



ORIGINAL
ORIGINAL

Editor

Renata Baesso Pereira

Conflito de interesse

Não há.

Recebido

19 out. 2021

Versão Final

4 out. 2023

Aprovado

9 out. 2023

Incidência e repercussões do AIRBNB: o caso do Rio de Janeiro

AIRBNB incidence and implications: the case of Rio de Janeiro

Josiane Nascimento Andrade¹ , Cristina Pereira de Araujo¹ , Claudio Tadeu Cristino² 

¹ Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Recife, PE, Brasil. Correspondência para/Correspondence to: C. P. Araujo. E-mail: cristina.pereira@ufpe.br

² Universidade Federal Rural de Pernambuco, Departamento de Estatística e Informática, Programa de Pós-Graduação em Biometria e Estatística Aplicada, Recife, PE, Brasil.

Como citar este artigo/How to cite this article: Andrade, J. N.; Araujo, C. P.; Cristino, C. T. Incidência e repercussões do AIRBNB: o caso do Rio de Janeiro. *Oculum Ensaios*, v. 21, e245479, 2024. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v21e2024a5479>

Resumo

Este artigo objetiva analisar a incidência de oferta de imóveis *Airbnb* na cidade do Rio de Janeiro, de modo a verificar uma potencial inversão das unidades disponibilizadas ao mercado de aluguel de longa duração para a plataforma. A partir de uma abordagem exploratória, foram coletados os dados censitários referentes aos domicílios particulares permanentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Os dados quantitativos dos anúncios do *Airbnb* e suas características tipológicas e espaciais foram obtidas no site *Inside Airbnb*. Foram ainda coletadas informações de renda dos moradores e valores de aluguel por metro quadrado nos bairros da cidade do Rio de Janeiro. À luz da dinâmica intraurbana, notou-se predomínio de unidades inteiras na zona sul da cidade, podendo-se inferir fuga de imóveis do mercado de aluguéis à plataforma. Na região central, destaca-se grande oferta de imóveis compartilhados, revelando uma expressividade menor aos aluguéis, enquanto na zona oeste destacam-se imóveis inteiros e áreas completamente capturadas pela plataforma, que deixaram de ir para o mercado, permitindo inferir repercussões negativas à dinâmica imobiliária e provável atualização do caráter rentista.

Palavras-chave: Capitalismo de plataforma. Dinâmica imobiliária. Dinâmica urbana. Economia do compartilhamento. Aluguéis.

Abstract

In this paper, the authors aim to analyze the incidence of the supply of Airbnb properties in the city of Rio de Janeiro, to verify a potential turnover of units made available to the long-term rental market for the platform. Using an exploratory approach, census data was collected on permanent private households from the Brazilian Institute of Geography and Statistics. Quantitative data on Airbnb listings and their typological and spatial characteristics were collected from the Inside Airbnb website. We also collected information on residents' incomes and rental values per square meter in the neighborhoods of the city of Rio de Janeiro. Considering the intra-urban dynamics, there was a predominance of entire units in the south of the city, which could infer a flight of properties from the rental market to the platform. In the central region, there is a large supply of shared properties, revealing less expressive rentals, while in the west there are entire properties and areas completely captured by the platform, which no longer go on the market, allowing us to infer negative repercussions for real estate dynamics and a probable updating of the rentier character.

Keywords: Platform capitalism. Real estate dynamics. Urban dynamics. Sharing economy. Rents.

Introdução

O surgimento e a consolidação das plataformas digitais direcionadas para as mais variadas atividades contemporâneas remetem, diretamente, ao regime de acumulação flexível. Em um momento em que os dados são cada vez mais importantes para direcionar as preferências das pessoas, a plataforma é um modelo ideal para renovar a forma de se acumular na contemporaneidade (Srnicsek, 2018). Empresas como *Amazon*, *Uber* e *Airbnb* se destacam na vanguarda dessa forma de fornecimento de produtos e serviços, ancorando-se em um discurso de compartilhamento e apresentando algumas contradições quanto a sua finalidade.

O conceito é que, a partir da oferta de bens e serviços dos mais variados – como caronas, entregas e quartos –, fossem compartilhados, também, elementos intangíveis como a experiência, em acordo com uma lógica de consumo que valoriza mais o acesso que a posse (Rifkin, 2000, 2015). Embora a popularização das plataformas digitais as faça alcançar cada vez mais pessoas, o que reforça um discurso de democratização do acesso aos bens e serviços, na prática, o que se nota é um caráter de exploração do trabalhador, haja vista a falta de compromisso trabalhista entre o empregado e a empresa. Desse modo, alguns outros termos têm sido utilizados para caracterizar este modelo de negócios como *uberização*³ (Slee, 2017; Antunes, 2020), capitalismo de multidão⁴ (Sundararajan, 2018) e capitalismo de plataforma, definido por Srnicsek (2018) como um modelo de negócios capaz de extrair e controlar grande quantidade de dados enquanto uma nova forma de acumulação, no qual se aprofundam a exploração da força de trabalho e a ressignificação de bens, dando origem a um modelo hegemônico que cobra que cidades sejam inteligentes, trabalhadores flexíveis e negócios disruptivos.

Nesse contexto, pode-se inserir o *Airbnb* como um de seus principais representantes, haja vista sua capacidade de transformação de um espaço, antes utilizado apenas como moradia, em um meio de hospedagem, muitas vezes com alto nível de profissionalização, mesmo que não seja uma atividade regulamentada na maioria das cidades. Os efeitos, positivos ou negativos, da sua consolidação são mais bem percebidos em países nos quais essa dinâmica se iniciou primeiro, como é o caso do Canadá, onde foram removidas 13.700 unidades de habitação de mercados de aluguel em Montreal, Toronto e Vancouver (Wachsmuth et al., 2017) ou dos Estados Unidos, onde, em Los Angeles, observou-se uma crise nos preços da habitação, em que 50% da renda dos residentes destinava-se ao pagamento de aluguéis (Szabo, 2017; Lee, 2016). No Brasil, já se observa alguns conflitos quanto às alterações de uso e disputas jurídicas entre condomínios e proprietários (Tavolari, 2017), acrescido da dificuldade de se identificar a capacidade do município em comportar um número maior de imóveis *Airbnb* sem prejuízo ao mercado de aluguéis (Souza, 2021) e, também, acerca da sobreposição espacial com equipamentos de hospedagem (Lobo, 2020)⁵.

³ O termo *uberização* é recorrente nas discussões acerca da economia do compartilhamento e da precarização inerente às empresas que fazem parte deste movimento. Apesar da referência a *Uber*, por ser esta a primeira plataforma de compartilhamento a se popularizar no país, recorre-se ao termo para tratar da tendência à informalidade, flexibilização e precarização decorrentes do controle das plataformas digitais.

⁴ Para Sundararajan (2018), os comportamentos e as organizações que compõem o que se denomina de economia do compartilhamento são, na realidade, inseridos nesse contexto de maneira muito otimista. O autor defende que esse tipo de organização evidencia uma tendência de que as trocas e o contato entre pessoas se tornem cada vez mais comuns, em todos os setores. Assim, as próprias pessoas, caracterizadas por ele como multidão (*crowd*), seriam capazes de substituir as corporações no cerne capitalista.

⁵ Embora não seja o escopo deste artigo, importa esclarecer que o *Airbnb* também representa potencial concorrência às cadeias hoteleiras, até então não experienciada, uma vez que propõe diárias mais acessíveis e localizações diversas mais abrangentes, o que amplia o leque de opções de hospedagens ao turista (Souza; Leonelli, 2021). Para Zervas, Proserpio e Byers (2016), a resposta do *Airbnb* às demandas por acomodação é mais rápida em virtude da não necessidade de construções novas, o que não é possível em se tratando dos hotéis e demais meios de hospedagem.

Diante do cenário apresentado, este artigo tem como objetivo analisar a incidência do *Airbnb* na cidade do Rio de Janeiro, no intuito de verificar seus efeitos sobre o mercado de imóveis residenciais. Escolhe-se a cidade do Rio de Janeiro como estudo de caso, porque esta é a única cidade brasileira, atualmente, a integrar o banco de dados do *Inside Airbnb*, uma plataforma de dados abertos que permite verificar como o *Airbnb* se comporta em diversas cidades ao redor do mundo, na intenção de demonstrar seus impactos sobre o mercado imobiliário⁶.

