

**Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" – Unesp
Curso de Bacharelado em Geografia**

Lucas Augusto Azevedo dos Santos

**Dinâmicas imobiliárias na plataforma Airbnb – caso do município de
Ubatuba (SP)**

Presidente Prudente

2024

Dinâmicas imobiliárias na plataforma Airbnb: caso do município de Ubatuba (SP)

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Bacharelado em
Geografia pela Universidade Estadual
Paulista "Júlio de Mesquita Filho" - UNESP,
campus de Presidente Prudente.

Discente

Lucas Augusto Azevedo dos
Santos

Orientador

Luciano Antonio Furini

PRESIDENTE PRUDENTE

2024

S237d

Santos, Lucas Augusto Azevedo dos

Dinâmicas imobiliárias na plataforma Airbnb : caso do município de Ubatuba (SP) / Lucas Augusto Azevedo dos Santos. -- Presidente Prudente, 2024

61 f. : il.

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Luciano Antonio Furini

1. Geografia urbana. 2. Cultura e turismo. 3. Economia. I. Título.

Lucas Augusto Azevedo dos Santos


Dinâmicas imobiliárias na plataforma Airbnb – caso do município de Ubatuba/SP

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, para obtenção do título de Bacharel em Geografia.


Área de Concentração:

Data da defesa: 05/12/2024


Banca Examinadora:

Documento assinado digitalmente
 **LUCIANO ANTONIO FURINI**
Data: 20/12/2024 10:55:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Luciano Antonio Furini
UNESP - Faculdade de Ciências e Tecnologia - Campus de Presidente Prudente

Documento assinado digitalmente
 **JOAO PEDRO TURINO SILVA**
Data: 19/12/2024 22:38:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Pedro Turino Silva

Documento assinado digitalmente
 **FELIPE CESAR AUGUSTO SILGUEIRO DOS SANT**
Data: 20/12/2024 09:52:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Felipe César Augusto Silgueiro dos Santos

Agradecimentos

Este trabalho é resultado de uma caminhada que não trilhei sozinho. Sou profundamente grato a todos aqueles que me apoiaram, incentivaram e inspiraram a seguir em frente. Primeiramente, gostaria de agradecer toda a minha família, tios, tias, avô, primos, primas, sobrinha e sobrinho, agradeço em especial minha mãe Maria Raquel e meus irmãos Luiz Paulo e Leandro que estão presentes na minha vida desde o início e sempre me incentivaram a estudar, trabalhar e buscar conquistar meus objetivos, agradeço imensamente vocês por todo o apoio, broncas e ensinamentos que fizeram com que me tornasse o homem que sou hoje.

Agradeço também minha companheira Carolina que esteve ao meu lado durante a elaboração deste trabalho e não me deixou desistir em nenhuma das vezes que pensei nisso, que me apoiou desde quando decidi escrever esta monografia e continua me incentivando todos os dias a ser uma pessoa melhor.

Não poderia deixar de agradecer aos meus amigos Luís Henrique, Jonas, Gabriel, Bruna, Vanessa, Guilherme, Thales, Raphael, Nicolas, Sebastião, Vinicius e Felonta que tornaram esse processo mais leve com suas companhias, as horas de risada e boas conversas, agradeço a todos pelo apoio, companheirismo e amizade. Sempre estarão em meu coração.

Também agradeço ao meu pai Paulo Pedro e minha avó Valderlis, que infelizmente já se foram e não estão aqui fisicamente para presenciar essa conquista, mas que com certeza estavam e estão acompanhando de outro plano todos os passos que trilhei nesse caminho até aqui.

Não poderia deixar de agradecer meu orientador, Luciano, por sempre ter sido tão paciente e aberto a me ensinar e me ajudar academicamente, agradeço também a instituição Unesp onde tive a oportunidade de estudar e ampliar meus conhecimentos.

Por fim, percebo que toda essa jornada não me transformou apenas academicamente, mas também como ser humano, aprendi a ser mais empático e a valorizar a presença de pessoas que amamos no nosso cotidiano, além de manter a determinação e não deixar os entraves da vida me abalarem.

EPÍGRAFE

*“Irmão,
Você não percebeu que você é o único
representante do seu sonho na face da Terra?
Se isso não fizer você correr, chapa
Eu não sei o que vai” (Leandro Roque de
Oliveira – “Emicida”)*

Resumo

Esta pesquisa teve por tema avaliar os possíveis impactos das dinâmicas imobiliárias da plataforma Airbnb em um município turístico brasileiro, Ubatuba (SP). A hipótese inicial foi a de que a presença de plataformas de aluguel de curto prazo influencia nas questões imobiliárias da cidade e em processos como turistificação, financeirização e a fragmentação socioespacial, além da influência do advento da economia compartilhada nessas dinâmicas. Para realizar a investigação utilizamos a coleta de dados online diretamente na plataforma, analisamos também documentos da prefeitura de Ubatuba, como o Plano Diretor e da secretaria municipal de turismo, bem como uma revisão bibliográfica. A partir desses procedimentos analisamos a concentração das locações do Airbnb no território, como a plataforma afeta a relação entre os usuários da plataforma e a variação dos preços dentro da plataforma, relacionando fatores como sazonalidade turística, oportunismo dos proprietários e a disponibilidade de comodidades no imóvel. Por fim, foi possível confirmar a hipótese inicial e alcançar alguns resultados como: a identificação do aumento do preço dos imóveis de uma forma mais intensa durante alta temporada, alterações nas relações entre proprietários e hóspedes, e a centralização que ocorre dentro da plataforma, não demonstrando a ideia de economia compartilhada na prática.

Palavras-chave: Airbnb; turistificação; financeirização; cidade; economia compartilhada; fragmentação socioespacial.

Abstract

This research focused on assessing the possible impacts of Airbnb's real estate dynamics in a Brazilian tourist municipality, Ubatuba (SP). The initial hypothesis was that the presence of short-term rental platforms influences the city's real estate issues and processes such as touristification, financialization, and socio-spatial fragmentation, as well as the role of the sharing economy in shaping these dynamics. To carry out the investigation, we collected online data directly from the platform, analyzed municipal documents from Ubatuba, such as the "plano diretor" and reports from the local tourism office, and conducted a literature review. Based on these procedures, we examined the concentration of Airbnb rentals in the area, the platform's effects on the relationship between users, and price variations within the platform. Factors such as tourist seasonality, property owners opportunism, and the availability of property amenities were also considered. Ultimately, the initial hypothesis was confirmed, and the research yielded several findings, including: the identification of a significant increase in property prices during the high season, changes in the relationships between property owners and guests, and a centralization trend within the platform, contradicting the practical application of the sharing economy concept.

Key-words: Airbnb, touristification, financialization, city, shared economy, socio-spatial fragmentation

Lista de figuras e gráficos

FIGURA 1	p. 13
FIGURA 2	p. 14
FIGURA 3	p. 18
FIGURA 4	p. 18
FIGURA 5	p. 23
FIGURA 6	p. 42
FIGURA 7	p. 42
FIGURA 8	p. 43
FIGURA 9	p. 43
FIGURA 10	p. 44
FIGURA 11	p. 44
FIGURA 12	p. 46
FIGURA 13	p. 49
FIGURA 14	p. 50
FIGURA 15	p. 51
FIGURA 16	p. 51
FIGURA 17	p. 52
FIGURA 18	p. 53
GRÁFICO 1	p. 38
GRÁFICO 2	p. 39
GRÁFICO 3	p. 40
GRÁFICO 4	p. 45

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	p. 11
1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	p. 13
2. OBJETIVOS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	p. 16
2. 1 Objetivos	p. 16
2. 2 Procedimentos metodológicos	p. 17
3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	p. 20
3.1 Quarta revolução industrial e a economia compartilhada	p. 20
3.2 Turistificação	p. 25
3.3 Financeirização das cidades	p. 30
3.4 Fragmentação socioespacial	p. 34
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	p. 38
4.1 Alterações nos valores das locações entre os meses de estudo	p. 38
4.2 Concentração das locações por distritos na cidade	p. 42
4.3 Análise de dados coletados na plataforma	p. 49
CONSIDERAÇÕES FINAIS	p. 55
REFERÊNCIAS	p. 58

Introdução

Na contemporaneidade, as transformações geográficas impulsionadas pela tecnologia têm redefinido inúmeras dinâmicas urbanas, especialmente no mercado imobiliário. Nesse contexto, o Airbnb desponta como uma plataforma inovadora, alterando em parte a forma como nos relacionamos com o espaço urbano. Porém, a ascensão do Airbnb também se desdobra em diversas questões geográficas complexas e multifacetadas que merecem ser observadas com mais atenção.

O Airbnb é um aplicativo que intermedia serviços de locação de imóveis em curta temporada, onde é possível acessar imóveis em diversas regiões do mundo e reservá-los facilmente, sem necessidade de contato direto com o proprietário. A ideia que originou o Airbnb era simples, os jovens Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk após se mudarem para São Francisco em 2007 decidiram colocar um colchão de ar na sua sala e criar uma acomodação ali, chamada “Air bed and Breakfast” (que significa, em tradução livre “Colchão de ar e Café da manhã”), certo tempo depois o nome foi alterado para Airbnb e hoje ultrapassa os R\$ 74 bilhões de valor de mercado (Fonte: Investing Brasil).

O presente trabalho analisa a dinâmica de oferta e procura da plataforma Airbnb e seus desdobramentos socioeconômicos e espaciais na cidade Ubatuba - SP sob uma perspectiva geográfica. Foram analisados os efeitos dessa plataforma de hospedagem nas configurações espaciais locais, levando em consideração não apenas aspectos socioeconômicos e espaciais, mas, também, o processo de funcionamento da plataforma.

A análise realizada busca explorar as dinâmicas de oferta e demanda dos imóveis na plataforma Airbnb em Ubatuba, especialmente comparando períodos de alta e baixa temporada turística. Durante meses de maior movimento, como férias e feriados, observa-se um aumento expressivo no fluxo turístico para diversas regiões, o que pode influenciar o comportamento dos anfitriões na plataforma, seja no preço das acomodações ou na disponibilidade, desta forma buscamos entender como isso ocorre em Ubatuba. Esse fenômeno sugere que a disponibilidade de imóveis varia de acordo com o fluxo turístico, afetando a oferta no município. Assim, o presente trabalho busca compreender como essas dinâmicas ocorrem de fato no aplicativo.

Foram elaborados gráficos e tabelas que apresentam a quantidade de imóveis disponíveis, classificados em casas, apartamentos e hotéis/pousadas, distribuídos conforme os distritos definidos pelo Plano Diretor de Ubatuba, buscando identificar as características das locações anunciadas no Airbnb.

A escolha da cidade de Ubatuba como recorte espacial deste trabalho está fundamentada em múltiplos fatores que dialogam tanto com aspectos empíricos quanto teóricos. Primeiramente, destaca-se a vivência pessoal com a plataforma Airbnb dentro do contexto da cidade, o que permitiu observar de perto suas dinâmicas e impactos no território. Além disso, Ubatuba é amplamente reconhecida como uma cidade cuja economia é estruturada em torno do turismo, um tipo de área urbana onde plataformas de locação de curto prazo, como o Airbnb, tendem a ter uma atuação expressiva devido à alta demanda por hospedagem temporária. Esse cenário favorece a análise de como o aplicativo se insere em um espaço marcado pela sazonalidade e pelas transformações no uso do solo urbano, características que tornam Ubatuba um exemplo relevante para compreender os impactos da turistificação e da financeirização no contexto brasileiro.

Ao contemplar os elementos geográficos, esta pesquisa busca contribuir para a compreensão das mudanças em andamento nos mercados imobiliários dessas localidades, oferecendo perspectivas úteis para gestores urbanos, planejadores territoriais e demais agentes comprometidos com o fomento de um desenvolvimento geográfico que tenha no horizonte justiça social e equidade.

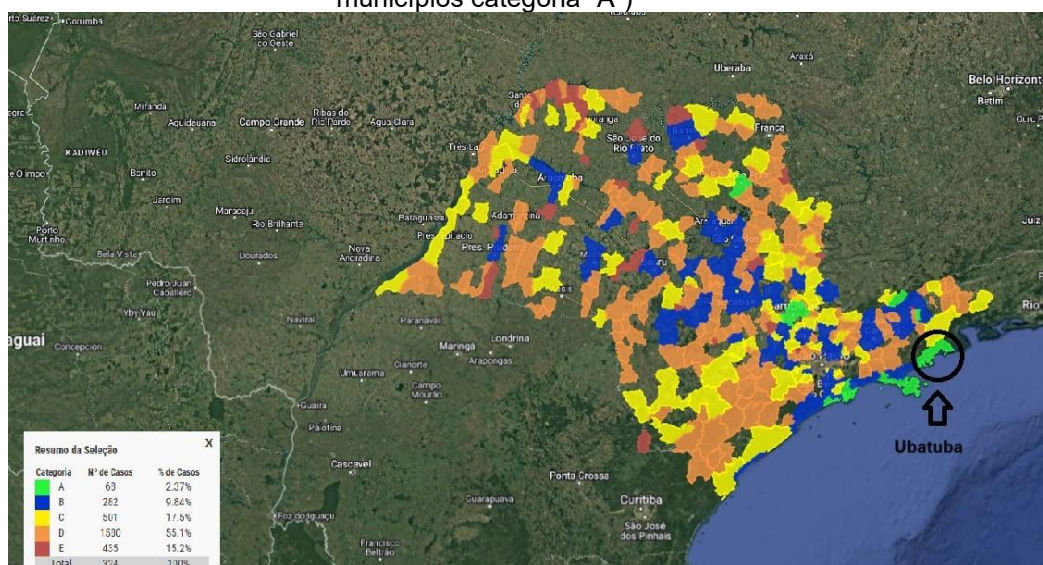
1. Caracterização da área de estudo

O município de Ubatuba está localizado no Litoral Norte do estado de São Paulo, sendo pertencente à mesorregião do Vale do Paraíba Paulista e à Microrregião de Caraguatatuba, o município, que ocupa uma área de 708 km² e possui uma população de 92.981 habitantes (IBGE - Censo 2022), tem no turismo sua principal atividade econômica, principalmente relacionado ao Sol e Praia, possuindo uma receita turística de R\$1.807.585,22 até o momento em 2024 (Portal da transparência – Comtur, 2024).

Ubatuba fica situada entre o Oceano Atlântico e a Serra do Mar, tendo uma topografia bem diversificada, seu clima predominante é o Tropical litorâneo, tendo alta umidade e temperatura média anual em torno de 24° C (Climatempo, 2024).

A cidade está classificada como categoria A de turismo pelo Painel SISMAPA (mapa.turismo.gov.br) tendo atividades turísticas em toda sua área, além disso, segundo relatório de atividades turísticas do MTur (Ministério do Turismo) no município existe 401 hospedagens registradas com 22086 leitos, porém somente 300 meios de hospedagem possuem cadastro no CADASTUR (sistema de cadastro de pessoas físicas e jurídicas que atuam no setor de turismo), nesse perspectiva, observou-se a existência de muitas locações relacionadas ao Airbnb, que possivelmente não estavam cadastradas no sistema. Como mostra a figura 1, Ubatuba é considerada uma cidade de turismo categoria A.

