

PLATAFORMAS DE ALUGUEL TEMPORÁRIO NO CAPITALISMO PERIFÉRICO

*AIRBNB, TRABALHO E RENDA FUNDIÁRIA
NA ECONOMIA URBANA DO RIO DE JANEIRO*

Aline Cristina Fortunato Cruvinel

Aline Cristina Fortunato Cruvinel

**Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico:
Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Cury Paraizo

Rio de Janeiro
2025

CIP - Catalogação na Publicação

C957p Cruvinel, Aline Cristina Fortunato
Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico: Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro / Aline Cristina Fortunato Cruvinel. -- Rio de Janeiro, 2025.
238 f.

Orientador: Rodrigo Cury Paraizo.
Tese (doutorado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, 2025.

1. urbanismo. 2. aluguel. 3. trabalho. 4. plataformas digitais. 5. airbnb. I. Paraizo, Rodrigo Cury, orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

Como citar (ABNT):

CRUVINEL, Aline Cristina Fortunato. **Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico: Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro.** 2025. 238 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2025.

Contato:

www.alinecruvinel.com

aline.cfcruvinel@gmail.com

Aline Cristina Fortunato Cruvinel

**Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico:
Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Urbanismo.

Aprovada em: __/__/----

Prof. Dr. Rodrigo Cury Paraizo (Orientador)
FAU / PROURB – Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Profa. Dra. Denise Barcellos Pinheiro Machado (Examinadora Interna)
FAU / PROURB – Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi (Examinadora Interna)
FAU / PROURB – Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Prof. Dr. Daniel de Mello Sanfelici (Examinador Externo)
POSGEO / Universidade Federal Fluminense (UFF)

Prof. Dr. Agustín Cocola-Gant (Examinador Externo)
Universitat Rovira i Virgili (URV)

A todos os inconformados.

Agradecimentos

No final de 2021, quando me candidatei ao doutorado no Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro (PROURB/UFRJ), eu propus uma pesquisa que atravessaria três tópicos: *plataformas digitais, trabalho e espaço urbano*. Minha proposta se embasava em um trabalho que eu vinha desenvolvendo com dedicação desde 2018, na mesma instituição. Chego, então, ao final de 2025 com os resultados da minha pesquisa de doutorado em mãos. Isso não seria possível, no entanto, se ao longo dos últimos quatro anos eu não tivesse contado com o apoio de pessoas e instituições que me auxiliaram nesse processo, aos quais eu deixo aqui os meus agradecimentos.

Agradeço, primeiramente, ao PROURB/UFRJ pelo apoio institucional e por ter viabilizado os recursos financeiros para que esse trabalho se tornasse realidade. A todo o corpo técnico, discente e docente do PROURB pelo tempo e trabalho de algum modo dedicados a mim e a essa pesquisa. À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pelos recursos financeiros para que eu pudesse realizar o meu trabalho como pesquisadora.

Agradeço ao Prof. Rodrigo Cury Paraizo pelas orientações, disponibilidade e apoio ao longo dos últimos quatro anos. Ao Laboratório de Análise Urbana e Representação Digital pelo apoio a atividades dessa pesquisa. Ao Prof. José Luís Mourato Crespo, que me recebeu de forma gentil e acolhedora na Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa (FA.Ulisboa) em 2024, apoiando minha pesquisa em Portugal. À Prof. Rosângela Lunardelli Cavallazzi e ao Prof. Cláudio Rezende Ribeiro pelo tempo e comentários dedicados à minha qualificação de doutorado.

Agradeço ao Grupo de Estudos de Teoria Marxista da Dependência da Escola de Formação Política da Classe Trabalhadora - Vânia Bambilra (GE-TMD/EFOP), com o qual compartilhei algumas das minhas noites de 2022, me aprofundando na TMD e aprendendo com pessoas comprometidas com o debate teórico marxista. Também agradeço ao Observatório Global de Aluguéis Temporários (OGAT), ao LabCidade/FAU-USP e à Fundação Rosa Luxemburgo por terem confiado em meu trabalho e pela parceria realizada durante o segundo semestre de 2024.

Agradeço ao Inside Airbnb pelos dados fornecidos para essa pesquisa e pelo trabalho realizado ao longo da última década. Em especial ao Murray Cox, pelo conhecimento compartilhado, respeito, gentileza e tempo dedicados a mim e à minha pesquisa, me ajudando a encontrar "*the light of the sun*" e a acreditar neste trabalho.

Agradeço ao Mateus, pelo companheirismo, amor, carinho, paciência e apoio, tornando esse processo mais leve. Por ter embarcado comigo em algumas das minhas aventuras profissionais, com medo, coragem e entusiasmo. Também agradeço à Camila que, mesmo a milhares de quilômetros de distância, se fez presente na minha vida todos os dias nesses últimos quatro anos, me apoiando com conselhos de amiga e com seu conhecimento como geógrafa. Obrigada aos dois por terem festejado todas as minhas conquistas e me amparado em todas as dificuldades.

Agradeço à Luisa, pela amizade e parceria profissional ao longo desse processo. Ao Felipe, pela amizade e pelos conselhos profissionais e tecnológicos. Aos meus queridos amigos do PSDE de 2024, que tornaram minha experiência em Portugal mais acolhedora, familiar e brasileira. À Gabriela e à Maria Gabriela, profissionais que com seu trabalho me forneceram suporte emocional para colocar o meu próprio trabalho no mundo, me ajudando a acreditar nas minhas ideias e a valorizar minhas virtudes, interesses e habilidades, também me confortando em momentos de tristeza.

Aos Orixás, pelos caminhos abertos e fechados, pela minha preciosa existência e pelo milagre que é a minha vida. Por estarem comigo e em mim.

Por fim, a mim mesma, por enfrentar o grande desafio que tem sido, vinda de onde eu venho, fazer pesquisa no Brasil. Há aprendizados que não vêm dos livros. Nesse processo, aprendi mais sobre mim, sobre os valores que me guiam, minha capacidade, sobre confiança, respeito, generosidade, lealdade, justiça, coragem, sobre o que eu amo e sobre o que não abro mão. Muito respeito à minha história.

Obrigada!

“Por que sou levada a escrever? Porque a escrita me salva da complacência que me amedronta. Porque não tenho escolha. Porque devo manter vivo o espírito de minha revolta e a mim mesma também. Porque o mundo que crio na escrita compensa o que o mundo real não me dá. No escrever coloco ordem no mundo, coloco nele uma alça para poder segurá-lo. Escrevo porque a vida não aplaca meus apetites e minha fome. Escrevo para registrar o que os outros apagam quando falo, para reescrever as histórias mal escritas sobre mim, sobre você. Para me tornar mais íntima comigo mesma e consigo. Para me descobrir, preservar-me, construir-me, alcançar autonomia. Para desfazer os mitos de que sou uma profetisa louca ou uma pobre alma sofredora. Para me convencer de que tenho valor e que o que tenho para dizer não é um monte de merda. Para mostrar que eu *posso* e que eu *escreverei*, sem me importar com as advertências contrárias. Escreverei sobre o não dito, sem me importar com o suspiro de ultraje do censor e da audiência. Finalmente, escrevo porque tenho medo de escrever, mas tenho um medo maior de não escrever.”

Em:

Falando em línguas: uma carta para as mulheres escritoras do terceiro mundo.

Gloria Anzaldúa, 1980, grifos originais.

Resumo

CRUVINEL, Aline Cristina Fortunato. **Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico: Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro.** 2025. 238 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2025.

Após a crise econômica global de 2008, as plataformas digitais se popularizaram como fontes alternativas de renda e trabalho para diferentes frações da classe trabalhadora, ao mesmo tempo em que reinventaram estratégias para a acumulação do capital, de modo a garantir a continuidade do sistema capitalista. Com as atividades de plataformas digitais de aluguel temporário, como Airbnb, Vrbo e Booking.com, uma série de problemas urbanos passou a se intensificar em cidades do mundo todo, se expressando em processos de gentrificação, turistificação, remoções e aumento dos custos de moradia. Diante desse cenário, e utilizando como estudo de caso a cidade do Rio de Janeiro, esta tese analisa como o Airbnb penetra a economia urbana em países periféricos e acumula capital através da habitação, se beneficiando do trabalho e da renda fundiária e materializando de modo particular a expansão do imperialismo estadunidense via monopólios digitais. Para isso, utilizam-se: as teorias do valor, do mais-valor e da renda formuladas por Karl Marx e retomadas por David Harvey; as contribuições de Milton Santos e dos formuladores da Teoria Marxista da Dependência (TMD) acerca da dependência econômica entre países periféricos e centrais; e dados do Inside Airbnb para o Rio de Janeiro. Como metodologia, adota-se o materialismo histórico-dialético, articulado à análise de dados baseada em Python e Sistemas de Informação Geográfica (SIG). Como principais resultados, esta tese demonstra como o Airbnb e outros requerentes do capital se beneficiam do trabalho por meio da organização da produção e do consumo, assim como da ampliação da renda fundiária por meio da mudança do tipo de locatário, da utilização de períodos de alta demanda turística e de investimentos em megaeventos e renovações urbanas. Esse processo, por sua vez, caracteriza uma acumulação por despossessão, aprofunda a dependência entre países periféricos e centrais e contribui diretamente para a pobreza estrutural globalizada da classe trabalhadora.

Palavras-chave: urbanismo; aluguel; trabalho; economia urbana; plataformas digitais; Airbnb; capitalismo; periferia.

Abstract

CRUVINEL, Aline Cristina Fortunato. **Plataformas de aluguel temporário no capitalismo periférico: Airbnb, trabalho e renda fundiária na economia urbana do Rio de Janeiro.** 2025. 238 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2025.

After the 2008 global economic crisis, digital platforms became popular as alternative sources of income and employment for different fractions of the working class, while simultaneously reinventing strategies for capital accumulation to ensure the continuity of the capitalist system. With the rise of digital short-term rental platforms such as Airbnb, Vrbo, and Booking.com, a range of urban problems began to intensify in cities around the world, manifesting in processes of gentrification, touristification, evictions, and rising housing costs. In this context, and using the city of Rio de Janeiro as a case study, this dissertation analyzes how Airbnb penetrates the urban economy in peripheral countries and accumulates capital through housing, benefiting from labor and land rent, and materializing in a particular way the expansion of U.S. imperialism through digital monopolies. To this end, it draws on: the theories of value, surplus value, and rent formulated by Karl Marx and revisited by David Harvey; the contributions of Milton Santos and the theorists of the Marxist Theory of Dependency (TMD) concerning the economic dependence between peripheral and core countries; and data from Inside Airbnb for Rio de Janeiro. Methodologically, the study adopts historical-dialectical materialism, articulated with data analysis based on Python and Geographic Information Systems (GIS). The main findings demonstrate how Airbnb and other capital holders benefit from labor through the organization of production and consumption, as well as from the expansion of land rent through changes in tenant profiles, the exploitation of periods of high tourist demand, and investments in mega-events and urban renewal. This process, in turn, constitutes a form of accumulation by dispossession, deepens the dependency between peripheral and core countries, and directly contributes to the globalized structural impoverishment of the working class.

Keywords: *urbanism; rent; labor; urban economy; digital platforms; Airbnb; capitalism; periphery.*

Lista de Figuras

Figura 1 – Origem da plataformização da economia	49
Figura 2 – Penetração territorial das plataformas digitais em cidades da periferia do capitalismo	52
Figura 3 – O aluguel temporário nos circuitos superior e inferior da economia urbana ...	56
Figura 4 – Mecanismos de acumulação do capital da plataforma Airbnb	61
Figura 5 – Atores do processo de circulação de capital controlado pelo Airbnb	64
Figura 6 – Ciclo básico da circulação do capital no Airbnb	69
Figura 7 – Distribuição do pagamento da hospedagem	70
Figura 8 – Ciclo completo da circulação do capital a partir da conexão entre Airbnb, anfitrião, anúncio e hóspede	72
Figura 9 – Cenários hipotéticos de ocupação do imóvel alugado ao longo do tempo	74
Figura 10 – Fatores de ampliação da renda fundiária segundo o tipo de locatário	78
Figura 11 – Ampliação da renda fundiária segundo o tipo de aluguel e de demanda ...	80
Figura 12 – Exemplos conceituais de combinações entre demanda, tempo e preço	80
Figura 13 – Esquema conceitual dos períodos de renda extraordinária no Rio de Janeiro ...	81
Figura 14 – Airbnb e a produção da pobreza estrutural globalizada	86
Figura 15 – Tipos de geometria em um <i>GeoDataFrame</i>	100
Figura 16 – Bairros do Rio de Janeiro	103
Figura 17 – Grade hexagonal	104
Figura 18 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa D	108
Figura 19 – Rio de Janeiro: distribuição dos tipos de anúncio	111
Figura 20 – Rio de Janeiro: número de anúncios por bairro	113
Figura 21 – Rio de Janeiro: densidade de anúncios por bairro	113
Figura 22 – Rio de Janeiro: tipos de anúncio por bairro	115
Figura 23 – Rio de Janeiro: anúncios do Airbnb em favelas	119
Figura 24 – Rio de Janeiro: distribuição de tipologias habitacionais por bairro	121
Figura 25 – Rio de Janeiro: distribuição de anúncios no interior dos bairros	125
Figura 26 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa M	131
Figura 27 – Rio de Janeiro: número de anfitriões por coleta (2015-2025)	133
Figura 28 – Rio de Janeiro: número de coanfitriões por coleta (2023-2025)	136

Figura 29 – Rio de Janeiro: estoque de acomodações dos 20 anfitriões com mais anúncios	139
Figura 30 – Rio de Janeiro: principais conexões entre anfitriões e coanfitriões	143
Figura 31 – Rio de Janeiro: estoque de acomodações dos 20 coanfitriões com mais anúncios	145
Figura 32 – Rio de Janeiro: exemplos de arranjos entre anfitriões, coanfitriões e anúncios	147
Figura 33 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa D'	150
Figura 34 – Rio de Janeiro: preços medianos de imóveis inteiros por bairro	153
Figura 35 – Rio de Janeiro: preços medianos de quartos privativos por bairro	153
Figura 36 – Rio de Janeiro: pernoites estimados nos últimos 12 meses	158
Figura 37 – Rio de Janeiro: receitas estimadas nos últimos 12 meses	160
Figura 38 – Ampliação da acumulação: estratégia 1	165
Figura 39 – Rio de Janeiro: estoque habitacional utilizado por imóveis inteiros no Airbnb	167
Figura 40 – Rio de Janeiro: porcentagem de imóveis inteiros no Airbnb em relação aos domicílios vazios	167
Figura 41 – Rio de Janeiro: estoque habitacional ocupado por imóveis inteiros no Airbnb no interior dos bairros.....	172
Figura 42 – Rio de Janeiro: evolução do preço do m ² diário do aluguel temporário e do aluguel residencial (2015-2025)	176
Figura 43 – Ampliação da acumulação: estratégia 2	180
Figura 44 – Rio de Janeiro: preço mediano de anúncios de imóveis inteiros por coleta (2015-2025)	182
Figura 45 – Rio de Janeiro: preço mediano de anúncios de quartos privativos por coleta (2015-2025)	183
Figura 46 – Rio de Janeiro: evolução do preço mediano de anúncios de imóveis inteiros e quartos privativos (2015-2025)	184
Figura 47 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de imóveis inteiros por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)	188
Figura 48 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de quartos privativos por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)	188
Figura 49 – Ampliação da acumulação: estratégia 3	193
Figura 50 – Rio de Janeiro: número de anúncios (2015-2025)	196

Figura 51 – Rio de Janeiro: evolução do número de anúncios (2015-2025)	197
Figura 52 – Rio de Janeiro: número de anúncios nas onze coletas selecionadas	199
Figura 53 – Rio de Janeiro: evolução da distribuição de anúncios (2015-2025)	202
Figura 54 – Rio de Janeiro: variações anuais do número de anúncios por bairro (2015-2025)	207
Figura 55 – Rio de Janeiro: variações anuais da densidade de anúncios por bairro (2015-2025)	208
Figura 56 – Rio de Janeiro: variação de anúncios entre 2015 e 2016	211
Figura 57 – Rio de Janeiro: variação de anúncios entre 2021 e 2025	213

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Inside Airbnb: atributos do arquivo <i>listings.csv.gz</i> agrupados em blocos temáticos	92
Tabela 2 – Principais etapas adotadas na análise dos dados em Python	101
Tabela 3 – Rio de Janeiro: distribuição de anúncios por bairro	114
Tabela 4 – Rio de Janeiro: distribuição de tipologias habitacionais por bairro	122
Tabela 5 – Rio de Janeiro: anfitriões com maior número de anúncios	137
Tabela 6 – Rio de Janeiro: coanfitriões com maior número de anúncios	142
Tabela 7 – Rio de Janeiro: preços, ocupação e receita anual estimada por bairro	154
Tabela 8 – Rio de Janeiro: estoque habitacional ocupado pelo Airbnb e relação entre imóveis inteiros e domicílios vazios	168
Tabela 9 – Rio de Janeiro: variações dos preços do m ² diário do aluguel temporário e do aluguel residencial (2015-2025)	177
Tabela 10 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de anúncios de imóveis inteiros	185
Tabela 11 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de anúncios de quartos privativos	186
Tabela 12 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de imóveis inteiros por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)	189
Tabela 13 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de quartos privativos por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)	190
Tabela 14 – Rio de Janeiro: variação anual do número de anúncios (2015-2025)	198
Tabela 15 – Rio de Janeiro: variação da oferta de anúncios (2015-2025)	203
Tabela 16 – Rio de Janeiro: variação da densidade de anúncios (2015-2025)	206

Sumário

Introdução	16
-------------------	-----------

PARTE I: Teoria e método

1. Monopólios digitais de aluguel temporário na periferia do capitalismo	31
1.1. Por uma teoria do aluguel temporário no capitalismo periférico	32
1.2. O aluguel temporário nos circuitos da economia urbana	47
1.3. Mecanismos de acumulação e o movimento do capital na plataforma Airbnb	61
2. Uma camada urbano-digital baseada em dados do Inside Airbnb	88
2.1. Uma camada urbano-digital na periferia do capitalismo	89
2.2. Análise de dados com Python e Sistemas de Informação Geográfica (SIG)	97

PARTE II: A circulação do capital do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro

3. Condições para a circulação do capital	107
3.1. Antecipar o capital: os anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro	108
3.2. Organizar a produção: redes de anfitriões, coanfitriões e anúncios	131
3.3. Efetivar o consumo: a ocupação dos anúncios e estimativas de receita	150
4. Estratégias para uma acumulação ampliada	164
4.1. Satisfazer um novo consumidor: do aluguel residencial ao aluguel temporário	165
4.2. Utilizar a demanda existente: os preços extraordinários no Ano Novo	180
4.3. Ampliar a oferta e a demanda: megaeventos e renovações urbanas	193
Considerações finais	216
Referências	228

Introdução

Nos últimos anos, os impactos das atividades controladas por plataformas digitais de aluguel temporário, como Airbnb, Booking.com, Vrbo, Tujia e Xiaozhu, têm sido observados em diferentes cidades do mundo. Estabelecidas a partir de infraestruturas digitais que permitem a conexão entre anfitriões e hóspedes, essas plataformas têm sido associadas a uma nova onda de *gentrificação em escala global* (Aalbers, 2018). Intitulada de diversas maneiras, a partir de conceituações existentes e de suas manifestações de um lugar para outro — como a *gentrificação turística* e a *transnacional* —, a *gentrificação* associada a essas plataformas digitais é marcada por processos de *desposseção* de diferentes recursos da classe trabalhadora, como da moradia e de espaços de vizinhança, assim como pelo *encarecimento dos custos de vida*, notadamente dos custos de moradia, que passam a capturar parcelas cada vez maiores dos salários da classe trabalhadora. Esse processo, por sua vez, também tem sido acompanhado por uma *descaracterização progressiva de bairros e cidades* para atender a interesses externos, em detrimento das demandas locais. Como um desdobramento disso, ao longo da última década políticas de regulação de aluguel temporário passaram a ser desenvolvidas em várias dessas cidades, também refletindo os embates entre o Estado, as plataformas digitais e diferentes grupos locais, como o mercado imobiliário, anfitriões e grupos de vizinhança. O aluguel temporário controlado por plataformas se popularizou como uma alternativa de renda através da hospedagem e se insere, por sua vez, em um contexto mais amplo de financeirização da habitação e integra o que hoje tem sido chamado de *sociedade de plataforma* (Van Dijck; Poell; de Waal, 2018).

Os impactos dessas plataformas foram observados na cidade de Nova York, onde se identificou o aumento dos preços dos aluguéis residenciais como um reflexo das atividades do Airbnb (Wachsmuth; Weisler, 2018). Processos similares foram observados em outras cidades dos Estados Unidos e também do Canadá (Spangler, 2019; Van Holm, 2020; Wachsmuth; De Blois; St-Hilaire, 2021; Koster; Van Ommeren; Volkhausen, 2021; Safari; Zhang; Komarek, 2025), se expressando em processos de *gentrificação*, *remoções* e *deslocamento populacional*. Os impactos também tem sido permeados por desigualdades étnico-raciais que não se restringem à América do Norte (Cox, 2017; Piracha *et al.*, 2019; Medvedeva, 2023), de modo a impactar de modo desigual diferentes grupos da classe trabalhadora, e se relacionam com a popularização do microempreendedorismo (Strabrowski, 2017). No cenário estadunidense, também se observa o desenvolvimento de políticas regulatórias em grande parte baseadas na implementação de sistemas de registro de

acomodações e de arrecadação fiscal, como implementado em São Francisco, Los Angeles, Nova York, Chicago, San Diego, Nova Orleans e Miami Beach, em alguns casos com a definição de zoneamentos. Assim, com a popularização das plataformas e intensificação de seus impactos, governos locais têm incorporado progressivamente novas funções às suas atividades administrativas e fiscais, a partir de setores especializados na regulação do aluguel temporário.

Os impactos das plataformas de aluguel temporário também foram identificados na Espanha, especialmente em Barcelona e em Madrid, mas não se restringindo a essas cidades, de modo que também se identificou a turistificação de ilhas e cidades médias espanholas (Yrigoy, 2019; Adamiak *et al.*, 2019; Ardura Urquiaga; Lorente-Riverola; Ruiz Sanchez, 2020; Garcia-López *et al.*, 2020; Cocola-Gant; López-Gay, 2020; Lagonigro; Martori; Apparicio, 2020; Hübscher *et al.*, 2020). Também em Portugal, com a importante participação do Estado como facilitador das atividades de aluguel temporário por meio de políticas de incentivo ao turismo e à segunda residência no país, visando atrair investimentos internacionais para a economia local (Lestegás; Seixas; Lois-González, 2019; Antunes; Ferreira, 2021; Cocola-Gant; Gago, 2021; Franco; Santos, 2021; Jover; Cocola-Gant, 2022; Stevens *et al.*, 2023). Na Espanha e em Portugal, após a adoção de medidas restritivas às atividades de aluguel temporário, o debate regulatório tem se deslocado para a possibilidade de maiores restrições e de proibição total, como debatido e reivindicado por movimentos sociais, como o Movimento Referendo pela Habitação em cidades portuguesas. Os impactos e desafios regulatórios do aluguel temporário também foram identificados em outros países europeus (Cox; Haar, 2020), como na Grécia, na Irlanda, no Reino Unido, na Alemanha, na Islândia, na Áustria, na Croácia e na Itália (Aguilera; Artioli; Colomb, 2019; Smigiel *et al.*, 2020; Söderström; Mermet, 2020; Katsinas, 2021; Clancy, 2022; Amore; De Bernardi; Arvanitis, 2022; Mermet, 2022; Hübscher; Borst, 2023; Colomb; Moreira de Souza, 2024; Kourkouridis *et al.*, 2024; Stojčić; Vizek; Glaurdić, 2024), entre outros exemplos.

Um cenário semelhante é observado na Austrália (Gurran; Phibbs, 2017), na Nova Zelândia (Campbell *et al.*, 2019) e na África do Sul (Visser; Erasmus; Miller, 2017; Hofäcker; Gebauer, 2021), onde a crescente participação do Airbnb nas economias locais tem impulsionado novas dinâmicas turísticas em cidades como Sydney, Auckland e Cidade do Cabo, gerando impactos similares aos identificados em outras partes do mundo e também refletindo no debate regulatório. A penetração territorial do Airbnb também tem sido observada e em alguns casos relacionada a

impactos no mercado habitacional em Taiwan, em Hong Kong, no Sri Lanka, na Coreia do Sul e na Índia (Tseng; Chan, 2019; Ki; Lee, 2019; Chang, 2020; Sridhar, 2021; Munasinghe *et al.*, 2022; Liang; Yeung; Au, 2022). O mesmo se aplica ao Japão, onde o governo implementou em 2017, em escala nacional, a Lei Minpaku, que regula as atividades de aluguel temporário. Na China, mesmo em meio às disputas em torno do monopólio de aluguel temporário por diferentes empresas, como Tujia e Xiaozhu, e do fim das atividades do Airbnb no país em 2022, os impactos dessa plataforma também foram identificados (Tian *et al.*, 2022).

Considerando a América Latina e o Caribe, os impactos do aluguel temporário tem sido observados no México, especialmente a partir de uma relação de gentrificação transnacional impulsionada por visitantes e proprietários oriundos dos Estados Unidos, gerando impactos na capital, mas também em outras cidades mexicanas (López-Gay *et al.*, 2019; Navarrete-Escobedo, 2020). Esse processo tem se intensificado recentemente, impulsionado pelos preparativos para a Copa do Mundo de 2026, a ser realizada no Estados Unidos, no Canadá e no México. Outros estudos descrevem a penetração territorial do Airbnb também na Argentina, no Peru, na Colômbia, no Chile e em Cuba, de modo associado à intensificação do turismo, à gentrificação, ao deslocamento populacional e ao aumento dos custos de vida (Del Castillo; Klaufus, 2019; López-Gay *et al.*, 2019; Rodríguez *et al.*, 2020; Benítez-Aurioles, 2021; Lerena-Rongvaux, 2022; Lerena-Rongvaux; Rodriguez, 2022; Wijburg, 2023; Arevalo *et al.*, 2024). Algumas cidades latino-americanas passaram a regular o aluguel temporário, como Buenos Aires e Cidade do México. Como observado em outras partes do mundo, essas cidades enfrentam os desafios relacionados ao acesso à informação sobre as atividades da plataforma para a implementação da regulação, assim como para a fiscalização. As atividades de plataformas digitais de aluguel temporário também foram reguladas, em escala nacional, na Costa Rica, com um caráter brando e genérico, visando uma cooperação entre Estado e plataformas.

Por fim, especificamente no Brasil, os estudos caracterizam a presença do Airbnb em diferentes cidades brasileiras, apontam seus impactos e também a necessidade de regulações, além de apresentar agendas de pesquisa em diferentes campos disciplinares (Tavolari, 2017; Lobo, 2018; 2020; Tambelli, 2020; Souza, 2021; Souza; Leonelli, 2021, 2024; Ferreira, 2021; Andrade; Araujo; Cristino, 2022, 2024; Gushiken, 2023; Kalinoski, 2024; Cruvinel; Mendonça, 2024; Cruvinel, 2024b). Os estudos incluem cidades como Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro, Belo

Horizonte, além de cidades de médio e pequeno porte distribuídas em toda a extensão litorânea, incluindo análises direcionadas ao litoral de Pernambuco. Cabe destacar que no contexto brasileiro e de outros países periféricos, os estudos enfrentam a escassez de dados sobre as atividades do aluguel temporário, o que dificulta dimensionar a participação e o controle do Airbnb e de outras plataformas na economia local. A título de exemplo, uma notícia de 2015 sobre os Jogos Olímpicos sinalizava um total de 45 mil anúncios do Airbnb em todo o país (Andrade, 2015), enquanto estudos mais recentes demonstram que só as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro reúnem em torno de 70 mil anúncios (Cruvinel; Mendonça, 2024). Dados recentes do projeto Inside Airbnb indicam a existência de aproximadamente meio milhão de anúncios do Airbnb em todo o Brasil, sendo o Rio de Janeiro a cidade com mais anúncios, com cerca de 8,5% da oferta total. Em termos gerais, interpreta-se que o acesso facilitado aos dados das plataformas tende a contribuir para a compreensão do aluguel temporário na periferia do capitalismo, assim como para uma análise multiescalar desse fenômeno (Cruvinel, 2024a).

Diante da escala global que as atividades de aluguel temporário controladas por plataformas digitais têm apresentado na atualidade, e entendendo as semelhanças mas também as diferenças entre os países afetados por esse processo, esta pesquisa propõe uma análise do aluguel temporário a partir da perspectiva da periferia do capitalismo. Interpreta-se que as dinâmicas resumidas anteriormente descrevem o funcionamento do sistema capitalista global no século XXI e que uma leitura sobre plataformas de aluguel temporário a partir de uma abordagem sistemática sobre as relações produtivas em escala global tende a contribuir para o debate realizado em torno desse tema. Além disso, parte-se da premissa de que a produção do espaço no capitalismo ocorre, em essência, de maneira desigual, do mesmo modo que os fluxos de capital se estruturam com base na divisão internacional do trabalho, que define a organização hierárquica das etapas e funções da produção capitalista em escala global. Entende-se que países e cidades localizados no centro e na periferia do capitalismo exercem funções distintas no funcionamento desse sistema, o que justifica a abordagem proposta e explica sua relevância.

Nesse sentido, como *objetivo geral*, esta pesquisa se propõe a compreender como essas plataformas acumulam capital em cidades periféricas através da habitação, tendo como enfoque a plataforma Airbnb e a cidade do Rio de Janeiro. Como *objetivos específicos*, propõe-se: investigar o processo de penetração territorial do

Airbnb por meio dos circuitos da economia urbana; compreender de que maneira a acumulação do capital dessa plataforma se realiza a partir do trabalho e da renda fundiária; e, por fim, analisar como esse processo de acumulação tem se concretizado na cidade do Rio de Janeiro.

Com base nesses objetivos, esta tese constrói uma análise baseada no materialismo histórico-dialético sobre o processo de acumulação do capital pela plataforma Airbnb em diferentes escalas e a partir dos diferentes atores envolvidos nas etapas de circulação do capital. Para isso, são explicadas as bases da dependência econômica entre *centro* e *periferia* do capitalismo, com ênfase no período que se inicia após a Segunda Guerra Mundial, que constitui o que Milton Santos (2013) chama de *período técnico-científico-informacional* e que combina o avanço da técnica, da ciência e da informação como instrumentos para a unificação do capital em escala global. Nesse contexto, interpreta-se a plataformização da economia no século XXI como parte de um processo iniciado ainda no século XX, se configurando, nesse sentido, como uma continuidade histórica. Argumenta-se que a plataformização *resulta da e contribui para* a intensificação de problemas sociais e urbanos antigos — notadamente a pobreza — e historicamente observados em países periféricos e nas camadas mais vulneráveis da classe trabalhadora, como reflexo das relações de dependência. A plataformização também *resulta da e na* ampliação desses problemas para países até então menos afetados pelo processo de expansão imperialista e de unificação do capital, assim como para camadas privilegiadas da classe trabalhadora, como é o caso de uma parcela das *classes médias*.

Argumenta-se que a plataforma Airbnb se constitui como um monopólio digital global e que sua acumulação se estabelece a partir da despossessão estrutural de recursos da classe trabalhadora sob a forma de *habitação*. Essa acumulação, por sua vez, se ancora no controle que o Airbnb exerce sobre a distribuição do capital-dinheiro (expresso no pagamento do hóspede pela hospedagem) e é viabilizada pelo monopólio da companhia sobre uma infraestrutura digital, de modo a também controlar a produção e o consumo de acomodações turísticas em diferentes cidades do mundo. Por meio da infraestrutura digital monopolizada pelo Airbnb, argumenta-se que proprietários de terra ampliam a transferência de renda fundiária e trabalhadores obtêm remuneração por um trabalho realizado sob demanda. Esse processo, por sua vez, é possível pela utilização da habitação como meio de produção de uma mercadoria — o *uso temporário da acomodação turística* ou, simplesmente, a *hospedagem* — para satisfazer um novo tipo de consumidor, com desejos

moldados por estratégias de publicidade que capturam as noções de *colaboração* e *compartilhamento* sob a lógica neoliberal. Ao satisfazer esse novo consumidor — o *visitante*, que pode ser um turista nacional, um turista internacional ou um nômade digital —, as atividades controladas pelo Airbnb ampliam a influência da economia externa na economia urbana nas cidades da periferia do capitalismo, o que intensifica a condição de dependência de países periféricos. Esse processo, por sua vez, tem se desenhado espacialmente sobretudo a partir de fluxos preexistentes da indústria turística global.

Isso se dá a partir das relações entre as diferentes partes que viabilizam na prática o funcionamento da plataforma: a própria companhia, anfitriões, coanfitriões, hóspedes, trabalhadores terceirizados e outros atores indiretamente vinculados às atividades realizadas por meio da infraestrutura digital do Airbnb. Argumenta-se que esses diferentes elementos reproduzem relações de classe e os diferentes processos interconectados que descrevem a circulação do capital, visando a acumulação por seus diferentes requerentes. Esses atores, por sua vez, se organizam a partir de seus diferentes arranjos, nesta tese examinados a partir dos dois circuitos da economia urbana descritos por Santos (1978; 2004). Interpreta-se que a acumulação do capital pelo Airbnb e por outros requerentes — como proprietários de terra e o mercado de produção habitacional — resulta no empobrecimento da classe trabalhadora, pois se apoia na intensificação da apropriação de mais-valor por meio da ampliação da renda fundiária e também contribui para outras formas de despossessão de recursos dessa classe, como a apropriação de aposentadorias, pensões, poupanças e novamente a habitação, através de sua financeirização, de processos de gentrificação e turistificação, de remoções, entre outros casos. Em escala global, a acumulação do Airbnb, à semelhança do que ocorre a partir de outros monopólios digitais, contribui para a pobreza estrutural globalizada, na medida que canaliza recursos oriundos de países periféricos e centrais em direção aos Estados Unidos, reforçando a hegemonia estadunidense e a centralização do capital nesse país. Todos os conceitos utilizados para construir essa argumentação são apresentados e explicados detalhadamente ao longo da tese.

Ao adotar o materialismo histórico-dialético como metodologia, esta tese propõe uma compreensão da realidade concreta a partir da relação dialética existente entre *as partes* e o *todo*. No contexto do sistema global de produção capitalista e em uma sociedade dividida em classes, isso significa analisar os diferentes *elementos* que o compõem, se atentando às relações estabelecidas entre eles e

que permitem seu funcionamento enquanto *sistema*. Uma *relação dialética* é caracterizada, em essência, por uma interação *contraditória* e *interdependente* entre as partes do sistema. Entre esses elementos, destacam-se os próprios países, concebidos como divisões territoriais, políticas e econômicas que viabilizam a distribuição de diferentes funções e processos em escala global. Em uma análise sobre a produção do espaço urbano no contexto de produção capitalista, isso também significa se atentar aos diferentes atores e interações que definem os fenômenos urbanos, entendendo que as cidades são produto e também expressão dessa dialética. O mesmo se aplica à análise das diferentes classes que compõem a sociedade capitalista. Assim, em essência, análises urbanas ancoradas no materialismo histórico-dialético se dedicam à compreensão dessas relações. A dialética, por sua vez, revela de forma mais evidente as contradições que são próprias do modo de produção capitalista. As principais referências bibliográficas utilizadas nesta tese se embasam nessa mesma metodologia.

Dessa forma, recorre-se ao referencial teórico relativo ao debate sobre o *subdesenvolvimento* e a *dependência econômica* realizado por teóricos brasileiros a partir da década de 1960 para analisar o processo de modernização tecnológica observado na economia brasileira e latino-americana, considerando os estudos que adotam como metodologia analítica o materialismo histórico-dialético. Com base nesse debate, entende-se a dependência econômica como uma relação desigual estabelecida entre nações politicamente independentes e como condição necessária para o funcionamento do sistema capitalista em escala global. Nesse sentido, refuta-se a ideia de que os países periféricos seriam economicamente atrasados e precisariam superar tal condição por meio de mais desenvolvimento econômico. Em vez disso, adota-se o entendimento de que a dependência se configura como parte estrutural do sistema capitalista, concebido como uma totalidade na qual diferentes países desempenham funções distintas e complementares. Essa compreensão é utilizada como base para compreender as relações estabelecidas entre países centrais e periféricos a partir da popularização das plataformas digitais como fontes alternativas de renda e trabalho para a classe trabalhadora.

Mais especificamente, utilizam-se as contribuições dos formuladores da Teoria Marxista da Dependência (TMD), especialmente os livros: *Subdesenvolvimento e revolução* ([1969] 2013), de Ruy Mauro Marini; *O capitalismo dependente latino-americano* ([1973] 2013), de Vânia Bambirra; e *Socialismo ou fascismo: O novo caráter da dependência e o dilema latino-americano* ([1978] 2020), de Theotonio dos

Santos. Entende-se que o debate realizado pela TMD contribui para a compreensão das relações de dependência econômica estabelecidas entre centro e periferia do capitalismo e das dinâmicas de expansão do imperialismo, com base na realidade concreta dos países periféricos na segunda metade do século XX. Essas relações, por sua vez, ajudam a explicar os desdobramentos de monopólios digitais de aluguel temporário no espaço urbano periférico no século XXI. Com base nessas contribuições, abordam-se processos relacionados à dialética da dependência, tais como a *pauperização das massas* como um reflexo da *superexploração da classe trabalhadora* (Marini, 2013), a *estrutura dependente* como uma estrutura que viabiliza, em essência, a integração monopólica mundial para a América Latina (Bambirra, 2013) e a *formação de alianças* entre capital internacional e burguesias nacionais para a expansão da acumulação (dos Santos, 2020).

Também utiliza-se a obra de Milton Santos, recorrendo-se principalmente aos seguintes livros: *Pobreza Urbana* (1978), *A Urbanização Desigual* (1980), *Espaço e Método* (1985), *O Espaço Dividido* ([1979] 2004), *Por uma outra globalização* ([2000] 2008), *Técnica, Espaço, Tempo* ([1994] 2013) e *Ensaio Sobre a Urbanização Latino-Americana* ([1982] 2017). Diferentes categorias formuladas por Santos ao longo de sua obra são mobilizadas para a elaboração desta pesquisa. Em especial, utiliza-se a fundamentação teórica em torno do conceito de economia urbana e de sua divisão em dois circuitos — o circuito superior e o circuito inferior —, de modo a compreender a relação das atividades dos monopólios com a produção da pobreza urbana (Santos, 1978; 2004). Essas categorias, por sua vez, ajudam a entender o processo de penetração territorial do Airbnb como um movimento unidirecional, que se estabelece do global ao local. Para isso, adota-se o termo *sistema* como um conjunto de elementos interdependentes e que interagem entre si a partir de diferentes funções e processos. Nesse sentido, também são mobilizadas as categorias *forma*, *função*, *processo* e *estrutura* (Santos, 1985), adotadas por Santos para elaborar sua análise dialética sobre a produção do espaço no sistema capitalista. Por fim, as contribuições de Santos se estendem para a compreensão das características do subdesenvolvimento no Brasil e na América Latina, assim como do avanço da globalização como uma das marcas do período técnico-científico-informacional, a partir da unificação do tempo e do espaço como mecanismos para a unificação global do capital (Santos, 2008; 2013; 2017).

Recorre-se à obra de Karl Marx, em especial às teorias do valor, do mais-valor e da renda apresentadas n' *O Capital* ([1867–1894] 2013), mobilizadas nesta

pesquisa para a compreensão do processo de circulação do capital pelo Airbnb. Adota-se a fórmula geral de circulação do capital apresentada por Marx, e descrita como *dinheiro — mercadoria — dinheiro* (D-M-D'), como a base para a análise do processo de acumulação do capital pelo Airbnb e por outros requerentes. Utiliza-se a categoria analítica *mercadoria*, uma das categorias centrais utilizadas por Marx, para compreender a interação entre os diferentes atores envolvidos na circulação do capital por meio da infraestrutura digital do Airbnb, notadamente anfitriões e hóspedes. A partir dessa categoria, também explicam-se os conceitos: de *valor*, como *quantidade de trabalho socialmente necessário para a produção de uma mercadoria*; e de *mais-valor*, como o lucro do capitalista oriundo da exploração da força de trabalho. A partir disso, apresentam-se as etapas de *antecipação*, *valorização* e *realização* que compõem o ciclo básico de circulação do capital. Adicionalmente, com base nas contribuições de David Harvey em sua leitura sobre a obra de Marx, também explica-se o conceito de *renda fundiária* como uma *apropriação de mais-valor a partir do monopólio da terra*, ressaltando, assim, a relação entre renda e exploração da força de trabalho. No mesmo sentido, apresenta-se o conceito de *capital* como *valor em movimento* (Harvey, 2018). Também são apresentados os quatro processos que integram o ciclo completo de circulação do capital: a *valorização*, a *realização*, a *distribuição* e a *captura*.

Para isso, utilizam-se as explicações de David Harvey desenvolvidas sobretudo nos livros *O novo imperialismo* ([2003] 2005), *Os limites do Capital* ([1982] 2013), *Cidades Rebeldes* ([2012] 2014) e *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI* ([2017] 2018). Com base na obra de Harvey, aprofunda-se a análise sobre a renda fundiária, utilizando as explicações desse autor sobre os quatro tipos de renda apresentados por Marx e aqui resumimos da seguinte maneira: *renda absoluta*, oriunda do monopólio da terra e acrescida pelos outros três tipos; *renda de monopólio*, acréscimo devido a singularidades espaciais da terra monopolizada; *renda diferencial I*, acréscimo devido a características de localização; e *renda diferencial II*, acréscimo devido a melhorias internas nessa terra. Esses conceitos são mobilizados para explicar como o aluguel temporário amplia as possibilidades de acumulação do capital através da ampliação da renda fundiária por meio da mudança do tipo de locatário do residente local para o visitante, de modo a se beneficiar mais amplamente de singularidades espaciais, períodos de receita extraordinária e de desigualdades econômicas entre países. Também a partir da obra de Harvey, utiliza-se a noção de *acumulação por despossessão*, apresentada

por Marx e utilizada por Harvey para explicar o processo de expansão imperialista, baseado cada vez mais na despossessão estrutural e globalizada de recursos da classe trabalhadora como mecanismo da acumulação controlada por monopólios.

Esta tese, além disso, é desenvolvida com base no conceito de *classe trabalhadora ampliada*, compreendida como o grupo composto por todos os indivíduos que dependem da venda da força de trabalho para sobreviver (Antunes, 2018; Mattos, 2019). Essa compreensão é de grande importância para esta pesquisa, porque se embasa na leitura da classe trabalhadora como um grupo heterogêneo e que apresenta diferenças e contradições internas. Atualmente, parece haver uma dificuldade crescente em se definir quem é trabalhador e quem não é, resultante de armadilhas que dificultam a consciência de classe, entre elas a própria noção de empreendedorismo. Afinal, *se eu sou empreendedor e dono do meu próprio negócio, eu não sou trabalhador: eu sou o patrão*. Dessa maneira, a ascensão do empreendedorismo no século XXI como forma de trabalho precarizado e informal, assim como reflexo da perda de direitos trabalhistas, reforça a fragmentação da classe trabalhadora e dificulta sua organização política diante das novas formas de exploração estabelecidas pelo capital, cada vez mais globalizadas.

Adotar como premissa a heterogeneidade da classe trabalhadora, por sua vez, será importante para entendermos como o Airbnb organiza a produção e o consumo e como se apropria da renda fundiária em países periféricos especialmente a partir de imóveis pertencentes às classes médias, grupo que contém uma parcela da classe trabalhadora. Como indicado por Santos, as classes médias “seriam formadas de assalariados de todo tipo que se situam acima do nível de subsistência, mais os proprietários e empresários cujos ganhos são insuficientes para que passem para as classes superiores” (2004, p. 51). Também se considera o contexto de aumento do número de *intermitentes globais* — trabalhadores submetidos a formas de trabalho marcadas pela descontinuidade — como reflexo da precarização do trabalho no século XXI (Antunes, 2018), assim como o cenário de empobrecimento das classes médias (Santos, 2008) e de ampliação da pobreza de modo desigual e intensificada em países da periferia do capitalismo (Davis, 2006; Santos, 2008).

Em relação ao recorte espacial, propõe-se uma análise interescalar, que articula principalmente as escalas global e local, tendo como recorte espacial em escala local a cidade do Rio de Janeiro. Entende-se que essa cidade apresenta características que são próprias do modo de produção capitalista em países periféricos, carregando traços oriundos do período de colonização e também de expansão

imperialista a partir da década de 1950 que são reflexos da produção desigual do espaço. Ressalta-se que o Rio de Janeiro foi sede da colônia portuguesa e, posteriormente, capital do Império e da República, de modo a exercer um papel estratégico nas relações entre o Brasil e o capital internacional. Além disso, considera-se a integração avançada dessa cidade ao mercado turístico global, que nos auxilia a entender os graus de integração alcançados pelo Airbnb a partir de sua penetração territorial em escala local. Embora entenda-se necessário considerar as especificidades locais que caracterizam as diferentes cidades periféricas, interpreta-se que o estudo do Rio de Janeiro contribui para o entendimento das relações entre centro e periferia estabelecidas a partir das atividades de aluguel temporário controladas por plataformas digitais.

De modo articulado às teorias anteriormente introduzidas, esta tese também propõe a construção de uma abordagem analítica dos dados produzidos na infraestrutura digital do Airbnb, interpretando estes como uma camada urbano-digital, isto é, como uma camada que mescla espaços físicos e informação em uma estrutura de rede multiescalar (Cruvinel; Teixeira, 2024). Nesse sentido, os dados do Airbnb são entendidos como um instrumento para compreender os processos de produção e consumo territorializados em diferentes cidades do mundo e controlados por essa plataforma. Sob a perspectiva da periferia do capitalismo, propõe-se uma análise dos dados coletados pelo projeto Inside Airbnb desde 2015, relativos à cidade do Rio de Janeiro e disponibilizados para a elaboração desta pesquisa. Para construir essa metodologia de análise de dados, utilizam-se a linguagem Python e Sistemas de Informação Geográfica (SIG), baseando-se na consulta ao banco de dados em linguagem SQL do Inside Airbnb, mas também em dados adicionais, estruturados em outros formatos, e de outras fontes, como o IBGE, o DATA.Rio e índices do mercado imobiliário. Os códigos desenvolvidos para essa pesquisa foram estruturados a partir da análise de GeoDataFrames (dados tabulares geoespaciais) e voltados à produção de três tipos de recursos analíticos: mapas, gráficos e tabelas.

Por fim, a partir de uma abordagem que articula teoria e análise de dados, esta pesquisa está estruturada em duas partes. A primeira parte, intitulada *Teoria e método*, é formada por dois capítulos, sendo o primeiro dedicado à explicação pormenorizada sobre como o Airbnb e outros atores acumulam capital por meio das atividades de aluguel temporário, com enfoque na periferia do capitalismo. Assim, nesse capítulo apresentam-se: o debate sobre dependência econômica e sobre a relação

centro-periferia; uma análise sobre a penetração territorial do Airbnb a partir dos dois circuitos da economia urbana e sua relação com a pobreza da classe trabalhadora; e o movimento do capital do Airbnb através das interações entre os diferentes atores envolvidos nessa atividade, com base no trabalho e na renda fundiária e de modo a demonstrar sua relação com a produção da pobreza estrutural globalizada. O segundo capítulo, por sua vez, articula as teorias apresentadas no Capítulo 1 com a análise de dados oriundos do Airbnb, a partir do conceito de camada urbano-digital. Nesse capítulo também são apresentados de modo sucinto as diretrizes e fundamentos técnicos, baseados no uso de Python e SIG, que nortearam a análise dos dados fornecidos pelo Inside Airbnb e cruzados com dados adicionais.

A segunda parte, intitulada *A circulação do capital do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro*, também é formada por dois capítulos. No primeiro, analisa-se como as condições de circulação do capital, a partir de três processos interconectados — *antecipação, valorização e realização* — tem se concretizado na cidade do Rio de Janeiro. Dessa forma, descreve-se como o capital fixo sob a forma de habitação tem sido antecipado por proprietários locais, como a organização da produção tem sido realizada através de atores como anfitriões e coanfitriões e como o capital tem se realizado através da comercialização da mercadoria *hospedagem* na cidade. Já no segundo capítulo, apresentam-se diferentes estratégias adotadas por diferentes requerentes do capital para acessar uma acumulação ampliada através dos anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro. Assim, analisam-se: a conversão do estoque habitacional em acomodações turísticas como uma estratégia para acessar recursos oriundos de um novo tipo de consumidor; a utilização de períodos de alta demanda turística existentes, como o Ano Novo, para ampliar receitas em determinados intervalos de tempo; e a ampliação da oferta e demanda através de megaeventos e renovações urbanas, que permite a ampliação da renda fundiária no curto e no longo prazo. Dessa forma, a segunda parte investiga, a partir dos dados do Inside Airbnb e na escala local, a argumentação teórica desenvolvida ao longo da primeira parte da tese, conforme apresentado a seguir.

PARTE I

Teoria e método

*Everybody knows that it's
so hard to dig and get to the root.*

"Maria Bethânia" - Caetano Veloso

1. Monopólios digitais de aluguel temporário na periferia do capitalismo

1.1. Por uma teoria do aluguel temporário no capitalismo periférico

Nas últimas duas décadas, o aluguel temporário consolidou-se como uma modalidade de aluguel marcada por novas configurações e significados, impulsionados pelo processo de plataformação da economia no século XXI e pela redução dos ciclos de locação tradicionais. Esse fenômeno ganhou escala global especialmente após a crise econômica de 2008, quando o compartilhamento de residências passou a ser incorporado como fonte alternativa de recursos de subsistência para as classes médias em diferentes países. Tal dinâmica foi viabilizada pela expansão de plataformas digitais especializadas na intermediação de aluguéis de curta duração, que conectam anfitriões e hóspedes segundo o modelo da chamada *economia compartilhada*, o que tem sido interpretado como uma inovação disruptiva no setor de acomodações turísticas. Desde então, o aluguel temporário também tem sido associado ao avanço de uma nova onda de gentrificação em escala global, sendo considerado como uma das materializações urbanas do capitalismo financeirizado (Aalbers, 2018) — interpretado como o estágio atual do sistema capitalista e marcado pelo crescimento da participação do setor financeiro no processo de acumulação do capital.

Atualmente, há uma ampla gama de termos empregados para se referir à modalidade de aluguel caracterizada por ciclos curtos e em geral associada ao uso turístico, fenômeno designado nesta tese como *aluguel temporário*. No Brasil, é comum usar expressões como *aluguel de curto prazo* — recorrendo à tradução direta do termo em inglês *short-term rental* —, assim como *aluguel de curta duração*, *aluguel de temporada* ou *aluguel temporário*, à semelhança da variedade de expressões também encontradas em espanhol, como *alquiler turístico*, *alquiler vacacional*, *alquiler temporal* ou *alquiler temporario*, entre outras. Como sintetizado por Aguilera, Artioli e Colomb (2019), diversas práticas podem ser agrupadas sob o termo *short-term rental (STR)*: "(i) o aluguel comercial de curta duração de uma unidade completa não usada como residência principal; (ii) o aluguel temporário de curta duração de uma unidade completa enquanto o morador está ausente; (iii) o aluguel de parte de uma residência principal com o anfitrião presente ('home-sharing')" (Aguilera; Artioli; Colomb, 2019, p. 4, tradução minha)¹.

¹ Do original: "Several practices can be subsumed under the term STR: (i) commercial STR of a full unit not normally used as a primary residence; (ii) temporary STR of a full unit while the main resident is away; and (iii) rental of a portion of a primary residence with the host present ('home-sharing')." (Aguilera; Artioli; Colomb, 2019).

Embora diferentes termos possam ser aplicados para se referir a esse fenômeno, nesta tese, optou-se por utilizar o termo *aluguel temporário* por dois motivos centrais. Em primeiro lugar, por ser uma expressão concisa e eficaz para diferenciá-lo do *aluguel residencial* — que também tem sido chamado de *aluguel de longo prazo*, *aluguel tradicional* e *aluguel convencional*. Em segundo lugar, por evitar a associação exclusiva com os períodos de alta temporada. Trabalha-se com a premissa de que o aluguel temporário é uma modalidade de aluguel que, apesar de sua intermitência, ocorre ao longo de todo o ano e apresenta variações de acordo com os diferentes tipos e fluxos de atividades estimuladas em cada cidade, o que pode envolver o turismo de alta temporada, a realização de eventos culturais e esportivos ou mesmo atividades cotidianas, como o trabalho remoto. Essa é uma característica importante para compreender o papel do aluguel temporário no processo de acumulação do capital a partir da habitação e de seu uso temporário enquanto *mercadorias* — compostas, conforme a teoria do valor de Marx, por seu *valor de uso* (sua utilidade) e por seu *valor* (quantidade de trabalho socialmente necessário à sua produção), cuja expressão se dá no *valor de troca* (preços e outras formas de equivalência). Tal perspectiva ancora-se no materialismo histórico-dialético, de modo a orientar análises que evidenciam como o espaço urbano se insere no processo de acumulação do capital, como é o caso das obras de Milton Santos e David Harvey, amplamente consultadas para o desenvolvimento desta pesquisa.

Em alguns momentos desta tese, também utiliza-se a expressão *aluguel temporário controlado por plataformas digitais*. Essa expressão é utilizada para enfatizar os aspectos específicos que o aluguel temporário adquiriu ao longo das últimas décadas e que o tornaram um problema urbano e social em diferentes cidades. A utilização deste termo embasa-se na compreensão de que as plataformas digitais, no contexto dos países periféricos, atualmente representam uma fração do capital internacional e estabelecem sua acumulação por meio do espaço urbano ao compor o circuito superior da economia urbana, argumento que será desenvolvido ainda neste capítulo. Também embasa-se em estudos que discutem a formação de mercados de aluguel mediados digitalmente (Robertson; Oliver; Nost, 2022) e sua relação com a produção de ilegalidades e informalidades nas cidades contemporâneas (Colomb; Moreira de Souza, 2024). Com base na literatura científica sobre o tema, trabalha-se com a premissa de que o aluguel temporário se torna uma problemática urbana a partir da renovação de mecanismos que viabilizam novas formas de acumulação e, assim, a continuidade do sistema de produção capitalista no

século XXI, acompanhando mudanças tecnológicas, mas não se restringindo a elas, de modo que também incorpora continuidades históricas.

As plataformas digitais surgem nesse cenário como instrumentos que apresentam novas soluções para o funcionamento do sistema de produção capitalista. Elas permitem, a partir da captura de demandas essenciais da existência humana — como a necessidade de conexão e acolhimento —, a reinvenção de formas de extração de mais-valor, se beneficiando das possibilidades oferecidas pelas tecnologias digitais. Por isso, não surpreende que um dos setores econômicos renovados por plataformas digitais seja o da hospitalidade. Nesse processo, práticas antigas, como o aluguel de temporada, e mercadorias já usuais, como a habitação, passam a ser reconfiguradas através de atividades econômicas controladas digitalmente por plataformas como Airbnb, Vrbo, Tujia e Xiaozhu, entre outras. Dessa forma, o espaço urbano passa a refletir, através de uma rede global de acomodações turísticas — e, por conseguinte, de anfitriões e hóspedes —, as disputas entre potências hegemônicas, como Estados Unidos e China, abarcando, assim, regionalismos que se contrapõem à expansão imperialista estadunidense. Reconfigurações similares são observadas nas dinâmicas de produção e distribuição de outras mercadorias, através, por exemplo, do comércio de eletrônicos e vestuário, da entrega de comida e do transporte de pessoas, atividades controladas por plataformas como Amazon, Uber, Ifood e Shein, de modo a contemplar monopólios globais, mas também regionais. É o caso do Ifood, plataforma brasileira que exerce seu monopólio no contexto da América Latina, expressando uma forma de *subimperialismo* (dos Santos, 2020), o que, em termos gerais, ocorre quando um monopólio de um país periférico exerce controle regional em outros países também periféricos. Essas reconfigurações, por sua vez, se territorializam em diferentes escalas: modificam fluxos nacionais e internacionais de circulação de mercadorias e do capital financeiro, assim como redefinem dinâmicas econômicas e espaciais em nível local, no interior das cidades.

Diante desse cenário, esta tese visa analisar como as plataformas digitais de aluguel temporário penetram a economia urbana de cidades da periferia do capitalismo e acumulam capital por meio do trabalho e da renda fundiária, tomando como referências as atividades controladas pelo Airbnb e a cidade do Rio de Janeiro. Propõe-se, nesse sentido, uma articulação teórica com ênfase no aluguel temporário na periferia do capitalismo. Para isso, torna-se necessário compreender como se configura a relação entre centro e periferia do capitalismo e como essa relação con-

tribui para a expansão da acumulação do capital via monopólios digitais de aluguel temporário. Nesse sentido, este tópico apresenta uma análise sobre o conceito de *dependência econômica* com base em estudos sobre o subdesenvolvimento brasileiro e latino-americano, articulando-o à compreensão do funcionamento do sistema capitalista global e do processo de expansão da acumulação orientada por monopólios, de modo a revelar o caráter imperialista dessa expansão, uma vez que esta contribui para a manutenção da hegemonia dos Estados Unidos. Esse caráter imperialista, por sua vez, é especialmente conveniente por permitir a estabilização do sistema capitalista global ao criar e ampliar demandas de bens de investimento e consumo (Harvey, 2005, p. 117), como a habitação e a acomodação turística. Destaca-se, além disso, que esse processo é marcado pelo empobrecimento da classe trabalhadora e se estabelece por meio de uma unificação progressiva do capital que caracteriza a globalização. Por fim, também ressalta-se que esse processo se soma a especificidades históricas, sociais e espaciais de cada país ou cidade, como é o caso do Rio de Janeiro. A contextualização teórica apresentada neste tópico fundamenta o desenvolvimento de toda esta tese.

Sob essa perspectiva, esta pesquisa desenvolve, a partir do debate teórico acerca da produção do espaço urbano e baseado no materialismo histórico-dialético, uma análise crítica sobre o aluguel temporário no contexto do capitalismo periférico, em grande parte motivada pela necessidade de abordar o tema de maneira sistemática, para além dos “descontentamentos e ansiedades urbanos” observados de modo mais evidente a partir das transformações urbanas da atualidade (Harvey, 2014, p. 21). Essa abordagem reflete não apenas a demanda por estudos sobre os impactos de plataformas de aluguel temporário no Brasil a partir de diferentes campos disciplinares, como já sinalizado e enfrentado por pesquisadores do tema (Tavolari, 2017; Lobo, 2018, 2020; Tambelli, 2020; Souza, 2021; Souza; Leonelli, 2021; 2024; Ferreira, 2021; Andrade; Araujo; Cristino, 2022, 2024; Gushiken, 2023; Kalinoski, 2024; Cruvinel; Mendonça, 2024), mas também a necessidade de considerar de modo estrutural como a economia global influencia a produção do espaço urbano. Nesse sentido, entende-se que as dinâmicas econômicas observadas em escala global e regional não são aspectos de menor importância: elas são definidoras do espaço urbano observado na escala da cidade. Assim, a dialética entre o sistema capitalista global, entendido como uma totalidade, e a economia urbana, entendida como parte dessa totalidade, será explorada de modo substancial nesta tese.

Para isso, parte-se da premissa já consolidada pela literatura científica de que o estudo do fenômeno urbano no contexto do subdesenvolvimento — resultante da relação entre centro e periferia do capitalismo — deve considerar os efeitos da dominação exercida por países ou regiões mais desenvolvidas (Santos, 2013; 2017). Particularmente, trabalha-se com a noção de *dependência econômica* mobilizada por teóricos brasileiros a partir da década de 1960 em análises sobre o processo de modernização tecnológica de países subdesenvolvidos. É com base nessa premissa que a tese recorre à bibliografia sobre teorias da dependência e do imperialismo para analisar o papel do aluguel temporário como um mecanismo contemporâneo de expansão imperialista. Entende-se que apenas a partir da compreensão da relação de dependência é possível explicar a penetração das plataformas digitais de aluguel temporário nos países periféricos. Nesse sentido, o uso do termo *capitalismo periférico*² ao longo desta tese baseia-se em teorias consolidadas pelas Ciências Sociais e pela Geografia que auxiliam na compreensão das dinâmicas de dependência econômica em países da periferia do capitalismo. No contexto brasileiro e sob a perspectiva do materialismo histórico-dialético, essas dinâmicas foram abordadas por teóricos como Milton Santos e Florestan Fernandes, assim como Ruy Mauro Marini, Vânia Bambirra e Theotonio dos Santos, os três formuladores da Teoria Marxista da Dependência (TMD)³. Nesse cenário, analisa-se a dialética da dependência entre *periferia* e *centro* do capitalismo, isto é, entre *países periféricos* e *países centrais*, utilizando esses termos como sinônimos de *países subdesenvolvidos* e *países desenvolvidos*, divisão comumente adotada na década de 1970.

² Destaca-se que esta tese, embora utilize o termo *periférico*, não se baseia na divisão do sistema-mundo conceituada por Immanuel Wallerstein na década de 1970 e amplamente adotada na atualidade. Segundo esse autor, os Estados-nações, no contexto do sistema mundial moderno e a partir da relação centro-periferia, se dividem em três grupos: *centro*, *semiperiferia* e *periferia*. No entanto, leva-se em consideração a existência de questionamentos quanto à noção de dependência econômica adotada nessa conceituação, o que pode resultar em uma confusão e fragilização da própria compreensão das relações de dependência segundo uma abordagem marxista (Amaral, 2017). Por isso, optou-se por trabalhar essencialmente com a relação entre *países centrais* e *países periféricos*, ainda que se entenda necessário refletir sobre os diferentes graus de dependência atualmente estabelecidos através da expansão imperialista via plataformas digitais, assim como sobre as desigualdades existentes entre países centrais e também entre países periféricos.

³ A Teoria Marxista da Dependência (TMD) passou a ser desenvolvida na década de 1960 na América Latina como uma corrente de pensamento dedicada à compreensão das condições, causas e consequências do subdesenvolvimento, baseando-se nas teorias clássicas do imperialismo. Seus formuladores — Ruy Mauro Marini, Vânia Bambirra e Theotonio dos Santos — reuniram contribuições teóricas acerca da realidade do subdesenvolvimento brasileiro e latino-americano, ancorando-se também em suas experiências de militância. Com o avanço do imperialismo e com o estabelecimento de ditaduras militares em diferentes países da América Latina, grande parte da produção intelectual desses autores foi realizada em períodos de exílio. A retomada das contribuições da TMD à ciência brasileira constitui, ainda hoje, um desafio, em particular no que se refere à sua inclusão no debate acerca do espaço urbano.

Esta decisão fundamenta-se na produção científica do geógrafo Milton Santos e dos teóricos da TMD — profissionais que, cada um a seu modo, desenvolveram reflexões sobre a relação de dependência econômica estabelecida entre países desenvolvidos e subdesenvolvidos, indicando o papel específico que cada um desses grupos exerce no sistema capitalista global. Com base nessa abordagem, um país periférico é necessariamente um país dependente. Essa decisão, além disso, parte de uma leitura baseada na dialética, o que Bamberger chama de “análise científica multidimensional e integradora” (2013, p. 34) e apresenta o mesmo princípio também adotado por Harvey, que aplica o método dialético ao longo de sua obra e ao qual o autor se refere como materialismo histórico-geográfico (Harvey, 2013, p. 27). A partir do método, o autor entende que:

Os antagonismos entre a **cidade** e o **campo**, entre o **centro** e a **periferia**, entre o **desenvolvimento** e o **subdesenvolvimento** não são impostos acidental ou exogenamente. Eles são o produto coerente de diversas forças interligadas operando dentro da unidade geral do processo de circulação do capital. (Harvey, 2013, p. 606, grifos meus)

Nesse sentido, nesta tese são utilizados três adjetivos para se referir aos países localizados na periferia do capitalismo: *periféricos*, que se refere essencialmente à posição desses países no sistema global; *dependentes*, referente à condição de dependência econômica que os caracteriza; e *subdesenvolvidos*, como sinônimo de *periféricos* e apenas nos casos em que a noção de subdesenvolvimento é abordada por esses teóricos, respeitando a nomenclatura originalmente adotada em seus textos, ainda que esse termo seja muitas vezes interpretado de modo equivocado em função da leitura evolucionista difundida por teorias desenvolvimentistas. De maneira geral, dá-se preferência ao termo *países periféricos*, para evitar confundir o leitor e de modo a focar na relação dialética entre *centro* e *periferia*. Sob esses termos, compreende-se a dependência econômica “[...] como uma relação de subordinação entre nações formalmente independentes, em cujo marco as relações de produção das nações subordinadas são modificadas ou recriadas para assegurar a reprodução ampliada da dependência” (Marini, 2013, p. 4). Assim, a dependência constitui-se como uma “*situação condicionante*”, isto é, “uma situação na qual certo grupo de países tem sua economia condicionada pelo desenvolvimento e expansão de outra economia à qual se encontra submetida” (dos Santos, 1970).

A relação de dependência, por sua vez, se manifesta em uma *estrutura dependente* (Bamberger, 2013, p. 39). Aqui podemos tomar emprestada a compreensão

adotada por Santos (1985) da estrutura como um conjunto das relações internas que sustentam um tipo de organização social e econômica. Bamberger, ao estudar a tipologia das sociedades dependentes através dos países latino-americanos, se direciona ao estudo das estruturas dependentes após a Segunda Guerra Mundial, quando se inicia “uma nova fase do processo de integração dessas sociedades ao sistema capitalista *monopolista* mundial” (Bamberger, 2013, p. 39, grifo original). Em outras palavras, a autora busca identificar as relações que tornam possíveis a situação de dependência e a expansão do imperialismo em países da América Latina, de modo a descrever as condições, consequências e causas do subdesenvolvimento. O debate sobre a dialética do subdesenvolvimento não se restringiu ao contexto latino-americano, tendo sido também formulado em outras regiões e continentes — como no caso africano, discutido por Walter Rodney em *Como a Europa subdesenvolveu a África* ([1972] 2002).

Nesse cenário, considerando a concepção adotada por Santos e pelos teóricos da TMD, o subdesenvolvimento é entendido como resultado da relação de dependência econômica, e não como um estágio do processo de desenvolvimento capitalista. Esse entendimento se reforça ao considerar que o capitalismo opera como um sistema baseado no processo geral de circulação do capital, no qual os países constituem forças interligadas que asseguram seu funcionamento, como sintetizado por Harvey. A circulação do capital, por sua vez, ao orientar-se pela acumulação, necessita cada vez mais se expandir para além das fronteiras dos países que compõem o centro de poder do sistema, se direcionando, assim, para os países da periferia. É a partir dessa compreensão que se desenvolve o debate sobre o caráter imperialista e essencialmente expansionista da acumulação do capital (Luxemburgo, [1913] 1970; Lênin, [1916] 2011). Conscientes desse processo, Santos e os autores da TMD refutam a ideia de que o desenvolvimento seria um objetivo a ser alcançado por países atrasados economicamente. Em vez disso, consideram o subdesenvolvimento como uma característica estrutural de determinados países, que viabiliza o funcionamento do sistema capitalista, se ancora na ordem mundial vigente e reflete a expansão da acumulação do capital.

Nesta pesquisa, a compreensão do processo de expansão imperialista baseado na situação de dependência é mobilizada para analisar o aluguel temporário no cenário de reinvenção dos mecanismos de acumulação no século XXI e de expansão imperialista a partir das atividades controladas através de monopólios digitais, com enfoque na plataforma Airbnb. Fundado em São Francisco em 2008

e inicialmente denominado *AirBed & Breakfast*, o Airbnb consolidou-se como uma das principais plataformas digitais de aluguel temporário, popularizando-se como fonte alternativa de recursos de subsistência após o colapso imobiliário de 2008 nos Estados Unidos (Gallagher, 2018, p. 9-10; van Doorn, 2020, p. 1819). Sob o slogan *Travel like a Human*, a empresa transformou em modelo de mercado a proposta de troca de hospedagem difundida por redes como o CouchSurfing, baseada no compartilhamento de “sofás”, à semelhança de plataformas já existentes à época, como a HomeAway. Embora seja o caso mais emblemático e estudado na atualidade, o Airbnb integra um conjunto mais amplo de plataformas de acomodações turísticas, cujas dinâmicas regionais específicas constituem, em escala global, um oligopólio de empresas de aluguel temporário. Partindo da compreensão de que o Airbnb exerce um monopólio sustentado por sua penetração territorial, nesta tese argumenta-se que a plataforma, operando a partir do centro do capitalismo, controla a distribuição do capital e, ao mesmo tempo, organiza a produção e o consumo em diferentes cidades do mundo por meio de sua infraestrutura digital, ampliando sua capacidade de acumulação global. Considera-se, assim, que é a partir de sua infraestrutura digital que sua penetração territorial se torna possível.

Compreender esse processo implica reconhecer o *monopólio* como mecanismo estrutural de centralização e expansão do capital, que elimina empresas frágeis e mostra por que a concorrência “sempre tende para o monopólio (ou oligopólio)” (Harvey, 2014, p. 176-177) a partir do controle. Como Santos salienta, “[o] que caracteriza a situação de monopólio não é o número de firmas que controlam uma grande parte do mercado, mas o próprio controle” (2004, p. 139). Em termos gerais, o monopólio viabiliza a expansão do capital pela incorporação de mercados antes ocupados por empresas locais e de menor escala, seja por meio da substituição, seja por meio de alianças. Nesse processo, a relação de dependência entre países periféricos e centrais se intensifica, visto que os países periféricos atuam como “multiplicadores de capitais que retornam valorizados aos países do centro” (Santos, 2004, p. 119). Como consequência, “[u]ma vez instalado, o monopólio dispõe de um poder exorbitante, que tende a aumentar por acumulação” (Santos, 2004, p. 142). O avanço do imperialismo através de monopólios, por sua vez, tem sido cada vez mais marcado pela despossessão estrutural de recursos da classe trabalhadora, configurando a lógica de expansão que caracteriza o *novo imperialismo* (Harvey, 2005). Esse processo se intensifica em cidades da periferia do capitalismo porque

estas nascem e se consolidam para atender interesses distantes (Santos, 1980, p. 97), se constituindo como territórios abertos para a lógica capitalista de poder (Harvey, 2005, p. 117). Os capitalistas se beneficiam amplamente dessa característica e, ao cultivarem o monopólio:

[...] obtêm um controle de grande abrangência sobre a produção, a comercialização e, desse modo estabilizam seus negócios de modo a permitir-se um cálculo racional e um planejamento de longo prazo, a redução dos riscos e incertezas e, em termos mais gerais, garante-lhes uma existência relativamente mais calma e sem grandes sobressaltos. (Harvey, 2014, p. 177)

Em escala global e em diferentes graus de penetração territorial, o Airbnb detém o monopólio de uma infraestrutura digital que lhe garante o acesso privilegiado a diferentes atores que participam da circulação do capital, como proprietários de terra, produtores e consumidores. No contexto de empobrecimento da classe trabalhadora, de crescimento da informalidade social e de precarização do trabalho no século XXI, a plataforma se expressa como uma fonte de renda e trabalho para esses atores, garantindo uma contínua adesão às atividades de aluguel temporário. As possibilidades de expansão monopolista do Airbnb, nesse sentido, devem ser analisadas com base em um contexto histórico mais amplo. Em *Por uma outra globalização* (2008), Santos já havia alertado para a expansão da pobreza estrutural para as classes médias e para países ricos. Em *Planeta Favela* (2006), Davis já havia salientado a ampliação de uma informalidade social com antecedentes históricos e mais intensa na periferia do capitalismo. Mais recentemente, em *O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital* (2018), Antunes ressaltou como o trabalho digital tem aprofundado a exploração da força de trabalho.

Podemos ir mais longe na história e lembrar que uma das principais consequências da dependência econômica identificadas pelos formuladores da TMD ainda na década de 1970 consiste na *superexploração do trabalho*, tendo como desdobramento o empobrecimento da classe trabalhadora ou o que Marini chama de *pauperização das massas* (2013, p. 38). A superexploração do trabalho consiste na intensificação da exploração da força de trabalho nos países periféricos para compensar a captura de mais-valor pelo capital internacional. Essa captura de mais-valor só é possível, por sua vez, devido às alianças estabelecidas entre as burguesias locais e o capital internacional (Marini, 2013; dos Santos, 2020). Como analisado pelos autores da TMD, esse processo se tornou a chave para a expansão do imperialismo estadunidense em território brasileiro e latino-americano na

segunda metade do século XX, intensificando a participação do centro do capitalismo nas dinâmicas econômicas periféricas.

O mesmo esquema se observa no cenário de plataformização da economia do século XXI: o mercado financeiro e imobiliário nacional, proprietários que compõem as burguesias locais e grupos da classe trabalhadora com acesso à propriedade se beneficiam da aliança realizada com plataformas digitais de aluguel temporário. De um lado, esses grupos usufruem do acesso facilitado a potenciais consumidores de seus produtos e serviços, o que viabiliza sua acumulação de capital ou resolve problemas de modo individual ou em escala restrita, como o próprio empobrecimento de indivíduos das classes médias, ainda que isso resulte na intensificação da pobreza em escala ampliada. De outro, as plataformas adquirem maior capilaridade territorial para a expansão de seu modelo de apropriação de mais-valor baseado na transferência e ampliação da renda fundiária em diferentes cidades do mundo, ao mesmo tempo em que transferem os riscos e incertezas da circulação do capital para os atores locais. No processo de *pauperização das massas* descrito por Marini, situam-se fatores como o aumento dos custos de vida, entre eles os custos de moradia. O modo como esse processo se desenrola será detalhado ao longo desta tese.

Nesse momento, o importante é ter em mente que a plataformização da economia não se apresenta como uma mudança estrutural do sistema capitalista global, mas como uma reinvenção que permite sua manutenção e que se apresenta como uma continuidade do que Santos chama de *período técnico-científico-informacional* (Santos, 2013). Aqui, recorreremos à periodização da história segundo diferentes momentos de modernização. Segundo Santos, cada modernização é definida como um período de generalização de uma inovação, em que os centros de dispersão de poder pressionam a modernização dos subsistemas a eles subordinados (Santos, 2004, p. 31). Ao estudar os períodos históricos com base nas modernizações, Santos entende que cada período “representa, no centro do sistema, um conjunto coerente de formas de ação sobre os países da periferia”, de modo a explicar, entre outros fatores, graus de desenvolvimento e dependência (Santos, 1978, p. 23). O *período técnico-científico-informacional* se configura a partir da modernização ocorrida após a Segunda Guerra Mundial e acontece por meio da combinação da informação, da ciência e da tecnologia como mecanismos estruturais de produção e organização da acumulação do capital, refletindo também na organização e produção do espaço. Entende-se que a plataformização se expressa como parte des-

se período, sendo, assim, uma continuidade de um processo em curso há décadas. Como indicado por Santos em *Por uma outra globalização* ([2000] 2008):

Resultado do progresso científico e técnico, cuja busca se acelerou com a Segunda Guerra, a operação planetária das grandes empresas globais vai revolucionar o mundo das finanças, permitindo ao respectivo mercado que funcione em diversos lugares durante o dia inteiro. O tempo real também autoriza usar o mesmo momento a partir de múltiplos lugares; e todos os lugares a partir de um só deles. (Santos, 2008, p. 28)

Assim, ainda que as atividades de plataformas digitais sejam costumeiramente interpretadas como disruptivas — por reinventarem mecanismos de extração de mais-valor a partir de respostas criativas para as crises do capitalismo —, argumenta-se que esse processo, na realidade, também ocorre a partir da informação, da ciência e da tecnologia. A compreensão dessa continuidade é essencial para a argumentação desenvolvida ao longo desta tese, pois evidencia que a plataformização intensifica um processo iniciado no século passado, até então mais evidente nos países periféricos e particularmente prejudicial às camadas mais vulneráveis da classe trabalhadora (Marini, 2013; Bambilra, 2013; dos Santos, 2020). No entanto, com a plataformização, esse processo se estende cada vez mais às classes médias e a países até então menos afetados pela expansão imperialista e pela unificação global do capital. Isso ajuda a compreender por que as camadas mais vulneráveis da classe trabalhadora são afetadas pelo aluguel temporário mesmo em países centrais, bem como por que regiões marcadas por desigualdades econômicas, como o sul da Europa, têm apresentado impactos mais expressivos na escala continental⁴. Em termos gerais, a expansão de plataformas digitais sediadas nos Estados Unidos contribuem para a centralização do capital e ampliação do controle desse país em relação aos demais, sejam eles periféricos ou centrais. Ao mesmo tempo, ressalta-se que os impactos das atividades dessas plataformas tendem a ser ainda mais intensos na periferia do capitalismo, à medida que os monopólios digitais superam as barreiras locais para sua expansão e ampliam sua penetração territorial. Entre essas barreiras está a pró-

⁴ Considera-se, por exemplo, o fluxo desigual de visitantes internacionais em países como Espanha e Portugal, que funcionam como portas de entrada facilitadas e economicamente mais acessíveis ao continente europeu, destino amplamente desejado por turistas de todo o mundo. Segundo a lista do *Nomads.com*, publicada em janeiro de 2024, entre as 100 cidades preferidas pelos nômades digitais, 48 estavam na Europa, sendo Portugal e Espanha os países com maior número de cidades incluídas: nove e seis, respectivamente. Os custos de vida relativamente acessíveis, entre outros fatores, tornam esses dois países destinos europeus particularmente atrativos.

pria necessidade de transformar cada vez mais os espaços periféricos em mercadorias desejáveis para os visitantes internacionais.