Metodologicamente, o presente trabalho se utiliza de abordagem quantitativa, a partir da mineração de dados referentes aos domicílios particulares permanentes, total e alugados, disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)⁷. Do *Inside Airbnb*, procede-se à extração do número e da localização dos anúncios, de sorte a determinar a densidade de imóveis *Airbnb* por bairro e, com isso, perceber as tendências de inserção e impactos da plataforma na cidade.

Este artigo se estrutura em três partes, além desta introdução. Na primeira parte, busca-se contextualizar o papel do rentismo nas dinâmicas imobiliárias brasileiras e a aproximação do *Airbnb* com essa prática na atualidade. A seguir, caracteriza-se a cidade do Rio de Janeiro, um dos maiores mercados da plataforma, onde foi observada uma forte oferta de imóveis inteiros, na Zona Sul, ao passo que, nas Zonas Norte e Central, o que se encontrou foi uma maior disponibilidade de espaços compartilhados. A maior densidade de anúncios identificada na cidade corresponde ao bairro Camorim, na Zona Oeste, onde se localiza a Vila dos Atletas, construída para as Olimpíadas de 2016, que concentra muitos imóveis ofertados no *Airbnb*, contribuindo para que esse seja o bairro com a maior densidade de anúncios da cidade. Por fim, conclui-se que o tipo de oferta dos imóveis na plataforma relaciona-se com os aspectos de renda dos bairros analisados e, infere-se, que a inserção do *Airbnb* no contexto imobiliário da cidade favorece uma renovação das práticas rentistas.

Rentismo, capitalismo de plataforma e o surgimento do AIRBNB

A prática rentista faz parte das tradições imobiliárias brasileiras. Desde o período colonial, quando a riqueza se baseava não só na propriedade de fazendas, mas também de outros imóveis para fins comerciais, a possibilidade de ganhos a partir do aluguel se consolidou de maneira lucrativa para uma determinada parcela da sociedade (Lacerda; Abramo, 2020). Pautando-se nessas origens, a classe média patrimonial, que se estabelece a partir do século XX, tem no patrimônio imobiliário uma de suas principais características econômica e simbólica em diversos países (Piketty, 2014).

Bonduki (2017) destaca que, ao fim do século XIX e nas primeiras décadas do século XX, o que se observava era um predomínio do liberalismo, com privilégio à produção privada e recusa da provisão de moradia para os trabalhadores por parte do Estado. Este apenas intervia quando a situação de salubridade era muito grave ou quando se pretendia conceder isenções fiscais aos proprietários de casas de locação, o que favorecia a sua rentabilidade. Com uma economia direcionada às atividades agroexportadoras e com o forte predomínio do comércio sobre as indústrias, possuir casas de aluguel era uma maneira segura de rentabilizar poupanças e outros recursos. Desse modo, cidades como São Paulo e Rio de Janeiro sofreram uma grande valorização imobiliária em virtude do alto contingente populacional que recebiam pela imigração, de modo que se constituía uma opção de investimento para reserva de valor.

⁶ O *Inside Airbnb* foi desenvolvido pelo ativista Murray Cox, em 2016, com foco na investigação das dinâmicas de aluguel e na sua influência aos processos de gentrificação observados, inicialmente, em Nova Iorque. Os dados são coletados das listagens oficiais do *Airbnb* e disponibilizados gratuitamente para consulta. Atualmente, o *Inside Airbnb* fornece dados de 124 cidades, com o Rio de Janeiro sendo a única cidade brasileira da lista em virtude de sua expressividade no *Airbnb*.

⁷ Esclarece-se que os dados utilizados se referem ao Censo 2010, posto que, até o momento, não foram disponibilizados os dados por setor censitário referentes ao Censo 2022.

Segundo Bresser-Pereira (2018, p.17), “[...] o capitalismo pode estar associado a diversos adjetivos, dependendo do momento histórico, das classes sociais, da natureza da coalizão de classes dominante, da coordenação pelo Estado e pelo mercado, da estrutura política”. Dessa forma, o século XX traz consigo o estabelecimento de três classes sociais: a trabalhadora, a capitalista e a classe média profissional ou tecnoburocracia. Neste contexto, após a Segunda Guerra Mundial, e, principalmente, a partir dos anos 1980, os rentistas que, em maioria, caracterizam-se por serem herdeiros, passam a figurar enquanto proprietários de companhias e delegam a administração delas a outra categoria, a dos financistas, que, por sua vez, ficam responsáveis por gerir a riqueza dos primeiros. Surge, assim, o capitalismo financeiro-rentista, no qual os capitalistas são, predominantemente, rentistas e os *tecnoburocratas*, que dirigem as companhias enquanto altos executivos, são os financistas (Bresser-Pereira, 2018).

Pode-se considerar, portanto, que o rentismo, na atualidade, não corresponde apenas ao comportamento econômico improdutivo e pouco inovador do proprietário que vive da renda de seus imóveis. Para Reygadas (2018), apesar das inovações inerentes aos mercados digitais, muitos agentes se utilizam delas de maneira rentista. Isto porque, uma vez desenvolvida a tecnologia e sua inovação, a empresa que detém aquele conhecimento pode cobrar o que se assemelha a um aluguel pelo seu uso. Toma-se como exemplo a *Uber*, que dispõe de tecnologia capaz de conectar pessoas que precisem de transporte ao motorista mais próximo. O desenvolvimento tecnológico exigiu trabalho e conhecimento, mas, uma vez disponibilizado o aplicativo, a empresa passou a cobrar pela sua utilização tanto dos motoristas quanto dos passageiros. Por mais que parte dos valores recebidos retornem para aprimoramento da tecnologia, o restante é apenas a taxa de utilização; um aluguel, enfim.

A visualização da prática rentista a partir da *Uber* é mais complexa, haja vista a utilização do carro como ativo. Mas, no caso do *Airbnb*, que se utiliza de imóveis para hospedagem, essa relação é mais palpável. Além das cobranças por parte da empresa para quem se hospeda, há uma comissão paga pelos proprietários para utilização da plataforma. Esses valores contribuem, sobremaneira, para o enriquecimento da empresa, mas, também, apresentam-se vantajosos aos proprietários que dispõem de seus imóveis (ou cômodos) ociosos em busca de ganhos financeiros. Segundo Hoffman e Heisler (2020), a prática de alugar via *Airbnb*, e demais plataformas similares, demonstra-se tão atrativa que já se registra em diversas cidades a prática *buy to rent*⁸, quando um imóvel é adquirido com o intuito específico de ser alugado por curtas temporadas com intermédio da tecnologia.

Nesse sentido, entre os agentes observados nessa dinâmica, destaca-se a figura do multiproprietário, ou seja, aquele anfitrião que oferta diversas unidades via plataforma que são em sua maioria, unidades inteiras. Os multiproprietários não são, necessariamente, pessoas físicas. Muitas empresas operam ofertando imóveis diversos, inclusive no mesmo edifício, configurando o que Lee (2016) denomina como “hotelização”. Embora o total de anfitriões com muitos imóveis anunciados não seja a maior parte, esta parcela é responsável por grande parte da receita da plataforma em algumas cidades. Em Los Angeles, por exemplo, 35% das transações do *Airbnb* concentram-se em 6% de anfitriões multiproprietários (Lee, 2016). E, no Brasil, já se observam diversas incorporadoras atuando também na oferta de imóveis para aluguel por temporada, com modelo de negócio semelhante ao das plataformas digitais, com um caráter de anfitriões

⁸ Termos como *buy to rent* ou *buy to let* são utilizados para classificar a prática de se adquirir um imóvel com a finalidade de disponibilizá-lo para o aluguel através de plataformas. O *Airbnb* se mostra como um ambiente ideal para esta modalidade, sendo destacado neste contexto por Aalbers et al. (2018), Tavolari (2019) e Hoffman e Heisler (2020).

multiproprietários⁹, que veem na economia do compartilhamento uma possibilidade de gestão de seus negócios.