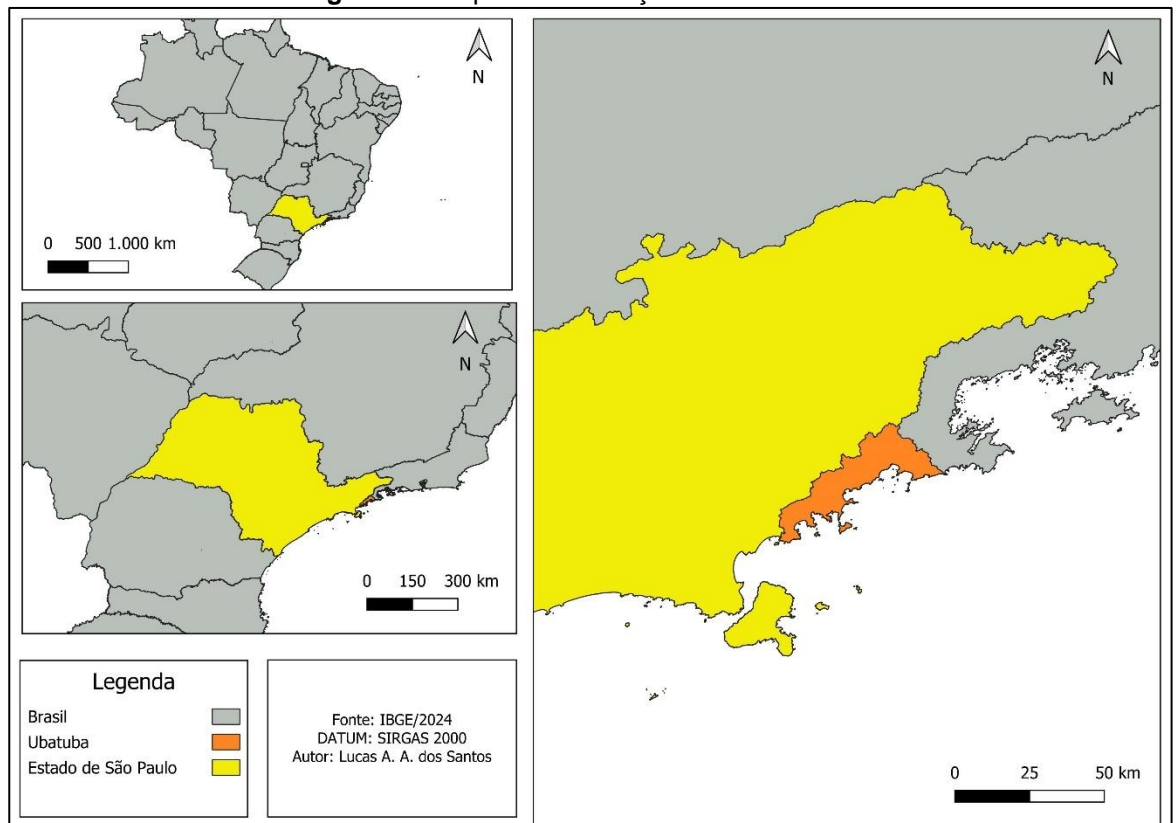
Figura 1 – Classificação do turismo pelo Painel SISMAPA (onde a cor verde aponta os municípios categoria "A")



Fonte: Painel SISMAPA (2024)

Segundo o relatório do MTur, o maior período de fluxo turístico na cidade está nos meses de dezembro e janeiro, período em que temos a chamada “alta temporada”, durante o verão brasileiro. A cidade de Ubatuba possui uma média de 19.546 empregos gerados no setor de hospedagem, algo que pode diminuir quando pensamos na baixa ou nula utilização de mão de obra nas hospedagens relacionadas ao Airbnb.

Figura 2 – Mapa da localização de Ubatuba



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

O município possui cerca de 83% de seu território no Parque Estadual da Serra do Mar (Alesp, 2010), sendo uma referência em conservação ambiental, abrigando também a Estação Ecológica de Tupinambás e a Área de Proteção Ambiental Marinha do Litoral Norte.

Ubatuba abriga 80 praias que estão distribuídas por 90 km de costa em seu território (IBGE, 2024), possuindo desde as mais calmas até as mais agitadas, dessa forma se tornando destino dos mais variados tipos de turistas.

O município é de grande importância ambiental e turística no estado de São Paulo, e se destaca pela beleza rica e natural presente na região, no entanto o município enfrenta o desafio de buscar desenvolvimento econômico e manter a

preservação ambiental em seu território, visando um desenvolvimento sustentável e o bem-estar de sua população.

Ubatuba ocupa um papel específico na rede urbana brasileira, caracterizando-se como uma cidade de porte médio, sendo categorizado como Centro sub-regional B (REGIC, 2018). A cidade está localizada em uma situação geográfica estratégica, ao longo da Rodovia Rio-Santos (BR-101), que conecta importantes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro. Esta localização fornece a Ubatuba um papel de importância na rede de fluxos regionais e nacionais, especialmente durante a alta temporada, quando o movimento turístico se intensifica.

Historicamente, Ubatuba apresentava uma economia voltada para a pesca e atividades agrícolas, principalmente na produção de aguardente, açúcar, fumo, anil e pesca de peixe salgado (IBGE cidades, 2024). No entanto, a partir das décadas de 1970 e 1980, houve uma reconfiguração econômica e urbana impulsionada pela expansão da infraestrutura rodoviária, que facilitou o acesso à cidade e transformou-a em um destino turístico de relevância no Estado de São Paulo. Como resultado, Ubatuba passou a desempenhar o papel de uma cidade de suporte turístico, com um crescente setor de serviços e infraestrutura urbana voltados para atender visitantes.

Hoje, Ubatuba articula-se na rede urbana brasileira não apenas como um ponto de conexão rodoviário, mas também como uma área de expansão residencial sazonal. A presença de plataformas digitais, como o Airbnb, tem impulsionado a turistificação, gerando novas dinâmicas de ocupação do solo e afetando o mercado imobiliário local. Assim, o papel de Ubatuba na rede urbana está em constante transformação, uma vez que a cidade equilibra sua função turística com desafios de urbanização e planejamento urbano sustentável.

2. Objetivos e procedimentos metodológicos

2.1 Objetivos

O presente trabalho tem como objetivo geral analisar a dinâmica de oferta e demanda da plataforma Airbnb e seus impactos socioeconômicos e espaciais na cidade de Ubatuba. A crescente utilização de plataformas de hospedagem online, como o Airbnb, tem alterado significativamente a forma como o turismo e o mercado imobiliário se articulam em destinos turísticos, e Ubatuba se apresenta como um caso relevante para este tipo de análise. A pesquisa, portanto, possibilitou aprofundar a compreensão sobre esses efeitos e as transformações geradas pela utilização do aplicativo.

Entre os objetivos específicos, a proposta foi investigar como se desenvolvem as dinâmicas de aluguel de imóveis pelo Airbnb em Ubatuba, incluindo a frequência e sazonalidade das locações, os tipos de imóveis mais procurados e as áreas da cidade que apresentam maior concentração de ofertas. Essas informações são essenciais para entender o papel do Airbnb no mercado imobiliário local e as possíveis pressões sobre o valor dos imóveis e o perfil de ocupação dos bairros.

Outro ponto abordado foi o comportamento dos usuários da plataforma. Neste sentido, o trabalho buscou identificar padrões de preferência e motivações dos hóspedes ao escolherem suas acomodações em Ubatuba. Isso incluiu a investigação de fatores como o tipo de experiência turística desejada, o preço das locações, a proximidade com locais de maior interesse e a percepção de segurança e conforto oferecida pelos imóveis. A compreensão dessas motivações pôde fornecer entendimentos sobre o perfil do público que utiliza a plataforma e como essas escolhas impactam a economia local.

Além disso, a pesquisa examinou as interações entre o Airbnb e o turismo de Ubatuba, explorando como a plataforma contribui para a oferta de acomodações e como ela se relaciona com as dinâmicas turísticas da cidade, como a sazonalidade e o fluxo de visitante. Com isso, espera-se traçar um panorama abrangente das consequências socioespaciais dessa forma de hospedagem em Ubatuba.

2. 2 Procedimentos metodológicos

Os procedimentos realizados no presente trabalho se iniciaram a partir de levantamento bibliográfico, e com a pesquisa no site do Airbnb, buscando compreender a disposição e tipificação das locações que estão anunciadas na plataforma na cidade de Ubatuba, nesse processo foi feita a busca no site utilizando os filtros disponibilizados no mesmo. A partir dos filtros as locações foram divididas em 3 tipos:

- Casa
- Apartamento
- Hotel/Pousada

A coleta foi realizada a partir da divisão dos distritos estabelecida pelo Plano Diretor da Cidade, dessa forma separamos os dados coletados da região entre as locações presentes na região do Distrito da Sede Municipal (região mais central) e as locações presentes nas demais regiões (Distrito Sul, Distrito Centro-Sul, Distrito Oeste e Distrito Norte).

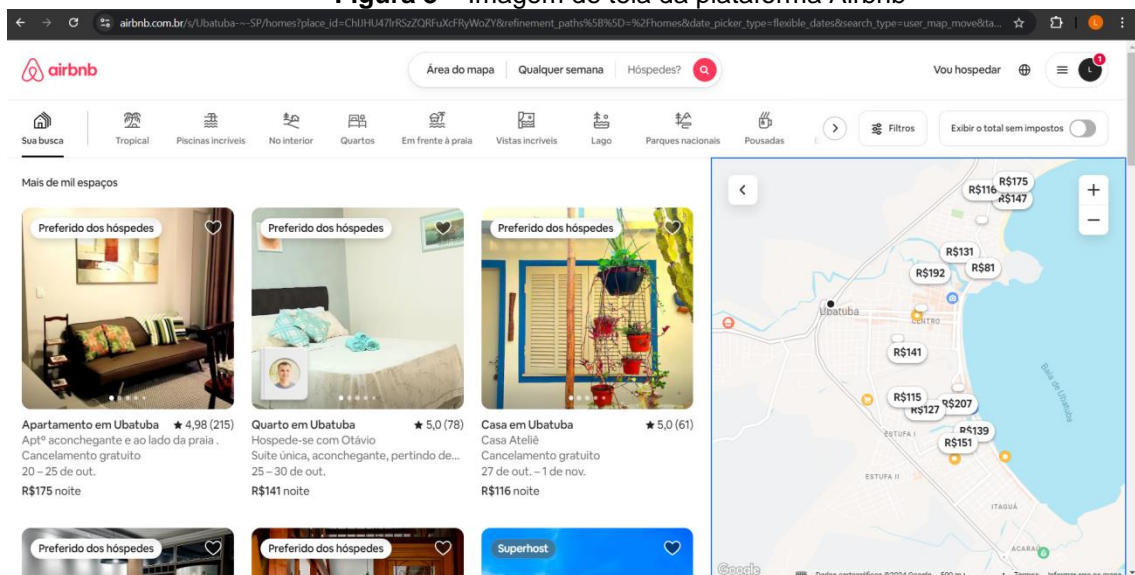
Na região central, coletamos os dados de todas as 15 locações que apareceram na primeira página após aplicar os filtros disponibilizados pelo site, já nas regiões mais afastadas coletamos de acordo com a disponibilidade de locações em cada um dos bairros (totalizando 45 na área central da cidade e mais 70 nas áreas afastadas do centro). Toda a coleta dos dados foi realizada entre os dias 15 de setembro e 15 de outubro de 2024, a partir deste recorte obteve-se dados como: Tipo e locação, preço (nos períodos do levantamento de dados [setembro/outubro] e de alta temporada [dezembro/janeiro]), as comodidades do local (que ficaram definidas em: Televisão, Ar-condicionado ou ventilador, Wi-fi, garagem e cozinha), o número de hóspedes, número de camas e de banheiros e a nota média de avaliação nos anúncios.

A escolha de utilizar apenas as comodidades mostradas anteriormente foi feita a partir da observação de comentários dentro da própria plataforma, onde foi notado quais eram as características de uma locação que eram mais elogiadas pelas pessoas que utilizaram o local, também quais foram as principais reclamações. Os comentários que estão presentes no trabalho foram escolhidos a partir de uma divisão de preços entre cada uma das categorias (Casas, Apartamentos e Hotel/Pousada), assim temos

uma seleção de comentários para a locação mais barata e mais cara de cada um de seus tipos, buscando estabelecer um padrão do que é mais procurado pelos usuários da plataforma.

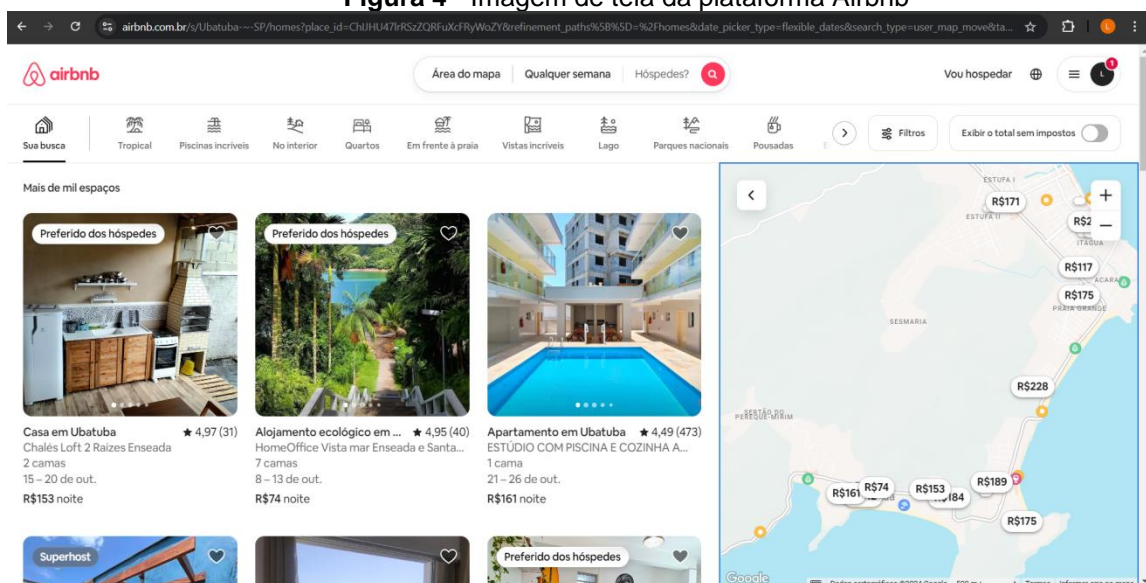
A partir dos recortes disponibilizados pelo site também foi feita uma análise da concentração de locações por região da cidade de Ubatuba, já que o site utiliza dados do google para possibilitar a procura das localizações por região, como mostram as imagens a seguir.

Figura 3 – Imagem de tela da plataforma Airbnb



Fonte: Airbnb.com (30 de setembro de 2024)

Figura 4 - Imagem de tela da plataforma Airbnb



Fonte: Airbnb.com (30 de setembro de 2024)

Arrastando o mouse no mapa ao lado direito da imagem é possível que o usuário busque em qual bairro ou região gostaria de ficar abrigado, assim encontrando os mais diferentes tipos de locação dentro da área de interesse. A partir dessa observação foi possível também elaborar uma tabela que mostra a concentração de locações disponíveis no Airbnb por áreas abrangidas por cada um dos distritos, sendo apresentadas a partir da divisão inicial (Apartamentos, casas e hotéis/pousadas).

Os dados organizados em tabela foram utilizados para a produção de gráficos e mapas que serão apresentados ao longo do trabalho, estes produtos evidenciaram um comparativo dos preços dos imóveis entre os dias em que pesquisa foi realizada e o período denominado de “alta temporada” de praia (que é quando a maior parte das pessoas vai à praia), além de mostrar a concentração das locações dentro da cidade de Ubatuba.

3. Fundamentação teórica

Nessa parte do trabalho buscamos evidenciar as ideias trabalhadas no desenvolvimento do mesmo, a partir de relações criadas com outros autores que foram fundamentais para a concretização desta pesquisa. Essas ideias foram muito importantes para embasar o trabalho e fomentar a abordagem sobre a plataforma Airbnb.

3.1 Quarta revolução industrial e a economia compartilhada

Para Sposito (2019, p. 28) “A quarta revolução industrial (ou indústria 4.0) caracteriza-se, em termos gerais, por novas descobertas que transformam a vida no planeta de maneira inexorável”, baseado nesta afirmação pode-se concluir que as mudanças causadas pela implantação de serviços baseados em aplicativos surgem para alterar as dinâmicas de acumulação capitalista, em geral maximizando e otimizando os processos a partir da inclusão de novas formas de interação, e com a questão imobiliária não seria diferente, pois o Airbnb surge como fator que acelera o tempo e relativiza as distâncias (pois aproxima usuários que estavam distantes de suas locações), constituindo temática relevante para as pesquisas geográficas.

As características da otimização proporcionada por estas novas modalidades remetem a alterações significativas, por exemplo, uma pessoa que planejava uma viagem antes da utilização do Airbnb precisava ligar em diversos lugares diferentes procurando estadia em seu destino, ou fechar algum plano com uma agência de viagens, agora tornou-se possível reservar uma casa sem falar diretamente com o proprietário, além disso existem pousadas e hotéis que anunciam seus quartos na plataforma, segundo Morgado (2011, p. 4) “Distância, escala, acessibilidade e conectividade são conceitos fundamentais em Geografia, e que têm sofrido uma reconceptualização com o advento da Era da Sociedade da Informação e da sociedade geoinformação.”

Klaus Schwab (2019) sustenta a ideia de 4ª Revolução Industrial a partir de três alterações vistas pelo autor durante sua análise, são elas: velocidade, amplitude e profundidade e impacto sistêmico.

Velocidade: ao contrário das revoluções industriais anteriores, esta evolui em um ritmo exponencial e não linear. Esse é o resultado do mundo multifacetado e profundamente interconectado em que vivemos; além disso, as novas tecnologias geram outras mais novas e cada vez mais qualificadas.