Nesse contexto, deve-se levar em consideração que o processo de unificação do capital é “excludente e garante exclusividades”, visto que nem todas os indivíduos e empresas são “fluidas” e podem se beneficiar da unificação do tempo e do espaço (Santos, 2008, p. 30) — aqui entende-se a *unificação do tempo* como a integração de ações simultâneas e a *unificação do espaço* como a integração de diferentes territórios. À semelhança de Santos, se questiona: *Afinal, quem pode circular livremente no mundo?* Pensar sob essa perspectiva, além de enfatizar que a expansão do monopólio do Airbnb ocorre do centro para a periferia, também nos ajuda a refletir sobre os fluxos de capital e de pessoas estabelecidos por meio do aluguel temporário, sobretudo porque este tem sido frequentemente associado a processos de gentrificação transnacional e à circulação desigual de capital entre países (Sigler; Wachsmuth, 2020; Ardura Urquiaga; Lorente-Riverola; Ruiz Sanchez, 2020; Navarrete-Escobedo, 2020). Em essência, esses fluxos são estabelecidos a partir de desigualdades econômicas, sejam elas globais ou regionais, como ilustrado pelos estímulos governamentais à aquisição de segunda residência por estrangeiros através do *Golden Visa* em Portugal (Jover; Cocola-Gant, 2023). O próprio estímulo ao nomadismo digital — como acontece no Rio de Janeiro com o programa *Rio Digital Nomads*⁵ e como também observado no México (Shortell, 2023; Carvalho, 2023) — se mostra como uma estratégia para intensificar esses fluxos. Com os nômades digitais, que têm o Airbnb como sua principal plataforma de hospedagem (Hannonen, 2021), o aluguel temporário passa a incluir os períodos de trabalho remoto, expandindo-se para além dos períodos de alta demanda turística, em geral relacionados aos momentos de descanso e lazer. Dessa maneira, as possibilidades de realização do capital se diversificam e se ampliam, ao mesmo tempo que permitem uma aceleração do seu processo de circulação.

Por fim, tendo em mente as relações desiguais que marcam de diferentes formas o processo de expansão monopolista do Airbnb, na segunda parte desta tese propõe-se o estudo de caso de uma cidade localizada no contexto do capitalismo periférico. Esse estudo é desenvolvido a partir da análise do aluguel temporário no Rio de Janeiro, considerando as atividades controladas pela plataforma

⁵ Mais informações sobre o programa podem ser consultadas em: <https://www.nomadesdigitais.rio/>

Airbnb e utilizando como base os dados do projeto Inside Airbnb. Destaca-se que, ao longo de sua história, a cidade do Rio de Janeiro tem exercido importante função política e econômica no Brasil — tendo sido capital da colônia portuguesa e capital do império brasileiro nos séculos XVIII e XIX e capital do país até a inauguração de Brasília em 1960. Atualmente, a cidade desponta como um dos principais destinos turísticos brasileiros, especialmente no que se refere aos fluxos de turistas internacionais.

A história urbana do Rio de Janeiro, além disso, é atravessada por processos característicos da produção de cidades brasileiras e latino-americanas, apresentando aspectos e contradições próprios de um modelo de urbanização arraigado nas relações de colonização e de dependência econômica, em grande parte definidoras do subdesenvolvimento no contexto da América Latina (Santos, 2017). Entre esses aspectos, destaca-se o peso da história no que se refere às estruturas herdadas do passado (Santos, 2017, p. 40), a partir dos quais se originam e se renovam alguns dos principais problemas urbanos enfrentados na atualidade, como as dificuldades de acesso à terra e à moradia. A história do Rio de Janeiro também é marcada por tentativas de importação de modelos de cidades europeias — através, por exemplo, do Plano Pereira Passos implementado no início do século XX e inspirado no urbanismo parisiense de Haussmann. E de modelos norte-americanos, aplicados para atender diferentes camadas sociais: como a implantação da Barra da Tijuca, na década de 1970, direcionada à classe média alta; e os conjuntos habitacionais financiados pelo projeto econômico estadunidense *Aliança para o Progresso* e associados ao processo de remoções de favelas da zona sul da cidade e de suburbanização das camadas populares da classe trabalhadora (Cruvinel, 2020; 2023). Assim, entende-se que o estudo do aluguel temporário no Rio de Janeiro é ilustrativo das dinâmicas de penetração territorial e de acumulação do capital pelo Airbnb em cidades da periferia do capitalismo.

Nesse sentido, destaca-se que este estudo considera a diversidade urbana, cultural e social que configura os países periféricos, indicando a necessidade de estudos dedicados à compreensão do aluguel temporário a partir das especificidades de cada lugar, mas que também tenham em perspectiva condições econômicas e históricas compartilhadas por eles. Isso se torna especialmente evidente quando se consideram os estudos de Milton Santos sobre a urbanização latino-americana. Ao estudar a América Latina, Santos propõe uma abordagem interescalar dos fenômenos, aplicando uma leitura materialista para a compreensão

da produção do espaço urbano. Segundo o autor, “torna-se necessário apreender a natureza dos fenômenos mundiais ligados ao processo de urbanização e ao mesmo tempo interpretar os seus fatores locais, regionais e nacionais” (Santos, 2017, p. 57). A abordagem de Santos opera na raiz do que configura divisões como América Latina, Sul Global, países periféricos, dentre outros termos usados para classificar países e regiões globais situadas na periferia do capitalismo. Afinal, o que define uma cidade latino-americana é apenas — e essencialmente — a sua localização geográfica? É nesse ponto que reside a confusão de grande parte dos estudos urbanos voltados à análise das cidades latino-americanas: muitos deles consideram ser suficiente analisá-las e compará-las a partir de aspectos físicos, sem se atentar às condições que as definem enquanto uma unidade e enquanto parte integrante de uma totalidade — o sistema capitalista global. Esse exercício por vezes se mostra inócuo e pouco conclusivo, uma vez que, da mesma forma que é possível identificar similares entre essas cidades, também é possível identificar diferenças substanciais.

O mesmo se aplica para o caso dos países periféricos. É por isso que Santos parte da noção de subdesenvolvimento — que explica a condição de determinados países em um contexto global — para então articulá-la com o processo de produção do espaço em outras escalas. Isso porque o subdesenvolvimento apresenta características gerais em todas as partes (Santos, 2017, p. 9), mesmo diante das especificidades locais. A partir disso, Santos defende que, para a análise dos fatos urbanos em países subdesenvolvidos, é necessário inicialmente considerar os mecanismos econômicos para depois examiná-los sob uma perspectiva sociológica e histórica (Santos, 2017, p. 9). É com base nessa construção teórica que se propõe a análise do aluguel temporário na cidade do Rio de Janeiro como um exercício analítico sobre a penetração territorial do monopólio do Airbnb em países periféricos, indicando como a acumulação do capital por esta plataforma se viabiliza através das cidades da periferia do capitalismo.

Por fim, considera-se que as plataformas de aluguel temporário são uma expressão particular de diferentes tipos de monopólios digitais que ao longo das últimas décadas têm adicionado *camadas urbano-digitais* nas cidades, isto é, “camadas que mesclam espaços físicos e informação em uma estrutura de rede multiescalar” (Cruvinel; Teixeira, 2024), formando um emaranhado de dados. Essas camadas se territorializam por meio da criação ou adaptação de tipologias espaciais: como as *dark kitchens* no contexto dos aplicativos de entrega de comida, e as acomodações

turísticas, no caso das plataformas de aluguel temporário.⁶ Essas camadas, por sua vez, reúnem informações que ajudam a compreender as *formas*, as *funções*, os *processos* e as *estruturas* que viabilizam a integração do espaço ao modo de produção capitalista, segundo a conceituação adotada por Santos (1985). Nesta tese, exploraremos a camada urbano-digital formada pelos dados do Airbnb, utilizando como base os dados coletados pelo projeto Inside Airbnb. Antes disso, no entanto, precisamos compreender como os diferentes atores que integram direta ou indiretamente a plataforma se articulam entre si a partir dos circuitos da economia urbana, de modo a viabilizar a penetração territorial do Airbnb. Em seguida, também é necessário entender como e por que essa articulação acontece. Para isso, recorremos primeiramente às contribuições de Milton Santos a respeito dos circuitos que constituem a economia urbana das cidades da periferia do capitalismo.

⁶ O conceito de *camada urbano-digital* foi desenvolvido pela autora em colaboração com a pesquisadora Luisa da Cunha Teixeira (PROURB/UFRJ) e aprofundado a partir do estudo de caso das *dark kitchens* do Ifood no Rio de Janeiro. Para mais informações: CRUVINEL, A. C. F.; TEIXEIRA, L. D. C. Camadas urbano-digitais: Da infraestrutura global da Internet às dark kitchens. **VIRUS Journal**, [s. l.], v. 1, n. 28, p. 90–100, 13 dez. 2024. DOI 10.11606/2175-974x.virus.v28.229575. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/virus/article/view/229575>.

1.2. O aluguel temporário nos circuitos da economia urbana

Apesar de as plataformas digitais de aluguel temporário por vezes serem analisadas como um fenômeno isolado, fechado em si mesmo, há uma relação histórica e estrutural entre elas e outras plataformas digitais que não deve ser esquecida e que diz respeito à própria origem da plataformização da economia: o empobrecimento da classe trabalhadora. No contexto da crise de 2008, ao qual se associa a origem da plataformização devido ao colapso imobiliário nos Estados Unidos, esse empobrecimento resultou de fatores como o aumento das taxas de juros, do desemprego e da estagnação salarial, traduzindo-se na redução da capacidade de consumo da população. Mas esse processo, visto a partir de uma perspectiva mais ampla, e mais recentemente associado ao aumento da informalidade social e da precarização do trabalho, não é novo: atravessa a história da sociedade capitalista. Como já destacavam Davis (2006) e Santos (2008), antes mesmo da crise de 2008 e da plataformização, a pobreza já se expandia nas classes médias e se aprofundava na periferia do capitalismo; da mesma forma, Marini (2013) apontava o papel estrutural da pobreza como desdobramento da superexploração do trabalho em países periféricos. Marx (2013), por sua vez, já havia salientado que o capitalismo, em essência, se viabiliza por meio da acumulação de capital por uns e do empobrecimento de outros, configurando uma de suas contradições fundamentais.

Tendo esse cenário como ponto de partida, este tópico propõe analisar as atividades de aluguel temporário a partir dos circuitos da economia urbana formulados por Santos (1978; 2004), ressaltando como tais atividades se articulam de maneira interescalar — e do global para o local, através de um movimento de expansão monopolista — e como esses circuitos se relacionam com a pobreza nas cidades da periferia do capitalismo. Para realizar essa análise, torna-se necessário compreender de maneira mais detalhada como a origem da plataformização se relaciona com o empobrecimento da classe trabalhadora, o que implica, por sua vez, compreender como se constituiu a crise de 2008 e o seu significado enquanto uma das crises cíclicas do capitalismo. Como explica Santos (2008):

A história do capitalismo pode ser dividida em períodos, pedaços de tempo marcados por certa coerência entre suas variáveis significativas, que evoluem diferentemente, mas dentro de um sistema. Um período sucede a outro, mas não podemos esquecer que os períodos são, também, antecedidos e sucedidos por crises, isto é, momentos em que a ordem estabelecida entre as variáveis, mediante uma organização, é comprometida. Torna-se impossível harmonizá-las quando uma dessas variáveis ganha expressão maior e introduz um princípio de desordem. (Santos, 2008, p. 33)

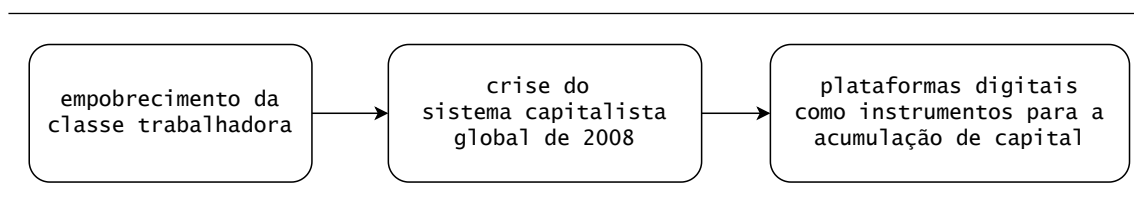
O sistema capitalista é marcado por crises econômicas sucessivas e, ao mesmo tempo, por um estado de crise permanente, expresso de diferentes formas — ainda que se observem momentos de equilíbrio macroeconômico (Santos, 2008, p. 33-35). Nesse quadro, a sociedade capitalista encontra-se atualmente em um período entre crises econômicas, estas que são as mais temidas pelos capitalistas por ameaçarem diretamente a continuidade do sistema, enquanto permanece atravessada por outras crises, como as crises urbanas e habitacionais, às quais os capitalistas direcionam pouca ou nenhuma atenção, já que pouco os afetam. A crise de 2008 se constituiu como uma das crises sucessivas do capitalismo, configurando-se como um momento em que a ordem capitalista foi abalada, a ponto de representar risco à reprodução do capital.

A crise do sistema capitalista global em 2008 teve sua origem imediata relacionada à crise hipotecária ocorrida nos Estados Unidos, que se desdobrou das dificuldades enfrentadas pela classe trabalhadora em arcar com os pagamentos de seus contratos de hipoteca. Em termos gerais, o sistema hipotecário estadunidense baseia-se na oferta de crédito imobiliário para a aquisição de imóveis pela população, tendo como garantia a hipoteca e sendo característico da era das finanças (Rolnik, 2015). Nesse sistema, o imóvel é registrado em nome do devedor, mas em caso de inadimplência, o credor — isto é, instituições de crédito que, como veremos, compõem o circuito superior — executa a hipoteca, levando o imóvel a leilão. O sistema hipotecário, por sua vez, constitui uma expressão particular dos mecanismos de distribuição do capital por meio das instituições bancárias e financeiras (Harvey, 2018, p. 47), estruturando-se a partir de um encadeamento de dívidas que tem como base o trabalhador e se estende até as próprias instituições de crédito. Tal dinâmica se sustenta na criação de capital fictício que, sob a forma de dívida, estabelece “uma reivindicação sobre a produção futura de valor” (Harvey, 2018, p. 49). Em outras palavras, o capital fictício, expresso, por exemplo, em títulos e financiamentos, permite uma cobrança antecipada sobre um trabalho futuro.

Em um cenário de empobrecimento acentuado da classe trabalhadora, como foi o da crise de 2008, a reivindicação sobre o trabalho futuro não se concretiza, não havendo a produção de recursos de subsistência para o pagamento da dívida e desencadeando, assim, o colapso do sistema de crédito. Diante disso, após a crise de 2008, a plataformização da economia funcionou como uma estratégia de rearranjo das variáveis que configuram o sistema capitalista, o que se deu através de soluções criativas e consideradas disruptivas para a geração de recursos de subsis-

tência pela população, viabilizando a acumulação por meio da apropriação do valor e do mais-valor (Figura 1). No caso do Airbnb e das plataformas de aluguel temporário em geral, isso se deu a partir da apropriação da renda fundiária, mas também a partir da intensificação do uso da força de trabalho, processo que será detalhado ainda neste capítulo. Compreendida a relação entre o empobrecimento da classe trabalhadora e a origem da plataformização, podemos avançar na análise sobre o aluguel temporário nos circuitos econômicos, o que nos ajudará a entender como as plataformas de aluguel temporário penetram nos países periféricos.

Figura 1 – Origem da plataformização da economia



Fonte: Elaboração própria.

Segundo Milton Santos, a *economia urbana* é definida pelas atividades econômicas que se estruturam e se articulam no interior das cidades, sendo tais atividades indicadoras de como as cidades são produzidas dentro do sistema de produção capitalista. Essencialmente, a economia urbana se divide em dois circuitos — o *circuito superior* e o *circuito inferior* —, que se articulam através de uma relação de interdependência desigual (Santos, 1978). Cada um desses circuitos se constitui, por sua vez, como um subsistema urbano, apresentando lógicas internas específicas. Juntos, eles compõem um único sistema (Santos, 1978, p. 49). A identificação dos dois circuitos da economia urbana foi um método adotado por Santos em suas análises sobre a produção do espaço urbano e da pobreza em países subdesenvolvidos a partir da década de 1960, durante o processo de modernização tecnológica da economia brasileira, e sua conceituação é apresentada em livros como *O Espaço Dividido* ([1979] 2004) e *Pobreza Urbana* (1978). O método de Santos permite a análise da produção do espaço a partir de interações econômicas interescares. Uma vez que o Airbnb em seu modelo inicial de penetração territorial tem acessado recursos da classe trabalhadora através de seu empobrecimento, entende-se que o método de Santos, voltado à análise da pobreza na economia urbana, se mostra apropriado para entender como essa penetração ocorre.

A plataformação das atividades econômicas, à semelhança da modernização observada no Brasil a partir da década de 1950, é um reflexo do modelo tecnológico e das atividades da grande indústria, representada atualmente pelas *big techs*. Se, durante a modernização da economia brasileira no século XX, observou-se pela primeira vez a penetração e difusão territorial de variáveis elaboradas fora do país (Santos, 1978, p. 45), atualmente nota-se a intensificação desse processo por meio da plataformação, que atua como um mecanismo para a unificação progressiva do capital. Como desenvolvido por Santos, os efeitos da modernização estão diretamente relacionados com o funcionamento de cada um dos circuitos econômicos, que no contexto das décadas de 1950 e 1960 eram próprios dos países desenvolvidos (Santos, 2004, p. 74), mas que, com a ampliação da pobreza estrutural em escala global, passam a constituir também os países centrais. Os dois circuitos são formados da seguinte maneira:

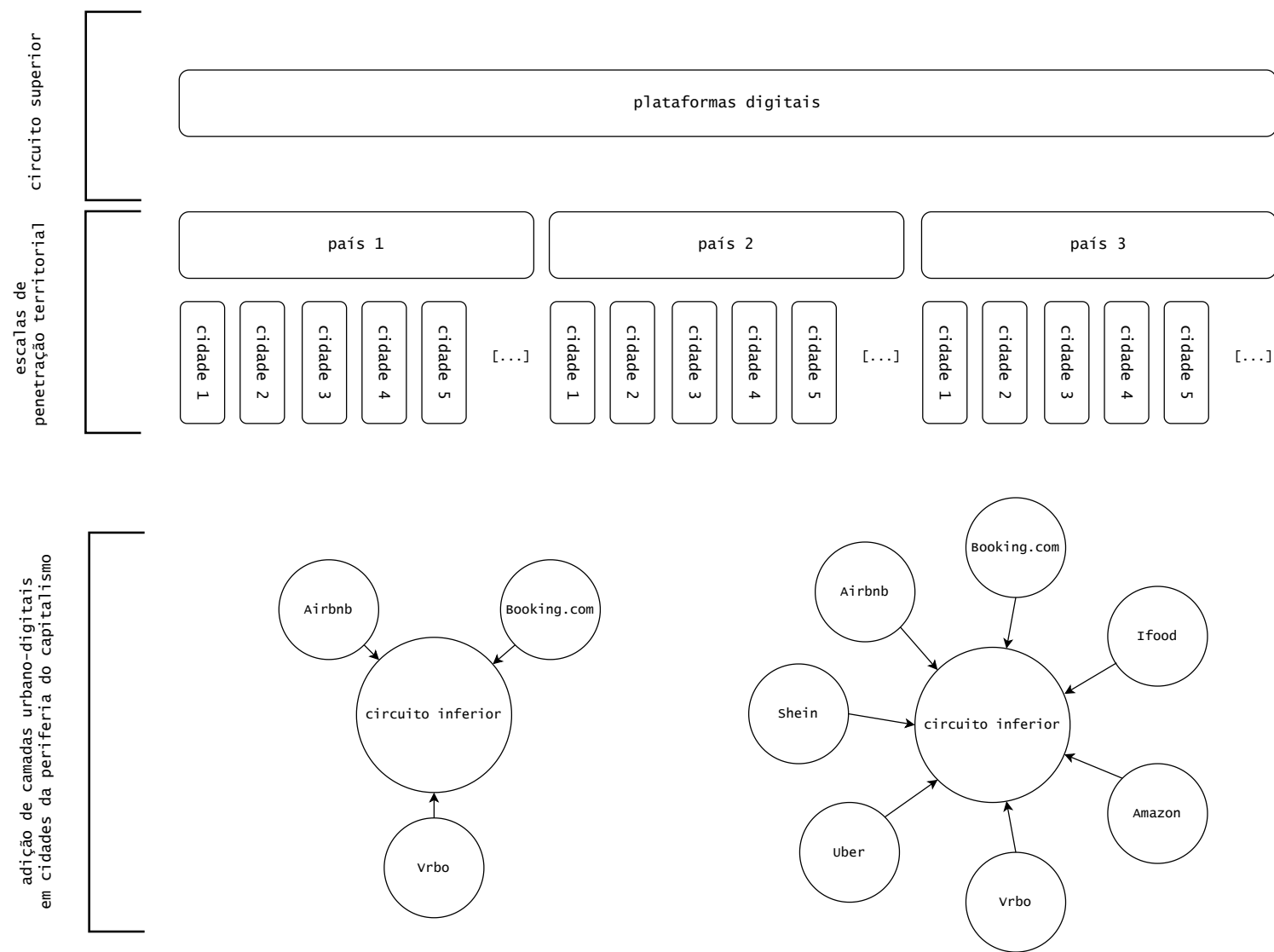
O **circuito superior** originou-se diretamente da modernização tecnológica e seus elementos mais representativos hoje são **monopólios**. O essencial de suas relações ocorre fora da cidade e da região que os abrigam e tem por cenário o país ou o exterior. O **circuito inferior**, formado de atividades de pequena dimensão e interessando principalmente às **populações pobres**, é, ao contrário, bem enraizado e mantém relações privilegiadas com sua região. (Santos, 2004, p. 22, grifos meus)

O funcionamento dos dois circuitos econômicos, na atualidade, é orientado por mecanismos de atuação de monopólios digitais globais (e também regionais), expressos em plataformas que compõem o circuito superior — do qual o Airbnb faz parte. No contexto do aluguel temporário controlado por plataformas, o circuito superior é determinado essencialmente pelo controle e pelos mecanismos de atuação destas, que se projetam territorialmente de modo unidirecional: do global para o local. Um desses mecanismos é a publicidade, que se configura como um “instrumento metódico de modificação de gostos e alteração do perfil da demanda” (Santos, 1978, p. 51). A publicidade também é uma etapa que antecede a produção da mercadoria (Santos, 2008, p. 40). Afinal, “[a] menos que a mercadoria satisfaça um desejo ou necessidade social, ela não pode ter valor de troca nem valor” (Harvey, 2013, p. 57). Assim, se o desejo e a necessidade não existem ou não atendem ao sistema de produção capitalista, é necessário gerá-los ou modificá-los (Harvey, 2013, p. 57-58). No caso do Airbnb, a publicidade tem sido direcionada pelas noções de *colaboração* e *compartilhamento*, que compõem um ideário neoliberal que, por sua vez, se fortalece desde a crise enfrentada pelo capitalismo na década de 1970, com o declínio do modelo fordista-keynesiano.

Os mecanismos de atuação do Airbnb — baseados, entre outros fatores, no funcionamento de sua infraestrutura digital — viabilizam a penetração territorial das atividades dessa plataforma através de sua interação dialética com o circuito inferior, assim como através da interação com outros atores pertencentes ao circuito superior, como é o caso do Estado e de empresas que compõem a indústria turística e o mercado imobiliário. Na Figura 2, apresenta-se um esquema simplificado de como ocorre a penetração territorial de plataformas digitais em cidades periféricas, o que inclui as plataformas de aluguel temporário, como é o caso do Airbnb. Esse processo, como já destacado, se orienta da escala global para a local e pode encontrar barreiras ou facilidades em escalas intermediárias, como incentivos ou regulações em nível nacional, ou mesmo na escala local, por exemplo, com políticas de regulação e de incentivo ao nomadismo digital e ao turismo. Também na escala local, essas plataformas, ao integrarem o circuito superior e interagirem com o circuito inferior, penetram nas cidades por meio de atividades de produção e consumo, que compõem parte dos processos necessários para a circulação do capital, como será desenvolvido no tópico 1.3.

No caso do Airbnb, isso acontece notadamente por meio das atividades realizadas por proprietários que transformam suas moradias em acomodações turísticas, de trabalhadores terceirizados que prestam serviços a esses proprietários e também de consumidores da mercadoria *hospedagem*. É importante salientar que, ao penetrar em cidades periféricas, o Airbnb não cria um novo circuito, mas se insere em uma economia urbana existente e interage com o circuito inferior desta, de modo a se beneficiar de sua estrutura local. Esse processo se torna possível pelo monopólio exercido pelo Airbnb a partir de sua infraestrutura digital, que se constitui como um espaço digital onde as relações econômicas se estabelecem e se complexificam. Esse processo, por sua vez, se soma ao próprio avanço de diferentes monopólios digitais que, direcionados a atividades diversas, adicionam camadas urbano-digitais às cidades, estas que contêm informações sobre os processos de produção e consumo locais. Cada novo monopólio que se insere e se expande nas cidades periféricas produz, assim, uma nova camada urbano-digital capaz de descrever as atividades dos dois circuitos da economia urbana. Nesse mesmo sentido, o conjunto de dados produzido por meio da infraestrutura digital controlada por cada monopólio constitui uma via privilegiada para a análise do processo de acumulação realizado através de cidades localizadas tanto em países periféricos como em países centrais.

Figura 2 – Penetração territorial das plataformas digitais em cidades da periferia do capitalismo



Fonte: Elaboração própria.

Antes de aprofundarmos a análise sobre os atores que compõem os dois circuitos a partir das atividades de aluguel temporário, é importante salientar as diferenças na economia de cidades do centro e da periferia do capitalismo. Como indicado, segundo a conceituação de Santos na década de 1970, a organização da economia urbana em dois circuitos era um aspecto estruturante das cidades em países periféricos, enquanto o mesmo não ocorria em países centrais. Compreender essa diferença se torna mais fácil quando consideramos que o aluguel temporário, ao se inserir e se intensificar na periferia do capitalismo a partir de um controle externo, passa a interagir com um circuito inferior complexo e preexistente. Santos se dedica a construir essa diferenciação entre circuitos e entre centro e periferia. O autor argumenta que “[o] circuito inferior na economia urbana constitui um mecanismo permanente de integração que oferece um número máximo de oportunidades de emprego com um volume mínimo de capital” (Santos, 1978, p. 67).

Nesse sentido, Santos enfatiza características que considera basilares desse circuito, como a *baixa intensidade de capital* e um *elevado uso da força de trabalho*, o que acontece a partir de *atividades em pequena escala*. O circuito inferior é, assim, constituído por uma *mão de obra flexível e adaptável*, a partir de um leque extenso de ocupações para pessoas pobres, afinal, “*a job is a job*” (Santos, 2004, p. 72-73). Além disso, “[o] emprego, no circuito inferior, raramente é permanente, e sua remuneração situa-se com frequência no limite ou abaixo do mínimo vital” (Santos, 2004, p. 45). Em outros momentos, o autor também associa o circuito inferior à *pobreza* e à *insegurança social*, especialmente devido à fragilidade de formas de proteção social via instituições. Segundo o autor, “a segurança constitui uma das diferenças essenciais entre a situação dos sem trabalho nos países ricos e nos países pobres” e que “isso contribui para explicar por que não se pode falar da existência de um circuito inferior da economia urbana nos países desenvolvidos” (Santos, 2004, p. 74). Assim, de maneira estrutural, pode-se dizer que há uma pobreza com segurança no centro do capitalismo e uma pobreza sem segurança na periferia do capitalismo (Santos, 2004, p. 74). Nesse contexto, o circuito inferior se constitui como “a economia urbana da pobreza” (Santos, 1978, p. 70). Disso, depreende-se que o autor interpreta a pobreza como um aspecto estruturante das cidades da periferia do capitalismo, à semelhança do que apontou Marini (2013). Mais tarde, em *Por uma outra globalização* (2008), Santos ressalta que, com a globalização, a pobreza, que antes era estrutural apenas em países periféricos, passa a adquirir função estrutural também em países centrais, ainda que as assimetrias entre ambos se preservem.

Santos, em *O Espaço Dividido*, escrito originalmente em 1979, sinaliza que as diferenças de consumo são substanciais entre países desenvolvidos e subdesenvolvidos, visto que nestes últimos o acesso ampliado aos bens que são produzidos pela sociedade “é um privilégio das classes mais favorecidas” (Santos, 2004, p. 50), enquanto nos países desenvolvidos esse acesso ocorre de modo menos desigual. Nesse processo, “a provável função essencial do circuito inferior é difundir o modo capitalista de produção entre a população pobre através do consumo, e absorver para o circuito superior a poupança e a mais-valia das unidades familiares, por intermédio da máquina financeira, de produção e de consumo” (Santos, 1978, p. 70). Como veremos ao longo desta tese, é exatamente esse o movimento do capital através das atividades do Airbnb: do circuito inferior das cidades se origina a produção e o consumo, sendo desse circuito, então, a origem do mais-valor capturado pela companhia — a partir do trabalho e da renda fundiária — e, assim, transferido para o centro do capitalismo. Nesse sentido, as plataformas digitais têm um importante papel no processo de ampliação da pobreza estrutural em países centrais, que justifica, inclusive, a adoção de categorias analíticas intermediárias por alguns autores, como a da *semiperiferia*, para apreender e explicar esse processo.

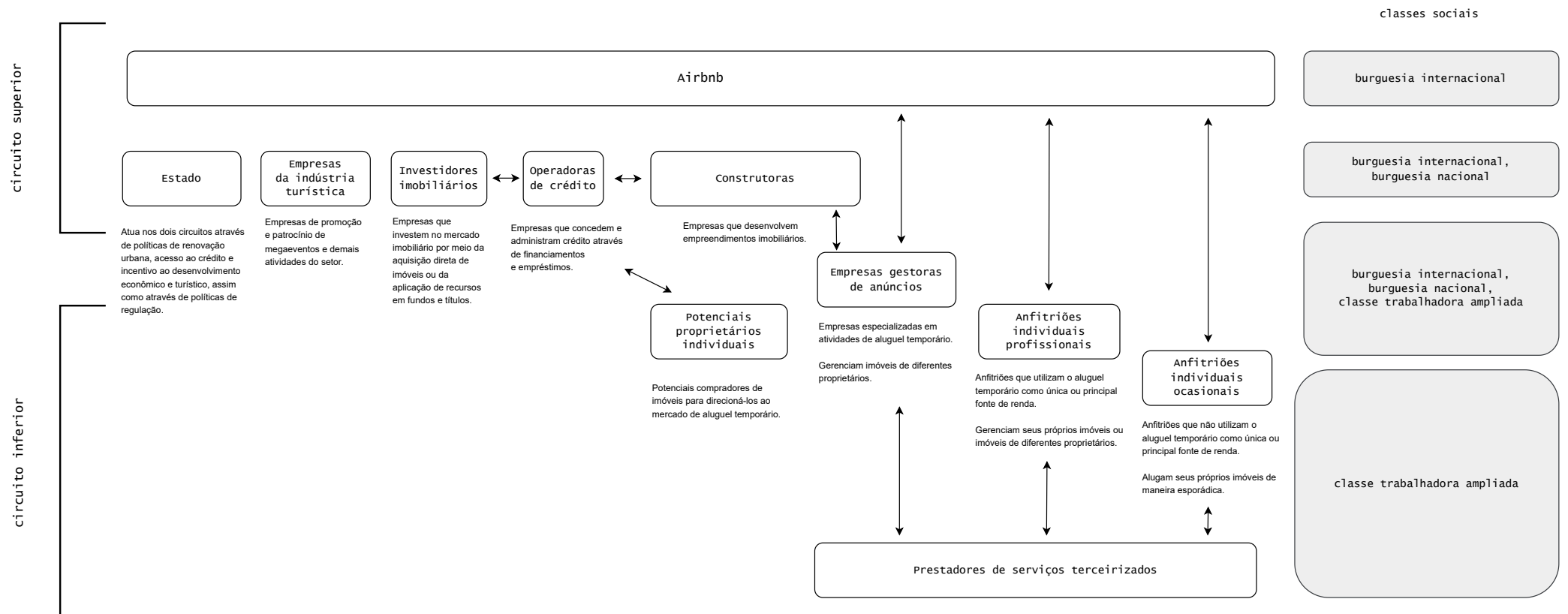
Adicionalmente, o autor também destaca que o circuito inferior não deve ser confundido com a *favela*, visto que esta “não reúne todos os pobres de uma cidade, e nem todos os que nela vivem podem ser definidos segundo os mesmos critérios de pobreza” (Santos, 2004, p. 75). Além disso, o circuito inferior não deve ser entendido como sinônimo de *informalidade*, uma vez que também comporta atividades formais, assim como o circuito superior comporta atividades informais. Ainda que Santos deixe claro em sua conceituação realizada na década de 1970 que os circuitos econômicos são desenvolvidos no período técnico-científico-informacional e que são característicos dos países periféricos, como mencionado anteriormente, em seus últimos livros o autor também ressalta a expansão da *pobreza estrutural* em nível global, o que deve ser levado em consideração no contexto de atuação de plataformas digitais globais. Nesse sentido, diferentemente do cenário da década de 1970, as características dos dois circuitos econômicos tendem a se expressar também em países centrais, conforme essa expansão ocorre. Santos chega a falar sobre uma *tercermundização* (Santos, 2008, p. 151), isto é, uma periferização que também passa a atingir parcelas da população dos países ricos, ao mesmo tempo em que ressalta que nesse mesmo processo a dependência de países periféricos se intensifica. Como Santos descreve, com a globalização, a pobreza:

[...] é estrutural e não mais local, nem mesmo nacional; torna-se globalizada, presente em toda parte do mundo. Há uma disseminação planetária e uma produção globalizada da pobreza, ainda que esteja mais presente nos países já pobres. (Santos, 2008, p. 69)

A *pobreza estrutural globalizada* é científica e “politicamente produzida por atores globais com a colaboração consciente dos governos nacionais” (Santos, 2008, p. 72). Nesse sentido, o que se observa é que a pobreza em países centrais se apresenta como uma consequência da centralização do capital e do empobrecimento global dos trabalhadores e tende a se direcionar a grupos mais vulneráveis, o que inclui a população imigrante que, em grande parte oriunda de países periféricos, se desloca para os países centrais em busca de melhores condições de vida. Estruturalmente, no entanto, o empobrecimento dos países centrais também sinaliza a intensificação da pobreza nos países periféricos. Por fim, para ilustrar as diferenças que persistem na relação centro-periferia mesmo em um contexto de pobreza estrutural globalizada, podemos recorrer ao modo como o aluguel temporário controlado por plataformas, ao ser incorporado em cidades periféricas, se apoia em atividades já existentes no circuito inferior: ao se expandir, o Airbnb usufrui, por exemplo, de atividades já consolidadas no turismo popular, como o trabalho de vendedores ambulantes em praias, estádios e eventos, que apoiam as atividades da indústria turística e que são lidas como elementos constitutivos da economia local. Outras expressões dessas diferenças se referem às possibilidades de acesso a condições dignas de vida pela classe trabalhadora, que incluem condições de trabalho e moradia.

Realizadas essas considerações sobre as diferenças entre centro e periferia e sobre a ampliação da pobreza estrutural em escala global — o que justifica adotar atualmente, com ressalvas, a teoria dos circuitos econômicos também em análises sobre plataformas digitais em países centrais —, agora podemos nos dedicar à análise dos atores que compõem os dois circuitos através de atividades relacionadas ao aluguel temporário, assim como de suas principais interações (Figura 3), considerando dinâmicas identificadas pela literatura científica dedicada ao tema, assim como dinâmicas observadas no contexto do Rio de Janeiro e detalhadas na segunda parte desta tese. Entendendo que os dois circuitos da economia urbana expressam relações estabelecidas entre classes sociais e as funções que cada um desses atores exerce no processo de circulação do capital — em escala global e também no interior das cidades —, na mesma figura também são indicadas, de modo simplificado, as classes aos quais esses atores pertencem.

Figura 3 – O aluguel temporário nos circuitos superior e inferior da economia urbana



Fonte: Elaboração própria.

No topo desse circuito, temos as plataformas de aluguel temporário e, mais especificamente nesta análise, o Airbnb, que representam frações do capital internacional. O circuito superior também é composto por frações do capital nacional controladas pelas burguesias nacionais. Isso porque uma característica distintiva desse circuito é sua vinculação ao crédito bancário (Santos, 1978, p. 49), o que inclui não apenas o Airbnb e outras plataformas digitais, mas também determinadas empresas dos setores financeiro, imobiliário e turístico. De forma distinta ao aluguel residencial, plataformas de aluguel temporário interagem intensamente com empresas do setor turístico, substituindo e ampliando as atividades econômicas do setor hoteleiro tradicional, de modo a se integrarem, a partir das economias locais, ao mercado turístico internacional. Além de se diferenciarem pelo crédito, os atores do circuito superior também se diferenciam dos atores do circuito inferior pelo capital, pela tecnologia utilizada e pelo nível de organização (Santos, 1978, p. 49). Isso porque o circuito superior possui mais recursos, utiliza tecnologias que permitem sua maior integração ao mercado global e suas atividades são menos fragmentadas, menos flexíveis e mais formais, com regras, contratos e maior regulação, tornando-se, assim, mais previsíveis. Isso não significa, no entanto, que exista uma oposição entre racionalidade e irracionalidade a partir dos dois circuitos. Em *Pobreza Urbana* (1978), Santos dedica especial esforço para explicar que as atividades do circuito inferior não são irracionais, uma vez que “a atividade econômica dos pobres também funciona de acordo com uma lógica e portanto é racional” (Santos, 1978, p. 67).

Dessa maneira, o circuito superior também é formado por empresas nacionais, como construtoras, operadoras de crédito, investidores imobiliários e empresas de organização, promoção e patrocínio de eventos, que se beneficiam das interações econômicas proporcionadas pelo Airbnb. Em alguns casos, essas atividades também são exercidas pelo capital internacional, o que inclui o próprio Airbnb, que tem patrocinado megaeventos em diferentes partes do mundo. Por último, o Estado também funciona como um ator do circuito superior, facilitando o acesso ao crédito pela população, viabilizando eventos do setor turístico e empreendimentos do setor imobiliário, regulando as atividades de aluguel temporário visando controlar seus impactos, assim como canalizando recursos das plataformas para seu aparato. O papel do Estado, seja através de políticas que impulsionam as atividades de aluguel temporário, seja através de sua regulação, tem sido apontado em diferentes pesquisas sobre o tema (Ferreri; Sanyal, 2018;

Nieuwland; van Melik, 2020; Cocola-Gant; Gago, 2021; Estevens *et al.*, 2023; Zaveri, 2023; Colomb; Moreira de Souza, 2024).

Nesta tese, entende-se que o Estado exerce em alguns casos função decisiva na penetração territorial das plataformas digitais, já que “parte considerável da circulação do capital passa pelo aparato estatal” (Harvey, 2018, p. 29). Isso ajuda a entender por que a regulação do aluguel temporário, em determinadas circunstâncias, se apoia na criação de mecanismos de arrecadação fiscal, uma vez que para o Estado pode parecer mais vantajoso manter e incentivar tais atividades do que proibi-las, assegurando, entretanto, que passem pelo seu controle. Nesse sentido, as disputas entre governos locais e as plataformas refletem o debate em torno da mitigação dos impactos do aluguel temporário através de regulação e fiscalização, mas também decisões sobre como se dará a divisão do mais-valor produzido ou transferido por meio das acomodações turísticas e do trabalho de anfitriões nem sempre diretamente associadas a preocupações com os impactos urbanos e sociais dessa atividade. Essas dinâmicas também são moldadas pelos graus de participação e influência popular nas decisões e estratégias regulatórias adotadas.

Ainda sobre o circuito superior, seus atores exercem atividades específicas e apresentam interações diversas no interior desse subsistema e com o circuito inferior. Na era das finanças, isso acontece principalmente através da circulação de ativos, isto é, de recursos que permitem algum tipo de rendimento. Construtoras, por exemplo, desenvolvem empreendimentos imobiliários e adotam como estratégia de publicidade o direcionamento de unidades habitacionais para o mercado de aluguel temporário, através do discurso da *casa-investimento* (Kalinowski, 2024; Manduca, 2025; Stroher *et al.*, 2025), ofertando-as para potenciais proprietários individuais. Esse processo se desdobra no aquecimento do setor da construção civil, acelerando a circulação do capital. Operadoras de crédito viabilizam tanto a conversão de ativos imobiliários em ativos financeiros quanto o movimento contrário: oferecem o capital necessário para a realização de empreendimentos imobiliários. Os investidores imobiliários, por sua vez, atuam de modo direto nesse mercado — através, por exemplo, de investimentos na construção, renovação e aquisição em larga escala de imóveis e edificações para então direcioná-los ao aluguel temporário — e de modo indireto — através da aplicação de recursos em fundos de investimento. Empresas do setor turístico, por sua vez, aquecem o mercado de aluguel temporário através de suas atividades e se beneficiam da estrutura de acomodações fornecida principalmente pelo circuito inferior, através

do estoque habitacional local. O circuito superior é formado essencialmente por frações da burguesia internacional e nacional.

Já as empresas gestoras de anúncios e anfitriões profissionais podem se configurar como formas mistas que compõem tanto o circuito inferior quanto o circuito superior (Santos, 2004, p. 41), migrando para este último à medida que seus níveis de organização avançam. Isso porque as atividades de aluguel temporário em geral têm sido iniciadas de maneira fragmentada: há o anfitrião ocasional, que aluga seu imóvel de maneira esporádica, e também o anfitrião individual que se profissionaliza e passa a gerenciar e a ampliar progressivamente um conjunto variado de imóveis pertencentes a diferentes proprietários. Conforme as possibilidades de circulação do capital se ampliam — impulsionadas pela comprovação da alta rentabilidade do mercado e, em seguida, por incentivos diversos, como megaeventos e renovações urbanas —, também se ampliam os interesses em torno das atividades de aluguel temporário, acompanhados por maior volume de capital, níveis mais elevados de organização e tecnologias mais sofisticadas.

Nesse sentido, a gestão das acomodações turísticas tem sua origem histórica no circuito inferior — devido ao empobrecimento das classes médias —, mas tende a se direcionar cada vez mais para o circuito superior. Esse processo não representa propriamente a ascensão de anfitriões individuais ou de pequena escala, mas sua substituição por empresas mais competitivas, que consolidam oligopólios locais, regionais e nacionais e expandem sua atuação para diferentes cidades, o que é ilustrado por empresas como a Housi e a 360 Suítes, com acomodações em várias cidades do Brasil, assim como a expansão da Blueground, empresa estadunidense que recentemente adquiriu a empresa Tabas, com anúncios em São Paulo. Desse modo, cada cidade pode ser interpretada segundo os níveis de capital, organização e tecnologia apresentados pelos principais gestores de aluguel temporário.

Por fim, as empresas gestoras de anúncios e os anfitriões profissionais exercem o importante papel de se conectar tanto com os proprietários — que fornecem a fonte de renda fundiária, isto é, o monopólio da terra — quanto com os trabalhadores terceirizados. Os proprietários podem ser tanto trabalhadores com acesso à propriedade privada quanto membros da burguesia nacional e internacional — por exemplo, estrangeiros com imóveis em cidades brasileiras — que se apoiam no trabalho intensivo do circuito inferior para ampliar a rentabilidade de sua propriedade. Os trabalhadores terceirizados, por sua vez, estão em busca de trabalho e compõem à camada mais vulnerável do processo de circulação do capital

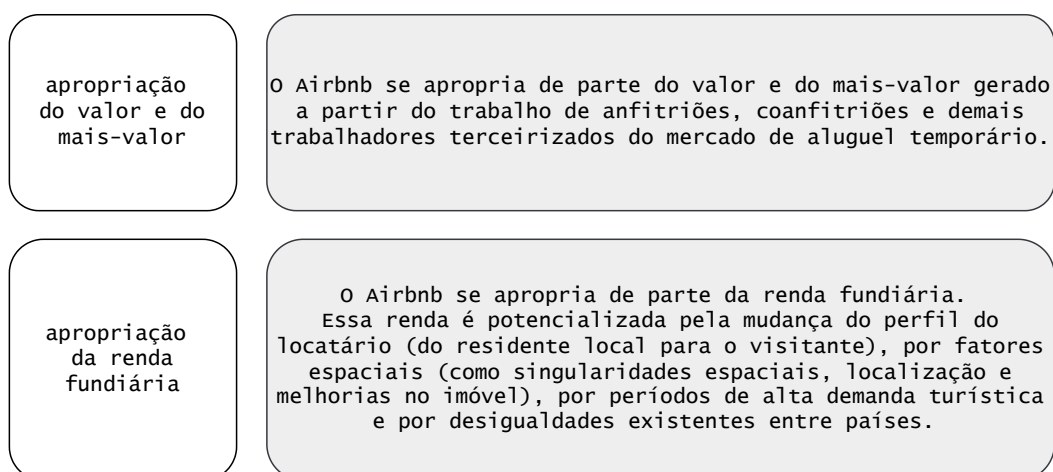
segundo sua esquematização nos dois circuitos da economia urbana. O circuito inferior é fundamentalmente formado pela classe trabalhadora ampliada, ainda que haja pequenos proprietários da burguesia que se apoiam nas atividades desse circuito. Como consequência dessas interações, e conforme as atividades de aluguel temporário se ampliam, se intensificam as disputas locais pelo monopólio da terra, especialmente nas áreas identificadas como mais lucrativas. Se intensificam, então, os processos de despossessão da moradia, como abordaremos mais adiante.

Neste tópico, os dois circuitos econômicos apresentados por Milton Santos foram utilizados para explicar como ocorre o processo de penetração territorial do Airbnb da escala global para a escala local, indicando os principais atores mobilizados nesse processo. Agora, nos dediquemos a entender como a acumulação do capital pelo Airbnb e por outros de seus requerentes se torna possível e desejada, através da exploração da força de trabalho e da ampliação da renda fundiária, de modo a estimular a substituição do aluguel residencial pelo aluguel temporário. Para isso, recorreremos especialmente às teorias do valor, do mais-valor e da renda desenvolvidas por Karl Marx e retomadas por David Harvey.

1.3. Mecanismos de acumulação e o movimento do capital na plataforma Airbnb

As interações entre os circuitos superior e inferior a partir dos atores envolvidos nas atividades de aluguel temporário só são possíveis porque são viabilizadas por mecanismos de acumulação controlados pelas plataformas digitais, que, por sua vez, são estabelecidos pelo movimento do capital que circula através delas. Neste tópico, com base nas atividades do Airbnb, argumenta-se que a acumulação desta plataforma se dá a partir de dois mecanismos (Figura 4). Através da *apropriação do valor e do mais-valor*, o Airbnb se beneficia do trabalho de anfitriões, coanfitriões e demais trabalhadores terceirizados do mercado de aluguel temporário. Nesse mecanismo, há a produção de uma mercadoria: *o uso temporário da acomodação turística* — isto é, a *hospedagem*. Através da *apropriação da renda fundiária*, o Airbnb se apropria da renda transferida de hóspedes para proprietários por meio da plataforma, se beneficiando da ampliação dessa renda a partir de fatores espaciais, de períodos com alta demanda por acomodações e de desigualdades econômicas existentes entre países. Apesar de a acumulação do Airbnb ser aqui estudada a partir dessa divisão para fins explicativos, os dois mecanismos constituem partes de uma totalidade, estão interconectados e nos ajudam a compreender o movimento do capital em seu processo de circulação através do Airbnb.

Figura 4 – Mecanismos de acumulação do capital da plataforma Airbnb



Fonte: Elaboração própria.

Incorporando as atividades da plataforma, os dois circuitos da economia urbana fornecem os meios, os atores e as interações necessárias para a produção dessa mercadoria, reforçando, assim, uma relação dialética e de interdependência entre si. Enquanto o circuito superior e, mais especificamente, o Airbnb necessita da mão de obra fornecida pelo circuito inferior para a acumulação do capital, este circuito depende das atividades da plataforma para obter *renda fundiária* e *valor*. Utilizam-se os termos *renda fundiária* e *valor* com base na conceituação marxiana: *renda fundiária* — ou simplesmente *renda* — como um mecanismo de apropriação de mais-valor a partir do monopólio da terra, e *valor*, por sua vez, como a quantidade de trabalho socialmente necessário para a produção de uma mercadoria. Nesse último caso, entende-se que o valor gerado através do Airbnb se dá a partir de uma forma de trabalho intermitente, realizado sob demanda e que consiste em uma prática cada vez mais comum no contexto de precarização do trabalho e de ampliação da informalidade social, sendo associado de modo mais amplo ao trabalho exercido através de diferentes plataformas digitais, como Uber, Ifood, entre outras. Da mesma maneira se aplica o termo *capital*, aqui entendido como *valor em movimento*.

Para entender mais detalhadamente esses conceitos e como esse processo ocorre, dividiu-se a análise em quatro seções: (a) *os atores da circulação do capital, a mercadoria do Airbnb e os meios de produção*; (b) *o trabalho e a apropriação de valor e mais-valor pelo Airbnb*; (c) *apropriação da renda fundiária e estratégias para a sua ampliação*; e (d) *acumulação por despossessão e o empobrecimento da classe trabalhadora*. Esta análise, em termos gerais, ancora-se nas teorias do valor, do mais-valor e da renda desenvolvidas por Marx (2013), assim como nas considerações feitas por Harvey ao longo de sua obra, especialmente nos livros *Os Limites do Capital* (2013) e *A Loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI* (2018). Também se considera o processo de pauperização das massas (Marini, 2013), a precarização do trabalho (Antunes, 2018), a expansão da escassez para as classes médias (Santos, 2008) e o empobrecimento global da classe trabalhadora (Davis, 2006; Santos, 2008).

(a) os atores da circulação do capital, a mercadoria do Airbnb e os meios de produção

Para compreender o processo de acumulação do capital pelo Airbnb, é necessário entender primeiramente como ele é viabilizado pelo próprio funcionamento da plataforma. De maneira geral, o funcionamento do Airbnb baseia-se na conexão entre *hóspede* e *anfitrião*, de modo a conectar o consumidor ao produtor

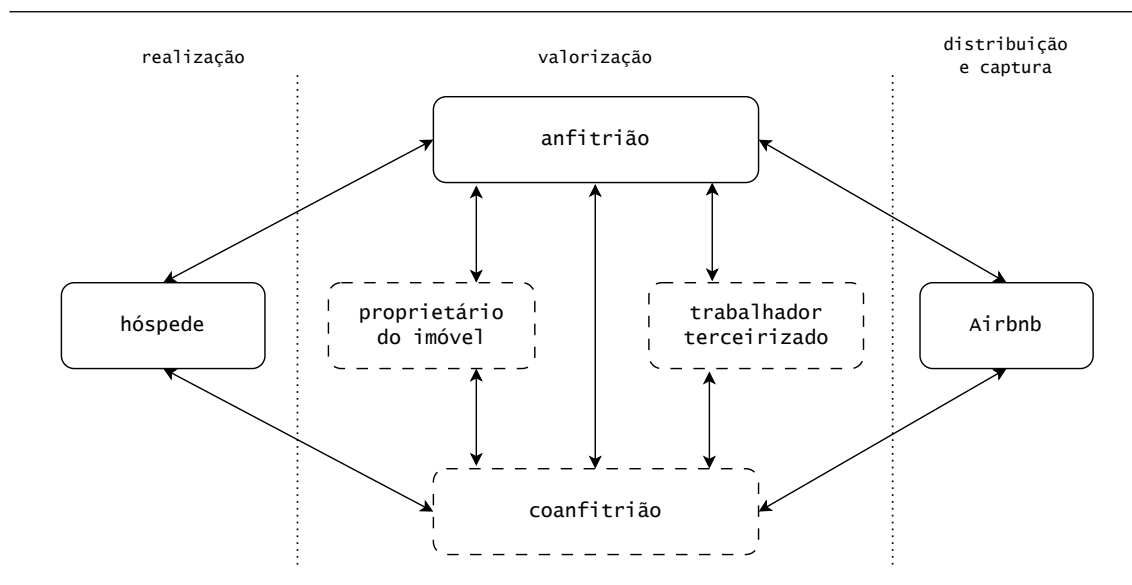
da mercadoria, cabendo à plataforma a função de controlar e intermediar sua produção e venda. Assim, o funcionamento do Airbnb acontece a partir da relação de três atores principais: o *hóspede*, o *anfitrião* e a própria *plataforma*. Atualmente, o Airbnb também permite a adição de um outro ator — o *coanfitrião* —, que divide atividades diversas com o anfitrião. Além do coanfitrião, também é frequente a adição de *trabalhadores terceirizados* às atividades da plataforma, sem que esses estejam diretamente vinculados à infraestrutura digital. Não há a necessidade, pelo menos por enquanto, de cadastro desses trabalhadores para que eles participem da produção da mercadoria, porque suas atividades são gerenciadas pelos próprios anfitriões e coanfitriões. Esses atores, por sua vez, se conectam por meio de um *anúncio* — isto é, do cadastro da acomodação turística utilizado para a divulgação da mercadoria ofertada através da infraestrutura digital do Airbnb.

Como veremos mais detalhadamente na segunda parte desta tese através do exemplo do Rio de Janeiro, anfitriões e coanfitriões podem exercer funções variadas, sendo as diferenças entre eles pouco delimitadas. Em alguns anúncios, o proprietário do imóvel é o anfitrião, enquanto o coanfitrião pode ser um familiar ou uma empresa gestora — o inverso também ocorre, de modo que o proprietário pode estar cadastrado como coanfitrião. Há casos em que a empresa gestora é a anfitriã do anúncio e o coanfitrião é um de seus funcionários, um perfil voltado ao atendimento ao cliente ou mesmo um prestador de serviços, como um anfitrião individual que trabalha com diferentes empresas gestoras — o que também ocorre de modo inverso. Nesses casos, o proprietário não chega a ser cadastrado nem como anfitrião nem como coanfitrião. Esses exemplos evidenciam que a relação entre anfitrião e coanfitrião pode variar consideravelmente, assumindo a forma de um vínculo familiar ou de um arranjo operacional em pequena escala, ou ainda se constituindo como parte de estruturas empresariais e imobiliárias mais complexas. Também ressalta que o proprietário do imóvel pode não estar cadastrado na plataforma.

Assim, o funcionamento do Airbnb viabiliza a interação entre atores essenciais — *hóspedes*, *anfitriões* e *plataforma* — e a adição direta ou indireta de outros atores — como *coanfitriões*, *trabalhadores terceirizados* e *proprietários que não estão cadastrados na plataforma*. É através dos *atores essenciais e adicionais* (Figura 5), direta ou indiretamente relacionados às atividades controladas pela plataforma, e também das mercadorias anunciadas no Airbnb, que se organizam alguns dos atores indicados nos dois circuitos da economia urbana, como empresas gestoras de anúncios, construtoras e investidores imobiliários. Estes, por sua vez, se arranjam

entre si a partir de seus diferentes níveis e possibilidades de organização. As relações estabelecidas entre os atores essenciais e adicionais do Airbnb constituem, além disso, os quatros processos do ciclo completo de circulação do capital: a *valorização*, a *realização*, a *distribuição* e a *captura* (Harvey, 2018, p. 32).

Figura 5 – Atores do processo de circulação de capital controlado pelo Airbnb



Fonte: Elaboração própria.

Conforme sintetizado por Harvey, os quatro processos que integram esse ciclo são:

[...] o da **valorização**, em que o capital é produzido na forma de mais-valor na produção; o da **realização**, em que o valor é transformado novamente na forma-dinheiro por meio da troca mercantil das mercadorias; o da **distribuição** de valor e mais-valor entre os diversos requerentes; e, finalmente, o da **captura** de parte do dinheiro que circula entre os requerentes e sua conversão em capital-dinheiro, a partir do qual ele continua o caminho pela valorização. Cada processo distinto é independente e autônomo em certos aspectos, mas todos estão integralmente ligados na circulação do valor. (Harvey, 2018, p. 32, grifos meus)

Nessa configuração, reproduzindo as relações de classe, “[a]queles que buscam o lucro assumem o papel do capitalista, e aqueles que abrem mão do trabalho extra para nutrir esse lucro assumem o papel do trabalhador” (Harvey, 2013, p. 77). Dada a variedade de funções exercidas especialmente por anfitriões e coanfitriões, assim como os diferentes arranjos entre eles e os demais atores, não é possível apresentar uma definição categórica sobre o papel desempenhado por anfitriões

e coanfitriões nas relações de classe na plataforma. Em vez disso, observa-se que ambos podem exercer as funções de *capitalista* e de *trabalhador*. Compreender essa dinâmica é relevante porque, na literatura científica sobre o aluguel temporário, comumente a *profissionalização de anfitriões* é interpretada como uma pista da obtenção de lucro acentuado por anfitriões profissionais e, mais raramente, como uma expressão da precarização do trabalho. O que se observa na prática é a coexistência dos dois cenários, também em uma relação dialética. Bosma (2022) já havia salientado assimetrias de poder nas dinâmicas de profissionalização de anfitriões em Berlim. Além disso, atualmente é necessário ter uma perspectiva mais dinâmica sobre as relações estabelecidas por meio da plataforma, uma vez que capitalistas se dividem como blocos de poder com interesses distintos — como capitalistas rentistas, comerciais e financeiros (Harvey, 2018, p. 33), grupos nem sempre associados diretamente à figura do anfitrião.

No que se refere às relações estabelecidas na plataforma, parte delas acontece nas etapas de *valorização*, na qual ocorre a produção de uma mercadoria, e de *realização*, na qual ocorre o consumo dessa mercadoria. Como Marx define, “[a] mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer” (Marx, 2013, p. 113). O hóspede, nesse sentido, não compõe o ciclo de circulação do capital a partir da produção, mas do consumo — isto é, da satisfação de suas necessidades. Nesse processo, a *mercadoria* ofertada pelo Airbnb consiste na *hospedagem*, isto é, no direito de usar determinada acomodação por determinado período — mercadoria cujo processo de produção, no contexto do aluguel temporário, envolve o trabalho humano expresso na forma de prestação de serviços. Essa mercadoria é consumida pelo hóspede no próprio ato de estadia, sendo necessário produzi-la novamente para ser consumida na estadia seguinte.

É desse processo que se origina o trabalho necessário para a circulação e consequente acumulação do capital pelo Airbnb. Os dois meios de produção são a própria *infraestrutura digital* — monopolizada pelo Airbnb e que viabiliza o trabalho digital, como o gerenciamento de anúncios — e a *habitação* — monopolizada pelo proprietário e que viabiliza a prestação de serviços diversos, como recepção de hóspedes, limpeza, reparos técnicos, entre outros exemplos. Desse modo, a *plataforma* controla o processo de circulação do capital, assim como possui um dos meios de produção. Também cabe ao Airbnb a distribuição do capital, havendo uma captura de valor, mais-valor e renda fundiária nesse processo.

Assim, o aluguel temporário se diferencia de maneira substancial do aluguel residencial por incorporar uma carga expressivamente maior de trabalho no ciclo de circulação do capital, viabilizando não apenas a acumulação por apropriação da renda fundiária, mas também por apropriação do valor e do mais-valor gerado através do trabalho. No caso do aluguel residencial, a circulação do capital ocorre essencialmente a partir da transferência de renda fundiária, sem a produção de uma nova mercadoria. Não é necessário produzir valor periodicamente para que ocorra a distribuição do capital: um inquilino paga para utilizar o imóvel durante um contrato de longo prazo, sendo que o trabalho necessário para isso está apenas em etapas pontuais do processo, como nos serviços iniciais e finais prestados por imobiliárias. Em essência, o inquilino paga mensalmente para usar determinado pedaço de terra, cuja propriedade é monopolizada por outro indivíduo — é esse monopólio que fundamenta a renda fundiária.

O Airbnb, a partir de um modalidade diferente de aluguel, necessita da produção de uma mercadoria: afinal, não é possível que o hóspede consuma a mercadoria *hospedagem* sem serviços de recepção, limpeza, gestão de anúncios, entre outros. Assim, não se paga apenas pelo uso do imóvel, mas também pelos serviços embutidos nessa mercadoria. Para isso, a plataforma mantém à sua disposição uma quantidade expressiva de pessoas trabalhando para ela, sem precisar assalariá-las diretamente, mas cobrando taxas que se expressam como uma forma de renda oriunda do monopólio da infraestrutura digital. Essa situação é possível porque há um cenário de precarização do trabalho e de informalidade social, em que o trabalho intermitente, através de serviços realizados por demanda, se mostra como uma alternativa ao desemprego (Antunes, 2018, p. 39). Ao mesmo tempo, é impulsionada pela possibilidade — restrita a uma parcela da população — de lucro ampliado a partir da renda fundiária, permitindo explorar aspectos como o monopólio de imóveis com localização privilegiada. Dessa maneira, o Airbnb se beneficia tanto do empobrecimento da classe trabalhadora com acesso à propriedade privada quanto das aspirações por lucro de diferentes grupos capitalistas.

Os dois cenários coexistem e são atravessados por desigualdades socioespaciais historicamente estabelecidas. Eles também são reflexos da própria dialética do modo de produção capitalista, cuja lógica de acumulação intensifica as desigualdades entre as classes sociais e também entre diferentes frações da classe trabalhadora. Nesse processo, o monopólio sobre a terra se mostra como um importante intensificador dessas desigualdades. Para entender como isso ocorre, precisamos

compreender mais detalhadamente o que é *valor*, *mais-valor* e *renda fundiária* e como esses elementos se inserem nos processos de circulação do capital do Airbnb.

(b) o trabalho e a apropriação de valor e mais-valor pelo Airbnb

Como desenvolvido anteriormente, o Airbnb se popularizou por proporcionar uma fonte de recursos de subsistência alternativos em um contexto de crise do capitalismo, por sua vez gerada pelo empobrecimento da classe trabalhadora. Esse empobrecimento, ao longo das últimas décadas, tem se manifestado também através das chamadas *classes médias*, que compõem uma camada privilegiada da classe trabalhadora que tem experimentado condições de precarização do trabalho e de informalidade social antes associadas exclusivamente aos trabalhadores mais vulneráveis. Em *Por uma outra globalização*, livro publicado pela primeira vez em 2000, Santos já havia salientado um processo de expansão da escassez para esse grupo:

Nos anos recentes, primeiro de forma lenta ou esporádica e já agora de modo sistemático e continuado, a classe média conhece dificuldades que lhe apontam para uma situação existencial bem diferente daquela que conhecera há poucos anos. Tais dificuldades chegam em um tropel: a educação dos filhos, o cuidado com a saúde, a aquisição ou o aluguel da moradia, a possibilidade de pagar pelo lazer, a falta de garantia no emprego, a deterioração dos salários, a poupança negativa e o crescente endividamento estão levando ao desconforto quanto ao presente e à insegurança quanto ao futuro, tanto o futuro remoto quanto o imediato. Tais incertezas são agravadas pelas novas perspectivas da previdência social e do regime de aposentadorias, da prometida reforma dos seguros privados e da legislação do trabalho. A tudo isso se acrescentam dentro do próprio lar, a apreensão dos filhos em relação ao futuro profissional e as manifestações cotidianas desse desassossego. (Santos, 2008, p. 138)

Como um reflexo desse empobrecimento, o aluguel temporário se transformou em uma fonte de renda e também em uma forma de trabalho para frações da classe trabalhadora. Inicialmente para trabalhadores proprietários, mas também se estendendo a trabalhadores que prestam serviços variados e àqueles que sublocam imóveis alugados a longo prazo, de modo a ser cada vez mais utilizado como um recurso para substituir salários e aposentadorias. Os arranjos são variados e refletem a busca para contornar a fragilidade das condições de subsistência da classe, não raro marcadas pelo desemprego, pela instabilidade financeira individual, pelo aumento dos custos de vida e pela perda de direitos. Esse processo se dá em um contexto mais amplo de aumento do número dos *intermitentes globais* (Antunes, 2018, p. 43), que consistem em trabalhadores dedicados a uma modalidade de trabalho marcada

pela descontinuidade, pela irregularidade e por contratos temporários ou por demanda. Argumenta-se, nesse sentido, que a acumulação do capital pelo Airbnb não é realizada somente por meio da apropriação da renda transferida de hóspedes para proprietários, mas também pela apropriação do valor e do mais-valor gerado através do trabalho de anfitriões, coanfitriões e trabalhadores terceirizados envolvidos no processo de produção da mercadoria *hospedagem*.

Essa produção, por sua vez, é repetida com frequência no Airbnb: afinal, para cada estadia é necessária uma série de serviços — mesmo quando estes são parcialmente substituídos por atividades não remuneradas, como o autoatendimento, abarcando a participação do próprio hóspede, ou pelo acréscimo de funções a trabalhadores externos à plataforma, como porteiros, cuja intermediação no *check-in* decorre de sua prestação de serviços ao condomínio, não implicando necessariamente em remuneração adicional. A produção mais frequente da mercadoria *hospedagem*, como uma expressão da redução dos ciclos do aluguel — de contratos longos para pernoites — também sinaliza uma tendência de aceleração dos tempos de rotação do capital, como um desdobramento de inovações tecnológicas orientadas para essa finalidade, como é o caso da infraestrutura digital do Airbnb, e que reverberam nos ritmos da vida cotidiana (Harvey, 2018, p. 41). Acumula-se mais em menos tempo.

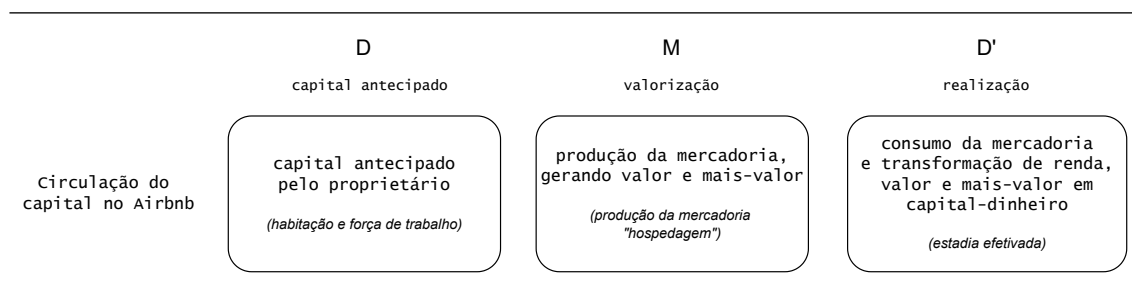
Tendo esse cenário como pano de fundo, para desenvolver a análise do processo de apropriação de valor e mais-valor, retomam-se de modo sucinto conceitos desenvolvidos por Marx (2013) e analisados por Harvey (2013). O objetivo não é uma retomada teórica exaustiva, mas reunir o entendimento necessário para avançar em algumas considerações que serão apresentadas ao longo deste tópico. Começando com a *mercadoria*: como objeto que satisfaz uma necessidade por meio do consumo, “[ela] é concebida como uma incorporação tanto do valor de uso quanto do valor de troca” (2013, p. 56). Ela, além disso, é configurada pelo *valor de uso* (sua utilidade) e pelo *valor de troca* (a equivalência entre dois valores de uso), sendo este apresentado como *preço* quando a forma de equivalência usada é o dinheiro (Marx, 2013, p. 146; Harvey, 2013, p. 59). Para que uma mercadoria tenha valor de troca, não basta ter valor de uso: ela precisa conter trabalho humano, medido pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la (Marx, 2013, p. 116; Harvey, 2013, p. 64). Assim, toda mercadoria materializa trabalho humano.

O trabalhador, ao vender a mercadoria *força de trabalho* (sua capacidade de trabalhar), produz *valor* e *mais-valor*. O *valor* corresponde ao tempo de trabalho necessário para pagar por seu salário, enquanto o *mais-valor* corresponde ao tempo

de trabalho excedente, não pago e, nesse sentido, apropriado pelo capitalista. O mais-valor constitui o lucro do capitalista e é o que torna possível a acumulação do capital — em outras palavras, a acumulação depende da exploração da força de trabalho. Dessa maneira, trabalhadores “negociam o valor de uso da única mercadoria que possuem em troca de um salário monetário” e “[e]ntão convertem esse dinheiro em mercadorias suficientes para reproduzir sua própria existência” (Harvey, 2015, p. 109). A acumulação do capital, por sua vez, se dá pelo reinvestimento sucessivo do mais-valor obtido na venda das mercadorias. Tais conceitos condensam os fundamentos do modo de produção capitalista.

Esse processo pode ser compreendido a partir do ciclo básico de circulação do capital do Airbnb, aqui analisado a partir da fórmula geral de circulação do capital apresentada por Marx (2013, p. 228) e que sintetiza a lógica da *acumulação por acumulação*: dinheiro — mercadoria — dinheiro (D-M-D'). Essa fórmula nos ajuda a entender os processos de produção e realização do mais-valor como capital, que resumem o modo de produção capitalista (Harvey, 2013, p. 158). Com base nela — e, nesse momento, ainda não nos dedicando à análise da renda fundiária —, o ciclo de circulação do capital no Airbnb é constituído: (D) pelo dinheiro inicialmente investido pelo proprietário do imóvel para inseri-lo na plataforma (o que envolve o capital imobilizado na propriedade privada); (M) pela produção da mercadoria através da força de trabalho (o que envolve, por exemplo, a preparação da acomodação e a gestão do anúncio, geralmente mobilizando o anfitrião ou coanfitriões e trabalhadores terceirizados); (D') pela transformação do valor potencial da mercadoria em valor efetivo em capital-dinheiro, através do consumo da mercadoria pelo hóspede. Esse processo representa a circulação do capital no Airbnb (Figura 6). A produção ocorre tanto por meio da habitação, através da prestação de serviços variados, quanto na plataforma, através do trabalho digital de gerenciamento de anúncios.

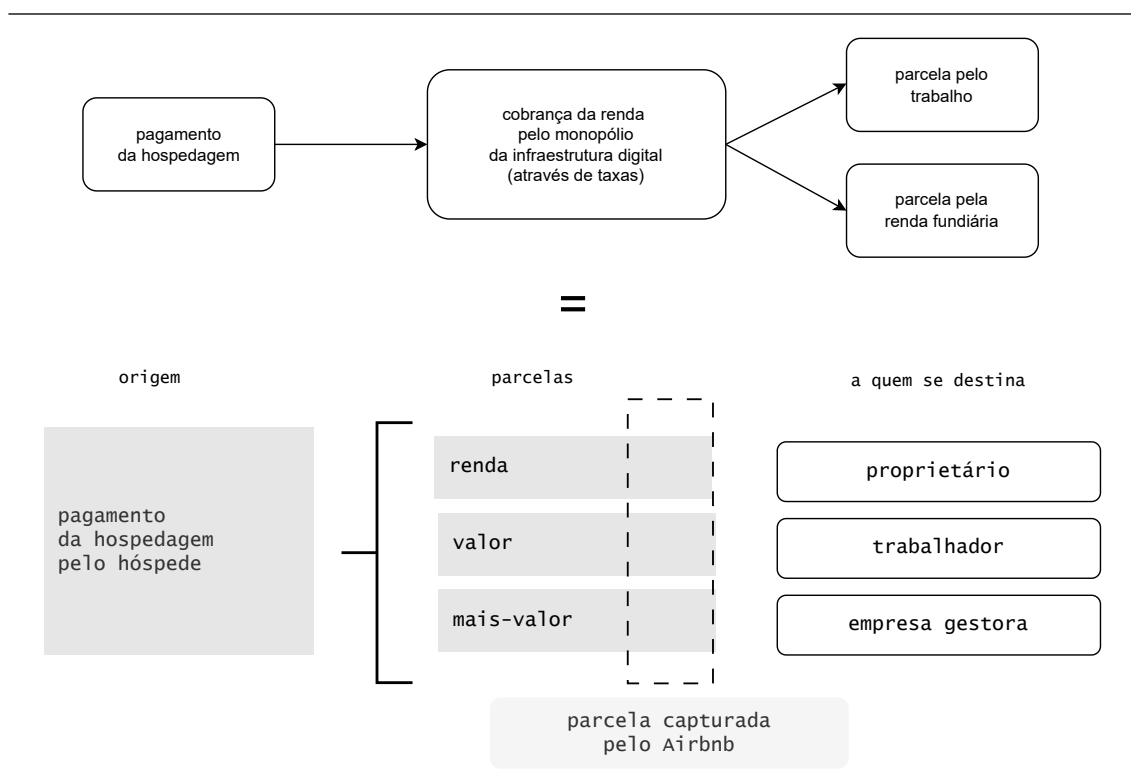
Figura 6 – Ciclo básico da circulação do capital no Airbnb



Fonte: Elaboração própria.

Na etapa de valorização, o capital circula a partir do valor e do mais-valor gerados na produção da mercadoria (M). O *valor* se origina do trabalho realizado seja por anfitriões e coanfitriões que atuam de forma autônoma, seja por indivíduos contratados por proprietários ou por empresas gestoras, correspondendo ao valor de troca de sua força de trabalho. Quando há algum tipo de contratação, do *valor* é extraído o *mais-valor* — por exemplo, no caso de anfitriões ou coanfitriões que trabalham subordinados a empresas. Em ambos os casos, a extração de mais-valor também pode ocorrer a partir da contratação de trabalhadores terceirizados, responsáveis por tarefas como limpeza, manutenção ou atendimento. Ainda que não nos dediquemos a uma análise aprofundada da renda fundiária neste momento, destaca-se que o pagamento da hospedagem é composto pela *renda* transferida pelo hóspede e pelo *valor* e *mais-valor* gerados no processo de produção (Figura 7). Nas relações da plataforma, como destacado anteriormente, o anfitrião pode ser ao mesmo tempo o proprietário e o trabalhador. O surgimento de empresas gestoras de anúncio, por sua vez, sinaliza a intensificação de atividades orientadas pelo lucro no interior da plataforma e novos graus de organização da produção.

Figura 7 – Distribuição do pagamento da hospedagem



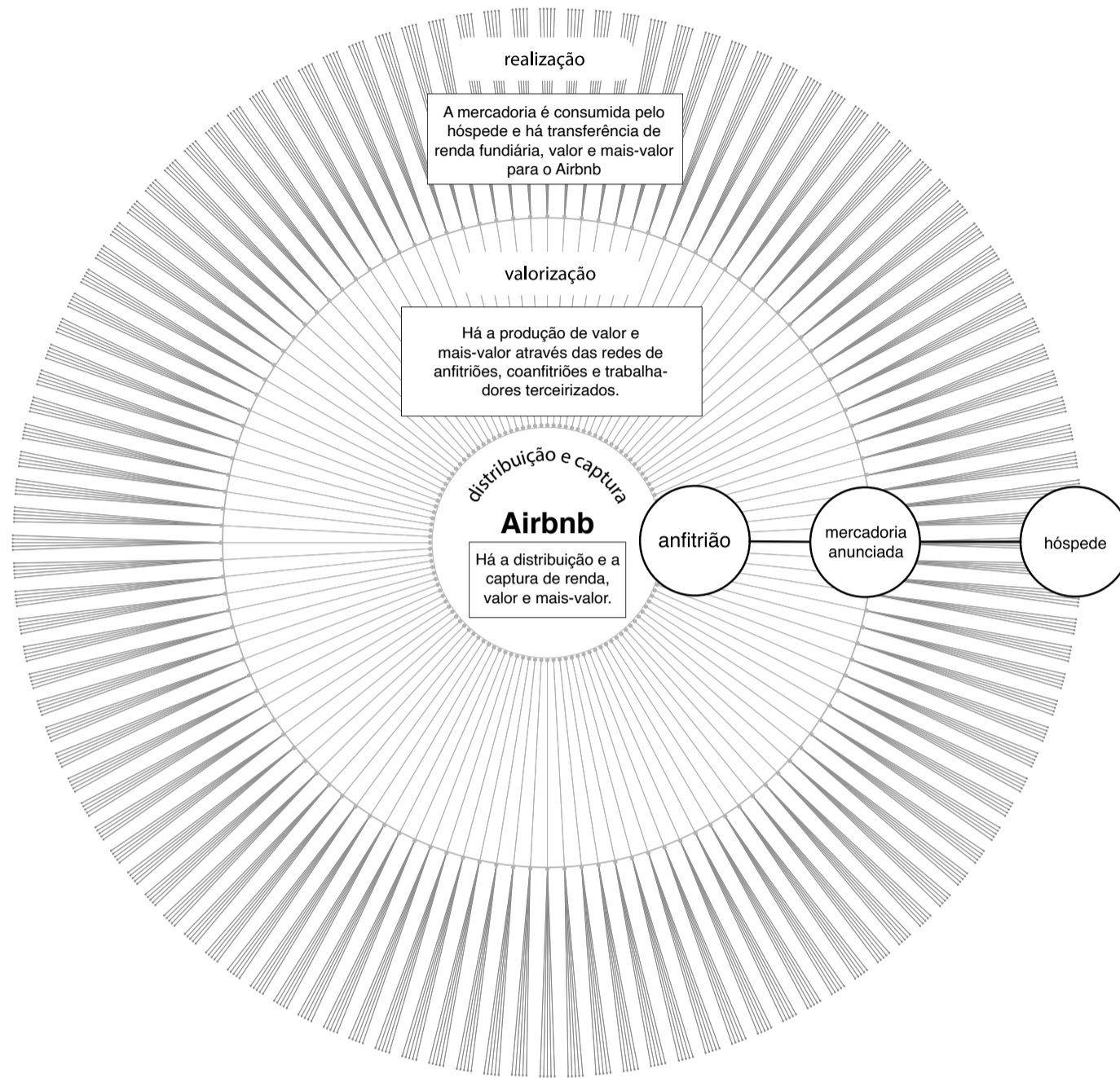
Fonte: Elaboração própria.

