A Autonomização das Formas Verdadeiramente Sociais na Teoria de Marx: comentários sobre o dinheiro no capitalismo contemporâneo. *Economia*, 2011, v.12, n.1. Disponível em: <http://www.anpec.org.br/revista/vol12/vol12n1p49_70.pdf>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. In: *Estudos Avançados*, v.23, n. 66, 2009, p. 25-39.

_____. A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história. *Boletim de Economia e Política Internacional*, n.10, 2012, p.89-102.

_____. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Rev. Econ. Polit.*, vol.36, n.3, 2016, pp.514-535. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-31572016000300514&script=sci_abstract&lng=pt>. Acesso em: 09 maio 2020.

PORTE, S. Comment Airbnb a dépeuplé le centre de Paris. *Télégrama*, 2018. Disponível em: < <https://www.telerama.fr/sortir/comment-airbnb-a-depeuple-paris,153916.php>>. Acesso em: 05 maio 2020

PICASCIA, S.; ROMANO, A.; TEOBALDI, M. The airification of cities: making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy. *Conference: Annual Congress of the Association of European Schools of Planning - AESOP2017*, Lisboa, 2015. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/318707990_The_airification_of_cities_making_sense_of_the_impact_of_peer_to_peer_short_term_letting_on_urban_functions_and_economy>. Acesso em: 09 maio 2020.

PWC. The sharing economy- Consumer Intelligence Series, 2015. Disponível em: <<https://www.pwc.com/us/en/technology/publications/assets/pwc-consumer-intelligence-series-the-sharing-economy.pdf>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

QUAL IMÓVEL. Vitacon lança empreendimento preparado para Airbnb, 2017. Disponível em: <<http://www.revistaqualimovel.com.br/noticias/vitacon-lanca-empreendimento-preparado-para-airbnb>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

QUINTARELLI, S. Instruções para um futuro imaterial. *Editores Elefante*, São Paulo, 2019, pp.304.

RANCHORDAS, S. Does Sharing Mean Caring: Regulating innovation in the Sharing Economy. *Minnesota Journal of Law, Science & Technology*, Minnesota, 2015, p.45.

RIVEIRA, C. Menos Paris, mais Ubatuba: Airbnb cresce para além de cidades mais óbvias. *Exame*, 2019. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-tem-crescimento-para-alem-das-cidades-mais-obvias/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

RODRIGUES, R. Airbnb no Porto: “Quase mil propriedades são detidas por apenas 30 pessoas”. *JPN*, 2019. Disponível em: <<https://jpn.up.pt/2019/02/27/airbnb-no-porto-quase-mil-propriedades-sao-detidas-por-apenas-30-pessoas/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

ROLNIK, R.; SANTORO, P. Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. In: *Cad. Metrop*, São Paulo, v.19, n. 39, 2017, p. 407-431.

RUFINO, M. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço. *Editora Consequência*, In: O espaço e a metropolização: cotidiano e ação. Org: Álvaro Ferreira, João Rua e Regina Célia de Mattos. Ed 1, Rio de Janeiro, 2017, pp. 696 / pg. 213.

SALOMÃO, K. Por que esta construtora não irá vender nenhum apartamento neste prédio. *Exame*, 2018. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/negocios/por-que-esta-construtora-nao-ira-vender-nenhum-apartamento-neste-predio/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

_____. Para a Vitacon, quanto menor, melhor. *Exame*, 2019a. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/quanto-menor-melhor-2/?fbclid=IwAR0cJcKEEqKd2zJhTmW0rNH_3wWWHbE8DpfPa48yeBlmvvNuXoWVUV_GFDE>>. Acesso em: 23 maio 2020.

_____. Airbnb faz sucesso em São Paulo – e não só para viagens a trabalho, *Exame*, 2019b. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-faz-sucesso-em-sao-paulo-e-nao-so-para-viagens-a-trabalho/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

SAMAAN, R. Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. *Laane*, 2015. Disponível em: <<https://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/AirBnB-Final.pdf>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinâmicas territoriales, *Economía, Sociedad y Territorio*. vol. XVII, n. 54, 2017, pp. 367-397. Disponível em: < https://www.researchgate.net/publication/316624397_La_industria_financiera_y_los_fondos_inmobiliarios_en_Brasil_logicas_de_inversion_y_dinamicas_territoriales> Acesso em 05 mai 2020.

_____. Investidores financeiros no mercado imobiliário comercial: racionalidades decisórias e repercussões urbanas. In: SERPA, A.; CARLOS, A. F. A. (org.). *Geografia Urbana: desafios teóricos contemporâneos*. Salvador: EDUFBA, 2018. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/330204098_Investidores_financeiros_no_merc

ado_imobiliario_comercial_racionalidades_decisorias_e_repercussoes_urbanas> Acesso em 05 mai 2020.