Em resumo, tem-se que a economia do compartilhamento caracteriza-se pela dinâmica econômica que se vale da interação entre pessoas auxiliadas pela tecnologia. Essa troca pode se valer de elementos materiais ou intangíveis, como é o caso da “experiência” (Srnicek, 2018). Nessas práticas, inicialmente, as pessoas se engajavam nas relações de produção, consumo colaborativo e troca, visando vínculos de pertencimento e não necessariamente lucros. Essa compreensão é aprofundada por Botsman e Rogers (2011) ao relacionarem a ascensão desse tipo de negócio à crise financeira global de 2008. Em resposta às rupturas vivenciadas, surgem diversos modelos baseados em tecnologia e sediados, majoritariamente, no Vale do Silício. Isso ocorre em um momento após a popularização da internet e com financiamento pelo capital de risco articulado ao setor financeiro tradicional (Schor, 2017).

O surgimento desse tipo de empresa é entendido por Srnicek (2018) como uma reconfiguração do sistema capitalista, de modo a se valer de novas formas de exploração. Estabelece-se, assim, o que o autor denomina de capitalismo de plataforma, que não tem sua origem nas trocas da economia do compartilhamento, mas que deriva de três pontos importantes da história recente, a saber: a precarização e os modelos de negócios mais enxutos oriundos da crise de superprodução da década de 1970; o surgimento da indústria digital a partir da década de 1990; e, por fim, a crise financeira de 2008, que resultou em um grande contingente de mão de obra desempregada. Todos esses momentos serviriam como suporte para que as plataformas se consolidassem como um grupo de empresas de tecnologia que se vale de um discurso de compartilhamento para fomentar seus ganhos bilionários (Slee, 2017), como é o caso do *Airbnb*.

Fundado em 2008, com sede em São Francisco, o *Airbnb* é uma empresa de capital aberto, desde 2020. No Brasil, suas operações iniciaram em 2012, com muita expressão nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, mas se espalhando rapidamente por todo o país (Airbnb, 2021). Por se tratar de uma plataforma bastante atraente para o turismo, nas cidades litorâneas nota-se uma predominância dos imóveis ofertados nas frentes de mar e adjacências. Isso corrobora com a análise de Gutiérrez *et al.* (2017), que afirma que a plataforma tem preferência pelos pontos de interesse turístico como centros históricos e praias. No Brasil, a prática de ofertar imóveis via *Airbnb* também vem sendo realizada por investidores e grupos imobiliários¹⁰, corroborando seu caráter rentista. O que o *Airbnb* oferece é a ideia de que o usuário gere aluguéis de curto prazo e obtenha uma renda complementar mesmo no cenário de pouca estabilidade econômica ou de insegurança dos empregos (Morozov; Bria, 2019; Antunes, 2020).

Incidência e repercussões da plataforma AIRBNB no Rio de Janeiro

Moraes (1999) aponta que os municípios litorâneos brasileiros compõem um espaço de especificidades, vantagens locais e um conjunto de funções bastante característico, o que os

⁹ Um exemplo é a empresa Vitacon, que aluga imóveis próprios e de terceiros pelo sistema de diárias através da Housi (2021), empresa do mesmo grupo que oferece um serviço de moradia por assinatura em várias cidades brasileiras. Cunha (2019) apurou, em entrevista com o então presidente da Housi, Alexandre Lafer Frankel, que, em 2019, a empresa contava com 5.000 apartamentos para moradia temporária cadastrados apenas na cidade de São Paulo, além de uma equipe com, aproximadamente, 100 pessoas para atendimento dos moradores/hóspedes. Segundo ele, a rentabilidade dos imóveis administrados dessa forma é de 40% a mais que a convencional e a procura de investidores tem sido cada vez maior visto que esta é uma “profissionalização do sistema de aluguel”.

¹⁰ Diegues, Cubas e Takahashi (2019) constataram que 8 dos 10 maiores anunciantes da plataforma no Rio de Janeiro e em São Paulo são empresas que administram, cada uma, até 157 imóveis. Caso esses anunciantes profissionais tivessem alugado todos os seus imóveis no período avaliado (entre 4 de fevereiro e 15 de abril de 2019), teriam sido arrecadados meio milhão de reais em um único dia sem que houvesse quaisquer pagamentos de taxa aos municípios ou controle sobre quanto tempo de duração teriam os contratos.

coloca em uma posição de privilégio e raridade. A impossibilidade de se reproduzir suas condições, bem como suas particularidades quanto ao uso e à ocupação do solo funcionam como uma alavanca para sua valorização e reconhecimento enquanto espaços de lazer por excelência.

Assim, é possível relacionar esta leitura com o que aponta Villaça (2001), ao definir que os produtos resultantes da produção do espaço intraurbano, como as ruas, as praças e os edifícios não são objetos urbanos em si, mas que devem ser considerados de forma agregada, compondo o que o autor denomina de capacidade de aglomeração do ponto: quanto melhor o ponto, elemento construído, se relacionar com os demais pontos do território, melhor localizado ele estará e mais valorizado será. O que se depreende é que a dominação através da estruturação do espaço intraurbano visa, principalmente, a apropriação diferenciada de suas vantagens locais. Dessa forma, a organização espacial leva em consideração não só a infraestrutura, mas, também, os deslocamentos das pessoas em torno de elementos marcantes do espaço, sejam naturais, como os rios e as praias, ou construídos, como shoppings e praças.

A cidade do Rio de Janeiro conta, atualmente, com 163 bairros (Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, 2021), nos quais se estima que vivam 6,7 milhões de habitantes, cuja renda média *per capita* era de R\$2.373,00, em 2018 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2021). Villaça (2001) destaca que sua topografia acidentada e tipo de solo dificultaram a urbanização homogênea, mas que, já no começo do século XIX, seu espaço urbano começou a se diversificar. Na Região Central, concentrou-se o comércio varejista, enquanto na zona sul organizaram-se em bairros aos quais foram direcionados muitos recursos do Estado e onde as classes mais privilegiadas se estabeleceram.

Para verificar como se distribuem os anúncios do *Airbnb* no município, utilizou-se o site *Inside Airbnb*. Como já informado na introdução deste artigo, trata-se de um banco de dados sem fins comerciais que permite analisar as informações disponíveis publicamente sobre as listagens do *Airbnb* de diversas cidades no mundo, de modo a permitir discussões sobre como a plataforma vem sendo utilizada (Inside Airbnb, 2021). Neste site, é possível verificar a abrangência dos anúncios por bairro no Rio de Janeiro que, por ora, é a única cidade brasileira a integrar o banco de dados. Dele foram extraídas as informações de imóveis inteiros e compartilhados disponibilizados.

A Tabela 1 apresenta a proporção de anúncios de imóveis inteiros e compartilhados por bairro e separados por zona, na cidade do Rio de Janeiro. Na Tabela 2, por sua vez, observam-se as densidades desses anúncios organizados por bairro/zona da cidade, considerando apenas a oferta de imóveis inteiros. A 'densidade 1' representa a relação entre o anúncio de imóveis inteiros na plataforma Airbnb e a quantidade de domicílios na condição de alugados (DPP alugados). Por seu turno, a 'densidade 2' faz a mesma relação tendo como parâmetro o universo de domicílios particulares permanentes (DPP total)¹¹. Na Figura 1 é apresentada a especialização da densidade de anúncios na cidade (DPP total), apontando para bairros que merecem destaque na análise.

¹¹ Essas informações foram extraídas do censo demográfico de 2010, por setor censitário, e relaciona-se à natureza dos Domicílios Particulares Permanentes (DPP), alugados e próprios, respectivamente. Importa esclarecer que esses dados podem indicar aos pesquisadores ordens de grandezas, eventualmente corrigidas por índices ou taxas de mudanças dados pelos institutos especializados. Ou seja, aplicar aos dados do censo de 2010, fatores corretivos implicariam tão somente em novos valores, sem alterar as conclusões aqui expostas, que são relativos entre si.