A Figura 7 esquematiza o fluxo de distribuição do capital no Airbnb, evidenciando como as plataformas controlam essa etapa a partir do monopólio da infraestrutura digital. No caso do Airbnb, a distribuição e captura são facilitadas por melhorias na própria infraestrutura, que atualmente permite o pagamento separado para anfitriões e coanfitriões, sem a necessidade de uma troca monetária entre estes. A Figura 8, por sua vez, esquematiza como a distribuição se relaciona com as outras etapas de circulação do capital a partir da conexão entre Airbnb, anfitrião, anúncio e hóspede, também indicando como o fluxo do capital da plataforma se organiza entre centro e periferia do capitalismo. Através de sua infraestrutura digital, o Airbnb se conecta com uma rede de anfitriões que anuncia mercadorias produzidas com recursos próprios (capital antecipado pelos proprietários); esses anfitriões se conectam com uma rede ainda mais ampla de hóspedes através dos anúncios, viabilizando o consumo da *hospedagem*. A circulação do capital é acelerada pela organização do aluguel em *pernoites*. Para que haja a realização do valor — isto é, o “movimento bem-sucedido do capital através de cada uma de suas fases” (Harvey, 2013, p. 159-160), é necessário haver uma demanda efetiva pelo consumo da mercadoria, o que é viabilizado pela publicidade e segue o modelo *just in time*, baseado na produção sob demanda. A distribuição do capital é então realizada entre seus requerentes.

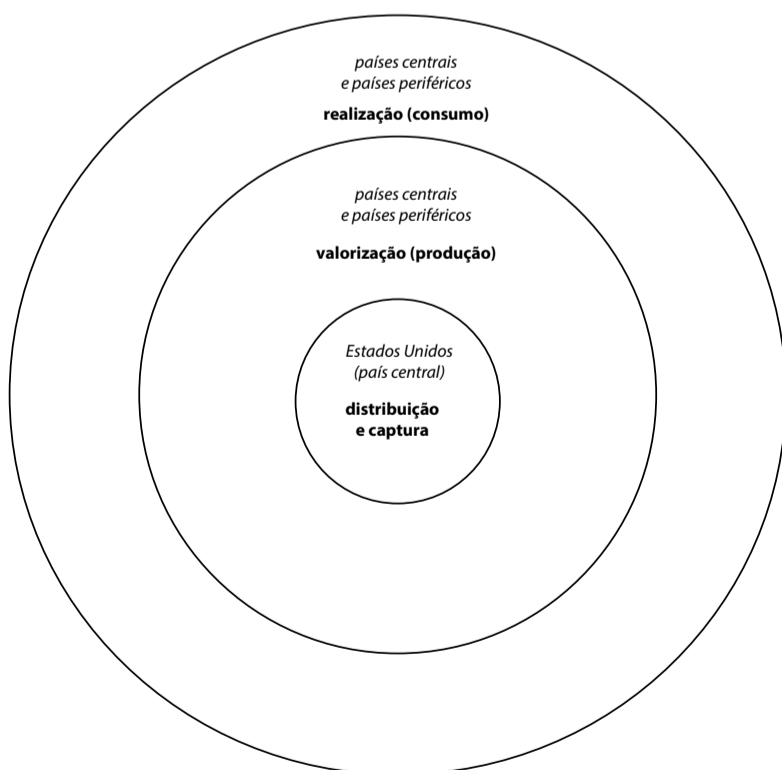
Ao apresentar as diferentes formas de distribuição do capital no século XXI, Harvey destaca a existência de cinco requerentes principais: os capitalistas individuais, os capitalistas industriais, os capitalistas comerciais, os proprietários e as instituições bancárias e financeiras (Harvey, 2018, p. 43-50). Nas relações da plataforma, as funções de cada um desses requerentes se confundem, uma vez que, como mencionado, anfitriões podem ser proprietários, capitalistas individuais e capitalistas industriais, uma vez que há a produção de uma mercadoria. Instituições bancárias e financeiras se beneficiam das transações realizadas na plataforma, relacionadas ao *consumo final* — isto é, o consumo da hospedagem pelo hóspede —, mas também por meio do *consumo produtivo* — isto é, do consumo voltado à produção da *habitação* que posteriormente servirá para a produção da mercadoria *hospedagem*. Assim, instituições bancárias e financeiras também estão vinculadas à atuação do mercado imobiliário voltado ao mercado de aluguel temporário. Por fim, ao Airbnb cabem as funções típicas do capitalista comercial, isto é, de “organiza[r] a venda de maneira eficiente e a baixo custo (cronicamente explorando a força de trabalho no processo)”, assim como de alterar vontades, necessidades e desejos através de estratégias de *marketing* e de técnicas de persuasão (Harvey, 2018, p. 45).

Figura 8 – Ciclo completo da circulação do capital a partir da conexão entre Airbnb, anfitrião, anúncio e hóspede

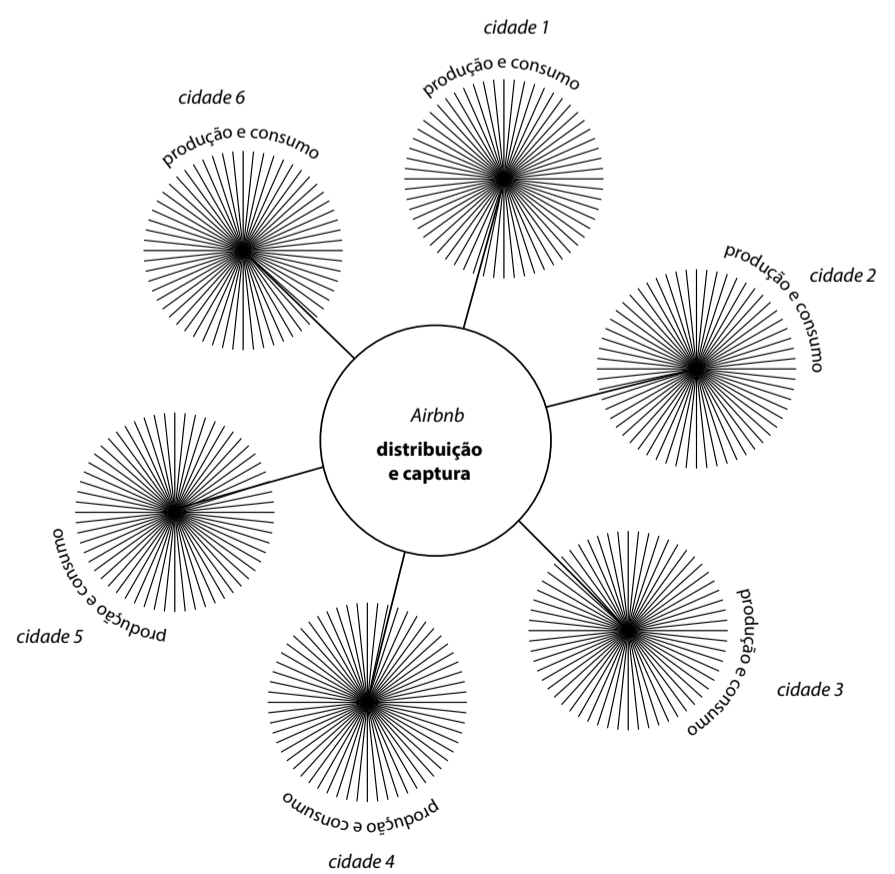
Esquema geral dos processos de circulação do capital no Airbnb



Circulação do capital entre centro e periferia



Conexão entre espaços de produção e consumo (cidades) e o Airbnb



Fonte: Elaboração própria.

O capitalista comercial, à semelhança de um vendedor individual, estabelece uma relação particular com o processo de produção de mais-valor, que é descrita por Harvey como uma relação *estranha e parasitária*, uma vez que em nenhuma etapa da produção ele cria valor: ele simplesmente se *apropria* do valor criado. Por outro lado, o Airbnb, ao exercer a função de capitalista comercial, permite “a aceleração do capital e a redução dos custos necessários da circulação” (Harvey, 2013, p. 139), uma vez que a companhia centraliza a publicidade, assim como fornece uma infraestrutura digital considerada confiável, que viabiliza uma maior ocupação dos imóveis e o acesso facilitado ao consumidor. Assim, sem o Airbnb, o proprietário dificilmente conseguiria atingir a mesma escala e velocidade de realização do valor. Essa relação estranha e parasitária explica, então, por que a *apropriação de valor e mais-valor* é possível na prática. Isso ocorre, como desenvolvido ao longo deste tópico, porque a plataforma se torna atrativa para diferentes requerentes.

Desse modo, demonstra-se a importância da produção de valor e mais-valor para a acumulação do Airbnb e de outros requerentes do capital, evidenciando a centralidade que o trabalho apresenta para a plataforma, assim como as relações estabelecidas entre atores essenciais e adicionais, que reproduzem relações de classe. No entanto, essa importância não explica por que o proprietário preferiria obter renda por meio do aluguel temporário em vez de optar por uma modalidade de aluguel mais estável e menos trabalhosa: o aluguel residencial. A não adesão do proprietário ao processo de produção impossibilitaria todas as outras etapas da circulação — afinal, elas são interdependentes —, representando uma barreira para acumulação do Airbnb. Para entender a escolha do proprietário, precisamos compreender o que é a renda fundiária e como é possível ampliá-la através do aluguel temporário.

(c) apropriação da renda fundiária e estratégias para a sua ampliação

Pensemos em um cenário recorrente de escolha entre as duas modalidades de aluguel, através das suas possibilidades de transferir renda em função da ocupação do imóvel (Figura 9). Em cenários hipotéticos de ocupação, a renda fundiária transferida para o proprietário pelo aluguel residencial apresenta maior estabilidade, além da vantagem de demandar menos trabalho: através de contratos de longo prazo, há a garantia de que essa renda será transferida mensalmente. Ao inserir seu imóvel no mercado de aluguel temporário, o proprietário precisa trabalhar ou contratar alguém para viabilizar a locação frequente do mesmo imóvel, sem

a garantia de que a locação se efetivará. Assim, a ocupação do imóvel no aluguel temporário, em essência, varia significativamente ao longo do ano. Por que, então, o aluguel temporário seria mais vantajoso? Por que um proprietário trocaria uma renda garantida e relativamente estável por uma renda instável e trabalhosa?

Figura 9 – Cenários hipotéticos de ocupação do imóvel alugado ao longo do tempo

Um ano no aluguel residencial

janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho
✓	✓	✓	✓	✓	✓
julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
✓	✓	✓	✓	✓	✓

Um mês no aluguel temporário

dia 1	dia 2	dia 3	dia 4	dia 5	dia 6	dia 7	dia 8	dia 9	dia 10	dia 11	dia 12	dia 13	dia 14	dia 15
✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
dia 16	dia 17	dia 18	dia 19	dia 20	dia 21	dia 22	dia 23	dia 24	dia 25	dia 26	dia 27	dia 28	dia 29	dia 30
✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Fonte: Elaboração própria.

Para responder a essa questão, é necessário compreender o que é *renda fundiária* e como ela se constitui. Até aqui, o termo *renda fundiária* foi utilizado para se referir ao valor transferido de locatários para proprietários como um pagamento pelo uso de um pedaço de terra monopolizado, seja esse uso realizado durante um longo período (típico do aluguel residencial), seja durante um curto período (típico do aluguel temporário). Nesse sentido, a renda fundiária se apresenta como uma forma de apropriação de uma parcela do salário do locatário — isto é, de parte do valor da sua força de trabalho — por um proprietário que monopoliza uma propriedade privada. Harvey argumenta, além disso, que a renda é uma forma de apropriação do mais-valor, uma vez que, através dela, o proprietário se apropria

do mais-valor socialmente produzido, sem, no entanto, organizar a sua produção (Harvey, 2013, p. 576). Em termos práticos, isso quer dizer que o proprietário, ao alugar seu imóvel, acessa o mais-valor produzido pela sociedade sem precisar produzir uma mercadoria. Relacionar a teoria da renda com a teoria do mais-valor foi um desafio enfrentado por Harvey para explicitar, com base nos escritos de Marx, que o valor apropriado por meio da renda é socialmente produzido e que, dessa maneira, não brota da terra a partir de “poderes mágicos” desta, mas que tem origem também na exploração da força de trabalho (Harvey, 2013, p. 491). A renda, nesse contexto, funciona como um mecanismo de distribuição, uma vez que “os proprietários de terra não interferem diretamente na produção de mais-valor” (Harvey, 2013, p. 511). Compreender essa relação entre mais-valor e renda permite reintegrar elementos colocados como separados e não relacionados, como o lucro ampliado via aluguéis e a exploração da classe trabalhadora. Como Harvey sinaliza, essa separação é um mecanismo historicamente utilizado para disfarçar a base da renda fundiária, que também é a exploração:

Separar terra, trabalho e capital como fatores independentes e supostamente autônomos da produção tinha dupla vantagem para as classes dominantes, pois lhes permitia proclamar “a necessidade física e a eterna justificação de suas fontes de receita”, ao mesmo tempo que dissimulava qualquer noção de exploração, pois o ato da produção podia em princípio ser retratado como a reunião harmoniosa de fatores de produção separados e independentes. (Harvey, 2013, p. 103)

Compreender esses fundamentos também é importante porque a partir deles é possível entender as bases para processos como gentrificação e turistificação, recorrentemente identificados como impactos do aluguel temporário e que se estruturam a partir da especulação sobre uma renda potencial, baseada em uma expectativa de que uma renda maior poderá ser acessada no futuro. As ações dos atores interessados em obter e ampliar lucro serão, assim, orientadas no sentido de ampliar a renda fundiária e acelerar a circulação do capital para que isso aconteça no menor tempo possível e com a maior frequência, sendo variadas as estratégias para alcançar tais objetivos. Esses mesmos fundamentos também explicam por que plataformas de aluguel temporário contribuem para o empobrecimento da classe trabalhadora ao intensificar a transferência de renda fundiária. Se as bases para a prática do aluguel residem na apropriação de valor dos locatários através de parcelas de seus salários, o aluguel temporário permite que esse processo seja realizado mais intensamente através dos salários de *hóspedes*. Além disso,

desdobrando-se no aumento do aluguel residencial, o aluguel temporário também permite que parcelas cada vez maiores dos salários de *residentes locais* sejam capturadas pelos proprietários.

Nesse sentido, argumenta-se que o aluguel temporário controlado por plataformas digitais tem se mostrado mais atrativo do que o aluguel residencial por permitir explorar mais intensamente a renda fundiária, através de diferentes estratégias voltadas para a sua ampliação, por sua vez baseadas em fatores espaciais, em períodos de alta demanda por acomodações e em desigualdades econômicas existentes entre países. Além disso, entende-se que a acumulação do capital — seja pela plataforma, seja por capitalistas intermediários, como empresas gestoras e construtoras — tem se mostrado tão eficiente que, por sua vez, impulsiona o aprimoramento do sistema de produção organizado pelo Airbnb e gerenciado por meio de sua infraestrutura digital, mas também se estendendo para além dela, através de diferentes arranjos operacionais estabelecidos entre proprietários, anfitriões, coanfitriões e trabalhadores terceirizados. Para desenvolver esse argumento, recorre-se aos conceitos de *renda absoluta*, *renda de monopólio* e *rendas diferenciais* apresentados por Marx e analisados mais detalhadamente por Harvey, assim como ao entendimento da divisão do sistema capitalista global em *centro* e *periferia*, como abordado por teóricos do subdesenvolvimento e apresentado ao longo desse capítulo.

Neste ponto, é necessário explicitar a compreensão adotada em relação aos termos *renda fundiária* e *renda*, aqui entendidos como sinônimos, conforme adotado por Harvey (2013, p. 489). O autor se baseia nas explicações de Marx sobre a renda como o pagamento feito pelo uso da terra, independentemente das melhorias incorporadas a ela. Marx, por sua vez, identifica quatro tipos distintos de renda, que, conforme Harvey argumenta, explicam os juros incorporados a partir de características específicas da terra e de melhorias adicionadas a ela.

O primeiro tipo é a *renda absoluta*, que consiste no pagamento cobrado pelo simples monopólio da terra: por ser proprietário de um imóvel, eu posso alugá-lo e obter uma renda por isso. A renda absoluta demonstra que até mesmo o imóvel menos produtivo — como uma acomodação turística em uma localização não privilegiada e com baixa ocupação — pode gerar renda. O segundo tipo é a *renda de monopólio*, que consiste no pagamento pelo monopólio de um imóvel com características únicas: por ser proprietário de um imóvel com vista para o mar, eu posso cobrar mais por isso. O terceiro tipo é a *renda diferencial I*, que resulta da diferença entre características naturais ou de localização: por ser proprietário de um imó-

vel localizado em Copacabana, eu posso cobrar mais por isso. A renda diferencial I pode ser ampliada a partir de investimentos no entorno desse imóvel, por exemplo, através de renovações urbanas. O quarto tipo é a *renda diferencial II*, que resulta de investimentos adicionais na terra: por ser proprietário de um imóvel, eu posso investir em melhorias nele — móveis, decoração, eletrodomésticos, etc. — e cobrar mais por isso. Esse último tipo de renda tem sido explorado de modo ostensivo no Airbnb por anfitriões que decoram acomodações como verdadeiros cenários, como imóveis que reproduzem o apartamento dos *Friends* ou como a *AirbnBarbie*, a casa da Barbie, onde o Ken é o anfitrião (Sampson, 2023; Almirante, 2024). Assim, devemos considerar que a partir da terra é possível obter rendas distintas, visto que:

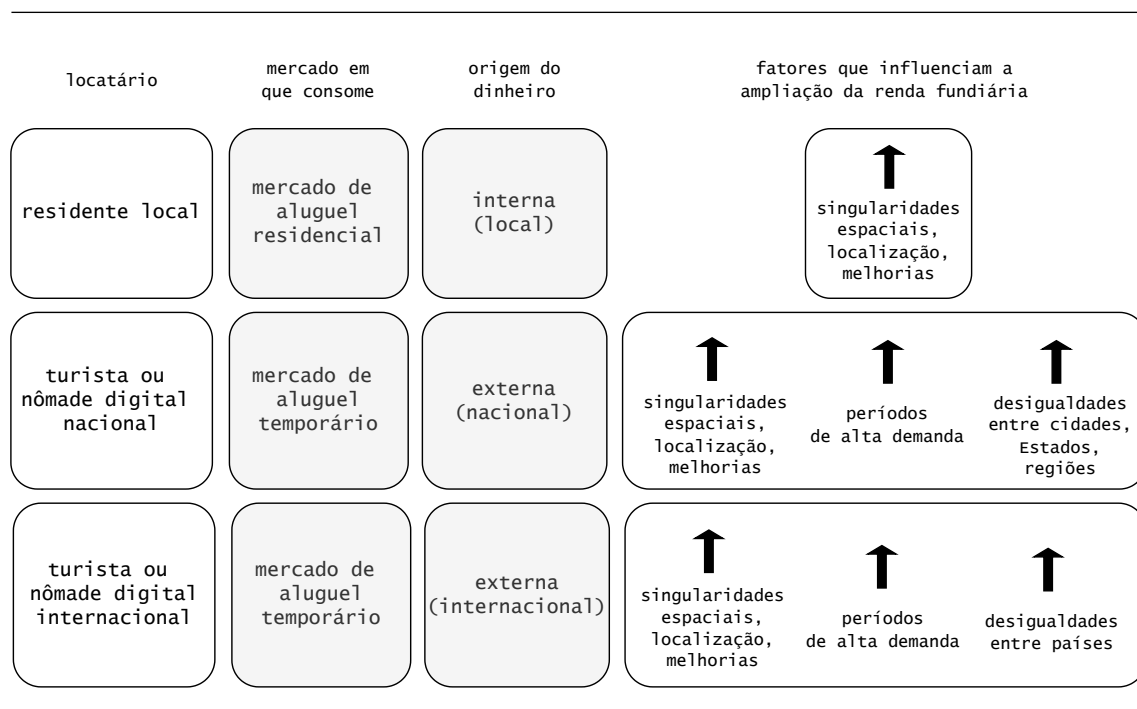
Toda renda é baseada no poder monopolista de proprietários privados de algumas porções do globo. Mas podemos também assumir, sem contradição, que os usuários competem livremente por pedaços de terra de qualidade diferente em diferentes localizações, e que os proprietários de terra também competem um com o outro pela renda que podem controlar. (Harvey, 2013, p. 511)

Considerando os quatro tipos de renda, entende-se que a conversão da habitação em acomodação turística permite a ampliação da *renda absoluta*, de modo que todo proprietário de uma habitação, não importando a localização de seu imóvel, pode se beneficiar da ampliação da renda devido à mudança do consumidor, desde que se crie uma demanda efetiva de consumo para a realização do capital. Essa renda potencial decorre do simples fato de o proprietário deter o monopólio sobre uma propriedade privada. Na prática, no entanto, esse proprietário encontra diversos desafios para que essa renda potencial se realize como capital, o que explica, por exemplo, as baixas taxas de ocupação de acomodações turísticas em bairros do subúrbio carioca, onde a demanda por acomodações é baixa. Para contornar essa situação, as possibilidades envolvem estímulos ao turismo, o que pode ser viabilizado com o apoio do Estado, alimentando, por sua vez, processos de gentrificação e turistificação. Nesse sentido, toda habitação convertida em acomodação turística e utilizada no mercado de aluguel temporário controlado por plataformas digitais se configura, por excelência, como uma fonte de renda ampliada em relação àquela obtida através do aluguel residencial.

Além disso, no aluguel temporário, à semelhança do aluguel residencial, a renda fundiária se viabiliza pela renda absoluta e continua a ser ampliada por meio dos três últimos tipos de renda ao incorporar vantagens relativas às singularidades físicas, à localização e a melhorias no imóvel, de modo a se beneficiar de ca-

racterísticas do *espaço socialmente produzido*. No entanto, esses quatro tipos de renda agora são ampliados a partir da modificação do tipo de locatário, permitindo acessar novos parâmetros que determinam os preços praticados e que em grande parte são definidos pela economia externa à cidade. Como destacado anteriormente, no aluguel residencial, a renda fundiária se origina do trabalho realizado pelo inquilino, um residente local: o inquilino trabalha o mês inteiro para cumprir com seu contrato de aluguel, de modo a utilizar uma parcela do seu salário para pagar pelo uso temporário do imóvel. No aluguel temporário, no entanto, o perfil do inquilino se modifica e se expande. Com essa mudança, o proprietário amplia suas possibilidades de acessar uma renda fundiária mais elevada, porque a renda transferida pelo aluguel não está mais vinculada exclusivamente ao *habitar*, passando a incorporar a *experiência turística*. Além disso, essa renda também não tem mais sua origem nos circuitos da cidade onde o imóvel se localiza, mas em circuitos externos: de outras cidades ou países. Com a substituição do *residente local* pelo *visitante (nacional ou internacional)*, o aluguel passa a permitir combinações para ampliação de renda antes inviáveis, incorporando de modo crescente demandas de consumo externas, vinculadas não mais ao mercado habitacional local, mas à indústria turística nacional e internacional (Figura 10).

Figura 10 – Fatores de ampliação da renda fundiária segundo o tipo de locatário



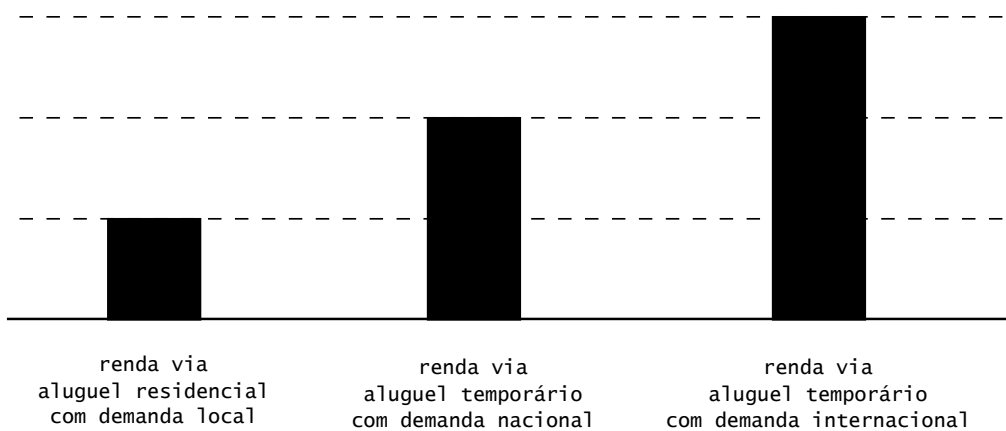
Fonte: Elaboração própria.

Ao se estruturar em contratos curtos — com estadias compostas por alguns pernoites —, o aluguel temporário também permite explorar o que pode ser chamado de *período de receita extraordinária*, intervalo de tempo em que a alta demanda por acomodações potencializa a ocupação dos imóveis e a ampliação dos diferentes tipos de renda. São exemplos os feriados, assim como os dias de festivais e megaeventos. Nesse cenário, o Estado também exerce um papel decisivo como impulsionador da ampliação da renda fundiária através de políticas de desenvolvimento turístico, que intensificam a presença de visitantes nas cidades, e de renovações urbanas, que ampliam a renda diferencial I em determinadas áreas.

Dessa forma, a conversão da moradia em hospedagem turística revela uma busca pela rentabilidade máxima. Os proprietários, nesse sentido, são como vendedores de bolos que descobrem que, se vendessem *cookies*, lucrariam mais. Mas, para isso, precisam de uma nova receita, comprar novos instrumentos ou adaptar os que possuem, conquistar um novo público e aprender o tempo adequado de cozimento. Assim, pode-se dizer que há certa experimentação nas práticas atuais do aluguel temporário e esta não deve ser negligenciada porque indica a possibilidade de lucros ainda maiores e orienta as ações dos diferentes requerentes do capital nesse sentido. Atualmente, os caminhos que parecem mais promissores para o mercado apontam para uma crescente internacionalização do turismo nos países periféricos, uma vez que proprietários locais têm especial interesse em capturar a renda potencializada por desigualdades econômicas, especialmente aquela oriunda de consumidores que ganham em moedas centrais, como dólar e euro (Figura 11). Também interessa ao Estado canalizar parte desses recursos para si.

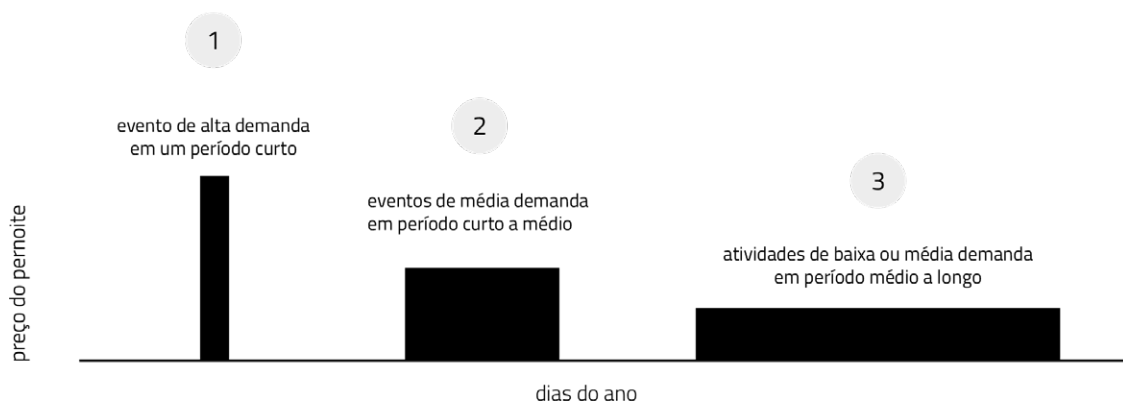
Nesse cenário, se observam iniciativas que estimulam a adição de novos períodos de receita extraordinária ao longo do ano, tornando-os cada vez mais frequentes. A aposta no público de nômades digitais também se mostra como um caminho para expandir a demanda por acomodações turísticas para períodos mais extensos, como semanas e meses de hospedagem. De maneira geral, as experimentações permitem combinar *demanda*, *tempo* e *preço* para a composição das receitas dos anfitriões (Figura 12). Assim, em alguns cenários: é possível uma grande ampliação da renda, mas durante um curto período (1); uma ampliação média, mas em períodos intermediários (2); uma ampliação mais discreta, mas durante períodos mais longos; entre outros exemplos.

Figura 11 – Ampliação da renda fundiária segundo o tipo de aluguel e de demanda



Fonte: Elaboração própria.

Figura 12 – Exemplos conceituais de combinações entre demanda, tempo e preço



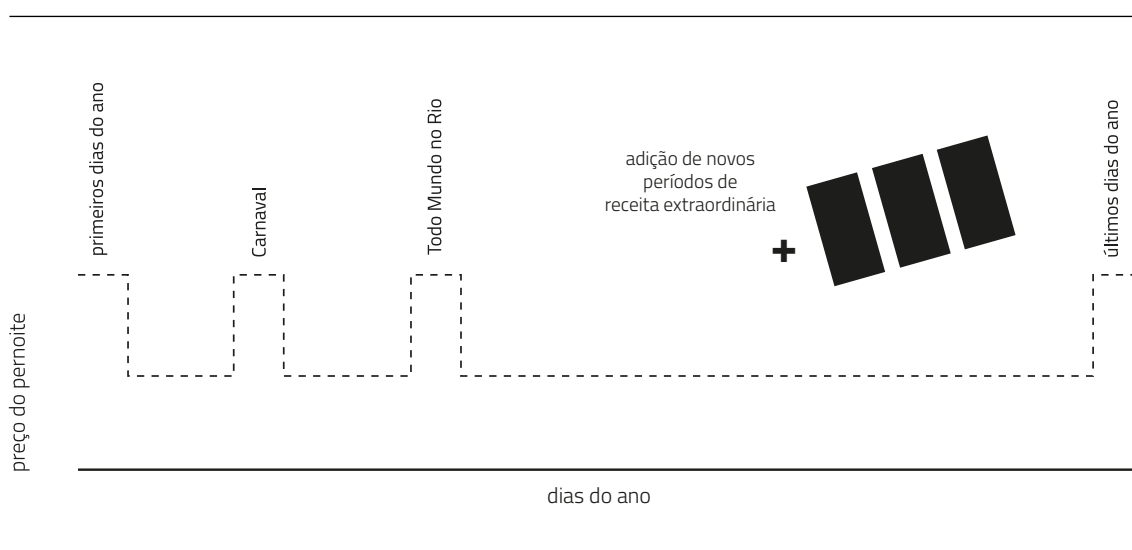
Fonte: Elaboração própria.

Experimentações têm sido percebidas, por exemplo, nos meses antecedentes à 30ª Conferência das Partes da ONU sobre Mudanças Climáticas (COP30), a ser realizada na cidade de Belém em novembro de 2025, e que tem alterado de modo expressivo o comportamento do mercado de acomodações turísticas. A adoção de preços exorbitantes por hotéis e anfitriões de plataformas digitais tem impulsionado na cidade uma crise de hospedagem, refletindo em uma baixa adesão das delegações internacionais ao evento. O exemplo da COP30 indica um certo descompasso

entre a percepção de uma renda potencial oriunda de um público consumidor internacional e as estratégias para torná-la efetiva. Isso não se resume ao aumento dos preços, mas demonstra uma lógica especulativa que projeta rendas futuras sem considerar as condições concretas de realização, conduzindo à retração da demanda. Descompassos como o da COP30 tendem a diminuir à medida que a gestão das acomodações turísticas se desloca do circuito inferior para o circuito superior, isto é, conforme essa gestão alcança novos níveis de organização.

Já no Rio de Janeiro, a Prefeitura mais recentemente tem estimulado a consolidação de um novo período de alta demanda turística no início do mês de maio, através da série de megaeventos denominada *Todo Mundo no Rio*, o que parece se desdobrar em um caminho mais promissor para a acumulação do capital através do aluguel temporário. Em 2024, o evento atraiu cerca de 1,6 milhão de pessoas para o show da Madonna e, em 2025, cerca de 2,1 milhões de pessoas para o show da Lady Gaga (Rio de Janeiro, 2024; 2025). Esse novo período se soma a dois períodos de alta demanda turística já tradicionais da cidade: o período de Ano Novo (abrangendo a última semana de dezembro e a primeira semana de janeiro) e o Carnaval (com datas que variam anualmente) (Figura 13). Como já mencionado, a Prefeitura também criou recentemente o programa *Rio Digital Nomads*, visando atrair nômades digitais para a cidade, o que também tende a colaborar para a ampliação da renda fundiária. No Capítulo 4, as ampliações da renda fundiária no Rio de Janeiro serão estudadas mais detalhadamente.

Figura 13 – Esquema conceitual dos períodos de renda extraordinária no Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração própria.

Neste momento, o importante é perceber que, no aluguel temporário, a apropriação de mais-valor através da renda fundiária se mostra potencialmente mais lucrativa do que no aluguel residencial, ampliando as possibilidades de especulação. Essa característica, por sua vez, torna essa modalidade de aluguel mais atrativa para o mercado imobiliário que, a partir de suas ações em busca de maiores lucros, também intensifica o processo de acumulação do capital pelo Airbnb. Assim, é esperado que o mercado imobiliário se apoie cada vez mais na organização da etapa de produção através da plataforma e busque novos caminhos para ampliar a renda fundiária, como ocorre, por exemplo, por meio de renovações urbanas. Essa aliança entre capital internacional e mercado imobiliário local reproduz a mesma lógica observada pelos formuladores da TMD durante a modernização tecnológica ocorrida no Brasil a partir da década de 1950, em que a burguesia industrial se aliou ao capital internacional para ampliar seus lucros, às custas da superexploração da classe trabalhadora, como mencionado anteriormente. Indicados os mecanismos de acumulação e suas vantagens, agora é necessário compreender como estes intensificam a despossessão de recursos da classe trabalhadora, gerando mais pobreza e contribuindo para a intensificação da pobreza estrutural globalizada descrita por Santos (2008).

(d) acumulação por despossessão e o empobrecimento da classe trabalhadora

Ao procurar diferentes caminhos para compreender o fenômeno do aluguel temporário controlado por plataformas digitais, pesquisadores e ativistas do mundo todo estão muitas vezes motivados por uma percepção: a de que as atividades de plataformas como o Airbnb estão impactando negativamente a vida da população local em diferentes bairros e cidades ao gerar remoções, o deslocamento de residentes antigos e o aumento dos custos da moradia. No debate sobre a financeirização da habitação, também se identifica uma crescente desilusão em relação ao antigo sonho de adquirir a *casa própria*, que parece cada vez mais distante para as novas gerações. Essa desilusão cresce à medida que o indivíduo se depara com a própria realidade enquanto trabalhador e constata que tem trabalhado mais, mas que, mesmo com jornadas de trabalho mais extensas, o acesso à propriedade privada tem se tornado cada vez mais difícil. Diante desse cenário, nesta seção discorre-se sobre como as atividades controladas pelo Airbnb contribuem para a despossessão e para o empobrecimento global da classe trabalhadora, en-

tendendo-os como fatores constituintes da dialética da acumulação do capital e expressões das contradições do sistema capitalista. A despossessão e o empobrecimento se manifestam, por sua vez, de diferentes maneiras. Aqui, são mencionados quatro processos interconectados: (1) a acumulação por despossessão controlada pelo Airbnb a partir de acomodações turísticas pertencentes à classe trabalhadora; (2) a despossessão resultante das atividades de aluguel temporário (gentrificações, turistificações, remoções, etc.); (3) o encarecimento dos custos de vida; e (4), em maior escala, a transferência do mais-valor produzido em países periféricos e centrais para os Estados Unidos.

Utiliza-se o termo *despossessão* com base na compreensão da *acumulação por despossessão*⁷, por sua vez entendida como um meio de acumular capital através da apropriação de recursos da classe trabalhadora. A acumulação por despossessão pode acontecer — e historicamente tem acontecido — de maneira diversa (Harvey, 2005, p. 125) e tem adquirido um caráter cada vez mais estrutural no contexto de financeirização da habitação e da expansão imperialista realizada por monopólios digitais. Para entender como esse processo ocorre através do Airbnb, é necessário lembrar que a acumulação se constitui como o objetivo final da circulação do capital. Como destacado anteriormente, a finalidade da produção não é o consumo da mercadoria, mas a circulação do capital, visando sua acumulação (Marx, 2013, p. 228), o que fundamenta a *acumulação para acumulação*. Em outras palavras, o Airbnb não viabiliza a produção da hospedagem porque quer satisfazer hóspedes pelo mundo todo, mas porque quer lucrar. Na lógica de acumulação por acumulação, investe-se capital para gerar mais capital que, por sua vez, é reinvestido, em um ciclo sem fim de reinvestimentos. Como já salientado anteriormente, uma das consequências da acumulação do capital é a pobreza: o processo pelo qual alguns concentram riqueza é o mesmo que aprofunda o empobrecimento de outros.

A despossessão, por sua vez, adquire centralidade como um mecanismo para resolver o problema da sobreacumulação (Harvey, 2005, p. 124), que ocorre quando existe um cenário de capital em excesso que, no entanto, não gera valorização. Na sobreacumulação, há capital para investir, mas são necessários novos caminhos para que o capital se realize. Esse foi o cenário da crise de 2008: capital em excesso, gerado de forma especulativa, sem produção de valor compatível e que fosse capaz

⁷ Apesar de a tradução brasileira utilizar a expressão *acumulação por espoliação*, optou-se por utilizar o termo *despossessão* para mantê-lo mais próximo do termo original utilizado por Harvey em inglês (*dispossession*).

de gerar lucros suficientes para garantir a reprodução do capital. A plataformização, como uma resposta a essa crise, se ancorou na despossessão de recursos da classe trabalhadora como um caminho para a acumulação. No caso do Airbnb, o excesso de capital sob a forma de habitação foi reinserido no processo de circulação global do capital como acomodação turística.

A acumulação por despossessão se configura como a base para a circulação do capital pelo Airbnb, uma vez que a própria acumulação dessa plataforma se fundamenta no uso de moradias não pertencentes à companhia. Nesse sentido, o fato de parcelas da classe trabalhadora com acesso à propriedade privada disponibilizarem seus imóveis como fonte de renda fundiária para o Airbnb já se configura como uma expressão da acumulação por despossessão, ainda que esta não se manifeste, por exemplo, na perda do imóvel e ainda que gere algum tipo de retorno para o proprietário — isto é, renda e trabalho. Isso porque o Airbnb acumula capital sem antecipar capital fixo sob a forma de acomodações turísticas, visto que quem antecipa esse capital são os proprietários locais. Apesar de a expansão do mercado de aluguel temporário indicar uma tendência de crescente profissionalização da gestão de anúncios — retirando progressivamente essa atividade, ou mesmo o monopólio sobre a acomodação, das mãos da classe trabalhadora —, é inegável que grande parte da acumulação do Airbnb se dá fundamentalmente a partir de recursos dessa classe. Transformar a própria moradia, ou parte dela, em elemento do sistema produtivo controlado pelo capital internacional constitui, por si só, uma expressão da despossessão e do empobrecimento da classe trabalhadora. Mas a despossessão não é só a origem como também uma consequência das atividades controladas pelo Airbnb.

Como sinalizado pela literatura científica, as atividades do Airbnb tem gerado processos de gentrificação e turistificação acompanhados de deslocamentos populacionais, remoções e outras formas de despossessão, o que também inclui a transformação de espaços de vizinhança em espaços cada vez mais moldados por demandas internacionais. Atualmente, os conflitos urbanos em torno das atividades de plataformas digitais revelam não apenas os impactos dessa despossessão, mas também as formas de resistência e de organização coletiva da classe trabalhadora contra esse processo. Assim, a despossessão de recursos daqueles indivíduos não diretamente integrados às atividades da plataforma se configura como um desdobramento das atividades do Airbnb. Nesse cenário, o Airbnb se beneficia de processos de despossessão anteriores às suas atividades, assim como indiretamente

gera novos processos de despossessão ancorados na acumulação de capital por atores locais. Em grande parte, a despossessão em escala local tem sido intensificada por atividades de atores como construtoras, empresas de gestão de anúncios e anfitriões individuais, no sentido de ampliar seus lucros.

A *casa-investimento* também é um exemplo desse movimento, uma vez que expressa a acumulação por despossessão controlada pelo mercado imobiliário. Com a inserção do aluguel temporário no processo de financeirização da habitação, a despossessão de recursos da classe trabalhadora — como salários, pensões e poupanças — se amplia de modo estrutural também nos mercados imobiliários nacionais. Isso porque, quando um indivíduo adquire um imóvel para investir no mercado de aluguel temporário, ele se insere no ciclo de circulação do capital do mercado de produção habitacional como *consumidor*, para posteriormente se inserir como *produtor* no ciclo do capital do Airbnb. O Airbnb e o sistema financeiro resolvem o problema da demanda efetiva da mercadoria *casa-investimento*, viabilizando e acelerando sua circulação. Enquanto o Airbnb é utilizado para criar o desejo de comprar essa mercadoria — a partir, por exemplo, da publicidade realizada pelas construtoras —, o sistema financeiro possibilita que o consumidor seja capaz de adquiri-la via crédito bancário, sob a cobrança de juros.

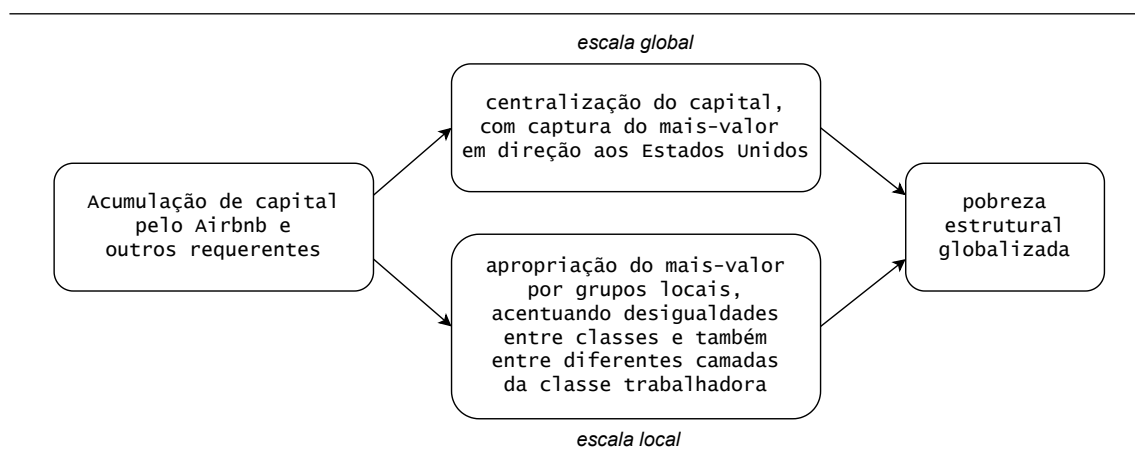
Assim, Airbnb — e outras plataformas de aluguel temporário — e o sistema financeiro tornam o consumo possível, oferecendo novos caminhos para a realização do capital do mercado voltado à produção habitacional. Inserido no processo de financeirização da habitação, o monopólio do trabalhador sobre a terra, no entanto, é ilusório, uma vez que se constitui sob a forma de dívida. Esse monopólio ilusório, na realidade, é uma garantia do trabalho futuro desse trabalhador para arcar com o pagamento do financiamento imobiliário, seja com recursos provenientes do aluguel temporário, seja com outras fontes, caso essa atividade não assegure sua subsistência. Dessa forma, os riscos da *casa-investimento* são transferidos estruturalmente ao trabalhador: cabe a este torná-la rentável no mercado de aluguel temporário. Caso essa rentabilidade se confirme, ela será do interesse de outros atores envolvidos nesse processo, como as empresas gestoras de anúncios. Nos casos em que o trabalhador não arca com a dívida, a recuperação do imóvel é garantida por diferentes instrumentos, como a *alienação fiduciária* no Brasil, que mantém a propriedade do bem vinculada ao banco até a quitação total do financiamento.

As atividades de aluguel temporário, ao intensificarem a participação e controle da economia externa sobre a economia local, também estimulam o encare-

cimento dos custos de vida, que passam a ser cada vez mais determinados por dinâmicas externas à cidade. No que se refere ao mercado de aluguel, os impactos do aluguel temporário também tendem a ser benéficos para aqueles que visam acumular através do aluguel residencial, uma vez que viabiliza a elevação dos preços do aluguel residencial, garantindo a captura de parcelas maiores dos salários de residentes locais. Assim como ocorre nos outros casos, essa dinâmica se fundamenta no processo de despossessão de recursos da classe trabalhadora acompanhado da intensificação da exploração de sua força de trabalho.

Por fim, como argumentado anteriormente, o processo de conversão do estoque habitacional de uma cidade em acomodações turísticas revela a substituição progressiva do residente local pelo visitante no processo de transferência de renda fundiária a partir de atividades de aluguel. Em um contexto global, essa conversão sinaliza a alteração em larga escala das dinâmicas de acumulação através do monopólio da terra, que passam a ser configuradas cada vez mais a partir de processos realizados em diferentes partes do mundo, muitas vezes de forma transnacional: o salário do hóspede é gerado em um país, a produção e o consumo da hospedagem em outro, tendo como centro de controle o Airbnb, que canaliza a acumulação para os Estados Unidos. Nesse processo, a plataforma, se beneficiando das diferenças econômicas entre países, se apropria do mais-valor produzido em diferentes cidades e reforça a centralização do capital, articulando-se com atores locais que se beneficiam individualmente, mas cuja participação contribui para a reprodução das contradições do capitalismo, entre elas a pobreza, que se estabelece de modo estrutural e em múltiplas escalas (Figura 14).

Figura 14 – Airbnb e a produção da pobreza estrutural globalizada



Fonte: Elaboração própria.

Expressando uma das contradições fundamentais desse sistema, a centralização do capital pelo Airbnb implica no empobrecimento da classe trabalhadora tanto nos países periféricos quanto nos centrais — em suma, no aprofundamento da *pobreza estrutural globalizada*, que se constitui como um desdobramento da reprodução expandida do capital, isto é, do ciclo de reinvestimentos que configuram a *acumulação para acumulação*. Esse processo se dá a partir da transferência do mais-valor de países centrais e periféricos para os Estados Unidos, mas também a partir da maior transferência de mais-valor das camadas mais vulneráveis da sociedade para as mais privilegiadas em uma mesma cidade. Nesse sentido, como uma estratégia inicialmente adotada por indivíduos da classe trabalhadora com acesso à propriedade privada para solucionar o próprio empobrecimento, o aluguel temporário controlado por plataformas digitais contribui para ampliar a pobreza de modo estrutural e em escala global.

2. Uma camada urbano-digital baseada em dados do Inside Airbnb

2.1. Uma camada urbano-digital na periferia do capitalismo

Ao conter informações sobre os processos de produção e consumo no interior das cidades — assim como das interações estabelecidas entre circuito superior e circuito inferior, no caso das cidades da periferia do capitalismo —, os dados do Airbnb se constituem como uma *camada urbano-digital*. Entende-se como camada urbano-digital um conjunto de informações sobre atividades econômicas interescares controladas digitalmente e territorializadas nas cidades (Cruvinel; Teixeira, 2024), de modo que em uma mesma cidade atualmente existem diferentes camadas que por vezes se complementam e se interseccionam, relativas a diferentes tipos de atividades controladas por monopólios digitais, como introduzido anteriormente. Partindo dessa compreensão, este tópico propõe uma abordagem analítica dos dados do Airbnb enquanto uma camada urbano-digital capaz de descrever, ainda que parcialmente, o processo de circulação do capital dessa plataforma através do trabalho e da renda fundiária oriundos de diferentes cidades do mundo. Para isso, apresentam-se a origem desses dados e fontes existentes, assim como as possibilidades, desafios e limitações do uso desses dados, considerando a proposta de utilizá-los para analisar o processo de circulação do capital através das atividades de aluguel temporário controladas pelo Airbnb.

Em primeiro lugar, destaca-se que compreender os dados do Airbnb envolve considerar sua origem — por que e como são produzidos. Em essência, esses dados resultam das atividades controladas pela plataforma, voltadas à intermediação de reservas de hospedagem temporária. Dessa maneira, toda a base de dados disponível publicamente no Airbnb é construída em função da atividade principal da empresa e atualmente reflete a conexão entre três tipos de usuários: *anfitriões*, *confitriões* e *hóspedes*. As coletas de dados do Airbnb, assim como de outras plataformas digitais, têm sido realizadas a partir da técnica de *webscraping*, que consiste na coleta dos dados disponíveis em um *website* em um momento específico. Em termos simples, cada coleta funciona como uma fotografia dos dados da plataforma, registrando e congelando seu estado em determinado instante. Assim, uma coleta é capaz de descrever as atividades econômicas do Airbnb em um determinado momento, podendo conter informações anteriores, a depender da natureza dos dados coletados. Nesse mesmo sentido, o conjunto de coletas realizadas ao longo de um determinado período — como as coletas feitas pelo Inside Airbnb para a cidade do Rio de Janeiro desde 2015 — se constitui não só como um

registro circunstancial, mas como um acervo que possibilita acompanhar temporal e espacialmente o movimento do capital através da plataforma.

De modo geral, atualmente o acesso aos dados do Airbnb para fins de pesquisa tem sido realizado de duas formas. A primeira forma se trata da coleta direta dos dados da plataforma, por meio do uso de instrumentos como *web scrapers* ou de códigos próprios em Python. Esse mecanismo é adotado em diversas pesquisas voltadas ao tema (Barron *et al.*, 2018; Adamiak *et al.*, 2019; López-Gay *et al.*, 2019) e aplicado em análises em diferentes escalas, tendo sido especialmente relevante para a elaboração dos primeiros estudos sobre os impactos do Airbnb, uma vez que no início da década de 2010, durante os primeiros anos de atividade dessa plataforma, havia pouco material coletado e sistematizado. Como mencionado em alguns estudos, os códigos elaborados por Tom Slee¹ — bem como as coletas realizadas por ele até 2017 para mais de 100 cidades, incluindo São Paulo e Salvador — também contribuíram para os avanços no debate sobre o tema a partir da análise de dados. Assim, ao longo desse período se consolidou a segunda forma de acesso aos dados: o uso de coletas realizadas por projetos e empresas dedicados a essa atividade, como o Inside Airbnb, o DataHippo² e o AirDNA³. Com objetivos distintos e por vezes antagônicos, esses projetos têm fornecido dados para análises diversas sobre as atividades do Airbnb e de outras plataformas digitais de aluguel temporário.

Esta pesquisa utiliza dados do Inside Airbnb, projeto independente fundado em 2015 pelo ativista Murray Cox, com o objetivo de coletar, disponibilizar e mapear dados do Airbnb e com foco no debate sobre os impactos da plataforma nas cidades e no acesso à moradia, apoiando comunidades e movimentos sociais que enfrentam processos de gentrificação e turistificação. O projeto tem sido amplamente utilizado por pesquisadores, ativistas, movimentos sociais, jornalistas e

¹ Para mais informações e acesso aos códigos e arquivos, consulte: <https://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

² Foi um projeto colaborativo iniciado em 2017, desenvolvido por Santiago Espinosa e destinado à coleta de dados das plataformas Airbnb e HomeAway (atual Vrbo) em Portugal, Espanha e Andorra, tendo sido utilizado em diferentes pesquisas do tema no contexto da Península Ibérica. Mais informações em: <https://montera34.com/project/datahippo-plataforma/>

³ Empresa privada que comercializa dados do Airbnb e da Vrbo, com atividades voltadas principalmente para investidores imobiliários, anfitriões individuais e gestores e com o objetivo de orientar decisões estratégicas de investimento e aprimorar a performance de anúncios. A empresa oferece estimativas de receita, históricos de preços e análises de desempenho, com dados para diferentes cidades do mundo, o que viabiliza recortes espaciais mais diversos. Embora seja amplamente utilizada em estudos científicos — especialmente naqueles que abordam a disponibilidade e reserva de anúncios, por apresentar dados mais detalhados —, se trata de uma ferramenta voltada ao mercado imobiliário, com acesso pago e cujos critérios de coleta e análise de dados não são integralmente informados. Mais informações em: <https://www.airdna.co/about>

instituições governamentais como fonte de dados sobre as atividades da plataforma em diferentes cidades do mundo. No Brasil, a única cidade mapeada pelo projeto é o Rio de Janeiro, com dados desde 2015. Desde sua fundação, o Inside Airbnb tem ampliado as áreas mapeadas e as escalas de coleta.⁴

Há atualmente um intenso debate sobre a importância do acesso público e facilitado aos dados de plataformas digitais, visto que a atuação destas tem apresentado impactos significativos nas dinâmicas sociais, econômicas e espaciais no século XXI. No caso do Airbnb, o debate também abarca o poder que a plataforma passa a apresentar nos processos regulatórios (van Doorn, 2020), diante do controle privilegiado que detém sobre esses dados, o que lhe permite, dentre outros aspectos, orientar análises, omitir informações de interesse público e influenciar decisões políticas. Como resposta a isso, iniciativas governamentais têm buscado implementar estratégias de regulação do aluguel temporário a partir da construção de bases de dados locais — essencialmente, por meio de sistemas de cadastro para obtenção de licenças para exercer a atividade —, dependendo da adesão dos anfitriões, o que representa um desafio para sua efetiva implementação (Nieuwland; van Melik, 2020). Também há propostas de regulação que defendem o acompanhamento dos dados da plataforma em tempo real (Ferreri; Sanyal, 2018), assim como o desenvolvimento de *softwares* para prever a localização de imóveis não licenciados (Colomb; Moreira de Souza, 2024). Como argumentado no Capítulo 1, esse processo se constitui a partir do embate entre Estado e plataformas digitais em torno do controle das atividades de aluguel temporário, visando a redução de seus impactos, mas também a redistribuição do capital entre seus diferentes requerentes.

Os dados do Inside Airbnb reúnem dados do Airbnb mas também incluem indicadores próprios, como estimativas de ocupação e receita dos anúncios. De maneira geral, os dados disponibilizados publicamente pelo Inside Airbnb, considerando o arquivo *listings.csv.gz*⁵, podem ser divididos em nove blocos temáticos principais (Tabela 1): (1) Informações gerais sobre o anúncio e sobre a coleta; (2) Informações sobre o anfitrião; (3) Informações de localização; (4) Características da propriedade; (5) Preço; (6) Regras da reserva; (7) Disponibilidade; (8) Avaliações; e (9) Regulação. A partir desses dados, é possível analisar processos diversos relacionados às atividades do Airbnb. Com base nesses e outros atributos, propõe-se uma análise

⁴ Mais informações em: <https://insideairbnb.com/about/>

⁵ Ver em: <https://insideairbnb.com/get-the-data/>

baseada nos dados do Inside Airbnb e orientada à compreensão de dois processos: a circulação do capital do Airbnb por meio de sua penetração territorial na cidade do Rio de Janeiro; e a acumulação ampliada decorrente dessa circulação.

Tabela 1 – Inside Airbnb: atributos do arquivo *listings.csv.gz* agrupados em blocos temáticos

Bloco temático	Atributo
(1) Informações gerais sobre o anúncio e sobre a coleta	id
	listing_url
	scrape_id
	last_scraped
	source
	name
	description
	picture_url
(2) Informações sobre o anfitrião	host_id
	host_url
	host_name
	host_since
	host_location
	host_about
	host_response_time
	host_response_rate
	host_acceptance_rate
	host_is_superhost
	host_thumbnail_url
	host_picture_url
	host_neighbourhood
	host_listings_count
	host_total_listings_count
	host_verifications
	host_has_profile_pic
	host_identity_verified
	calculated_host_listings_count
	calculated_host_listings_count_entire_homes
calculated_host_listings_count_private_rooms	
calculated_host_listings_count_shared_rooms	

(3) Informações de localização	neighborhood_overview
	neighbourhood
	neighbourhood_cleansed
	neighbourhood_group_cleansed
	latitude
	longitude
(4) Características da propriedade	property_type
	room_type
	accommodates
	bathrooms
	bathrooms_text
	bedrooms
	beds
	amenities
(5) Preço	price
(6) Regras da reserva	minimum_nights
	maximum_nights
	minimum_minimum_nights
	maximum_minimum_nights
	minimum_maximum_nights
	maximum_maximum_nights
	minimum_nights_avg_ntm
	maximum_nights_avg_ntm
	instant_bookable
(7) Disponibilidade	calendar_updated
	has_availability
	availability_30
	availability_60
	availability_90
	availability_365
	calendar_last_scraped
(8) Avaliações	number_of_reviews
	number_of_reviews_ltm
	number_of_reviews_l30d
	first_review
	last_review
	review_scores_rating
	review_scores_accuracy
	review_scores_cleanliness

	review_scores_checkin
	review_scores_communication
	review_scores_location
	review_scores_value
	reviews_per_month
(9) Regulação	license

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do Inside Airbnb. Em cinza, os principais atributos utilizados nesta pesquisa. Utilizou-se como base o dicionário de dados do Inside Airbnb: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1iWCNjCStYqpULSQHINyGlnUvHg2BoUGoNRIGa6Szc4/edit?usp=sharing>

Além dos dados públicos do Inside Airbnb, consideram-se também aqueles disponíveis em seu banco de dados, como informações sobre receitas e coanfitriões. No geral, os principais atributos explorados se concentram nos blocos 1 a 5, como sinalizado em cinza na tabela. A análise, por sua vez, é definida por aspectos espaciais e temporais, assim como pela possibilidade de cruzamento com dados adicionais, como dados socioeconômicos. Mais detalhes sobre os procedimentos técnicos de análise são indicados no tópico 2.1. e ao longo dos capítulos que compõem a segunda parte desta tese.

Por fim, apoiando-se no conceito de camada urbano-digital, interpreta-se que os dados do Airbnb, assim como os de outras plataformas digitais, representam atualmente um caminho para compreender as atividades realizadas no circuito inferior de cidades periféricas, circuito que tradicionalmente enfrenta o problema de ausência ou existência limitada de estatísticas (Santos, 2004), assim como de interpretações equivocadas das informações existentes (Santos, 1978, p. 13). Leva-se em consideração, nesse contexto, a relevância e necessidade de se aplicar uma metodologia analítica baseada em teorias que discutem as desigualdades e relações de dependência entre periferia e centro do capitalismo, de modo a evitar uma simples “transferência de conceitos elaborados para a Europa ou América do Norte e aplicados nos países subdesenvolvidos” (Santos, 1978, p. 14).

Nesse mesmo sentido, articula-se a análise de dados com o método do materialismo histórico-dialético, uma vez que, conforme indica Santos, “[a]s estatísticas dependem de uma compreensão sistemática do mecanismo dos fenômenos que se quer estudar” (Santos, 1978, p. 14). Dessa forma, a análise de dados realizada para o Rio de Janeiro e outras cidades brasileiras deve levar em consideração que as atividades controladas pelo Airbnb produzem efeitos distintos, que variam de acordo com as funções específicas que os países periféricos exercem no sistema

capitalista global. Nesse sentido, ela é de caráter contextual, e não causal. Na análise proposta, também tem-se em mente que a aplicação de métodos matemáticos não garante maior rigor à análise do espaço urbano em países subdesenvolvidos (Santos, 2004, p. 19) nem resulta nas análises mais adequadas à compreensão dos fatos urbanos. Conforme Santos argumenta:

Teoricamente, a utilização das técnicas com múltiplas variáveis permite compreender o porquê e o como do funcionamento das cidades e dos sistemas de cidades. Entretanto, se o material estatístico de que se dispõe assim como as teorias espaciais se inspiraram em realidades ocidentais, o rigor matemático só servirá para perpetuar erros de interpretação e teorias inadequadas. De resto, nem todos os problemas econômicos podem conduzir a uma formulação matemática, e aqueles cuja análise matemática é factível não são forçosamente os mais importantes. (Santos, 2004, p. 19)

Essa abordagem articulada entre materialismo histórico-dialético e análise de dados se mostra especialmente pertinente no contexto de ascensão, no século XXI, do que Harvey chama de *ciência econômica*, que, diante dos avanços na combinação da ciência, da tecnologia e da informação, passa a se basear cada vez mais em amplos conjuntos de dados, supondo que estes são capazes de explicar integralmente fenômenos de diferentes naturezas. Segundo o autor, “um campo de estudos supostamente científico, altamente matematizado e movido a dados, chamado ‘ciência econômica’, atingiu um estatuto de ortodoxia, um corpo fechado de conhecimento supostamente racional” (Harvey, 2018, p. 13). No cenário de crescimento da participação do setor financeiro na circulação do capital, esse campo ganha adesão conforme as relações sociais e produtivas se complexificam, adquirem novas escalas e se tornam mais difíceis de ser compreendidas. Ainda segundo Harvey:

Esse campo é alimentado por uma crença cada vez maior nos poderes da capacidade computacional (que dobra a cada dois anos) de construir, dissecar e analisar os enormes conjuntos de dados sobre quase tudo. Para alguns analistas influentes, patrocinados por grandes corporações, isso supostamente abre caminho para uma tecnoutopia de gestão racional (por exemplo, cidades inteligentes) governada pela inteligência artificial. Essa fantasia se baseia na suposição de que, se algo não pode ser mensurado e condensado em planilhas de dados, esse algo é irrelevante ou simplesmente inexistente. Não há dúvida de que grandes conjuntos de dados podem ser extremamente úteis, mas eles não esgotam o terreno daquilo que precisa ser conhecido. E certamente não ajudam a resolver os problemas de alienação e deterioração das relações sociais. (Harvey, 2018, p. 13)

Diante disso, evidencia-se a relevância — e os limites — da análise dos dados do Airbnb em uma cidade periférica como o Rio de Janeiro. Considera-se que

esses dados, por si só, não são suficientes para explicar a circulação do capital do Airbnb e a penetração territorial dessa plataforma no Rio de Janeiro quando não articulados com os fundamentos teóricos que explicam esse processo e que, por sua vez, estão relacionados ao próprio funcionamento do sistema econômico global, como argumentado ao longo do Capítulo 1. Nesse sentido, com base nos dados fornecidos pelo projeto Inside Airbnb, assim como nos apontamentos de Santos, Marx e Harvey, propõe-se uma análise de dados estruturada a partir da argumentação teórica anteriormente desenvolvida, como foco nas condições de circulação do capital através do espaço urbano periférico e nas estratégias adotadas por diferentes requerentes do capital para ampliar sua acumulação. Antes de apresentar essa análise, no entanto, são apresentadas mais detalhadamente as diretrizes e os fundamentos técnicos que nortearam o estudo de caso do Rio de Janeiro, com base na linguagem Python e em Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

2.2. Análise de dados com Python e Sistemas de Informação Geográfica (SIG)

Compreendendo os dados do Airbnb como registros que expressam a circulação do capital controlado por esta plataforma, na segunda parte desta tese analisa-se o processo de acumulação de capital e de penetração territorial do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro com base nos dados do Inside Airbnb. Entende-se que o conjunto de dados coletados ao longo da última década por esse projeto auxilia na compreensão dos processos de produção e consumo da mercadoria *hospedagem* no Rio de Janeiro, assim como das interações entre seus dois circuitos econômicos, de modo a se constituir como uma camada urbano-digital dessa cidade. Em termos gerais, a análise foi dividida em dois eixos principais e se baseou em procedimentos analíticos elaborados em linguagem Python e em Sistemas de Informação Geográfica (SIG), que por sua vez resultaram nos recursos gráficos — mapas, gráficos e tabelas — utilizados na segunda parte desta tese. Com base nisso, este tópico apresenta as diretrizes e os fundamentos técnicos que nortearam essa análise de dados.

Os dois eixos que fundamentam a análise são: (1) o processo de circulação do capital pelo Airbnb; (2) as principais estratégias de ampliação dessa acumulação. Esses dois eixos estruturam os Capítulos 3 e 4, formulados da seguinte maneira:

- No Capítulo 3, abordam-se os processos interdependentes que condicionam a circulação do capital e viabilizam a penetração territorial do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, baseando-se nas etapas de *antecipação de capital* sob a forma de unidades habitacionais disponibilizadas por proprietários locais, de *valorização* a partir do trabalho de anfitriões, coanfitriões e demais trabalhadores terceirizados envolvidos em tais atividades e, por fim, de *realização* (acompanhada da *distribuição* e da *captura*) a partir do consumo da hospedagem, conforme descrito por Marx e retomado por Harvey.
- No Capítulo 4, apresentam-se as estratégias de ampliação da acumulação do capital por seus diferentes requerentes, com foco na *conversão do estoque habitacional em estoque de acomodações turísticas*, nos lucros ampliados por meio de períodos de receita extraordinária e, por fim, na acumulação ampliada através de megaeventos e renovações urbanas.

A metodologia analítica construída para esta tese baseia-se, por sua vez, no encadeamento de procedimentos destinados ao processamento de dados, carac-

terizando-se por etapas formuladas para a análise de dados do Inside Airbnb e para seu cruzamento com dados externos. A elaboração desses procedimentos em linguagem Python visou estruturar, de maneira modular, as etapas de análise na escala municipal, organizando o fluxo de trabalho desde a entrada de dados — por meio de arquivos `.csv.gz` e de um banco de dados estruturado — até a geração de visualizações estáticas em `.png`, além de mapas em `.html`, quando pertinente. Os procedimentos analíticos, por sua vez, baseiam-se em experimentações analíticas anteriormente testadas no QGIS⁶. Seu desenvolvimento foi viabilizado com o apoio do Inside Airbnb, que forneceu os dados das coletas realizadas para a cidade do Rio de Janeiro de 2016 a 2025, reunindo um total de 549 arquivos referentes a 101 coletas —, além do acesso ao seu banco de dados em SQL, com dados desde 2015 para a cidade. A análise foi realizada de forma híbrida, a partir de arquivos nos formatos `.csv`, `.csv.gz` e *shapefile* e de consultas ao banco de dados.

De modo geral, optou-se pela análise em Python pela possibilidade de analisar um conjunto amplo de dados, formado por diferentes coletas, e de maior controle e reprodutibilidade dos procedimentos analíticos e representações gráficas. O Python viabiliza uma ampla gama de aplicações que não se restringe à análise geoespacial. No contexto desta pesquisa, exploram-se principalmente três bibliotecas de funções: *pandas*, *geopandas* e *shapely*. O *pandas*⁷ foi aplicado para o tratamento e organização de bases de dados tabulares oriundos de arquivos `.csv` e do banco de dados do Inside Airbnb, de modo a constituir os chamados *DataFrames*. O *geopandas*⁸, que é uma extensão do *pandas*, foi utilizado para analisar dados tabulares que incluem geometrias — como pontos, linhas, polígonos ou combinações entre eles e que se constituem como *GeoDataFrames*⁹. Por fim, o *shapely*¹⁰ foi utilizado para realizar operações geométricas entre objetos espaciais, como interseções, distâncias e *buffers*.

⁶ Além de procedimentos no QGIS, utilizou-se como base o conhecimento adquirido através da coleta de dados da plataforma Airbnb para determinadas cidades brasileiras, com códigos desenvolvidos pela autora durante a elaboração dessa tese. Em setembro de 2024, esses códigos foram compartilhados em estágio preliminar com a equipe do LabCidade/FAU-USP e com pesquisadores da Ciência da Computação do IME/USP. Os códigos serviram de base para o trabalho realizado pela autora entre setembro de 2024 e janeiro de 2025 para o Observatório Global de Aluguéis Temporários (OGAT). Para mais informações: labcidade.fau.usp.br/observatorio-global-alugueis-temporarios/ e <https://og-at.org/#/>

⁷ Para consultar a documentação do *pandas*: <https://pandas.pydata.org/docs/#>

⁸ Para consultar a documentação do *geopandas*: <https://geopandas.org/en/stable/docs.html>


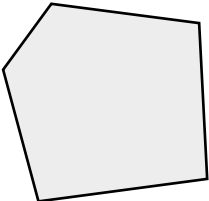
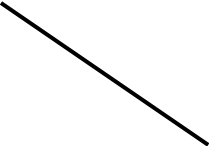
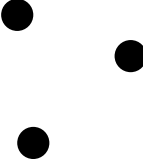
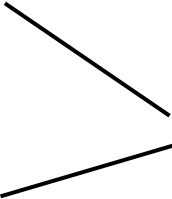
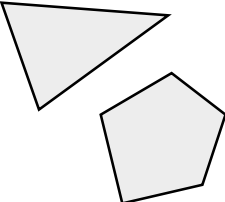
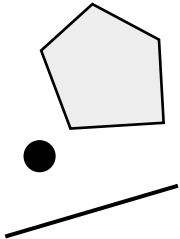
⁹ Os *GeoDataFrames* permitem a realização de operações espaciais diretamente sobre os dados e se assemelham às camadas vetoriais em *softwares* como QGIS e ArcGIS.

¹⁰ Para consultar a documentação do *shapely*: <https://shapely.readthedocs.io/en/stable/>

Por conter uma coluna que descreve entidades geométricas georreferenciadas, o *GeoDataFrame* constitui a base para análises espaciais em Python com dados georreferenciados, permitindo a aplicação de operações sobre as geometrias associadas aos dados tabulares. Essas geometrias, por sua vez, podem assumir diferentes formas, como pontos, linhas, polígonos ou combinações dessas estruturas, dependendo da natureza do dado espacial representado. Um *ponto* (*Point*) representa, por exemplo, um lugar, um anúncio, um imóvel. Um polígono (*Polygon*) representa um bairro, uma cidade, um país. Uma linha (*LineString*), ao conectar dois ou mais pontos, representa uma conexão, uma rota, um caminho. Um conjunto de pontos (*MultiPoint*) representa diferentes localizações associadas a um mesmo elemento — como o conjunto de anúncios de um anfitrião. Um conjunto de linhas (*MultiLineString*) representa uma rede — por exemplo, o conjunto de conexões entre anúncios a partir de um atributo em comum, como o anfitrião. Um conjunto de polígonos (*MultiPolygon*) representa áreas pertencentes a uma mesma categoria — por exemplo, bairros com diferentes polígonos, como é o caso de Ipanema, bairro ao qual pertence o Arquipélago das Ilhas das Cagarras. Por fim, uma coleção de geometrias (*GeometryCollection*) agrega pontos, linhas e polígonos a partir de uma lógica espacial comum, combinando os exemplos anteriormente apresentados (Figura 15).

Nesta tese, essa característica do *GeoDataFrame* foi utilizada para planejar e executar diferentes cruzamentos e agregações de dados — desde os mais simples, como calcular a quantidade de anúncios por bairro, até os mais complexos, como identificar redes de anúncios, anfitriões e coanfitriões a partir de dados georreferenciados. Além disso, a análise foi estruturada para ser apresentada através de três recursos analíticos complementares — mapas, gráficos e tabelas —, cujos resultados servem de base para a redação do texto final de análise. De modo geral, os mapas são utilizados como recursos de representação espacial, auxiliando na visualização dos dados no território e na identificação de variações entre diferentes partes da cidade. Os gráficos, por sua vez, são utilizados nesta pesquisa principalmente para a representação dos dados ao longo do tempo, sendo, dessa maneira, especialmente úteis para a análise histórica, ainda que possam ser aplicados para diferentes finalidades. Por fim, as tabelas são utilizadas como recursos de apoio e detalhamento das informações representadas nos mapas e gráficos, contribuindo para a compreensão e aprofundamento da análise.

Figura 15 – Tipos de geometria em um *GeoDataFrame*

Point	Polygon	LineString	MultiPoint	MultiLineString	MultiPolygon	GeometryCollection
						
um lugar	uma área	uma conexão	múltiplos lugares	múltiplas conexões	múltiplas áreas	lugares, áreas, conexões

Fonte: Elaboração própria.

Esse planejamento, por sua vez, serviu de base para a estruturação dos códigos em Python, considerando as três etapas principais adotadas na análise dos dados: (1) carregamento dos dados; (2) análise; (3) representação gráfica (plotagem e/ou salvamento) (Tabela 2). Para a plotagem, a principal biblioteca usada foi o *matplotlib*¹¹, uma vez que a maioria dos mapas e gráficos gerados é estática. Adicionalmente, o *folium*¹² foi utilizado para a criação de mapas interativos, sobretudo quando a edição estática exigia mais ajustes, facilitando a edição e a visualização de rótulos. O *contextily*¹³, por sua vez, foi utilizado para adicionar mapas de fundo, enquanto o *mapclassify*¹⁴ foi aplicado para criar categorias para os dados e aplicar escalas de cores, tendo sido o *Natural Breaks (Jenks)* o método de classificação mais utilizado ao longo da análise. Essencialmente, esse método permite identificar agrupamentos naturais nos dados e representar melhor as variações reais entre diferentes partes da cidade. Diante da assimetria das distribuições — com concentração de valores em determinadas faixas e, em alguns casos, com a presença de valores extremos —, esse método se mostrou mais adequado do que outros, como quantis ou intervalos iguais, que tenderiam a forçar divisões pouco representativas da distribuição real dos dados, de modo a comprometer a visualização dos padrões espaciais.

Tabela 2 – Principais etapas adotadas na análise dos dados em Python

Etapa	Principais bibliotecas utilizadas
Carregamento de dados	pandas, geopandas
Análise	pandas, geopandas, shapely
Representação gráfica (Plotagem e/ou salvamento)	matplotlib, folium, contextily, mapclassify

Fonte: Elaboração própria.

Com base nessa construção metodológica, esse estudo foi elaborado a partir da análise de dados provenientes do Inside Airbnb, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do DATA.Rio — portal oficial de dados abertos da cidade

¹¹ Para consultar a documentação do *matplotlib*: <https://matplotlib.org/stable/contents.html>

¹² Para consultar a documentação do *folium*: <https://python-visualization.github.io/folium/latest/#>

¹³ Para consultar a documentação do *contextily*: <https://contextily.readthedocs.io/en/stable/>

¹⁴ Para consultar a documentação do *mapclassify*: <https://pysal.org/mapclassify/>

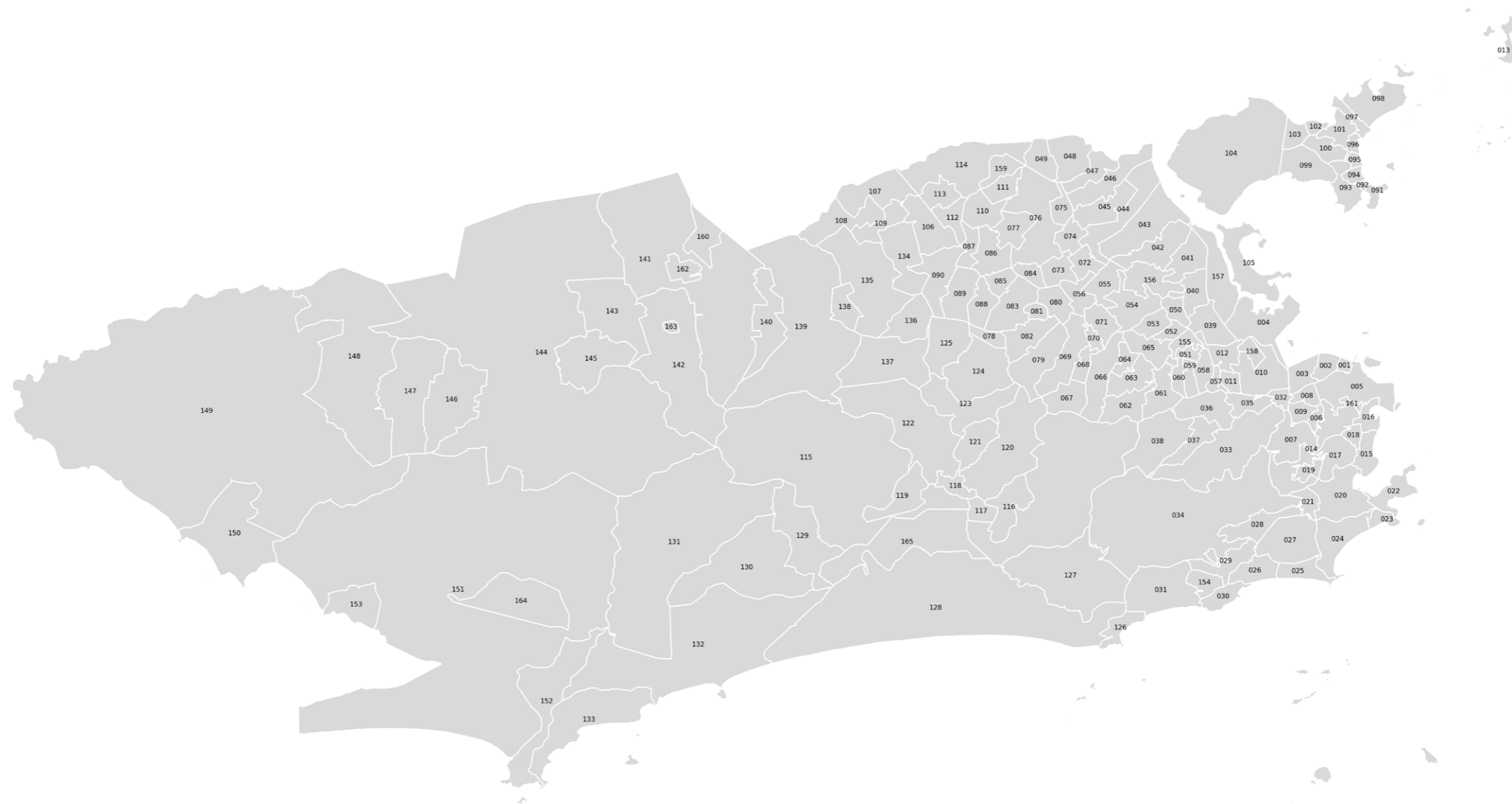
—, do Índice FipeZAP e do Índice QuintoAndar Imovelweb. Em relação aos dados do Inside Airbnb, a principal base utilizada refere-se à coleta realizada em 26 de maio de 2025. Especificamente para análises temporais, foram utilizadas 111 coletas realizadas entre agosto de 2015 e maio de 2025. Em alguns casos, para facilitar a elaboração de mapas comparativos, adotou-se um conjunto menor de coletas, referentes às seguintes datas: 05-12-2015, 13-12-2016, 14-12-2017, 14-12-2018, 23-12-2019, 23-12-2020, 24-12-2021, 29-12-2022, 26-12-2023, 27-12-2024 e 26-05-2025. Como critério de seleção dessas coletas, considerou-se a última de cada ano e, para 2025, a coleta mais recente disponível no período da elaboração da análise. Também se considerou a evolução do número de anúncios ao longo do tempo. Na segunda parte desta tese são apresentadas informações adicionais sobre os procedimentos metodológicos adotados, quando pertinentes.