Amplitude e profundidade: ela tem a revolução digital como base e combina várias tecnologias, levando a mudanças de paradigma sem precedentes da economia, dos negócios, da sociedade e dos indivíduos. A revolução não está modificando apenas o “o que” e o “como” fazemos as coisas, mas também “quem” somos.

Impacto sistêmico: ela envolve a transformação de sistemas inteiros entre países e dentro deles, em empresas, indústrias e em toda sociedade. (SCHWAB, 2019, p. 13)

Para nossa análise pensamos na ideia de “Amplitude e profundidade”, na sociedade contemporânea capitalista e fortemente ligada ao consumo, aceitamos ser chamados como usuários, algo que pode tirar o sentido de quem somos e nos fazer ressignificar a própria personalidade, uma ideia quase filosófica do ser, que parece muito abstrata, mas para sair do “mundo das ideias” podemos identificar essa dinâmica no contexto da plataforma Airbnb, na qual, além de “usuários” as pessoas são divididas também entre hóspede e anfitrião. Isso coloca certa relação de personalidade na plataforma e de confusão entre o que é profissional e o que é pessoal, algo que será trabalhado mais adiante. Anfitrião, segundo o dicionário significa: “1) Aquele que recebe convidados em sua casa; dono da casa, host. 2) Aquele que oferece ou dirige uma festa ou um banquete. 3) Aquele que paga as despesas de uma festa ou refeição.” (Dicionário online Michaelis, 2024). Essas ideias podem trazer para quem anuncia um imóvel na plataforma uma ideia de protagonismo em relação às dinâmicas que ocorre ali, fazendo com que o “anfitrião” se defina dessa forma, ou até mesmo como um “empreendedor”

O crescimento da chamada “economia compartilhada” (ou “capitalismo de multidão”) se torna muito importante para a compreensão do fenômeno do Airbnb, isso se apresenta quando pensamos a ideia desse tipo de economia como uma forma de capitalismo descentralizado e baseado nas redes digitais, e que permite a troca de bens e serviços entre indivíduos sem utilização de meios tradicionais, para Arun Sundararajan (2019) a descrição do sistema de economia compartilhada passa por cinco características principais:

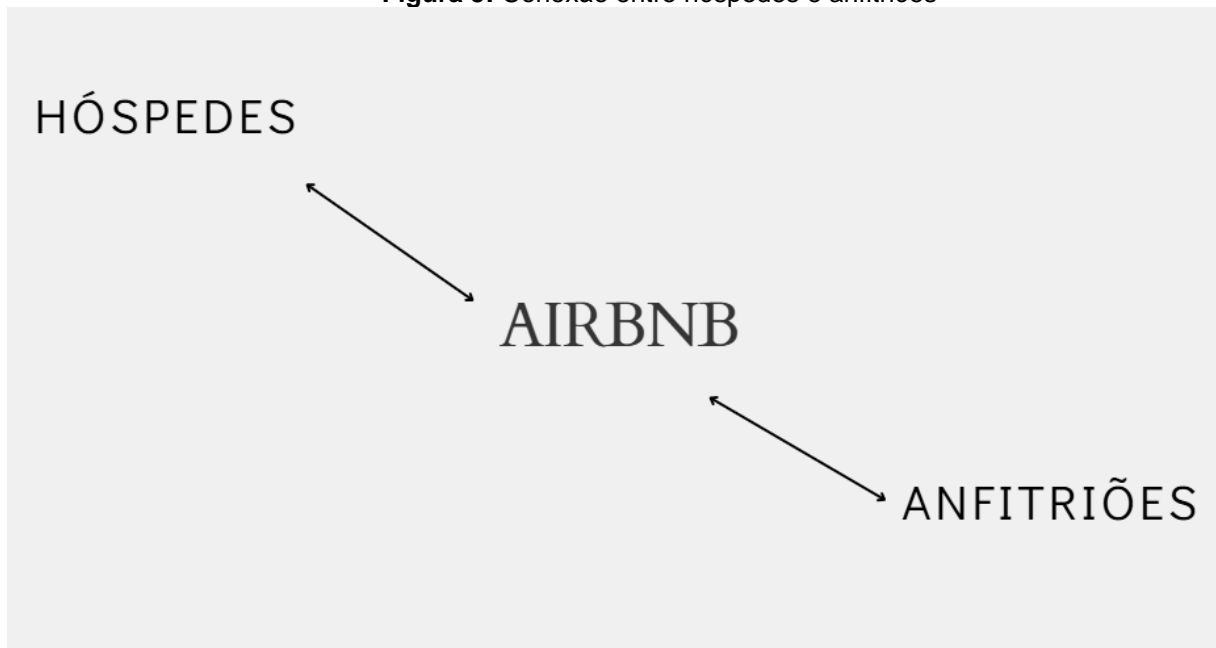
1) Amplamente voltado ao mercado: a economia compartilhada cria mercados que dão suporte às trocas de bens e ao surgimento de novos serviços, resultando em níveis potencialmente mais altos de atividade econômica. 2) Capital de alto impacto: a economia compartilhada abre novas oportunidades para que tudo seja utilizado em níveis mais próximos de sua plena capacidade, desde bens e habilidades até tempo e dinheiro. 3) Redes de multidão em vez de instituições ou hierarquias centralizadas: a oferta de capital e mão de obra surge da multidão descentralizada de indivíduos, em vez de agregados corporativos ou estatais. As trocas futuras podem ser mediadas por mercados distribuídos de multidão, em vez de terceiros centralizados. 4) Fronteiras pouco definidas entre o pessoal e o profissional: a oferta de mão de obra e a prestação de serviços comercializa e mensura atividades *peer-to-peer* (entre indivíduos), como dar carona ou emprestar dinheiro a alguém, atividades que eram anteriormente consideradas pessoais. 5) Fronteiras pouco definidas entre emprego pleno e casual, entre relação de trabalho com ou sem dependência, entre trabalho e lazer: muitos dos empregos de tempo integral estão sendo substituídos por contratos de prestação de serviços com variação dos níveis de carga horária, granularidade, dependência econômica e empreendedorismo. (SUNDARARAJAN, 2019, p. 62-63)

Para relacionar as características apresentadas por Sundararajan (2019) com a plataforma (Airbnb) utilizaremos os tópicos do 1 ao 4 do autor, pois evidenciam mais as relações com a economia compartilhada que estão presentes no aplicativo. O primeiro analisado será o 1) “Amplamente voltado ao mercado”, a partir dessa ideia podemos perceber como o Airbnb amplia o mercado de locação para curta temporada a partir do anúncio de imóveis em sua plataforma, pelos chamados “Anfitriões” (termo utilizado na plataforma para se referir aos proprietários de imóveis destinados à locação), podendo aumentar o potencial econômico de determinadas regiões pela facilidade de acesso a esses imóveis. Já na ideia de Capital de alto impacto (apresentada no tópico 2) temos a ideia de maximizar a utilização de bens e serviços para obtenção de lucro, isso ocorre a partir da utilização de imóveis que anteriormente poderiam estar vagos na cidade e que passam a se tornar fonte de renda para seus proprietários, assim se aproximando de sua plena capacidade de obtenção de lucro.

O tópico 3 traz a ideia de utilização de “Redes de multidão em vez de instituições ou hierarquias centralizadas”, algo que é evidente a partir das relações estabelecidas pelo Airbnb, a ideia de existir diversas pessoas que anunciam seus imóveis ao mesmo tempo (formando uma rede de locações) é contrária a ideia de utilização de hotéis e pousadas, onde temos as relações de instituições que dominavam determinado serviço. A importância do Airbnb nesse sistema de locações é tão relevante que mesmo os hotéis e pousadas anunciam também seus quartos e estadias na plataforma, buscando abranger ainda mais o mercado e competindo com as pessoas que anunciam seus imóveis. Evidentemente existem pessoas com

diversos imóveis anunciados na plataforma, obtendo lucro a partir da localização e outros fatores presentes no local, mas a ideia do aplicativo, de formar uma rede onde várias pessoas podem anunciar ao mesmo tempo seus imóveis vai ao encontro da formação das “Redes de multidão” do sistema. Assim, o Airbnb torna-se a conexão entre hóspedes e anfitriões.

Figura 5: Conexão entre hóspedes e anfitriões



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

A ideia de ter “Fronteiras pouco definidas entre o pessoal e o profissional” surge a partir da relação entre os anfitriões e os usuários na plataforma, pois além de alugar um bem os proprietários se tornam também prestadores de serviços, estando encarregados de resolver possíveis problemas que o usuário terá com o imóvel, essa relação se torna mais evidente adiante no trabalho, quando analisaremos alguns comentários coletados na plataforma.

Para Cocola-Gant e Gago (2021) não surgem aspectos de economia compartilhada dentro da plataforma Airbnb, mas sim existe um processo em que acontece a compra de habitações para locação, no qual diferentes atores investem nesse processo e passam a lucrar tendo diferentes imóveis. Para os pesquisadores essa dinâmica causa o afastamento de moradores e presença de turistas em locais que deveriam ser destinados para a habitação. Os autores ainda destacam o papel do estado nesse processo, em que a regulamentação de aplicativos como Airbnb ainda é algo muito difícil de se realizar.

Retratamos o Airbnb como um exemplo de gentrificação de 'buy-to-let' (Paccoud, 2017) em que os investidores compram propriedades e obtêm retornos por meio do mercado de STR, deslocando moradores com turistas. (Cocola-Gant e Gago, 2021, p. 1672)

“Buy-to-let” é aqui, a ideia de “comprar para alugar”, ou seja, relação na qual os imóveis são comprados já com a intenção de aluguel, sendo que a plataforma pode intensificar esse processo. Já o STR se refere a “Short-Term Rentals” que significa aluguel de curto prazo. Assim, a plataforma não funcionaria como a propaganda mostra, que seria com o anúncio de quartos ou imóveis que estão desocupados, mas tem algum proprietário, mas sim como uma lógica de investimento. Nessa lógica os investidores teriam posse de vários imóveis e anunciariam eles na plataforma, desse modo tendo um maior controle desse mercado e buscando um lucro cada vez maior, assim, os anúncios ficam cada vez mais centrados na mão daqueles que tem capital para realizar esses investimentos, contribuindo também para a especulação imobiliária.

3.2 Turistificação

Outro conceito abordado nas dinâmicas do Airbnb nas cidades turísticas é o de “turistificação” que segundo Fratucci (2007 *apud* Nicolas, 1989, p. 1) “implica na substituição da lógica da produção (esfera do trabalho) pela lógica do lazer (esfera do lazer)”. Com base nessa lógica das transformações causadas pelo e para o turismo o Airbnb entra como um fator importante, pois com o aumento da busca por imóveis para locação faz com que algumas pessoas transformem seus imóveis próprios em imóveis para locação em curta temporada. Esse processo causa alterações no espaço e na relação dos moradores com a cidade que são pertinentes para o estudo na Geografia e podem contribuir para o entendimento do espaço urbano e da fragmentação socioespacial, lógica que será discutida na seção 3.4.

A turistificação das cidades é um processo que vem transformando o espaço urbano de diversas formas, alterando as dinâmicas sociais, econômicas e culturais das comunidades. A turistificação não apenas adapta a cidade para o turismo, mas redefine o uso do espaço público e privado, influenciando diretamente a vida dos habitantes e as funções originais dos bairros. Ubatuba pode ser evidenciada como é um exemplo desse fenômeno no Brasil, pois, com sua oferta de belezas naturais, foi progressivamente transformada em um destino turístico popular, no entanto, os efeitos da chamada “turistificação” têm gerado, também, consequências complexas e problemáticas para os moradores, especialmente com a ascensão de plataformas de aluguel de curta temporada como o Airbnb.

A turistificação promove uma mudança no uso dos imóveis locais, onde residências antes utilizadas exclusivamente como moradias passaram a ser vistas como investimentos com potencial lucrativo. Isso se alinha ao conceito de produção capitalista do espaço apontado por Harvey (2005), pois a cidade ao tornar-se um produto turístico, tende a ser capturada pelo capital, moldada pelos interesses dos visitantes e investidores em detrimento das necessidades dos moradores locais. Este fenômeno caracteriza-se não apenas pela crescente presença de turistas, mas pela reestruturação da própria economia local, que passa a depender intensamente do turismo, resultando em uma concentração de capital em atividades relacionadas à lógica de receber visitantes, o que pode causar desarticulação da economia tradicional.

A valorização dos imóveis e a destinação de grande parte das residências para o aluguel de temporada acaba elevando os preços dos aluguéis, tornando o acesso à moradia mais difícil para a população local, pois a economia do turismo transforma áreas residenciais em zonas de locação de curta temporada, dificultando o acesso à habitação e incentivando a especulação imobiliária, essa afirmação será desenvolvida no decorrer do texto. Essa dinâmica, alimentada pelo Airbnb, gera uma competição entre os habitantes locais e os turistas por espaços antes acessíveis, causando a expulsão progressiva de moradores de bairros tradicionais, principalmente nas áreas mais próximas às praias e aos centros de visitação.

Conforme apontado por Harvey (2005), a transformação dos imóveis em ativos financeiros altera fundamentalmente o papel da cidade, que deixa de ser um local de habitação para tornar-se um espaço de consumo. Nesse contexto, Ubatuba sofre com uma reconfiguração urbana que altera o uso do solo e das edificações, consolidando uma tendência em que o valor imobiliário e as rendas associadas ao turismo superam as necessidades habitacionais dos moradores permanentes. Em um cenário global onde as plataformas digitais promovem a "economia compartilhada", surge a contradição de que os imóveis não são mais apenas mercadorias de compra e venda, mas ativos de alta liquidez e rentabilidade, voltados para o mercado de hospedagem temporária, em um ciclo de valorização que reforça a exclusão dos habitantes locais.

Este processo reflete a financeirização do espaço urbano, onde a cidade passa a ser gerida por uma lógica de lucro causando um processo de aumento do preço do aluguel tradicional a partir da diminuição da oferta de imóveis e aumento da demanda, segundo Grisdale (2021, p. 658), “[...]elas colocarão pressão ascendente nas taxas de aluguel de longo prazo, à medida que as unidades são retiradas do mercado convencional, ao mesmo tempo em que são licitadas em um nível globalizado de demanda. Em Ubatuba, essa prática é perceptível e esse efeito de reestruturação financeira, incentivado pelo Airbnb e outras plataformas de aluguel, contribui para a descaracterização das áreas urbanas, fazendo com que o turismo se torne a atividade preponderante e os moradores sejam deslocados para regiões periféricas com menor atratividade turística.

A intensa turistificação e a predominância do Airbnb também afetam a cultura local de Ubatuba, alterando as interações comunitárias e o estilo de vida dos moradores. Assim a chegada de turistas em massa e o uso constante dos imóveis para locação de curta temporada diluem as tradições locais, introduzindo um caráter

transitório ao que antes era um ambiente de convivência duradoura. Sean Grisdale, em seu estudo sobre aluguéis de curta duração em Toronto constatou que “a implicação teórica da gentrificação induzida por aluguéis de curto prazo é a substituição gradual de moradores locais por turistas e pela classe empresarial cosmopolita” (Grisdale, 2021, p. 658)

O processo de turistificação de Ubatuba tem suas raízes desde sua fundação em 1637, quando a cidade era voltada para atividades pesqueiras e comerciais. No final do século XIX, com a chegada da Estrada de Ferro Rio-São Paulo e a valorização das belezas naturais da região, a cidade começou a ser reconhecida como destino turístico. A partir da década de 1960, a expansão do turismo foi acelerada pela melhoria da infraestrutura, como estradas e serviços públicos, permitindo o aumento do fluxo de visitantes. A cidade passou a oferecer, além de residências e comércio local, uma variedade de acomodações temporárias, como pousadas e hotéis, para atender à demanda crescente.

Na atualidade, a turistificação de Ubatuba se manifesta pela reconfiguração urbana impulsionada pela atuação de plataformas como o Airbnb, que transforma imóveis residenciais em produtos turísticos. Esse fenômeno tem intensificado a valorização de áreas centrais e litorâneas, enquanto outras regiões periféricas enfrentam escassez de infraestrutura e desenvolvimento social. Assim, a cidade se vê diante de um ciclo de crescimento econômico impulsionado pelo turismo, mas que também traz desafios em termos de desigualdade espacial, preservação da identidade local e sustentabilidade no longo prazo. O processo de turistificação, portanto, reflete a adaptação de Ubatuba às demandas do mercado turístico, ao mesmo tempo que evidencia as tensões entre desenvolvimento econômico e equidade social.