Tabela 1 – Proporção de anúncios por tipo nos bairros do Rio de Janeiro.

1 de 4

Bairro	Imóveis Inteiros*	Imóveis Inteiros (%)	Imóveis Compartilhados*	Imóveis Compartilhados (%)
Zona Norte				
Abolição	3	60,00	2	40,00
Acari	0	-	0	-
Água Santa	3	75,00	1	25,00
Alto da Boa Vista	39	65,00	21	35,00
Anchieta	6	100,00	0	0,00
Andaraí	47	52,81	42	47,19
Bancários	2	50,00	2	50,00
Barros Filho	1	25,00	3	75,00
Benfica	4	44,44	5	55,56
Bento Ribeiro	8	72,73	3	27,27
Bonsucesso	3	60,00	2	40,00
Brás de Pina	1	7,14	13	92,86
Cachambi	27	67,50	13	32,50
Cacuaia	3	33,33	6	66,67
Caju	1	100,00	0	0,00
Campinho	7	53,85	6	46,15
Cascadura	1	16,67	5	83,33
Cavalcanti	1	100,00	0	0,00
Cidade Universitária	1	100,00	0	0,00
Cocotá	1	16,67	5	83,33
Coelho Neto	1	33,33	2	66,67
Colégio	1	100,00	0	0,00
Complexo do Alemão	1	25,00	3	75,00
Cordovil	0	-	4	-
Costa Barros	0	0,00	0	100,00
Del Castilho	13	48,15	14	51,85
Encantado	9	60,00	6	40,00
Engenheiro Leal	0	-	0	-
Engenho da Rainha	1	33,33	2	66,67
Engenho de Dentro	48	60,00	32	40,00
Engenho Novo	17	36,96	29	63,04
Freguesia (Ilha do Governador)	5	50,00	5	50,00
Galeão	4	66,67	2	33,33
Grajaú	49	47,57	54	52,43
Guadalupe	11	55,00	9	45,00
Higienópolis	6	40,00	9	60,00
Honório Gurgel	0	0,00	1	100,00
Inhaúma	6	40,00	9	60,00
Irajá	12	35,29	22	64,71
Jacaré	0	0,00	4	100,00
Jacarezinho	0	-	0	-
Jardim América	1	50,00	1	50,00
Jardim Carioca	4	40,00	6	60,00
Jardim Guanabara	25	42,37	34	57,63

Bairro	Imóveis Inteiros*	Imóveis Inteiros (%)	Imóveis Compartilhados*	Imóveis Compartilhados (%)
Lins de Vasconcelos	9	39,13	14	60,87
Madureira	8	61,54	5	38,46
Mangueira	5	45,45	6	54,55
Manguinhos	0	0,00	0	100,00
Maracanã	174	54,89	143	45,11
Maré	0	-	0	-
Marechal Hermes	2	16,67	10	83,33
Maria da Graça	6	37,50	10	62,50
Méier	19	35,19	35	64,81
Moneró	2	22,22	7	77,78
Olaria	4	36,36	7	63,64
Oswaldo Cruz	6	54,55	5	45,45
Parada de Lucas	2	50,00	2	50,00
Parque Anchieta	5	45,45	6	54,55
Parque Columbia	0	0,00	1	100,00
Pavuna	2	50,00	2	50,00
Penha	4	26,67	11	73,33
Penha Circular	4	44,44	5	55,56
Piedade	10	55,56	8	44,44
Pilares	3	42,86	4	57,14
Pitangueiras	2	50,00	2	50,00
Portuguesa	6	31,58	13	68,42
Praça da Bandeira	39	52,00	36	48,00
Praia da Bandeira	3	37,50	5	62,50
Quintino Bocaiúva	4	28,57	10	71,43
Ramos	2	33,33	4	66,67
Riachuelo	16	61,54	10	38,46
Ribeira	0	0,00	1	100,00
Ricardo de Albuquerque	3	60,00	2	40,00
Rocha	12	57,14	9	42,86
Rocha Miranda	3	75,00	1	25,00
Sampaio	1	20,00	4	80,00
São Cristóvão	65	55,08	53	44,92
São Francisco Xavier	20	48,78	21	51,22
Tauá	6	50,00	6	50,00
Tijuca	356	43,41	464	56,59
Todos os Santos	18	40,91	26	59,09
Tomás Coelho	3	37,50	5	62,50
Turiaçu	0	-	0	-
Vasco da Gama	2	50,00	2	50,00
Vaz Lobo	1	50,00	1	50,00
Vicente de Carvalho	5	83,33	1	16,67
Vigário Geral	2	100,00	0	0,00
Vila da Penha	4	40,00	6	60,00
Vila Isabel	145	48,17	156	51,83
Vila Kosmos	0	0,00	3	100,00

Bairro	Imóveis Inteiros*	Imóveis Inteiros (%)	Imóveis Compartilhados*	Imóveis Compartilhados (%)
Vista Alegre	0	0,00	2	100,00
Zumbi	0	-	0	-
Zona Central				
Catumbi	2	22,22	7	77,78
Centro	680	73,20	249	26,80
Cidade Nova	15	75,00	5	25,00
Estácio	32	35,56	58	64,44
Gamboa	6	31,58	13	68,42
Paquetá	14	70,00	6	30,00
Rio Comprido	53	44,54	66	55,46
Santa Teresa	587	50,95	565	49,05
Santo Cristo	9	42,86	12	57,14
Saúde	9	34,62	17	65,38
Zona Oeste				
Anil	30	42,25	41	57,75
Bangu	5	26,32	14	73,68
Barra da Tijuca	3240	80,08	806	19,92
Barra de Guaratiba	35	44,87	43	55,13
Camorim	214	75,62	69	24,38
Campo dos Afonsos	0	-	0	-
Campo Grande	50	66,67	25	33,33
Cidade de Deus	4	66,67	2	33,33
Cosmos	6	54,55	5	45,45
Curicica	59	56,73	45	43,27
Freguesia (Jacarepaguá)	136	56,67	104	43,33
Gardênia Azul	16	72,73	6	27,27
Gericinó	0	0,00	2	100,00
Grumari	0	0,00	2	100,00
Guaratiba	46	62,16	28	37,84
Inhoaíba	2	66,67	1	33,33
Itanhangá	103	58,19	74	41,81
Jacarepaguá	1598	76,13	501	23,87
Jardim Sulacap	3	60,00	2	40,00
Joá	46	58,23	33	41,77
Magalhães Bastos	3	42,86	4	57,14
Paciência	10	76,92	3	23,08
Padre Miguel	2	25,00	6	75,00
Pechincha	52	60,47	34	39,53
Pedra de Guaratiba	10	62,50	6	37,50
Praça Seca	17	50,00	17	50,00
Realengo	5	50,00	5	50,00
Recreio dos Bandeirantes	1343	73,27	490	26,73
Santa Cruz	12	57,14	9	42,86
Santíssimo	4	57,14	3	42,86
Senador Camará	3	60,00	2	40,00
Senador Vasconcelos	1	25,00	3	75,00

Bairro	Imóveis Inteiros*	Imóveis Inteiros (%)	Imóveis Compartilhados*	Imóveis Compartilhados (%)
Sepetiba	1	25,00	3	75,00
Tanque	14	51,85	13	48,15
Taquara	99	52,66	89	47,34
Vargem Grande	84	58,33	60	41,67
Vargem Pequena	114	60,00	76	40,00
Vila Militar	4	57,14	3	42,86
Vila Valqueire	12	57,14	9	42,86
Zona Sul				
Botafogo	1092	63,49	628	36,51
Catete	230	67,85	109	32,15
Copacabana	6997	78,31	1938	21,69
Cosme Velho	64	56,14	50	43,86
Flamengo	646	67,15	316	32,85
Gávea	240	69,97	103	30,03
Glória	223	65,20	119	34,80
Humaitá	190	64,19	106	35,81
Ipanema	2559	85,99	417	14,01
Jardim Botânico	229	66,57	115	33,43
Lagoa	331	74,38	114	25,62
Laranjeiras	439	57,01	331	42,99
Leblon	1406	84,14	265	15,86
Leme	464	73,53	167	26,47
Rocinha	10	35,71	18	64,29
São Conrado	155	55,96	122	44,04
Urca	110	67,90	52	32,10
Vidigal	99	53,23	87	46,77

Nota: * Dados referentes aos anúncios ativos em fevereiro de 2021.