Essa análise considera dois tipos de divisões intraurbanas principais: os limites oficiais dos bairros do Rio de Janeiro e uma grade hexagonal formulada especificamente para fins analíticos. Para a delimitação espacial dos bairros, utilizou-se *shapefile* do portal DATA.Rio (Figura 16). Pode haver divergências entre as representações dos limites administrativos nesta tese e aquelas baseadas nos arquivos fornecidos pelo IBGE ou pelo Inside Airbnb. Isso ocorre porque os arquivos de tais fontes, até o momento, não contemplam atualizações recentes dos limites oficiais dos bairros, como o bairro Barra Olímpica, criado em 2024. Diante disso, optou-se por utilizar a fonte oficial de dados da cidade. Para a grade hexagonal (Figura 17), adotou-se um raio de 250 metros, correspondente à distância entre o centro de cada hexágono e um de seus vértices. Essa grade foi utilizada como uma forma de divisão intraurbana alternativa, desvinculada dos limites administrativos oficiais, com o objetivo de facilitar a padronização da análise espacial por área. Além disso, foi adotada como uma alternativa aos mapas de calor (*heatmaps*), por permitir um maior controle analítico sobre a distribuição dos dados. O comprimento do raio da grade hexagonal foi escolhido para facilitar a representação dos dados no contexto da extensão territorial do Rio de Janeiro, além de minimizar os efeitos de imprecisão associados à geolocalização aproximada dos anúncios indicada pelo Airbnb.

Por fim, os mapas, gráficos e tabelas foram diagramados em páginas A4, A3 e A2, aplicadas com o objetivo de facilitar a leitura e organização das informações. Em alguns casos, recomenda-se o uso do *zoom* para uma melhor visualização. Além disso, os mapas em .html podem ser consultados na íntegra em:

<https://alinecruvinel.com/thesis/>

Figura 16 – Bairros do Rio de Janeiro



Código Bairro

001	Saúde	022	Urca	043	Penha	064	Todos os Santos	085	Turiacú	106	Guadalupe	127	Itanhangá	148	Paciência
002	Gamboa	023	Leme	044	Penha Circular	065	Cachambi	086	Rocha Miranda	107	Anchieta	128	Barra da Tijuca	149	Santa Cruz
003	Santo Cristo	024	Copacabana	045	Brás de Pina	066	Engenho de Dentro	087	Honório Gurgel	108	Parque Anchieta	129	Camorim	150	Sepetiba
004	Caju	025	Ipanema	046	Cordovil	067	Água Santa	088	Oswaldo Cruz	109	Ricardo de Albuquerque	130	Vargem Pequena	151	Guaratiba
005	Centro	026	Leblon	047	Parada de Lucas	068	Encantado	089	Bento Ribeiro	110	Coelho Neto	131	Vargem Grande	152	Barra de Guaratiba
006	Catumbi	027	Lagoa	048	Vigário Geral	069	Piedade	090	Marechal Hermes	111	Acari	132	Recreio dos Bandeirantes	153	Pedra de Guaratiba
007	Rio Comprido	028	Jardim Botânico	049	Jardim América	070	Abolição	091	Ribeira	112	Barros Filho	133	Grumari	154	Rocinha
008	Cidade Nova	029	Gávea	050	Higienópolis	071	Pilares	092	Zumbi	113	Costa Barros	134	Deodoro	155	Jacarezinho
009	Estácio	030	Vidigal	051	Jacaré	072	Vila Kosmos	093	Cacuia	114	Pavuna	135	Vila Militar	156	Complexo do Alemão
010	São Cristóvão	031	São Conrado	052	Maria da Graça	073	Vicente de Carvalho	094	Pitangueiras	115	Jacarepaguá	136	Campo dos Afonsos	157	Maré
011	Mangueira	032	Praça da Bandeira	053	Del Castilho	074	Vila da Penha	095	Praia da Bandeira	116	Anil	137	Jardim Sulacap	158	Vasco da Gama
012	Benfica	033	Tijuca	054	Inhaúma	075	Vista Alegre	096	Cocotá	117	Gardênia Azul	138	Magalhães Bastos	159	Parque Colúmbia
013	Paquetá	034	Alto da Boa Vista	055	Engenho da Rainha	076	Irajá	097	Bancários	118	Cidade de Deus	139	Realengo	160	Gericinó
014	Santa Teresa	035	Maracanã	056	Tomás Coelho	077	Colégio	098	Freguesia (Ilha)	119	Curicica	140	Padre Miguel	161	Lapa
015	Flamengo	036	Vila Isabel	057	São Francisco Xavier	078	Campinho	099	Jardim Guanabara	120	Freguesia (Jacarepaguá)	141	Bangu	162	Vila Kennedy
016	Glória	037	Andaraí	058	Rocha	079	Quintino Bocaiúva	100	Jardim Carioca	121	Pechincha	142	Senador Camará	163	Jabour
017	Laranjeiras	038	Grajaú	059	Riachuelo	080	Cavalcanti	101	Tauá	122	Taquara	143	Santíssimo	164	Ilha de Guaratiba
018	Catete	039	Manguinhos	060	Sampaio	081	Engenheiro Leal	102	Moneró	123	Tanque	144	Campo Grande	165	Barra Olímpica
019	Cosme Velho	040	Bonsucesso	061	Engenho Novo	082	Cascadura	103	Portuguesa	124	Praça Seca	145	Senador Vasconcelos		
020	Botafogo	041	Ramos	062	Lins de Vasconcelos	083	Madureira	104	Galeão	125	Vila Valqueire	146	Inhoaíba		
021	Humaitá	042	Olaria	063	Méier	084	Vaz Lobo	105	Cidade Universitária	126	Joá	147	Cosmos		

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do DATA.Rio (2025).

Figura 17 – Grade hexagonal



Fonte: Elaboração própria, com base em dados do DATA.Rio.

PARTE II

*A circulação do capital do Airbnb
na cidade do Rio de Janeiro*

*I want your love and all your lover's revenge
You and me could write a bad romance.*

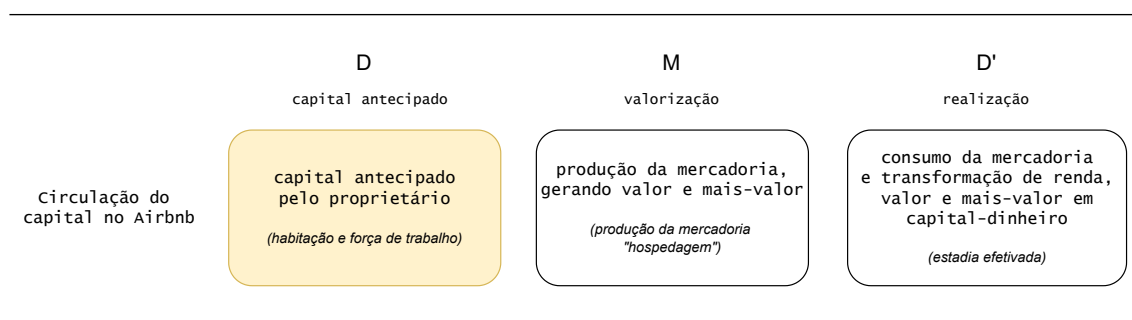
"Bad Romance" - Lady Gaga

3. Condições para a circulação do capital

3.1. Antecipar o capital: os anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro

Como desenvolvido no primeiro capítulo, o processo de acumulação do capital pelo Airbnb pode ser compreendido a partir da fórmula D-M-D' (Figura 18), apresentada por Marx para explicar o ciclo básico de circulação do capital através de um processo de produção voltado à acumulação (Marx, 2013, p. 228). Baseando-se nessa fórmula, o Capítulo 3 dedica-se ao estudo de cada uma das etapas do movimento do capital, sendo este tópico direcionado à primeira etapa de circulação (D), em que o capital é antecipado pelo proprietário para a posterior produção da mercadoria (M). Neste tópico, propõe-se uma articulação entre a análise apresentada ao longo do Capítulo 1 e considerações de Milton Santos, especialmente em seu livro *Espaço e Método* (1985), a respeito da aplicação do materialismo histórico-dialético para a análise do espaço. Nesse contexto, entende-se que “[o] espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida” e a análise como “uma forma de fragmentação do todo que permite, ao seu término, a reconstituição desse todo” (Santos, 1985, p. 5). Essa abordagem não se difere daquela adotada ao longo de toda esta tese, mas agora nos dedicamos mais detalhadamente às interações entre as escalas local e global a partir do estudo de caso do Rio de Janeiro.

Figura 18 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa D



Fonte: Elaboração própria.

Para sustentar a análise proposta, emprestam-se quatro categorias analíticas adotadas por Santos (1985, p. 49): a *forma*, a *função*, o *processo* e a *estrutura*. Segundo o autor, a *forma* corresponde ao aspecto visível de uma coisa (podendo essa *coisa* ser um objeto, uma pessoa, uma instituição, entre outros exemplos); a

função é a atividade esperada da forma; o *processo* é a ação contínua em direção a um resultado qualquer (abarcando, assim, aspectos temporais); e, por fim, a *estrutura* implica na interação entre as partes que constituem o todo (Santos, 1985, p. 50). Essas quatro categorias são consideradas, por sua vez, não somente em nível local — isto é, no interior da cidade do Rio de Janeiro —, mas também a partir de suas relações interescares. Como defendido ao longo da tese, considera-se o materialismo histórico-dialético como um caminho consistente para analisar um fenômeno intimamente marcado pelo modo de produção capitalista, por desigualdades econômicas e espaciais em diferentes escalas e pelas relações de classe, como já demonstramos ser o caso do aluguel temporário controlado por plataformas digitais. Nos Capítulos 3 e 4, essa abordagem se mostra especialmente pertinente quando se consideram as armadilhas de uma análise baseada somente em aspectos locais e físicos do espaço urbano, que necessariamente desconsidera o espaço enquanto uma totalidade e, assim, resulta em uma apreensão incompleta e por isso equivocada da realidade concreta.

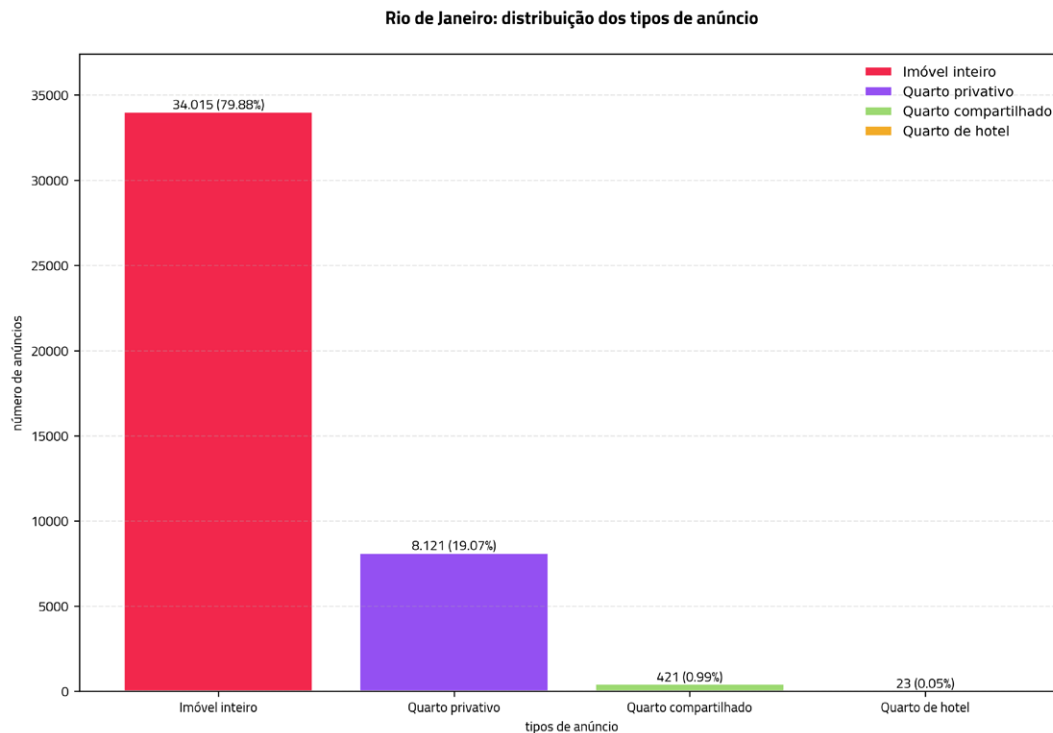
Nesse mesmo sentido, quando se propõe uma análise dividida entre as etapas da circulação do capital, isso não significa que estas serão analisadas isoladamente, sem considerar suas interações entre si. Ao contrário, significa investigar mais atentamente como essas interações refletem nas *formas*, nas *funções*, nos *processos* e nas *estruturas* em evidência em cada uma dessas etapas, afinal, a análise proposta é, em essência, *dialética*. Relembremos o que foi dito ainda no Capítulo 1: *análises urbanas ancoradas no materialismo histórico-dialético se dedicam à compreensão de relações*. Isso implica, dessa maneira, em uma análise que é contextual, não de natureza causal. Como defende Santos, “[a] questão não é, pois, de levar em conta causalidades, mas contextos, uma vez que “[a] causalidade poria em jogo as relações entre elementos, ainda que essas relações fossem multilaterais” (Santos, 1985, p. 11). Em outras palavras, “somente através do movimento do conjunto, isto é, do todo, ou do contexto é que podemos corretamente valorizar cada parte e analisá-la, para, em seguida, reconhecer concretamente esse todo” (Santos, 1985, p. 11). Tendo isso em mente, a etapa D também deve ser compreendida em relação às fases seguintes da circulação do capital: a valorização (M) e a realização do valor (D’).

Diante desse quadro teórico, considera-se a *habitação* como a *forma* em evidência na etapa D, uma vez que, enquanto uma antecipação do capital pelo proprietário, ela viabiliza a produção da mercadoria *hospedagem*. Dessa maneira, no

processo de circulação do capital do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, a habitação adquire nova *função*: servir como meio de produção da *hospedagem*. As interações entre diferentes formas que constituem o espaço — neste capítulo abordam-se principalmente as interações entre anfitriões, coanfitriões e anúncios — definem a *estrutura* que viabiliza a produção capitalista, estrutura, esta, por sua vez territorializada através de uma rede global de acomodações turísticas. Nesse sentido, entende-se que o conjunto de acomodações do Rio de Janeiro integra um conjunto mais amplo de anúncios, controlado pelo Airbnb através dos processos de produção e consumo organizados em escala local por anfitriões e coanfitriões. Com base nisso, neste tópico propõe-se uma análise mais detalhada sobre os anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro, de modo a caracterizar a oferta segundo diferentes aspectos: distribuição e densidade de anúncios por bairro; tipos de anúncio; tipologias espaciais; presença de anúncios em favelas cariocas; e, por fim, a distribuição no interior dos bairros. Esses aspectos nos ajudam a compreender como se configura atualmente o capital fixo antecipado por proprietários do Rio de Janeiro sob a forma de habitação, de modo a caracterizar a penetração territorial do Airbnb nessa cidade.

Tendo isso em mente, compreende-se que o conjunto de 42.572 anúncios atualmente disponíveis na cidade do Rio de Janeiro expressa o conjunto de capital antecipado por proprietários para ser circulado através da infraestrutura digital do Airbnb. Essa antecipação assegura a primeira etapa de circulação (D). As unidades habitacionais disponibilizadas por proprietários locais, juntas de outros elementos do espaço, como anfitriões, coanfitriões e trabalhadores terceirizados, compõem a estrutura necessária para a circulação do capital no Rio de Janeiro e sua captura pelo Airbnb. Como indicam os dados do Inside Airbnb (Figura 19), o capital antecipado pelos proprietários tem sido disponibilizado principalmente através de imóveis inteiros, que representam 34.015 anúncios (79,88%), seguidos de 8.121 quartos privativos (19,07%), 421 quartos compartilhados (0,99%) e 24 quartos de hotel (0,05%). Assim, imóveis inteiros e quartos privativos representam os principais tipos de anúncio utilizados na circulação do capital na cidade, ambos atendendo à busca por lucro ampliado, por renda alternativa e por trabalho realizada por diferentes requerentes do capital envolvidos nas atividades do Airbnb.

Figura 19 – Rio de Janeiro: distribuição dos tipos de anúncio



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

A distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas revela onde esse capital é antecipado. Os bairros do Rio de Janeiro com maior número de anúncios no Airbnb são: Copacabana, com 13.174 (30,94% do total de anúncios na cidade); Ipanema, com 3.606 (8,47%); Barra da Tijuca, com 3559 (8,36%); Recreio dos Bandeirantes, com 2126 (4,99%); Botafogo, com 1877 (4,41%); Leblon, com 1866 (4,38%); Barra Olímpica, com 1805 (4,24%); Centro, com 1734 (4,07%); Santa Teresa, com 1483 (3,48%); e Flamengo, com 971 (2,28%). A oferta de acomodações se distribui, assim, principalmente entre bairros da zona sul, da zona oeste e do centro (Figura 20; Tabela 3)¹. A densidade de acomodações turísticas revela, por sua vez, as áreas da cidade que mais intensamente incorporam as atividades controladas pelo Airbnb, isto é, pelo capital internacional. Quando se considera a quantidade de anúncios em

¹ A quantidade de acomodações ofertada em outros bairros pode ser consultada na Tabela 3, que apresenta essa e outras informações para os 50 bairros com mais anúncios no Airbnb.

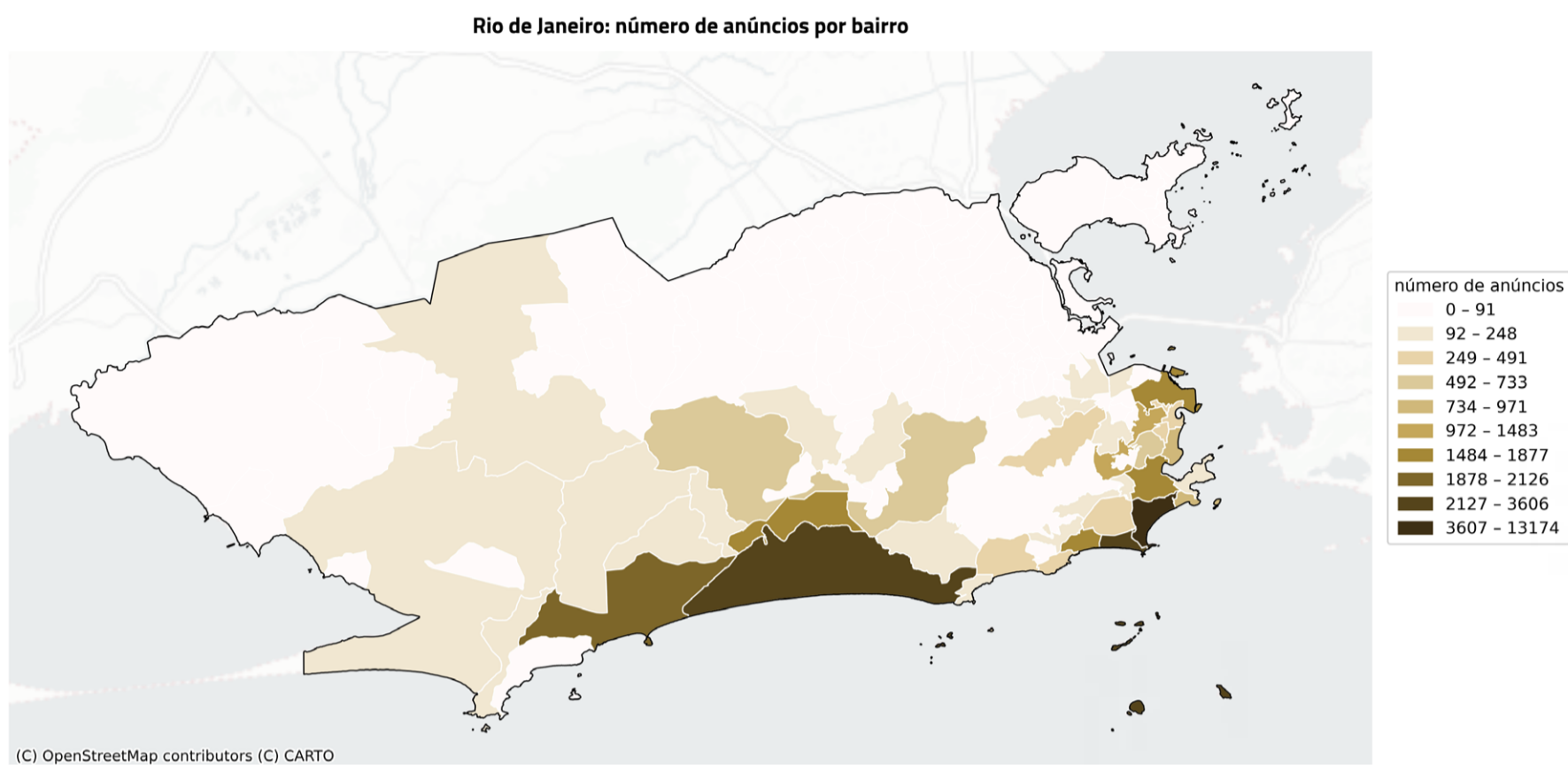
relação à área dos bairros², as maiores densidades (anúncios/km²) estão em: Copacabana, com 3212,49; Lapa, com 1307,29; Ipanema, com 1168,91; Leme, com 888,25; Leblon, com 866,65; Catete, com 619,65; Flamengo, com 589,82; Botafogo, com 391,12; Centro, com 319,64; e Glória, com 315,77 (Figura 21; Tabela 3).

Tais dados sinalizam que os bairros de maior concentração de anúncios estão na zona sul e no centro da cidade. Os bairros da zona oeste, embora reúnam um número elevado de anúncios, apresentam uma distribuição menos concentrada devido à sua vasta extensão territorial. Já nos bairros centrais, a menor oferta tende a se concentrar mais, em função da reduzida área disponível. De modo geral, interpreta-se que a densidade de anúncios revela as áreas onde o capital internacional penetra com mais facilidade, o que, por sua vez, depende de configurações locais específicas e muitas vezes anteriores às atividades das plataformas digitais de aluguel temporário. É importante destacar que, nesse momento da análise, considera-se a escala do bairro. Isso não quer dizer, no entanto, que no interior desses e de outros bairros não existam áreas menores com intensa circulação do capital através do Airbnb, como será possível verificar mais adiante.

De modo complementar, observa-se que os bairros com maior oferta e densidade de anúncios em geral apresentam anúncios principalmente de imóveis inteiros (Figura 22; Tabela 3): em Copacabana, esse tipo de anúncio representa 84,81% da oferta; em Ipanema, 88,49%; na Barra da Tijuca, 85,87%; na Lapa, 89,49%; no Leblon, 92,34%; no Centro, 88,93%, entre outros exemplos. No entanto, há casos em que a distribuição de imóveis inteiros e quartos privativos é mais equilibrada: em Santa Teresa, por exemplo, a oferta é de 56,17% anúncios de imóveis inteiros e 39,99% de quartos privativos; em Laranjeiras, 67,91% e 31,41%; em São Conrado, 40,94% e 58,66%; na Tijuca, 39,77% e 56,82%; no Vidigal, de 59,36% e 40,11%, entre outros exemplos. Essa distribuição reflete os perfis e graus de profissionalização dos anfitriões, ainda que, em menor escala, existam anfitriões profissionais e empresas gestoras atuando no submercado de quartos privativos de diferentes cidades, como observado em Lisboa (Cruvinel; Crespo; Paraizo, 2025).

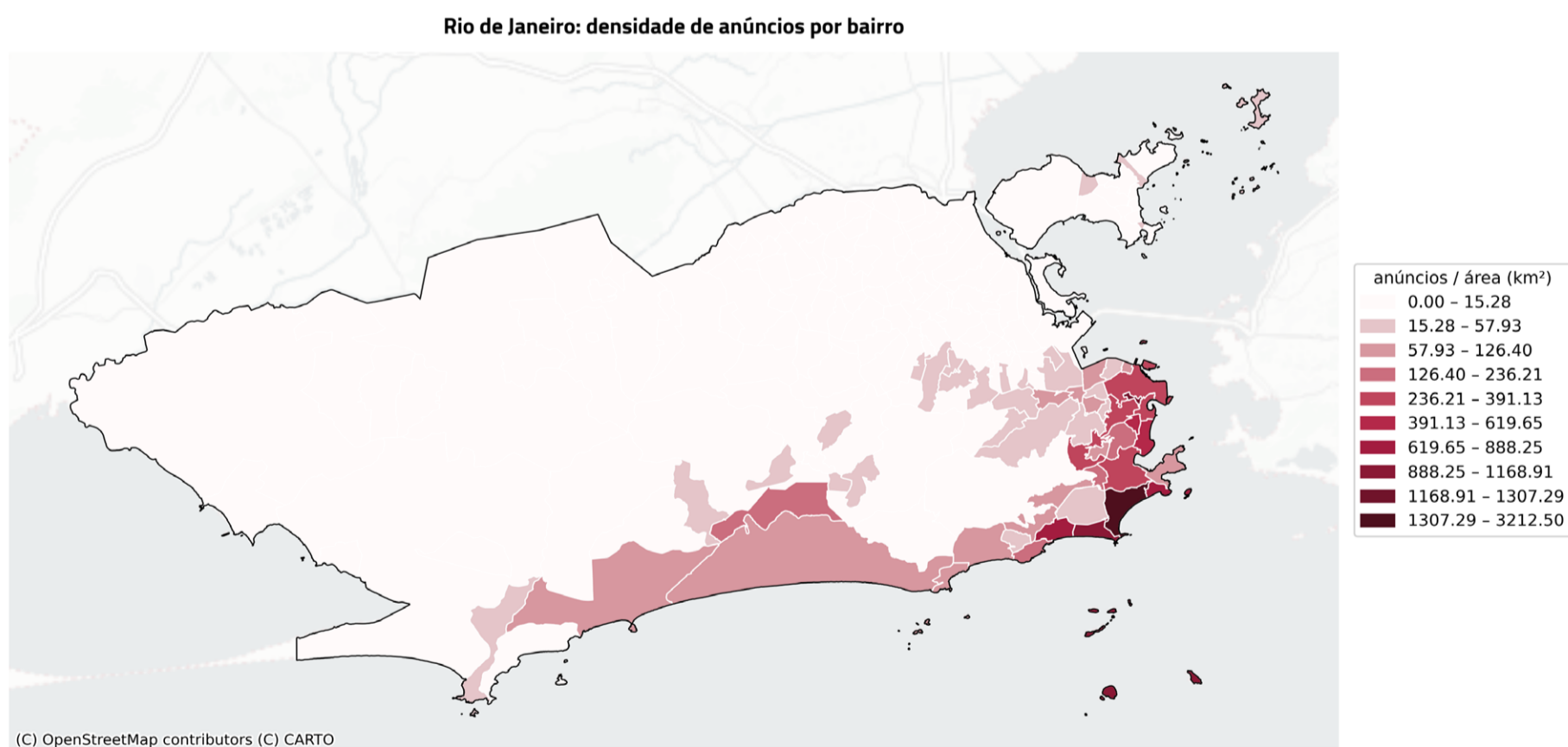
² Como os bairros do Rio de Janeiro possuem extensões territoriais bastante distintas, foi calculada a densidade de anúncios (nº de anúncios/km²) de cada bairro, de modo a identificar aqueles que mais concentram a oferta de acomodações. Também calculou-se a densidade média de anúncios em toda a cidade, que é de 35,35 anúncios/km². Para interpretar esse dado, é necessário considerar que o Rio de Janeiro possui extensas áreas não edificáveis, como o Parque Nacional da Tijuca e o Parque Estadual da Pedra Branca. Assim, a densidade de anúncios pode variar significativamente entre cidades, a depender de sua configuração espacial. Uma cidade pode apresentar densidade média baixa e, ainda assim, concentrar grande quantidade de acomodações em áreas específicas. Essa compreensão é especialmente importante quando se trabalha com análises comparativas entre cidades.

Figura 20 – Rio de Janeiro: número de anúncios por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Figura 21 – Rio de Janeiro: densidade de anúncios por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

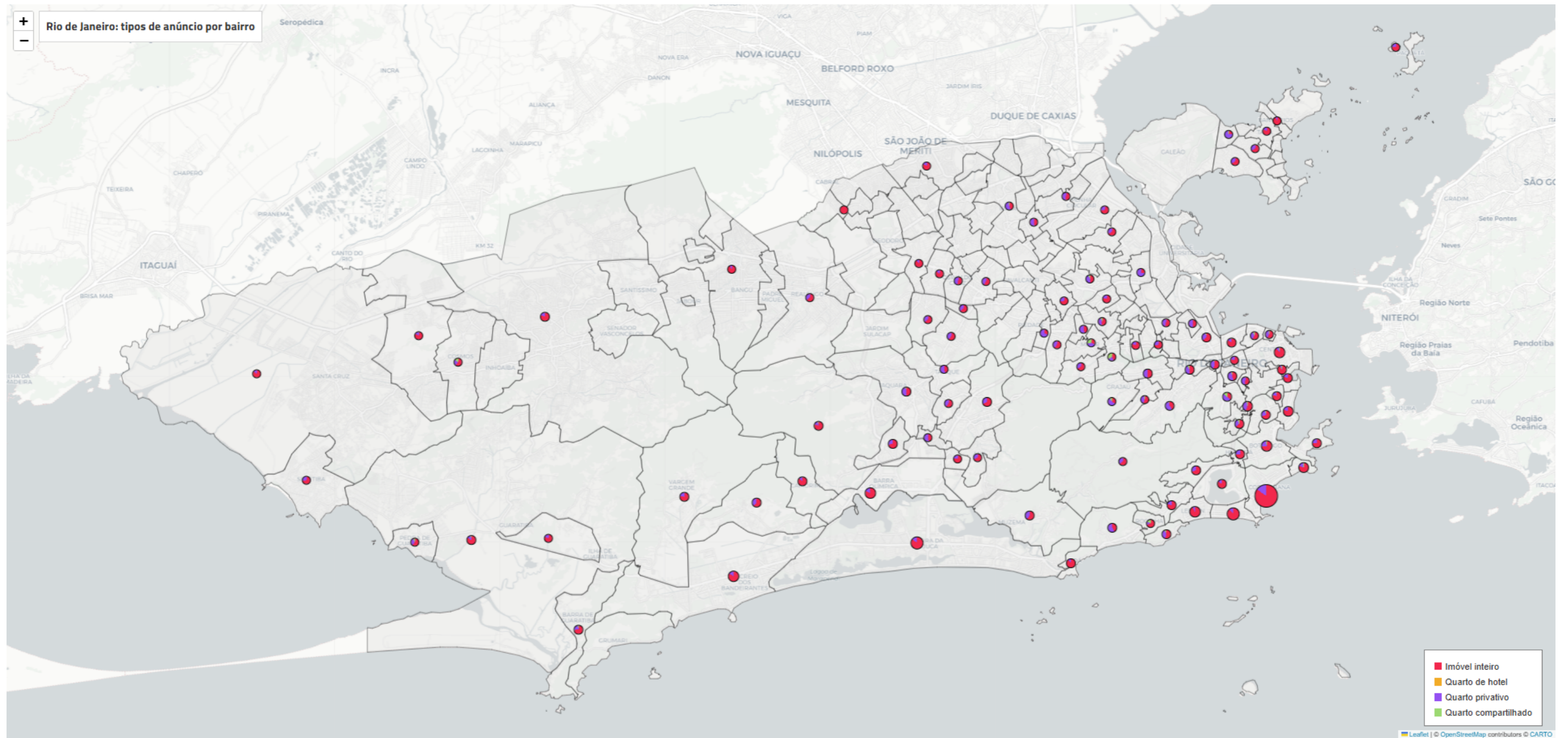
Tabela 3 – Rio de Janeiro: distribuição de anúncios por bairro

Bairro	Número de anúncios	% de anúncios	Densidade de anúncios	Número de anúncios por tipo				Porcentagem de anúncios por tipo			
				Imóveis inteiros	Quartos privativos	Quartos compartilhados	Quartos de hotel	Imóveis inteiros	Quartos privativos	Quartos compartilhados	Quartos de hotel
Copacabana	13174	30,94%	3212,49	11173	1914	86	1	84,81%	14,53%	0,65%	0,01%
Ipanema	3606	8,47%	1168,91	3191	403	11	1	88,49%	11,18%	0,31%	0,03%
Barra da Tijuca	3559	8,36%	76,91	3056	499	2	2	85,87%	14,02%	0,06%	0,06%
Recreio dos Bandeirantes	2126	4,99%	69,35	1779	341	6	0	83,68%	16,04%	0,28%	0,00%
Botafogo	1877	4,41%	391,12	1366	489	19	3	72,78%	26,05%	1,01%	0,16%
Leblon	1866	4,38%	866,65	1723	140	1	2	92,34%	7,50%	0,05%	0,11%
Barra Olímpica	1805	4,24%	164,49	1479	319	4	3	81,94%	17,67%	0,22%	0,17%
Centro	1734	4,07%	319,64	1542	177	12	3	88,93%	10,21%	0,69%	0,17%
Santa Teresa	1483	3,48%	287,56	833	593	55	2	56,17%	39,99%	3,71%	0,13%
Flamengo	971	2,28%	589,82	782	187	2	0	80,54%	19,26%	0,21%	0,00%
Leme	868	2,04%	888,25	692	165	11	0	79,72%	19,01%	1,27%	0,00%
Jacarepaguá	733	1,72%	10,74	591	121	20	1	80,63%	16,51%	2,73%	0,14%
Laranjeiras	589	1,38%	236,21	400	185	4	0	67,91%	31,41%	0,68%	0,00%
São Conrado	491	1,15%	75,67	201	288	2	0	40,94%	58,66%	0,41%	0,00%
Tijuca	440	1,03%	43,71	175	250	15	0	39,77%	56,82%	3,41%	0,00%
Catete	422	0,99%	619,65	333	78	11	0	78,91%	18,48%	2,61%	0,00%
Lapa	390	0,92%	1307,29	349	34	3	4	89,49%	8,72%	0,77%	1,03%
Glória	360	0,85%	315,77	288	72	0	0	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Vidigal	359	0,84%	221,41	199	135	25	0	55,43%	37,60%	6,96%	0,00%
Lagoa	296	0,70%	57,92	247	48	1	0	83,45%	16,22%	0,34%	0,00%
Camorim	248	0,58%	33,73	215	33	0	0	86,69%	13,31%	0,00%	0,00%
Gávea	236	0,55%	91,48	186	50	0	0	78,81%	21,19%	0,00%	0,00%
Jardim Botânico	223	0,52%	82,92	158	65	0	0	70,85%	29,15%	0,00%	0,00%
Humaitá	201	0,47%	190,61	151	50	0	0	75,12%	24,88%	0,00%	0,00%
Itanhangá	187	0,44%	14,16	111	75	1	0	59,36%	40,11%	0,53%	0,00%
Barra de Guaratiba	181	0,43%	19,16	135	45	1	0	74,59%	24,86%	0,55%	0,00%
Urca	172	0,40%	74,16	133	39	0	0	77,33%	22,67%	0,00%	0,00%
Vargem Pequena	169	0,40%	11,70	103	64	2	0	60,95%	37,87%	1,18%	0,00%
Taquara	166	0,39%	12,56	83	79	4	0	50,00%	47,59%	2,41%	0,00%
Joá	161	0,38%	95,28	141	20	0	0	87,58%	12,42%	0,00%	0,00%
Guaratiba	155	0,36%	1,17	128	25	2	0	82,58%	16,13%	1,29%	0,00%
Campo Grande	153	0,36%	1,46	124	27	2	0	81,05%	17,65%	1,31%	0,00%
Santo Cristo	150	0,35%	89,03	127	19	4	0	84,67%	12,67%	2,67%	0,00%
Vargem Grande	150	0,35%	3,80	118	32	0	0	78,67%	21,33%	0,00%	0,00%
Vila Isabel	147	0,35%	45,69	74	72	1	0	50,34%	48,98%	0,68%	0,00%
Freguesia (Jacarepaguá)	142	0,33%	13,74	97	44	1	0	68,31%	30,99%	0,70%	0,00%
Rio Comprido	141	0,33%	42,18	51	70	20	0	36,17%	49,65%	14,18%	0,00%
Maracanã	137	0,32%	82,16	68	59	10	0	49,64%	43,07%	7,30%	0,00%
São Cristóvão	126	0,30%	30,68	81	42	3	0	64,29%	33,33%	2,38%	0,00%
Praça da Bandeira	91	0,21%	126,40	50	36	4	1	54,95%	39,56%	4,40%	1,10%
Curicica	87	0,20%	26,05	63	24	0	0	72,41%	27,59%	0,00%	0,00%
Cosme Velho	87	0,20%	97,47	55	26	6	0	63,22%	29,89%	6,90%	0,00%
Estácio	83	0,19%	84,65	38	42	3	0	45,78%	50,60%	3,61%	0,00%
Engenho de Dentro	72	0,17%	18,36	44	28	0	0	61,11%	38,89%	0,00%	0,00%
Grajaú	71	0,17%	12,37	23	42	6	0	32,39%	59,15%	8,45%	0,00%
Pechincha	65	0,15%	22,96	39	26	0	0	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%
Anil	62	0,15%	17,71	42	20	0	0	67,74%	32,26%	0,00%	0,00%
Méier	62	0,15%	25,09	20	26	16	0	32,26%	41,94%	25,81%	0,00%
Paquetá	58	0,14%	34,00	44	14	0	0	75,86%	24,14%	0,00%	0,00%
Andaraí	55	0,13%	24,32	31	22	2	0	56,36%	40,00%	3,64%	0,00%

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Nota metodológica: Foram selecionados os 50 bairros com mais anúncios.

Figura 22 – Rio de Janeiro: tipos de anúncio por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.
Nota metodológica: Para a visualização, foram considerados apenas os bairros com mais de dez anúncios.

Antes de avançarmos na análise dos dados, investiguemos mais atentamente o que a antecipação de capital e a concentração de anúncios em um bairro revelam sobre os processos interescares de circulação do capital. Até aqui, entendemos que, ao anunciar uma acomodação no Airbnb, um proprietário antecipa capital (D) para a produção da hospedagem e então adiciona, direta ou indiretamente, novo valor a essa acomodação (M). Principalmente sob as formas de *imóvel inteiro* e *quarto privativo*, os meios de produção da hospedagem são antecipados sobretudo nas regiões sul, oeste e central na cidade, tendo o bairro de Copacabana como destaque tanto em números absolutos quanto relativos. Quando se pensa nas relações espaciais que a distribuição das acomodações turísticas no Rio de Janeiro expressa, observam-se pelo menos dois movimentos interconectados: em escala global, ocorre a penetração da plataforma do centro para periferia, isto é, de um país central para um país periférico; e em escala local, essa penetração se territorializa primeiramente em áreas mais bem preparadas para receber essa modernização, isto é, mais bem integradas aos circuitos globais de circulação do capital, como é o caso de Copacabana. Como Santos destaca:

Em cada período, o sistema procura impor modernizações características, operação que procede do centro para a periferia. Não se trata de uma operação ao acaso. Os espaços atingidos são aqueles que respondem, em um momento dado, às necessidades de crescimento ou de funcionamento do sistema, em relação ao seu centro. (Santos, 1985, p. 31)

Em outro momento, Santos lembra que a existência de geografias desiguais também define configurações “melhor preparadas para certas inovações do que outras” (Santos, 1985, p. 50), surgindo: (a) áreas onde as inovações são imediatamente aceitas e integradas; (b) áreas onde mudanças são necessárias para a integração ao sistema; e (c) áreas onde as formas existentes são relativamente opostas às inovações (Santos, 1985, p. 50). Seguindo o raciocínio de Santos, interpreta-se a densidade de anúncios menos como a concentração física de acomodações turísticas e mais como um indício do grau de integração de determinadas áreas da cidade com o sistema econômico global. Essa compreensão nos ajuda a entender de modo mais claro por que Copacabana reúne 30,94% do total de anúncios no Rio de Janeiro, especialmente quando recorreremos à análise da economia urbana a partir de seus dois circuitos. Nesse bairro, que funciona como uma subcentralidade da cidade (Abreu, 2006), o Airbnb usufrui de uma orientação turística historicamente estabelecida e que molda as principais interações entre os circuitos superior e in-

ferior na zona sul por meio, por exemplo, de eventos que intensificam as atividades econômicas, como é o caso da festa de Réveillon em Copacabana, que anualmente atrai visitantes do mundo inteiro para o Rio de Janeiro.

Entre os atores que tradicionalmente compõem o circuito superior em Copacabana e em seu entorno a partir do setor turístico, situam-se grandes hotéis e redes hoteleiras nacionais e internacionais, patrocinadores, empresas produtoras de eventos e o Estado. Já no circuito inferior, situam-se, por exemplo, os prestadores de serviços, vendedores ambulantes e, mais recentemente, também os anfitriões do Airbnb. Assim, em Copacabana, o Airbnb passa a se beneficiar de interações com circuitos consolidados e anteriores à plataformação, a partir de uma organização e de investimentos de capital já existentes e relativamente mais sofisticados do que em outras áreas da cidade. Essas especificidades locais garantem que a inserção de demandas externas à cidade sejam incorporadas mais facilmente às dinâmicas do bairro. Isso ocorre porque, em um contexto de unificação do capital comandada pelo centro, a produção e o consumo se mostram cada vez mais dependentes de dinâmicas definidas externamente. Como um desdobramento disso, também se observa o que Santos chama de *desculturização*, em que tradições e formas de relacionamento são “substituídas por novas formas de relações cuja raiz é estranha e cuja adaptação ao lugar tem um fundamento puramente mercantil” (Santos, 1978, p. 46). Soma-se a esse processo a possibilidade de explorar demandas já existentes a partir de desejos antigos e renovados, como o desejo de um turista em se hospedar especificamente em Copacabana, e não em outra área da cidade, nem mesmo no entorno do bairro.

Se existem, assim, áreas que se diferenciam segundo seus graus de integração ao circuito econômico global, a concentração de anúncios, em vez de manifestar espacialmente uma oposição entre tradicional e moderno, entre atrasado e avançado, ou mesmo entre o que é do interesse do capital e o que não é — dualismo já refutado por teóricos dedicados a entender o subdesenvolvimento —, sinaliza onde o capital já consegue se realizar plenamente e onde ele ainda tem encontrado barreiras. É com esse olhar que se propõe a análise da oferta de acomodações no Rio de Janeiro ao longo dos Capítulos 3 e 4. Como vimos, à semelhança de outras cidades do mundo, os anúncios do Airbnb tem se territorializado principalmente em bairros turísticos, como é o caso de Copacabana e de seu entorno, também incluindo bairros voltados a atividades culturais e à vida noturna, como é o caso da Lapa e de Santa Teresa. Vamos verificar agora como o Airbnb se territorializa nas favelas cariocas.

Em uma análise quantitativa a partir do cruzamento de dados do Airbnb com os limites das favelas do Rio de Janeiro³, constatou-se que existem 845 anúncios distribuídos entre 134 favelas, das 1072 registradas na cidade, o que corresponde a 1,98% do total de anúncios na cidade. Destaca-se que a análise quantitativa dos anúncios em favelas enfrenta limitações iniciais devido às características dos dados geoespaciais disponíveis no *website* do Airbnb, que comprometem sua precisão quando aplicados a áreas de pequena extensão, uma vez que as coordenadas geográficas informadas pelo Airbnb são aproximadas e podem apresentar uma imprecisão de até 150 metros em relação ao endereço original⁴. Essa dificuldade é ampliada pelo fato de algumas dessas favelas estarem situadas próximas a zonas de alta densidade de anúncios, como é o caso das favelas Morro do Cantagalo, Pavão-Pavãozinho, Babilônia e Chapéu Mangueira, situadas em Copacabana e Ipanema.

Atualmente, as favelas que apresentam a maior quantidade de anúncios são: Parque Chico Mendes, com 138 anúncios; Vidigal, com 130; Morro do Cantagalo, com 68; Pavão-Pavãozinho, com 65; Babilônia, com 53; Rocinha, com 36; Morro dos Cabritos, com 26; Vila Santo Amaro, 24; Chapéu Mangueira, com 19; e Ladeira dos Tabajaras, com 11 anúncios. Elas estão localizadas, em sua grande maioria, na zona sul do Rio de Janeiro⁵ (Figura 23). Em termos gerais, os dados mostram que o Airbnb tem expandido sua presença mesmo em áreas de propriedade indefinida, como grande parte das favelas cariocas. Nesse sentido, demonstra-se que para o Airbnb, pelo menos em um primeiro momento — o de penetração territorial —, pouco importa quem detém o monopólio da terra em nível local, desde que as moradias possam ser adicionadas como capital fixo e mercantilizadas como acomodações turísticas. Isso porque a penetração territorial se constitui como uma primeira etapa da expansão monopolista do Airbnb, seguida por um processo de expansão territorial que tende a tornar o processo de produção local cada vez mais complexo e organizado a partir das atividades de diferentes atores dos dois circuitos econômicos, como anfitriões profissionais, empresas gestoras, trabalhadores terceirizados e também atores envolvidos na produção habitacional.

³ *Shapefile* disponível no *website* do DATA.Rio e referente ao ano de 2019. Disponível em: <https://www.data.rio/data-sets/PCRJ::limite-favelas-2019/explore>

⁴ Mais informações em: <https://insideairbnb.com/data-assumptions/>

⁵ Cabe destacar que os dados foram agregados por favela, não por complexos — isto é, agrupamentos de favelas. Além disso, dadas as limitações apresentadas pela análise quantitativa, entende-se que um estudo mais aprofundado sobre a oferta de acomodações do Airbnb em favelas cariocas exige uma abordagem qualitativa, como a pesquisa etnográfica, capaz de caracterizar essa oferta a partir de suas especificidades locais e de captar nuances territoriais e sociais que dificilmente seriam apreendidas apenas por meio de dados quantitativos.

Figura 23 – Rio de Janeiro: anúncios do Airbnb em favelas

a. Distribuição de anúncios na favela Parque Chico Mendes e adjacências, no bairro Recreio dos Bandeirantes (26-05-2025)



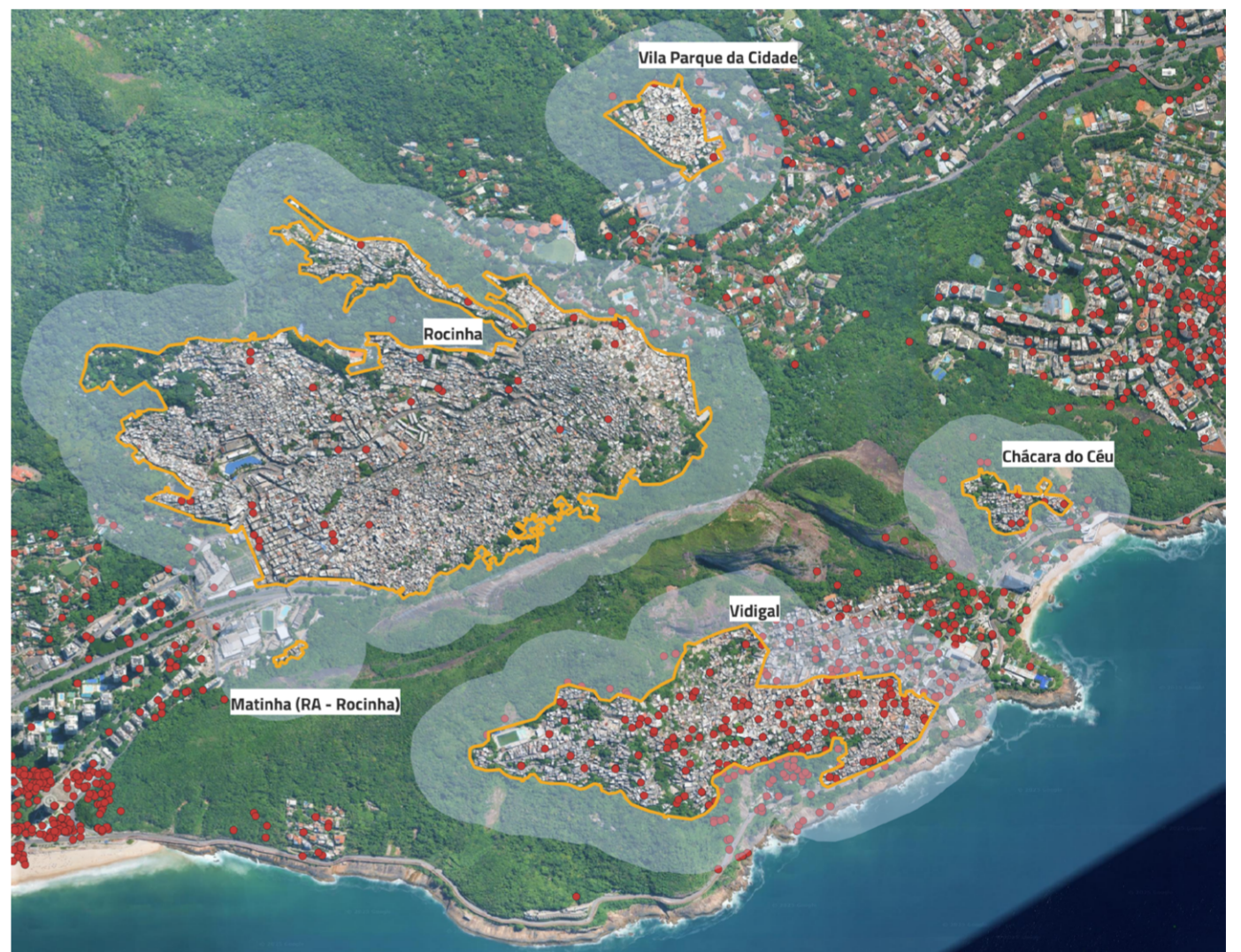
b. Distribuição de anúncios nas favelas Babilônia e Chapéu Mangueira, no bairro do Leme e na divisa com Botafogo e Urca (26-05-2025)



c. Distribuição de anúncios nas favelas Morro do Cantagalo e Pavão-Pavãozinho, entre os bairros de Copacabana, Ipanema e Lagoa (26-05-2025)



d. Distribuição de anúncios nas favelas Rocinha, Vidigal e adjacências, entre os bairros Leblon e São Conrado (26-05-2025)



e. Distribuição de anúncios nas favelas Morro dos Cabritos, Ladeira dos Tabajaras e adjacências, entre os bairros de Copacabana e Lagoa (26-05-2025)



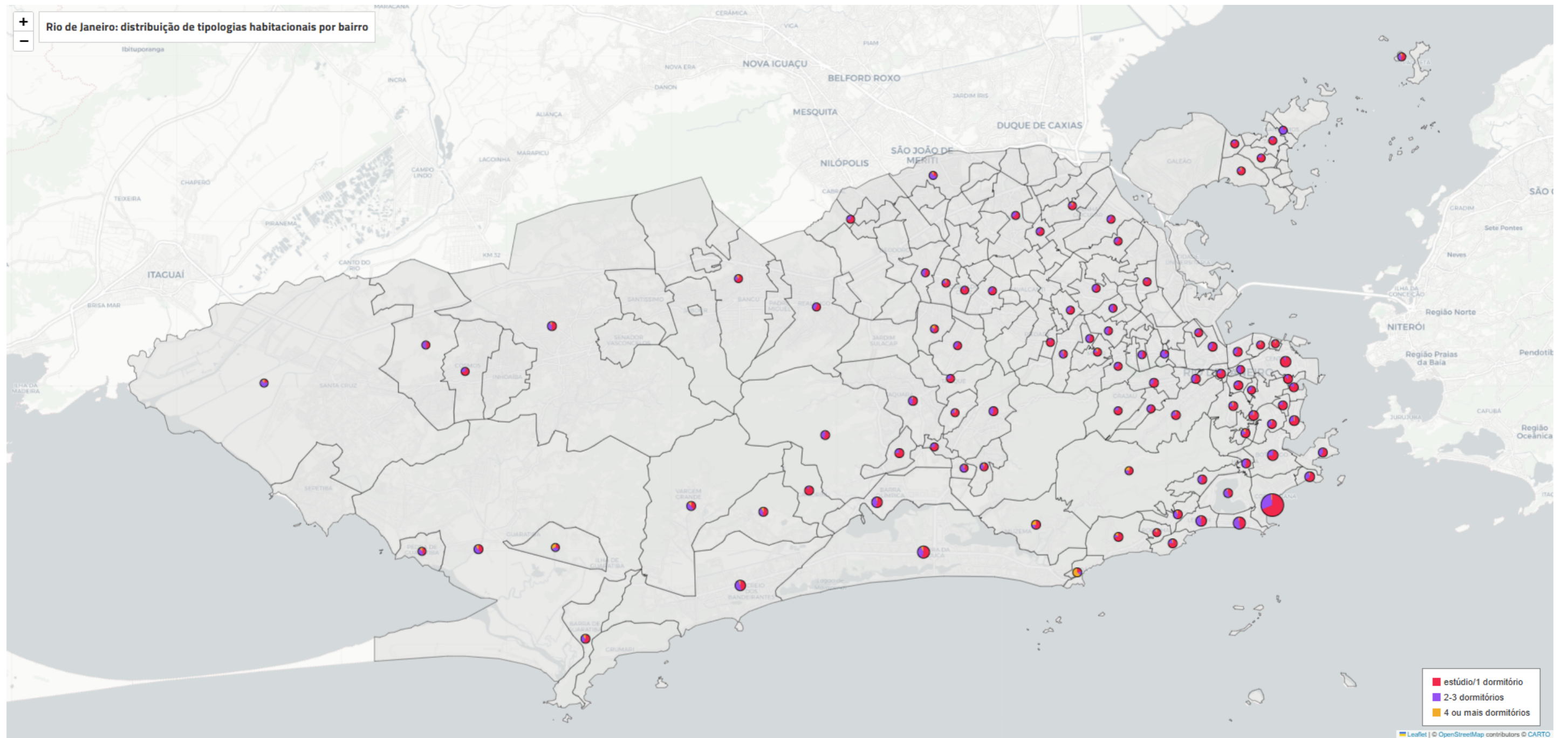
Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.
Nota metodológica: A área envoltória tem uma largura de 150 metros.

Além disso, como demonstram os dados e os mapas, a penetração do Airbnb em favelas é orientada especialmente pela proximidade com áreas já inseridas no circuito turístico. Nesse processo, o Airbnb atua como vetor de turistificação, subordinando esses territórios a demandas externas e integrando-os à economia global à medida que sua penetração territorial avança e que o capital se realiza por meio da criação ou do estímulo a uma demanda efetiva de consumo. Nos casos em que já há integração ao circuito turístico, como no Vidigal, observa-se a presença de condições facilitadoras para essa penetração. Nesse sentido, a tendência é que a penetração territorial do Airbnb se intensifique nas favelas onde já existe a oferta de acomodações e que se amplie para outras favelas, acompanhando as tendências gerais de expansão das atividades do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro. Por fim, essa dinâmica tende a acirrar conflitos de posse, à medida que esses territórios são incorporados à circulação global do capital e convertidos em fontes de renda fundiária ampliada.

Após a análise do Airbnb em favelas cariocas, a oferta dos anúncios também foi examinada a partir das tipologias habitacionais anunciadas na plataforma, com o objetivo de identificar as principais tipologias exploradas pelo mercado de aluguel temporário local, de modo a indicar qual tipo de imóvel tem sido antecipado pelos proprietários. Para isso, foram definidas três categorias⁶ de análise do conjunto de imóveis inteiros: (1) estúdios ou imóveis de 1 dormitório; (2) imóveis de 2 e 3 dormitórios; (3) imóveis de 4 dormitórios ou mais. Em termos gerais, 56,37% da oferta das acomodações turísticas na cidade é composta por estúdios e imóveis de 1 dormitório, 39,82% por imóveis de 2 ou 3 dormitórios e 3,81% por imóveis com 4 dormitórios ou mais. Os bairros com maior número de anúncios — considerando a soma das três categorias — apresentam uma composição tipológica relativamente diversa (Figura 24; Tabela 4), que em geral se divide entre as categorias 1 e 2.

⁶ Utilizou-se o atributo *bedrooms*. Especificamente no caso dos estúdios, foram considerados os imóveis com *bedrooms* igual a zero, tendo sido desconsiderados os anúncios com valores nulos.

Figura 24 – Rio de Janeiro: distribuição de tipologias habitacionais por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Nota metodológica: Para a visualização, foram considerados apenas os bairros com mais de dez anúncios, com base na soma das três categorias.

Tabela 4 – Rio de Janeiro: distribuição de tipologias habitacionais por bairro

Bairro	Soma de anúncios das três categorias*	Número de anúncios por tipologia habitacional			Porcentagem de anúncios por tipologia habitacional		
		Estúdio ou 1 dormitório	2 ou 3 dormitórios	4 dormitórios ou mais	Estúdio ou 1 dormitório	2 ou 3 dormitórios	4 dormitórios ou mais
Copacabana	11120	7143	3720	257	64,24%	33,45%	2,31%
Ipanema	3185	1340	1733	112	42,07%	54,41%	3,52%
Barra da Tijuca	3043	1481	1322	240	48,67%	43,44%	7,89%
Recreio dos Bandeirantes	1778	702	967	109	39,48%	54,39%	6,13%
Leblon	1722	817	865	40	47,44%	50,23%	2,32%
Centro	1535	1415	117	3	92,18%	7,62%	0,20%
Barra Olímpica	1476	622	841	13	42,14%	56,98%	0,88%
Botafogo	1360	872	473	15	64,12%	34,78%	1,10%
Santa Teresa	826	565	233	28	68,40%	28,21%	3,39%
Flamengo	772	504	260	8	65,28%	33,68%	1,04%
Leme	690	380	298	12	55,07%	43,19%	1,74%
Jacarepaguá	590	292	288	10	49,49%	48,81%	1,69%
Laranjeiras	396	190	191	15	47,98%	48,23%	3,79%
Lapa	343	295	46	2	86,01%	13,41%	0,58%
Catete	332	244	84	4	73,49%	25,30%	1,20%
Glória	285	219	61	5	76,84%	21,40%	1,75%
Lagoa	247	90	140	17	36,44%	56,68%	6,88%
Camorim	212	183	28	1	86,32%	13,21%	0,47%
São Conrado	201	81	54	66	40,30%	26,87%	32,84%
Vidigal	197	120	67	10	60,91%	34,01%	5,08%
Gávea	186	77	92	17	41,40%	49,46%	9,14%
Tijuca	175	74	97	4	42,29%	55,43%	2,29%
Jardim Botânico	157	68	81	8	43,31%	51,59%	5,10%
Humaitá	151	63	86	2	41,72%	56,95%	1,32%
Joá	140	22	20	98	15,71%	14,29%	70,00%
Barra de Guaratiba	135	72	55	8	53,33%	40,74%	5,93%
Urca	133	67	64	2	50,38%	48,12%	1,50%
Guaratiba	127	40	69	18	31,50%	54,33%	14,17%
Santo Cristo	127	78	49	0	61,42%	38,58%	0,00%
Campo Grande	123	52	62	9	42,28%	50,41%	7,32%
Vargem Grande	118	39	62	17	33,05%	52,54%	14,41%
Itanhangá	110	37	28	45	33,64%	25,45%	40,91%
Vargem Pequena	103	29	61	13	28,16%	59,22%	12,62%
Freguesia (Jacarepaguá)	97	37	59	1	38,14%	60,82%	1,03%
Taquara	83	24	54	5	28,92%	65,06%	6,02%
São Cristóvão	81	37	44	0	45,68%	54,32%	0,00%
Vila Isabel	74	30	43	1	40,54%	58,11%	1,35%
Maracanã	68	21	46	1	30,88%	67,65%	1,47%
Curicica	63	43	19	1	68,25%	30,16%	1,59%
Cosme Velho	55	27	20	8	49,09%	36,36%	14,55%
Rio Comprido	51	18	26	7	35,29%	50,98%	13,73%
Praça da Bandeira	50	32	18	0	64,00%	36,00%	0,00%
Paquetá	43	19	21	3	44,19%	48,84%	6,98%
Engenho de Dentro	44	18	25	1	40,91%	56,82%	2,27%
Anil	42	21	18	3	50,00%	42,86%	7,14%
Pechincha	39	23	15	1	58,97%	38,46%	2,56%
Estácio	38	20	18	0	52,63%	47,37%	0,00%
Alto da Boa Vista	32	14	7	11	43,75%	21,88%	34,38%
Jardim Guanabara	32	20	9	3	62,50%	28,13%	9,38%
Santa Cruz	32	5	24	3	15,63%	75,00%	9,38%

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

*Nota: Nem sempre a soma das três categorias coincide com o total de anúncios de imóveis inteiros, pois há casos em que o número de *bedrooms* é nulo.

Em Copacabana, a oferta é formada majoritariamente por estúdios e imóveis de 1 dormitório (64,24%), seguidos por imóveis de 2 e 3 dormitórios (33,45%). Já em Ipanema, a maioria da oferta é composta por imóveis de 2 e 3 dormitórios (54,4%), seguidos por 42,07% de estúdios e imóveis de 1 dormitório. Na Barra da Tijuca, a distribuição é mais equilibrada: 48,67% de estúdios e imóveis de 1 dormitório e 43,44% de imóveis de 2 e 3 dormitórios, além de uma parcela mais expressiva de imóveis com 4 ou mais dormitórios (7,89%). O mesmo ocorre no Leblon, com 50,23% de imóveis de 2 e 3 dormitórios e 47,44% de estúdios e imóveis de 1 dormitório. No Recreio dos Bandeirantes, mais da metade dos anúncios (54,39%) é composta por imóveis de 2 e 3 dormitórios, seguidos por 39,48% de estúdios e imóveis de 1 dormitório e 6,13% de imóveis de 4 dormitórios ou mais. Bairros centrais e do início da zona sul apresentam parcelas elevadas da primeira categoria: 92,18% da oferta do Centro é de estúdios e de imóveis de 1 dormitório; na Lapa, a oferta é de 86,01%; no Catete, de 73,49%; na Glória, de 76,84%. Uma parcela elevada (86,32%) também é identificada no Camorim, na zona oeste. Em relação aos imóveis com 4 dormitórios ou mais, bairros como o Joá, com 70% da oferta, e o Itanhangá, com 40,91%, se destacam nesse categoria.

A distribuição das tipologias habitacionais no Airbnb acompanha o estoque habitacional historicamente constituído no Rio de Janeiro. Nesse sentido, identificam-se pelo menos três dinâmicas distintas na composição do estoque habitacional utilizado pelo Airbnb:

- Em Copacabana e arredores, as acomodações ofertadas se desdobram da verticalização iniciada nos anos 1940, que estabeleceu um *boom* imobiliário local e que consolidou o bairro como um subcentro da cidade. Ou seja, trata-se de um estoque antigo e consolidado, que, especificamente em Copacabana, é marcado pela significativa presença de quitinetes como tipologia habitacional e acompanhado de uma alta densidade populacional estabelecida ao longo do século XX (Abreu, 2006).
- Na Barra da Tijuca e arredores, o estoque é mais recente — o plano de urbanização do bairro foi iniciado em 1969 e se inspirou em modelos de cidades norte-americanas — e ainda está em formação, especialmente em seu entorno e através do estímulo ao turismo e à realização de eventos, sendo os Jogos Olímpicos de 2016 um exemplo emblemático disso, do qual se originou em 2024 o bairro Barra Olímpica. Esse megaevento acelerou a produção habitacional e impulsionou a valorização imobiliária em

bairros da zona oeste, os quais vêm sendo progressivamente integrados ao mercado de aluguel temporário.

- Nos bairros centrais, o estoque habitacional é constituído por edificações de diferentes períodos históricos, reflexo do próprio processo de formação da região, marcado pela sobreposição de diferentes planos urbanísticos. Atualmente, esse estoque é ampliado e modificado a partir de projetos de revitalização como o *Porto Maravilha* (Lei Complementar nº 101/2009) — recentemente expandido para o bairro de São Cristóvão (Lei Complementar nº 267/2023) — e o *Reviver Centro* (Lei Complementar nº 229/2021).

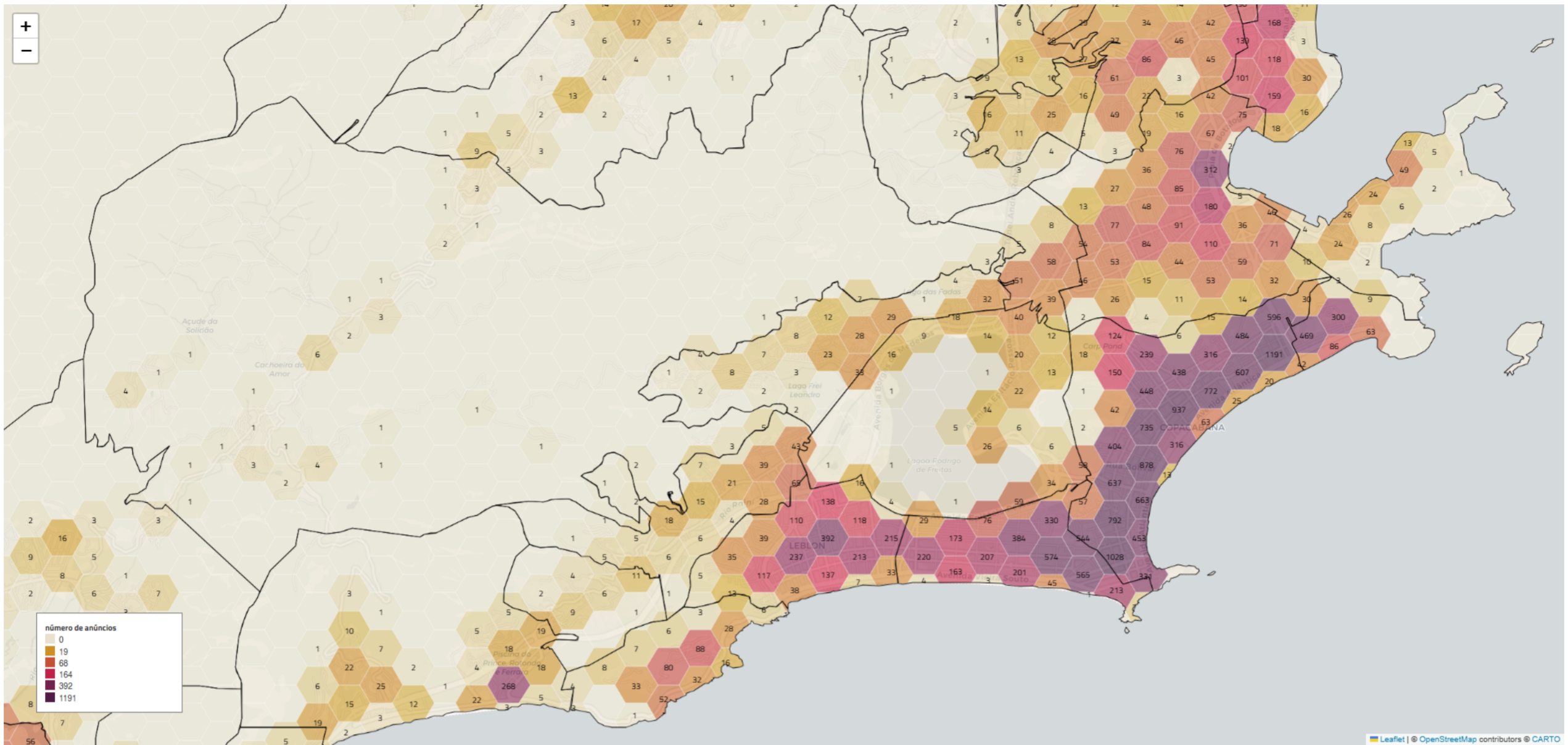
Viabilizados por essas iniciativas, os empreendimentos imobiliários lançados ou em construção na região central do Rio de Janeiro têm adotado como estratégia de divulgação a possibilidade de conversão das unidades em acomodações turísticas voltadas para plataformas digitais, incluindo também o *retrofit* de imóveis (Stroher; Canan; Santoro, 2024). Com isso, esses empreendimentos passam a compor o estoque de acomodações disponível para as principais plataformas que atuam na região (Manduca, 2025), de modo a estabelecer coalizões e também conflitos no processo de reconfiguração do centro da cidade (Stroher *et al.*, 2025). Apesar de os projetos governamentais implementados na região central se apoiarem em um discurso de ampliação do acesso à moradia, o que se observa é que eles são voltados a uma parcela restrita da população, priorizam a produção de estúdios como principal tipologia habitacional e estimulam a mercantilização da habitação (Coelho; Ribeiro, 2025). Diante disso, conclui-se que o mercado de aluguel temporário do Rio de Janeiro combina a utilização do estoque habitacional existente com a expansão das *casas-investimento* em produção.