_____. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *EURE*, vol.39, n.118, p.27-46 Santiago, 2013. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002>. Acesso em 05 mai 2020.

SCHNEIDERMAN, E. Airbnb in the city. *New York City Attorney General Report*, Nova Iorque, n.41, 2014. Disponível em: <<https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

SECOVI. Pesquisa do Mercado Imobiliário, 2020. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2020/arquivos/202002-pmi.pdf>>. Acesso em: 25 maio 2020.

SETIN INCORPORADORA. Residencial Downtown São Luís. Disponível em: <<https://www.setin.com.br/residencial/downtown-sao-luis-consolacao>>. Acesso em: 25 maio 2020.

SHARF, S. Airbnb Sues Miami Real Estate Developer It Once Gave Rights To Its Name. *Forbes*, 2020. Disponível em:<<https://www.forbes.com/sites/samanthasharf/2020/01/27/airbnb-sues-miami-real-estate-developer-it-once-gave-rights-to-its-name-niido-harvey-hernandez/#4aa53819db86>>. Acesso em: 23 maio 2020.

SCHOR, J. Debating the Sharing Economy. *Great Transition Initiative*, Boston, 2014, p.15.

SIMONI-SANTOS, C. O espaço da metrópole, o tempo dos velhos e a alienação urbana. *Estudos sobre Envelhecimento*, São Paulo, v.27, n.64, 2016, p.8-31.

_____. A gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação. *XIV Encontro Nacional da ANPUR*, Rio de Janeiro, 2011, p.21.

_____. A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. Tese de Doutorado. FFLCH, Universidade de São Paulo, São

Paulo, 2013. Disponível: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-28032013-122800/pt-br.php>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

_____. Dos negócios da cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço. IN: *revista CIDADES*, n. 5, 2006, p. 101 a 121.

_____. A fronteira Urbana: Urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil, Editora Annablume, São Paulo, 2015, pp. 361.

SIMONI-SANTOS, C.; SCANFELICI, D. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. In: *Cidades*, v.12, n. 20, 2015, p. 07-25.

SLEE, T. Uberização: a nova onda do trabalho precarizado. *Editora Elefante*, São Paulo, 2017, p.320.

_____. Site Oficial: <<http://tomslee.net/category/airbnb-data>>. Acesso em: 05 maio 2020.

STARTSE. Housi transforma o mercado imobiliário com conceito de moradia on demand, 2019. Disponível em:< <https://www.startse.com/noticia/startups/housi-mercado-imobiliario-moradia-on-demand>>. Acesso em: 05 maio 2020.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP - Espaço e Tempo*, São Paulo, n. 21, 2007, p. 15- 31. Traduzido por: Daniel de Mello Sanfelici.

SONDER. Site oficial: <https://www.sonder.com/about>. Acesso em 05 mai 2020.

SODERBERG, S. Debtfare States and the Poverty Industry. Money, Discipline and the Surplus Population. Routledge , Nova Iorque, 2014.

SRNICEK, N. Platform Capitalism. *Polity Press*; Cambridge, edição: 1, 2016, pp.120.

TAMBELLI, C. SmartCities: uma breve investigação crítica sobre os limites de uma narrativa contemporânea sobre cidades e tecnologia, 2018. Disponível em: <https://itsrio.org/wp-content/uploads/2018/03/clarice_tambelli_smartcity.pdf>. Acesso em: 09 maio 2020.

TAVOLARI, B. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: KIRA, B.; DE PAULA, P.; ZANATTA, R. (orgs) *Economia do compartilhamento e o direito*, São Paulo: Juruá, 2017, p. 259- 280. Disponível em: <http://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. *LabCidade*, 2019. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Podcast: Pela cidade. *LabCidade*, 2019.

TAIT, R. 'I'm a stranger in my own city': Prague takes on Airbnb to dam flood of tourists. *The Guardian*, 2020. Disponível em: <https://www.theguardian.com/environment/2020/feb/01/overwhelmed-prague-tries-to-limit-airbnb-to-curb-tourism?CMP=share_btn_fb&fbclid=IwAR2QtzGKHJ4ACp6O74ODO1JH1SgZYe80HL2lfd_-674s5HpXigwc_IL2KEA>. Acesso em: 09 maio 2020.

TELLO ROBIRA, R. Áreas metropolitanas, espaços colonizados. In: CARLOS A.F.A.; CARRETAS, C. (orgs) *Urbanização e mundialização*, São Paulo: Contexto, 2005, p. 9-20.