Fonte: Organizada pelos autores (2023).

Tabela 2 - Densidade de Airbnb por bairro no Rio de Janeiro.

Bairro	DPP	Densidade 1 (%)	Anúncios no Airbnb**	DPP	Densidade 2 (%)
	alugados*			Total	
Zona Norte					
Abolição	1231	0,24	3	4099	0,07
Acarí	1309	0,00	0	8015	0,00
Água Santa	489	0,61	3	2498	0,12
Alto da Boa Vista	466	8,37	39	2972	1,31
Anchieta	2838	0,21	6	17702	0,03
Andaraí	3460	1,36	47	14683	0,32
Bancários	919	0,22	2	4088	0,05
Barros Filho	890	0,11	1	4591	0,02
Benfica	1963	0,20	4	215480	0,00
Bento Ribeiro	3664	0,22	8	14886	0,05
Bonsucesso	1992	0,15	3	6681	0,04

Bairro	DPP	Densidade 1 (%)	Anúncios no Airbnb**	DPP	Densidade 2 (%)
	alugados*			Total	
Brás de Pina	4007	0,02	1	19103	0,01
Cachambi	3544	0,76	27	15047	0,18
Cacuia	1076	0,28	3	3796	0,08
Caju	1353	0,07	1	6481	0,02
Campinho	752	0,93	7	3466	0,20
Cascadura	2858	0,03	1	11413	0,01
Cavalcanti	1159	0,09	1	5265	0,02
Cidade Universitária	0	0,00	1	457	0,22
Cocotá	515	0,19	1	1706	0,06
Coelho Neto	1945	0,05	1	11020	0,01
Colégio	1725	0,06	1	9457	0,01
Complexo do Alemão	3761	0,03	1	21035	0,00
Cordovil	212	0,00	0	1246	0,00
Costa Barros	913	0,00	0	8675	0,00
Del Castilho	1209	1,08	13	5190	0,25
Encantado	1534	0,59	9	5216	0,17
Engenheiro Leal	350	0,00	0	1885	0,00
Engenho da Rainha	1617	0,06	1	8938	0,01
Engenho de Dentro	4131	1,16	48	15775	0,30
Engenho Novo	3264	0,52	17	14264	0,12
Freguesia (Ilha do Governador)	1668	0,30	5	6581	0,08
Galeão	1468	0,27	4	6857	0,06
Grajaú	3060	1,60	49	14203	0,34
Guadalupe	2682	0,41	11	15783	0,07
Higienópolis	1841	0,33	6	5422	0,11
Honório Gurgel	1652	0,00	0	7306	0,00
Inhaúma	3113	0,19	6	15044	0,04
Irajá	6890	0,17	12	33219	0,04
Jacaré	741	0,00	0	2668	0,00
Jacarezinho	2984	0,00	0	11349	0,00
Jardim América	1971	0,05	1	8130	0,01
Jardim Carioca	2361	0,17	4	8448	0,05
Jardim Guanabara	2022	1,24	25	11292	0,22
Lins de Vasconcelos	2285	0,39	9	12262	0,07
Madureira	1473	0,54	8	16875	0,05
Mangueira	699	0,72	5	5080	0,10
Manguinhos	2236	0,00	0	10622	0,00
Maracanã	2410	7,22	174	9847	1,77
Maré	12472	0,00	0	41731	0,00

Bairro	DPP	Densidade 1 (%)	Anúncios no Airbnb**	DPP	Densidade 2 (%)
	alugados*			Total	
Marechal Hermes	3910	0,05	2	15983	0,01
Maria da Graça	885	0,68	6	2820	0,21
Méier	4429	0,43	19	18762	0,10
Moneró	441	0,45	2	2384	0,08
Olaria	5018	0,08	4	19821	0,02
Oswaldo Cruz	2764	0,22	6	11759	0,05
Parada de Lucas	1351	0,15	2	7204	0,03
Parque Anchieta	1687	0,30	5	8478	0,06
Parque Columbia	403	0,00	0	2935	0,00
Pavuna	4287	0,05	2	31063	0,01
Penha	5241	0,08	4	23915	0,02
Penha Circular	3683	0,11	4	15566	0,03
Piedade	3856	0,26	10	14871	0,07
Pilares	2153	0,14	3	9266	0,03
Pitangueiras	809	0,25	2	3917	0,05
Portuguesa	1764	0,34	6	8304	0,07
Praça da Bandeira	1219	3,20	39	3426	1,14
Praia da Bandeira	562	0,53	3	2135	0,14
Quintino Bocaiúva	2752	0,15	4	10553	0,04
Ramos	3919	0,05	2	14055	0,01
Riachuelo	1389	1,15	16	4532	0,35
Ribeira	341	0,00	0	1263	0,00
Ricardo de Albuquerque	1784	0,17	3	9764	0,03
Rocha	812	1,48	12	3128	0,38
Rocha Miranda	3826	0,08	3	14867	0,02
Sampaio	897	0,11	1	3235	0,03
São Cristóvão	2816	2,31	65	8595	0,76
São Francisco Xavier	700	2,86	20	2837	0,70
Tauá	2226	0,27	6	9811	0,06
Tijuca	454	78,41	356	61905	0,58
Todos os Santos	1803	1,00	18	8789	0,20
Tomás Coelho	1289	0,23	3	7552	0,04
Turiaçu	1368	0,00	0	5480	0,00
Vasco da Gama	1869	0,11	2	5345	0,04
Vaz Lobo	1226	0,08	1	4897	0,02
Vicente de Carvalho	1908	0,26	5	8299	0,06
Vigário Geral	289	0,69	2	1544	0,13
Vila da Penha	2358	0,17	4	9188	0,04
Vila Isabel	6996	2,07	145	31093	0,47

Bairro	DPP	Densidade 1 (%)	Anúncios no Airbnb**	DPP	Densidade 2 (%)
	alugados*			Total	
Vila Kosmos	1042	0,00	0	5931	0,00
Vista Alegre	817	0,00	0	3008	0,00
Zumbi	213	0,00	0	731	0,00
Zona Central					
Catumbi	1012	0,20	2	4028	0,05
Centro	9416	7,22	680	19622	3,47
Cidade Nova	866	1,73	15	1929	0,78
Estácio	1781	1,80	32	5749	0,56
Gamboa	1464	0,41	6	4170	0,14
Paquetá	365	3,84	14	1253	1,12
Rio Comprido	4175	1,27	53	14352	0,37
Santa Teresa	5490	10,69	587	15323	3,83
Santo Cristo	1321	0,68	9	4070	0,22
Saúde	430	2,09	9	946	0,95
Zona Oeste					
Anil	1759	1,71	30	7072	0,42
Bangu	11820	0,04	5	76832	0,01
Barra da Tijuca	11139	29,09	3240	51167	6,33
Barra de Guaratiba	160	21,88%	35	1172	2,99
Camorim	133	160,90	214	655	32,67
Campo dos Afonsos	102	0,00	0	375	0,00
Campo Grande	15325	0,33	50	104804	0,05
Cidade de Deus	1705	0,23	4	11388	0,04
Cosmos	3048	0,20	6	24081	0,02
Curicica	2605	2,26	59	10091	0,58
Freguesia (Jacarepaguá)	4528	3,00	136	24133	0,56
Gardênia Azul	2618	0,61	16	6025	0,27
Gericinó	170	0,00	0	781	0,00
Grumari	1	0,00	0	44	0,00
Guaratiba	4810	0,96	46	33389	0,14
Inhoaíba	2108	0,09	2	19867	0,01
Itanhangá	5127	2,01	103	12762	0,81
Jacarepaguá	20110	7,95	1598	52812	3,03
Jardim Sulacap	835	0,36	3	4388	0,07
Joá	30	153,33	46	250	18,40
Magalhães Bastos	510	0,59	3	2549	0,12
Paciência	3045	0,33	10	28678	0,03
Padre Miguel	3970	0,05	2	21146	0,01
Pechincha	2489	2,09	52	12467	0,42