A constante rotatividade de turistas enfraquece os laços comunitários e compromete o senso de pertencimento da população, que passa a lidar com um ambiente urbano moldado para atender visitantes. Em bairros tradicionalmente habitados por famílias locais, a transformação em áreas de alta concentração de turistas transforma práticas de convivência e altera as dinâmicas de segurança, limpeza e serviços, uma vez que a infraestrutura pública local passa a ser mais exigida durante a alta temporada, sem, no entanto, receber investimentos proporcionais.

Desta forma, o desenvolvimento de atividades focadas no turismo e a alta rotatividade de visitantes pode impulsionar um processo de gentrificação, em que a valorização excessiva de determinadas áreas desloca os antigos moradores e atrai

novos empreendimentos comerciais voltados para o atendimento dos turistas. Além disso, a predominância de serviços voltados ao turismo de temporada reforça a dependência econômica da cidade a uma atividade sazonal, que intensifica a vulnerabilidade de Ubatuba às flutuações do mercado e à diminuição da presença de turistas em períodos de baixa temporada, afetando o comércio e os empregos locais.

Como destacado, a turistificação também está relacionada ao processo de financeirização, e ambos os processos são acelerados pela presença Airbnb na cidade, tornando-se um grande desafio para o governo municipal. A regulação das plataformas de aluguel de curta temporada ainda enfrenta desafios muito grandes, uma vez que essas empresas têm forte poder de influência em decisões políticas, que visam consolidar seu modelo de negócios nas cidades em que atuam. De acordo com Grisdale (2021), empresas como o Airbnb buscam ter maior influência em decisões políticas e regulatórias para garantir que suas operações sejam mantidas, mesmo que às custas de uma cidade mais excludente para seus próprios habitantes. Este fator aumenta a dificuldade das prefeituras locais em criar formas para controlar e impor limites ao uso dos imóveis como ativos financeiros de curta duração, além de dificultar a implementação de políticas públicas que protejam o direito à habitação e garantam a sustentabilidade social e econômica do ambiente urbano.

Em Ubatuba, a regulação desse mercado é ainda mais complexa devido à economia local ser amplamente dependente do turismo. A criação de políticas que limitem os aluguéis temporários é desafiada pelo interesse econômico da própria população, que também depende das receitas geradas pelo turismo. No entanto, a ausência de medidas eficazes para diminuir os impactos gerados pela turistificação pode levar a um esvaziamento demográfico em algumas áreas e ao aumento da vulnerabilidade econômica de moradores.

Do ponto de vista da participação dos setores da atividade econômica no Produto Interno Bruto - PIB, nota-se, na figura abaixo, que do total de riquezas produzidas no Município, o setor da agropecuária participava, no período analisado, com cerca de 1% do total, enquanto os setores industriais e de serviços representavam, respectivamente, 13% e 85% do PIB do Município (em valores absolutos, R\$ 109.684 e R\$ 717.167). Vale lembrar que a alta representatividade do setor de serviços refere-se ao fato de que, neste setor, estão contempladas as atividades de turismo e comércio (Instituto Polis, 2020, p. 11)

Adicionalmente, o processo de turistificação em Ubatuba reflete o que Cocola-Gant e Gago (2021) descrevem em seu trabalho sobre os efeitos do turismo em Lisboa

como uma "urbanização voltada ao turismo", onde a cidade se torna uma mercadoria globalizada, oferecida a uma classe de consumidores temporários, que usufruem do espaço urbano sem contribuir para sua coesão social e estabilidade. Em outras palavras, Ubatuba deixa de ser uma cidade de moradores e passa a ser projetada para visitantes, onde a cultura local é adaptada para atender as expectativas e interesses dos turistas, em um ciclo de constante adaptação que subordina a identidade da cidade às demandas do mercado global.

A partir desses aspectos, é possível observar que a turistificação não afeta apenas as relações econômicas, mas também a forma como a cidade é vivida e percebida pelos moradores. Com o uso crescente dos imóveis para locações temporárias, o perfil de Ubatuba como cidade passa a se definir por um ritmo marcado pela alta temporada, quando as demandas por serviços e infraestrutura atingem o pico. A cidade, então, torna-se dependente da presença de turistas e do mercado de aluguel temporário para sustentar sua economia local, intensificando o ciclo de especulação imobiliária, desarticulação das relações comunitárias e fragilidade habitacional para os residentes. Considerando o contexto desses processos, o presente trabalho busca analisar as dinâmicas presentes no Airbnb e compreender os processos de turistificação a partir da plataforma.

3.3 Financeirização das cidades

Na lógica do Airbnb podemos perceber também o aparecimento de uma relação de “financeirização” da cidade, que seria um padrão de busca por enriquecimento, onde o dinheiro gera mais dinheiro.

[...]financeirização é aqui considerada como um padrão sistêmico de geração de riqueza que resulta na exacerbação da lógica da busca constante do processo em que o dinheiro é capaz de gerar mais dinheiro simultaneamente nas diferentes esferas, produtiva, comercial e financeira. (MELAZZO, 2021, p.4)

Essa lógica pode ser percebida nas dinâmicas do Airbnb quando pensamos no fato de que os donos e acionistas da plataforma não tem a necessidade de ser proprietários de um imóvel para lucrar com a locação de algum deles, mesmo que por curta temporada, além disso, na plataforma o imóvel se torna mercadoria, comercializada pelo seu dono, porém de uma forma totalmente diferente do que já estávamos acostumados. Nessa relação o espaço urbano e os imóveis se tornam objeto de comércio.

Ele sempre foi “marketable”. Porém, esse “marketable”, decorrente da propriedade privada desde o nascimento do capitalismo, se dava apenas em mercados locais, ou melhor, tomava a cidade como seu mercado de origem e de fim, circulando apenas nesta escala (em geral de maneira lenta). (Melazzo, 2021, p. 4)

De acordo com Melazzo (2021) a financeirização das cidades está associada à conversão dos imóveis em ativos financeiros, onde prevalece uma lógica orientada para a valorização do capital por meio da compra, construção e exploração para venda ou aluguel. Nessa perspectiva, os imóveis perdem seu caráter exclusivo de espaço de moradia ou uso cotidiano e passam a ser tratados como instrumentos de investimento, inseridos em uma dinâmica que prioriza a acumulação de riqueza e a especulação imobiliária.

Entretanto, plataformas como o Airbnb podem intensificar esses processos já existentes ao criar formas de exploração dos imóveis, especialmente por meio da locação de curta temporada. Essa modalidade de aluguel, voltada ao mercado turístico, acelera a valorização especulativa e amplia o interesse de investidores em áreas estratégicas das cidades, como regiões centrais e litorâneas. Assim, o Airbnb

reforça a lógica de financeirização ao potencializar a rentabilidade dos imóveis em curto prazo, desviando seu uso original e contribuindo para a reorganização do espaço urbano em função das demandas do turismo e do mercado global.

Com isso, podemos identificar duas novas mudanças principais que ocorrem nas relações a partir do aplicativo: a) O imóvel não tem mais apenas a cidade como mercado de origem e fim, pois ela irá circular em diversas outras escalas (a partir do momento que o aplicativo liga pessoas à qualquer imóvel anunciado no mundo inteiro); b) Agora as relações ocorrem de maneira mais acelerada, pois em questão de poucos minutos se consegue alugar um imóvel para passar o fim de semana em qualquer lugar do mundo, algo que antes demoraria muito mais.

O processo de financeirização das cidades também pode influenciar em diversas questões do próprio estado e de suas regulamentações, os grandes investimentos trazidos pelas empresas que dominam o mercado e a “economia compartilhada” (como Airbnb) aplicam grandes investimentos buscando desenvolver sua plataforma e obter e influenciar as regulamentações das cidades em que elas se aplicam.

Em outro estudo de caso sobre a Airbnb, Grisdale (2021) abordou que há um potencial significativo para que a cultura e o caráter de bairros em que os aluguéis de curto prazo foram expandidos pela plataforma sejam reestruturados pelo capital financeiro (consciente dos maiores retornos possíveis pelo aluguel de curto prazo) em destinos turísticos cada vez mais planejados, em vez de lugares para se viver. Este autor, também destaca as enormes quantias de dinheiro que a empresa vem investindo em branding e lobby para desafiar e influenciar questões regulatórias e também para produzir uma nova cultura de turismo sobre a qual a plataforma é cada vez mais dominante. (Saltorato e Silva, 2024, p. 40)

Podemos perceber dentro da própria plataforma a grande influência na escolha dos chamados “hóspedes”, onde desde início temos classificações de “anfitriões”, ordem em que aparecem as locações, e os possíveis acessos a locais turísticos, algo que pode influenciar inclusive na vivência da cidade daquela pessoa. Além disso, a ideia de atribuir avaliações às locações e aos anfitriões transforma a plataforma num âmbito de grande disputa por “clientes”, onde os “anfitriões” farão de tudo para atender as demandas dos seus “hóspedes”. Cocola-Gant e Gago (2019) destacam:

O argumento aqui é que o Airbnb oferece um novo mecanismo para a financeirização da habitação porque fornece um instrumento adicional para tornar o investimento em imóveis residenciais cada vez mais flexível e lucrativo[...] autores sugerem que, desde a reestruturação capitalista pós-2008, os investidores implementaram novas estratégias que levaram à substituição da financeirização da habitação com base no modelo de compra para venda pelo investimento no mercado de compra para locação. (Cocola-Gant e Gago, 2019, p. 1674)

Dessa forma, o Airbnb tem um papel importante nesse processo de financeirização das cidades, porque cria um modelo de negócio globalizado, onde podemos acessar imóveis em diferentes países a partir da plataforma e realizar reservas sem muita burocracia, inserindo assim esse aluguel de moradias em um mercado global, com isso o crescimento da plataforma possibilita uma maior flexibilização desse mercado e ampliação do alcance das locações. Para Cocola-Gant e Gago (2019, p. 1674) “Por meio do Airbnb, os proprietários alcançam facilmente um mercado global que está disposto a pagar aluguéis altos por estadias curtas, tornando esse setor cada vez mais lucrativo.”

O uso da plataforma e a mudança da característica de imóveis de aluguel de longo prazo para aluguel de curto prazo também promove diversas vantagens aos proprietários, assim tornando o processo mais lucrativo e fácil para os anfitriões. Questões como o lucro obtido a partir das locações, facilidade de retomar os imóveis, o fornecimento de meios de pagamento, marketing, reduzindo assim os custos de produção e aumentando seu lucro (Cocola-Gant e Gago, 2019)

Antes tínhamos um mercado imobiliário mais voltado a escala local (Melazzo, 2021), depois de um certo período ocorre a substituição da lógica de compra e venda de imóveis pela lógica de comprar para alugar ou “buy-to-let” (Paccoud, 2017), principalmente após a crise de 2008, e por fim o Airbnb surge como uma plataforma que acelera esses processos, pois como foi dito anteriormente a plataforma possibilita a entrada ainda maior dos imóveis em um mercado globalizado de locação de curta temporada voltada ao turismo.

O processo de financeirização das cidades já está em curso antes da chegada de plataformas como o Airbnb, mas a atuação dessa ferramenta intensifica e amplia sua escala. A financeirização, marcada pela transformação de habitações em ativos financeiros, encontra no Airbnb um catalisador que acelera a mercantilização desses imóveis, reforçando sua inserção em mercados especulativos. Por meio da plataforma, residências que já estavam sujeitas à lógica da acumulação capitalista

passam a integrar um mercado mais dinâmico e volátil, onde sua valorização é influenciada por fatores como sazonalidade turística e demanda internacional. Dessa forma, o Airbnb não cria o processo especulativo, mas o potencializa, contribuindo para que a financeirização urbana alcance uma escala ainda maior e mais intensa.

3.4 Fragmentação socioespacial

A fragmentação socioespacial é um conceito essencial para entender as divisões e a reorganização dos espaços urbanos no capitalismo contemporâneo, e seu impacto é amplificado pela intensificação do turismo e pela expansão da economia compartilhada, que remodelam áreas inteiras em função de interesses econômicos específicos. Sposito e Sposito (2020) identificam que a fragmentação é um processo complexo de desarticulação do espaço urbano que resulta em segregação e exclusão, com a criação de zonas com diferentes níveis de infraestrutura e acesso a serviços.

Esse fenômeno ocorre devido à valorização imobiliária desigual e à competição entre áreas urbanas, o que acaba transformando as cidades em mosaicos, onde as condições de vida e as oportunidades são determinadas pelo valor econômico atribuído a cada área (Sposito; Góes, 2013). A fragmentação, portanto, resulta não apenas em diferenças econômicas, mas também em divisões físicas, sociais e simbólicas que reforçam desigualdades entre os territórios.

A intensificação da fragmentação socioespacial nas cidades turísticas está fortemente ligada ao uso do solo orientado pelo mercado, que, segundo Corrêa (2000) e Prévôt-Schapira e Pineda (2008), gera uma competição que acirra a segregação, privilegiando certas áreas em detrimento de outras. Esse fenômeno ocorre pela valorização desigual das áreas, onde regiões de maior interesse turístico ou imobiliário recebem investimentos enquanto outras, de menor valorização, são negligenciadas.

Em cidades voltadas para o turismo de sol e praia, áreas próximas ao litoral ou com vistas privilegiadas tendem a ser mais valorizadas e ocupadas por turistas, enquanto zonas periféricas permanecem com menor infraestrutura e serviços, remetendo a aspectos do processo de fragmentação no cotidiano dos habitantes locais. Segundo Sposito e Góes (2013), a fragmentação transcende a esfera econômica e assume contornos físicos, sociais e simbólicos. A dimensão física refere-se à própria segregação espacial, onde barreiras físicas, como condomínios e zonas comerciais exclusivas, separam grupos sociais; a dimensão social está relacionada à exclusão de pessoas que não podem arcar com o custo elevado de moradia em áreas valorizadas, sendo deslocadas para a periferia; já a dimensão simbólica envolve a construção de identidades e status para cada espaço urbano, o que reforça as diferenças e hierarquias entre as áreas da cidade.

No contexto do turismo, a fragmentação é ainda mais acentuada pela economia compartilhada e pelo uso de plataformas como o Airbnb, que facilitam a ocupação temporária e contribuem para a valorização desigual do espaço urbano. Sundararajan (2019) aponta que a lógica do Airbnb, parte do "capitalismo de multidão" (ou economia compartilhada), que permite que propriedades comuns se transformem em instrumentos de geração de renda através da locação para turistas, o que altera a dinâmica das áreas residenciais. Esse modelo cria formas de valorização concentradas em zonas de maior atratividade turística, que se tornam inacessíveis para a população local devido ao aumento dos preços de aluguel e de imóveis. Esse fenômeno acarreta a exclusão dos residentes, que são deslocados para áreas menos valorizadas e com menor infraestrutura, dificultando seu acesso ao centro urbano e aos serviços essenciais.

A fragmentação socioespacial é um processo complexo que ocorre em várias dimensões, conforme indicado por Sposito e Sposito (2020), e que se manifesta de forma marcante em cidades com alta demanda turística. A atuação de plataformas de aluguel temporário, como o Airbnb, apropria-se das áreas já estabelecidas como centrais na cidade, intensificando os processos de valorização imobiliária e concentração de demanda turística nessas regiões. Em vez de criar centralidades, o Airbnb reforça as dinâmicas preexistentes, direcionando turistas e investimentos para zonas de alta atratividade, já dotadas de infraestrutura e serviços adequados. Esse movimento acentua os processos de fragmentação e diferenciação socioespacial (distribuição desigual de recursos, serviços e oportunidades no espaço urbano), enquanto regiões periféricas permanecem marginalizadas, com pouca infraestrutura e reduzido interesse do mercado, ampliando as desigualdades urbanas.

Segundo Prévôt-Schapira e Pineda (2008), essa diferenciação espacial cria zonas de exclusão, nas quais o acesso aos benefícios urbanos é restrito a determinados grupos econômicos. Assim a relação com o turismo se emprega no fato de que a população local enfrenta dificuldades para competir com a demanda turística. A fragmentação, portanto, gera uma cidade compartimentada, onde as oportunidades e a qualidade de vida variam de acordo com o valor econômico de cada área.