Por fim, como última etapa analítica, investigou-se a distribuição de anúncios no interior dos bairros (Figura 25), a partir da qual foi possível identificar ao menos cinco padrões espaciais principais, que evidenciam os diferentes graus de penetração territorial do Airbnb no Rio de Janeiro:

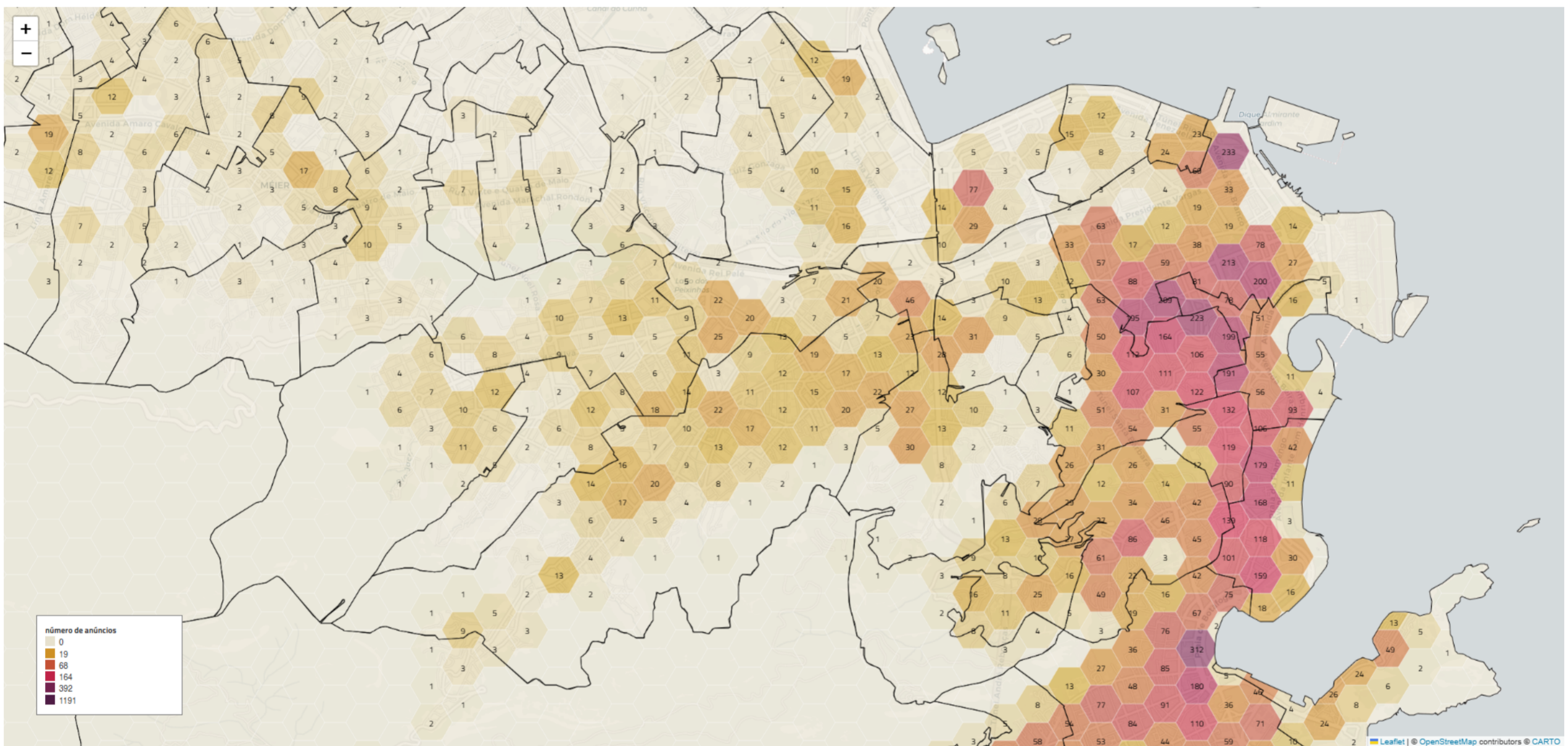
Figura 25 – Rio de Janeiro: distribuição de anúncios no interior dos bairros



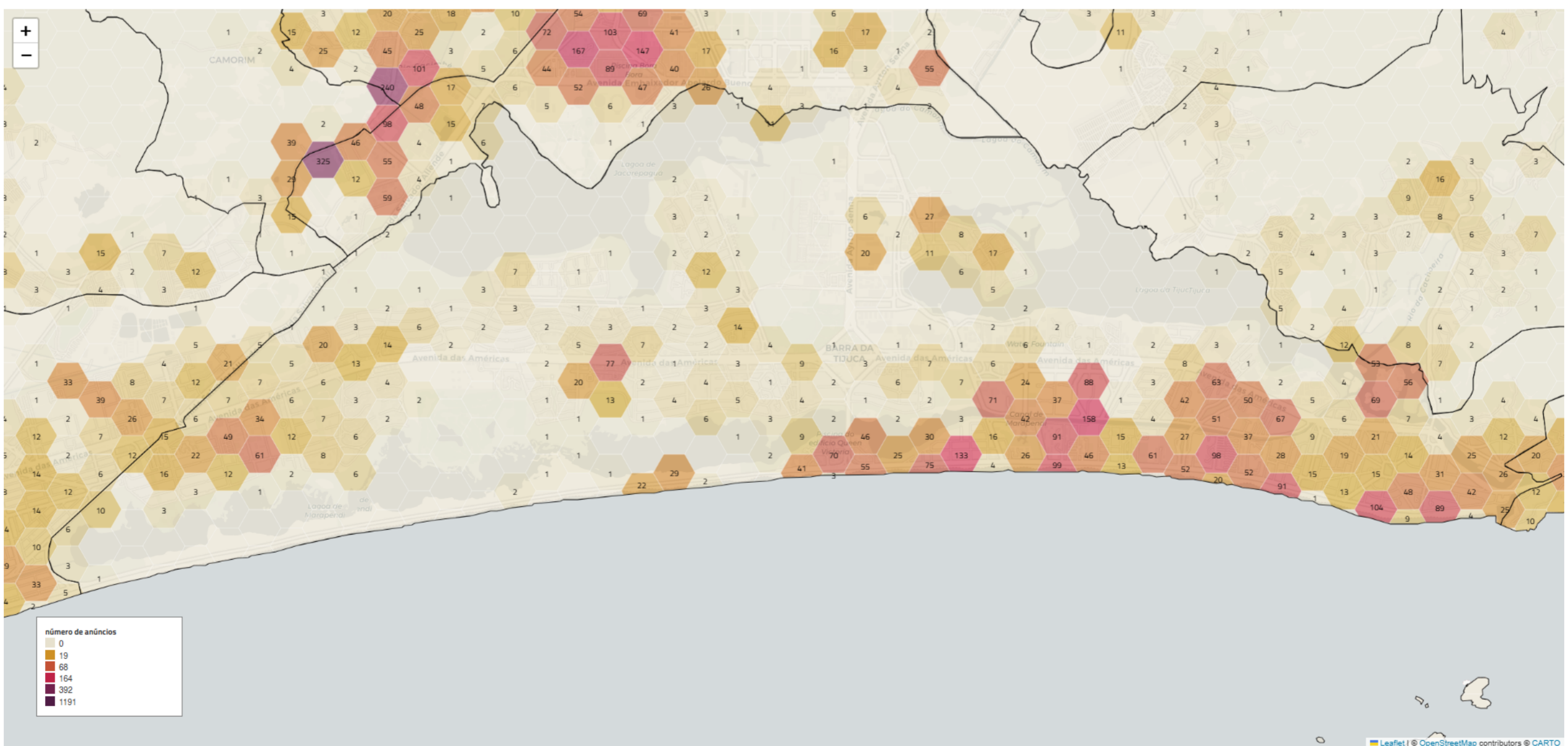
a. Distribuição de anúncios em Copacabana e em bairros adjacentes (26-05-2025)



b. Distribuição de anúncios na região central e em bairros da zona norte (26-05-2025)

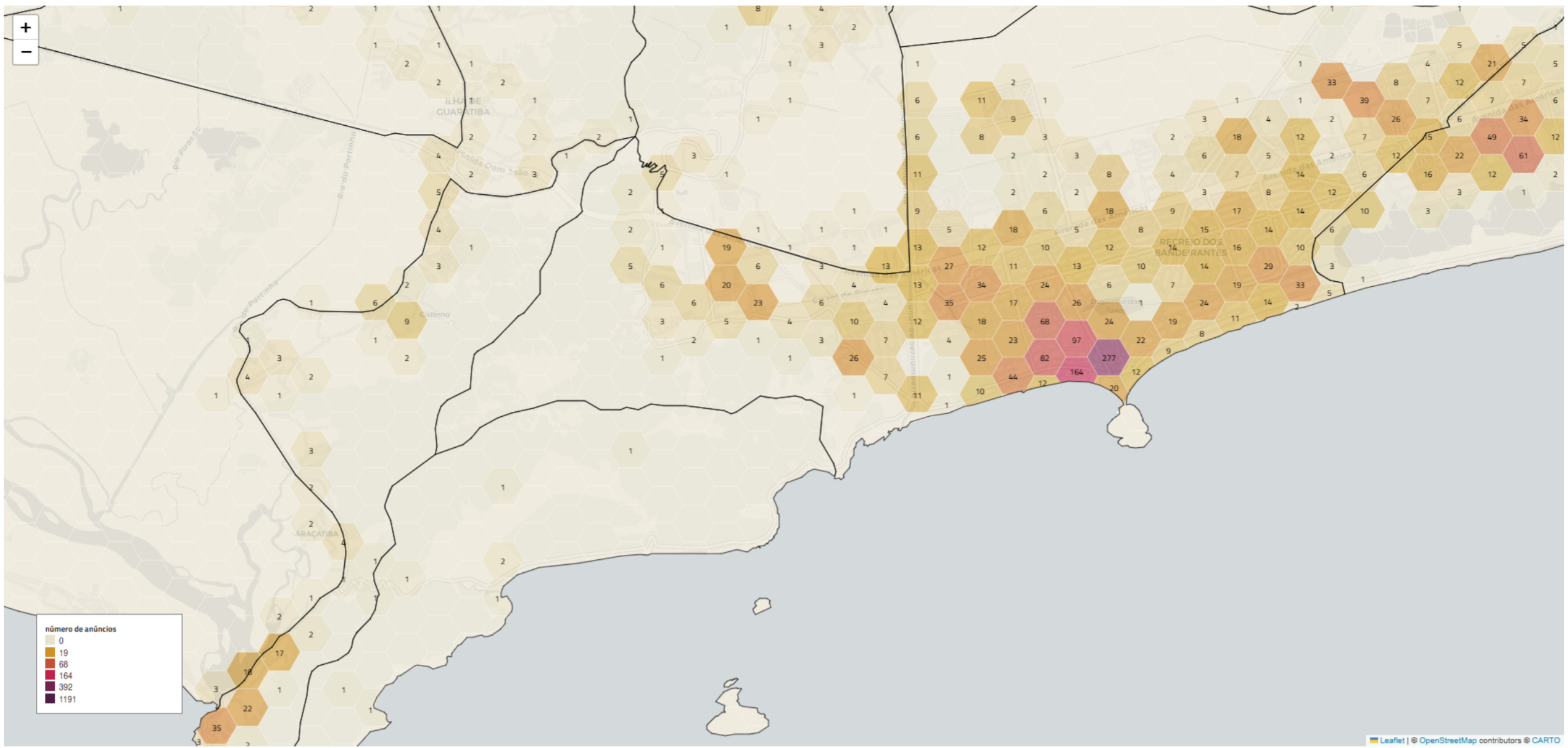


c. Distribuição de anúncios na Barra da Tijuca (26-05-2025)

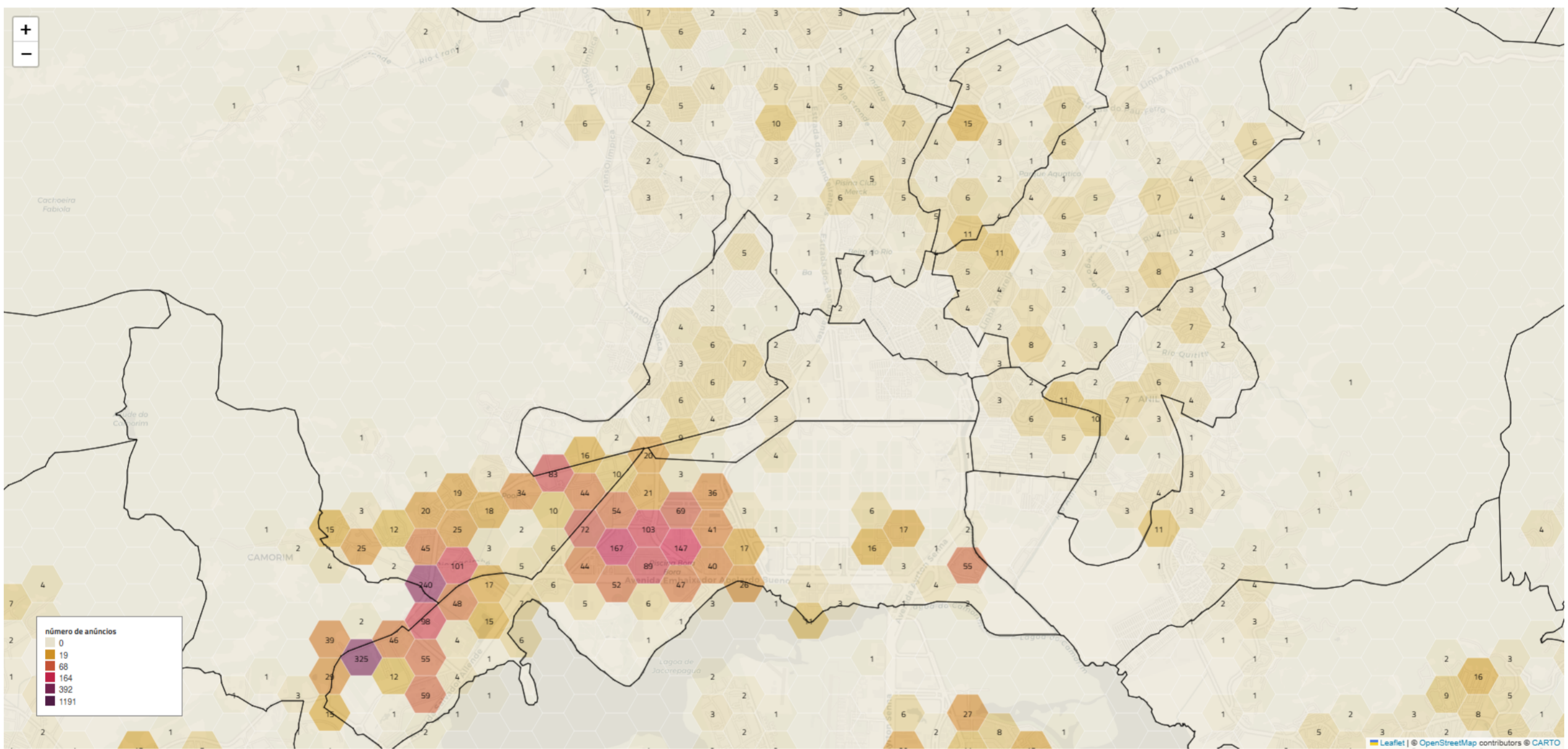


Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

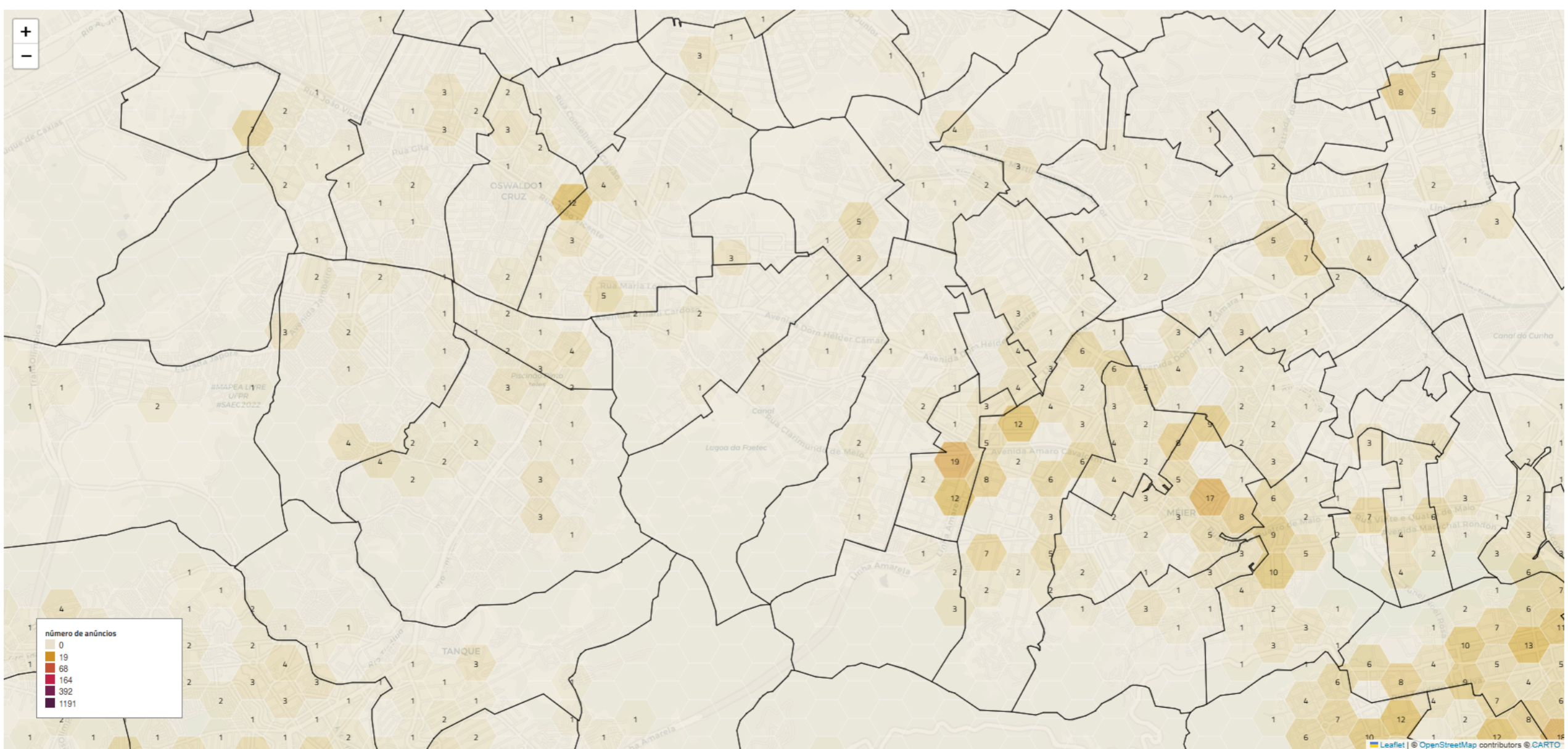
d. Distribuição de anúncios no Recreio dos Bandeirantes e em bairros adjacentes (26-05-2025)



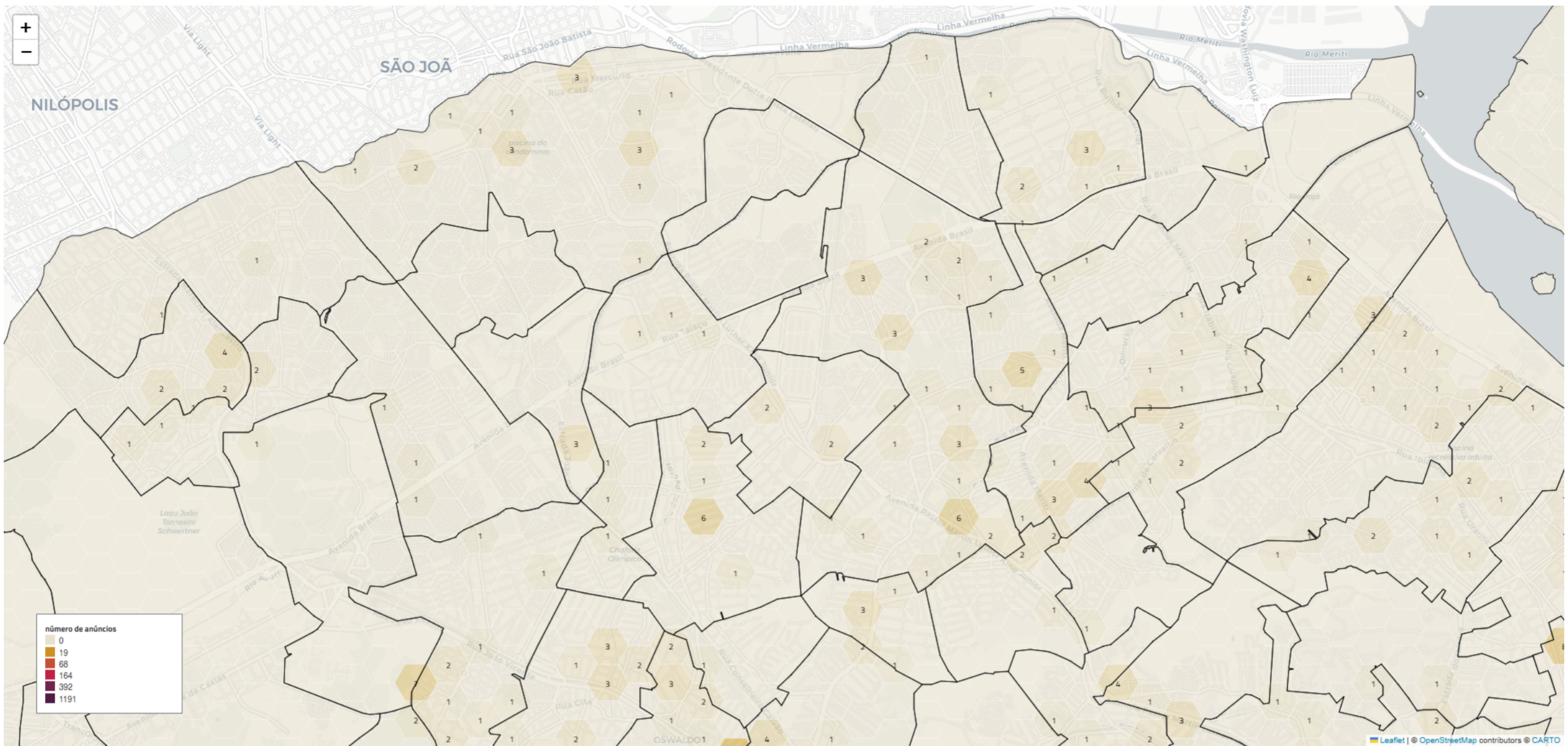
e. Distribuição de anúncios na Barra Olímpica e em bairros adjacentes (26-05-2025)



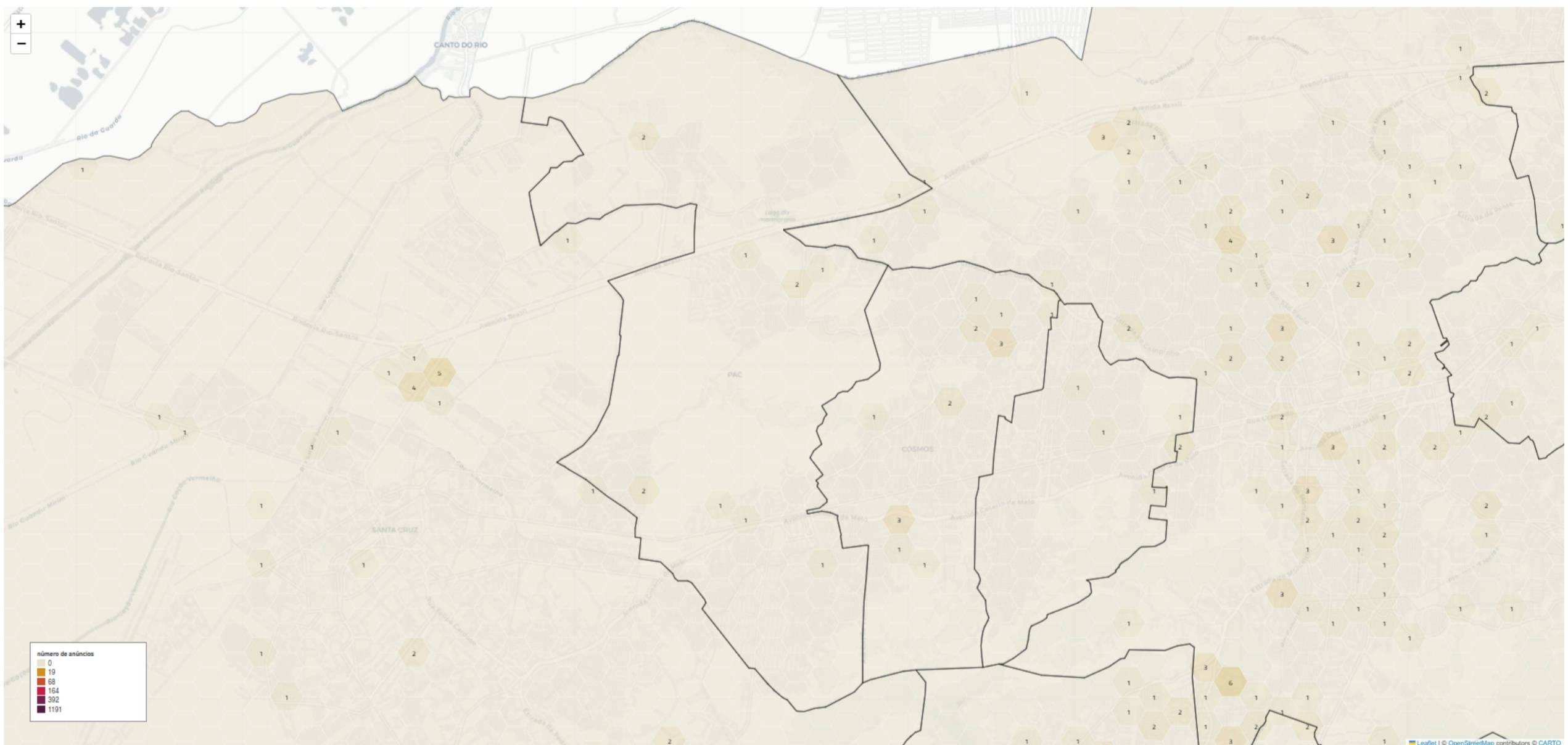
f. Distribuição de anúncios em bairros da zona norte (26-05-2025)



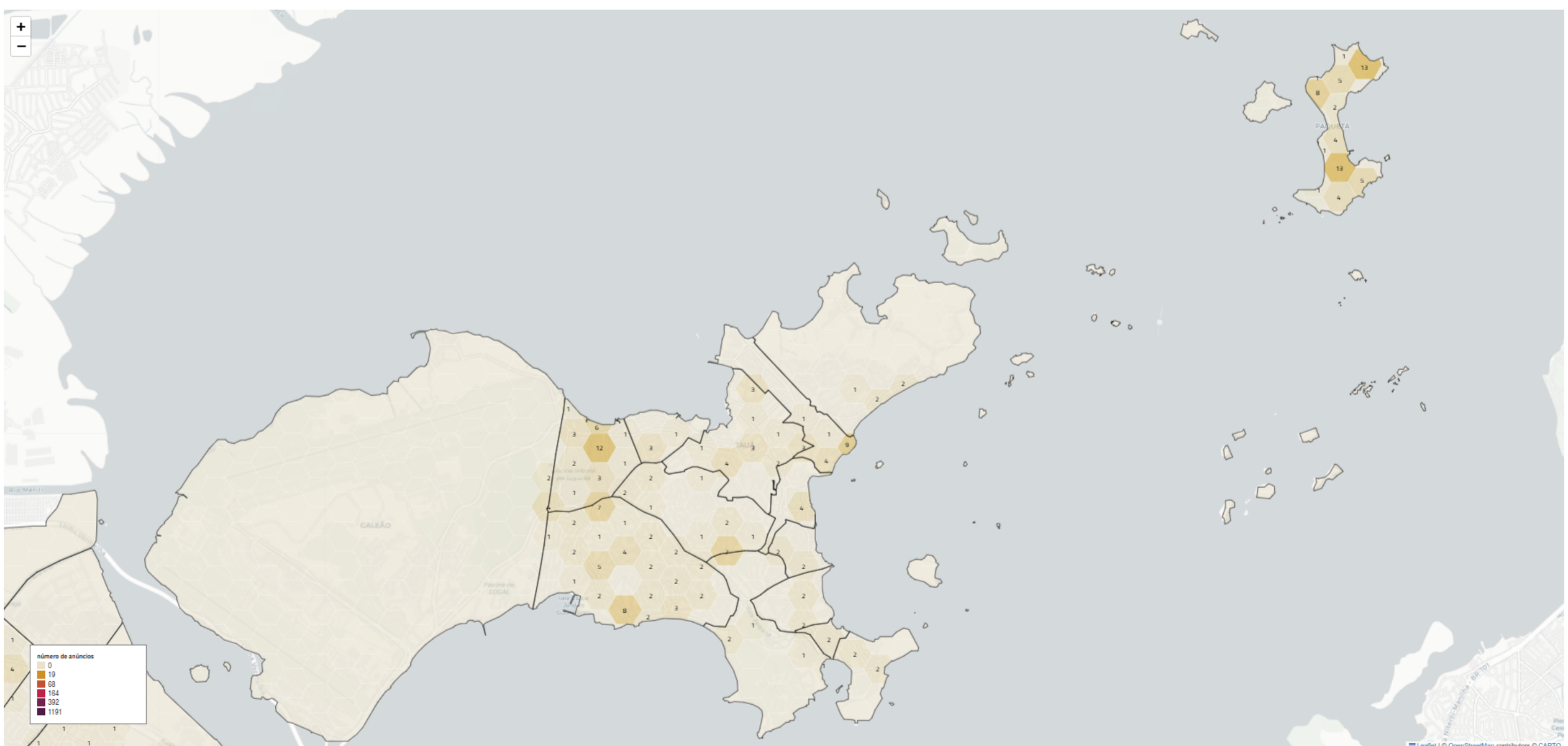
g. Distribuição de anúncios em bairros da zona norte (26-05-2025)



h. Distribuição de anúncios em bairros da zona oeste (26-05-2025)



i. Distribuição de anúncios na Ilha do Governador e em Paquetá (26-05-2025)



1. *Faixas de concentração elevada*, representadas em tons de roxo. A maior faixa de concentração de anúncios na cidade abrange praticamente toda a extensão do bairro de Copacabana (Figura 25a), bairro que também apresenta o hexágono com maior ocorrência de anúncios em toda a cidade: com 1191 anúncios nas proximidades da Praça do Lido. Os hexágonos seguem com números elevados de anúncios em toda a extensão da Avenida Nossa Senhora de Copacabana, chegando a 1028 anúncios nas proximidades da Pedra do Arpoador, entre Copacabana e Ipanema. A alta concentração de anúncios gradualmente se dilui em direção a Ipanema e ao Leblon. *As faixas de concentração elevada indicam onde a penetração territorial do Airbnb ocorre de maneira facilitada e se beneficia de uma integração preexistente à economia global.*
2. *Áreas de concentração local*, representadas por hexágonos roxos ou arroxeados isolados e que se destacam não apenas pelo número elevado de anúncios em um ou poucos hexágonos, mas também pela diferença em relação à distribuição de anúncios em seu entorno. Observam-se exemplos desse padrão em: São Conrado, nas proximidades do Morro Dois Irmãos, com um hexágono de 268 anúncios, em contraste com hexágonos vizinhos de no máximo 22 (Figura 25a); Botafogo, próximo à Praia de Botafogo, com um hexágono de 312 anúncios, acompanhado de outros de até 180 (Figura 25a); entre a Barra Olímpica, Camorim e Jacarepaguá, com hexágonos de 325 e 240 anúncios, cercados por outros de até 101 (Figura 25e); Recreio dos Bandeirantes, próximo à Pedra do Pontal, com um hexágono de 277 anúncios e vizinhos de até 164 (Figura 25d); e no Centro, nas imediações do Museu do Amanhã, com um hexágono de 233 anúncios, acompanhado de hexágonos de até 60 (Figura 25b). Essas áreas evidenciam pontos da cidade onde a penetração territorial do Airbnb se intensifica de forma localizada, indicando estoques explorados em escala mais restrita e ajudando a identificar possíveis relações com fatores indutores do aluguel temporário, como a proximidade de pontos turísticos. Em alguns casos, essas áreas também sinalizam a atuação de empresas em nível local e ajudam na identificação dos chamados edifícios *multifamily* — edifícios multifamiliares geridos por uma única empresa e voltados para o aluguel em larga escala. *Assim, áreas de concentração local indicam locais que atualmente apresentam um maior potencial de acumulação, servindo como potenciais núcleos de expansão, assim como onde tende a ocorrer uma maior organização da produção e do consumo.*

3. *Faixas intermediárias ou de transição*, representadas por tons arroxeados e rosados, que abrangem tanto áreas de Ipanema e do Leblon — influenciadas pela proximidade com Copacabana — quanto a região central da cidade, incluindo o início da zona sul. Destaca-se o trecho entre o Cateete e o Centro, que engloba partes da Lapa, de Santa Teresa e da Glória (Figura 25b). Também se notam tendências similares na Barra Olímpica. De forma geral, esse padrão de distribuição reúne um volume expressivo de anúncios, embora com densidade inferior à observada nos bairros de maior concentração, também configurando-se como área de potencial expansão da oferta de acomodações. *Faixas intermediárias ou de transição indicam áreas onde são necessários estímulos para a realização do capital e para a acumulação ampliada, o que tende a acontecer por meio da combinação da produção habitacional, de investimentos em melhorias urbanas e da ampliação da demanda efetiva de consumo.*
4. *Faixas de concentração baixa e contínua*, representadas por hexágonos em tons de amarelo e laranja, onde o número de anúncios é consideravelmente inferior ao registrado em áreas de maior concentração, mas cuja distribuição se estende por diferentes partes da cidade. Essas faixas se destacam não pela quantidade de anúncios em cada hexágono isolado, mas pela presença de múltiplos hexágonos distribuídos ao longo da cidade, muitas vezes de maneira contígua às faixas de concentração elevada e intermediária anteriormente descritas. *Faixas de concentração baixa e contínua são identificadas em bairros como Tijuca, Maracanã, Vila Isabel e Recreio dos Bandeirantes. Faixas de concentração baixa e contínua demonstram a difusão do Airbnb ao longo do território, mesmo em áreas onde a realização do capital não ocorre de modo acelerado e onde as atividades de aluguel temporário, de modo geral, ainda não foram profissionalizadas.*
5. *Anúncios dispersos pela cidade*, presentes em bairros onde não se nota uma elevada oferta de anúncios do Airbnb. São exemplos desse padrão de distribuição a maioria dos bairros da zona norte e parte dos bairros da zona oeste, em geral bairros populares e mais distantes dos pontos turísticos, com baixa demanda efetiva de consumo. *Os anúncios dispersos indicam os primeiros movimentos de expansão do Airbnb para áreas onde a penetração territorial se mostra residual. As dinâmicas dessas áreas, por sua vez, podem ser alteradas conforme novos estímulos ao turismo são realizados na cidade.*

Neste tópico, nos dedicamos à análise da oferta de acomodações turísticas do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, entendendo esta como uma expressão da penetração territorial do Airbnb na periferia do capitalismo a partir do capital antecipado por proprietários locais. Como desenvolvido no Capítulo 1, essa antecipação viabiliza a expansão monopolista do Airbnb em diferentes cidades do mundo, consolidando uma rede global de acomodações turísticas. Como apresentado neste tópico, no caso do Rio de Janeiro, o capital fixo antecipado é predominantemente caracterizado por imóveis inteiros distribuídos em diferentes áreas da cidade, mas principalmente em bairros da zona sul, da zona oeste e da região central, acompanhando o circuito turístico tradicional do Rio de Janeiro. Além disso, a oferta se mostra presente em favelas cariocas, demonstrando a penetração territorial do Airbnb mesmo onde o monopólio da terra é indefinido e indicando que essa penetração é facilitada por fatores preexistentes, como a integração prévia desses territórios ao turismo.

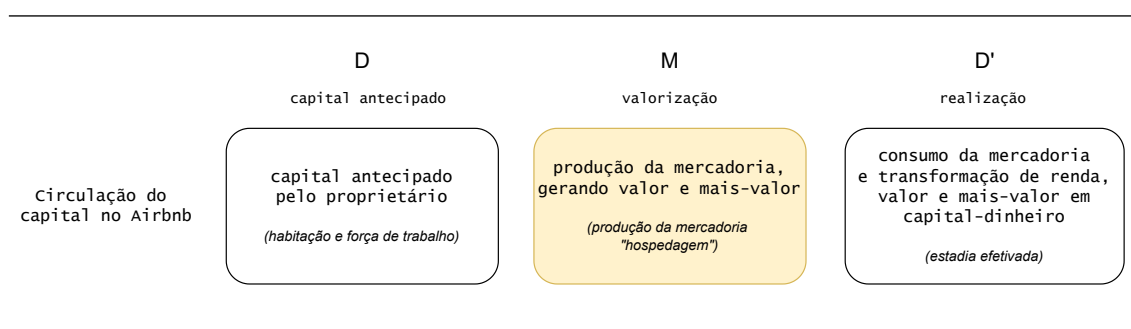
A oferta de acomodações tem abarcado o estoque habitacional existente — notadamente estúdios e imóveis de 1 dormitório, mas também com uma expressiva parcela de imóveis de 2 e 3 dormitórios —, ao mesmo tempo que incorpora a produção habitacional em curso na cidade, especialmente na região central. Tais dinâmicas acompanham a progressiva vinculação do aluguel temporário ao mercado imobiliário local, que atualmente orienta a produção da mercadoria *habitação*, sob a publicidade da *casa-investimento*, para atender à produção da mercadoria *hospedagem*. Observa-se que os padrões de distribuição espacial do Airbnb revelam os atuais graus de penetração territorial da plataforma na cidade do Rio de Janeiro, de modo a sinalizar os graus de integração e subordinação da economia local à economia global. Nesse sentido, a penetração territorial do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro reflete o processo de aprofundamento da dependência econômica de cidades da periferia do capitalismo a partir da plataformização. Por fim, entende-se que esse processo tende a se acentuar conforme as barreiras de realização do capital sejam progressivamente superadas.

Depois de caracterizada a oferta de acomodações antecipadas pelos proprietários locais, analisamos na sequência como a produção da hospedagem tem sido organizada na cidade do Rio de Janeiro através da formação de redes de anfitriões, coanfitriões e anúncios.

3.2. Organizar a produção: redes de anfitriões, coanfitriões e anúncios

Uma vez antecipado o capital pelo proprietário através de um dos meios de produção — a habitação, que então se configura como capital fixo —, a produção da mercadoria *hospedagem* passa a depender da disponibilidade da força de trabalho para atender à demanda do hóspede. Quando há a demanda — isto é, quando uma reserva é realizada pelo hóspede —, a mercadoria é produzida, de modo a seguir o modelo *just in time*, baseado na produção sob demanda. É na etapa de produção da mercadoria (M) que ocorre a produção de valor e mais-valor a partir do trabalho de anfitriões, coanfitriões e demais trabalhadores envolvidos no processo (Figura 26). Com base nessa etapa, e tendo em perspectiva os processos interdependentes que constituem a circulação do capital no Airbnb, este tópico dedica-se à compreensão das redes integradas por anfitriões, coanfitriões e anúncios dessa plataforma na cidade do Rio de Janeiro. Entende-se que essas redes revelam o modo como a etapa de produção da mercadoria (M) tem sido organizada pela plataforma a partir dos dois circuitos econômicos da cidade, por meio de seus atores essenciais e adicionais, e representam em menor escala dinâmicas que são comuns à rede global de anfitriões, coanfitriões e anúncios do Airbnb.

Figura 26 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa M



Fonte: Elaboração própria.

Nessa etapa, consideram-se como *formas* em evidência os anfitriões e coanfitriões, que exercem a *função* de organizar, em escala local, a produção da mercadoria. A partir deles, é possível compreender processos como a intensificação ou a redução do uso do Airbnb como fonte de trabalho e renda, bem como a consolidação de redes produtivas cada vez mais complexas, que atuam como uma *estrutura*

territorializada por meio das acomodações turísticas. Como defendido por Santos (1978), tais categorias são adotadas como recursos para entender a dialética do sistema capitalista em diferentes escalas espaciais. Assim, ainda que neste tópico a ênfase seja em aspectos locais, entende-se que as conexões identificadas no Rio de Janeiro compõem uma rede mais ampla, que projeta no território a penetração da economia global em atividades locais, variando de um local para outro. Essa rede global é resultado, por sua vez, da própria unificação do capital em escala global, processo estudado por Santos ainda na década de 1970 e que, com a plataforma, se intensifica. Não por acaso, cidades do mundo todo, mesmo com suas especificidades, compartilham semelhanças no modo como são afetadas pelas atividades do Airbnb. Entender essas semelhanças se torna mais fácil quando as conexões internas e interescares se tornam mais evidentes. O espaço, nesse sentido, se mostra como uma evidência desse processo.

Antes de identificar algumas dessas conexões em escala local, buscou-se, em primeiro lugar, dimensionar o trabalho envolvido na produção da hospedagem. Afinal, quantos anfitriões e coanfitriões estão disponíveis no Airbnb para a produção sob demanda? Para isso, calculou-se a quantidade de anfitriões (Figura 27) e coanfitriões (Figura 28) com anúncios no Rio de Janeiro, identificando sua evolução ao longo do tempo. Considerando as coletas do Inside Airbnb⁷, em setembro de 2015 havia 9.456 anfitriões com anúncios cadastrados na plataforma para a cidade do Rio de Janeiro. Atualmente, de acordo com a coleta de maio de 2025, há 25.016 anfitriões na cidade, o que representa um aumento de 164,6% desde 2015. Como demonstram os dados, esse aumento não foi constante: ao contrário, apresentou oscilações que acompanham fatores variados. Isso pode ser observado, por exemplo, através do aumento acentuado na quantidade de anfitriões entre junho e agosto de 2016 — de 14.688 para 27.965 anfitriões —, durante os Jogos Olímpicos realizados na cidade, que ressalta o papel dos megaeventos como catalisadores das atividades da plataforma. Já entre julho e outubro de 2020, observa-se uma queda acentuada no número de anfitriões, reverberando os impactos da pandemia da COVID-19 no turismo e no mercado de aluguel temporário. As oscilações na quantidade de anfitriões, como veremos mais detalhadamente no Capítulo 4, acompanham as oscilações na quantidade de anúncios.

⁷ Para a elaboração dos gráficos, foram considerados os identificadores únicos de *hosts* (anfitriões) e *co-hosts* (coanfitriões), assim como as coletas com resultados válidos. Para a cidade do Rio de Janeiro, o Inside Airbnb possui dados de anfitriões desde 2015, enquanto os dados de coanfitriões passaram a ser coletados em 2023, acompanhando a implementação e ampliação da rede de coanfitriões pelo Airbnb.

Figura 27 – Rio de Janeiro: número de anfitriões por coleta (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Nota-se que o conjunto de anfitriões — e também o de anúncios — é marcado por uma dinâmica de composição, decomposição e recomposição: em determinados períodos, há o ingresso mais acentuado de novos anfitriões e a expansão da oferta, enquanto em outros observa-se uma retração, com a saída de anfitriões e a redução de anúncios. Esse cenário evidencia que, mesmo em um processo de expansão com tendência geral ao crescimento, as atividades do Airbnb são atravessadas por dinâmicas econômicas em diferentes escalas, mas que respondem, em essência, à economia global. Além disso, em grande parte essas oscilações ocorrem porque, ainda que se identifique a profissionalização de uma parcela de anfitriões — por meio de *anfitriões profissionais* e *empresas gestoras*, que tendem a permanecer e se manter ativos na plataforma —, há outra parcela formada pelos *anfitriões ocasionais* que também integra o conjunto total de anfitriões e que se interessa por demandas momentâneas, sem tornar o aluguel temporário uma atividade profissional permanente.

Ressalta-se, no entanto, que a acumulação do capital pelo Airbnb ocorre a partir dos anúncios de ambos os grupos, embora a plataforma se beneficie amplamente da profissionalização dos anfitriões, pois esta não apenas contribui para o aperfeiçoamento da mercadoria ofertada e para a aceleração da rotação do capital, mas também intensifica a relação de dependência entre o circuito inferior e a plataforma, à medida que se torna a principal fonte de trabalho e renda dos anfitriões profissionais. Além disso, conforme a gestão das acomodações turísticas se desloca do circuito inferior para o superior, a plataforma se beneficia do capital, da tecnologia e dos novos níveis de organização das empresas gestoras de anúncios, sem que perca sua interação com o circuito inferior, que continua a fornecer o trabalho intensivo necessário para as atividades da plataforma: recepção, limpeza, reparos técnicos, entre outras atividades. Nesse sentido, as oscilações não devem ser vistas como um fenômeno isolado, mas como expressão de dinâmicas inseridas em uma totalidade. Elas são particularmente interessantes para analisar estímulos à produção e ao consumo — como eventos e renovações urbanas — e também estratégias adotadas pelo Airbnb e pelo mercado imobiliário para contornar períodos de diminuição da demanda, resultando em mais estímulos à produção e ao consumo — mais eventos e mais renovações urbanas.

Aos anfitriões, juntam-se os coanfitriões, que somam atualmente 6.144 perfis cadastrados na plataforma (Figura 28). Em julho de 2023, quando o Inside Airbnb realizou a primeira coleta com dados de coanfitriões na cidade do Rio de

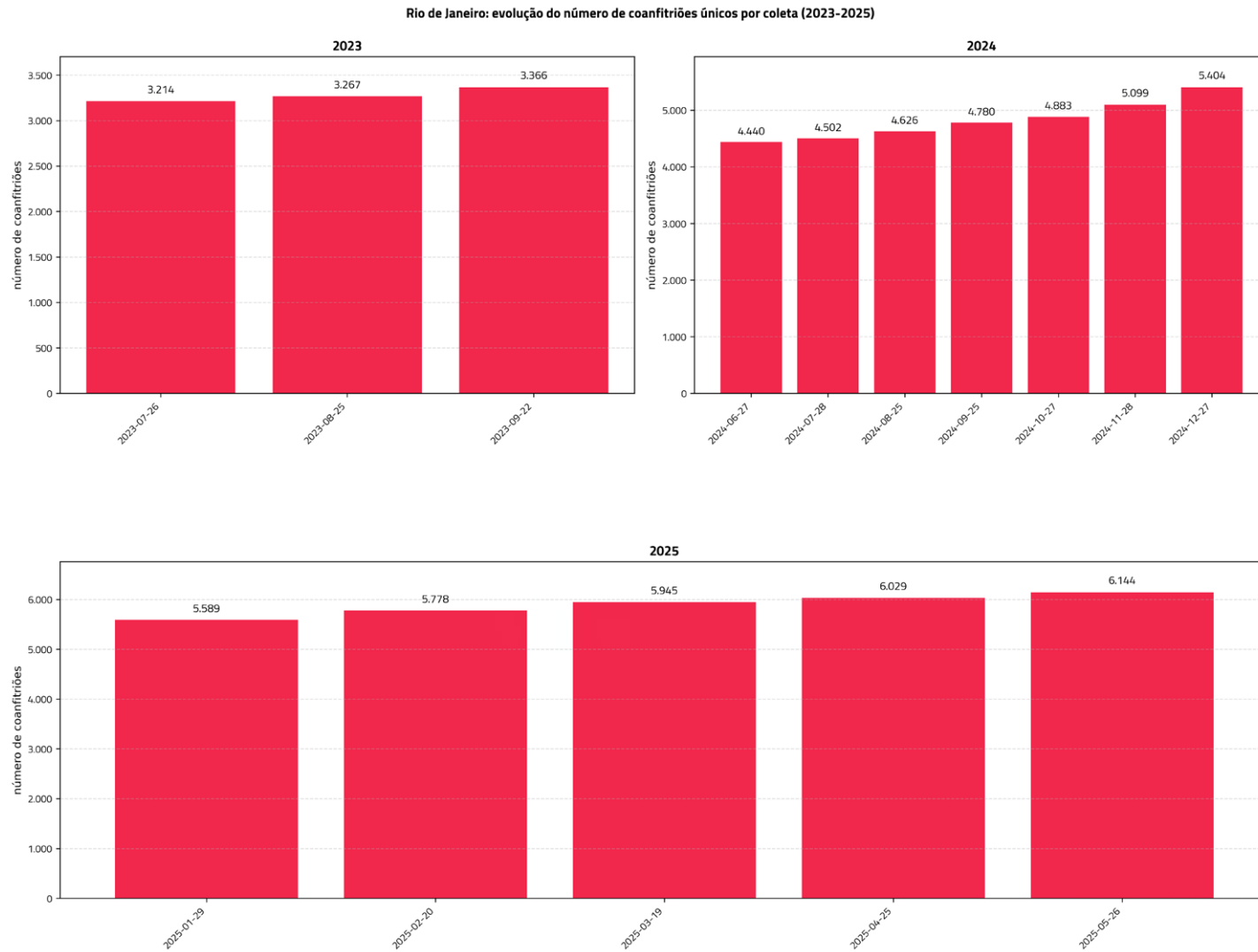
Janeiro, havia 3.214 perfis. O crescimento do número de coanfitriões é reflexo do processo de inclusão do *coanfitrião* como parte da rede de atores na plataforma, incorporando mais recentemente recursos de pagamento facilitado para os diferentes requerentes do capital, de modo que atualmente a remuneração do coanfitrião é realizada por meio da plataforma, sem intermediação do anfitrião. Nesse cenário, é esperado que esse número aumente progressivamente. Destaca-se, por fim, que o coanfitrião de um anúncio pode ser anfitrião de outro anúncio, como verificado no Rio de Janeiro.

Há também os *top hosts* e *top co-hosts*, termos utilizados para se referir aos anfitriões e coanfitriões com mais anúncios em uma determinada área. Apesar de ser possível quantificar os principais anfitriões e coanfitriões a partir de seus identificadores na plataforma, é importante levar em consideração que cada vez mais anfitriões utilizam estratégias — em alguns casos para organizar a produção, em outros para dificultar a fiscalização — que camuflam suas atividades e ocultam a quantidade real de imóveis por eles gerenciados. Assim, na prática, é possível que o estoque de acomodações turísticas gerenciado por uma única empresa esteja dividido entre diferentes perfis de anfitriões e coanfitriões, com ou sem identificação direta da atividade comercial e da empresa⁸. Para identificar os 20 anfitriões e 20 coanfitriões com mais anúncios no Rio de Janeiro, esta análise baseou-se essencialmente na quantidade de anúncios por identificador.

Com base nesses dados, as principais empresas de gestão de anúncios identificadas no Rio de Janeiro são: Omar do Rio, com 228 anúncios; ViannaHost, com 166; Suhcasa, com 147; Estadia Carioca, com 124; Special Places Consultoria Imobiliária, com 87; MZapartments, com 85; Tabas, com 70; Further, com 58; BestStay, com 56; Unhotel, com 53; e Smartbnb, com 52 (Tabela 5). Há, além disso, diversos perfis com nomes genéricos e sem identificação de empresas em sua descrição, como: Daniel, com 146 anúncios; Rodrigo, com 78; Giovanni, com 69; entre outros. Em alguns casos, esses anfitriões se identificam como anfitriões profissionais. Os 20 principais anfitriões do Rio de Janeiro gerenciam, em grande maioria, anúncios de imóveis inteiros, com o anfitrião mais antigo cadastrado em 2012 e o mais recente em 2021.

⁸ Um método para identificar diferentes perfis vinculados a uma mesma empresa consiste em analisar os atributos *host_name* e *host_about*, onde o anfitrião eventualmente explicita seu vínculo profissional e a natureza comercial do perfil. Aplicando esse método para algumas empresas atuantes no Rio de Janeiro, identificou-se, por exemplo, que o anfitrião Omar do Rio, além do perfil principal com 229 anúncios, também possui um perfil secundário com 37 anúncios.

Figura 28 – Rio de Janeiro: número de coanfitriões por coleta (2023-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Tabela 5 – Rio de Janeiro: anfitriões com maior número de anúncios

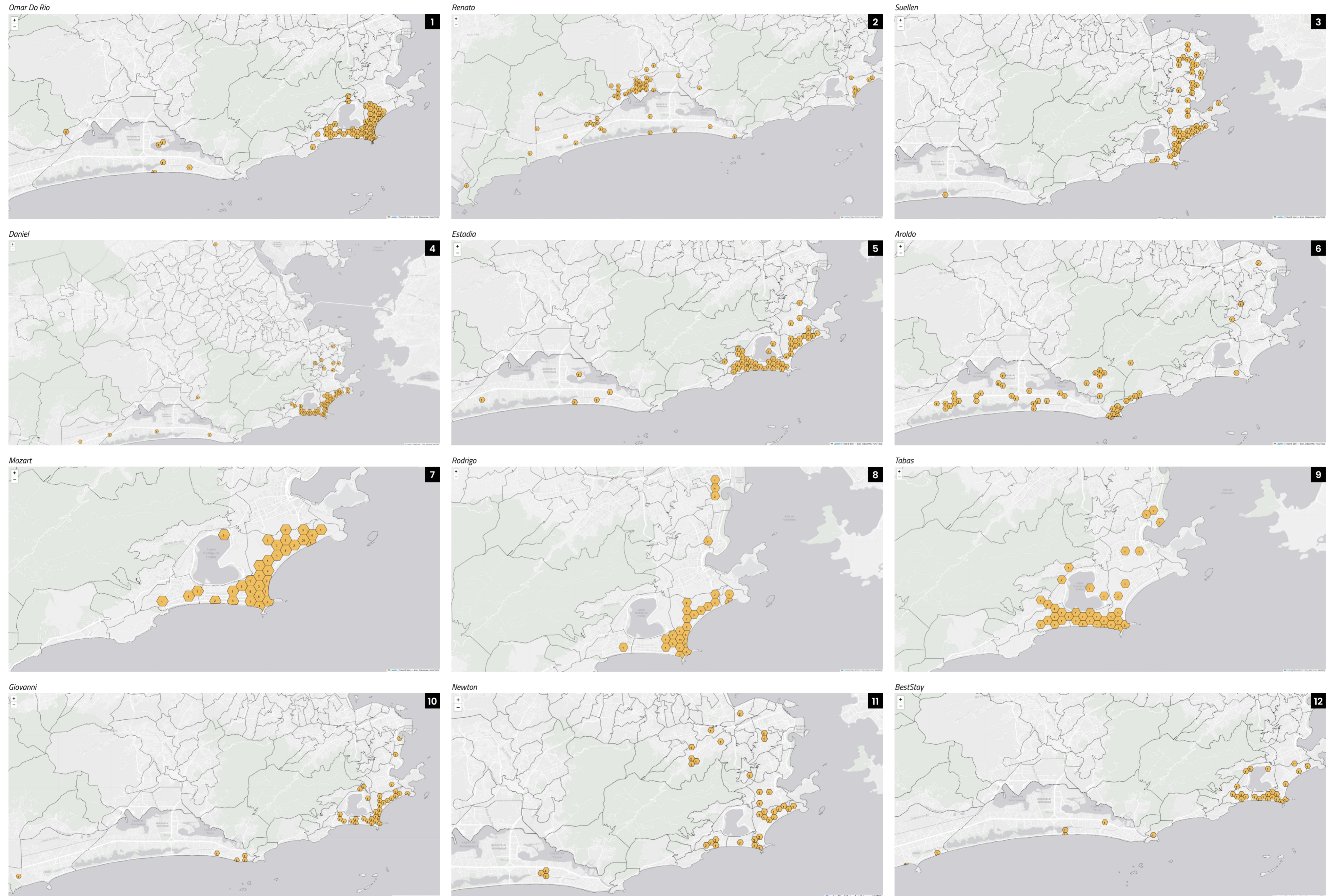
Classificação	Nome do anfitrião	Data de entrada no Airbnb	Nº total de anúncios	Nº de anúncios de imóveis inteiros	Nº de anúncios de quartos privativos	Nº de coanfitriões	Empresa vinculada ao perfil
1	Omar Do Rio	19/04/2013	229	229	0	0	Omar Do Rio
2	Renato	27/10/2015	166	166	0	0	ViannaHost
3	Suellen	17/11/2019	147	147	0	0	Suhcasa
4	Daniel	24/08/2016	146	142	4	0	Empresa não identificada
5	Estadia	21/03/2012	124	115	9	1	Estadia Carioca
6	Aroldo	15/04/2014	87	86	1	1	Special Places Consultoria Imobiliária
7	Mozart	28/05/2016	85	85	0	0	MZapartments
8	Rodrigo	24/05/2020	78	78	0	1	Empresa não identificada
9	Tabas	17/03/2020	70	70	0	0	Tabas
10	Giovanni	07/03/2014	69	68	1	7	Empresa não identificada
11	Newton	31/05/2012	58	56	2	12	Further
12	BestStay	28/08/2016	56	56	0	0	BestStay
13	Unhotel	15/09/2014	53	53	0	1	Unhotel
14	Lucilene	31/03/2021	53	53	0	0	Empresa não identificada
15	Nayana	16/05/2021	53	53	0	1	Empresa não identificada
16	Nereu A	02/12/2012	52	44	8	0	Empresa não identificada
17	Smartbnb	30/01/2015	52	52	0	0	Smartbnb
18	Rafael	15/10/2015	52	52	0	0	Empresa não identificada
19	Erika	29/10/2012	49	48	1	2	Empresa não identificada
20	Marcio	26/03/2014	48	47	0	0	Empresa não identificada

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

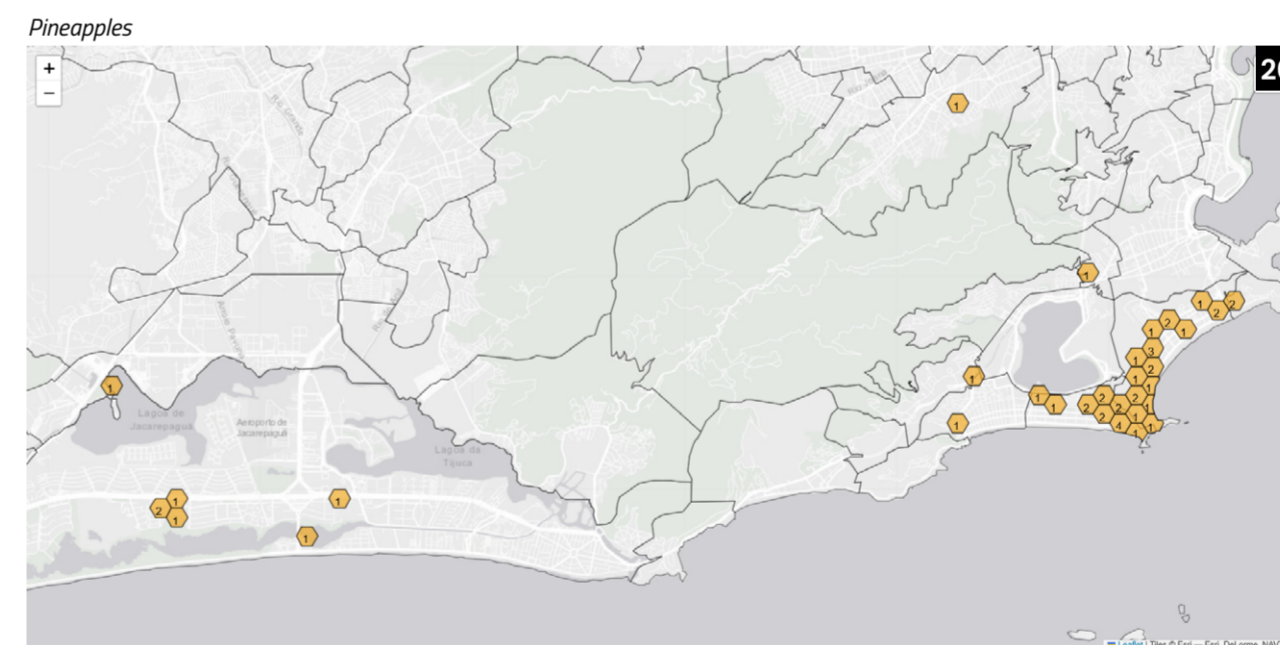
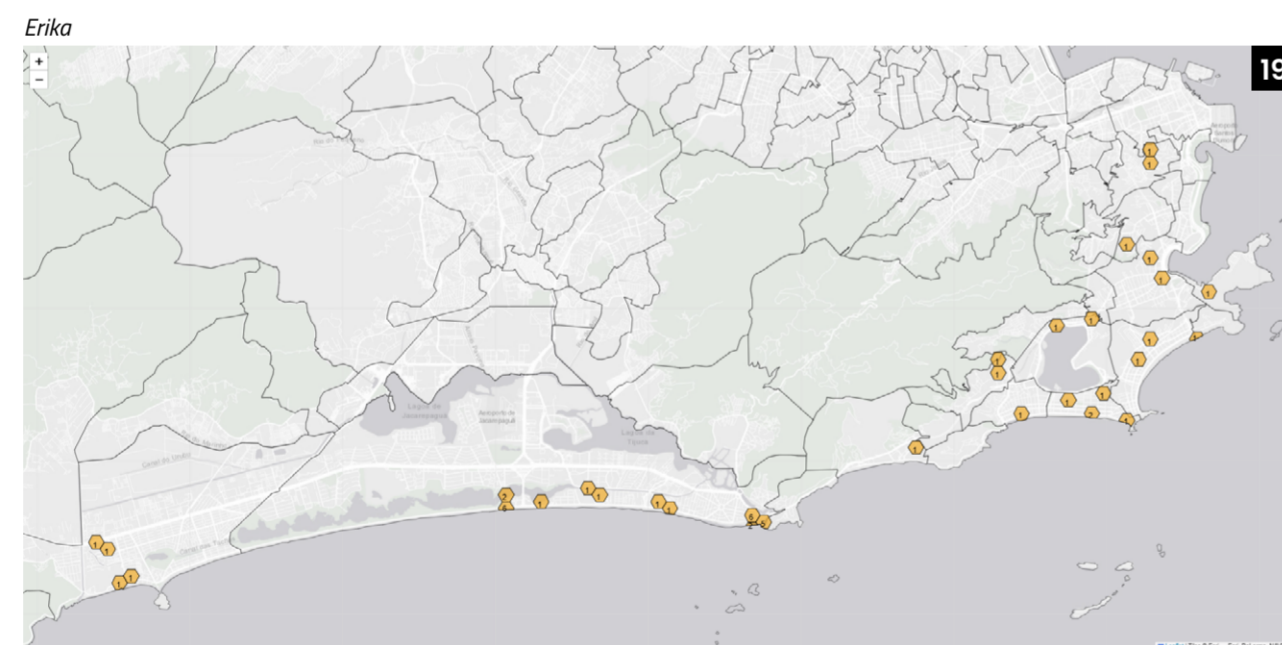
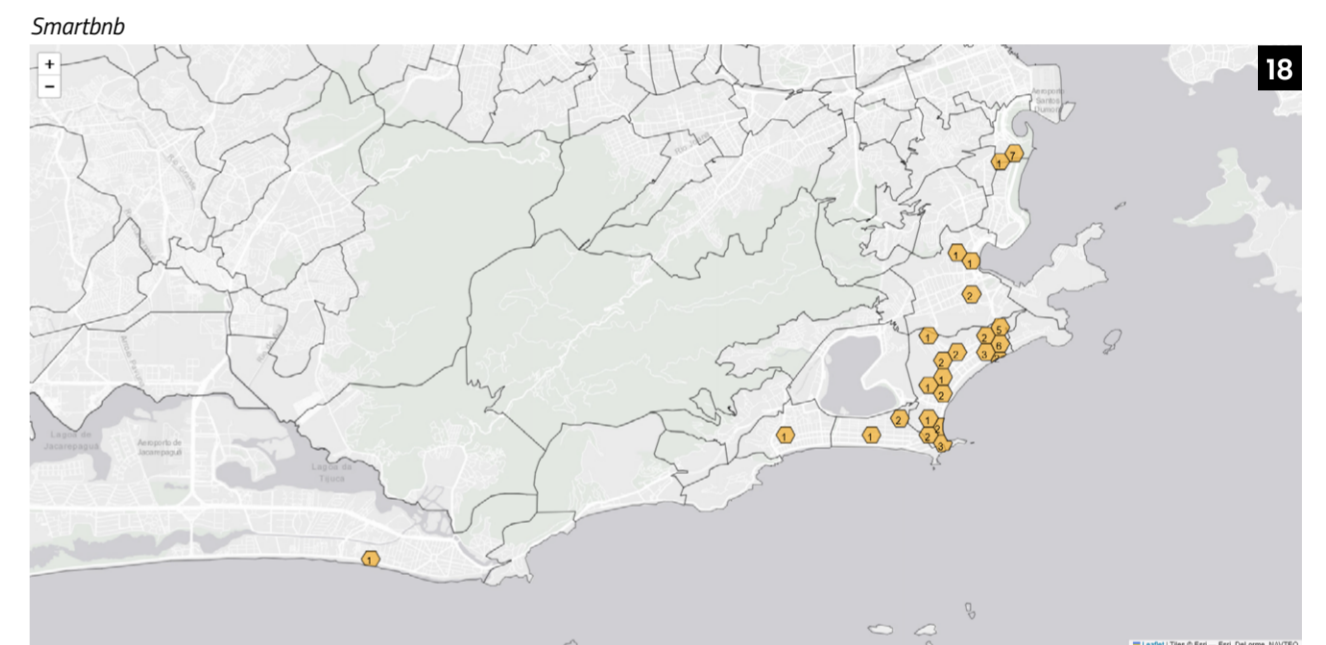
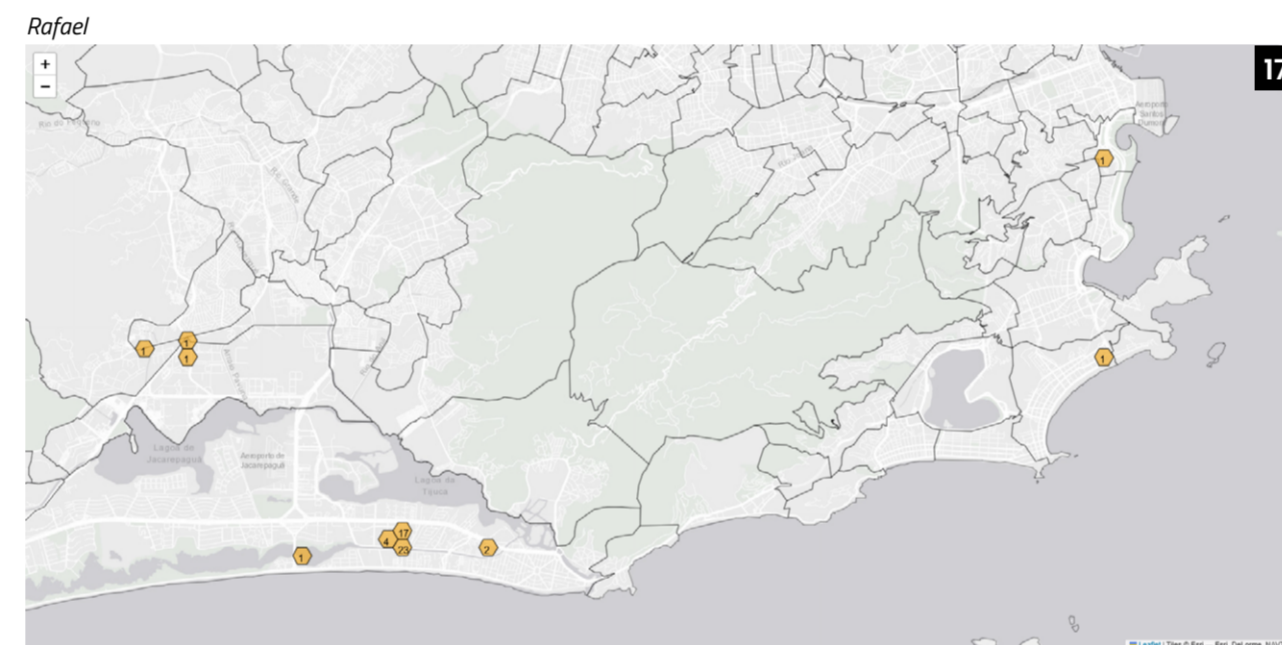
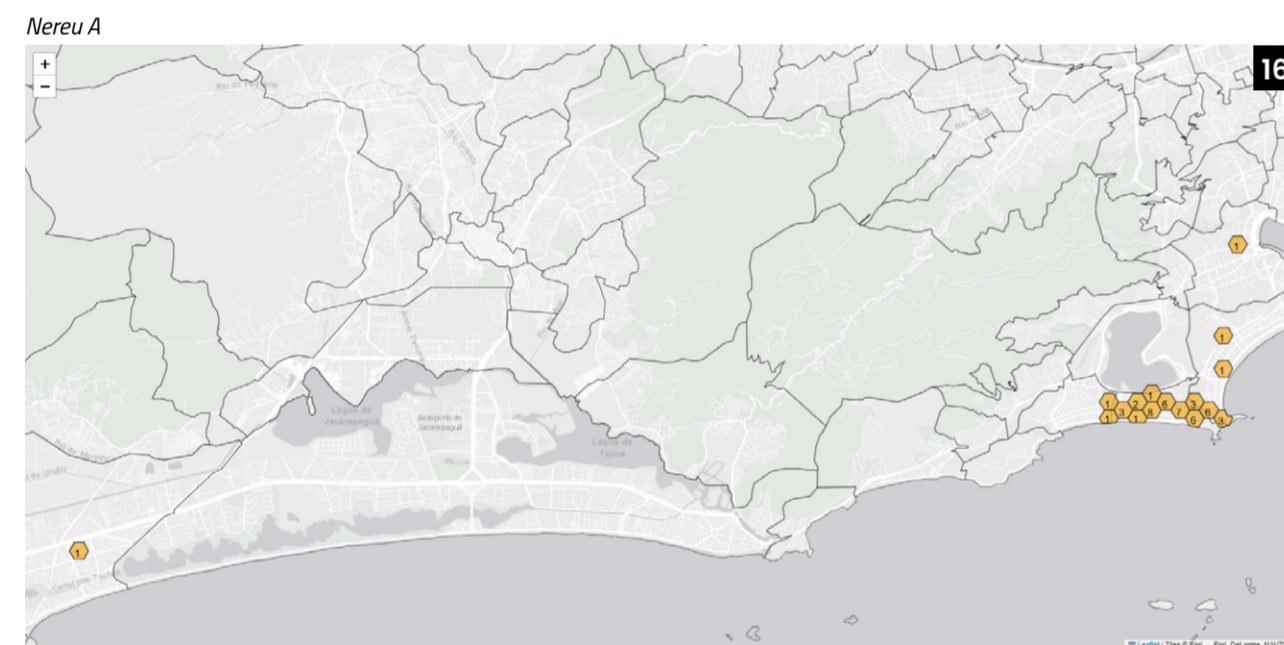
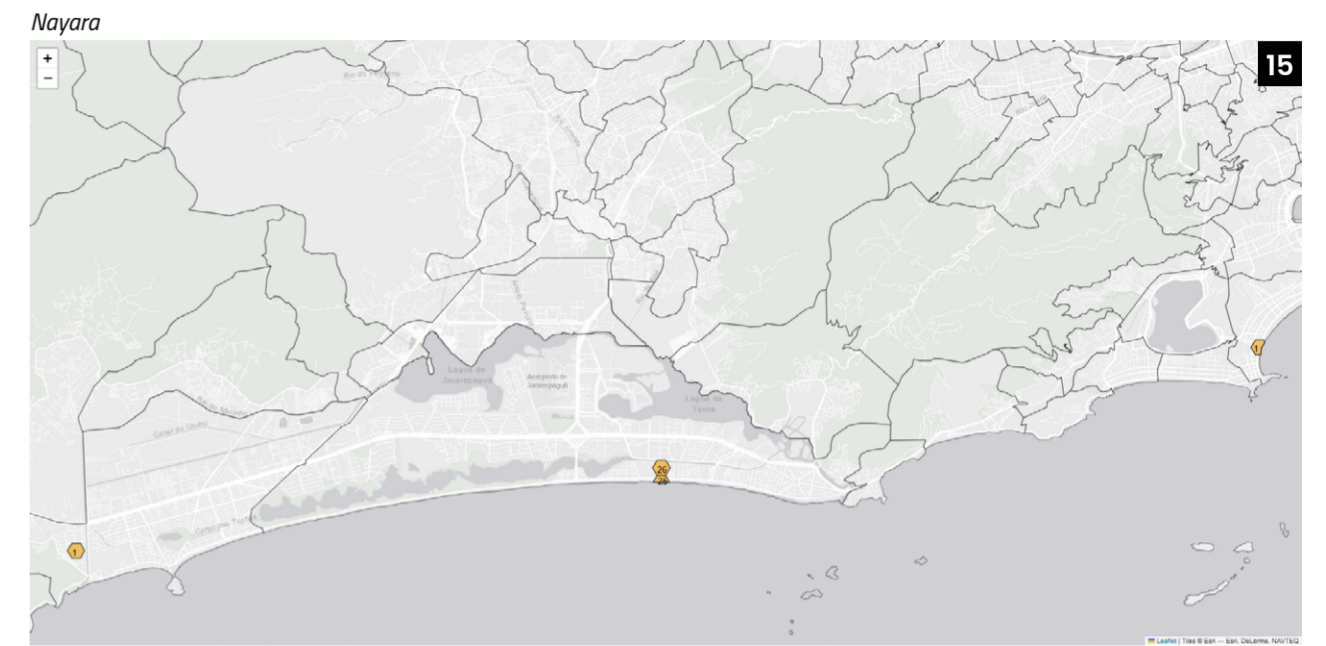
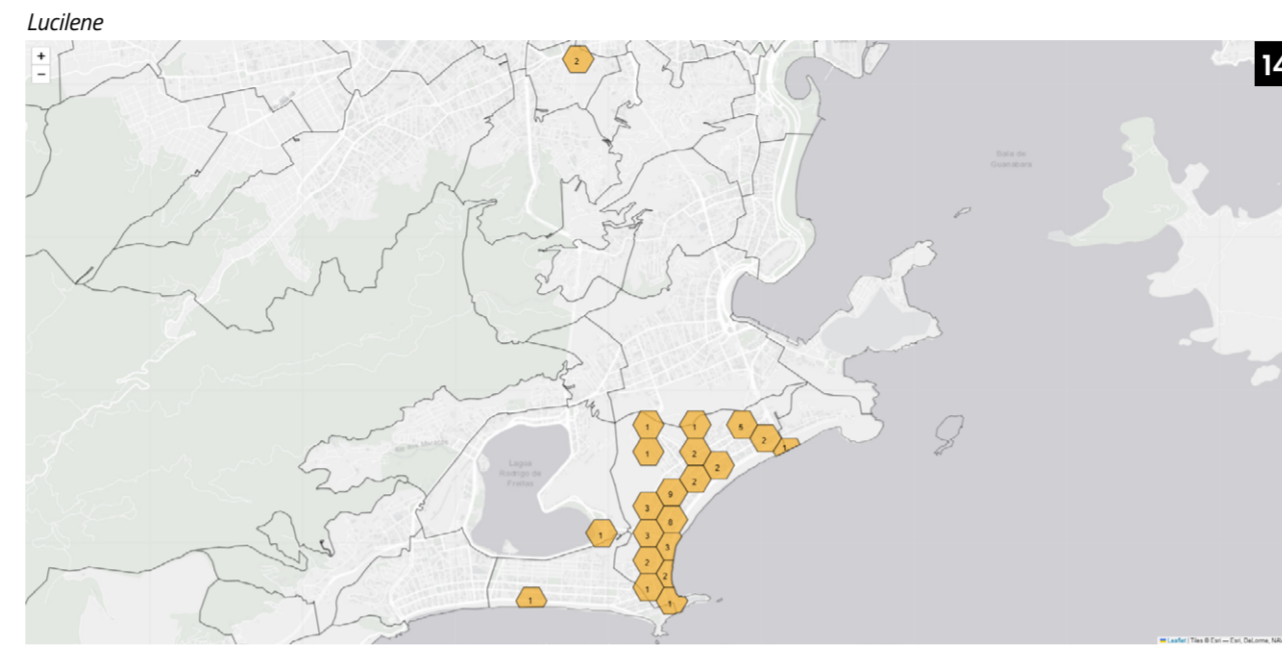
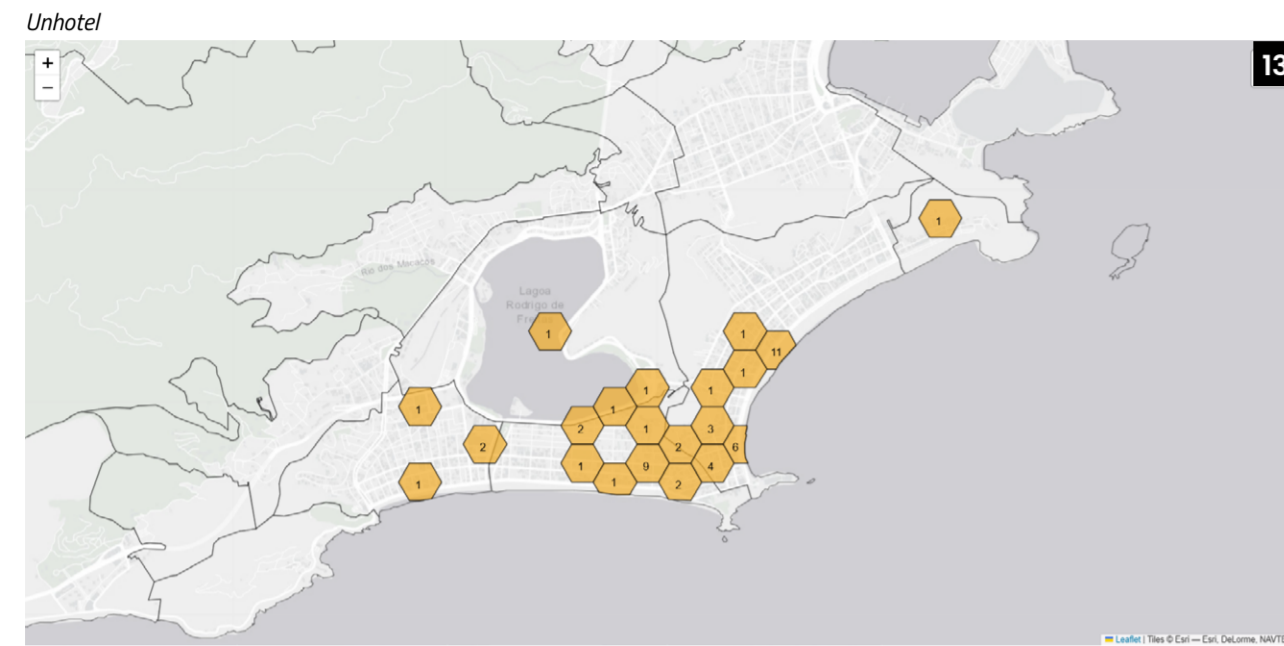
Destaca-se que gerenciar muitos anúncios não significa necessariamente ter mais conexões com coanfitriões: dos 20 anfitriões analisados, 12 não se conectam com nenhum coanfitrião. Nesse sentido, há casos que uma empresa ou anfitrião centraliza a produção em um único perfil — ou a divide em diferentes perfis sem conexões entre si —, assim como há casos em que a conexão através do coanfitrião é mais explorada, como verificaremos mais adiante. De todo modo, esses arranjos demonstram ser estratégias encontradas por anfitriões e coanfitriões para organizar o fluxo de trabalho demandado pelas atividades da plataforma.

Em seguida, os anúncios dos 20 principais anfitriões do Rio de Janeiro foram mapeados, de modo a indicar a distribuição de seu estoque de acomodações (Figura 29). De maneira geral, observa-se que os conjuntos se concentram nas áreas de maior oferta de anúncios na cidade, como Copacabana, Ipanema, Leblon, Barra da Tijuca, Barra Olímpica e alguns bairros centrais. Identifica-se, além disso, a formação de pequenos núcleos de atividades: por exemplo, a empresa Omar Do Rio (nº 1), à semelhança de outros anfitriões, gerencia anúncios principalmente em Copacabana; Renato (nº 2) gerencia um conjunto considerável de imóveis na Barra Olímpica; Aroldo (nº 6) tem um conjunto de anúncios no Joá e na Barra da Tijuca; Nayara (nº 15) e Rafael (nº 17) atuam de modo concentrado em condomínios da Barra da Tijuca; Nereu A (nº 16) atua essencialmente em Ipanema; e Erika (nº 19) gerencia uma oferta mais dispersa espacialmente, com anúncios em diferentes localidades da zona sul, da zona oeste e da região central.

Figura 29 – Rio de Janeiro: estoque de acomodações dos 20 anfitriões com mais anúncios



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

Os principais coanfitriões da cidade também foram analisados, considerando o número de anúncios (Tabela 6). Adicionalmente, foram identificadas as principais conexões entre anfitriões e coanfitriões, considerando o número de anúncios em comum (Figura 30). Os anúncios dos 20 coanfitriões também foram mapeados (Figura 31), de modo a indicar sua distribuição espacial. De maneira geral, a oferta de acomodações de coanfitriões é constituída principalmente por anúncios de imóveis inteiros. Do conjunto de 20 coanfitriões analisados, 12 atuam somente como coanfitriões, enquanto os outros 8 também são anfitriões de outras acomodações turísticas na cidade. Desse conjunto, os principais coanfitriões que também atuam como anfitriões são: Morada, que possui 33 anúncios como coanfitrião e 16 como anfitrião; Juliana, com 36 anúncios como coanfitriã e 13 como anfitriã; e Lucas, com 35 anúncios como coanfitrião e 12 como anfitrião. Há situações, além disso, em que o coanfitrião se conecta com diversos anfitriões, como é o caso do Nômade Adm Imóveis, possivelmente em uma interação direta com os proprietários das acomodações. Em termos gerais, entende-se que essas características refletem arranjos específicos da organização do trabalho e não funções específicas. Assim, é possível que um anfitrião ou coanfitrião seja um prestador de serviços, uma empresa gestora ou um proprietário.