Bairro	DPP	Densidade 1 (%)	Anúncios no Airbnb**	DPP	Densidade 2 (%)
	alugados*			Total	
Pedra de Guaratiba	629	1,59	10	3083	0,32
Praça Seca	3962	0,43	17	20897	0,08
Realengo	929	0,54	5	5155	0,10
Recreio dos Bandeirantes	7758	17,31	1343	28332	4,74
Santa Cruz	6915	0,17	12	66087	0,02
Santíssimo	2098	0,19	4	13124	0,03
Senador Camará	4350	0,07	3	34042	0,01
Senador Vasconcelos	1537	0,07	1	9826	0,01
Sepetiba	2962	0,03	1	17833	0,01
Tanque	2871	0,49	14	12556	0,11
Taquara	7266	1,36	99	33841	0,29
Vargem Grande	860	9,77	84	4464	1,88
Vargem Pequena	2279	5,00	114	8419	1,35
Vila Militar	519	0,77	4	41152	0,01
Vila Valqueire	2253	0,53	12	10678	0,11
Zona Sul					
Botafogo	76249	1,43	1092	289766	0,38
Catete	3772	6,10	230	10409	2,21
Copacabana	22102	31,66	6997	66040	10,60
Cosme Velho	403	15,88	64	2356	2,72
Flamengo	7524	8,59	646	23151	2,79
Gávea	1629	14,73	240	6415	3,74
Glória	1829	12,19	223	4534	4,92
Humaitá	1604	11,85	190	5809	3,27
Ipanema	4382	58,40	2559	18416	13,90
Jardim Botânico	1418	16,15	229	6978	3,28
Lagoa	1466	22,58	331	8320	3,98
Laranjeiras	4895	8,97	439	18765	2,34
Leblon	4166	33,75	1406	19589	7,18
Leme	1809	25,65	464	6229	7,45
Rocinha	8556	0,12	10	23399	0,04
São Conrado	714	21,71	155	3855	4,02
Urca	703	15,65	110	2550	4,31
Vidigal	1737	5,70	99	4304	2,30

Nota:* Dados extraídos da Sinopse do Censo 2010.

** Dados referentes aos anúncios ativos em fevereiro de 2021.

Fonte: Organizada pelos autores (2021); com base em Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010).

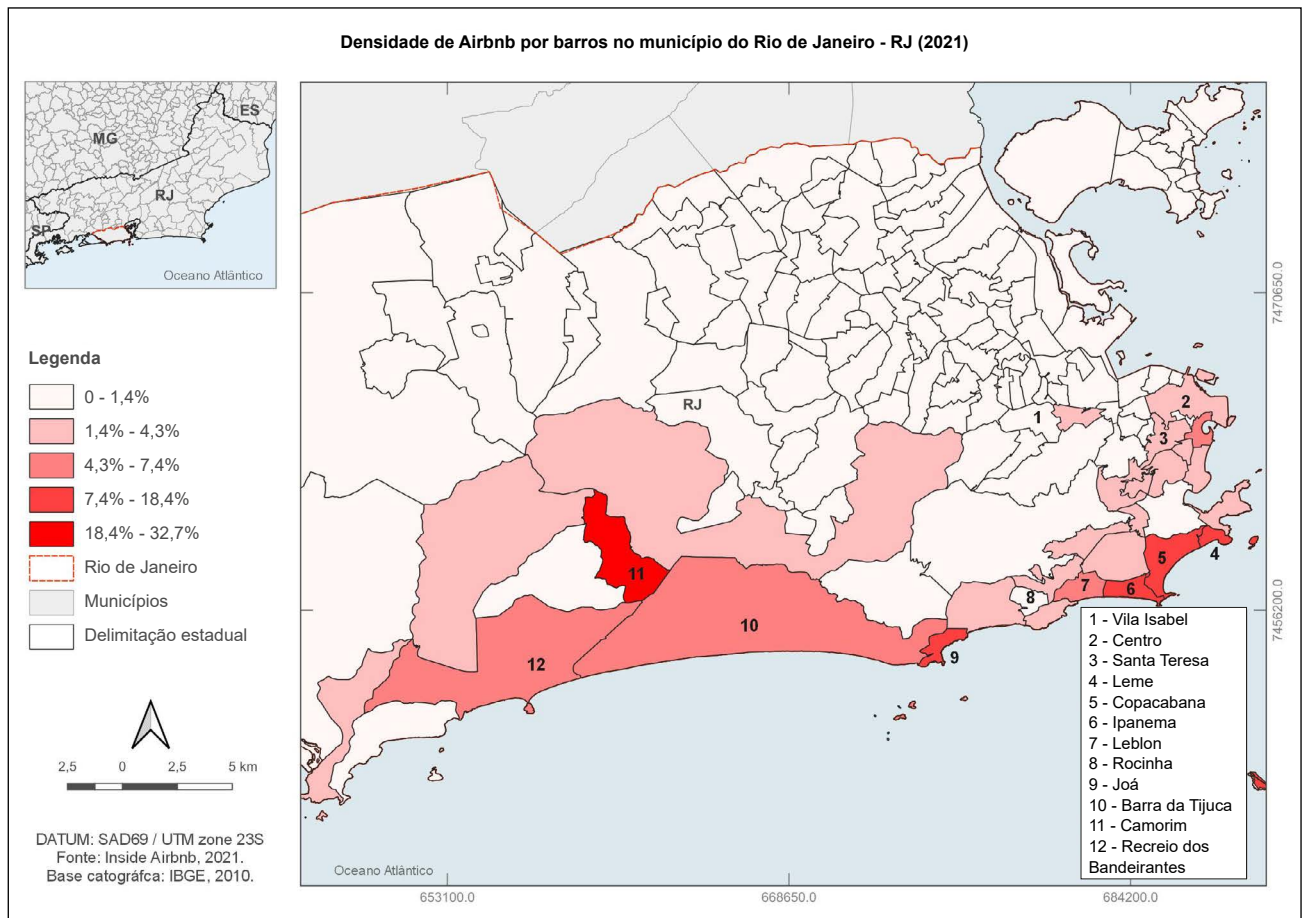


Figura 1 – Densidade de anúncios *Airbnb* no Rio de Janeiro.

Fonte: Elaborada pelos autores (2021).

Sob a lógica da dinâmica intraurbana, resta claro que as zonas Sul e Oeste apresentam a maior densidade de anúncios em números absolutos. Como compreendido a partir da análise realizada por Villaça (2001), foi justamente para a Zona Sul que a elite fluminense se deslocou, desde muito cedo, em um movimento de saída do centro. Em relação ao apelo turístico, o Copacabana Palace, inaugurado em 1922, mesmo antes da infraestrutura chegar efetivamente ao bairro, já demonstrava o interesse da elite em se estabelecer nessa região (Araujo, 2016).

Não por acaso, o bairro de Copacabana, cuja renda *per capita* é de R\$3.032,00 (Renda [...], 2018), é responsável pela oferta de 6.997 anúncios e 78% das unidades disponíveis são inteiras, contra uma oferta de 1.938 anúncios (22%) de unidades compartilhadas (Tabela 1). Essa oferta corresponde a cerca de 11,00% do total de domicílios situados no bairro e chega a 31,66%, se forem considerados apenas os domicílios alugados. Ou seja, dos cerca de 22 mil domicílios antes exclusivamente disponíveis ao mercado de aluguéis, considerando o ano de referência de 2010, o que se infere é que hoje praticamente um terço está ofertada pela plataforma *Airbnb*. Nesse bairro, o valor do metro quadrado para aluguel é R\$ 43,86 (Secovi Rio, 2021) e a renda média mensal de um anfitrião no *Airbnb* é de R\$ 821,00 (Inside Airbnb, 2021).