A lógica da segregação e da exclusão reforça o efeito da fragmentação socioespacial, criando divisões significativas no acesso a recursos e oportunidades dentro das cidades. Ao criar zonas destinadas ao turismo, plataformas como o Airbnb indiretamente transformam áreas residenciais em espaços de consumo temporário, o

que pode acentuar a desigualdade e limitar o acesso aos serviços urbanos para os habitantes locais. Em cidades turísticas, essa dinâmica pode comparecer em certas áreas, pois a demanda por locações temporárias atrai investimentos para determinadas áreas, concentrando infraestrutura e serviços nessas zonas e deixando outras partes da cidade carentes de investimento. Na Quarta Revolução Industrial (Schwab, 2019), as tecnologias digitais possibilitam o acesso direto ao espaço urbano por turistas e empreendedores, promovendo uma conectividade que facilita a ocupação e o consumo das áreas centrais. No entanto, essa acessibilidade ampliada pode reforçar o processo de fragmentação.

Além disso, o Airbnb impacta a ocupação das áreas centrais ao promover uma economia que exclui a população de baixa renda das zonas de maior valor, onde os preços de aluguel são elevados e não compatíveis com o poder aquisitivo dos moradores locais. Esse processo de exclusão evidencia a fragmentação socioespacial como um fenômeno de múltiplas dimensões, que reflete tanto desigualdades econômicas quanto diferenças na infraestrutura urbana e no acesso aos serviços. A segregação, como observado por Sposito e Góes (2013), também ocorre nas esferas social e simbólica, onde áreas de alto valor passam a ser representativas de status e prestígio, enquanto as periferias, com menor infraestrutura e oportunidades, permanecem desvalorizadas e marginalizadas.

Como evidenciado pelas análises de Sposito e Sposito (2020), Sundararajan (2019) e Prévôt-Schapira e Pineda (2008), a fragmentação é um fenômeno multidimensional que reflete a lógica de exclusão e desigualdade do capitalismo contemporâneo. As políticas de planejamento urbano devem, portanto, considerar as complexidades e os impactos desse processo, promovendo estratégias que garantam o acesso equitativo ao espaço urbano e preservem o direito à cidade para todos os habitantes, independentemente de seu poder aquisitivo.

Dessa forma, o Airbnb não inaugura processos de fragmentação socioespacial, mas opera como um catalisador que potencializa e se apropria das dinâmicas fragmentadas já existentes na cidade. Essa plataforma atua dentro de uma lógica neoliberal de apropriação e mercantilização dos espaços urbanos, direcionando seu funcionamento para áreas previamente marcadas por desigualdades estruturais, como a segregação habitacional e a concentração de infraestrutura turística em determinados territórios. Assim, a presença do Airbnb intensifica as assimetrias espaciais ao concentrar investimentos e fluxos turísticos em áreas valorizadas,

enquanto marginaliza outras zonas urbanas menos atrativas para o mercado, exacerbando as desigualdades preexistentes ao invés de criar.

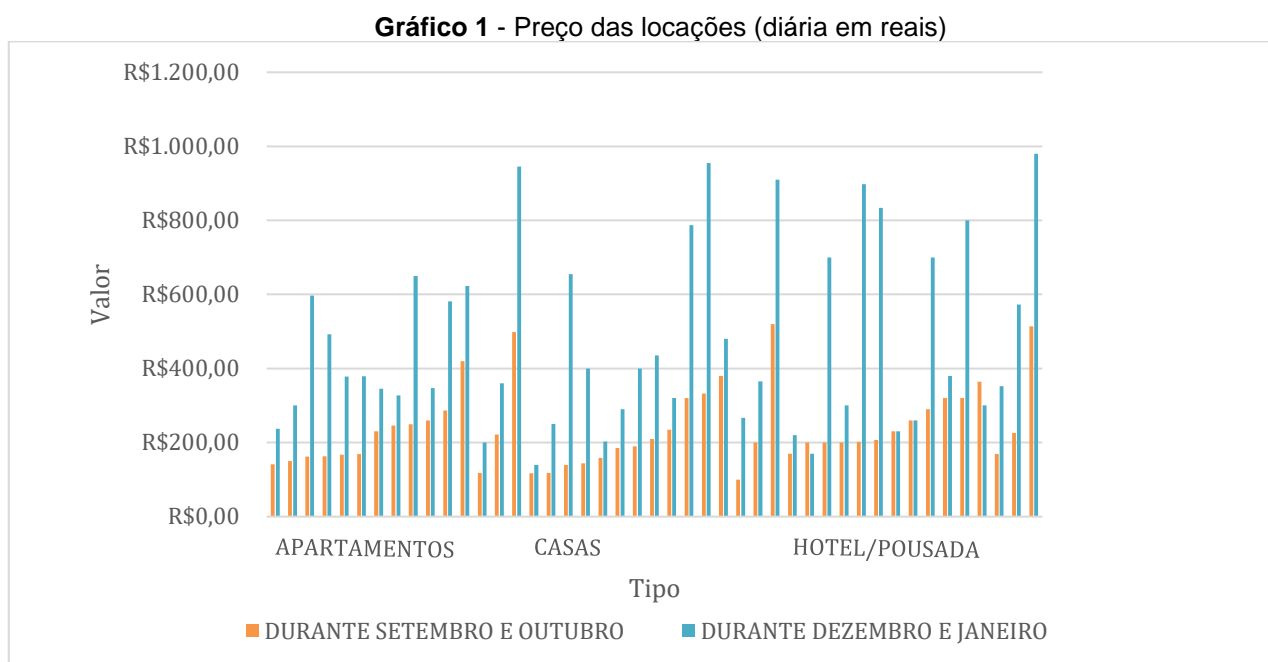
4. Resultados e discussão

Nesse tópico do trabalho estarão apresentadas de análises dos produtos obtidos feitas a partir do que foi apresentado na fundamentação teórica e nos demais tópicos anteriores, buscando assim relacionar teoria e prática para obter as melhores conclusões possíveis.

4.1 Alterações nos valores das locações entre os meses de estudo

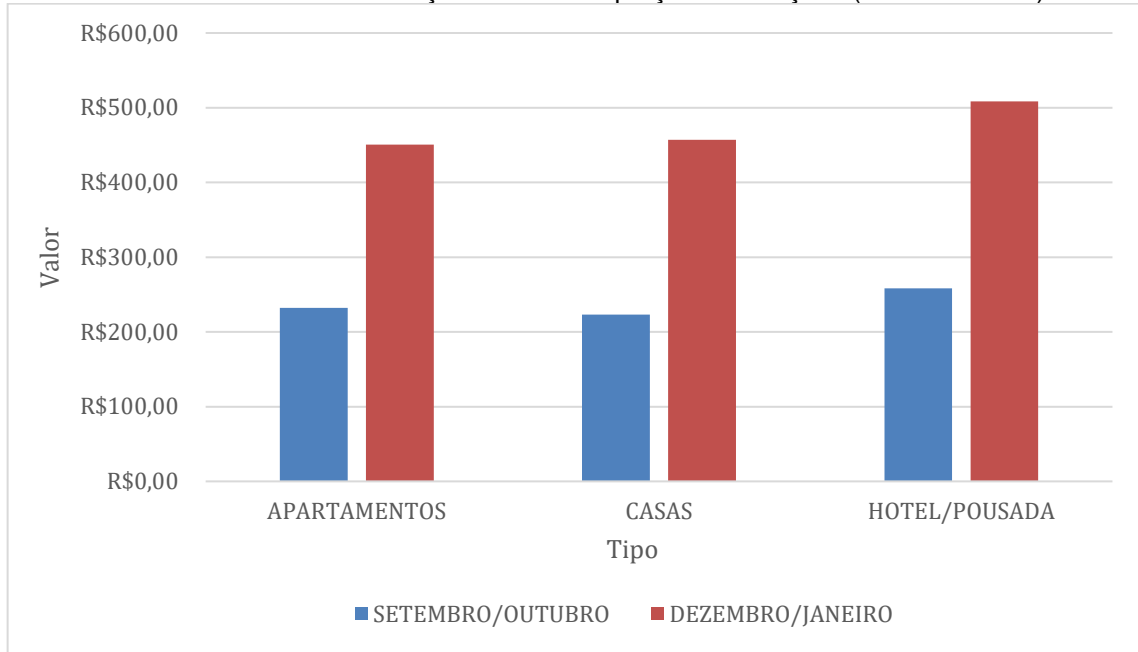
A análise das alterações que ocorrem nos valores das locações no período analisado (setembro/outubro e dezembro/janeiro) é fundamental para compreendermos as dinâmicas de oferta e procura dentro da plataforma Airbnb, a partir desta análise podemos perceber que não apenas a sazonalidade tem influência nos preços dentro da plataforma, mas também as estratégias adotadas pelos anfitriões, a quantidade de comodidades no imóvel, entre outros aspectos que serão desenvolvidos.

Com isso, essa parte do trabalho buscou evidenciar as mudanças na precificação na plataforma, utilizando gráficos e tabela para sintetizar esses dados coletados diretamente na plataforma, como foi explicitado na descrição dos procedimentos metodológicos.



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Gráfico 2 - Diferença da média de preço das locações (diária em reais)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

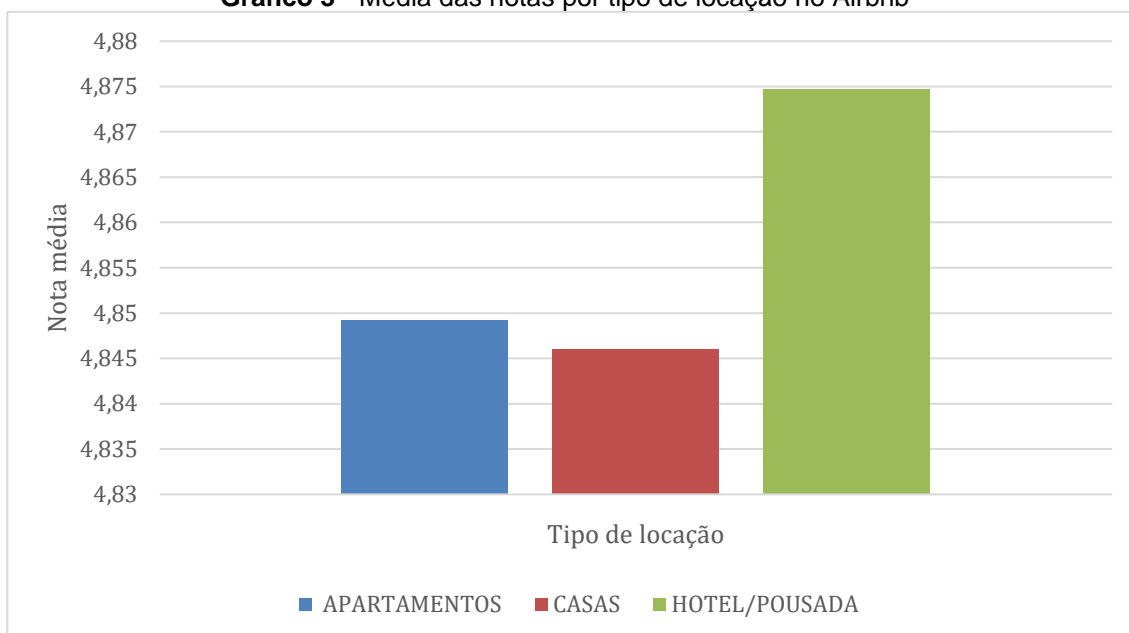
Os gráficos apresentados evidenciam as diferenças de preço entre a locações em dois períodos diferentes, podemos perceber que na relação de média dos preços o período denominado alta temporada (dezembro/janeiro) demonstra um preço mais elevado independentemente do tipo de locação, já no caso do tipo de locações, os hotéis e pousadas apresentam uma média mais elevada de preços, seguido pelos apartamentos que tem seu preço pouco mais elevado do que as casas.

O aumento dos preços no período de dezembro a janeiro é uma resposta direta ao aumento do fluxo turístico dentro da cidade de Ubatuba durante o verão brasileiro. Essa elevação dos preços demonstra a estratégia dos anfitriões de maximizar seus ganhos em relação àquele local, aproveitando o aumento do fluxo de visitantes nas áreas do litoral brasileiro. Isso demonstra o papel influente da sazonalidade dentro dos preços de hospedagem em destinos turísticos. Essa mudança de preços também está relacionada a diversos outros fatores, como as avaliações na plataforma, o número de hóspedes que o imóvel comporta, as comodidades presentes na locação, mas principalmente a localidade. Durante o estudo foi possível perceber que as áreas que têm maior presença paisagens naturais no município de Ubatuba são exatamente as aquelas em que os aluguéis são mais caros, demonstrando uma possível preferência por esse tipo de localidade.

Essa dinâmica remete ao processo de fragmentação também nas partes turísticas da cidade, onde as pessoas com maior poder aquisitivo podem pagar por essas áreas, enquanto aqueles que não podem pagar ficam em áreas mais afastadas da praia e da natureza, gerando rupturas e seletividade.

Outra ideia que se mostra presente nesse contexto é a proposta por David Harvey (2005) em seu livro “Produção capitalista do espaço” em que ele traz a ideia de que o capitalismo se apropria dos espaços urbanos e cria divisões dentro deste espaço, e dessa forma aqueles com maior capacidade econômica tendem a ocupar áreas mais valorizadas e desejáveis, com maior acesso a infraestrutura, algo que se reflete nas dinâmicas internas da plataforma e no turismo nas cidades.

Gráfico 3 - Média das notas por tipo de locação no Airbnb



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

A partir da observação do gráfico 3 podemos realizar uma comparação com os dois gráficos apresentados anteriormente, na qual é possível notar que os hotéis e pousadas tem notas superiores na plataforma, seguidos pelos apartamentos e pelas casas (que tem a menor média), percebemos que as avaliações seguem a mesma ordem de preços que foi estabelecida antes, demonstrando assim uma ligação entre as avaliações e os preços de cada um dos imóveis.

O estabelecimento de notas e da divisão dos usuários da plataforma entre “anfitrião” e “hóspede” também nos remete a ideia de alterações da Amplitude e Profundidade, conceitos explicados anteriormente no tópico 3.1 deste trabalho.

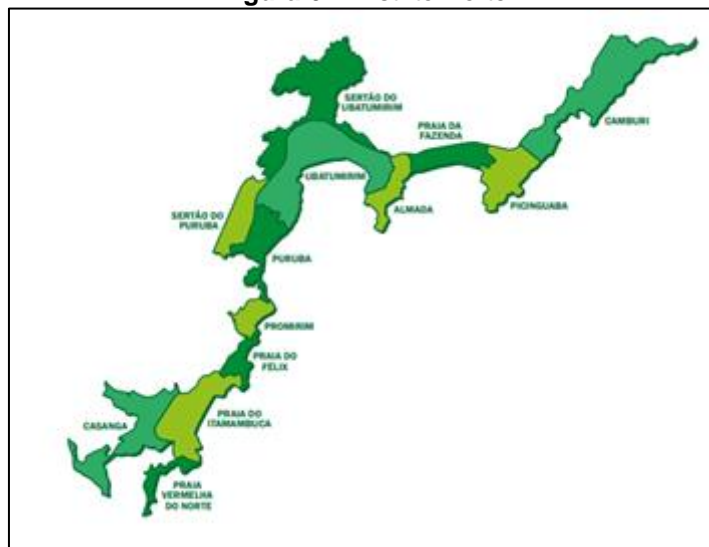
Essas classificações influenciam diretamente no preço e na impressão de qualidade de hospedagem que um futuro hóspede pode ter, o que pode influenciar nas escolhas dos usuários, mudando a ideia de “como” fazemos as coisas, alguns anos atrás se uma pessoa fosse alugar um quarto em alguma cidade ela ligaria, conversaria com amigos sobre o local, falaria diretamente como o hotel, ou até mesmo buscaria informações na internet, e agora, com as mudanças que surgem a partir do advento dos aplicativos e da economia compartilhada, apenas com alguns poucos toques na tela do celular é possível obter acesso a avaliações e comentários (positivos ou negativos) sobre as locações desejadas.

Os comentários e avaliações presentes na plataforma são muito importantes para a compreensão das dinâmicas dentro do aplicativo, por isso esses fatores serão abordados de maneira mais aprofundada adiante no trabalho.