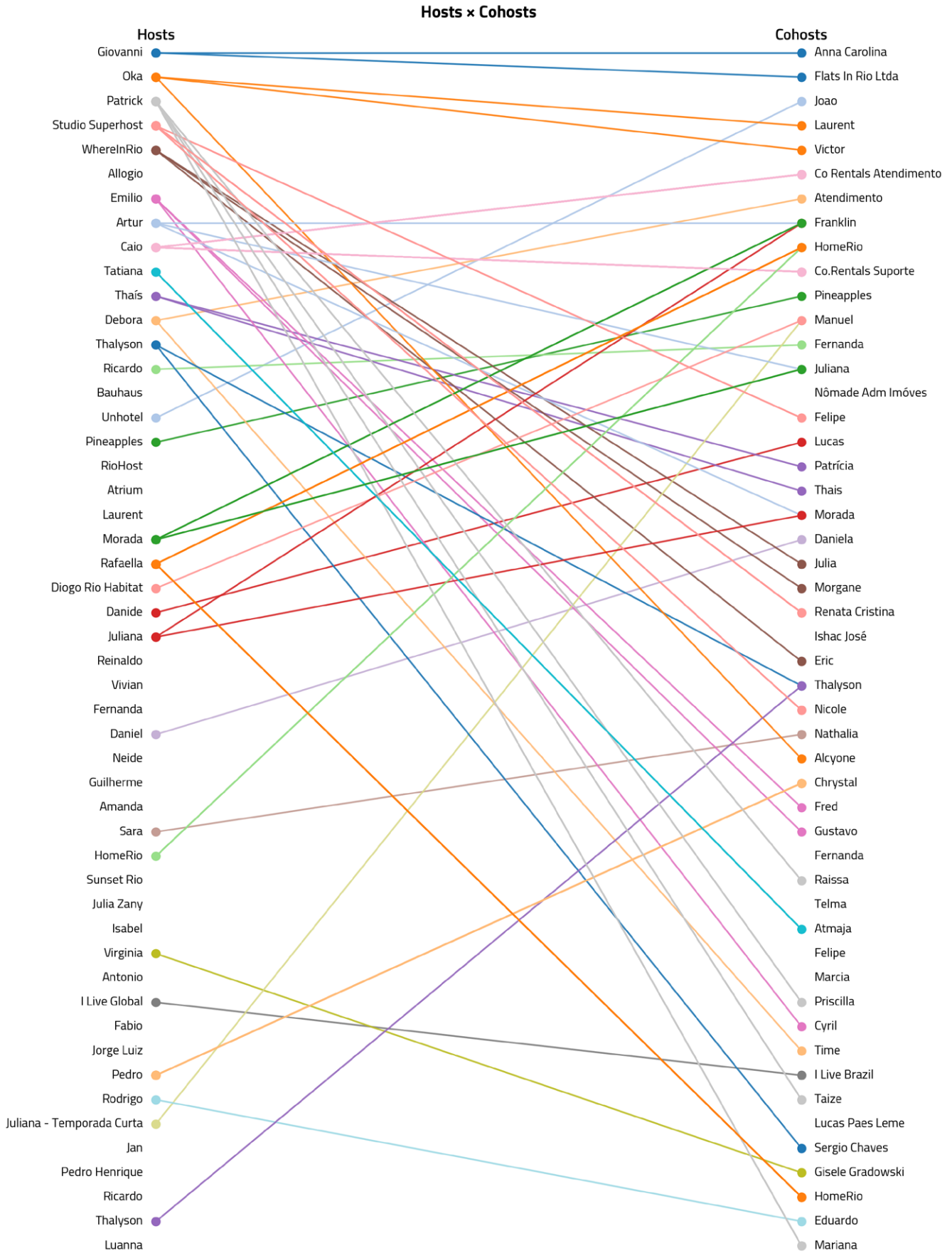
As principais conexões entre coanfitriões e anfitriões revelam aspectos dessa dinâmica (Figura 30). A partir dos dados, constata-se que Anna Carolina e Flats In Rio Ltda são os coanfitriões com mais anúncios, com 67 anúncios localizados principalmente em Copacabana. Trata-se do mesmo conjunto de anúncios, isto é, ambos gerenciam os mesmos imóveis — como pode ser constatado pela localização aproximada dos imóveis dos coanfitriões nº 1 e 2 (Figura 31) —, atuam apenas como coanfitriões e trabalham com o anfitrião Giovanni. Laurent e Victor, por sua vez, são os principais coanfitriões do anfitrião Oka. O anfitrião Patrick se conecta principalmente com quatro coanfitriões: Raissa, Priscila, Taize e Mariana. O anfitrião WhereinRio se conecta com os coanfitriões Julia, Morgane e Eric. O anfitrião Emilio se conecta principalmente com os coanfitriões Fred, Gustavo e Cyril. E assim por diante. Também se identificam diferentes perfis das mesmas empresas, como é o caso das empresas gestoras Pineapples e HomeRio, que possuem mais de um perfil na plataforma. As principais conexões entre anfitriões e coanfitriões refletem, assim, relações de produção da mercadoria *hospedagem*, conforme argumentado ainda no Capítulo 1, assim como a complexificação da organização do trabalho por meio da infraestrutura digital do Airbnb, ao incluir o coanfitrião como um novo *ator adicional*.

Tabela 6 – Rio de Janeiro: coanfitriões com maior número de anúncios

Classificação	Nome do coanfitrião	Nº total de anúncios como coanfitrião	Nº de anúncios de imóveis inteiros como coanfitrião	Nº de anúncios de quartos privativos como coanfitrião	Nº de anfitriões	Também é anfitrião?	Nº de anúncios como anfitrião
1	Anna Carolina	67	66	1	2	<i>Não</i>	0
2	Flats In Rio Ltda	67	66	1	2	<i>Não</i>	0
3	Joao	54	54	0	2	<i>Não</i>	0
4	Laurent	53	53	0	6	<i>Sim</i>	7
5	Victor	46	46	0	5	<i>Não</i>	0
6	Atendimento	42	42	0	1	<i>Não</i>	0
7	Co Rentals Atendimento	42	42	0	1	<i>Não</i>	0
8	HomeRio	41	41	0	5	<i>Sim</i>	1
9	Franklin	41	41	0	4	<i>Não</i>	0
10	Co.Rentals Suporte	40	40	0	1	<i>Não</i>	0
11	Pineapples	39	34	5	1	<i>Sim</i>	8
12	Manuel	38	36	2	3	<i>Não</i>	0
13	Fernanda	37	37	0	1	<i>Sim</i>	1
14	Nômade Adm Imóves	36	35	1	34	<i>Sim</i>	1
15	Juliana	36	36	0	3	<i>Sim</i>	13
16	Lucas	35	35	0	1	<i>Sim</i>	12
17	Felipe	35	35	0	1	<i>Não</i>	0
18	Thais	34	34	0	1	<i>Não</i>	0
19	Patrícia	34	34	0	1	<i>Não</i>	0
20	Morada	33	33	0	3	<i>Sim</i>	16

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Figura 30 – Rio de Janeiro: principais conexões entre anfitriões e coanfitriões



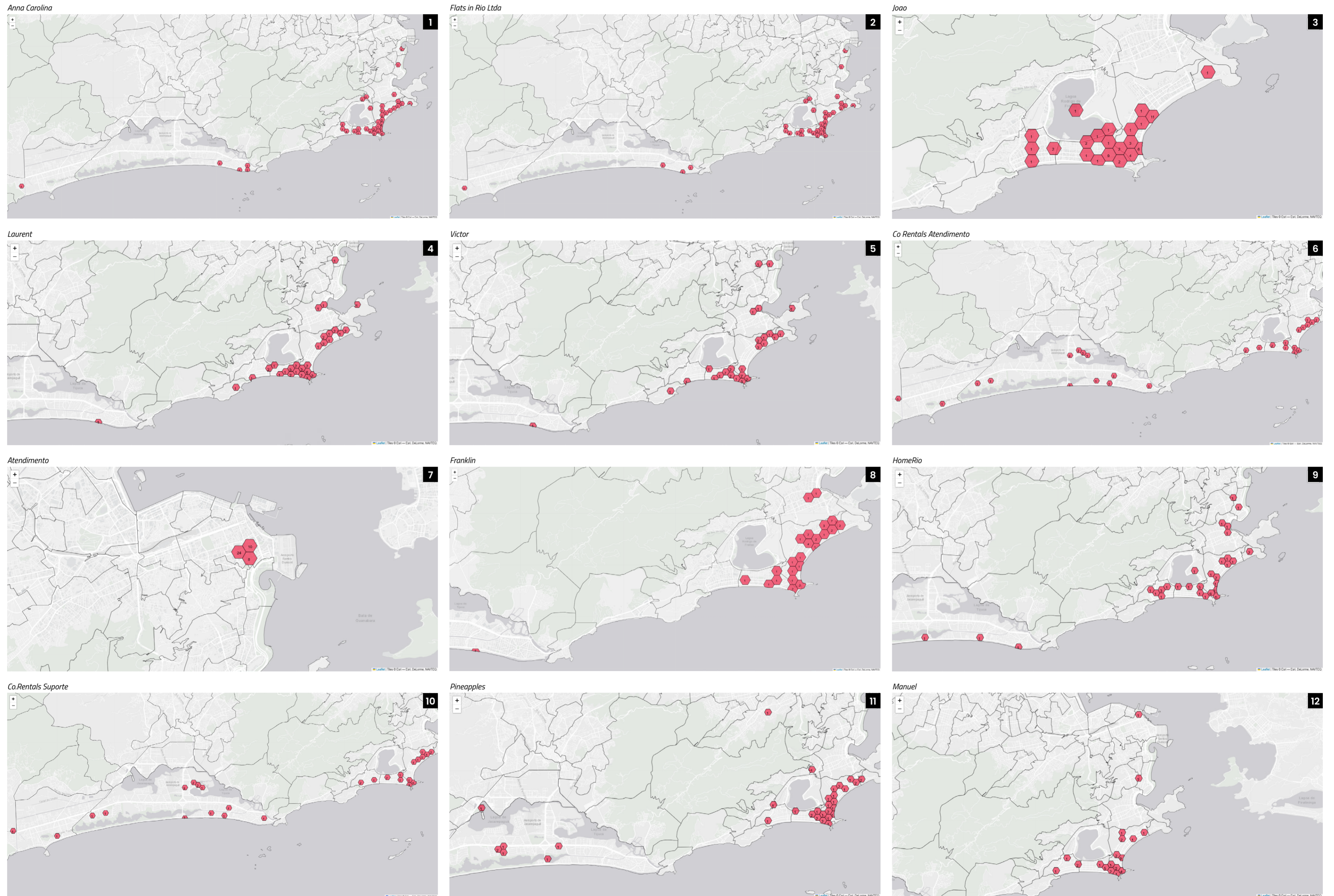
Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Em relação à distribuição espacial dos anúncios de coanfitriões, observam-se padrões similares aos dos anfitriões — isto é, com imóveis localizados principalmente em Copacabana, Ipanema, Leblon, Barra da Tijuca, Barra Olímpica e alguns bairros centrais. É o caso da oferta de acomodações de coanfitriões como Anna Carolina, Flats In Rio Ltda, Joao, Laurent, Victor, entre outros. Destaca-se, no entanto, a atuação localizada de coanfitriões como o Atendimento (nº 7), que consiste em um perfil direcionado à gestão de anúncios localizados especificamente no entorno das estações Cinelândia e Carioca. O mesmo se observa para o coanfitrião Nômade Adm Imóveis, com acomodações gerenciadas nas proximidades da Praça Mauá.

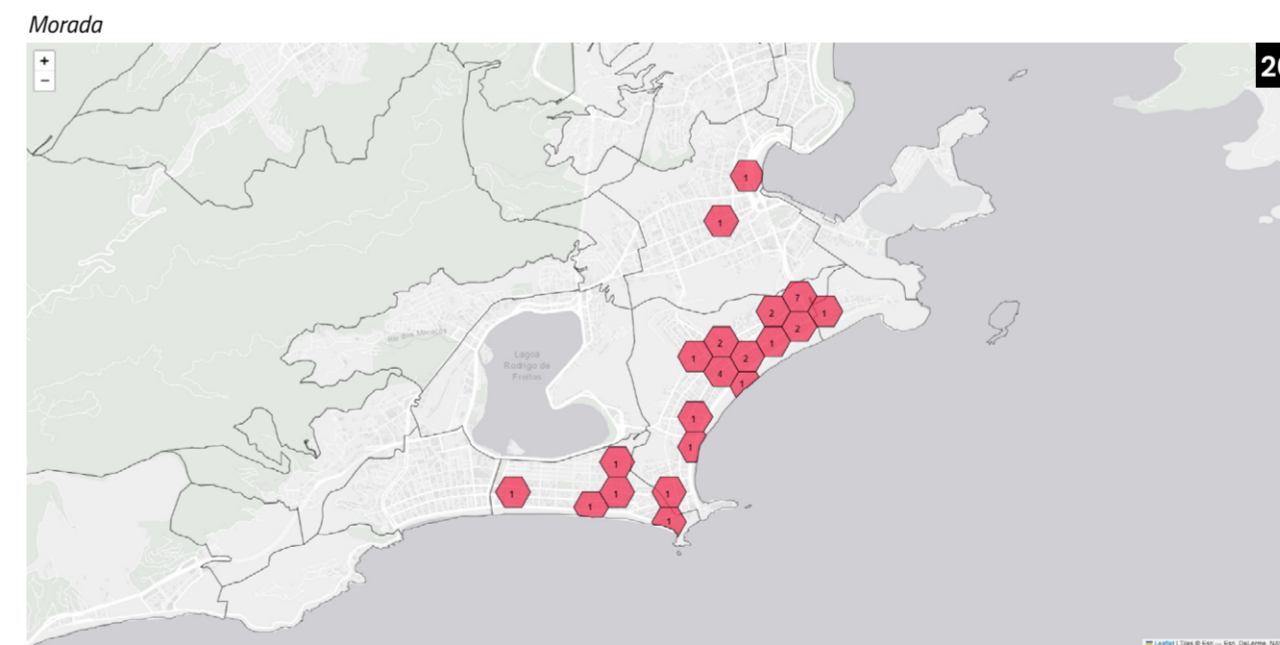
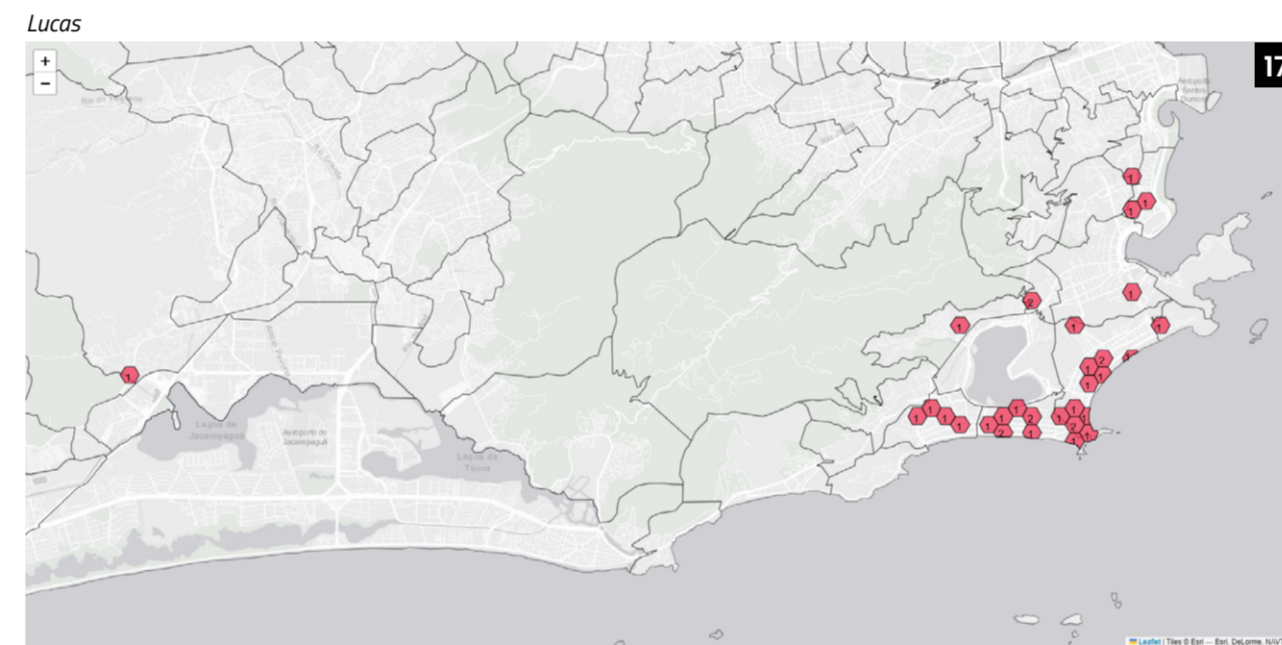
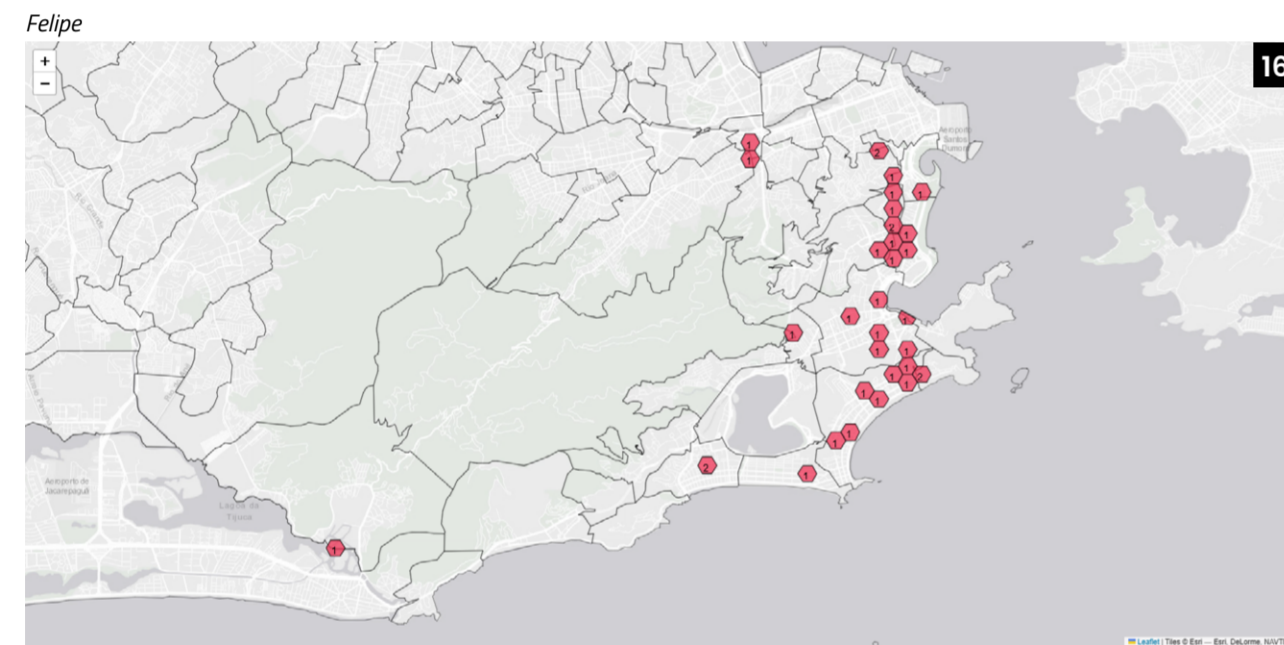
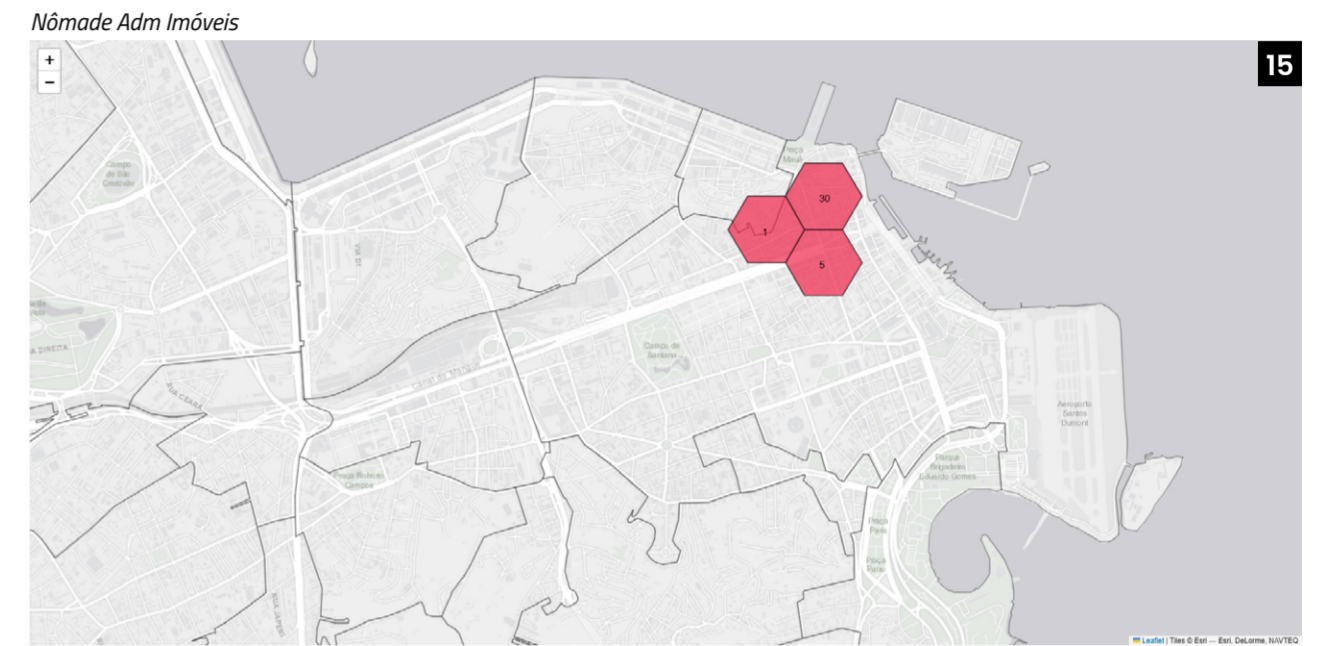
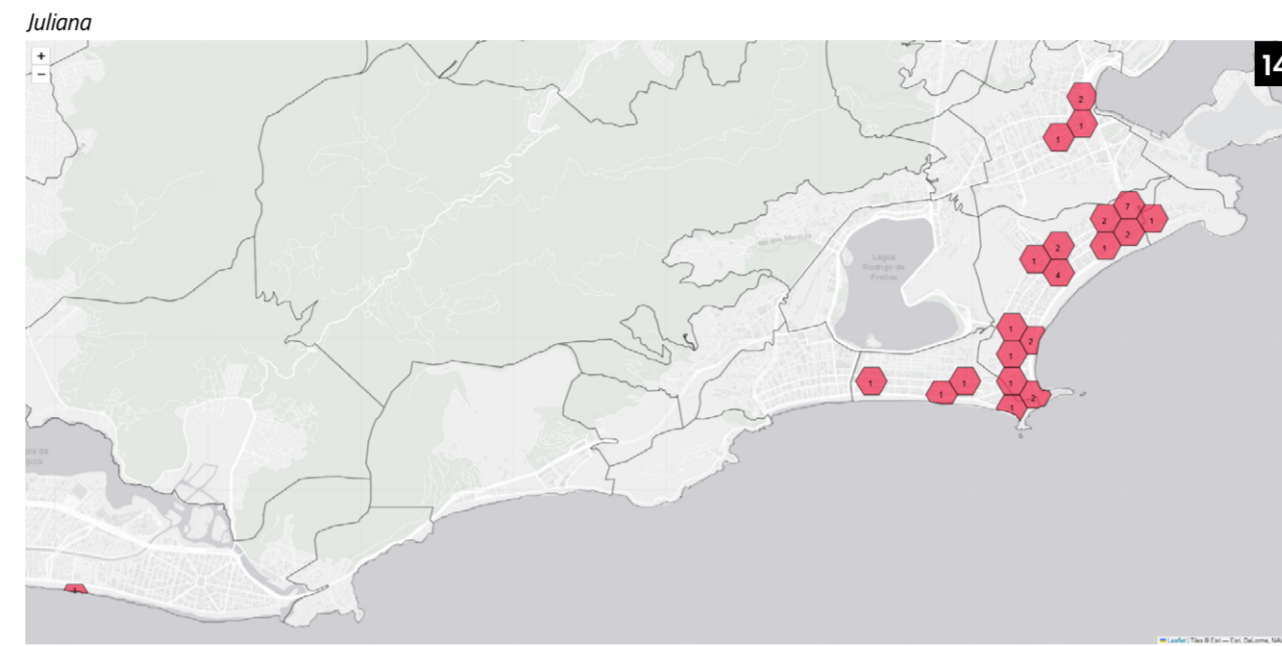
Por fim, apresentam-se exemplos de arranjos entre anfitriões, coanfitriões e anúncios a partir de imagens disponibilizadas pelo Inside Airbnb para esta pesquisa e referentes à coleta de 19-03-2025 realizada para a cidade do Rio de Janeiro (Figura 32). Em termos gerais, observa-se, tal como desenvolvido anteriormente, que diferentes arranjos são possíveis. Na **situação 1**, três anfitriões e coanfitriões (Oka, Laurent e Victor) interagem entre si e gerenciam diversos anúncios, se conectando com anfitriões e coanfitriões secundários, possivelmente proprietários que desejam acompanhar as negociações realizadas na plataforma. Na **situação 2**, nota-se um arranjo clássico no Airbnb: um único anfitrião (Renato) que gerencia diversos anúncios e não se conecta com nenhum outro anfitrião. Nesse caso, entende-se que a interação com os proprietários é realizada fora da plataforma. Na **situação 3**, observa-se que uma mesma empresa gestora (Pineapples) mantém três perfis distintos, a partir dos quais distribui e administra seu estoque de acomodações.

Já na **situação 4**, observa-se que um anfitrião principal (Newton) gerencia diversas acomodações turísticas e se conecta com outros anfitriões e coanfitriões, os quais podem exercer tanto a função de prestadores de serviços — especialmente quando as conexões são mais numerosas — quanto a de proprietários das acomodações. Por último, a **situação 5** apresenta a articulação de 3 núcleos distintos, a partir de três anfitriões e coanfitriões (Nayana, Marcolini e Gabriel) que possuem seus próprios conjuntos de anúncios, mas que se articulam através de alguns desses anúncios. Adicionalmente, nota-se a interação com anfitriões secundários, que podem ser proprietários ou mesmo empresas gestoras que contratam anfitriões profissionais. Os cinco exemplos apresentados são ilustrativos de arranjos possíveis entre anfitriões, coanfitriões e anúncios, embora não esgotem o conjunto de combinações identificáveis na plataforma.

Figura 31 – Rio de Janeiro: estoque de acomodações dos 20 coanfitriões com mais anúncios

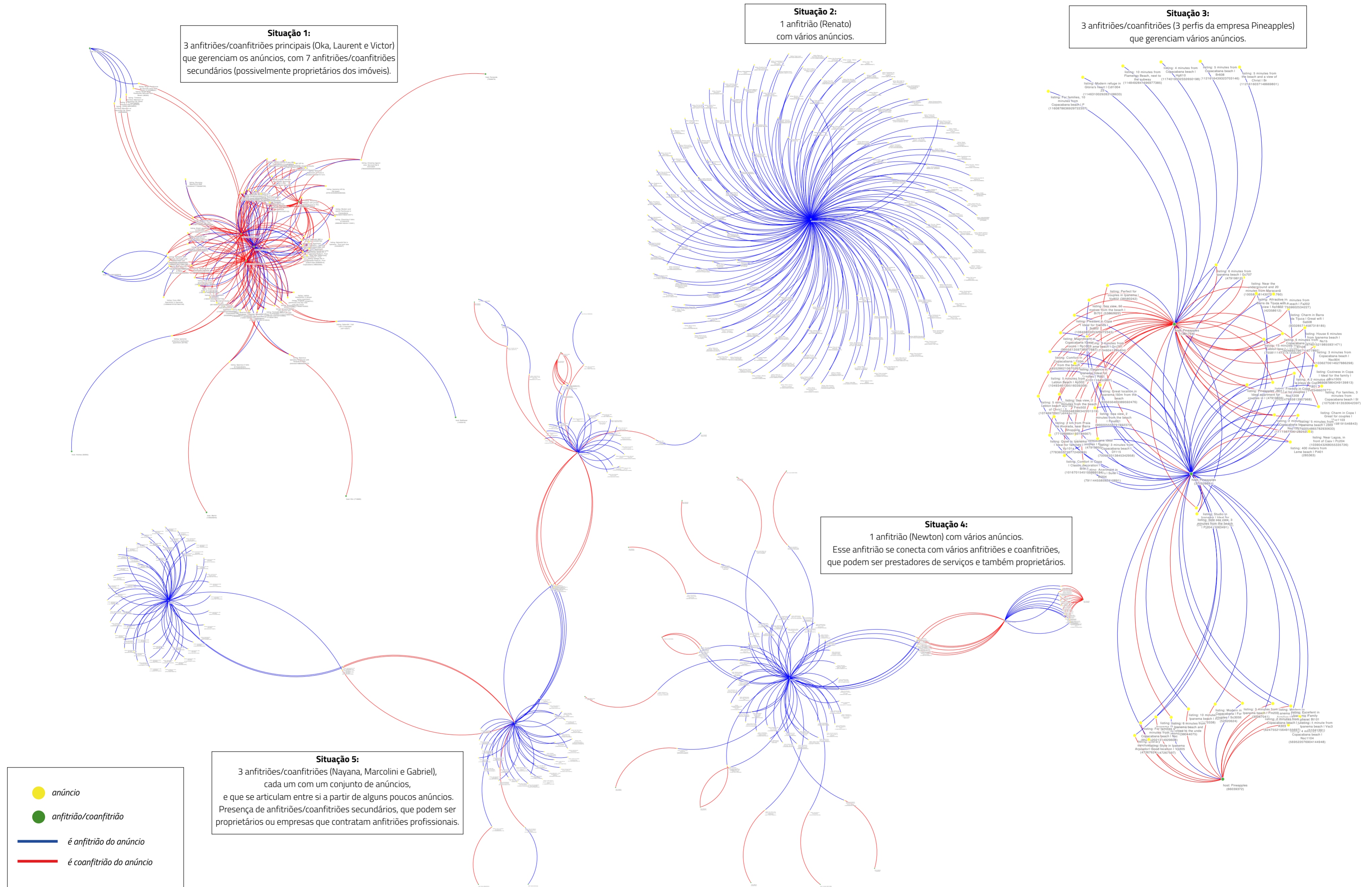


Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

Figura 32 – Rio de Janeiro: exemplos de arranjos entre anfitriões, coanfitriões e anúncios



Fonte: Imagens cedidas pelo Inside Airbnb e relativas à coleta de 19-03-2025 para a cidade do Rio de Janeiro. Editadas pela autora.

Como desenvolvido no Capítulo 1, um dos processos interdependentes que viabilizam a circulação do capital consiste na *valorização*, momento em que a produção é realizada e, assim, gera-se valor e mais-valor através da força de trabalho. Em escala global, a expansão monopolista do Airbnb tem se viabilizado a partir da conexão da plataforma com processos de produção e consumo realizados em diferentes cidades do mundo. Para que a produção da mercadoria ofertada através do Airbnb se torne possível, por sua vez, é necessário que ela seja organizada, reunindo nesse processo os recursos necessários, isto é, os meios de produção e a força de trabalho. Neste tópico, apresentou-se o modo como a produção da mercadoria *hospedagem* tem sido organizada na cidade do Rio de Janeiro a partir de redes de anfitriões, coanfitriões e anúncios formadas através da infraestrutura digital do Airbnb. Entende-se que essa organização se pauta essencialmente em relações de trabalho necessárias à produção e à circulação do capital, de modo a reproduzir as relações de classe. Em cidades da periferia do capitalismo, essa organização se beneficia do trabalho intensivo oriundo do circuito inferior da economia urbana, ao mesmo tempo em que se direciona cada vez mais para o circuito superior, como demonstram os arranjos formados pelos principais anfitriões, coanfitriões e seus estoques de acomodações turísticas. As relações produtivas descritas a partir do exemplo do Airbnb, por sua vez, são ilustrativas das dinâmicas de diferentes monopólios digitais atuantes em cidades periféricas.

Diante dos dados apresentados, a tendência geral é de crescente complexificação da organização atualmente conduzida por empresas gestoras e anfitriões profissionais, seja no sentido de consolidar monopólios locais, seja no de substituir tais atores por empresas mais competitivas, não necessariamente oriundas do Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se a importância que o estoque de acomodações atualmente fornecido e gerenciado pelo circuito inferior apresenta para a circulação do capital da plataforma, mesmo nos casos em que não se identifica a profissionalização dos anfitriões. Considerando a organização progressiva da produção, interpreta-se que o Airbnb tende a se interessar cada vez mais pelo trabalho dos diferentes atores envolvidos nesse processo, incluindo trabalhadores terceirizados, de modo que o circuito inferior continuará a ser a base das atividades produtivas da plataforma. De maneira prática, esse interesse já tem sido demonstrado, por exemplo, pela possibilidade de pagamento de serviços adicionais através da plataforma, como reparos técnicos oriundos de danos causados durante a estadia. Nesse sentido, não será uma surpresa se nos próximos anos o Airbnb desenvolver

estratégias mais sofisticadas de captura do capital através da inclusão de novos atores em sua infraestrutura digital, diminuindo as negociações de trabalho realizadas fora da plataforma.

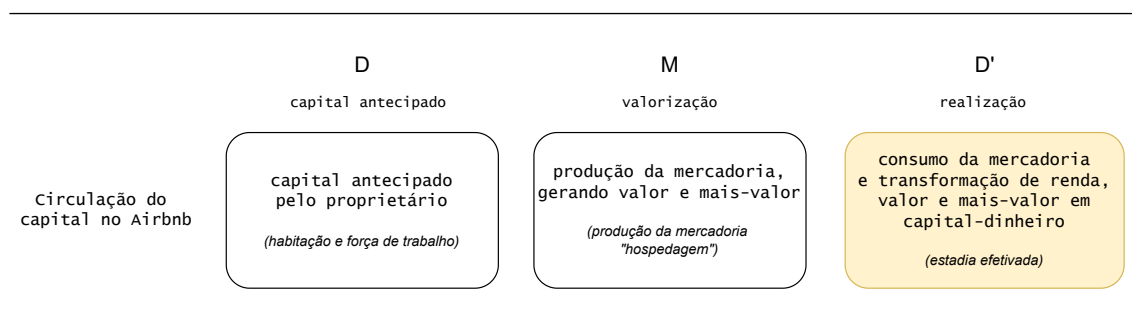
Apresentada a organização da produção a partir das redes de anfitriões, co-anfitriões e anúncios, agora nos dediquemos a compreender como o consumo da hospedagem tem se efetivado na cidade do Rio de Janeiro.

3.3. Efetivar o consumo:

a ocupação dos anúncios e estimativas de receita

Chegamos, então, à última etapa da circulação do capital, conforme indicado pela fórmula D-M-D' (Figura 33). Nessa etapa, ocorre a realização do valor através do consumo da mercadoria *hospedagem* pelo hóspede, de modo a viabilizar a distribuição e a captura do capital pelo Airbnb através de taxas. Até aqui identificou-se que: (1) o capital tem sido adiantado por proprietários por meio da habitação e da força de trabalho (D), mercadorias que constituem o capital fixo e o capital variável necessários para a produção da hospedagem; e (2) que essa força de trabalho pode pertencer tanto ao proprietário como também pode ser adquirida por meio de arranjos diversos entre anfitriões, coanfitriões e trabalhadores terceirizados envolvidos no processo de produção. Depois de o capital ter sido antecipado, de a produção ter sido organizada e sabendo que esta segue um modelo *just in time*, baseado na produção sob demanda, questiona-se: o consumo é efetivado? Essa é uma pergunta importante, afinal, de nada adiantaria antecipar o capital e estruturar a produção se isso não se convertesse em consumo.

Figura 33 – Circulação do capital no Airbnb: estudo da etapa D'



Fonte: Elaboração própria.

Verifiquemos, então, como esse processo acontece na cidade do Rio de Janeiro. Para isso, destaca-se inicialmente que os dados públicos do Airbnb disponibilizados pelo projeto Inside Airbnb não incluem informações sobre hóspedes, apenas sobre anfitriões. Assim, o consumo deve ser verificado de maneira indireta, a partir das atividades relativas ao processo de produção. Uma maneira de fazer isso é utilizar informações relativas à ocupação dos anúncios, que corresponde ao número total de pernoites efetivamente alugados em um determinado período. A ocupação

nos ajuda a entender se os anúncios são alugados de fato e quantas vezes isso acontece durante o período analisado, de modo a indicar também como a rotação do capital acontece na prática a partir de cada anúncio. Nesta pesquisa, utiliza-se o modelo de ocupação adotado pelo Inside Airbnb⁹ para estimar a frequência em que um anúncio é alugado e a receita gerada por ele. Através de seu modelo, o Inside Airbnb¹⁰ estima o número de pernoites alugados nos últimos doze meses para cada anúncio e em seguida multiplica esse número pelo preço anunciado, de modo a apresentar uma estimativa de receita.

Assim, em termos práticos e de modo simplificado, a receita oriunda de uma única acomodação é definida pela ocupação e pelo preço do pernoite: por exemplo, uma acomodação alugada durante 10 dias por um pernoite de R\$ 150,00 gera uma receita de R\$ 1500,00 pela estadia. Nesse mesmo sentido, a receita total gerada por um bairro ou por uma cidade se dará pela soma das receitas de cada acomodação, de modo que a receita de uma área é condicionada pela ocupação, pelo preço e pela quantidade de acomodações. O número de anúncios por bairro já estudamos mais detalhadamente no item 3.1., então agora nos dediquemos à analisá-lo em função da composição da receita. Começemos com os preços.

Para analisar os preços praticados na plataforma, é necessário considerar os tipos de renda apresentados no Capítulo 1 — *renda absoluta, renda de monopólio, renda diferencial I e renda diferencial II* —, entendendo que os preços incorporam as possibilidades de ampliação da renda fundiária devido a características únicas, localização privilegiada e melhorias internas, como aquisição de eletrodomésticos, reformas, decorações temáticas, entre outros. Os preços também refletem a quantidade de hóspedes que uma acomodação pode receber, o que em geral é condicionado pela área do imóvel e pela quantidade de dormitórios. Quando consideramos os tipos de anúncio, os preços também são condicionados pelo grau de

⁹ Mais informações em: <https://insideairbnb.com/data-assumptions/#the-occupancy-model>

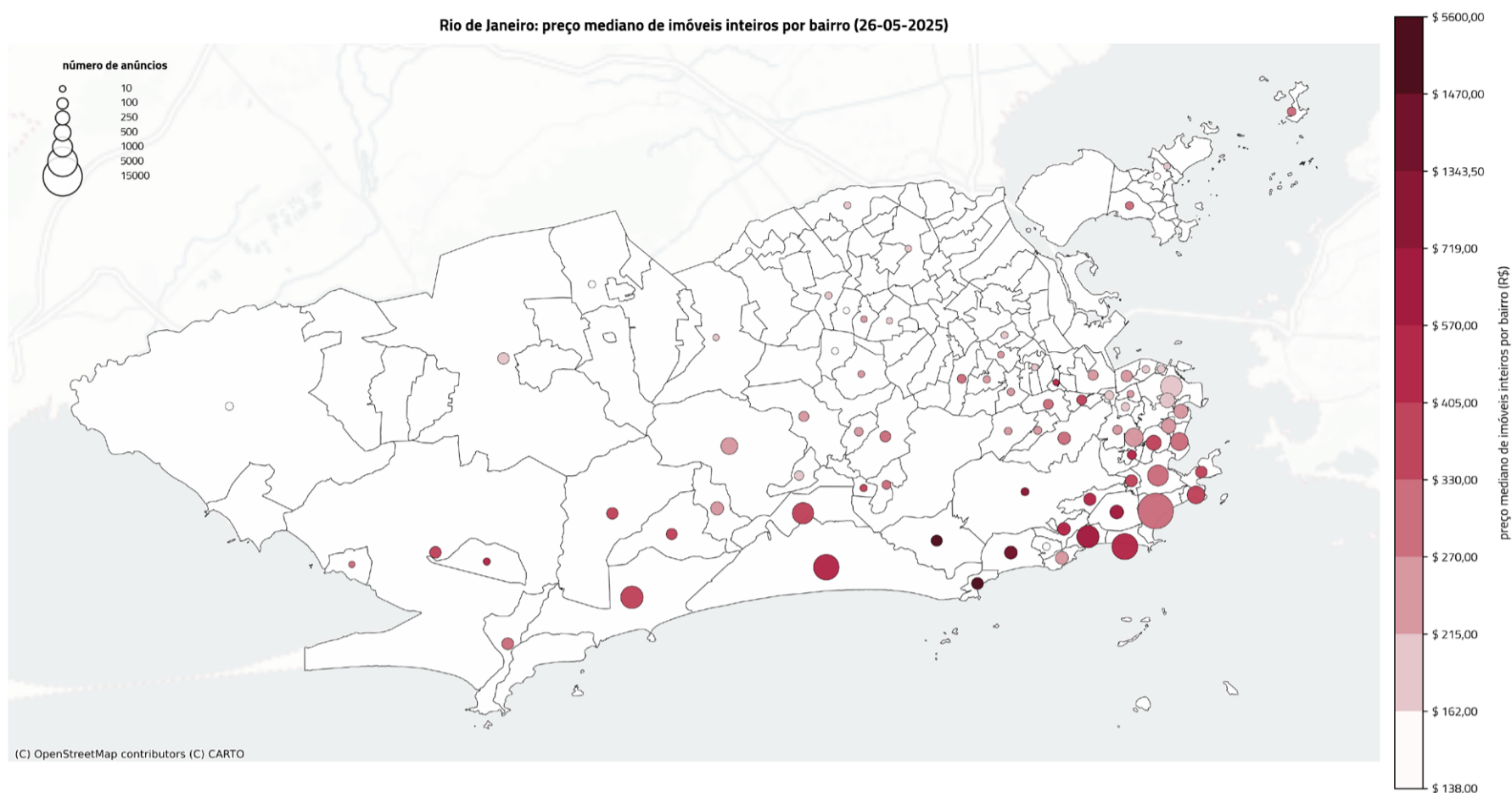
¹⁰ O Inside Airbnb baseia-se no *Modelo São Francisco*, que se refere a modelos criados para quantificar o impacto do Airbnb nessa cidade. O modelo de ocupação do Inside Airbnb, assim, deriva de dois modelos elaborados por Alex Marqusee para órgãos governamentais de São Francisco, apresentando adaptações dos métodos originalmente utilizados. No modelo do Inside Airbnb, inicialmente calcula-se uma estimativa do número de reservas realizadas nos últimos doze meses para cada anúncio, assumindo-se que 50% das reservas geram uma avaliação. Dessa forma, o número de reservas estimadas pelo Inside Airbnb para os últimos doze meses corresponde ao dobro do número de avaliações no mesmo período. Em seguida, essa estimativa é utilizada para calcular o número de noites reservadas — afinal, uma única reserva pode ser composta por vários pernoites. Nesse caso, são adotados os seguintes critérios para o cálculo: na maioria das cidades, consideram-se 3 pernoites por reserva (exceto em casos em que há informações públicas sobre médias de pernoites); se o anúncio apresenta um valor mínimo de pernoites e este é superior a 3, considera-se o valor mínimo; por fim, a ocupação é limitada a um total de 255 pernoites por ano, que corresponde a 70%, compatível com hotéis que apresentam alta ocupação (Inside Airbnb, 2025). A ocupação é então multiplicada pelo preço do pernoite para estimar a receita gerada pelo anúncio.

privacidade oferecido ao hóspede. Esses aspectos gerais demonstram a existência de um conjunto complexo de variáveis que determinam a precificação de uma acomodação turística por um anfitrião. Com base nesse entendimento, analisam-se inicialmente os preços medianos de imóveis inteiros (Figura 34) e de quartos privados (Figura 35) por bairro, combinados com o número de anúncios, de modo a apresentar as possibilidades de composição de receita por bairro, ainda sem considerar a ocupação efetiva. Os dados referentes a cada bairro podem ser consultados com mais detalhes na Tabela 7.

Em termos gerais, os preços medianos no Rio de Janeiro são de R\$ 350,00 para imóveis inteiros e R\$ 204,00 para quartos privados. Em Copacabana, bairro que concentra a maior oferta de acomodações (11.173 imóveis inteiros e 1.914 quartos privados), os preços medianos se aproximam desses valores, registrando R\$ 314,50 e R\$ 216,00, respectivamente, e sendo semelhantes aos praticados no Leme (R\$ 370,00 e R\$ 200,00). Já outros bairros do entorno de Copacabana, como Ipanema, Leblon e Lagoa, registram preços medianos mais elevados — Ipanema com R\$ 543,00 e R\$ 250,00, Leblon com R\$ 570,00 e R\$ 315,00 e Lagoa com R\$ 665,00 e R\$ 324,50 — em função, dentre outros fatores, das tipologias habitacionais e de padrões construtivos e socioeconômicos locais, acompanhando diferenças de preço características do mercado imobiliário no Rio de Janeiro. Esses três bairros reúnem 5.161 imóveis inteiros e 591 quartos privados.

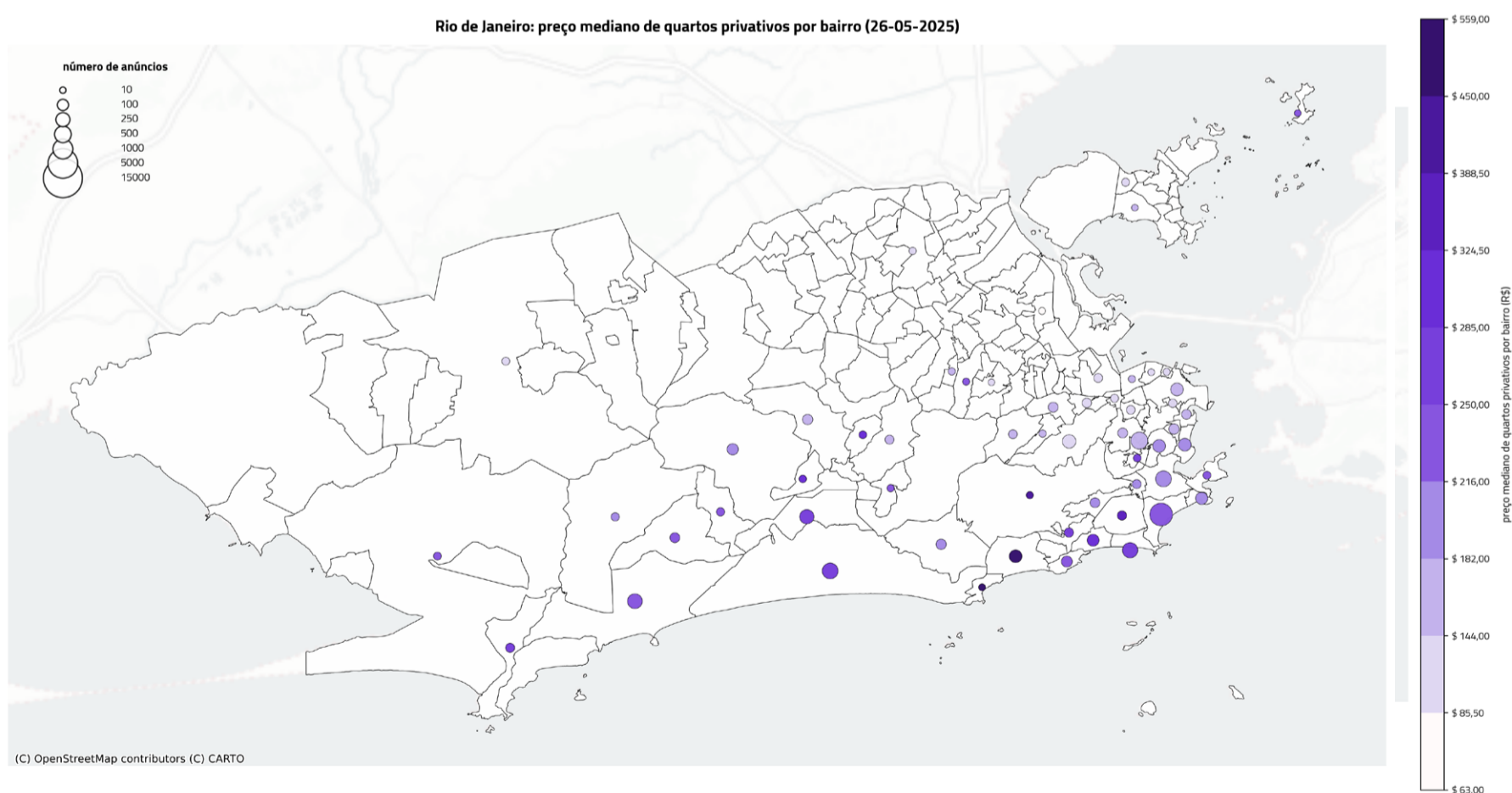
Os preços diminuem em direção ao centro: em Botafogo, por exemplo, os preços medianos são de R\$ 292,00 para imóveis inteiros e R\$ 187,00 para quartos privados; no Flamengo, de R\$ 285,00 e R\$ 186,00; na Lapa, de R\$ 191,50 e R\$ 143,00; no Centro, de R\$ 180,00 e R\$ 144,00; entre outros exemplos que compõem uma ampla oferta de acomodações (Tabela 7). Os preços mais elevados são praticados, por sua vez, no Joá (R\$ 5.600,00 e R\$ 450,00), no Itanhangá (R\$ 1.470,00 e R\$ 196,50), em São Conrado (R\$ 1.343,50 e R\$ 559,00) e no Alto da Boa Vista (R\$ 719,00 e R\$ 388,50), também refletindo variações relativas às tipologias habitacionais e a padrões construtivos e socioeconômicos, bem como atividades ligadas ao turismo de luxo e ao turismo de natureza. Esses quatro bairros somam 487 imóveis inteiros e 401 quartos privados. Por fim, considerando os bairros com maior oferta na zona oeste: os preços medianos na Barra da Tijuca são de R\$ 486,00 e R\$ 283,00; no Recreio dos Bandeirantes, de R\$ 360,00 e R\$ 245,50; na Barra Olímpica, de R\$ 379,00 e R\$ 270,00; e em Jacarepaguá, de R\$ 264,00 e R\$ 209,00. Esses quatro bairros reúnem um total de 6.905 imóveis inteiros e 1.280 quartos privados.

Figura 34 – Rio de Janeiro: preços medianos de imóveis inteiros por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Figura 35 – Rio de Janeiro: preços medianos de quartos privados por bairro



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.

Tabela 7 – Rio de Janeiro: preços, ocupação e receita anual estimada por bairro

Bairro	Número de anúncios		Preço mediano por pernoite		Ocupação estimada para os últimos 12 meses		Pernoites estimados		Receita média anual estimada por tipo de anúncio		Receita total estimada		
	Imóveis inteiros	Quartos privativos	Imóveis inteiros	Quartos privativos	média em dias	média em porcentagem	Total de pernoites	Porcentagem em relação ao total de pernoites na cidade	Imóveis inteiros	Quartos privativos	Nos últimos 12 meses	Porcentagem em relação à receita total estimada para a cidade	Capturado pelo Airbnb (15%)
Copacabana	11173	1914	R\$ 314,50	R\$ 216,00	66	18%	867429	38,64%	R\$ 26.469,25	R\$ 9.037,68	R\$ 287.012.097,00	36,16%	R\$ 43.051.814,55
Ipanema	3191	403	R\$ 543,00	R\$ 250,00	70	19,3%	253646	11,30%	R\$ 44.972,75	R\$ 9.790,91	R\$ 136.314.013,00	17,17%	R\$ 20.447.101,95
Leblon	1723	140	R\$ 570,00	R\$ 315,00	66	18%	122662	5,46%	R\$ 48.465,13	R\$ 11.878,03	R\$ 79.537.387,00	10,02%	R\$ 11.930.608,05
Barra da Tijuca	3056	499	R\$ 486,00	R\$ 283,00	46	12,7%	165217	7,36%	R\$ 24.939,53	R\$ 6.881,98	R\$ 71.737.244,00	9,04%	R\$ 10.760.586,60
Botafogo	1366	489	R\$ 292,00	R\$ 187,00	54	14,9%	101994	4,54%	R\$ 19.078,29	R\$ 6.062,13	R\$ 26.238.222,00	3,31%	R\$ 3.935.733,30
Recreio dos Bandeirantes	1779	341	R\$ 360,00	R\$ 245,50	36	9,8%	76030	3,39%	R\$ 14.019,18	R\$ 3.937,09	R\$ 24.601.696,00	3,10%	R\$ 3.690.254,40
Centro	1542	177	R\$ 180,00	R\$ 144,00	66	18%	114124	5,08%	R\$ 12.415,54	R\$ 5.289,74	R\$ 18.816.435,00	2,37%	R\$ 2.822.465,25
Barra Olímpica	1479	319	R\$ 379,00	R\$ 270,00	38	10,4%	68484	3,05%	R\$ 12.034,68	R\$ 5.388,40	R\$ 17.886.807,00	2,25%	R\$ 2.683.021,05
Leme	692	165	R\$ 370,00	R\$ 200,00	54	14,8%	46801	2,08%	R\$ 24.071,65	R\$ 8.006,86	R\$ 16.728.921,00	2,11%	R\$ 2.509.338,15
Santa Teresa	833	593	R\$ 253,50	R\$ 180,00	36	9,9%	53465	2,38%	R\$ 15.020,61	R\$ 4.184,51	R\$ 13.979.356,00	1,76%	R\$ 2.096.903,40
Flamengo	782	187	R\$ 285,00	R\$ 186,00	53	14,5%	51239	2,28%	R\$ 18.097,62	R\$ 5.715,23	R\$ 12.922.468,00	1,63%	R\$ 1.938.370,20
Laranjeiras	400	185	R\$ 330,00	R\$ 182,00	37	10,2%	21831	0,97%	R\$ 14.717,92	R\$ 4.466,80	R\$ 5.649.151,00	0,71%	R\$ 847.372,65
Jacarepaguá	591	121	R\$ 264,00	R\$ 209,00	35	9,7%	25928	1,16%	R\$ 9.794,09	R\$ 2.961,45	R\$ 5.514.359,00	0,69%	R\$ 827.153,85
Lagoa	247	48	R\$ 665,00	R\$ 324,50	31	8,4%	9024	0,40%	R\$ 22.853,44	R\$ 3.539,75	R\$ 5.311.932,00	0,67%	R\$ 796.789,80
Vidigal	199	135	R\$ 262,00	R\$ 238,50	34	9,3%	12156	0,54%	R\$ 25.581,71	R\$ 3.592,57	R\$ 5.115.510,00	0,64%	R\$ 767.326,50
São Conrado	201	288	R\$ 1.343,50	R\$ 559,00	9	2,4%	4378	0,20%	R\$ 25.861,17	R\$ 2.786,41	R\$ 5.079.764,00	0,64%	R\$ 761.964,60
Catete	333	78	R\$ 226,00	R\$ 180,00	50	13,7%	21029	0,94%	R\$ 15.462,99	R\$ 5.442,96	R\$ 4.837.463,00	0,61%	R\$ 725.619,45
Glória	288	72	R\$ 250,00	R\$ 161,00	55	15,1%	19800	0,88%	R\$ 14.474,52	R\$ 7.450,40	R\$ 4.238.921,00	0,53%	R\$ 635.838,15
Lapa	349	34	R\$ 191,50	R\$ 143,00	60	16,3%	23252	1,04%	R\$ 12.348,67	R\$ 4.728,00	R\$ 3.985.011,00	0,50%	R\$ 597.751,65
Joá	141	20	R\$ 5.600,00	R\$ 450,00	17	4,7%	2736	0,12%	R\$ 29.016,91	R\$ 3.814,93	R\$ 3.800.406,00	0,48%	R\$ 570.060,90
Gávea	186	50	R\$ 495,00	R\$ 276,00	30	8,3%	7159	0,32%	R\$ 17.423,44	R\$ 4.425,80	R\$ 3.178.848,00	0,40%	R\$ 476.827,20
Camorim	215	33	R\$ 240,00	R\$ 227,00	55	15,1%	13682	0,61%	R\$ 14.089,86	R\$ 7.898,32	R\$ 2.921.922,00	0,37%	R\$ 438.288,30
Barra de Guaratiba	135	45	R\$ 302,00	R\$ 283,00	38	10,3%	6792	0,30%	R\$ 21.219,06	R\$ 2.748,58	R\$ 2.839.726,00	0,36%	R\$ 425.958,90
Urca	133	39	R\$ 354,50	R\$ 245,00	50	13,8%	8675	0,39%	R\$ 21.117,52	R\$ 6.436,69	R\$ 2.701.457,00	0,34%	R\$ 405.218,55
Tijuca	175	250	R\$ 280,00	R\$ 134,00	35	9,5%	15241	0,68%	R\$ 9.982,44	R\$ 3.782,30	R\$ 2.451.817,00	0,31%	R\$ 367.772,55
Jardim Botânico	158	65	R\$ 506,00	R\$ 191,00	32	8,7%	7086	0,32%	R\$ 13.588,64	R\$ 5.240,64	R\$ 2.252.373,00	0,28%	R\$ 337.855,95
Vargem Grande	118	32	R\$ 390,00	R\$ 200,00	25	6,9%	3788	0,17%	R\$ 18.935,72	R\$ 5.161,19	R\$ 2.193.610,00	0,28%	R\$ 329.041,50
Itanhangá	111	75	R\$ 1.470,00	R\$ 196,50	22	6%	4126	0,18%	R\$ 17.800,15	R\$ 4.440,04	R\$ 2.144.178,00	0,27%	R\$ 321.626,70
Humaitá	151	50	R\$ 388,00	R\$ 194,00	33	9,1%	6674	0,30%	R\$ 12.659,21	R\$ 5.241,14	R\$ 1.954.440,00	0,25%	R\$ 293.166,00
Guaratiba	128	25	R\$ 354,00	R\$ 224,00	31	8,6%	4852	0,22%	R\$ 13.125,66	R\$ 3.952,32	R\$ 1.660.761,00	0,21%	R\$ 249.114,15
São Cristóvão	81	42	R\$ 250,00	R\$ 85,50	64	17,4%	8022	0,36%	R\$ 14.508,00	R\$ 5.466,68	R\$ 1.267.707,00	0,16%	R\$ 190.156,05
Campo Grande	124	27	R\$ 182,00	R\$ 134,50	42	11,4%	6390	0,28%	R\$ 10.069,19	R\$ 1.000,62	R\$ 1.165.635,00	0,15%	R\$ 174.845,25
Santo Cristo	127	19	R\$ 229,00	R\$ 160,00	39	10,7%	5831	0,26%	R\$ 9.111,03	R\$ 1.306,94	R\$ 1.070.617,00	0,13%	R\$ 160.592,55
Cosme Velho	55	26	R\$ 513,50	R\$ 284,00	30	8,2%	2593	0,12%	R\$ 16.627,94	R\$ 4.017,42	R\$ 919.789,00	0,12%	R\$ 137.968,35
Maracanã	68	59	R\$ 400,00	R\$ 140,00	37	10%	5025	0,22%	R\$ 9.382,67	R\$ 5.528,13	R\$ 888.875,00	0,11%	R\$ 133.331,25
Freguesia (Jacarepaguá)	97	44	R\$ 318,00	R\$ 170,00	25	6,7%	3481	0,16%	R\$ 8.303,17	R\$ 2.490,33	R\$ 879.279,00	0,11%	R\$ 131.891,85
Paquetá	44	14	R\$ 292,50	R\$ 248,00	44	12,2%	2577	0,11%	R\$ 20.744,32	R\$ 762,86	R\$ 840.453,00	0,11%	R\$ 126.067,95
Vargem Pequena	103	64	R\$ 358,00	R\$ 220,00	16	4,4%	2694	0,12%	R\$ 7.810,76	R\$ 777,11	R\$ 830.544,00	0,10%	R\$ 124.581,60
Vila Isabel	74	72	R\$ 277,00	R\$ 173,50	36	9,9%	5328	0,24%	R\$ 9.002,94	R\$ 2.783,27	R\$ 788.813,00	0,10%	R\$ 118.321,95
Jardim Guanabara	33	16	R\$ 282,00	R\$ 158,00	51	13,9%	2484	0,11%	R\$ 19.246,37	R\$ 3.229,38	R\$ 619.373,00	0,08%	R\$ 92.905,95
Alto da Boa Vista	34	18	R\$ 719,00	R\$ 388,50	22	5,9%	1128	0,05%	R\$ 17.610,00	R\$ 768,00	R\$ 506.904,00	0,06%	R\$ 76.035,60
Ilha de Guaratiba	18	4	R\$ 472,50	R\$ 172,00	32	8,7%	702	0,03%	R\$ 26.105,11	R\$ 0,00	R\$ 469.892,00	0,06%	R\$ 70.483,80
Engenho de Dentro	44	28	R\$ 314,00	R\$ 238,00	29	7,8%	2062	0,09%	R\$ 7.752,33	R\$ 8.319,53	R\$ 467.030,00	0,06%	R\$ 70.054,50
Rio Comprido	51	70	R\$ 267,00	R\$ 171,00	17	4,5%	2328	0,10%	R\$ 6.727,88	R\$ 1.835,41	R\$ 463.098,00	0,06%	R\$ 69.464,70
Praça da Bandeira	50	36	R\$ 203,00	R\$ 119,50	35	9,5%	3151	0,14%	R\$ 7.826,00	R\$ 3.045,29	R\$ 460.050,00	0,06%	R\$ 69.007,50
Andaraí	31	22	R\$ 244,00	R\$ 171,00	38	10,3%	2076	0,09%	R\$ 13.077,14	R\$ 2.290,11	R\$ 425.629,00	0,05%	R\$ 63.844,35
Portuguesa	8	27	R\$ 264,50	R\$ 142,00	67	18,2%	2394	0,11%	R\$ 16.567,50	R\$ 9.668,67	R\$ 420.624,00	0,05%	R\$ 63.093,60
Curicica	63	24	R\$ 190,00	R\$ 301,00	26	7,2%	2296	0,10%	R\$ 6.599,43	R\$ 3.472,57	R\$ 409.495,00	0,05%	R\$ 61.424,25
Taquara	83	79	R\$ 225,00	R\$ 180,00	12	3,2%	1966	0,09%	R\$ 5.005,72	R\$ 795,97	R\$ 384.274,00	0,05%	R\$ 57.641,10
Grajaú	23	42	R\$ 250,00	R\$ 171,00	21	5,6%	1457	0,06%	R\$ 12.111,39	R\$ 1.236,50	R\$ 335.312,00	0,04%	R\$ 50.296,80

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025.
 Nota metodológica: Os últimos 12 meses se referem ao período entre 26-05-2024 e 26-05-2025.

Realizada uma análise geral dos preços praticados no Rio de Janeiro, passamos à análise da ocupação dos anúncios, assim como das estimativas de pernoites e de receitas (Tabela 7). Tais informações são importantes para verificar se a mercadoria *hospedagem* tem sido efetivamente consumida no Rio de Janeiro — isto é, se ocorre a *realização do valor*, etapa D' da circulação do capital — e como esse consumo se distribui espacialmente. Elas também permitem compreender de que forma esse consumo tem gerado receitas a partir do valor, do mais-valor e da renda produzidos, transferidos e apropriados por diferentes atores envolvidos na circulação do capital por meio do Airbnb — anfitriões, coanfitriões, hóspedes, trabalhadores terceirizados e a própria companhia.

Com base no modelo de ocupação do Inside Airbnb, estima-se que, nos últimos 12 meses, tenham sido efetivados 2.244.762 pernoites em toda a cidade do Rio de Janeiro, somando um total de R\$ 793,7 milhões movimentados através da plataforma. Considerando a taxa de 15%¹¹ sobre as receitas movimentadas por meio de sua infraestrutura digital, o Airbnb capturou cerca de R\$ 119,05 milhões através das acomodações turísticas do Rio de Janeiro ao longo dos últimos 12 meses. Do total de pernoites, 867.429 ocorreram em Copacabana (38,64%) — ou seja, a grande maioria do consumo da *hospedagem* tem sido efetivada nesse bairro. Os anúncios de Copacabana apresentaram uma média de 66 dias ocupados ao longo do ano (18% dos 365 dias) e um imóvel inteiro nesse bairro gerou uma receita média anual¹² de R\$ 26.469,25, enquanto um quarto privativo gerou R\$ 9.037,68. A receita gerada por todo o bairro de Copacabana é de aproximadamente R\$ 287,01 milhões (36,16% do total da cidade), sendo R\$ 43,05 milhões capturados pelo Airbnb.

Depois de Copacabana, os três bairros com maior participação na receita total do Rio de Janeiro são Ipanema (R\$ 136,31 milhões, ou 17,17%), Leblon (R\$ 79,53 milhões, ou 10,02%) e Barra da Tijuca (R\$ 71,73 milhões, ou 9,04%). O valor total capturado pelo Airbnb nesses três bairros foi de R\$ 43,13 milhões. No último ano, 253.646 pernoites foram efetivados em Ipanema. Os anúncios desse bairro apresentaram uma média de 70 dias ocupados ao longo do ano (11,30% dos 365

¹¹ Considera-se a taxa informada pelo Airbnb, que pode ser dividida entre hóspedes e anfitriões. Mais informações em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857>

¹² Para estimar as receitas médias anuais de imóveis inteiros e de quartos privativos, dividiu-se, para cada conjunto, a soma das receitas anuais dos anúncios pelo número total de anúncios. É importante destacar que, como toda média, o valor resultante sinaliza que determinados anfitriões obtiveram valores acima desse patamar, enquanto outros anfitriões obtiveram valores abaixo dele.

dias, sendo o bairro com maior ocupação), e um imóvel inteiro gerou uma receita média anual de R\$ 44.972,75, enquanto um quarto privativo gerou R\$ 9.790,91. No Leblon, 122.662 pernites foram efetivados, com anúncios que tiveram uma média de 66 dias ocupados ao longo do ano. Um imóvel inteiro no Leblon gerou uma receita média anual de R\$ 48.465,13, enquanto um quarto privativo gerou R\$ 11.878,03. Por fim, a Barra da Tijuca somou um total de 165.217 pernites, sendo que os anúncios apresentaram uma média de 46 dias ocupados. Um imóvel inteiro na Barra da Tijuca gerou uma receita média anual de R\$ 24.939,53, enquanto um quarto privativo gerou R\$ 6.881,98.

Os bairros da região central e do início da zona sul se destacam pela ocupação elevada, considerando os padrões da cidade: no Centro, os anúncios apresentam uma ocupação de 66 dias ao ano; em Botafogo e no Leme, de 54; no Flamengo, de 53; no Catete, de 50; na Glória, de 55; e na Lapa, de 60. Também se destacam: São Cristóvão, com 64 dias; Camorim, com 55; e Portuguesa, nas proximidades do Galeão, com 67 dias ao ano. Interpreta-se que a ocupação tende a aumentar à medida que novos estímulos ao turismo nacional e internacional são realizados na cidade, de modo a ampliar a demanda efetiva de consumo. Também nota-se que bairros da zona oeste, mesmo com densidades de anúncios menos expressivas — por serem bairros de maiores extensões territoriais —, contribuíram significativamente para a composição da receita total da cidade no último ano, como é o caso da Barra da Tijuca, da Barra Olímpica e do Recreio dos Bandeirantes. Isso porque, mesmo com uma ocupação não tão elevada se comparados com os bairros da zona sul e do centro, esses bairros reúnem um número elevado de acomodações turísticas, conforme apresentado anteriormente.

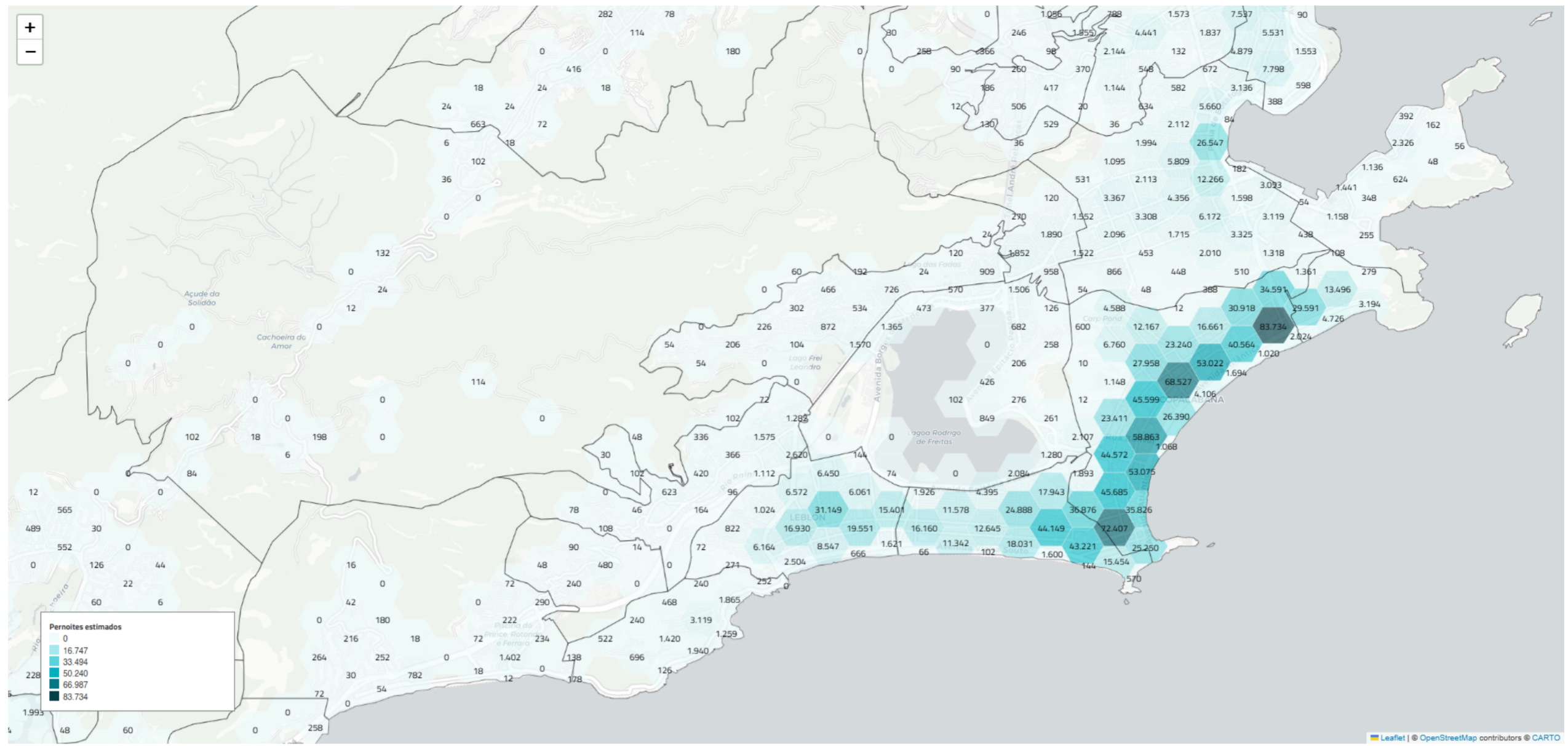
Por fim, como última etapa analítica, propõe-se a análise combinada do número de pernites (Figura 36) e das receitas estimadas (Figura 37) no interior dos bairros. Como já constatado, Copacabana reúne a maior parcela de pernites efetivados no Rio de Janeiro no último ano. As principais áreas onde esses pernites foram reservados são o entorno da Praça do Lido (83.734 pernites), da Pedra do Arpoador (72.407) e da Avenida Nossa Senhora de Copacabana na altura da Rua Figueiredo Magalhães (68.527) (Figura 36a). Estima-se que esses três hexágonos geraram ao longo do último ano uma receita de R\$ 75,76 milhões, de modo a concentrar 26,39% da receita gerada em todo o bairro de Copacabana nesse período. Em relação ao entorno do bairro, os pernites também são mais numerosos em Ipanema, nas proximidades do Arpoador, com dois hexágonos que somaram

87.370 pernoites e que geraram uma receita de R\$ 48,63 milhões (35,68% da receita em Ipanema). No Leblon também se observa uma receita expressiva, particularmente em três hexágonos localizados no centro do bairro, que somaram 67.630 pernoites e geraram uma receita de R\$45,35 milhões.

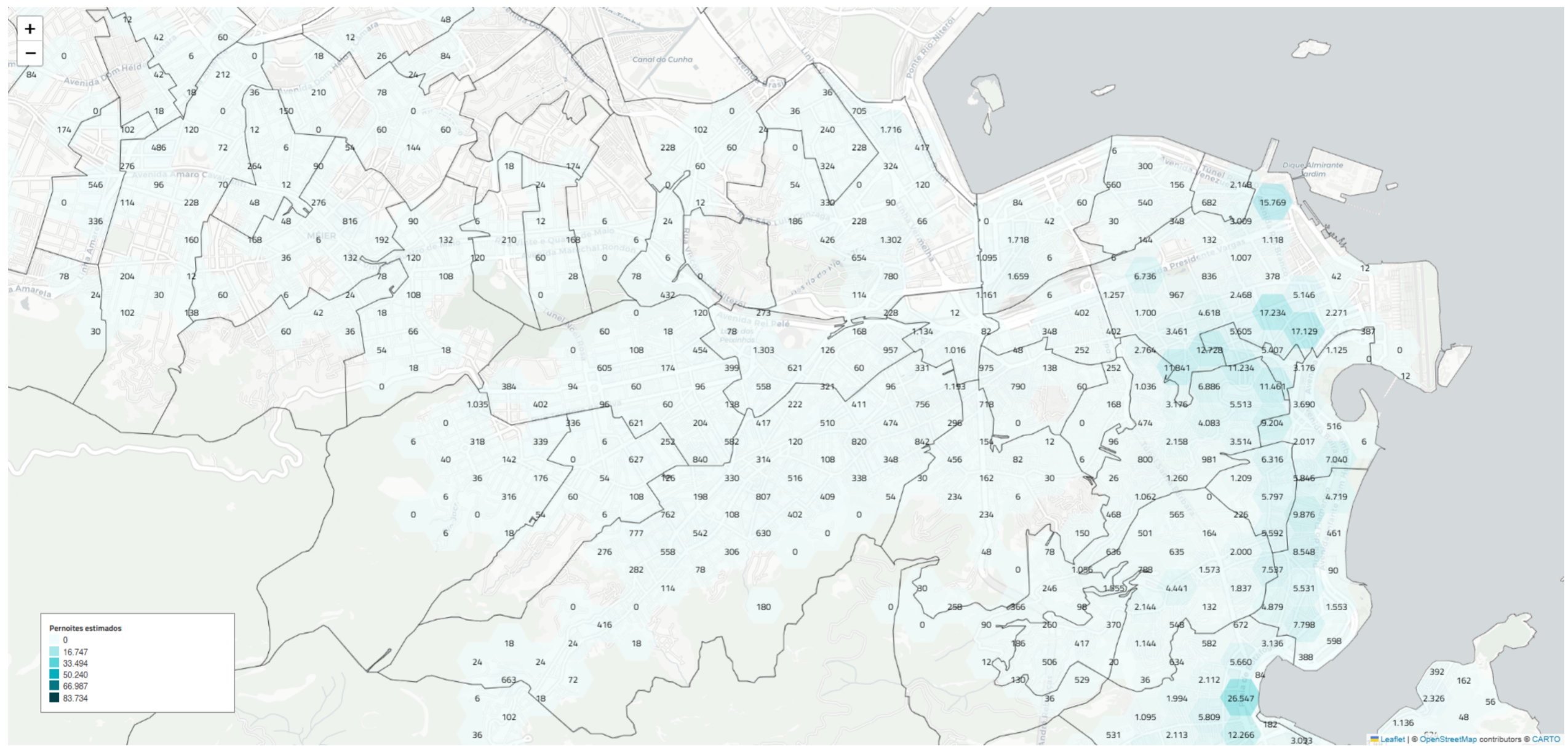
Outras áreas de receita elevada são a orla de Botafogo, com hexágonos que chegam a R\$ 5,92 milhões, bem como toda a área que envolve bairros como Lapa, Catete, Glória, Flamengo e Santa Teresa, com hexágonos que chegam a R\$ 2,1 milhões. No Centro, destacam-se o entorno da Avenida Rio Branco, nas proximidades do Museu do Amanhã (com um hexágono que gerou 15.769 pernoites e R\$ 2,93 milhões), e o entorno das estações Carioca e Cinelândia (com dois hexágonos que somaram 34.363 pernoites e R\$ 5,69 milhões). Já na zona oeste, a Barra da Tijuca produziu uma receita expressiva que se estendeu pela orla, especialmente entre o Jardim Oceânico e o Terminal Alvorada, com hexágonos que chegaram a gerar R\$ 4,23 milhões. No Recreio dos Bandeirantes, a receita se concentrou no entorno da Pedra do Pontal, onde dois hexágonos somaram 22.926 pernoites e uma receita de R\$ 6,65 milhões. Na Barra Olímpica, as maiores receitas foram geradas no entorno do Parque Olímpico, do Riocentro e da Estrada dos Bandeirantes, com hexágonos que chegaram a R\$ 5,57 milhões. Por último, também se observa que o consumo se efetiva em outras áreas da cidade, mesmo que de maneira menos intensa, de modo a contribuir para a composição de toda a receita gerada pelas acomodações do Rio de Janeiro e parcialmente capturada pelo Airbnb.