O bairro de Ipanema, também na zona sul, cuja renda *per capita* é de R\$ 4.513,00 (Renda [...], 2018) concentra 2.559 anúncios de unidades inteiras, o que corresponde a 58,40% do total de domicílios particulares permanentes alugados, para o ano de referência de 2010 (Tabela 2). Ou seja, mais da metade da oferta de imóveis disponíveis para o mercado de aluguel, no bairro de Ipanema,

foram capturados pela plataforma o que aponta uma forte tendência de que novos lançamentos imobiliários nesse bairro teriam o mesmo destino. Isso porque o bairro concentra 86% de imóveis inteiros disponíveis na plataforma (Tabela 1) e, em relação ao total de domicílios, a densidade de anúncios representa 14,00% do total, ultrapassando inclusive, o bairro de Copacabana. Outro dado que chama atenção é a quantidade de propriedades administradas pelo mesmo anfitrião. Esse tipo de prática corrobora para a retirada dos imóveis do circuito de aluguel convencional, visto que uma mesma pessoa física (ou empresa) oferece, via plataforma, diversas unidades, fazendo disso um novo mercado que se volta completamente para o aluguel de curto prazo. Só em Ipanema, um mesmo anfitrião administra 67 imóveis (Inside Airbnb, 2021). Destaca-se que o valor do metro quadrado para locação no bairro é de R\$54,32, o segundo mais alto da cidade (Fipezap, 2021). A renda mensal média de um anfitrião neste bairro é de R\$1.266,00 (Inside Airbnb, 2021).

Observou-se que, na zona Sul, a maioria dos bairros apresenta mais unidades inteiras que compartilhadas ofertadas na plataforma, representando 77% do universo de anúncios. Isso permite inferir que, devido à concentração de uma população de alta renda nesses bairros, não existe uma necessidade da utilização da própria moradia como complemento de renda. Situação contrária neste setor da cidade foi observada apenas na Rocinha que, embora com baixa oferta de anúncios, apenas 28, registra 18 ofertas de imóveis compartilhados ante 10 ofertas de imóveis inteiros (Tabela 1). É nesse bairro, inclusive, que a renda média mensal de um anfitrião tem o menor valor quando comparada aos demais bairros da zona sul, atingindo apenas R\$38,00. No bairro vizinho, Leblon, um anfitrião recebe cerca de R\$1.060,00 (Inside Airbnb, 2021), deixando claro que a valorização e apelo turístico do bairro influenciam na maior ou menor incidência e nos ganhos com a plataforma.

Na zona central da cidade, observa-se uma maior oferta de imóveis compartilhados, chegando a 41% do total de anúncios (Tabela 1). Nesse setor, a densidade de oferta dos imóveis *Airbnb* não ultrapassa a 11% do universo de imóveis na condição de alugados (Tabela 2) e praticamente sem representatividade para o total de domicílios, não chegando a 4%. Assim, tem-se que, mesmo nos bairros com a maior oferta, Centro e Santa Teresa, a densidade de anúncios é baixa e pouco interfere na lógica dos aluguéis, apresentando um cenário tendencial de pouca atratividade para oferta na plataforma, o que reverbera nos ganhos auferidos pelo anfitrião. O valor praticado para locação no Centro é de R\$ 27,50/m² (Secovi Rio, 2021), enquanto a renda média mensal de um anfitrião no bairro é de R\$315,00 (Inside Airbnb, 2021).

Em se tratando da zona norte da cidade, a representatividade dos anúncios, em relação ao total de domicílios, é praticamente nula, não atingindo a marca de 2% (Tabela 2). É nesta região também que o anúncio de imóveis compartilhados ultrapassa o de imóveis inteiros, representando 53% do total (Tabela 1). Isso se deve, provavelmente, ao fato desse setor concentrar mais bairros populares, onde a disponibilização de um espaço na própria residência contribui para a renda do morador. Nesse sentido, o bairro que mais chama a atenção é a Tijuca, cuja renda *per capita* gira em torno de R\$2.314,00 (Renda [...], 2018). Lá, os anúncios de imóveis inteiros representam 78% dos domicílios alugados e apresentam o maior valor em números absolutos de imóveis compartilhados: 464. Essa oferta muito provavelmente deve ocorrer nos imóveis próprios, uma vez que, segundo a Lei do Inquilinato, a sublocação em imóveis que não são próprios só pode ocorrer mediante autorização do proprietário do imóvel (Lei 8.245/91, artigo 13). De todo modo, nota-se uma força da plataforma nessa área, ainda que sem capturar muitos imóveis inteiros, haja vista a predominância de anúncios de imóveis compartilhados. Isso pode sinalizar uma utilização da plataforma enquanto complemento de renda aos anfitriões que recebem em média R\$132,00 do *Airbnb* (Inside Airbnb, 2021).

Na zona oeste da cidade, localizam-se bairros que se destacam entre os com maior densidade de anúncios, como é o caso da Barra da Tijuca. Segundo Villaça (2001), este é um bairro resultante de um eixo de expansão, onde um novo padrão de incorporação imobiliária se estabeleceu no Rio de Janeiro. Com o transbordamento da zona Sul para outros setores, a Barra da Tijuca se consolida como um novo produto, marcado pelas bases materiais de apropriação de sobrelucros de localização ainda que seja, na realidade, uma repetição da lógica imobiliária inaugurada em Copacabana, anteriormente. O que se observa, atualmente, é a ocupação da área por classes de alta renda, onde o metro quadrado para locação é de R\$43,35 e a renda *per capita* é de R\$4.373,00 (Renda [...], 2018).

A maior parte dos anúncios *Airbnb* é de imóveis inteiros (80% do total de anúncios). Os bairros Camorim e Joá se destacam por apresentarem a maior proporção de anúncios em relação ao universo de domicílios particulares permanentes, não só para esse setor, mas para toda a cidade. Camorim apresenta uma densidade de oferta na ordem de 33% seguido de Joá, com 18%, o que indica uma forte tendência de captura de imóveis pela plataforma nesses dois bairros. Não por acaso, são esses também os dois únicos casos na cidade do Rio de Janeiro em que se observa que o número de anúncios é maior do que a oferta de domicílios alugados, o que denota uma possível expansão imobiliária já capturada pelo *Airbnb*, sem necessariamente passar pelo mercado de aluguel.

No caso do bairro de Camorim, por exemplo, infere-se que a Vila dos Atletas, construída para as Olimpíadas de 2016 e convertida em um condomínio com 3.600 unidades, tenha sido um fator relevante para essa expansão imobiliária. O grande número de anúncios no bairro indica, ainda, provável investimento *buy to rent*, onde se compra para alugar ou com fins de especulação e não necessariamente para morar, servindo a plataforma *Airbnb* para este fim (Hoffman; Heisler, 2020).

Considerações Finais

A chamada economia de compartilhamento sob a perspectiva do *Airbnb* pode, na realidade, ser mais bem definida como capitalismo de plataforma. Isto porque, apesar do discurso de conexão entre pessoas, a circulação de capital não se reflete somente na economia local, mas sim, concentra seus lucros nas mãos de uma única empresa. A utilização de unidades habitacionais disponíveis no mercado e sem vínculos legais com o *Airbnb* permite uma maximização de lucros, visto que a plataforma embora não possua imóveis, mantém sua rede em consonância com as demandas do mercado de cada município.

O estudo sobre o Rio de Janeiro aponta para uma grande disponibilidade de imóveis inteiros na plataforma referentes às Zonas Sul e Oeste, o que nos leva a tecer algumas considerações. Por um lado, tem-se que o *Airbnb* se insere como alternativa para a locação das unidades construídas com fins especulativos, como no bairro Camorim. Por outro, em se tratando de áreas turísticas, a exemplo de Ipanema e Copacabana, o que se observa é que o apelo atraente ao visitante demanda cada vez mais unidades inteiras. Outra dinâmica se apresenta nas áreas mais populares, como é o caso de muitos bairros da Zona Norte. Lá, o que se observa é uma maior expressividade de espaços compartilhados, demonstrando que os anfitriões ao disporem de parte de sua moradia para a plataforma, a utilizam como complemento de renda.