4.2 Concentração das locações por distritos na cidade

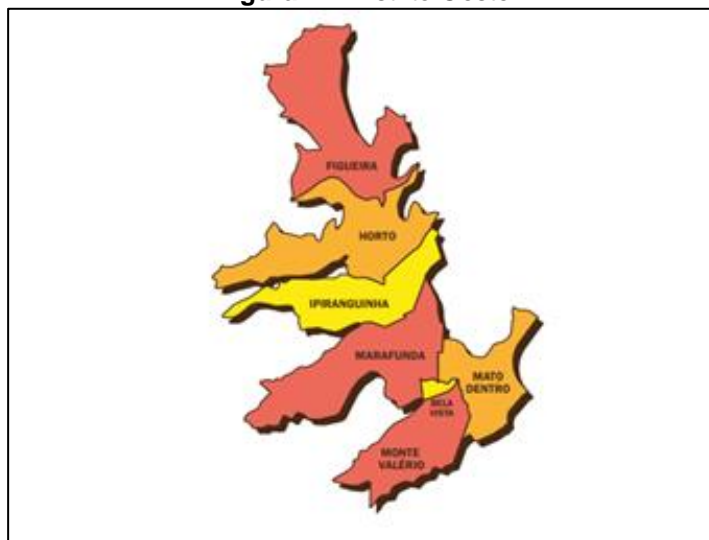
Como destacado, no Plano Diretor da cidade de Ubatuba é possível encontrar alguns mapas que indicam a divisão da cidade por distritos, a partir deles foi elaborado um gráfico que mostra a concentração de anúncios do Airbnb em cada parte do município. As figuras 6 até 10 nos demonstram essa divisão.

Figura 6 – Distrito Norte



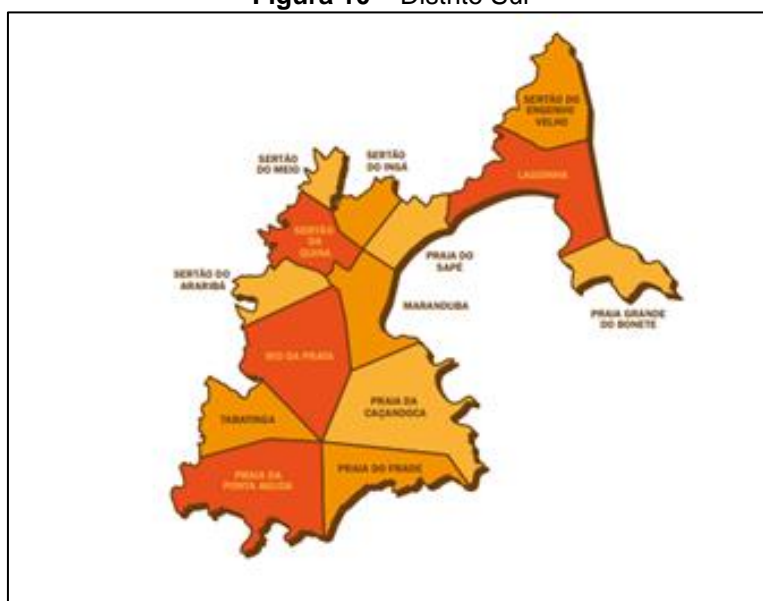
Fonte: Plano Diretor de Ubatuba (SP), 2022

Figura 7 – Distrito Oeste



Fonte: Plano Diretor de Ubatuba (SP), 2022

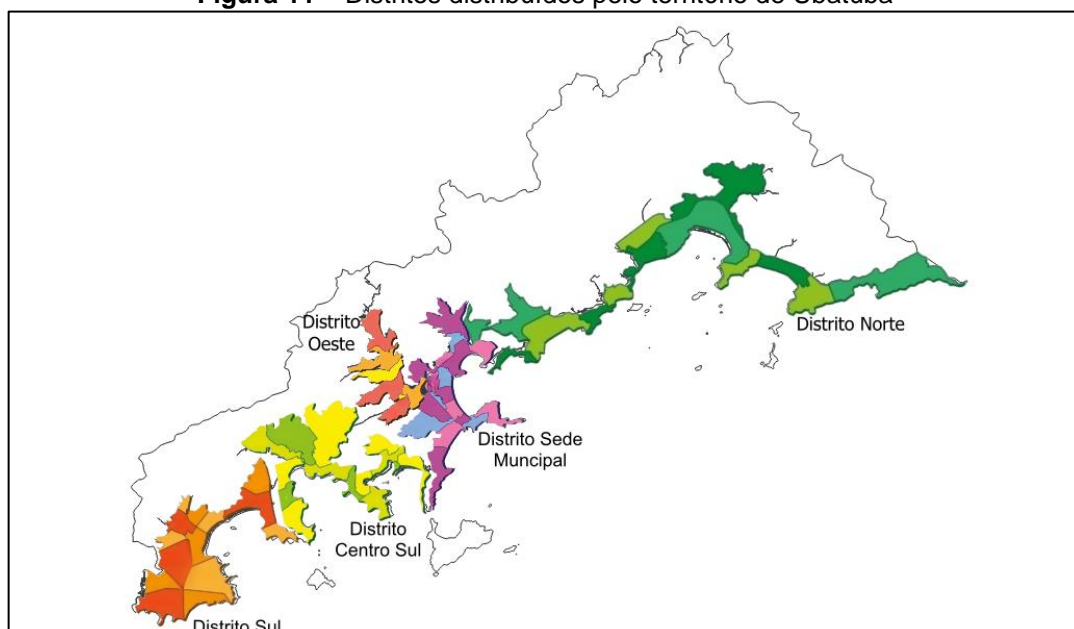
Figura 10 – Distrito Sul



Fonte: Plano Diretor de Ubatuba (SP), 2022

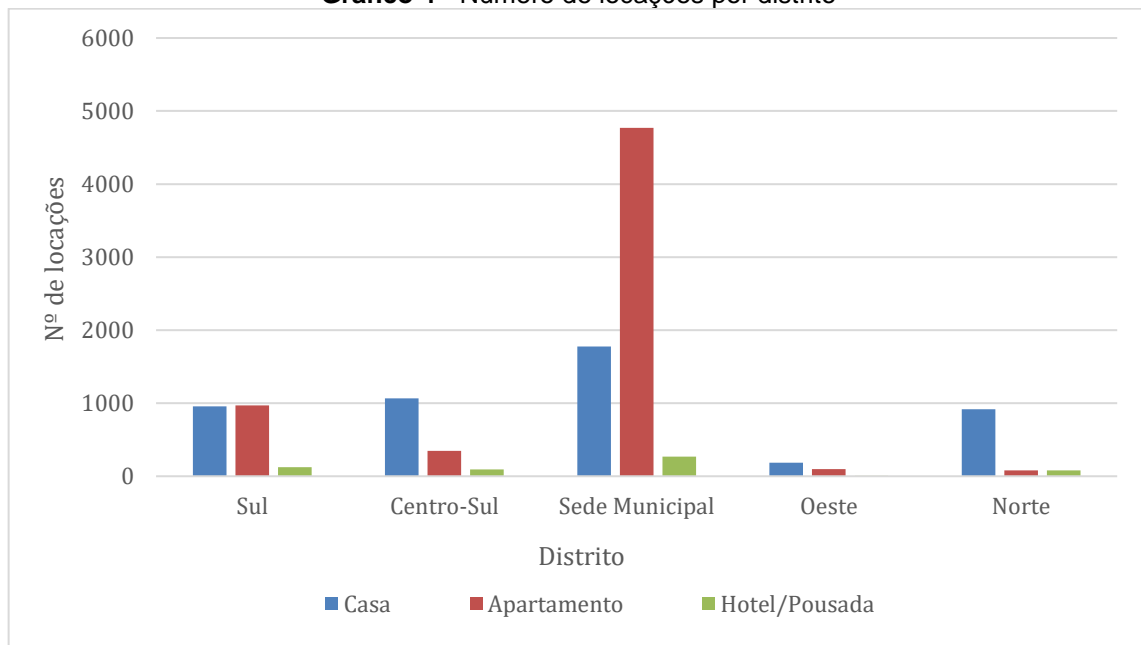
Cada um dos cinco distritos representa uma parte da cidade, estão divididos entre bairros, praias e pontos de visitação, a partir da divisão da cidade foi possível entender a concentração de locações disponíveis no Airbnb como demonstrado no gráfico a seguir.

Figura 11 – Distritos distribuídos pelo território de Ubatuba



Fonte: Autoria própria

Gráfico 4 - Número de locações por distrito



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Dentro do que foi apresentado na divisão dos distritos e que foi evidenciado no gráfico elaborado, é possível notar uma grande concentração de imóveis anunciados no Airbnb no distrito da Sede Municipal, esta que é definida como a área onde se localiza a administração pública da cidade e que, geralmente, irá concentrar também serviços públicos essenciais (escolas, postos de saúde etc.), e áreas de comércio, se tornando um centro econômico e social da cidade. Com isso, faz sentido que a maioria das locações estejam nessa região, pois os turistas teriam assim acesso fácil aos mais variados serviços.

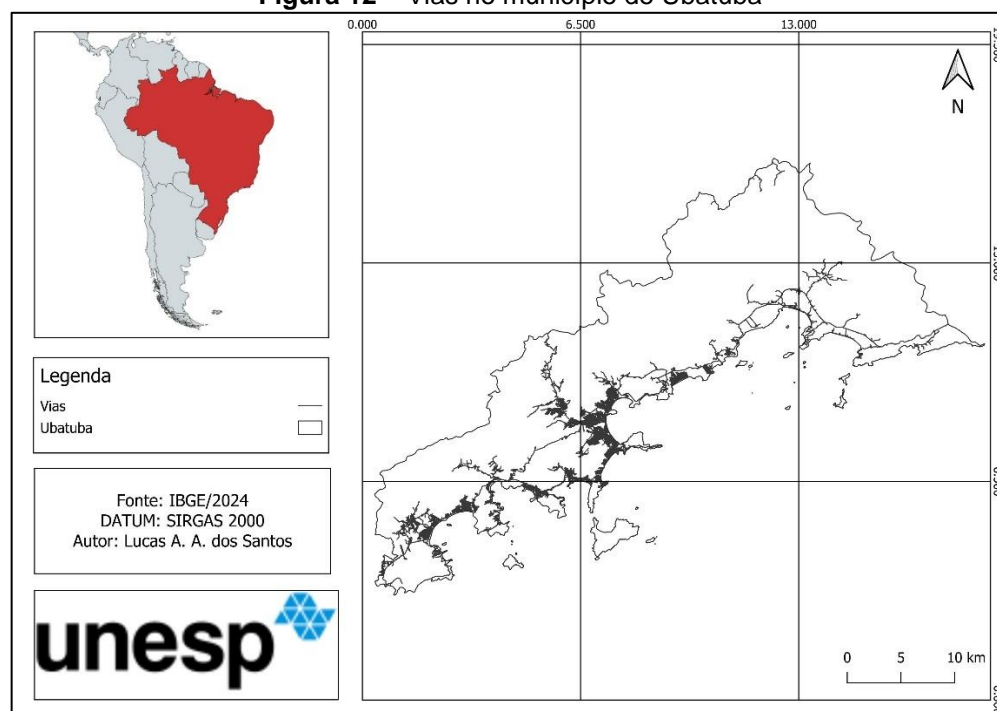
Esse processo está relacionado às questões de financeirização e turistificação da cidade, uma vez que as regiões com maior infraestrutura, que poderiam atender à população local, tendem a se voltar para o uso pelos turistas, que acabam se apropriando dessas áreas. No entanto, a forma como isso influencia a vida cotidiana dos moradores locais pode variar, dependendo do contexto específico e das dinâmicas sociais e econômicas envolvidas.

Dessa forma, é possível observar que a economia do turismo pode estar contribuindo para a transformação de áreas residenciais em zonas voltadas à locação de curta temporada, o que poderia dificultar o acesso à habitação e incentivar a especulação imobiliária. Essa relação parece se tornar mais evidente quando se

analisa a concentração de imóveis disponíveis na plataforma nessas regiões, especialmente na zona central, onde o acesso a infraestruturas e comércios é mais amplo. Essas áreas apresentam maior disponibilidade de locação de curta temporada, visando ao usufruto por turistas.

O Distrito Sul, segundo com maior concentração de anúncios apresenta também presença de uma infraestrutura urbana mais desenvolvida e presente, principalmente nas regiões dos bairros de Lagoinha, Maranduba e Tabatinga. Isso nos mostra novamente que os imóveis da cidade de Ubatuba que estão disponibilizados no Airbnb se localizam, majoritariamente, em lugares com maior disponibilidade de infraestruturas que possam atender aos clientes.

Figura 12 – Vias no município de Ubatuba



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

O mapa apresentado acima nos mostra a concentração das vias no município de Ubatuba, a partir da observação do mesmo fica evidente a concentração urbana nas regiões do Distrito Sede Municipal e do Distrito Sul, pois a densidade das vias promove centralidade urbana e aceleram a urbanização.

Além disso, os processos de compra para aluguel em regiões centrais das cidades podem causar a expulsão de moradores e transformações nos espaços urbanos, nas palavras de Cocola-gant e Gago (2019, p. 1675): “Argumentamos que o investimento liderado pelo Airbnb contribui para esse processo: os investidores

substituem os proprietários locais e buscam retornos mais altos substituindo inquilinos de longo prazo por turistas.”

Essa dinâmica pode ser pensada a partir do processo de fragmentação da cidade, pois certa parcela da população se desloca para áreas mais distantes do centro, e aqueles que têm poder econômico se mantêm nas áreas centrais dividindo espaço com turistas, porém a regulamentação de contratos de aluguéis ou compra de imóveis podem também influenciar nessa dinâmica, evidenciando o poder do estado no processo.

A substituição de inquilinos por visitantes de curto prazo é uma forma de “deslocamento direto” (Marcuse, 1985), ou seja, os moradores se mudam involuntariamente de uma residência. Diferentes estruturas regulatórias podem influenciar esse processo porque os proprietários podem facilmente rescindir contratos e alugar seus apartamentos em plataformas como o Airbnb se os inquilinos tiverem contratos de locação inseguros. (Cocola-gant e Gago, 2019, p. 1675)

Esse processo ocorre quando os proprietários de residências ou apartamentos retiram seus inquilinos (com aluguéis de longo prazo) dos imóveis e passam a receber hóspedes de curto prazo pela plataforma, podendo acarretar problemas relacionados a moradia.

Finalmente, o uso turístico do estoque habitacional reduz severamente a oferta de apartamentos disponíveis para ocupação de longo prazo a tal ponto que as pessoas não conseguem encontrar unidades oferecidas no mercado de aluguel privado. (Cocola-gant e Gago, 2019, p. 1676)

Ainda há em Ubatuba a chamada Lei Cama e Café (nº 4.050/2017) que é aplicada para hospedagens por período igual ou inferior a 45 dias, sintetizando os pontos principais da lei sabemos que: o proprietário de imóveis destinados à locação para hospedagem deve cumprir diversas exigências legais para operar de acordo com as leis do município. Primeiramente, ele deve acatar todas as normas sanitárias, respeitar as relações de consumo e respeitar “toda legislação federal específica pertinente a meios de hospedagem, sobretudo o disposto na Lei Geral do Turismo”. Caso o imóvel esteja localizado em um condomínio, é necessário que essa atividade seja previamente autorizada pela convenção de condomínio, sendo igualmente importante que hóspedes sigam as regras do condomínio.

A Lei Cama e Café (nº 4.050/2017) foi criada com o intuito de regulamentar as atividades de hospedagem temporária em Ubatuba, buscando garantir a conformidade com as normas legais e a segurança tanto dos proprietários quanto dos

turistas. Além das exigências já mencionadas, a lei também estabelece que os proprietários de imóveis devem obter o alvará de funcionamento, o que implica em um processo de fiscalização contínua para assegurar que os estabelecimentos atendam aos requisitos de segurança, acessibilidade e conforto. A lei visa, ainda, equilibrar a atuação do setor de hospedagem com as características locais, de forma que a atividade turística não sobrecarregue a infraestrutura urbana e respeite o ambiente comunitário. Ao obrigar a autorização prévia da convenção de condomínio, ela busca harmonizar a convivência entre os moradores permanentes e os turistas, minimizando potenciais conflitos gerados por práticas de aluguel temporário, que podem alterar a dinâmica e o uso dos espaços residenciais.