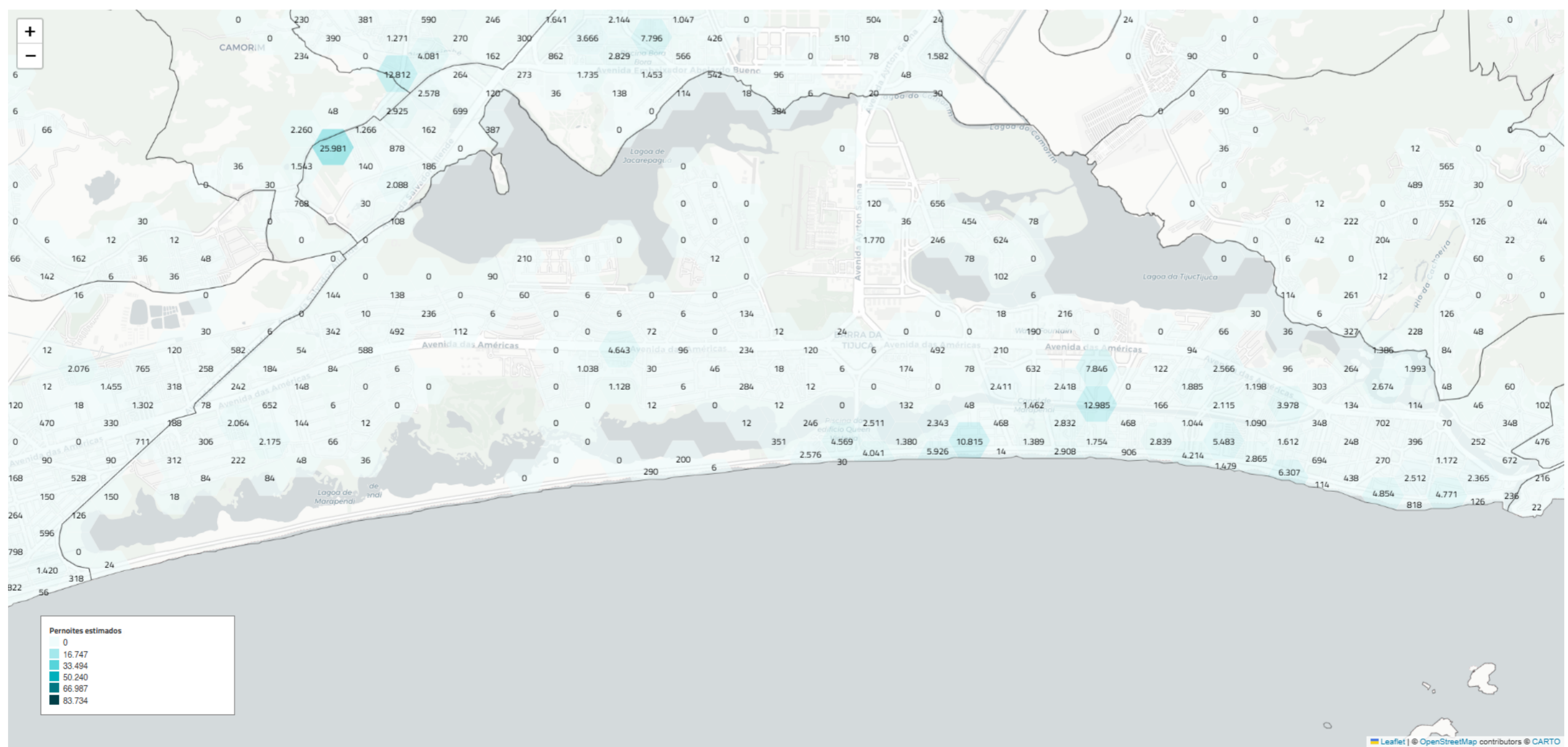
a. Pernoites estimados nos últimos doze meses em Copacabana e adjacências (26-05-2025)



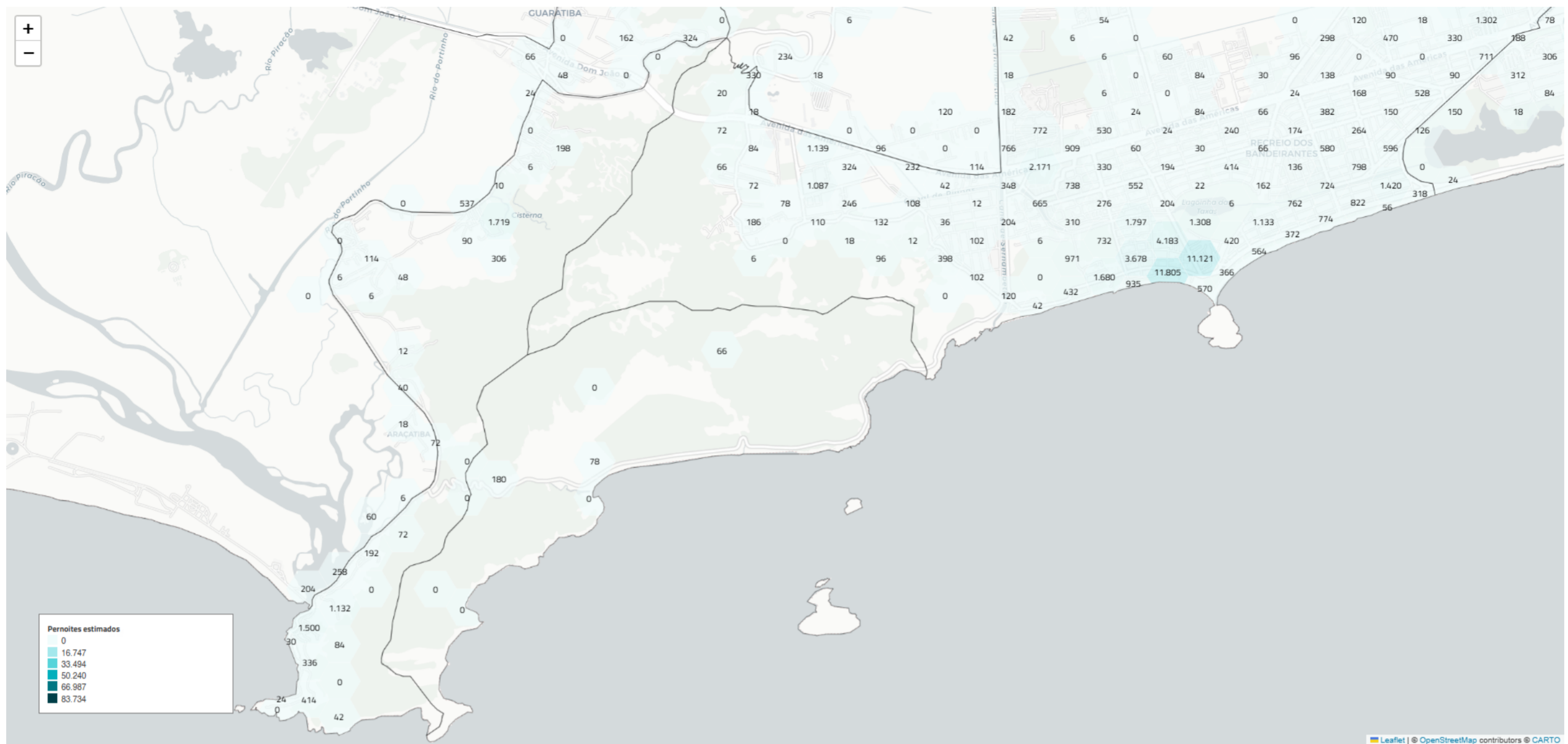
b. Pernoites estimados nos últimos doze meses em bairros centrais e da zona norte (26-05-2025)



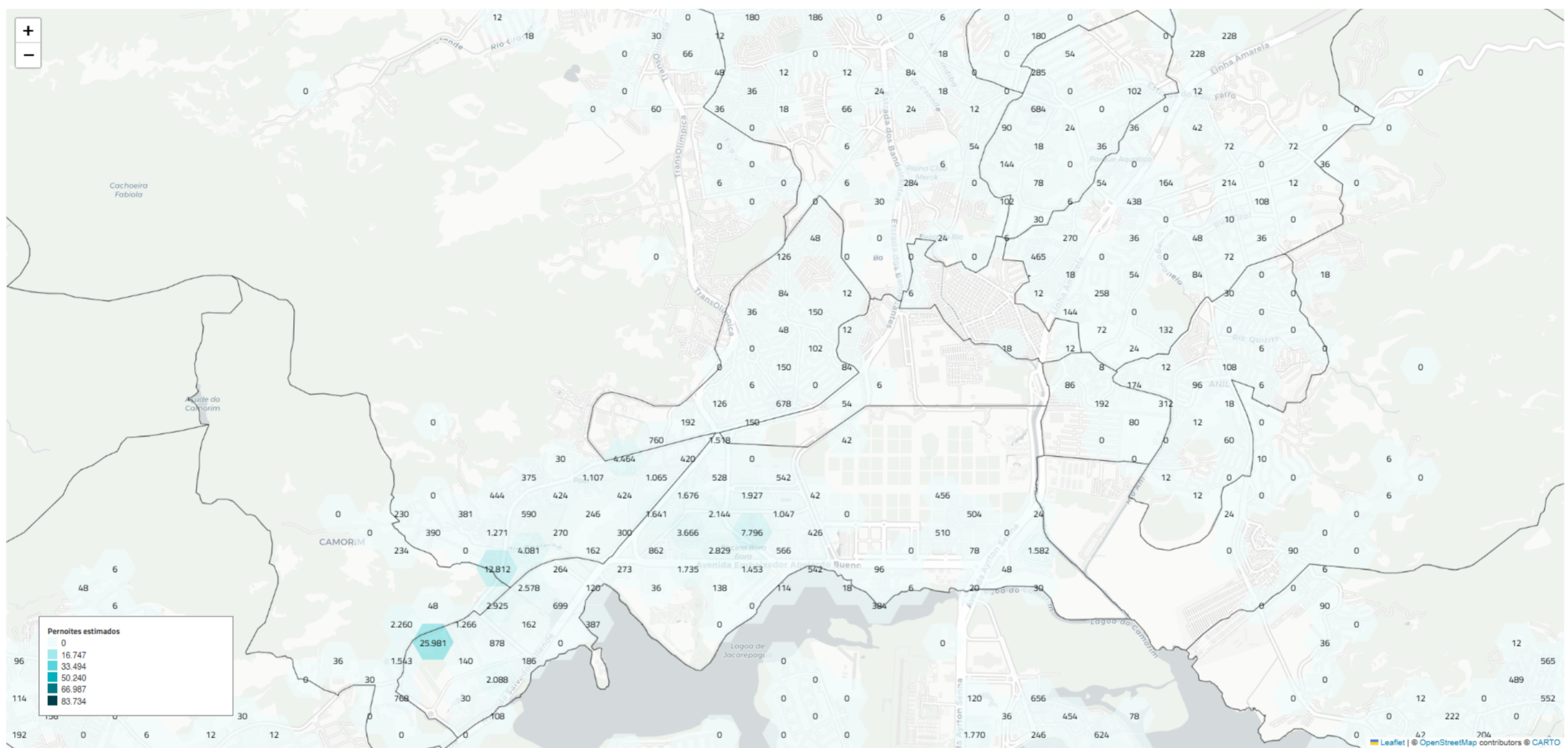
c. Pernoites estimados nos últimos doze meses na Barra da Tijuca (26-05-2025)



d. Pernoites estimados nos últimos doze meses no Recreio dos Bandeirantes e na Barra de Guaratiba (26-05-2025)



e. Pernoites estimados nos últimos doze meses na Barra Olímpica, Camorim, Jacarepaguá e adjacências (26-05-2025)



f. Pernoites estimados nos últimos doze meses em bairros da zona oeste (26-05-2025)

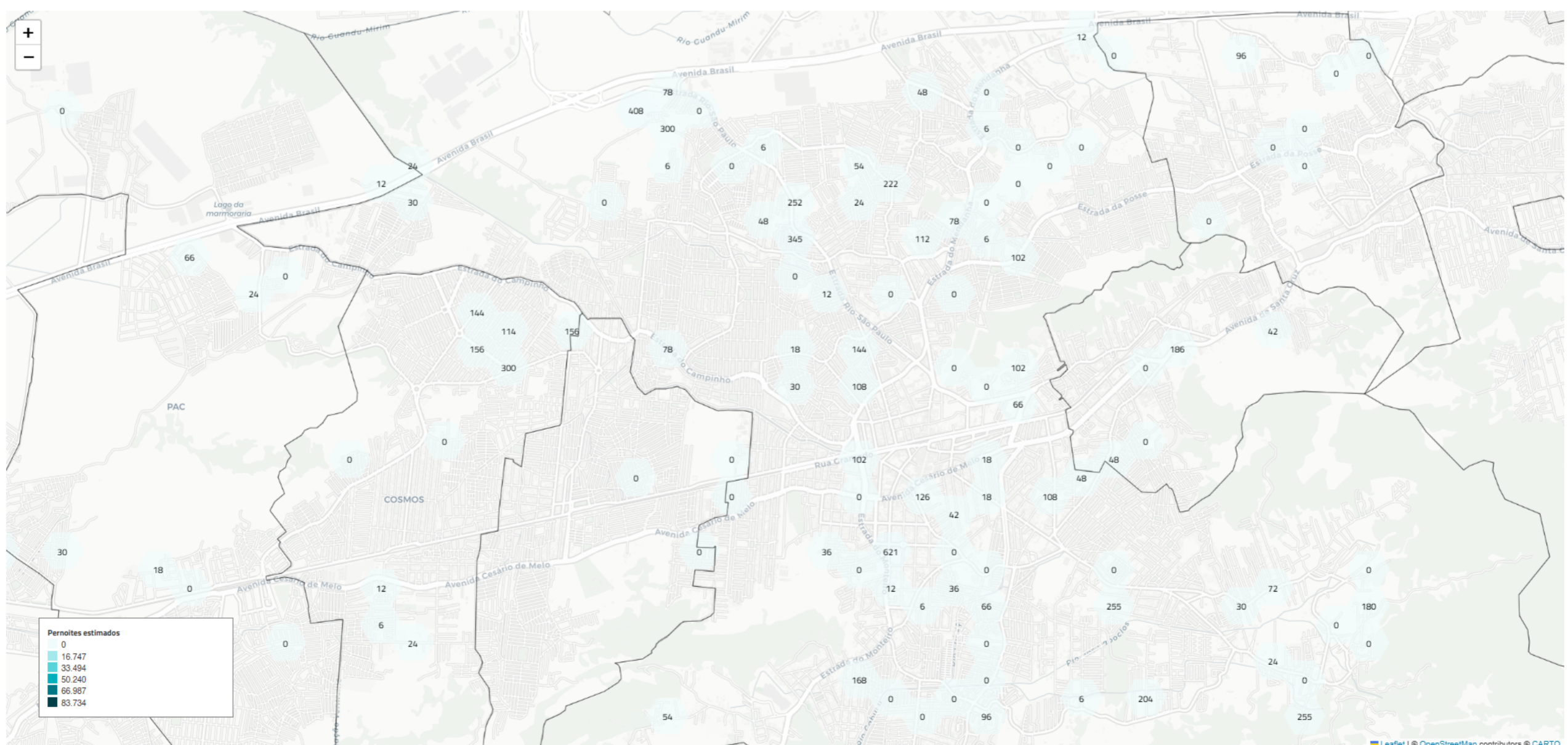
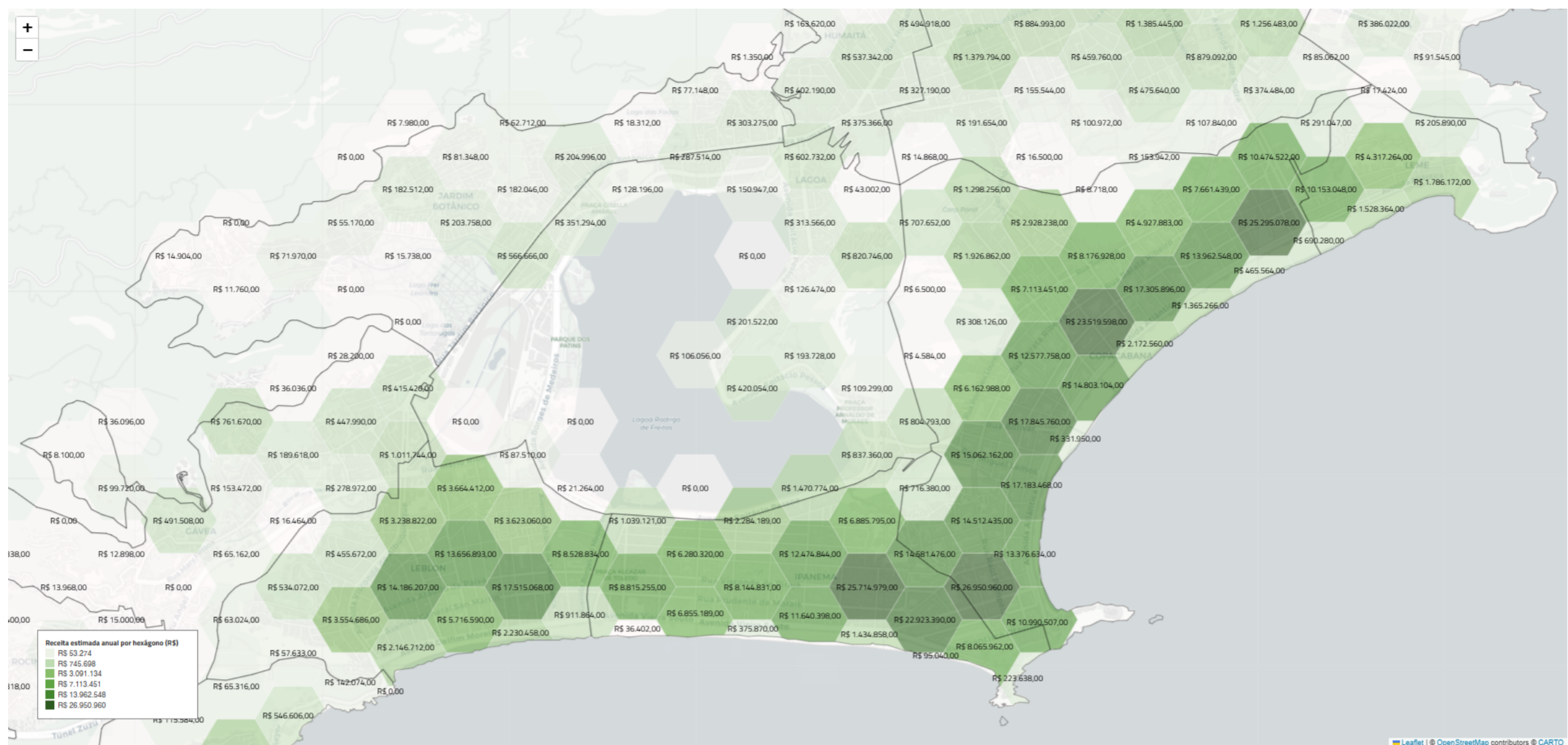


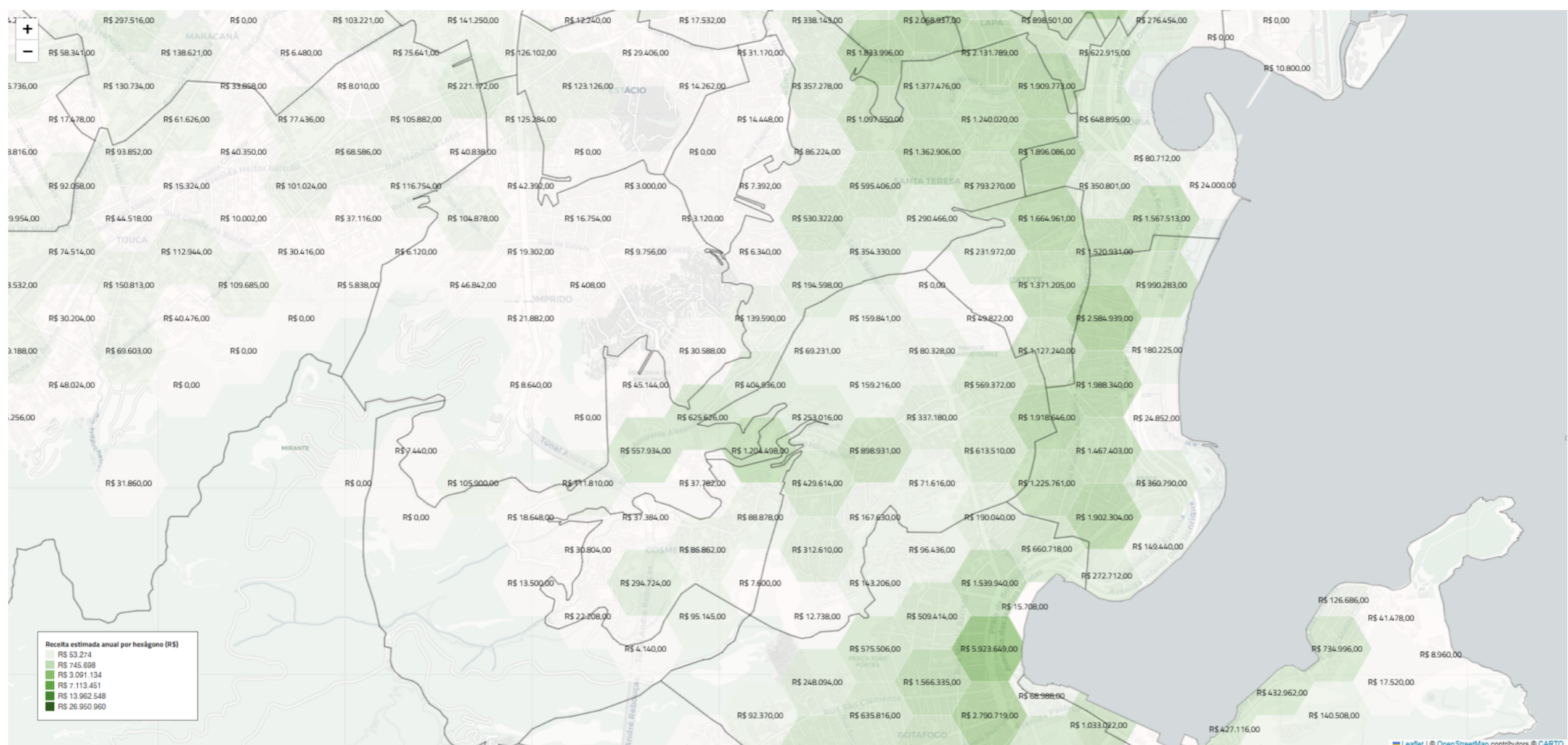
Figura 37 – Rio de Janeiro: receitas estimadas nos últimos 12 meses



a. Receita total estimada nos últimos doze meses em Copacabana e adjacências (26-05-2025)



b. Receita total estimada nos últimos doze meses no Catete, Flamengo, Santa Teresa e adjacências (26-05-2025)

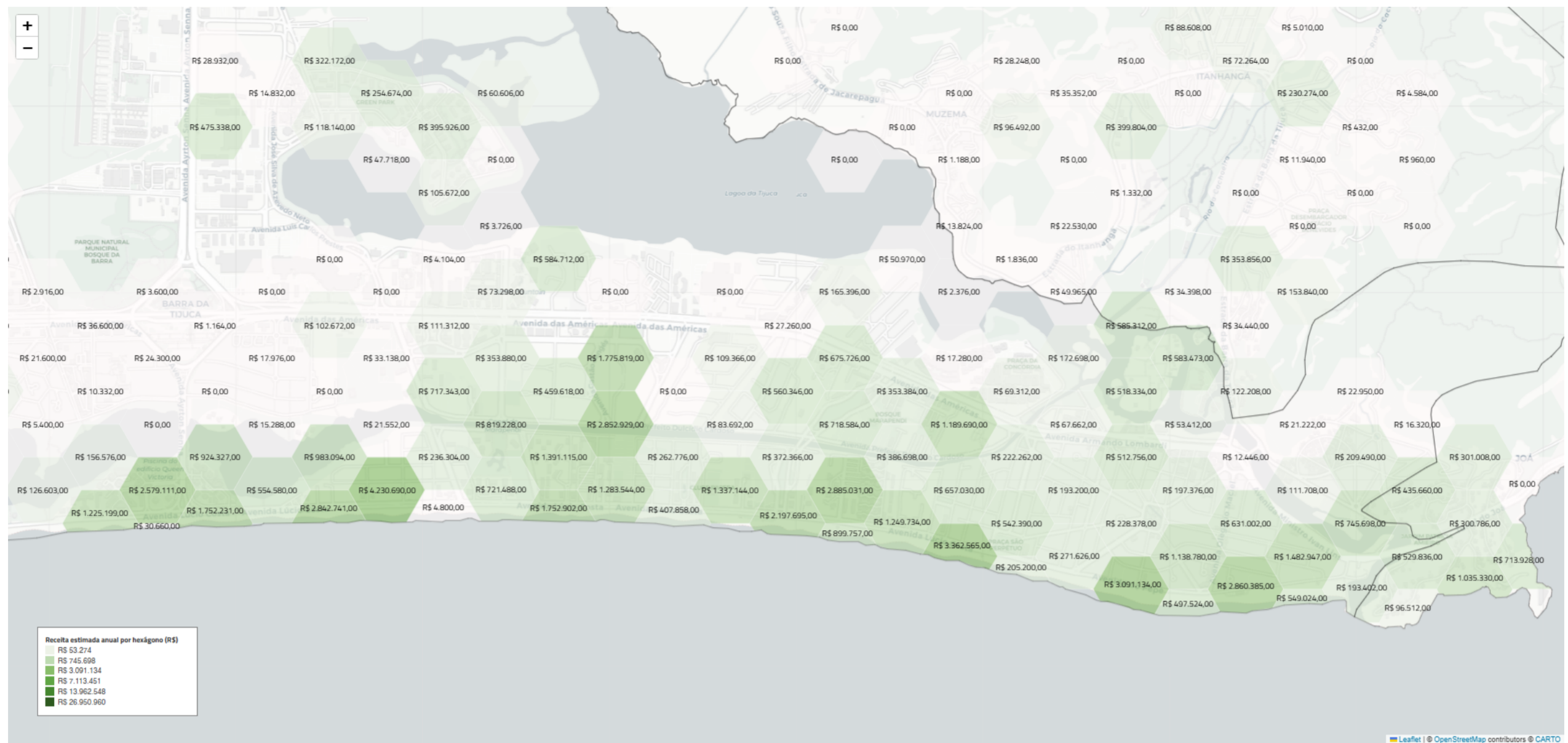


c. Receita total estimada nos últimos doze meses na região central e em bairros da zona norte (26-05-2025)

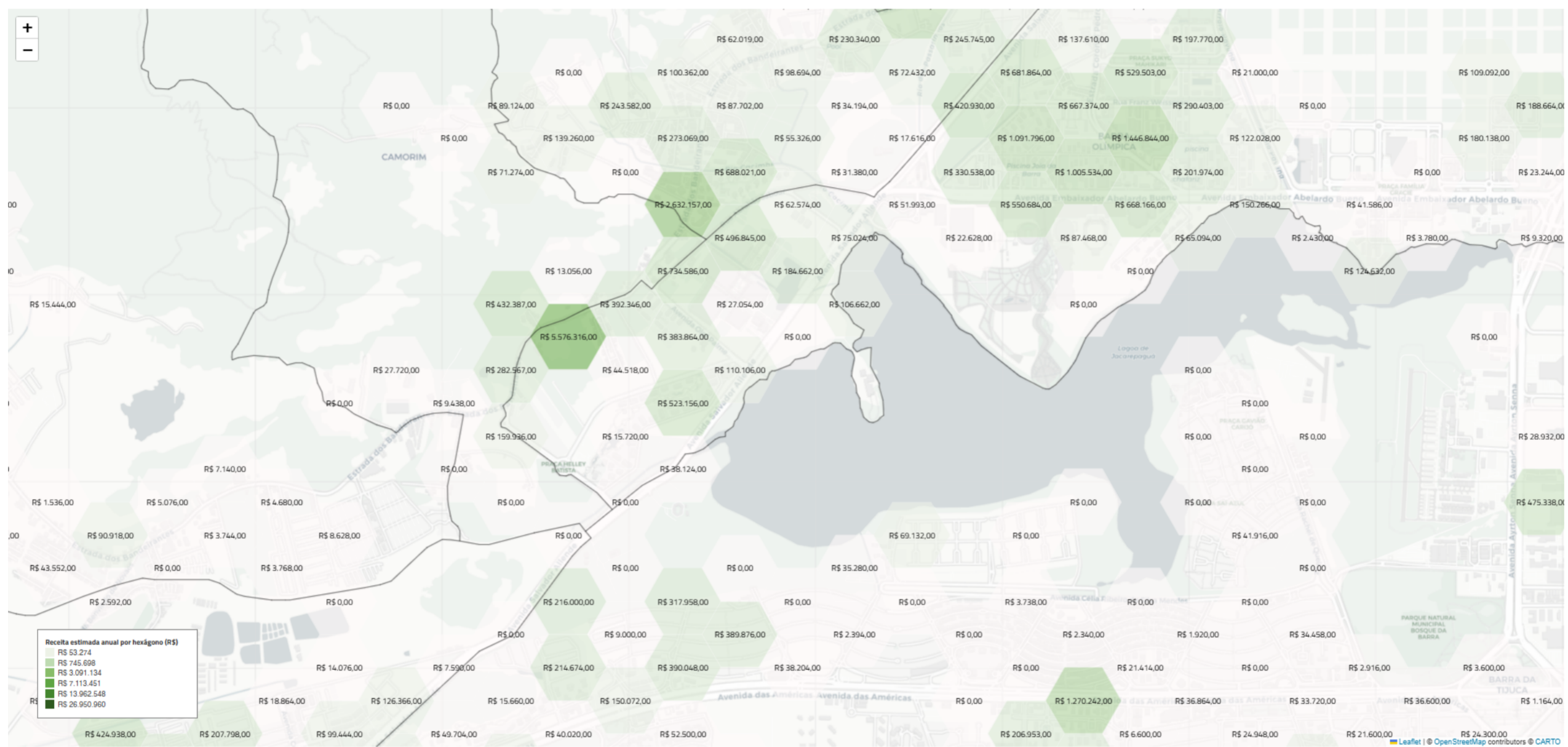


Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

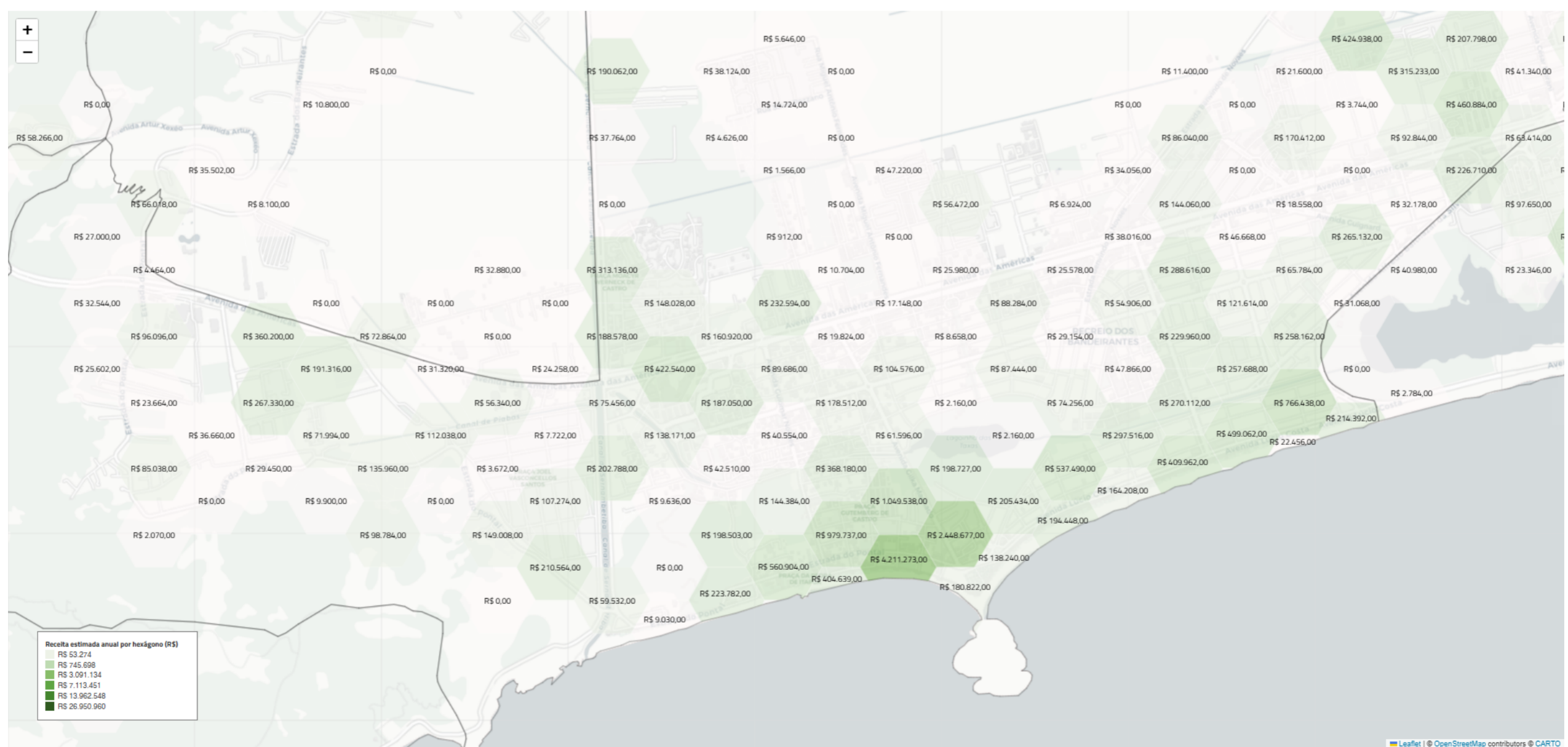
d. Receita total estimada nos últimos doze meses no Jardim Oceânico, na Barra da Tijuca (26-05-2025)



e. Receita total estimada nos últimos doze meses em partes da Barra da Tijuca, Barra Olímpica, Camorim e Jacarepaguá (26-05-2025)



f. Receita total estimada nos últimos doze meses no Recreio dos Bandeirantes (26-05-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

Com este tópico, fechamos o ciclo do movimento do capital a partir da última etapa de circulação (D'), onde este é realizado através do consumo da hospedagem pelo hóspede e distribuído e capturado pelo Airbnb. Como demonstrado, o capital não apenas é antecipado sob a forma de habitação pelos proprietários do Rio de Janeiro, como também ocorre a produção de valor e mais-valor através das atividades da plataforma, havendo, por fim, o consumo. Como desenvolvido no Capítulo 1, o Airbnb controla os processos de produção e consumo da mercadoria *hospedagem* em diferentes cidades do mundo através de sua infraestrutura digital. Esse consumo, por sua vez, varia de acordo com a demanda efetiva de consumo, isto é, a capacidade de compra da sociedade. Para a realização do capital através das atividades do Airbnb, essa demanda tem sido estimulada de diferentes formas, sendo o Estado um importante agente desse processo, através de políticas de incentivo ao turismo — para o consumo da *hospedagem* pelo hóspede — e também de acesso à crédito imobiliário — para o consumo da *habitação*, posteriormente incorporada à plataforma como acomodação turística.

De modo geral, informações relativas à ocupação dos anúncios nos ajudam a identificar em quais áreas da cidade essa demanda é mais intensa, viabilizando a realização do capital, assim como sua rotação mais acelerada. No Rio de Janeiro, os dados demonstram que isso tem ocorrido na zona sul e no centro da cidade, especialmente em Copacabana, Ipanema, Centro e Lapa. Na zona sul, essa alta demanda é combinada com uma elevada oferta de acomodações turísticas, de modo a compor a maior parcela da receita gerada através do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro. A região central, ao apresentar taxas elevadas de ocupação, tende a contribuir cada vez mais para a acumulação do Airbnb conforme seu estoque habitacional seja ampliado, como já tem ocorrido através de renovações urbanas. A zona oeste, embora não apresente uma ocupação tão expressiva quanto as outras duas regiões, contribui significativamente para a receita total da cidade por apresentar uma ampla oferta de acomodações.

Esse processo contribui não apenas para a acumulação do Airbnb, mas também de gestores e proprietários locais, o que tende a se concentrar em áreas com maior potencial de acumulação, através das quais os diferentes requerentes do capital se beneficiam da alta ocupação dos imóveis, mas também de singularidades espaciais e da infraestrutura urbana existente para acessar uma transferência de renda fundiária ampliada. Ao mesmo tempo, diferentes áreas da cidade, mesmo onde a demanda por acomodações não é tradicionalmente intensa, tem gerado

receita através do Airbnb, de modo que se apresentam como áreas de potencial intensificação da realização do capital, a depender de medidas concretas para que isso aconteça. Nesse cenário, as iniciativas em torno das atividades do aluguel temporário na cidade do Rio de Janeiro tendem a envolver estímulos tanto à ampliação da oferta de acomodações quanto à demanda efetiva de consumo.

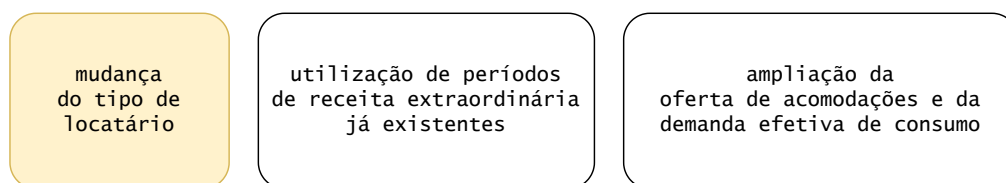
Com base nisso, depois de realizada a análise dos processos de circulação do capital, no Capítulo 4 nos dedicamos a compreender as estratégias que permitem uma acumulação ampliada pelo Airbnb e por outros requerentes do capital circulado através das atividades dessa plataforma.

4. Estratégias para uma acumulação ampliada

4.1. Satisfazer um novo consumidor: do aluguel residencial ao aluguel temporário

No capítulo 3, a análise dos processos que configuram a circulação do capital segundo a fórmula D-M-D' demonstrou como as atividades do Airbnb no Rio de Janeiro viabilizam a acumulação do capital tanto pela plataforma quanto por outros de seus requerentes, em uma lógica que se reproduz em diferentes cidades do mundo. Agora, o Capítulo 4 é dedicado à análise das condições que viabilizam uma acumulação ampliada, de modo a explorar a partir de dados do Inside Airbnb a argumentação desenvolvida ainda no Capítulo 1. Para isso, consideram-se as estratégias que permitem que os principais requerentes do capital se beneficiem da ampliação da renda fundiária, dividindo-se a análise em três tópicos para fins explicativos, referentes: (1) à mudança do tipo de locatário do residente local para o visitante; (2) à utilização de períodos de receita extraordinária já existentes; e (3) à ampliação da oferta de acomodações turísticas e da demanda efetiva de consumo. Este tópico, nesse contexto, analisa a mudança do tipo de locatário (Figura 38) na cidade do Rio de Janeiro com base em dois processos: (a) na conversão do estoque habitacional em estoque de acomodações turísticas e (b) nas variações de preços entre aluguel residencial e aluguel temporário. Argumenta-se que essa conversão tem sido estimulada pelas possibilidades de ampliação da renda fundiária proporcionadas pelas atividades de aluguel temporário.

Figura 38 – Ampliação da acumulação: estratégia 1



Fonte: Elaboração própria.

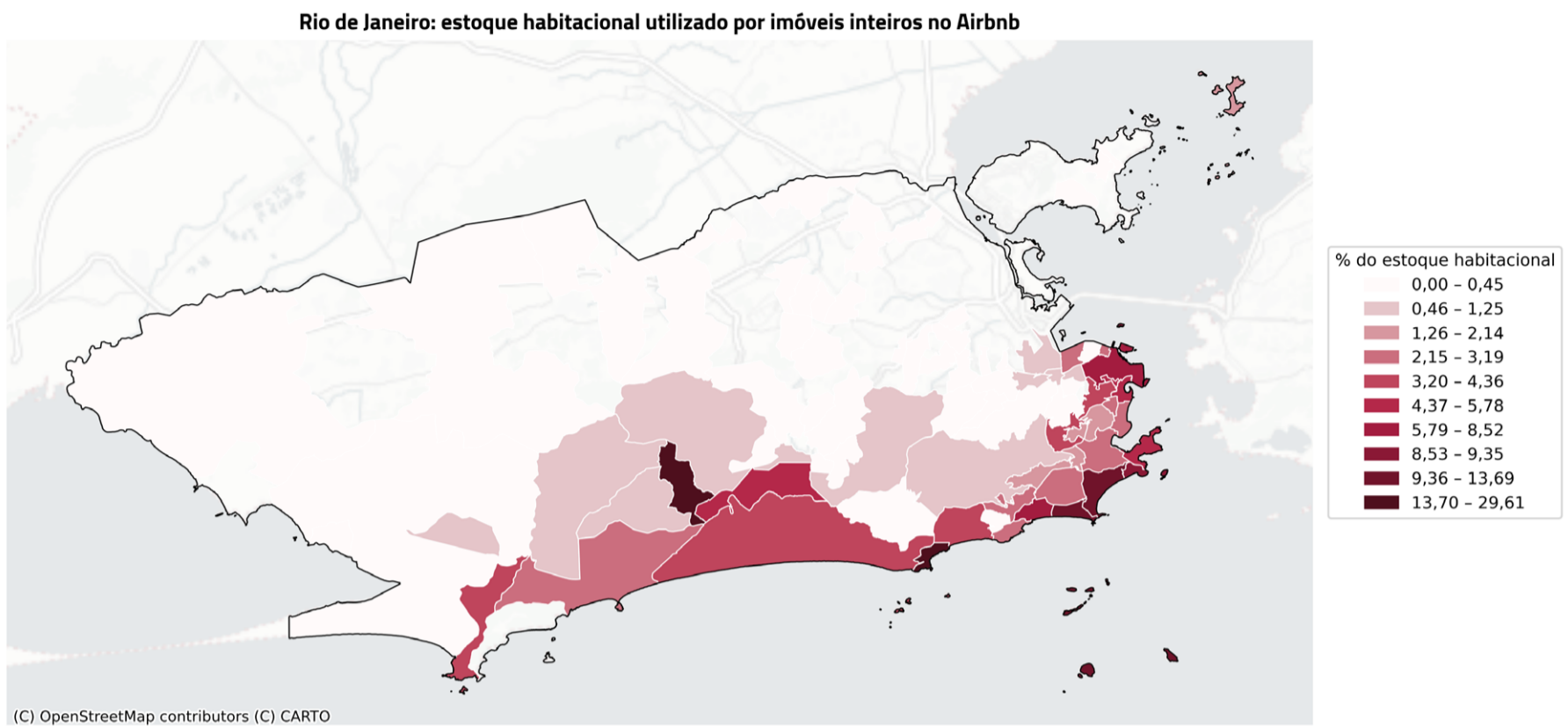
Em termos gerais, a conversão da habitação em acomodação turística viabiliza a oferta de uma nova mercadoria a um novo consumidor — o visitante, seja ele nacional, seja internacional —, por sua vez moldado a partir da criação de novos desejos e da reinvenção de desejos antigos, em grande parte relacionados à experiência

turística. Como apresentado no Capítulo 1, a mudança do tipo de locatário constituiu-se como condição para a ampliação da renda fundiária orientada por demandas externas à cidade, ao apresentar um potencial especulativo superior ao do aluguel residencial, este que é vinculado a prazos longos e à transferência de renda fundiária através de parcelas dos salários da população local. Partindo desse ponto, propõe-se a análise do caso do Rio de Janeiro com base em três variáveis centrais — quantidade de domicílios, de domicílios vazios e de habitantes¹. Essas variáveis são destacadas na literatura científica por sua relação com a expansão do aluguel temporário, em processos como a substituição da moradia por acomodações turísticas, o uso de imóveis vazios e o deslocamento populacional, sendo úteis para compreender como essa expansão ocorre no Rio de Janeiro. Propõe-se, como desenvolvido por Santos (1985), uma análise contextual — e não causal — das três variáveis.

Com base nesses dados, constata-se que o estoque habitacional atualmente ocupado pelo Airbnb nos bairros cariocas varia de 0,02% a 29,61%, considerando os anúncios de imóveis inteiros (Figura 39; Tabela 8). Os bairros com maior porcentagem de domicílios anunciados como acomodações turísticas são: Joá, com 29,61%; Camorim, com 29,21%; Ipanema, com 13,70%; Copacabana, com 13,70%; Leme, com 9,36%; Centro, com 8,53%; Leblon, com 7,76%; Glória, com 5,79%; Barra Olímpica, com 5,25%; e Lapa, com 5,14%. Tais dados indicam uma elevada conversão de moradias em acomodações turísticas em bairros com altas taxas de domicílios vazios, como o Camorim, onde 48,23% das moradias estão vazias, e o Joá, com 47,27%. No Camorim, o número de anúncios de imóveis inteiros representa 60,56% do número de domicílios vazios e, no Joá, 62,67% (Figura 40; Tabela 8). Esses dados são especialmente relevantes quando consideramos que o mercado imobiliário do Camorim foi aquecido pelas obras dos Jogos Olímpicos de 2016 e, desde então, ampliou seu estoque de domicílios vazios, de modo a se configurar como um polo de expansão progressiva da oferta de acomodações turísticas. O mesmo se aplica à Barra Olímpica, que atualmente possui 19.866 domicílios vazios, isto é, 70,52% de todo seu estoque habitacional. Nesse sentido, as políticas públicas e as estratégias adotadas pelo mercado imobiliário nos próximos anos serão decisivas para estabelecer o uso desse estoque habitacional, combinadas com a tendência geral o estímulo ao turismo e a consequente intensificação da penetração territorial do Airbnb.

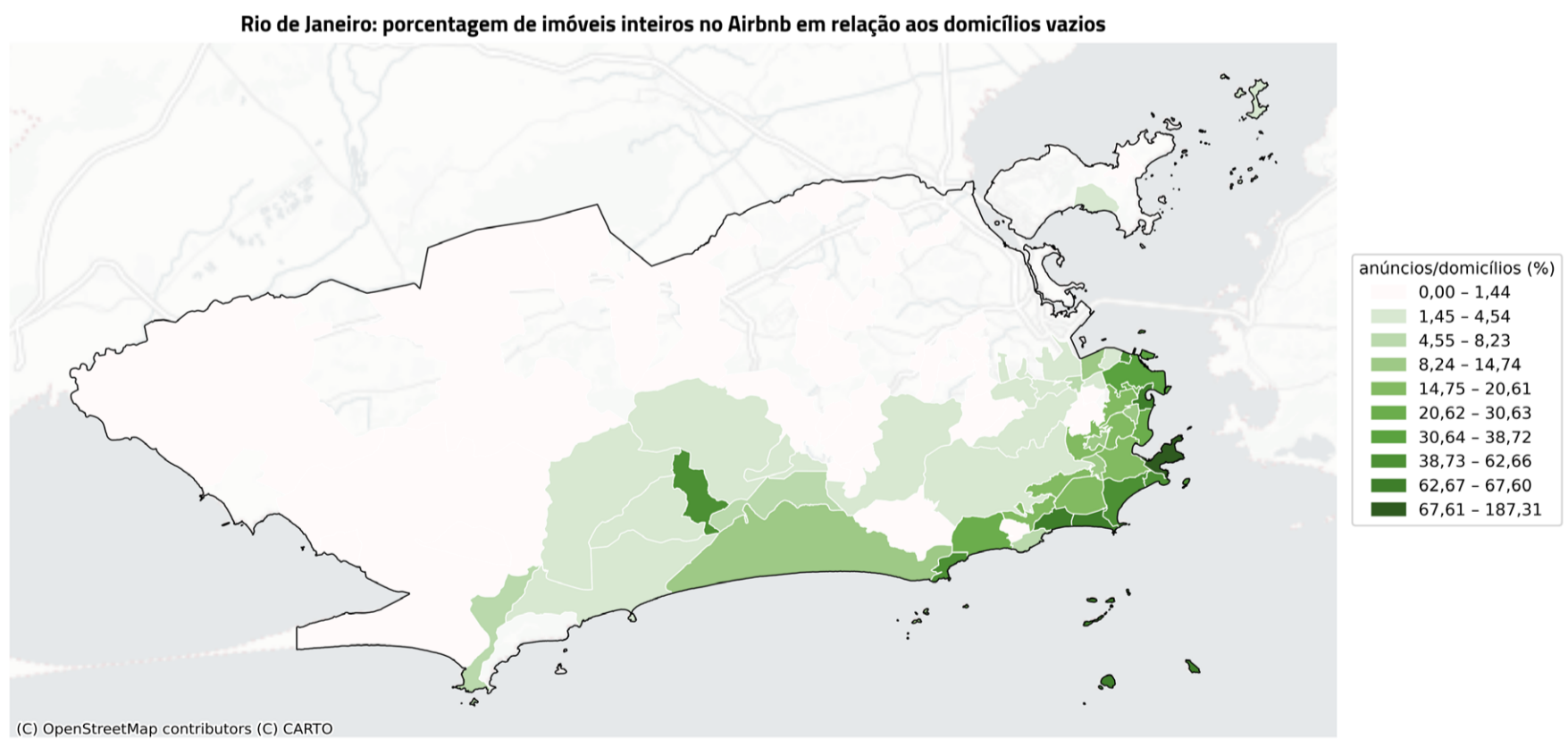
¹ Os dados são oriundos do Censo Demográfico de 2022 (IBGE) e foram agregados por bairros pelo DATA.Rio (2025).

Figura 39 – Rio de Janeiro: estoque habitacional utilizado por imóveis inteiros no Airbnb



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025 e em dados do Censo de 2022 do IBGE agregados pelo DATA.Rio.
Nota metodológica: foram considerados apenas os bairros com mais de 10 anúncios de imóveis inteiros no Airbnb.

Figura 40 – Rio de Janeiro: porcentagem de imóveis inteiros no Airbnb em relação aos domicílios vazios



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025 e em dados do Censo de 2022 do IBGE agregados pelo DATA.Rio.
Nota metodológica: foram considerados apenas os bairros com mais de 10 anúncios de imóveis inteiros no Airbnb.

Tabela 8 – Rio de Janeiro: estoque habitacional ocupado pelo Airbnb e relação entre imóveis inteiros e domicílios vazios

bairro	número de anúncios de imóveis inteiros	número de habitantes	número de domicílios	número de domicílios vazios	porcentagem de domicílios vazios (%)	estoque habitacional ocupado pelo Airbnb (%)	imóveis inteiros / domicílios vazios (%)	variação populacional de 2010 a 2022				
Joá	141	818	476	225	47,27%	29,61%	62,67%	+20,17%				
Camorim	215	1196	736	355	48,23%	29,21%	60,56%	+15,64%				
Ipanema	3191	42743	23296	4839	20,77%	13,70%	65,94%	-12,52%				
Copacabana	11173	146392	84715	18567	21,92%	13,19%	60,18%	-11,94%				
Leme	692	14799	7391	1153	15,60%	9,36%	60,02%	-15,68%				
Centro	1542	29555	18078	3981	22,02%	8,53%	38,73%	-20,01%				
Leblon	1723	46044	22205	2606	11,74%	7,76%	66,12%	-18,10%				
Glória	288	9661	4970	426	8,57%	5,79%	67,61%	-26,30%				
Barra Olímpica	1479	23425	28172	19866	70,52%	5,25%	7,44%	+141,40%				
Lapa	349	11587	6789	1139	16,78%	5,14%	30,64%	-21,33%				
Urca	133	7061	2627	71	2,70%	5,06%	187,32%	-26,14%				
Barra de Guaratiba	135	3577	3091	1910	61,79%	4,37%	7,07%	+32,93%				
Barra da Tijuca	3056	127159	70223	22072	31,43%	4,35%	13,85%	+11,88%				
São Conrado	201	10980	4645	789	16,99%	4,33%	25,48%	-11,30%				
Santa Teresa	833	40926	19716	4341	22,02%	4,22%	19,19%	-11,42%				
Botafogo	1366	82890	42692	7621	17,85%	3,20%	17,92%	-7,08%				
Flamengo	782	50043	26160	2993	11,44%	2,99%	26,13%	-13,88%				
Vidigal	199	12797	6729	2415	35,89%	2,96%	8,24%	+18,09%				
Recreio dos Bandeirantes	1779	82240	67472	39110	57,96%	2,64%	4,55%	+71,83%				
Catete	333	24057	12832	2398	18,69%	2,60%	13,89%	-7,32%				
Saúde	26	2749	1001	42	4,20%	2,60%	61,9%	-31,76%				
Lagoa	247	21198	9526	1198	12,58%	2,59%	20,62%	-11,90%				
Santo Cristo	127	12330	4987	898	18,01%	2,55%	14,14%	-19,42%				
Gávea	186	16003	7502	1079	14,38%	2,48%	17,24%	-11,42%				
Humaitá	151	13285	7020	1202	17,12%	2,15%	12,56%	-1,81%				
Cosme Velho	55	7178	2735	373	13,64%	2,01%	14,75%	-10,73%				
Jardim Botânico	158	18009	7933	948	11,95%	1,99%	16,67%	-11,87%				
Laranjeiras	400	45554	20890	2115	10,12%	1,91%	18,91%	-12,87%				
Paqueta	44	3361	2641	1383	52,37%	1,67%	3,18%	+3,72%				
Vargem Grande	118	14039	9329	4856	52,05%	1,26%	2,43%	+47,18%				
Praça da Bandeira	50	8662	4193	753	17,96%	1,19%	6,64%	-16,71%				
Cidade Nova	20	5466	2392	450	18,81%	0,84%	4,44%	-13,19%				
Alto da Boa Vista	34	9343	4422	1440	32,56%	0,77%	2,36%	+5,22%				
Vargem Pequena	103	27250	14075	5640	40,07%	0,73%	1,83%	+14,18%				
Jacarepaguá	591	143440	81608	33684	41,28%	0,72%	1,75%	+22,66%				
Ilha de Guaratiba	18	3580	2615	1508	57,67%	0,69%	1,19%	+70,36%				
São Cristóvão	81	26510	12417	3804	30,64%	0,65%	2,13%	+5,28%				
Maracanã	68	25256	11983	2123	17,72%	0,57%	3,20%	-6,96%				
Curicica	63	31189	13664	3565	26,09%	0,46%	1,77%	-6,67%				
Gamboa	25	13108	5551	1269	22,86%	0,45%	1,97%	-12,91%				
Estácio	38	17189	8894	3036	34,14%	0,43%	1,25%	+35,32%				
São Francisco Xavier	12	8343	3237	399	12,33%	0,37%	3,01%	-24,01%				
Itanhangá	111	38415	30838	18042	58,51%	0,36%	0,62%	+76,93%				
Riachuelo	17	12653	5520	981	17,77%	0,31%	1,73%	-16,91%				
Anil	42	24172	13976	5905	42,25%	0,30%	0,71%	+31,95%				
Freguesia (Jacarepaguá)	97	70511	33923	9779	28,83%	0,29%	0,99%	+6,09%				
Bancários	15	12512	5121	1032	20,15%	0,29%	1,45%	-11,59%				
Rio Comprido	51	43764	18148	3772	20,78%	0,28%	1,35%	-8,85%				
Jardim Guanabara	33	32213	12650	1341	10,60%	0,26%	2,46%	-15,92%				
Tijuca	175	163805	70928	8954	12,62%	0,25%	1,95%	-13,11%				
Gardênia Azul	24	17715	9860	3833	38,87%	0,24%	0,63%	+15,66%				
Vila Isabel	74	86018	33043	1918	5,80%	0,22%	3,86%	-23,52%				
Pechincha	39	34709	18508	5985	32,34%	0,21%	0,65%	+12,56%				
Encantado	13	15021	6203	986	15,90%	0,21%	1,32%	-17,42%				
Engenho de Dentro	44	45540	21608	5828	26,97%	0,20%	0,75%	-5,19%				
Guaratiba	128	107369	72260	39964	55,31%	0,18%	0,32%	+43,55%				
Andaraí	31	39365	17283	2589	14,98%	0,18%	1,20%	-12,17%				
Pedra de Guaratiba	11	9488	6623	3535	53,37%	0,17%	0,31%	+25,95%				
Taquara	83	102126	49985	16115	32,24%	0,17%	0,52%	+4,96%				
Del Castilho	16	15610	9505	4315	45,40%	0,17%	0,37%	+31,95%				
Grajaú	23	38671	16258	2034	12,51%	0,14%	1,13%	-15,14%				
Tauá	14	29567	11648	1817	15,60%	0,12%	0,77%	-10,43%				
Parque Anchieta	11	26212	10084	1603	15,90%	0,11%	0,69%	-16,71%				
Engenho Novo	21	42172	18748	4488	23,94%	0,11%	0,47%	-6,52%				
Marechal Hermes	18	48061	19311	3318	17,18%	0,09%	0,54%	-13,64%				
Vila Valqueire	15	32279	16033	5349	33,36%	0,09%	0,28%	+5,41%				
Méier	20	49828	21707	2937	13,53%	0,09%	0,68%	-20,33%				
Campo Grande	124	328370	161930	57005	35,20%	0,08%	0,22%	+7,41%				
Rocinha	26	69356	32330	8925	27,61%	0,08%	0,29%	+2,22%				
Cachambi	16	42415	19609	4490	22,90%	0,08%	0,36%	-8,82%				
Osvaldo Cruz	12	34040	14207	2436	17,15%	0,08%	0,49%	-11,88%				
Bento Ribeiro	13	43707	17937	3042	16,96%	0,07%	0,43%	-14,65%				
Madureira	11	50106	19948	3052	15,30%	0,06%	0,36%	-20,74%				
Brás de Pina	14	59222	22369	3264	14,59%	0,06%	0,43%	-23,93%				
Praça Seca	15	64147	30162	9246	30,65%	0,05%	0,16%	-1,35%				
Pavuna	16	97350	40928	9852	24,07%	0,04%	0,16%	-2,07%				
Irajá	15	96382	40582	7350	18,11%	0,04%	0,20%	-10,87%				
Santa Cruz	32	217333	112836	46617	41,31%	0,03%	0,07%	14,63%				
Realengo	12	180123	72817	13542	18,60%	0,02%	0,09%	-7,91%				
Bangu	20	218089	87466	18418	21,06%	0,02%	0,11%	-2,83%				

Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025 e em dados do Censo de 2022 do IBGE agregados pelo DATA.Rio. Foram considerados apenas os bairros com mais de 10 anúncios de imóveis inteiros no Airbnb.

Além disso, os três bairros em questão passaram por acréscimos populacionais entre 2010 e 2022: Joá, com +20,17%; Camorim, com +15,64%; e Barra Olímpica, com +141,40%. Assim, nesses casos, se trata de um contexto geral de aumento populacional que tende a impulsionar as atividades de aluguel temporário, uma vez que marca a consolidação de bairros que recentemente passaram por intensa gentrificação. Assim, há um deslocamento populacional e um processo de gentrificação indiretamente relacionados a essas atividades, visto que a valorização imobiliária em curso na zona oeste foi antecedida por remoções, como ocorreu na Vila Autódromo para a construção do Parque Olímpico. Nesse sentido, observa-se que a penetração territorial do Airbnb na Barra Olímpica, no Camorim e no entorno representa uma nova etapa desse processo. Outros bairros da região que apresentam potencial de expansão de acomodações turísticas são o Recreio dos Bandeirantes, com 39.110 domicílios vazios (57,96% de seu estoque) e Jacarepaguá (41,28%).

Ainda assim, não é possível indicar uma correlação direta entre a ocupação de domicílios vazios e o número de anúncios, sendo necessário considerar os dados em relação ao contexto. Dessa forma, há casos como o da Urca, onde o número de anúncios representa 187,32% do número de domicílios vazios: isto é, há mais anúncios de imóveis inteiros no Airbnb do que domicílios vazios nesse bairro. De maneira geral, os dados sugerem que a habitação assume usos flexíveis, sendo possível estar ocupada e, ao mesmo tempo, anunciada no Airbnb. Além disso, no caso da Urca, o número de domicílios vazios é pequeno em relação ao seu estoque habitacional: representa apenas 2,70%. Na sequência, também destacam-se: Glória, onde os anúncios equivalem a 67,61% dos domicílios vazios; Leblon, 66,12%; Ipanema, 65,94%; Joá, 62,67%; e Saúde, 61,9%. No entanto, de modo distinto ao que ocorre nos bairros analisados na zona oeste, os bairros da zona sul e da região central em geral passam por um processo de diminuição populacional observado também em outras áreas da cidade.

Diante disso, considerando as áreas de maior oferta na cidade, identificam-se pelo menos três cenários distintos que condicionam a penetração territorial do Airbnb no Rio de Janeiro nos próximos anos a partir da conversão da habitação em acomodações turísticas:

1. Na zona oeste, o cenário é marcado pelo elevado estoque de domicílios vazios, acompanhado de um aumento populacional e de um processo de gentrificação já avançado, especialmente na Barra Olímpica. Esse cenário facilita a conversão das moradias já disponíveis em acomodações turís-

ticas, embora sejam necessários novos estímulos para intensificar a demanda pelas atividades de aluguel temporário na região.

2. Na zona sul, observa-se um estoque habitacional já consolidado e em áreas de intensa atividade turística, em alguns casos marcado por um estoque expressivo de domicílios vazios em números absolutos (Copacabana, Ipanema e Leblon, por exemplo, somam 26.012) e acompanhado de uma diminuição populacional. No geral, a penetração territorial do Airbnb na zona sul se beneficia da demanda já intensa por acomodações na região. Assim, a tendência geral é que o estoque habitacional da zona sul continue a ser convertido em acomodações turísticas, intensificando o uso especializado da habitação como acomodação turística.
3. Na região central, observa-se um cenário de ampliação do estoque habitacional e um processo de gentrificação em curso devido às políticas de renovação urbana implementadas recentemente. A tendência é que, à semelhança do que ocorreu na Barra Olímpica, esse processo estimule remoções na região e consolide um estoque habitacional que, ao longo dos próximos anos, tende a ser direcionado ao mercado de aluguel temporário. Por fim, a região central se beneficia de elevadas taxas de ocupação de anúncios, como observado no tópico 3.3., o que torna as atividades de aluguel temporário especialmente lucrativas nessa área devido à demanda turística já existente.

Já uma análise sobre o estoque habitacional ocupado pelo Airbnb no interior dos bairros² (Figura 41), por sua vez, demonstra que há áreas onde a plataforma chega a ocupar 86,97% dos domicílios registrados no Censo de 2022, como ocorre no Santo Cristo (Figura 41b). Nos últimos anos, diversos empreendimentos imobili-

² Foram utilizados a localização dos anúncios de imóveis inteiros e o número de anúncios por setor censitário (dado agregado ao polígono de cada setor), de acordo com o Censo de 2022 realizado pelo IBGE. Trabalhou-se, portanto, com estimativas tanto da localização dos anúncios — uma vez que o Airbnb não publica a localização exata — quanto da distribuição espacial dos domicílios. Para agregar os dados de anúncios aos hexágonos, aplicou-se a contagem de pontos por polígono — isto é, de anúncios por hexágono. Para agregar os dados de domicílios aos hexágonos, por sua vez, realizou-se uma interpolação baseada na área de interseção entre duas geometrias — isto é, o número de domicílios em cada setor censitário foi distribuído proporcionalmente, de acordo com a área sobreposta pelo hexágono. Assim, partiu-se do princípio de que a variável está uniformemente distribuída dentro de cada setor. Diante da variedade de tamanhos dos setores censitários — cujas áreas são definidas, entre outros critérios, pela densidade populacional — optou-se por aplicar o método de interpolação apenas aos setores cuja área não ultrapassasse três vezes o tamanho de um hexágono. Essa decisão buscou minimizar distorções decorrentes de setores muito extensos e poucos densos em população, nos quais a distribuição interna dos domicílios pode ser mais heterogênea. Além disso, optou-se por restringir o cálculo do estoque habitacional aos hexágonos com mais de dez anúncios e mais de dez domicílios, evitando conclusões baseadas em recortes com pouca representatividade.

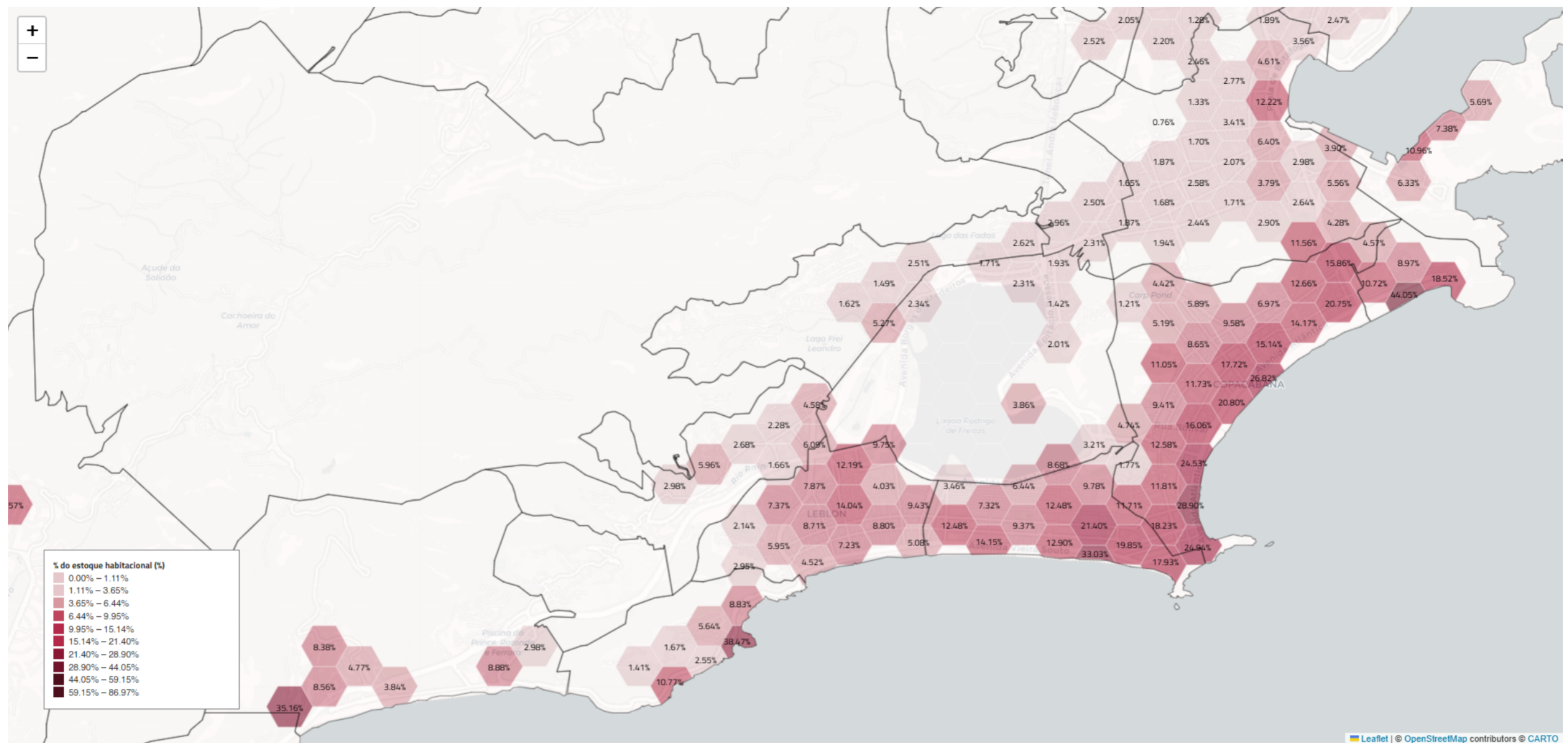
ários têm sido lançados e divulgados como casas-investimento nesse bairro (Manduca, 2025), de modo que o estoque habitacional tem sido ampliado e rapidamente incorporado ao mercado de aluguel temporário, como demonstram os dados do Inside Airbnb. Ainda na região central, há outras áreas que chegam a 50,31% do estoque habitacional ocupado pela plataforma, como se observa no entorno da estação Cinelândia (Figura 41b). Em Copacabana, o estoque ocupado pelo Airbnb varia na faixa de 20% a 45% nas proximidades da orla e entre 8% e 20% em seu miolo, ao longo da Avenida Nossa Senhora de Copacabana (Figura 41a). Em Ipanema, nas proximidades da Pedra do Arpoador, onde anteriormente constatamos uma oferta elevada de anúncios, o estoque ocupado pelo Airbnb varia entre 20% e 34%. No entorno da estação Antero de Quental / Leblon, o estoque habitacional ocupado é de 14,04%. Em São Conrado, nas proximidades da Praia do Pepino, os anúncios de imóveis inteiros representam 35,16% do estoque de domicílios.

Na Barra da Tijuca, ao longo da orla e entre o Jardim Oceânico e o Terminal Alvorada, a faixa de estoque habitacional ocupado pelo Airbnb varia de 4% a 35% (Figura 41c). No mesmo bairro, no entorno da Rua Heloísa Alberto Tôrres, esse número chega a 59,15%. No Recreio dos Bandeirantes, nas proximidades da Pedra do Pontal, o número de imóveis inteiros ocupa de 7% a 26% do número de domicílios. Já no entorno do Riocentro, na divisa entre Jacarepaguá, Barra Olímpica e Camorim, o estoque ocupado chega a 32,02%, 37,09% e 84,14% (Figura 41e). De modo geral, os dados sinalizam que em determinadas áreas da cidade do Rio de Janeiro o estoque habitacional foi expressivamente convertido em acomodações turísticas, configurando territórios especializados no aluguel temporário controlado pelo Airbnb. Essa especialização, por sua vez, redefine a função dessas áreas, assim como desloca o uso da habitação de uma função social voltada à moradia para uma função mercantil subordinada às dinâmicas do turismo e da circulação global do capital.

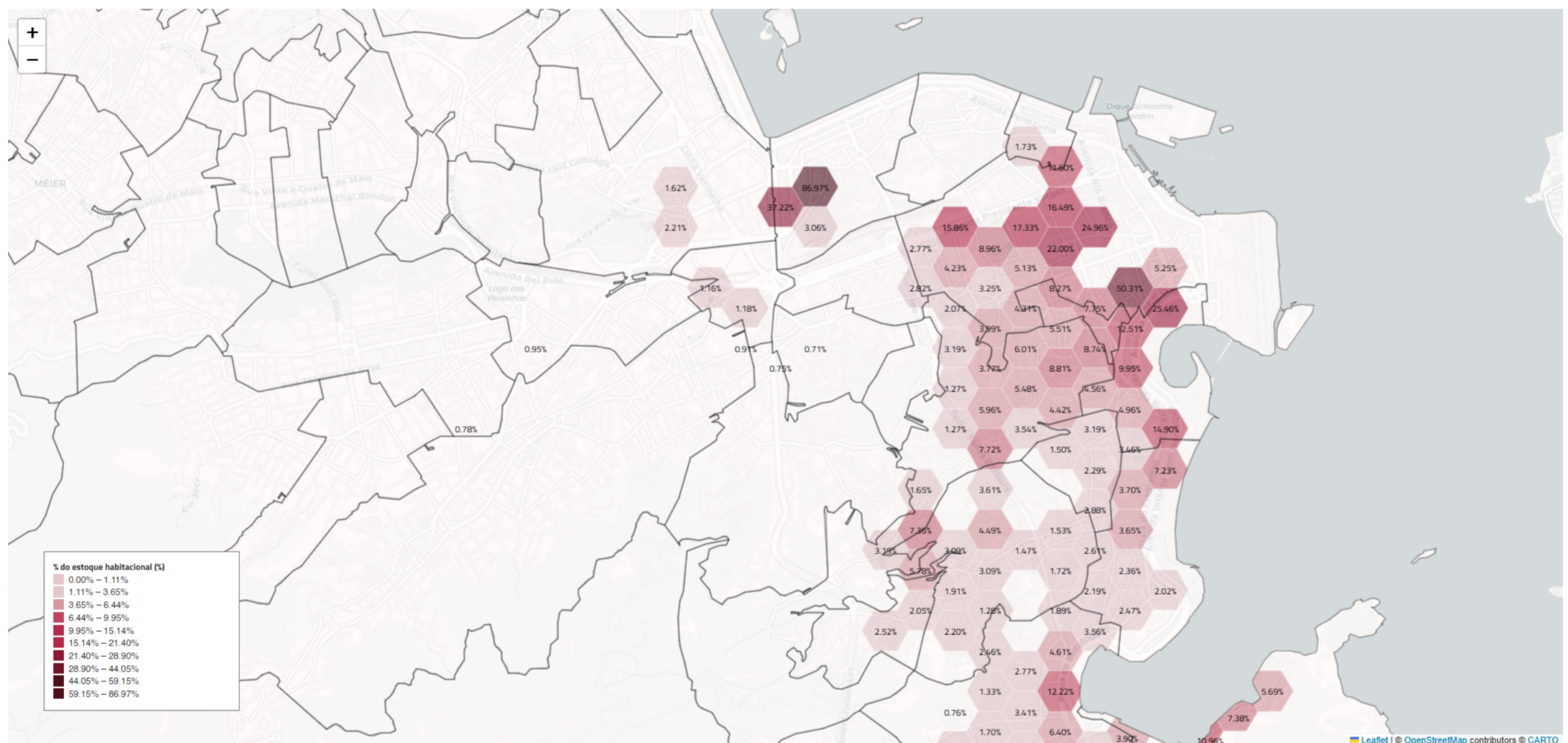
Tendo esse cenário como pano de fundo, neste mesmo tópico analisam-se as variações de preços entre aluguel residencial e aluguel temporário, de modo a demonstrar que essa conversão se torna especialmente atrativa para os proprietários por permitir que esses explorem as possibilidades de maiores lucros devido à ampliação da renda fundiária. Considera-se, além disso, que os riscos da mudança do tipo de aluguel recaem sobre os proprietários: se não houver lucro no mercado de aluguel temporário, a responsabilidade das perdas é deles, enquanto o Airbnb se beneficia independentemente desse resultado, uma vez que controla uma rede global de acomodações que viabiliza sua acumulação em diferentes partes do mundo.