Deste modo, considera-se importante refletir em como o compartilhamento da moradia evidencia as contradições inerentes ao desenvolvimento desigual da cidade. Pressupõe-se que a disponibilização da própria casa, compartilhando-se um quarto, reflete as dificuldades encontradas por parte das pessoas, cuja necessidade econômica as direciona ao compartilhamento da própria vida cotidiana através de seu espaço pessoal. Paralelamente, compreende-se a oferta

de imóveis inteiros, que não necessariamente são segundas (ou terceiras) residências de seus proprietários, como indicador de uma adaptação do caráter rentista ao atual momento do capitalismo de plataformas.

Isso se manifesta no fato de que um único anunciante pode ofertar quartos diferentes no mesmo imóvel ou administrar um negócio a partir da modalidade de aluguel de curto prazo, a exemplo das empresas que se valem desse modelo e se espalham pelo país. Esse movimento pode representar um direcionamento das unidades do mercado de aluguel de longa duração para o de curta duração, contribuindo para uma redução de imóveis disponíveis e conseqüente encarecimento dos aluguéis a exemplo do que já se observou em outras cidades no mundo. E, assim, conclui-se que a cidade do Rio de Janeiro tende a seguir os mesmos exemplos observados em grandes centros urbanos e turísticos do mundo, em que as práticas de locação de imóveis foram alteradas sobremaneira com influência do *Airbnb*, com repercussões nem sempre positivas às suas dinâmicas imobiliárias. A partir da discussão apresentada, espera-se que a pesquisa contribua para a análise de outros municípios brasileiros, a partir da disponibilização de dados abertos pela plataforma *Inside Airbnb* (a qual se espera que, em um futuro próximo, expanda sua oferta de dados para mais cidades brasileiras), de modo a perceber como a densidade de imóveis do *Airbnb* se manifesta nas diferentes cidades e suas repercussões.

Referências

- Aalbers, M. et al. *Buy-To-Let: Gewikt en Gewogen*. Leuven: KU Leuven, 2018. Doi: <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.29377.66402>.
- Airbnb. *Dados Gerais*. 2021. Disponível em <https://news.airbnb.com/br/fast-facts>. Acesso em 5 out. 2021.
- Antunes, R. Trabalho intermitente e uberização do trabalho no limiar da indústria 4.0. In: Antunes, R. *Uberização, trabalho digital e indústria 4.0*. São Paulo: Boitempo, 2020. p. 11-22.
- Araujo, C. P. Arquitetura Hoteleira. Meio, Fim ou imagem? In: Vargas, H. C.; Paiva, R. A. *Turismo, Arquitetura e Cidade*. São Paulo: Manole, 2016.
- Bonduki, N. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017.
- Botsman, R.; Rogers, R. *O que é seu é meu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo*. Porto Alegre: Bookman Editora, 2011.
- Bresser-Pereira, L. C. Capitalismo financeiro-rentista. *Estudos Avançados*, v. 32, n. 92, p. 17-29, 2018. Doi: <https://doi.org/10.5935/0103-4014.20180003>.
- Cunha, L. Airbnb ganha concorrentes de peso. *6 Minutos Uol*, 2019. Disponível em: <https://6minutos.uol.com.br/negocios/airbnb-ganha-concorrentes-de-peso-construtoras-passam-a-alugar-imoveis-por-dia/>. Acesso em: 10 out. 2021.
- Diegues, L.; Cubas, M. G.; Takahashi, F. Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. *Folha de S. Paulo*, 2019. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>. Acesso em: 10 out. 2021.
- Fipezap. *Informe de janeiro de 2021*. [s.l.]: Fipezap, 2021. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202101-residencial-locacao.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2021.
- Gutiérrez, J. et al. The eruption of Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, v. 62, p. 278-291, 2017. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>.
- Hoffman, L. M.; Heisler, B. S. *Airbnb, short-term rentals and the future of housing*. Londres: Routledge, 2020.
- Housi. *Investidor*. [s.l.]: Housi, 2021. Disponível em: <https://housi.com/home/investidor>. Acesso em: 19 out. 2021.

- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cidades*: Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama>. Acesso em: 10 out. 2021.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Sinopse do Censo 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>. Acesso em: 5 out. 2021.
- Inside Airbnb. Rio de Janeiro. *Inside Airbn*, 2021. Disponível em: <http://insideairbnb.com/rio-de-janeiro>. Acesso em: 30 set. 2021.
- Lacerda, N.; Abramo, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 22 p. 1-27, 2020. Doi: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202027pt>.
- Lee, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*. v.10, p. 229–253, 2016. Disponível em: <http://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>. Acesso em: 10 out. 2021.
- Lobo, Y.S. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, v. 14, n. 3, p. 37-54, 2020. Doi: <https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>.
- Moraes, A. C. R. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil*: elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. São Paulo: Hucitec, 1999.
- Morozov, E.; Bria, F. *A Cidade Inteligente*: tecnologias urbanas e democracia. São Paulo: Ubu Editora, 2019.
- Piketty, T. *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.
- Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Informações sobre a cidade. *Data Rio*, 2021. Disponível em: <https://www.data.rio/pages/rio-em-sntese-2>. Acesso em: 30 set. 2021.
- Renda per capita - população total e favelas - bairros - Rio de Janeiro. *Fgv Social*, 2018. Disponível em: <https://cps.fgv.br/r-renda-capita-populacao-total-e-favelas-bairros-rio-de-janeiro>. Acesso em: 30 mar. 2021.
- Reygadas, L. Dones, falsos dones, bienes comunes y explotación en las redes digitales. Diversidad de la economía virtual. *Desacatos*, n. 56, p. 70-89, 2018. Disponível em: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2018000100070. Acesso em: 10 out. 2021.
- Rifkin, J. *A era do acesso*: a transição de mercados convencionais para networks e o nascimento de uma nova economia. São Paulo: Makron Books, 2000.
- Rifkin, J. *Sociedade com custo marginal zero*. Rio de Janeiro: Travessa, 2015.
- Schor, J. Debatendo a Economia do Compartilhamento. In: Zanatta, R. A. F. et al. *Economias do Compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 21-40.
- Secovi Rio. Indicadores de Locação. *Secovi Rio*, 2021. Disponível em: <https://www.secovirio.com.br/servicos/pesquisa-e-indicadores/indicadores-de-locacao/>. Acesso em: 30 set. 2021.
- Slee, T. *Uberização*: a nova onda do trabalho precarizado. São Paulo: Editora Elefante, 2017.
- Souza, R. B. *Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras*: regular é preciso? 2021. 237f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2021.
- Souza, R. B.; Leonelli, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 13, p. e20200400, 2021. Doi: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>.
- Srnicek, N. *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires: Caja Negra, 2018.
- Sundararajan, A. *Economia compartilhada*: o fim do emprego e ascensão do capitalismo de multidão. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2018.
- Szabo, A. R. *Measuring the potential impact of airbnb activity on ellis act eviction rates in Los Angeles*. 2017. Thesis (Master of Public Policy) – Georgetown University, Whashington, 2017. Disponível em: https://turinschool.eu/files/turinschool/Szabo_Airbnb_LA.pdf. Acesso em: 10 out. 2021.

Tavolari, B. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: Zanatta, R. A. F. et al. *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá Editora, 2017.

Tavolari, B. Airbnb: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. *Labcidade*, 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>. Acesso em: 10 out. 2021.

Villaça, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

Wachsmuth, D. et al. Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets. *UpGo*, 2017. Disponível em: <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/>. Acesso em: 5 out. 2021.

Zervas, G.; Proserpio, D.; Byers, J. W. The rise of sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, v. 54, n. 5, p. 687-705; 2016.

Agradecimentos

Os autores agradecem ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) por ter financiado a investigação realizada pelo Grupo de Pesquisa Cidades Litorâneas e Turismo (CILITUR). Este artigo é parte da investigação realizada pelo Grupo.

Colaboradores

J. N. Andrade contribuiu com o aporte teórico para as discussões, revisão bibliográfica, levantamento de dados e elaboração das tabelas e mapa. C. P. Araujo colaborou com o desenho do artigo, aporte teórico, revisão bibliográfica e revisão do texto. C. T. Cristino colaborou com a estruturação metodológica, análise e interpretação dos dados.