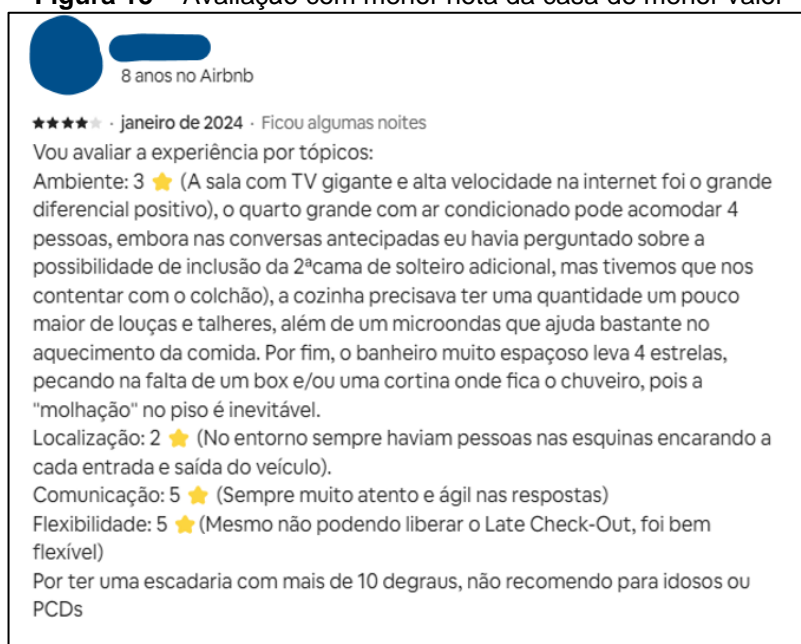
Além disso, o proprietário deve informar a prefeitura local e pagar tanto a taxa anual de funcionamento quanto o ISS (Imposto Sobre Serviços), que é calculado com base no valor da diária cobrada pelo imóvel. De forma periódica, especificamente a cada três meses, o proprietário deve fornecer informações detalhadas às autoridades, incluindo o nome, CPF, origem dos hóspedes, o valor das diárias e a quantidade de diárias comercializadas. Por fim, é permitido alugar tanto o imóvel inteiro quanto partes dele, desde que a estadia tenha um prazo igual ou inferior a noventa dias.

Dessa forma, percebemos que a presença do Airbnb transforma diversas dinâmicas dentro das cidades, até mesmo o Uso e Ocupação do solo, pois transforma áreas residenciais em áreas comerciais. Mesmo que sendo regulamentadas pela lei municipal é muito complexo termos a certeza de que todas essas atribuições estão sendo realmente cumpridas pelos anfitriões.

4.3 Análise de dados coletados na plataforma

Os dados que foram coletados na plataforma e serão exibidos a seguir mostram como funciona o Airbnb, quais caminhos as pessoas que buscam locações e que anunciam fazem no site, além disso avaliamos também alguns comentários feitos em avaliações de locação que demonstram as principais reclamações e elogios nos anúncios.

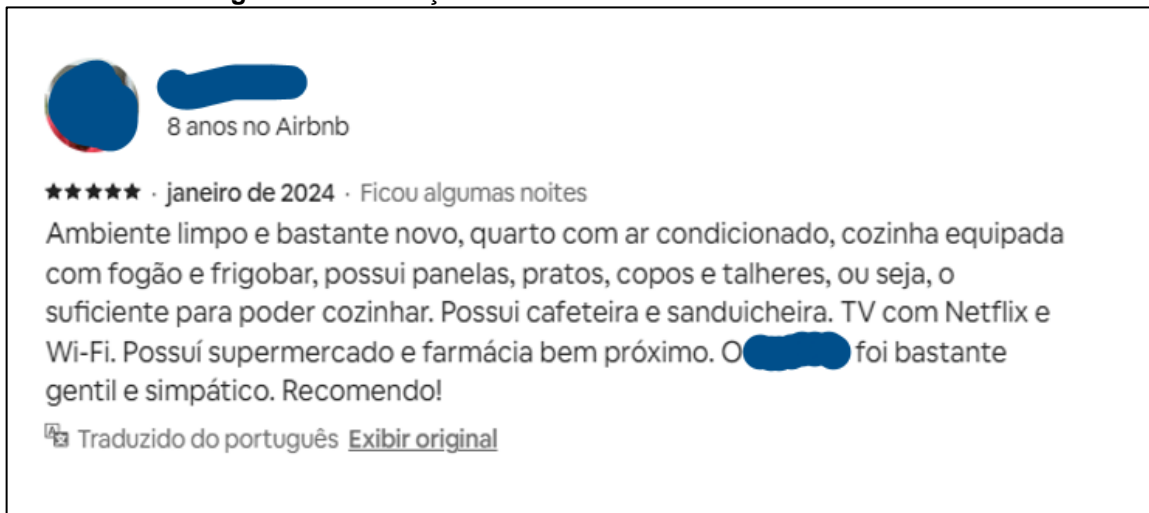
Figura 13 – Avaliação com menor nota da casa de menor valor



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Na imagem anterior podemos identificar um padrão não muito comum nas avaliações dentro da plataforma, o hóspede realiza uma avaliação mais completa a partir dos comentários, onde divide as notas por um tipo de classificação. Desta forma podemos perceber quais comodidades do local mais agradaram, como a TV, internet e ar-condicionado.

Figura 14 – Avaliação com maior nota da casa de menor valor



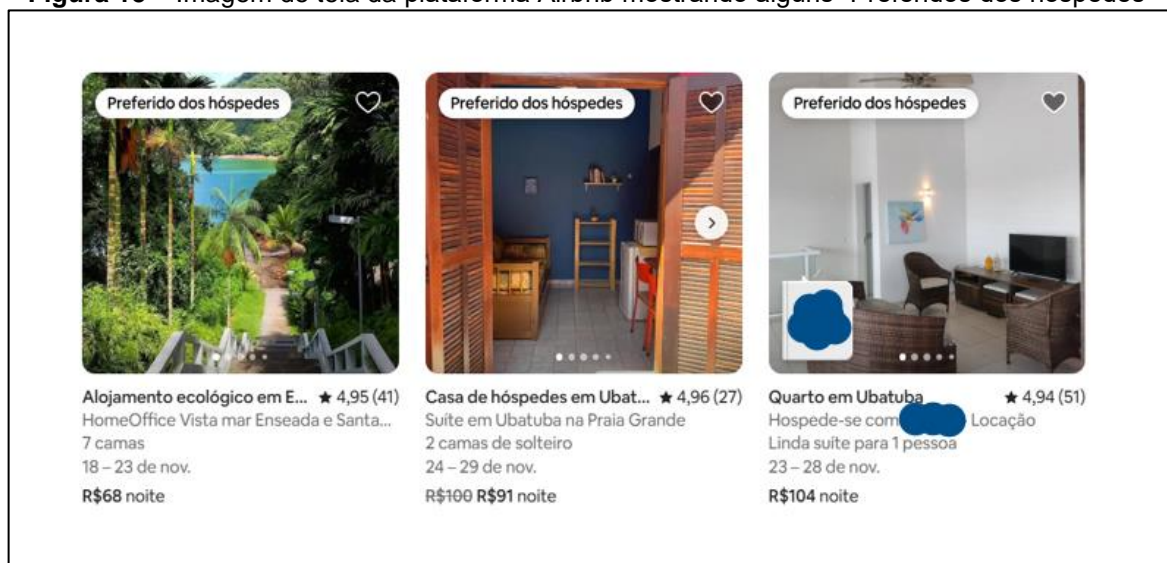
Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Nesse comentário também percebemos a importância empregada as comodidades apresentadas na locação, como cozinha, ar-condicionado, TV e proximidade com lugares importantes.

Porém, ainda assim percebemos em ambos os comentários a relação do anfitrião com sua avaliação, ou seja, a forma como ele atendeu seu cliente foi também muito influente na nota, no próprio comentário podemos perceber os tópicos de comunicação e flexibilidade que estão relacionados ao proprietário. Dessa forma podemos identificar a ideia das mudanças de amplitude e profundidade propostas por Klaus Schwab (2019) e que foram desenvolvidas anteriormente no texto.

Dessa forma, a profundidade dessa relação se torna ainda maior, pois dentro do contexto da plataforma avaliações ruins podem prejudicar as locações de uma determinada pessoa, ou seja, ela se torna dependente de boas notas (algo muito presente na dinâmica de aplicativos). Essa dinâmica influência nas escolhas dessas pessoas, que muitas vezes abandonam empregos formais para se tornarem “Anfitriões” em tempo integral, embora isso não deve ocorrer com aqueles que são grandes proprietários e que anunciam diversos imóveis na plataforma. Além disso, alguns destaques aparecem na plataforma, como os títulos de “Preferido dos hóspedes” ou “Superhost” que são concedidos àqueles que tem as melhores avaliações, assim aparecendo nas primeiras páginas quando pesquisamos alguma locação em determinada região.

Figura 15 – Imagem de tela da plataforma Airbnb mostrando alguns “Preferidos dos hóspedes”



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Figura 16 – Imagem de tela da plataforma Airbnb de um perfil “Superhost”



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

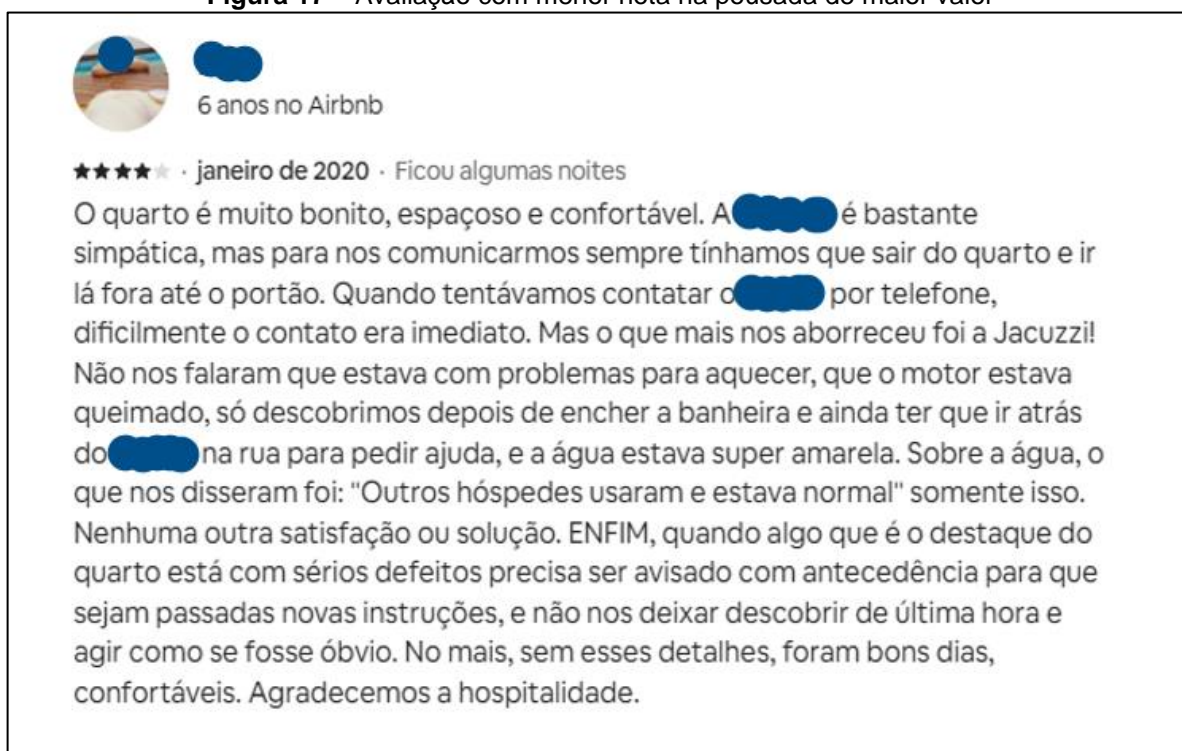
Na imagem anterior podemos identificar mais uma relação presente na plataforma, a de “Coanfitriões” que seriam como ajudantes do anfitrião principal, a descrição encontrada na plataforma é: “Os coanfitriões ajudam os donos de anúncios a cuidarem de sua acomodação e dos hóspedes. Eles costumam ser familiares, vizinhos, amigos de confiança ou alguém que o anfitrião contratou para ajudar com a acomodação.” Também segundo a plataforma: “Se você criar um anúncio, poderá convidar outras pessoas para o seu anúncio para receber uma ajuda extra. Um coanfitrião pode ajudar você a gerenciar o anúncio, responder a consultas ou enviar

mensagens aos hóspedes confirmados para que possa se concentrar em outras coisas.”

A partir da observação desse elemento podemos perceber novamente relações de trabalho surgindo dentro da própria plataforma, não mais aquela ideia de economia compartilhada proposta pelo aplicativo, em que as pessoas utilizam seus próprios imóveis para locação, mas sim uma lógica de acúmulo e de financeirização do meio urbano. Partindo do que está descrito na plataforma o Anfitrião principal pode contratar pessoas para serem seus coanfitriões, dessa forma que encontramos uma relação de trabalho e que facilita a ideia de ter diversos imóveis anunciados na plataforma, assim indo na contramão do que se define por “economia compartilhada”, para Sundararajan (2019) um dos aspectos desse tipo de organização é a ideia de Redes de multidão em vez de hierarquias centralizadas.

Nessa dinâmica, ao invés de apenas anunciar um imóvel próprio, como a plataforma propõe, o anfitrião pode anunciar uma rede de imóveis e contratar coanfitriões para realizarem as atividades em cada um deles. Assim percebemos a ideia de comercialização das atividades chamadas “peer-to-peer” (Sundararajan, 2019) que significa “entre indivíduos”, onde o ato de receber alguém no seu imóvel durante um período ou dar uma carona se torna algo comercializado.

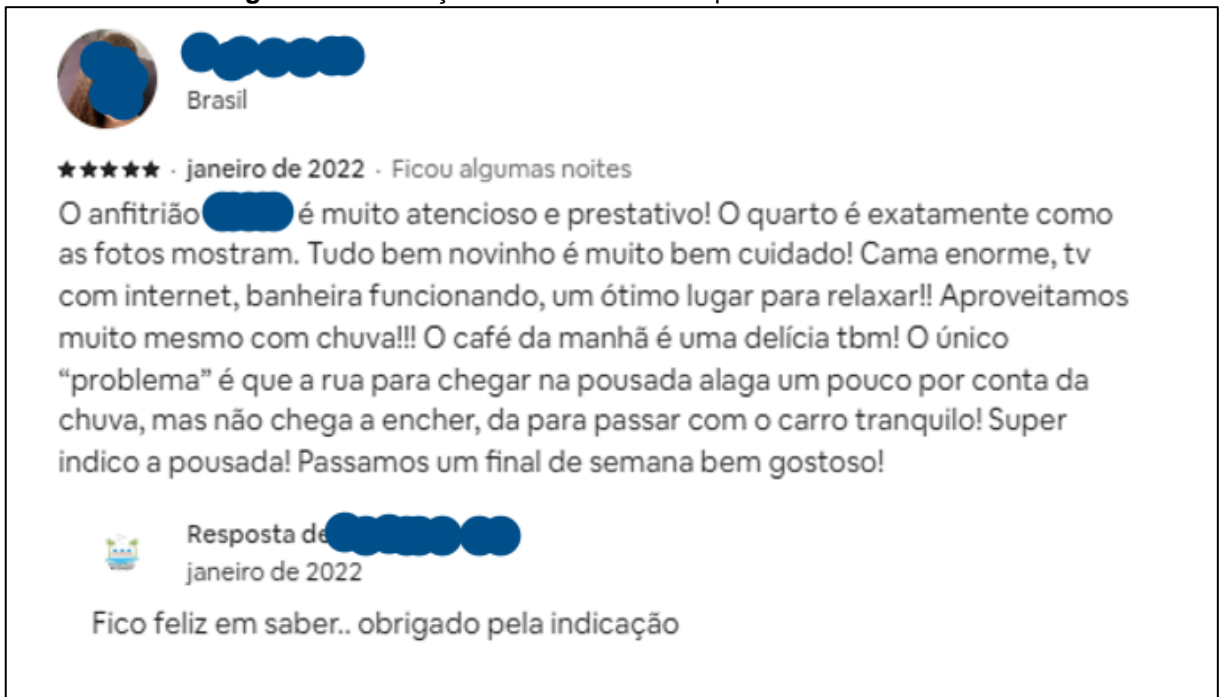
Figura 17 – Avaliação com menor nota na pousada de maior valor



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

O comentário acima está presente nas avaliações da pousada de maior valor encontrada durante a pesquisa, que também é a locação mais cara entre todas as que foram coletadas, aqui percebemos reclamações mais pontuais sobre o quarto e uma Jacuzzi, porém a ideia de avaliar aqueles que são os anfitriões ainda permanece nesse contexto, evidenciando que em diversos momentos o serviço dos proprietários se torna mais importante do que as comodidades do local.