TEMPERTON, J. I stumbled across a huge Airbnb scam that's taking over London. *WIRED*, 2020. Disponível em: <<https://www.wired.co.uk/article/airbnb-scam-london>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Threats, fear and chaos: the messy fall of an Airbnb scam empire. *WIRED*, 2020. Disponível em: <<https://www.wired.co.uk/article/airbnb-scam-london-suspended>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. London's rental market is being flooded by bargain Airbnb listings. *WIRED*, 2020. Disponível em: <<https://www.wired.co.uk/article/airbnb-coronavirus-london>>. Acesso em: 09 maio 2020.

_____. Airbnb has devoured London – and here's the data that proves it. *WIRED*, 2020. Disponível em: <<https://www.wired.co.uk/article/airbnb-london-short-term-rentals>>. Acesso em: 09 maio 2020.

TERRA, A. Lógica Airbnb: como 'viajar como um local' muda até a paisagem das cidades. *UOL TAB*, 2019. Disponível em: <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2019/09/12/como-a-era-do-viajar-como-um-local-modifica-a-paisagem-das-cidades.htm?fbclid=IwAR2vuTtnGLPaS-oU-2asEUsXZptp-WebTomokLIUok4_Sl2Jvp6JTxgMxKY>. Acesso em: 09 maio 2020.

THE ECONOMIST. The sharing economy: All eyes on the sharing economy. *Technology Quarterly*, Inglaterra, 2013. Disponível em: <<http://www.economist.com/news/technology-quarterly/21572914-collaborative-consumption-technology-makes-it-easier-people-rent-items>>. Acesso em: 09 maio 2020.

THE LOCAL. Is Airbnb really driving families out of Paris?, 2019. Disponível em: <<https://www.thelocal.fr/20190704/focus-is-airbnb-really-driving-families-out-of-paris?fbclid=IwAR3U0v6o7JXOfJjhBBzqdIL9kXVtx7R1JAfrWa35M4OvFWn0qTlyQuurqCc>>. Acesso em: 09 maio 2020.

TOUCHITIDOU, S.; SILVA, A. AirBnb: Assalto a Atenas. *Euronews*, 2019. Disponível em: <<<https://pt.euronews.com/2019/02/19/airbnb-assalto-a-atenas>>>. Acesso em: 09 maio 2020.

UBER INVESTIDOR. Disponível em: <<https://investor.uber.com/financials/default.aspx>>. Acesso em: 09 maio 2020.

UOL TAB: Compartilhar o quê? Depois do boom, a economia da colaboração ainda tenta equilibrar lucro e idealismo. Disponível na íntegra em:< <https://tab.uol.com.br/mundo-compartilhado/#frases-1>>. Acesso em: 09 maio 2020.

VEEVE. Site oficial: <https://www.veeve.com/en-gb/>. Acesso em: 09 maio 2020.

VOLOCHKO, Danilo. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: CARLOS, A.F.A. (org) *Crise Urbana*, São Paulo: Contexto, 2015, p. 105-128.

WACHSMUTH, D; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 2018, p. 1147–1170. Disponível em:

<<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0308518X18778038#articleCitationDownloadContainer>>. Acesso em: 09 maio 2020.

WACHSMUTH, D; et al. The High Cost of Short-Term Rentals in New York City, 2018, Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning, McGill University. Disponível em: < <http://www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2018/01/High-Cost-Short-Term-Rentals.pdf>>. Acesso em: 09 maio 2020.

WACHSMUTH, D, KERRIGAN, D., COMBS, J. Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, School of Urban Planning, McGill University, Canada, 2019, pp.28. Disponível em: < <http://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-rentals-in-canada/short-term-rentals-in-canada.pdf>>. Acesso em: 09 maio 2020.

ZAITCHIK, A. Airbnb is driving up the rent in your urban neighborhood. *The Guardian*, 2016. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/commentisfree/2016/oct/17/airbnb-rent-unaffordable-elizabeth-warren-neighborhoods>>. Acesso em: 09 maio 2020.

ZALESKI, O. Airbnb Closes \$1 Billion Funding Round With War Chest for Growth. *Bloomberg*, 2017. Disponível em: <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-03-09/airbnb-closes-1-billion-funding-round-with-war-chest-for-growth>>. Acesso em: 09 maio 2020.

ZANOTELLI, C., FERREIRA, F. O espaço urbano e a renda da terra. *GeoTextos*, São Paulo, v. 10, n. 1, 2014, p. 35-58.

ZEE, R. The 'Airbnb effect': is it real, and what is it doing to a city like Amsterdam? *The Guardian*, Amsterdã, 2016. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2016/oct/06/the-airbnb-effect-amsterdam-fairbnb-property-prices-communities>>. Acesso em: 09 maio 2020.