Figura 18 - Avaliação com maior nota na pousada de maior valor



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

Por fim, reforçando as ideias apresentadas anteriormente temos também um comentário que demonstra foco em algumas das comodidades, como cama, internet, banheira e TV, porém novamente com foco no trabalho do anfitrião, dessa forma podemos imaginar que o que está sendo vendido na plataforma não é, de certa forma, o trabalho empregado pela pessoa que anuncia? Porque se nas avaliações a presença de diversos comentários sobre os anfitriões influencia na nota mais do que as hospedagens em si, os hóspedes estão avaliando um serviço e não um local, ou imóvel. De acordo com Hall (2022, p. 3059) “[...] a consequente experiência negativa do AirBnB é enquadrada em torno da comunicação ruim entre anfitriões e hóspedes e do atendimento ruim ao cliente na própria plataforma[...]”, dessa forma podemos concluir que as avaliações ruins sobre os anfitriões estão ligadas a falta de

comunicação efetiva entre eles e os hóspedes. A partir do trabalho empregado percebemos a ideia de uberização evidente nas relações empregadas na plataforma.

A dimensão do trabalho é ressignificada e reorganizada por plataformas digitais que instituem a chamada uberização: rótulo para trabalhadores empreendedores que são remunerados por tarefa, demandas ou horas, que inaugura a falsa ideia do empregador de si mesmo sem qualquer tipo de garantia de jornada ou rendimentos, o que incide em implicações importantes na dinâmica da gestão e nova organização da força de trabalho, uma vez que não há compromisso explícito de continuidade e oscilação de renda salarial. (De Souza, 2021, p. 13)

O fato de que o anfitrião deve empregar seu trabalho para agradar aos hóspedes e assim elevar sua nota nos mostra a relação com a uberização e não com uma economia compartilhada, a presença dos “coanfitriões” também nos mostra isso a partir da possibilidade de contratação de pessoas que venderiam sua força de trabalho.

A partir disso, percebemos como a plataforma trata os anfitriões a partir de uma relação muito próxima a de trabalho, onde as avaliações feitas irão influenciar no quanto os anúncios aparecem para as pessoas, no quanto vão optar por utilizar aquela locação. Além disso, a ideia de a própria plataforma admitir a possibilidade dos anfitriões contratarem “coanfitriões”, cria, assim mais relações de centralização econômica e não de uma economia compartilhada.

Considerações finais

O presente trabalho buscou investigar como se desdobram algumas dinâmicas imobiliárias presentes na plataforma Airbnb (especialmente no município de Ubatuba), visando compreender, principalmente, a dinâmica de preços dos imóveis e a oferta e demanda disponível dentro da plataforma, além disso buscamos também compreender as alterações provocadas por essas dinâmicas na cidade. Para isso, avaliamos a diferença do preço das locações em diferentes períodos do ano, além de outras dinâmicas presentes na própria plataforma, como as relações entre hóspedes e anfitriões e a concentração de anúncios do Airbnb por áreas da cidade.

Conforme observado, a variação de preços das locações disponibilizadas no aplicativo segue a seguinte lógica: quando é alta temporada turística os preços aumentam, já na baixa temporada os preços decaem. Isso nos mostra o que já havia sido comentado anteriormente, que seria a ideia de oportunismo dos próprios anfitriões que definem o preço de seus imóveis para anunciar na plataforma, essa dinâmica de aumento dos preços já ocorria mesmo sem a existência do aplicativo, o que ocorre é o aceleração e a facilidade deste processo, além disso temos diversos fatores que influenciam nos preços dos imóveis, como localização, comodidades disponíveis, e a avaliação média que o mesmo apresenta, a partir disso identificamos a relação com dois conceitos chave: Fragmentação socioespacial (Sposito e Sposito, 2020) e mudanças na Amplitude e Profundidade (Schwab, 2019).

Foi apresentada também a concentração dos imóveis anunciados em cada um dos distritos definidos pelo Plano Diretor da cidade, percebemos a maior concentração em áreas que são mais urbanizadas, onde geralmente existe uma maior concentração de infraestruturas e imóveis. A partir disso, com uma oferta maior de imóveis nessas regiões a tendência é que os turistas se hospedem no centro da cidade, fazendo com que as infraestruturas estejam voltadas ainda mais para os turistas, que juntamente com o número crescente de imóveis voltados para o aluguel de curta temporada e o aumento da demanda (pois o Airbnb leva o mercado de locações a uma escala global) pode ocasionar o aumento de preço dos imóveis na região.

Trouxemos também a importância das avaliações dentro da plataforma, onde as notas atribuídas pelos hóspedes podem influenciar no quanto as locações aparecem na plataforma, a partir da ideia dos “Preferidos dos hóspedes” e “Superhost”, essa relação faz com que cada vez mais apareçam lógicas de trabalho

dentro da plataforma, pois os anfitriões passam a se dedicar ao máximo para receberem melhores classificações, passando pela mudança da ideia de “quem” somos que foi apresentada anteriormente.

A classificação de coanfitrião também surge no texto, isso mostra o quanto a plataforma também possibilita a centralização dos ganhos a partir da compra de diversos imóveis para anúncio de apenas um anfitrião, tendo em vista que estes podem contratar alguém para “ajudá-los” a cuidar de seu imóvel, algo que não tem relação com ideia de economia compartilhada que passa pelo conceito de anúncio por redes de multidão, tendo assim a ideia de uma oferta descentralizada de produtos (nesse caso, imóveis).

As dinâmicas existentes na cidade e que estão relacionadas a fragmentação já existiam antes do surgimento do Airbnb, mas são de certa forma intensificadas pela presença do aplicativo, primeiro temos a ideia de deslocamento da população local de baixa renda para áreas com menor infraestrutura, pois como foi dito anteriormente essas áreas são também de interesse turístico (servido pelo Airbnb), ocorrem também a perda de identidade de bairros que são historicamente residenciais, seja a partir de proprietários expulsando inquilinos para se beneficiar do aluguel de curta temporada, ou pelo aumento dos preços causado pela diminuição da oferta de imóveis para permanência a longo prazo.

Outra questão é a transformação de um mercado imobiliário que antes seria local em um mercado globalizado, como dito anteriormente o Airbnb possibilita a conexão entre diversas regiões do mundo, essa alteração no mercado causa também um aumento na demanda por locações, algo que influencia fortemente as dinâmicas locais.

Temos a transformação do uso e ocupação do solo, pois áreas que deveriam ser residenciais, com o Airbnb se tornam comerciais, pois não existe uma habitação naquele local, apenas a permanência de turistas por uma curta temporada, assim descaracterizando as áreas, ainda existe em Ubatuba a Lei Cama e café que regulamenta as relações de aluguéis de curta temporada, porém o cumprimento ou não dessa lei por parte dos anfitriões é algo que não conseguimos ter certeza ao longo da realização do trabalho. Assim, a participação do estado na fiscalização desse processo é muito importante para que as determinações sejam cumpridas.

Ainda temos também a pressão que surge sobre a infraestrutura urbana em períodos de alta temporada, pois a cidade recebe diversos turistas todos os anos

durante o verão, são diversos os relatos de trânsito intenso na cidade, esses problemas já ocorriam antes da existência do Airbnb, mas são intensificados devido ao aumento dessa projeção do mercado imobiliário em um âmbito global.

Limitações surgiram ao longo da pesquisa, principalmente relacionados a rápida mudança dos imóveis dentro da plataforma, pois quando se trata de internet tudo ocorre muito rápido, além disso não obtivemos informações sobre o % de anfitriões que cumprem o regulamento estabelecido pelo município. O fato de o mapa completo da divisão por distritos não estar disponível no Plano Diretor também foi um fator limitante, que porém foi resolvido.

Recomenda-se que estudos futuros busquem compreender ainda mais a amplitude do Airbnb e seus impactos em diferentes escalas, como ambientais por exemplo. Além disso, seria de grande interesse utilizar entrevistas com moradores locais para compreender melhor os impactos dos processos apresentados durante o trabalho, ou até mesmo de outros, como a influência da presença de turistas no cotidiano, no comércio local, entre outros aspectos. Outro ponto interessante seria uma metodologia de entrevistas com alguns anfitriões da plataforma sobre suas relações com o Airbnb.

Diante de tudo que foi exposto, compreendemos que as dinâmicas imobiliárias do Airbnb influenciam em diversas dinâmicas que (re)produzem a cidade, e até mesmo nas relações presentes na plataforma que ocorrem entre pessoas. É importante fomentar estudos dessa natureza em outros locais por se tratar de algo relativamente novo e que pode causar impactos ainda não compreendidos nos contextos urbanos e do turismo. Assim buscou-se contribuir para o debate acerca da influência do Airbnb nas dinâmicas imobiliárias e das cidades, também que tenhamos despertado novas reflexões sobre o tema.

Referências

ABREU, Marlon Altavini de. Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. Airbnb. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/>>. Acesso em: 03 de set. de 2024.

ANDREU, Luisa et al. Pesquisa Airbnb: uma análise em periódicos de turismo e hospitalidade. **Revista Internacional de Pesquisa em Cultura, Turismo e Hospitalidade**, v. 14, n. 1, p. 2-20, 2020.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva; MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 100-115, 2022.

BENITEZ-AURIOLES, Beatriz; TUSSYADIAH, Iis. O que o Airbnb faz com o mercado imobiliário. **Annals of Tourism Research**, v. 90, n. 1, p. 103108, 2020.

Cidades e Estados: Ubatuba. **IBGE**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/ubatuba.html>>. Acesso em: 07 de set. de 2024.

Climatologia e histórico de previsão do tempo em Ubatuba, BR. **Clima Tempo**. Disponível em: <<https://www.climatempo.com.br/climatologia/570/ubatuba-sp>>. Acesso em: 29 de set. de 2024.

CHRISTINO, Juliana Maria Magalhães et al. Adoção de plataformas on-line de hospedagem compartilhada: um estudo do comportamento de uso do Airbnb. **Turismo: Visão e Ação**, v. 21, n. 1, p. 165-185, 2019.

COCOLA-GANT, Agustin; GAGO, Ana. Airbnb, *buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon*. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 53, n. 7, p. 1671-1688, 2021.

COELHO NETO, A. S. REDES E TERRITÓRIOS. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. 28, p. 19-34, mai./ago. 2013.

Companhia Municipal de Turismo de Ubatuba: Honestidade e transparência. **COMPTUR**. Receitas e despesas. Disponível em: <https://transparencia.comturubatuba.com.br/receita_despesa/index.php>. Acesso em: 22 de out. de 2024.

CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano**. Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. Rede urbana e formação espacial: uma reflexão considerando o Brasil. **Revista Território**, v. 8, n. 121-128, 2000.

DA SILVEIRA, Lisilene Mello; PETRINI, Maira; DOS SANTOS, Ana Clarissa Matte Zanardo. Economia compartilhada e consumo colaborativo: o que estamos pesquisando?. **REGE-Revista de Gestão**, v. 23, n. 4, p. 298-305, 2016.

DE SOUZA, Agnes Cruz. Uberização, ode à crise e precarização: desempenho, cansaço e colonização do tempo. **Movimentação**, v. 8, n. 14, p. 11-23, 2021.

Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa. **Michaelis**. Disponível em: < <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/anfitri%C3%A3o/>>. Acesso em: 11 de set. de 2024.

FARMAKI, Ana; CHRISTOU, Prokopis; SAVERIADES, Alexis. Uma análise Lefebvriana do espaço Airbnb. **Anais de Pesquisa em Turismo**, v. 80, pág. 1-12, 2020.

FERREIRA, Pedro Henrique Cícero et al. As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras. 2021.

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. Tese de Doutorado.

FRANCO, David Silva; FERRAZ, Deise Luiza Da Silva. Uberização do trabalho e acumulação capitalista. **Cadernos Ebape. BR**, v. 17, n. spe, p. 844-856, 2019.

FRATUCCI, Aguinaldo César. Os processos de turistificação do espaço e a atuação dos seus agentes produtores. **Anais X Encontro Nacional de Turismo em Base Local. João Pessoa, PB: UFPB**, p. 1099-1109, 2007. Geografia Econômica e economia política. Rio de Janeiro: Consequência, 2019, p. 19-50.

GIDDENS, Anthony, and Plínio Augusto de SOUZA. Dentzien. *Modernidade e identidade*. Rio de Janeiro: Zahar, 2002. Print.

GRISDALE, Sean. Displacement by disruption: Short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. **Urban Geography**, v. 42, n. 5, p. 654-680, 2021.

GROHMANN, Rafael. Plataformização do trabalho: entre dataficação, financeirização e racionalidade neoliberal. **Revista Eletrônica Internacional de Economia Política da Informação da Comunicação e da Cultura**, v. 22, n. 1, p. 106-122, 2020.

GUTTENTAG, Daniel. Progresso no Airbnb: uma revisão de literatura. **Journal of Hospitality and Tourism Technology**, v. 10, n. 4, p. 814-844, 2019.

HALL, C. Michael et al. Airbnb and the sharing economy. *Current Issues in Tourism*, v. 25, n. 19, p. 3057-3067, 2022.

HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Boitempo, 2005.

INSTITUTO PÓLIS. **Resumo Executivo Ubatuba - Litoral Sustentável**. São Paulo: Instituto Pólis, 2020. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/Resumo-Executivo-UBATUBA-Litoral-Sustentavel.pdf>. Acesso em: 13 de dez. de 2024.

LEGROUX, Jean. A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. **Caminhos de Geografia**, v. 22, n. 81, p. 235-248, 2021.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. Introdução ao mercado imobiliário. **Curitiba: IFPRE-tec**, 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos et al. Securitização da habitação e Financeirização da cidade no Brasil. **Mercator (Fortaleza)**, v. 20, p. e20029, 2021.

MORCUENDE, Alejandro. Por trás das origens da fragmentação socioespacial. **Mercator**, v. 20, 2021.

MORGADO, Paulo. Geografia 2.0: para lá da tecnologia. **Actas do**, v. 8.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, Marie-France; PINEDA, Rodrigo Cattano. *Buenos Aires: la fragmentación en los interstícios de uma sociedade polarizada*. **Revista EURE**, v. 34, n. 103, p. 73-92, dez. 2008. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300005>. Acesso em: 20 out. 2024.

QUATTRONE, Giovanni et al. Quem se beneficia da economia de "compartilhamento" do Airbnb?. **Anais da 25ª conferência internacional sobre world wide web**. 2016. p. 1385-1394.

ROSENDAHL, Zeny; CORRÊA, Roberto Lobato. Heterogeneidade e Transformação Espacial no Brasil. **Espaço e Cultura**, n. 9-10, 2000.

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SALTORATO, Patrícia et al. Financeirização e ascensão das plataformas: um estudo de caso. 2024.

SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago)**, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.

SANS, Albert Arias; QUAGLIERI, Alan. Desvendando o airbnb: Perspectivas urbanas de Barcelona. **Reinventando o local no turismo: Produzindo, consumindo e negociando o lugar**, v. 73, p. 209, 2016.

SCHWAB, Klaus. A quarta revolução industrial. **Edipro**, 2019.

SILVA, Marlon Lima da; RODRIGUES, Jovenildo Cardoso. Níveis urbanos e financeirização: síntese possível?. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 15, p. e20220205, 2023.

SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, p. 1 - 15, 2021. Disponível em

<<https://www.scielo.br/j/urbe/a/CPHFwyCvJhR7BsbRcg6ks4M/>>. Acesso em: 6 de set. de 2024.

SPOSITO, Eliseu S. Desenvolvimento regional no Brasil: uma leitura pela ótica da quarta revolução industrial. In: Floriano Godinho de Oliveira; Leandro Dias de Oliveira; Regina Helena Tunes; Roberto Moraes Pessanha (Org.). **Espaço e economia**.

SPOSITO, Maria Encarnação. A fragmentação da metropolização: desafios e reflexões. In: **Actes du XVI SIMPURB Symposium National de Géographie Urbaine**, 14-17 out. 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. Capitalismo e urbanização [em linha]. 1988.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SPOSITO, Eliseu Savério. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, v. 19, p. 1-13, 2020. Disponível em: <http://www.scielo.br/j/mercator/article/view/64236/39488>.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; Góes, Eda Maria. Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: **Editora Unesp**, 2013.

SUNDARARAJAN, Arun. Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão. **Senac**, 2019.

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio**. 2020. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

TAVOLARI, Bianca. AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. 2019.

Ubatuba. IBGE. Brasil/São Paulo. Disponível em :< <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ubatuba/panorama>>. Acesso em: 07 de set. de 2024.

Ubatuba: mar e Mata Atlântica. **ALESP: Assembleia legislativa do Estado de São Paulo**. 09 de set. de 2010. Notícias. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=318364>. Acesso em: 15 de out. de 2024.

VILLANOVA, Ana Luisa Ilha. Modelos de negócio na economia compartilhada: uma investigação multi-caso. 2015. Tese de Doutorado.