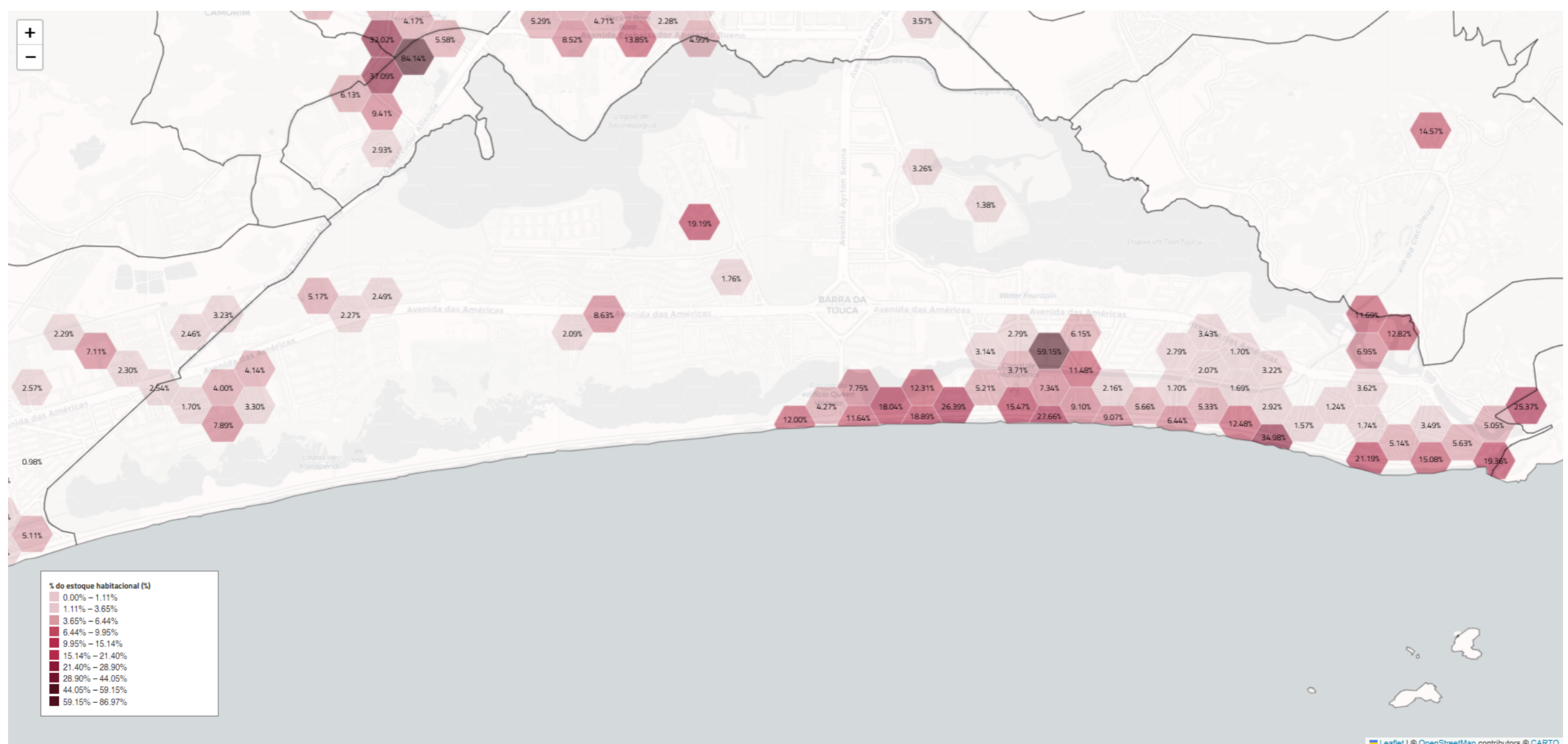
a. estoque habitacional ocupado por anúncios de imóveis inteiros em Copacabana e bairros adjacentes (26-05-2025)



b. estoque habitacional ocupado por anúncios de imóveis inteiros na região central (26-05-2025)

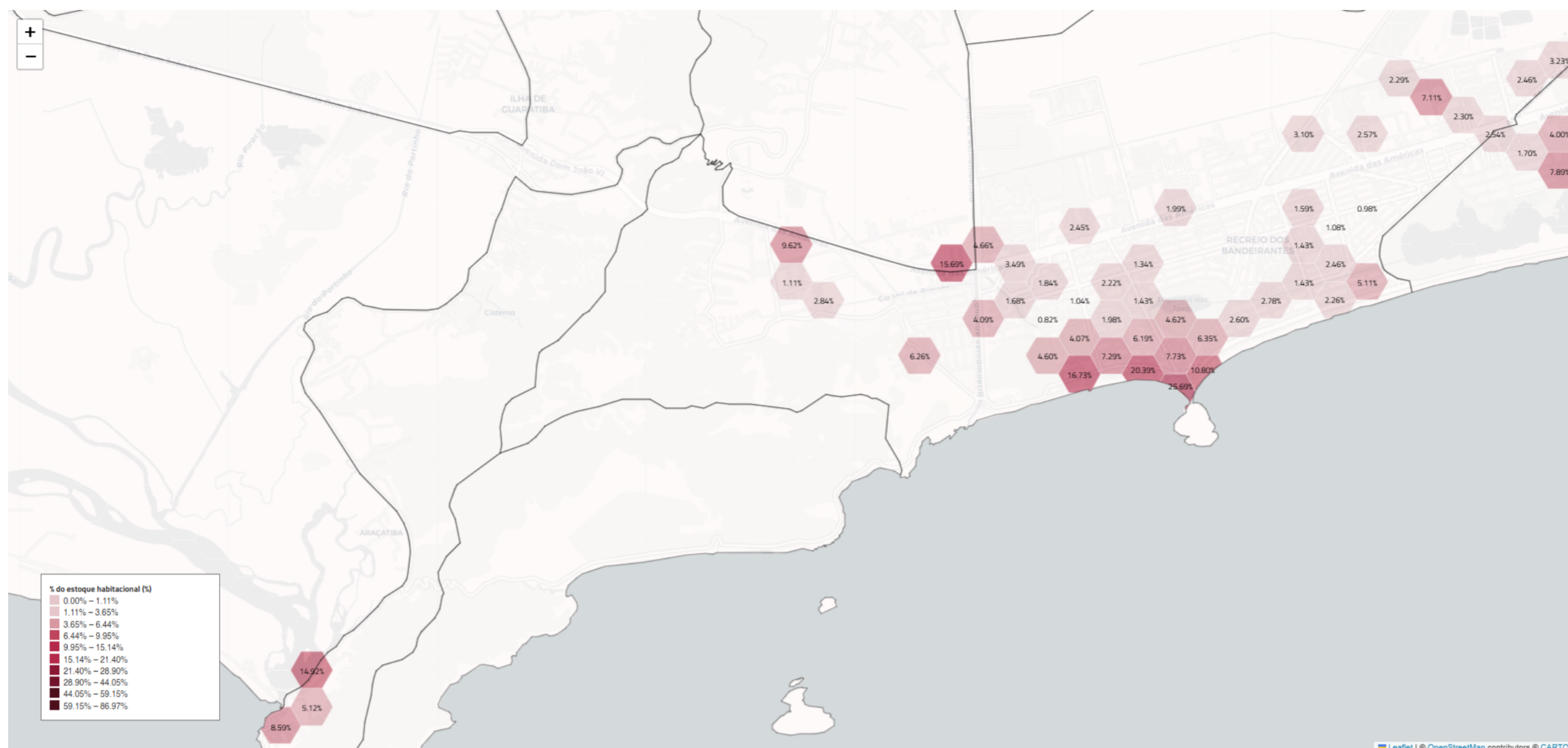


c. estoque habitacional ocupado por anúncios de imóveis inteiros na Barra da Tijuca (26-05-2025)

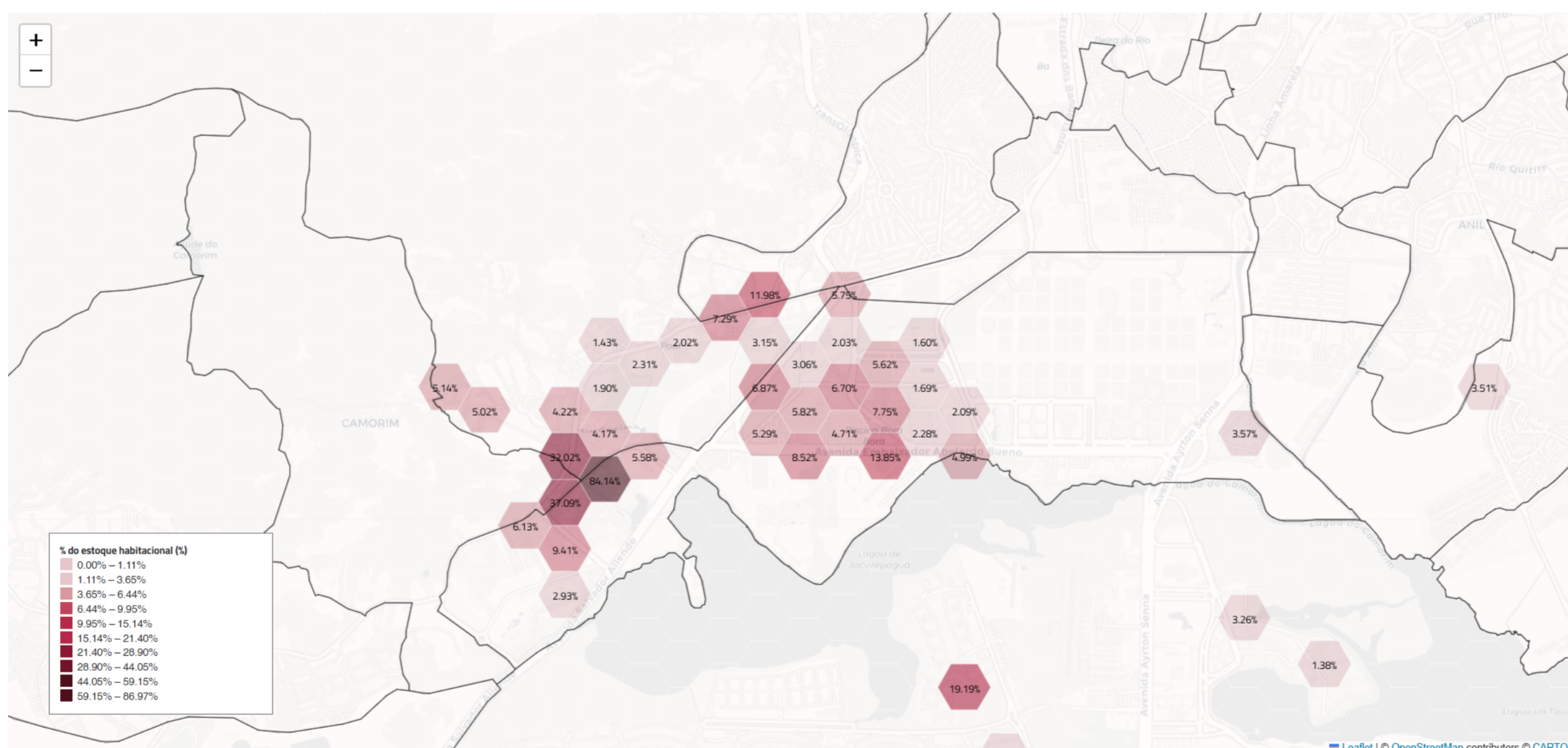


Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025 e em dados do Censo 2022 do IBGE.
O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

d. estoque habitacional ocupado por anúncios de imóveis inteiros no Recreio dos Bandeirantes e na Barra de Guaratiba (26-05-2025)



e. estoque habitacional ocupado por anúncios de imóveis inteiros na Barra Olímpica e em bairros adjacentes (26-05-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base na coleta realizada pelo Inside Airbnb em 26-05-2025 e em dados do Censo 2022 do IBGE.

O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

Para isso, comparam-se os preços do m² diário do aluguel residencial e do aluguel temporário, a partir dos dados do Inside Airbnb, do Índice FipeZAP e do Índice QuintoAndar Imovelweb³. Antes de avançarmos nessa comparação, é necessário considerar as diferenças na composição de preços entre as duas modalidades. No aluguel residencial, o valor anunciado geralmente refere-se apenas à locação, ao qual podem ser acrescentados posteriormente taxas administrativas, condomínio, caução, seguros e outros encargos na formalização do contrato. Já no aluguel temporário, o preço divulgado na plataforma Airbnb incorpora antecipadamente diversos custos operacionais — condomínio, água, eletricidade, manutenção, gestão do anúncio, seguros, entre outros —, direta ou indiretamente relacionados à produção da mercadoria *hospedagem*. Como é difícil estimar com precisão o valor adicional embutido em cada anúncio, dada a variabilidade desses fatores, parte-se do entendimento de que existe uma margem estrutural entre o aluguel temporário e o residencial, derivada justamente dessas diferenças na composição dos preços, incluindo o trabalho incorporado por meio da prestação de serviços. Destaca-se, além disso, que os preços do aluguel temporário são baseados em coletas realizadas mensalmente pelo Inside Airbnb, de modo que os dados apresentados não apreendem todas as oscilações ocorridas no período, uma vez que os preços podem ser diariamente modificados pelos anfitriões.

Com base nessa compreensão, podemos, então, analisar a Figura 42 e a Tabela 9, que indicam os preços do m² do aluguel temporário e do aluguel residencial entre 2015 e 2025. O preço do m² diário do aluguel residencial no Rio de Janeiro segue uma trajetória predominantemente ascendente, ainda que marcada por reduções no período de 2015 a 2020, seguidas de crescimento progressivo a partir desse ano. Já o preço do m² diário do aluguel temporário apresenta um comporta-

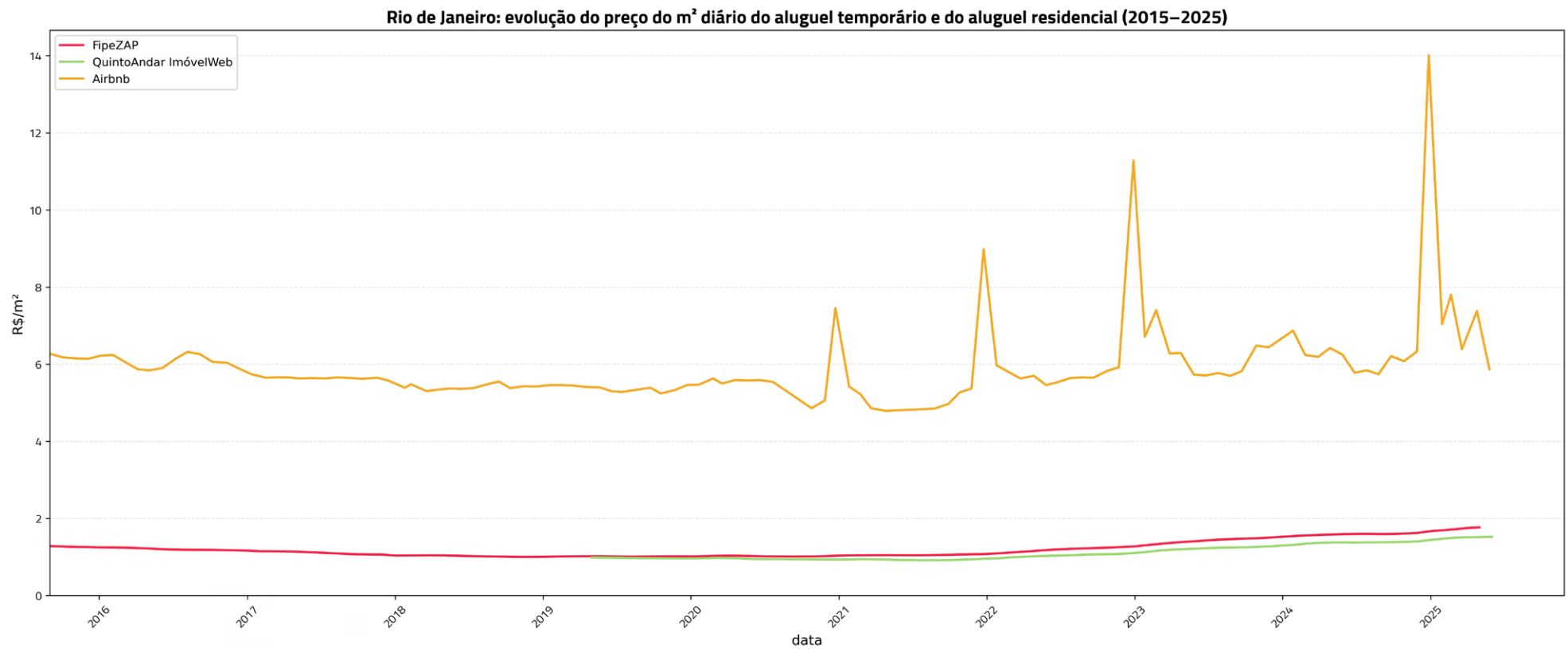
³ Optou-se por utilizar o preço do m² diário e não o mensal pelo fato de o aluguel temporário ser cobrado por pernoite. O cálculo do preço do m² diário do aluguel temporário baseou-se em procedimentos adotados em índices de aluguel residencial, tendo sido consultados o Índice FipeZAP e o Índice QuintoAndar Imovelweb, ambos produzidos por empresas do setor imobiliário e amplamente utilizados como fonte de dados no contexto brasileiro, considerando a inexistência de indicadores governamentais sobre os preços dos aluguéis no país. De modo geral, o Índice FipeZAP baseia-se nos preços dos imóveis anunciados por imobiliárias, corretores ou físicas em sua plataforma. O Índice QuintoAndar Imovelweb, por sua vez, baseia-se em preços de anúncios e de contratos efetivados. Considera-se adequada, nesse contexto, a utilização dos preços anunciados no Airbnb, à semelhança do Índice FipeZAP de aluguel residencial. Foram definidas três tipologias habitacionais para a realização do cálculo, adotando-se a área (m²) utilizada pelo Índice QuintoAndar ImóvelWeb: 45 m² para imóveis de 1 dormitório; 80 m² para imóveis de 2 dormitórios; e 120 m² para imóveis de 3 dormitórios. Primeiramente foram calculados os preços do m² diário de cada tipologia, com base no preço mediano dos anúncios dividido pela área correspondente. Em seguida, foi calculado o preço diário médio do m² na cidade, que consiste na média dos preços das três tipologias, ponderados de acordo com o número de anúncios de cada uma delas. Os dados do Inside Airbnb foram analisados a partir do atributo *bedrooms*, que indica o número de quartos disponíveis por anúncio, para todos os anúncios classificados como imóveis inteiros (*roomtype* = *Entire home/apt*). Foram analisadas todas as coletas com *bedrooms* válidos. Por fim, para calcular o preço do m² diário do aluguel residencial, os preços mensais de cada índice foram divididos por 30.

mento essencialmente oscilatório, sendo caracterizado por picos. Como desenvolvido no Capítulo 1, tais padrões revelam lógicas distintas de apropriação da renda: no aluguel residencial, a ampliação dos lucros depende do movimento lento de valorização imobiliária e da duração dos contratos; no aluguel temporário, os ganhos derivam da valorização imobiliária, mas também da capacidade de explorar sazonalidades e picos de demanda turística, configurando um mercado mais arriscado, mas, ao mesmo tempo, capaz de gerar receitas extraordinárias em períodos específicos. No caso do Rio de Janeiro, identifica-se que esses períodos de pico se concentram especialmente no fim do ano, quando há uma maior demanda por acomodações turísticas na cidade. Destaca-se, além disso, que os picos observados no Ano Novo são provavelmente anteriores a 2020, mas passaram a ser registrados a partir desse ano pelo Inside Airbnb, conforme será desenvolvido no tópico 4.2., dedicado a um estudo detalhado dos preços no Ano Novo⁴.

Outros picos, com menor variação, também são observados no decorrer dos meses. As variações entre o aluguel residencial e o aluguel temporário chegam a +940,80% em dezembro (2022), a +524,01% em janeiro (2022) e a +552,74% em fevereiro (2023), enquanto a variação média, considerando todo o período, é de +447,91% (Índice Imovelweb QuintoAndar) e a menor variação observada é de +287,05% (maio de 2025). As possibilidades de explorar essa característica oscilatória dos preços do aluguel temporário serão abordadas mais adiante. Nesse momento, o importante é identificar a existência dessa diferença estrutural no comportamento dos preços do aluguel temporário e do aluguel residencial, o que estimula a conversão da habitação em acomodação turística ao fornecer possibilidade de maior rentabilidade. Nesse contexto, o principal desafio enfrentado pelos proprietários consiste em reduzir os riscos da atividade, tornando-a mais estável e previsível. Para isso, recorrem tanto a mecanismos de previsão de demandas periódicas elevadas — Ano Novo, Carnaval, feriados, *Todo Mundo no Rio* — quanto a estratégias de valorização dos imóveis — como reformas, mobiliário de melhor padrão e serviços adicionais — que aumentam a atratividade e a competitividade dos anúncios, assim como ampliam a renda fundiária transferida pelo hóspede, de modo a compensar os períodos em que a acomodação turística não está alugada.

⁴ No gráfico do preço do m² diário do Airbnb (Tabela 9), a oscilação de dezembro de 2023 não foi sinalizada devido à indisponibilidade de dados relativos aos *bedrooms* para essa coleta. Ainda assim, como veremos no tópico 4.2, também se identifica um pico nos preços em dezembro de 2023.

Figura 42 – Rio de Janeiro: evolução do preço do m² diário do aluguel temporário e do aluguel residencial (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em dados do Inside Airbnb, do Índice FipeZAP e do Índice QuintoAndar Imovelweb.

Tabela 9 – Rio de Janeiro: variações dos preços do m² diário do aluguel temporário e do aluguel residencial (2015-2025)

data	Airbnb: preço do m ² diário (R\$/m ²)	FipeZAP: preço do m ² diário (R\$/m ²)	QuintoAndar Imovelweb: preço do m ² diário (R\$/m ²)	variação (%) Airbnb x FipeZAP*	variação (%) Airbnb x QuintoAndar Imovelweb*
setembro/2015	6,26	1,286	-	+386,78%	-
outubro/2015	6,18	1,273	-	+385,47%	-
novembro/2015	6,15	1,262	-	+387,45%	-
dezembro/2015	6,14	1,260	-	+387,43%	-
janeiro/2016	6,22	1,248	-	+398,26%	-
fevereiro/2016	6,24	1,247	-	+400,27%	-
março/2016	-	1,243	-	-	-
abril/2016	5,87	1,235	-	+375,43%	-
maio/2016	5,84	1,222	-	+378,04%	-
junho/2016	5,9	1,206	-	+389,09%	-
julho/2016	6,15	1,193	-	+415,65%	-
agosto/2016	6,32	1,188	-	+431,99%	-
setembro/2016	6,26	1,187	-	+427,53%	-
outubro/2016	6,06	1,185	-	+411,25%	-
novembro/2016	6,04	1,180	-	+412,01%	-
dezembro/2016	5,88	1,174	-	+400,99%	-
janeiro/2017	5,74	1,167	-	+392,00%	-
fevereiro/2017	5,65	1,151	-	+390,74%	-
março/2017	5,66	1,150	-	+392,17%	-
abril/2017	5,66	1,146	-	+393,89%	-
maio/2017	5,63	1,139	-	+394,29%	-
junho/2017	5,64	1,126	-	+400,74%	-
julho/2017	5,63	1,113	-	+405,99%	-
agosto/2017	5,66	1,097	-	+415,80%	-
setembro/2017	5,64	1,083	-	+420,78%	-
outubro/2017	5,62	1,071	-	+424,58%	-
novembro/2017	5,65	1,064	-	+431,02%	-
dezembro/2017	5,58	1,062	-	+425,26%	-
janeiro/2018	5,39	1,038	-	+419,10%	-
fevereiro/2018	5,48	1,040	-	+426,75%	-
março/2018	5,3	1,042	-	+408,64%	-
abril/2018	5,34	1,044	-	+411,66%	-
maio/2018	5,37	1,041	-	+415,69%	-
junho/2018	5,36	1,034	-	+418,21%	-
julho/2018	5,38	1,026	-	+424,20%	-
agosto/2018	5,48	1,020	-	+437,25%	-
setembro/2018	5,55	1,015	-	+446,98%	-
outubro/2018	5,38	1,010	-	+432,50%	-
novembro/2018	5,43	1,004	-	+441,02%	-
dezembro/2018	5,42	1,003	-	+440,20%	-
janeiro/2019	5,46	1,007	-	+442,20%	-
fevereiro/2019	5,46	1,014	-	+438,64%	-
março/2019	5,45	1,018	-	+435,36%	-
abril/2019	5,41	1,022	-	+429,53%	-
maio/2019	5,4	1,022	0,987	+428,20%	+447,30%
junho/2019	5,3	1,021	0,984	+418,93%	+438,56%
julho/2019	5,28	1,015	0,980	+420,03%	+438,70%
agosto/2019	5,33	1,010	0,976	+427,55%	+446,31%
setembro/2019	5,39	1,012	0,972	+432,43%	+454,58%
outubro/2019	5,24	1,018	0,970	+414,73%	+439,93%
novembro/2019	5,33	1,021	0,968	+422,21%	+450,85%
dezembro/2019	5,46	1,022	0,964	+434,42%	+466,12%
janeiro/2020	5,47	1,019	0,964	+436,63%	+467,71%
fevereiro/2020	5,63	1,023	0,968	+450,16%	+481,86%
março/2020	5,5	1,030	0,979	+433,81%	+461,92%
abril/2020	5,59	1,034	0,976	+440,44%	+472,65%
maio/2020	5,58	1,033	0,965	+440,35%	+478,30%

junho/2020	5,59	1,026	0,947	+444,83%	+490,22%
julho/2020	5,54	1,019	0,943	+443,49%	+487,26%
agosto/2020	-	1,016	0,944	-	-
setembro/2020	-	1,014	0,941	-	-
outubro/2020	4,86	1,015	0,940	+378,82%	+417,11%
novembro/2020	5,06	1,016	0,936	+398,03%	+440,52%
dezembro/2020	7,45	1,025	0,935	+627,07%	+696,61%
janeiro/2021	5,42	1,037	0,933	+422,66%	+480,70%
fevereiro/2021	5,23	1,044	0,937	+401,12%	+458,13%
março/2021	4,86	1,045	0,942	+364,92%	+415,74%
abril/2021	4,79	1,048	0,938	+357,21%	+410,51%
maio/2021	-	1,049	0,934	-	-
junho/2021	-	1,047	0,924	-	-
julho/2021	4,83	1,045	0,923	+362,05%	+423,53%
agosto/2021	4,85	1,048	0,917	+362,93%	+428,82%
setembro/2021	4,97	1,052	0,919	+372,43%	+440,88%
outubro/2021	5,27	1,057	0,922	+398,58%	+471,73%
novembro/2021	5,37	1,064	0,932	+404,70%	+475,90%
dezembro/2021	8,98	1,072	0,941	+737,69%	+854,20%
janeiro/2022	5,97	1,081	0,957	+452,44%	+524,01%
fevereiro/2022	-	1,097	0,971	-	-
março/2022	5,63	1,117	0,991	+403,88%	+468,23%
abril/2022	5,7	1,139	1,007	+400,59%	+466,21%
maio/2022	5,46	1,160	1,024	+370,55%	+433,44%
junho/2022	5,52	1,183	1,032	+366,48%	+435,10%
julho/2022	5,64	1,200	1,039	+369,87%	+442,94%
agosto/2022	5,66	1,215	1,047	+365,97%	+440,48%
setembro/2022	5,65	1,225	1,061	+361,35%	+432,62%
outubro/2022	5,83	1,235	1,068	+371,94%	+445,66%
novembro/2022	5,92	1,245	1,075	+375,50%	+450,80%
dezembro/2022	11,28	1,259	1,084	+795,71%	+940,80%
janeiro/2023	6,71	1,277	1,105	+425,45%	+507,32%
fevereiro/2023	7,4	1,309	1,134	+465,46%	+552,74%
março/2023	6,28	1,339	1,167	+369,12%	+438,18%
abril/2023	6,29	1,367	1,189	+360,02%	+429,04%
maio/2023	5,73	1,390	1,204	+312,23%	+375,73%
junho/2023	5,71	1,411	1,217	+304,58%	+369,23%
julho/2023	5,77	1,433	1,233	+302,65%	+368,02%
agosto/2023	5,7	1,453	1,242	+292,38%	+358,81%
setembro/2023	5,82	1,469	1,246	+296,28%	+367,01%
outubro/2023	6,48	1,478	1,251	+338,43%	+417,91%
novembro/2023	6,44	1,488	1,265	+332,70%	+409,18%
dezembro/2023	-	1,503	1,277	-	-
janeiro/2024	6,87	1,526	1,298	+350,10%	+429,15%
fevereiro/2024	6,24	1,546	1,317	+303,54%	+373,85%
março/2024	6,19	1,560	1,349	+296,88%	+358,88%
abril/2024	6,42	1,573	1,368	+308,05%	+369,27%
maio/2024	6,25	1,583	1,377	+294,82%	+353,85%
junho/2024	5,78	1,595	1,378	+262,38%	+319,55%
julho/2024	5,84	1,599	1,374	+265,30%	+325,14%
agosto/2024	5,74	1,600	1,380	+258,75%	+315,95%
setembro/2024	6,21	1,597	1,382	+288,94%	+349,29%
outubro/2024	6,08	1,599	1,388	+280,32%	+338,15%
novembro/2024	6,33	1,610	1,394	+293,09%	+354,15%
dezembro/2024	14,01	1,627	1,407	+761,09%	+895,56%
janeiro/2025	7,04	1,672	1,444	+321,05%	+387,64%
fevereiro/2025	7,8	1,694	1,478	+360,45%	+427,82%
março/2025	6,39	1,719	1,501	+271,73%	+325,77%
abril/2025	7,38	1,753	1,511	+321,07%	+388,46%
maio/2025	5,87	1,766	1,517	+232,33%	+287,05%

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do Inside Airbnb, do Índice FipeZAP e do Índice QuintoAndar Imovelweb.

Nota: As variações incluem os custos adicionais incorporados aos preços do aluguel temporário, como água, eletricidade, condomínio, manutenção, etc.

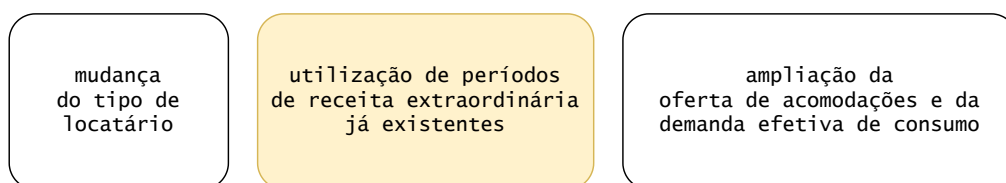
Neste tópico, apresentou-se a estratégia basilar que orienta as atividades do Airbnb: a conversão da habitação em acomodação turística, visando atender um novo consumidor. Como indicado a partir do exemplo do Rio de Janeiro, essa conversão é atravessada por fatores socioeconômicos e espaciais que variam de um bairro para outro, como o estoque de domicílios vazios, acréscimos e reduções da população e características do estoque habitacional. Como argumentado, a conversão não apresenta uma relação de causalidade, mas de contexto com as variáveis analisadas, de modo que bairros com padrões distintos podem passar por processos de turistificação e gentrificação associados ao aluguel temporário. Nesse sentido, observam-se padrões distintos na zona sul, na zona oeste e na região central, com tendência à maior conversão nesta última nos próximos anos, devido à produção habitacional em curso.

Além disso, como indicado através da comparação de preços, o aluguel residencial e o aluguel temporário apresentam comportamentos distintos em sua variação ao longo do tempo: enquanto o primeiro apresenta menores oscilações, com aumento mais discretos e progressivos, o segundo se mostra essencialmente oscilatório e é caracterizado por picos. Como argumentado no Capítulo 1, essa característica permite que o Airbnb e outros requerentes do capital se orientem em direção à rentabilidade máxima, de modo a explorar diferentes combinações entre preço, demanda e tempo. Uma dessas combinações acontece nos períodos de receita extraordinária, como é o caso do Ano Novo, descrito a seguir.

4.2. Utilizar a demanda existente: os preços extraordinários no Ano Novo

Dando continuidade à análise das estratégias de ampliação da renda fundiária, este tópico visa compreender a utilização da demanda turística já existente nas cidades como um caminho para a acumulação ampliada do capital pelos diferentes requerentes envolvidos nas atividades do Airbnb, configurando-se como a segunda estratégia estudada (Figura 43). Para isso, com base nas variações sazonais já identificadas anteriormente, são analisados os preços praticados durante o Ano Novo, período de receita extraordinária marcado por uma demanda turística historicamente consolidada na cidade do Rio de Janeiro e com maior intensidade no bairro de Copacabana, onde ocorre a Festa de Réveillon. Entende-se que esse período ilustra como proprietários, e conseqüentemente a plataforma, ampliam seus ganhos por meio de práticas especulativas ligadas à renda fundiária e exploradas através de um mercado turístico já consolidado. Essa ampliação, por sua vez, se torna especialmente atrativa quando se tem como perspectiva direcionar cada vez mais a oferta para um consumidor internacional, preferencialmente oriundo de países que utilizam moedas centrais.

Figura 43 – Ampliação da acumulação: estratégia 2



Fonte: Elaboração própria.

Para analisar os preços apresentados neste tópico, é importante ter em mente os diferentes tipos de renda apresentados por Marx e Harvey, uma vez que são esses tipos que viabilizam uma menor ou maior ampliação da renda fundiária através do aluguel temporário. Nesse sentido, em um período de receita extraordinária: o proprietário de qualquer imóvel pode se beneficiar da ampliação da *renda absoluta* devido ao aumento da demanda turística na cidade; determinados proprietários se beneficiam da ampliação da *renda de monopólio* por possuírem imóveis com carac-

terísticas únicas — como imóveis próximos a pontos turísticos, como o Cristo Redentor e o Pão de Açúcar —; determinados proprietários se beneficiam da *renda diferencial I* por possuírem imóveis em áreas com maior acesso à infraestrutura urbana, como aqueles localizados na zona sul; e determinados proprietários, a partir da *renda diferencial II*, se beneficiam de melhorias realizadas previamente no imóvel, como reformas e aquisição de mobiliário de alto padrão. Na prática, um mesmo proprietário pode combinar esses diferentes tipos de renda, dependendo das características do imóvel e de sua localização na cidade do Rio de Janeiro. Além disso, as possibilidades de ampliação também são influenciadas pelo tipo de demanda. Por exemplo: para um turista em férias no Rio de Janeiro durante o Ano Novo, se hospedar em Copacabana é mais atrativo; já para um torcedor ou fã de uma banda em um evento no Maracanã, é mais conveniente se hospedar no entorno do estádio.

Para a análise, inicialmente foram calculados os preços medianos⁵ de imóveis inteiros e quartos privativos em cada coleta realizada pelo Inside Airbnb entre 2015 e 2025, visando compreender os padrões de comportamento dos anfitriões ao longo do ano no que se refere à precificação. Ressalta-se que essa estratégia apresenta limitações, visto que as coletas são realizadas uma vez ao mês, mas os preços podem ser alterados diariamente pelos anfitriões. Os resultados dos cálculos são apresentados nas Figura 44, Figura 45 e Figura 46. A partir das três figuras, verifica-se que os preços referentes a dezembro passaram a apresentar um aumento expressivo desde 2020, destoando dos valores praticados nos demais meses do ano⁶. Supõe-se, no entanto, que esse aumento seja resultado de uma mudança no período de coleta dos dados: as coletas realizadas pelo Inside Airbnb em dezembro, que até 2019 ocorriam na primeira quinzena do mês, passaram, a partir de 2020, a ser feitas na última semana, isto é, no período de Ano Novo (última e primeira semanas do ano)⁷. Interpreta-se, assim, que, ao mudar a coleta para última semana de dezembro, o Inside Airbnb passou a registrar uma prática comum no aluguel temporário no Rio de Janeiro e anterior à plataformação: a prática de elevar os preços em períodos de alta demanda.

⁵ Adotou-se o cálculo da mediana para evitar distorções causadas por valores extremos. Também foram desconsiderados os valores nulos.

⁶ Outras variações foram verificadas ao longo do período, como o aumento dos preços durante os Jogos Olímpicos e também em datas próximas ao Carnaval (evento que não possui data fixa, variando entre fevereiro e março, em função da data da Páscoa). No entanto, optou-se por direcionar a análise para o exemplo do Ano Novo, por apresentar maior consistência e por possibilitar a comparação dos dados de cada ano.

⁷ Os preços dos anúncios também podem refletir variações decorrentes dos procedimentos adotados pelo Inside Airbnb durante as coletas, como eventuais pausas durante o *web scraping*. Essas variações, no entanto, não foram consideradas na elaboração desta análise.

Figura 44 – Rio de Janeiro: preço mediano de anúncios de imóveis inteiros por coleta (2015-2025)



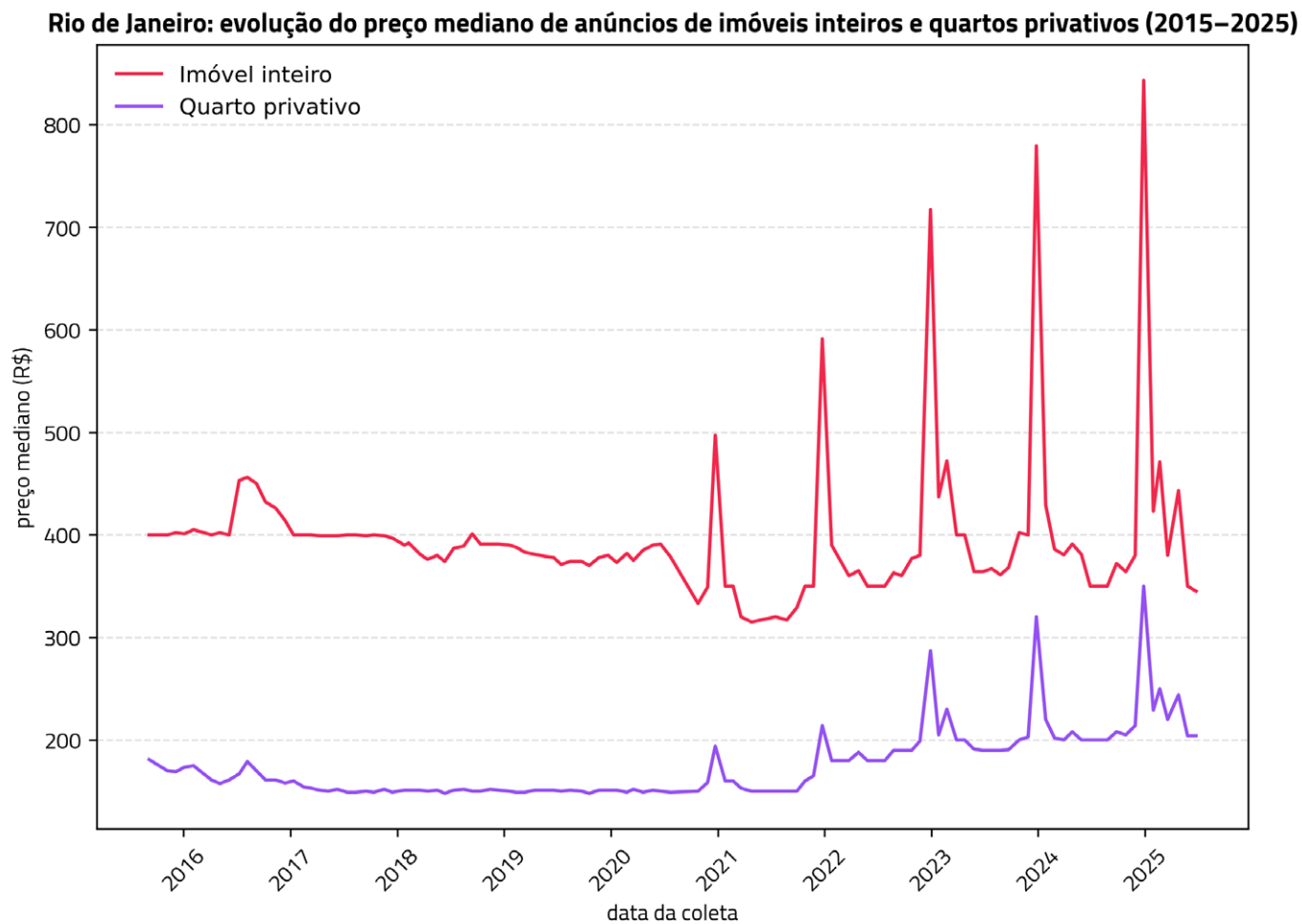
Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Figura 45 – Rio de Janeiro: preço mediano de anúncios de quartos privados por coleta (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Figura 46 – Rio de Janeiro: evolução do preço mediano de anúncios de imóveis inteiros e quartos privados (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Com base na identificação do aumento dos preços no Ano Novo, foram examinadas as diferenças entre o preço mediano⁸ do período de janeiro a novembro e o preço mediano registrado em dezembro, tanto para imóveis inteiros (Tabela 10) quanto para quartos privativos (Tabela 11) a partir de 2020. Ambas as tabelas indicam, assim, o aumento dos preços praticados no período de Ano Novo em relação àqueles praticados ao longo do ano. No caso específico dos imóveis inteiros, observa-se que em 2022 e 2023 os preços medianos de dezembro chegaram a ser quase o dobro dos preços verificados entre janeiro e novembro. Em 2024, essa diferença atinge um novo patamar, com um aumento superior a 120%. Em relação aos quartos privativos, a maior variação aconteceu em 2024, com um aumento de 70,58% no preço em dezembro. Esses dados confirmam a elevada suscetibilidade do aluguel temporário a demandas sazonais, marcando uma distinção importante em relação ao mercado de aluguel residencial, afinal, esse é um tipo de lucro que um proprietário, ao alugar seu imóvel a longo prazo, não consegue acessar. Nesse sentido, tais dados evidenciam a ampliação da renda fundiária na cidade do Rio de Janeiro durante períodos de receita extraordinária e através do aluguel temporário, assim como demonstram que essa ampliação se intensifica ano após ano e que é observada em diferentes tipos de anúncio, não somente em imóveis inteiros.

Tabela 10 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de anúncios de imóveis inteiros

ano	preço mediano (janeiro a novembro)	preço mediano (final de dezembro)	variação sazonal
2020	R\$ 373,00	R\$ 497,00	+33,24%
2021	R\$ 333,44	R\$ 591,00	+77,24%
2022	R\$ 364,50	R\$ 717,00	+96,71%
2023	R\$ 396,78	R\$ 779,00	+96,33%
2024	R\$ 375,20	R\$ 843,00	+124,68%

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

⁸ Trata-se, na prática, da *média aritmética dos preços medianos* relativos à cada coleta entre os meses de janeiro e novembro. Por se embasar nos preços medianos mensais e para não confundir o leitor, optou-se por também chamá-los de *preços medianos*.

Tabela 11 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de anúncios de quartos privativos

ano	preço mediano (janeiro a novembro)	preço mediano (final de dezembro)	variação sazonal
2020	R\$ 151,00	R\$ 194,00	+28,48%
2021	R\$ 162,44	R\$ 214,00	+31,74%
2022	R\$ 185,70	R\$ 287,00	+54,55%
2023	R\$ 198,90	R\$ 320,00	+60,88%
2024	R\$ 205,18	R\$ 350,00	+70,58%

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Seguindo o mesmo procedimento, as diferenças também foram analisadas nos preços medianos praticados em cada bairro durante o ano de 2024. Para essa análise, foram considerados apenas os bairros com mais de dez anúncios de imóveis inteiros (Figura 47; Tabela 12) ou com mais de dez anúncios de quartos privativos (Figura 48; Tabela 13) na coleta de dezembro (27-12-2024), de modo a definir uma amostra mínima para o cálculo dos preços medianos. Para imóveis inteiros, foram analisados 72 bairros, constatando-se que 69 deles apresentaram um aumento no preço mediano durante o Ano Novo. Nos 72 bairros, as variações sazonais foram de -46,20% a +182,79%. Os bairros com o maior aumento no preço foram: Santo Cristo, com um +182,79%; Copacabana, com +182,20%; Leme, com +154,44%; Ipanema, com +151,88%; Del Castilho, com +147,39%; Catete, com +128,63%; Saúde, com +124,27%; Centro, com +123,98%; Botafogo, com +123,03%; e Flamengo, com +114,06%. Em dezembro, 17 bairros registraram preços que se aproximaram ou superaram o dobro do valor praticado ao longo dos meses anteriores. Por sua vez, os três bairros que apresentaram reduções nos preços foram: Bangu, com -46,20%; Santa Cruz, com -19,04%; e Paciência, com -5,01%, bairros do subúrbio carioca e que se localizam fora do circuito turístico tradicional da cidade, apresentando, assim, baixa demanda por acomodações turísticas.

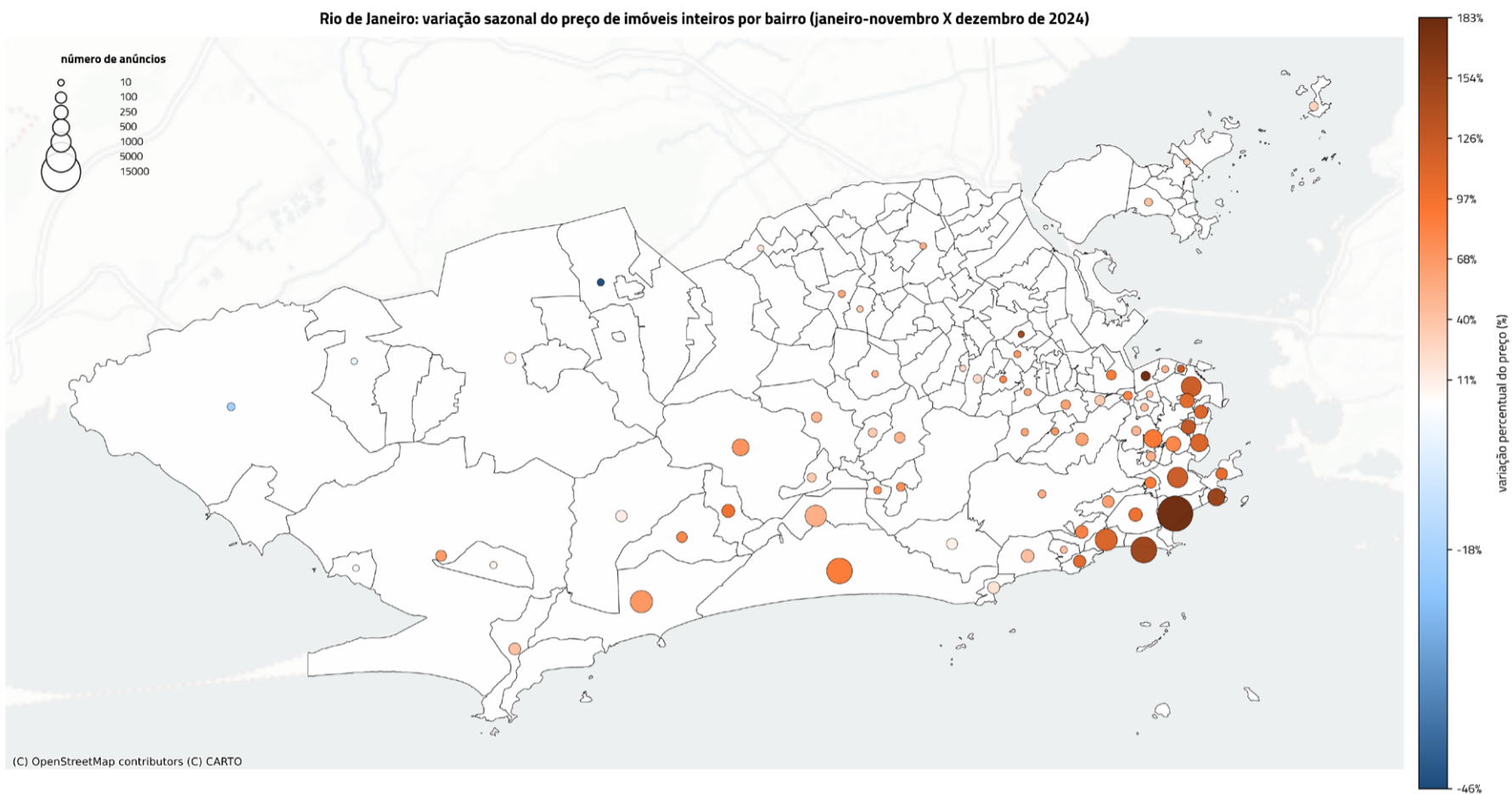
Nos anúncios de quartos privativos, a mesma dinâmica se repete. Durante a análise, contabilizou-se um total de 58 bairros com pelo menos 10 anúncios de quartos privativos, constatando-se que 54 apresentaram acréscimos nos preços no Ano Novo. Nos 58 bairros, as variações sazonais foram de -25,63% a +122,70%. Os bairros com maior aumento foram: Camorim, com +122,70%; Centro, com +116,32%; Copacabana, com +114,13%; Leblon, com +112,39%; Saúde,

com +108,59%; Leme, com +103,38%; São Cristóvão, com +98,93%; Lagoa, com +96,87%; Lapa, com +93,76%; e Ipanema, com +92,15%. Durante o Ano Novo, sete bairros registraram preços que se aproximaram ou superaram o dobro do valor praticado ao longo dos meses anteriores. Por fim, os quatro bairros com reduções nos preços foram: Campo Grande, com -25,63%; Pedra de Guaratiba, com -13,02%; Alto da Boa Vista, com -1,74%; e Irajá, com -1,52%.

Os dados apresentados reforçam a compreensão de que o aluguel temporário responde a períodos de receita extraordinária, como é o caso do Ano Novo, impulsionados pela alta demanda turística. Além disso, evidenciam que essa modalidade de aluguel permite ampliar a renda fundiária em bairros já marcados por forte pressão imobiliária no mercado residencial, como os da zona sul, zona oeste e região central, como sinalizado pelas Figura 47 e Figura 48. Ao mesmo tempo, expande essa dinâmica para áreas historicamente fora do circuito turístico, sinalizando os primeiros indícios de processos de gentrificação e turistificação, como é o caso do Santo Cristo, do Camorim e de São Cristóvão, o que tende a se intensificar com o aumento da oferta de acomodações estimulado por políticas de desenvolvimento turístico e renovações urbanas, como o Projeto Porto Maravilha e sua expansão para São Cristóvão, assim como o Reviver Centro, abordados mais detalhadamente no tópico 4.3.

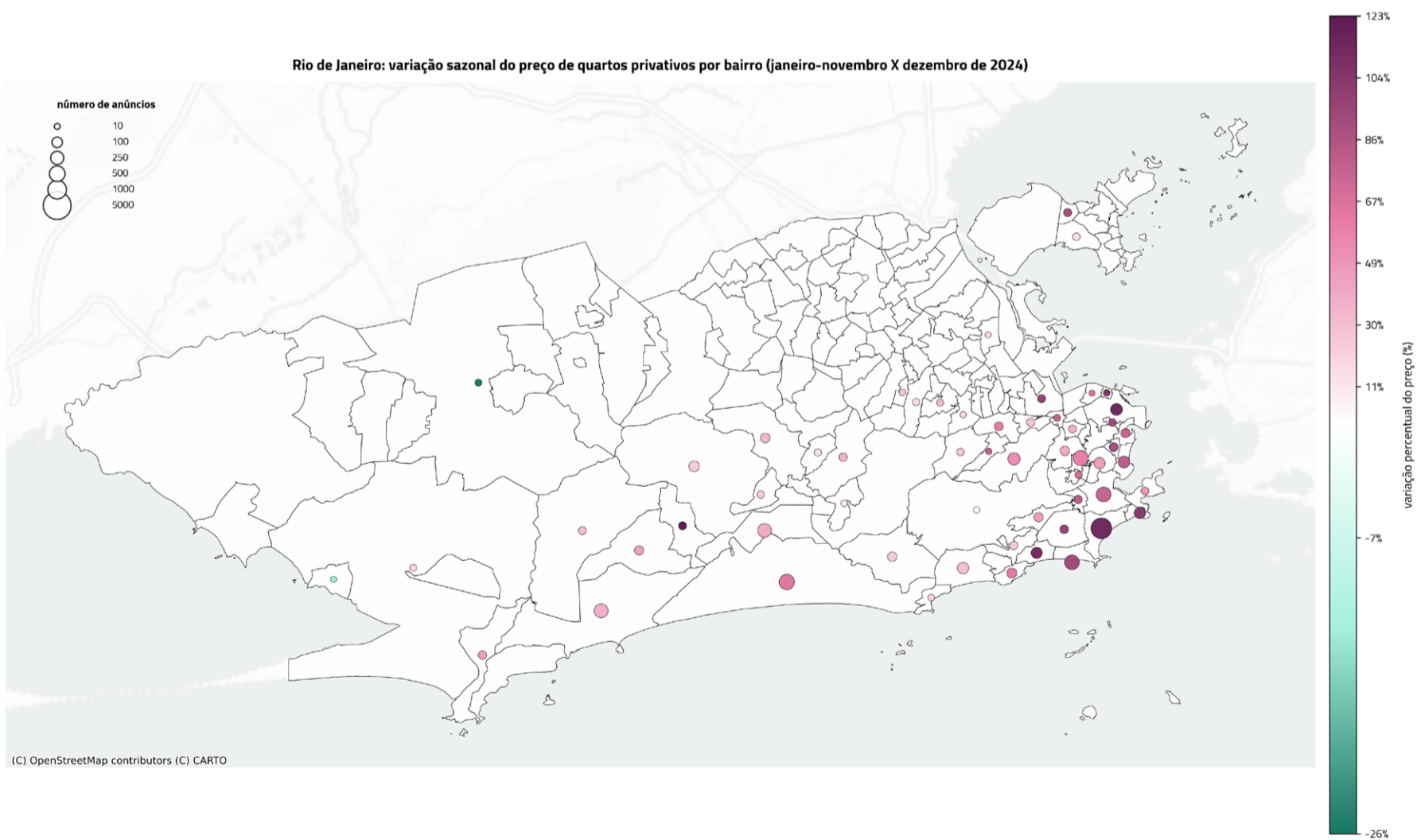
Além disso, os dados demonstram na prática o que foi argumentado no Capítulo 1 a partir da teoria da renda: que até os imóveis localizados em bairros menos privilegiados, distantes dos principais pontos turísticos da cidade, se apresentam como instrumentos potenciais para uma maior transferência de renda fundiária. Nesse quadro geral, os quartos privativos acrescentam nas dinâmicas imobiliárias locais uma nova forma de ampliar a renda fundiária, seja através de imóveis ociosos que passam por adaptações para o uso turístico, seja através de unidades ocupadas por seus proprietários. Em um contexto de demanda temporária — como o Carnaval, o Ano Novo ou eventos realizados na cidade —, esse tipo de anúncio também viabiliza a rápida ampliação da oferta de acomodações, permitindo uma transferência de renda fundiária que não seria possível através do mercado de aluguel residencial. Nesse sentido, a flexibilidade de uso da habitação — um imóvel, mesmo estando anunciado, pode ser utilizado para outros fins até que uma reserva seja realizada — se mostra como um grande trunfo do aluguel temporário.

Figura 47 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de imóveis inteiros por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb em 2024.

Figura 48 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de quartos privados por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb em 2024.

Tabela 12 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de imóveis inteiros por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)

bairro	nº de imóveis inteiros em 27-12-2024	preço mediano (janeiro a novembro de 2024)	preço mediano (dezembro de 2024)	variação sazonal
Santo Cristo	50	R\$ 170,09	R\$ 481,00	+182,79%
Copacabana	9894	R\$ 326,36	R\$ 921,00	+182,20%
Leme	579	R\$ 373,36	R\$ 950,00	+154,44%
Ipanema	2955	R\$ 555,82	R\$ 1.400,00	+151,88%
Del Castilho	12	R\$ 184,73	R\$ 457,00	+147,39%
Catete	280	R\$ 237,5	R\$ 543,00	+128,63%
Saúde	22	R\$ 218,05	R\$ 489,00	+124,27%
Centro	1081	R\$ 185,73	R\$ 416,00	+123,98%
Botafogo	1137	R\$ 300,41	R\$ 670,00	+123,03%
Flamengo	650	R\$ 294,77	R\$ 631,00	+114,06%
Leblon	1520	R\$ 602,68	R\$ 1.284,50	+113,13%
Glória	210	R\$ 244,64	R\$ 519,50	+112,36%
Vidigal	152	R\$ 285,59	R\$ 598,50	+109,57%
Lapa	282	R\$ 193,41	R\$ 400,00	+106,82%
Urca	121	R\$ 377,32	R\$ 774,00	+105,13%
Lagoa	213	R\$ 681,45	R\$ 1.359,00	+99,43%
Camorim	189	R\$ 242,00	R\$ 481,00	+98,76%
Santa Teresa	697	R\$ 254,41	R\$ 484,00	+90,24%
Humaitá	106	R\$ 431,27	R\$ 816,50	+89,32%
Barra da Tijuca	2790	R\$ 512,91	R\$ 971,00	+89,31%
São Cristóvão	63	R\$ 236,77	R\$ 447,00	+88,79%
Praça da Bandeira	42	R\$ 211,23	R\$ 390,00	+84,64%
Gávea	175	R\$ 543,95	R\$ 1.000,00	+83,84%
Laranjeiras	339	R\$ 352,41	R\$ 639,00	+81,32%
Méier	17	R\$ 204,64	R\$ 371,00	+81,30%
Vargem Pequena	83	R\$ 299,27	R\$ 539,00	+80,10%
Anil	38	R\$ 287,91	R\$ 501,50	+74,19%
Gardênia Azul	25	R\$ 302,82	R\$ 527,00	+74,03%
Jacarepaguá	535	R\$ 268,82	R\$ 461,00	+71,49%
Recreio dos Bandeirantes	1601	R\$ 408,64	R\$ 700,00	+71,30%
Andaraí	21	R\$ 245,64	R\$ 420,00	+70,98%
Cachambi	17	R\$ 205,36	R\$ 350,00	+70,43%
Guaratiba	93	R\$ 441,00	R\$ 741,00	+68,03%
Jardim Botânico	127	R\$ 521,32	R\$ 859,00	+64,77%
Vila Isabel	56	R\$ 222,77	R\$ 365,50	+64,07%

Tijuca	158	R\$ 308,64	R\$ 505,00	+63,62%
Engenho Novo	16	R\$ 280,18	R\$ 457,50	+63,29%
Grajaú	21	R\$ 250,45	R\$ 407,00	+62,50%
Marechal Hermes	18	R\$ 190,50	R\$ 307,00	+61,15%
Cosme Velho	50	R\$ 541,82	R\$ 843,00	+55,59%
Alto da Boa Vista	26	R\$ 660,14	R\$ 1.025,00	+55,27%
Irajá	14	R\$ 165,68	R\$ 255,00	+53,91%
Gamboa	17	R\$ 205,45	R\$ 316,00	+53,81%
Barra Olímpica	1348	R\$ 419,32	R\$ 641,50	+52,99%
Praça Seca	14	R\$ 235,27	R\$ 359,50	+52,80%
Freguesia (Jacarepaguá)	84	R\$ 332,82	R\$ 507,00	+52,34%
Taquara	76	R\$ 271,50	R\$ 408,50	+50,46%
Rio Comprido	48	R\$ 304,55	R\$ 455,00	+49,40%
Estácio	23	R\$ 332,41	R\$ 484,00	+45,60%
Rocinha	17	R\$ 202,68	R\$ 292,00	+44,07%
São Conrado	176	R\$ 1.250,32	R\$ 1.793,00	+43,40%
Jardim Guanabara	27	R\$ 249,45	R\$ 356,00	+42,71%
Barra de Guaratiba	127	R\$ 316,14	R\$ 450,00	+42,34%
Cidade Nova	13	R\$ 303	R\$ 423,00	+39,60%
Bento Ribeiro	12	R\$ 159,32	R\$ 219,50	+37,77%
Pechincha	42	R\$ 266,86	R\$ 363,50	+36,21%
Bancários	12	R\$ 150,77	R\$ 205,00	+35,97%
Curicica	44	R\$ 255,91	R\$ 345,00	+34,81%
Maracanã	69	R\$ 371,41	R\$ 500,00	+34,62%
Paquetá	42	R\$ 300,00	R\$ 388,00	+29,33%
Engenho de Dentro	36	R\$ 291,45	R\$ 364,00	+24,89%
Encantado	11	R\$ 219,59	R\$ 273,00	+24,32%
Joá	137	R\$ 5.136,27	R\$ 6.100,00	+18,76%
Parque Anchieta	11	R\$ 144,05	R\$ 171,00	+18,71%
Vargem Grande	107	R\$ 513,73	R\$ 579,00	+12,71%
Ilha de Guaratiba	17	R\$ 519,59	R\$ 571,00	+9,89%
Itanhangá	98	R\$ 1.303,91	R\$ 1.424,00	+9,21%
Campo Grande	102	R\$ 218,91	R\$ 237,50	+8,49%
Pedra de Guaratiba	12	R\$ 185,64	R\$ 190,00	+2,35%
Paciência	12	R\$ 273,18	R\$ 259,50	-5,01%
Santa Cruz	26	R\$ 299,55	R\$ 242,50	-19,04%
Bangu	17	R\$ 282,55	R\$ 152,00	-46,20%

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb em 2024. Nota metodológica: foram considerados apenas os bairros com mais de 10 anúncios de imóveis inteiros em 27-12-2024.

Tabela 13 – Rio de Janeiro: variação dos preços medianos de quartos privados por bairro (janeiro-novembro x dezembro de 2024)

bairro	nº de quartos privados em 27-12-2024	preço mediano (janeiro a novembro de 2024)	preço mediano (dezembro de 2024)	variação sazonal
Camorim	36	R\$ 229,91	R\$ 512,00	+122,70%
Centro	160	R\$ 138,45	R\$ 299,50	+116,32%
Copacabana	1573	R\$ 211,09	R\$ 452,00	+114,13%
Leblon	130	R\$ 271,91	R\$ 577,50	+112,39%
Saúde	16	R\$ 152,45	R\$ 318,00	+108,59%
Leme	137	R\$ 201,59	R\$ 410,00	+103,38%
São Cristóvão	36	R\$ 97,77	R\$ 194,50	+98,93%
Lagoa	48	R\$ 275,82	R\$ 543,00	+96,87%
Lapa	29	R\$ 147,09	R\$ 285,00	+93,76%
Ipanema	383	R\$ 247,73	R\$ 476,00	+92,15%
Catete	50	R\$ 165,82	R\$ 317,00	+91,17%
Portuguesa	37	R\$ 126,55	R\$ 241,00	+90,45%
Flamengo	159	R\$ 193,18	R\$ 350,00	+81,18%
Humaitá	39	R\$ 168,91	R\$ 304,00	+79,98%
Praça da Bandeira	18	R\$ 113,32	R\$ 201,00	+77,38%
Andaraí	15	R\$ 112,86	R\$ 200,00	+77,20%
Botafogo	399	R\$ 181,00	R\$ 320,00	+76,80%
Glória	62	R\$ 148,77	R\$ 261,50	+75,77%
Cosme Velho	27	R\$ 241,00	R\$ 411,00	+70,54%
Gamboa	11	R\$ 101,41	R\$ 170,00	+67,64%
Barra da Tijuca	477	R\$ 255,41	R\$ 421,00	+64,83%
Vidigal	86	R\$ 238,77	R\$ 389,50	+63,13%
Vila Isabel	51	R\$ 135,5	R\$ 220,00	+62,36%
Santa Teresa	431	R\$ 173,05	R\$ 277,00	+60,07%
Tijuca	193	R\$ 143,5	R\$ 220,00	+53,31%
Urca	31	R\$ 250,64	R\$ 371,00	+48,02%
Jardim Botânico	60	R\$ 192,55	R\$ 280,00	+45,42%
Laranjeiras	140	R\$ 175,41	R\$ 254,50	+45,09%
Vargem Pequena	64	R\$ 217,00	R\$ 314,50	+44,93%
Barra de Guaratiba	41	R\$ 251,82	R\$ 364,00	+44,55%
Rio Comprido	67	R\$ 142,95	R\$ 199,00	+39,21%
Barra Olímpica	309	R\$ 280,18	R\$ 390,00	+39,20%
Estácio	32	R\$ 144,00	R\$ 199,00	+38,19%
Recreio dos Bandeirantes	324	R\$ 250,64	R\$ 346,00	+38,05%
Freguesia (Jacarepaguá)	42	R\$ 196,32	R\$ 266,50	+35,75%
Méier	20	R\$ 125,41	R\$ 167,00	+33,16%
Taquara	69	R\$ 187,91	R\$ 250,00	+33,04%
Vargem Grande	32	R\$ 205,68	R\$ 270,00	+31,27%
São Conrado	143	R\$ 581,95	R\$ 750,00	+28,88%
Maracanã	42	R\$ 148,18	R\$ 190,00	+28,22%
Grajaú	28	R\$ 164,45	R\$ 210,00	+27,69%
Itanhangá	66	R\$ 207,86	R\$ 261,50	+25,80%
Encantado	18	R\$ 165,59	R\$ 207,00	+25,01%
Jacarepaguá	107	R\$ 217,14	R\$ 270,00	+24,35%
Gávea	38	R\$ 245,77	R\$ 302,50	+23,08%
Curicica	25	R\$ 244,27	R\$ 300,00	+22,81%
Joá	18	R\$ 444,32	R\$ 536,00	+20,63%
Bonsucesso	12	R\$ 75,77	R\$ 90,50	+19,44%
Engenho de Dentro	23	R\$ 321,91	R\$ 380,00	+18,05%
Guaratiba	19	R\$ 201,91	R\$ 236,00	+16,88%
Jardim Guanabara	29	R\$ 199,09	R\$ 231,00	+16,03%
Engenho Novo	12	R\$ 116,23	R\$ 133,50	+14,86%
Pechincha	24	R\$ 271,73	R\$ 309,00	+13,72%
Anil	18	R\$ 247,91	R\$ 275,00	+10,93%
Irajá	14	R\$ 122,36	R\$ 120,50	-1,52%
Alto da Boa Vista	14	R\$ 355,18	R\$ 349,00	-1,74%
Pedra de Guaratiba	12	R\$ 206,95	R\$ 180,00	-13,02%
Campo Grande	20	R\$ 166,73	R\$ 124,00	-25,63%

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb em 2024. Nota metodológica: foram considerados apenas os bairros com mais de 10 anúncios de quartos privados em 27-12-2024.

Apesar de os dados referentes aos preços anunciados não serem suficientes para indicar a realização do valor — isto é, a efetivação das reservas —, eles evidenciam o alto potencial especulativo do aluguel temporário na cidade, sobretudo quando impulsionado por períodos de receita extraordinária. Como demonstrado neste tópico, as variações dos preços medianos ao longo do ano no Rio de Janeiro revelam que o período do Ano Novo tem viabilizado uma ampliação crescente da renda fundiária, sustentada por uma demanda de consumo historicamente consolidada na cidade. Ao permitir uma acumulação ampliada em um intervalo reduzido de tempo, o aluguel temporário torna-se altamente lucrativo para os proprietários e para o Airbnb, mesmo sem a necessidade de uma elevada taxa de ocupação ao longo do ano. Nesse contexto, é possível que os proprietários obtenham, em poucos dias ou meses de aluguel temporário, receitas equivalentes ou até superiores às de um ano inteiro de aluguel residencial.

Além disso, embora o aluguel temporário seja uma prática anterior à plataforma — e, portanto, a ampliação da renda fundiária por meio dele já fosse possível e tradicionalmente explorada por proprietários —, com as plataformas digitais essa lógica adquire nova escala, intensidade e velocidade. Como argumentado ao longo desta tese, o Airbnb, através do aluguel temporário, reinventa caminhos para a expansão do imperialismo estadunidense, transformando o espaço urbano, proprietários e trabalhadores de países periféricos em instrumentos desse processo. Assim como é do interesse de proprietários com imóveis cadastrados no Airbnb e do mercado imobiliário em geral ampliar a renda fundiária para obter lucros maiores — com o aluguel temporário, o aluguel residencial e a venda de imóveis —, também é do interesse do Airbnb que esse processo aconteça e se intensifique, na medida em que ele viabiliza uma acumulação ampliada do capital, mesmo que às custas do empobrecimento da classe trabalhadora e da intensificação da dependência econômica. Observa-se, nesse sentido, um cenário propício à expansão das atividades de aluguel temporário e da penetração territorial do Airbnb.

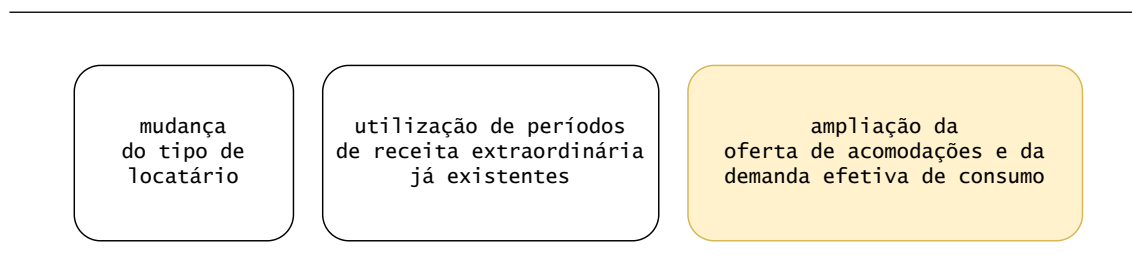
Diante dos dados apresentados, interpreta-se que as atividades controladas pelo Airbnb no Rio de Janeiro tendem a intensificar o turismo internacional, ampliando a oferta de acomodações em bairros já marcados por alta concentração de anúncios e estendendo a turistificação a áreas até então fora do circuito turístico por meio da ampliação de demandas de consumo já existentes. Isso porque, como demonstrado, os períodos de alta demanda turística existentes nas cidades, ao funcionar como períodos de receita extraordinária, viabilizam uma acumulação

que é facilitada por uma indústria turística já consolidada, por sua vez ancorada no circuito inferior local, se apresentando como uma fonte efetiva de lucro ampliado. No entanto, a ampliação da renda fundiária para uma maior acumulação pelos diferentes requerentes do capital não se limita aos períodos e demandas já consolidados: ela também ocorre por meio da criação de novos períodos de receita extraordinária baseados em novas demandas de consumo, bem como de investimentos no espaço urbano. Esses últimos permitem a ampliação da renda fundiária de maneira permanente, e não apenas em períodos específicos do ano, sendo especialmente vantajosos para os requerentes do capital, como veremos a seguir.

4.3. Ampliar a oferta e a demanda: megaeventos e renovações urbanas

Nos dois tópicos anteriores, demonstrou-se como a transferência ampliada da renda fundiária se torna possível tanto pela mudança do tipo de locatário quanto pelos períodos de alta demanda turística existentes nas cidades. Neste tópico, analisa-se como os investimentos na criação de novos períodos de receita extraordinária e em melhorias no espaço urbano têm sido mobilizados como estratégia para ampliar a acumulação de capital via aluguel temporário a partir da ampliação da oferta de acomodações turísticas e da demanda efetiva de consumo (Figura 49). Como discutido no Capítulo 1, megaeventos e renovações urbanas ampliam a demanda por acomodações turísticas e por casas-investimento nas cidades, se desdobrando no aumento da oferta de acomodações e, assim, na expansão da penetração territorial do Airbnb. Diante disso, neste tópico argumenta-se que eventos como a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016, assim como projetos de renovação urbana como o Porto Maravilha e o Reviver Centro, contribuíram e continuam a contribuir com o aumento da demanda e da oferta de acomodações turísticas na cidade do Rio de Janeiro.

Figura 49 – Ampliação da acumulação: estratégia 3



Fonte: Elaboração própria.

Para isso, utiliza-se como base a ideia já explorada no Capítulo 1 de que os períodos de receita extraordinária, como a Copa do Mundo e os Jogos Olímpicos, geram o aumento da ocupação das acomodações e embasam-se na ampliação dos quatro tipos de renda apontados por Marx (2013) e Harvey (2013) — *renda absoluta*, *renda de monopólio*, *renda diferencial I* e *renda diferencial II* — pelo fato de nesses intervalos de tempo existir uma demanda efetivamente maior para o consumo da mercadoria *hospedagem*. Nesse sentido, entende-se, como verificado no tópico

anterior, que o aumento da demanda efetiva de consumo resulta em um aumento da ocupação do conjunto de acomodações turísticas e viabiliza a cobrança de preços mais elevados pela hospedagem. Enfatiza-se, no entanto, que a renda fundiária é ampliada mesmo fora de períodos de alta demanda turística, a partir das renovações urbanas, estas que viabilizam uma renda ampliada permanentemente em determinadas áreas da cidade através do investimento em melhorias urbanas, como é o caso da Barra Olímpica — desde os primeiros investimentos para os Jogos Olímpicos até os empreendimentos imobiliários da atualidade — e do Centro do Rio de Janeiro. Assim, as possibilidades de ampliar a rentabilidade do aluguel temporário através de megaeventos não se restringem aos períodos de receita extraordinária, uma vez que tais eventos geralmente são acompanhados de projetos urbanos e geram impactos de longo prazo nas dinâmicas imobiliárias das cidades.

Desta vez, no entanto, em vez de analisar os preços praticados na plataforma, analisa-se a evolução da oferta e da densidade de anúncios, de modo a identificar os processos de expansão e de adensamento do aluguel temporário ao longo do tempo. Interpreta-se que esses processos sinalizam as principais estratégias utilizadas pelos requerentes do capital para estimular a demanda efetiva de consumo, assegurando a realização do capital — isto é, que a comercialização da *hospedagem* seja efetivada — e resultando na ampliação da oferta de acomodações turísticas, de modo a expandir a penetração territorial do Airbnb na cidade. Para isso, e com base nas coletas realizadas pelo Inside Airbnb entre 2015 e 2025, foram analisados dois indicadores: o *número de anúncios* e a *densidade de anúncios (anúncios/km²)*. Interpreta-se que o *número de anúncios* é especialmente relevante para indicar a ampliação geral da oferta de acomodações em diferentes áreas da cidade, ainda que essa ampliação não se traduza necessariamente em um adensamento expressivo. Assim, o número de anúncios nos ajuda a identificar não apenas o aumento da oferta em bairros onde esta já se mostra consolidada, como também os bairros para os quais a penetração territorial do Airbnb tem se expandido. A *densidade de anúncios*, por sua vez, permite identificar as áreas que já apresentam elevada concentração e nas quais essa concentração tem se intensificado. Nesse sentido, ambos os indicadores são complementares e entrelaçam dois processos principais: a *intensificação da oferta* em áreas já consolidadas e a *expansão territorial da oferta* para novas áreas.

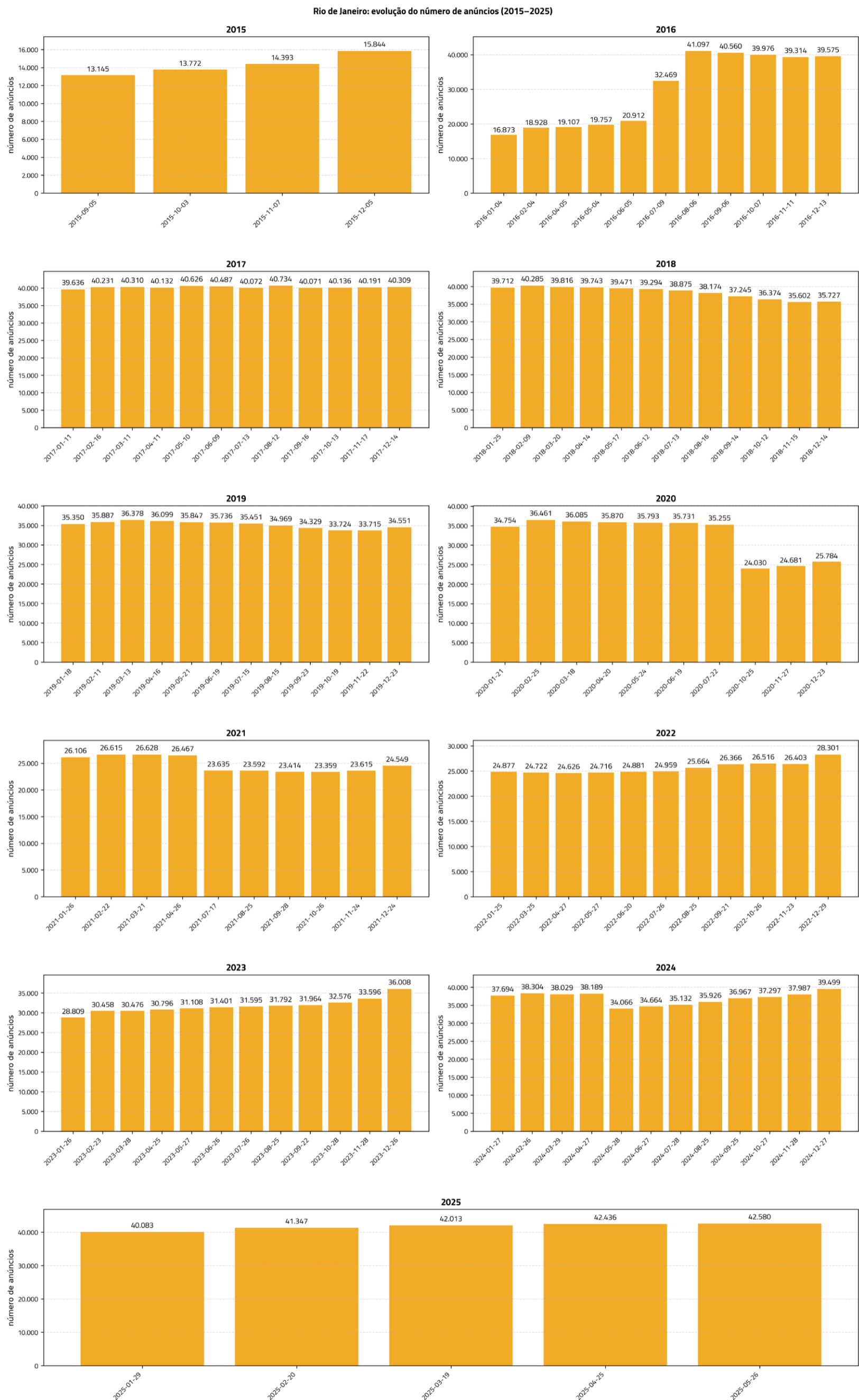
Para isso, a primeira etapa envolveu o cálculo do número absoluto de anúncios em cada coleta, permitindo identificar as oscilações existentes entre as da-

tas e, assim, os picos, quedas e períodos de crescimento e retração no número de anúncios (Figura 50; Figura 51). Ao todo, foram analisadas 111 coletas, que reúnem o total de 181.727 anúncios únicos cadastrados no Airbnb entre 2015 e 2025 na cidade⁹. De acordo com os dados apresentados, verifica-se que, entre setembro de 2015 e maio de 2025, o número de anúncios na cidade passou de 13.145 para 42.580, o que representa um aumento de 29.435 anúncios (223,93%) durante todo o período, confirmando a ampliação geral da oferta de acomodações ao longo da última década.

O aumento mais acentuado ocorreu entre junho e agosto de 2016, quando, em apenas dois meses, a oferta de acomodações praticamente dobrou, subindo de 20.912 para 41.097, o que representou um acréscimo de 20.185 novos anúncios (96,52%). Na ocasião, o Rio de Janeiro sediava os Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, evento que atraiu um grande fluxo de visitantes internacionais e nacionais, representando também uma ampliação da demanda efetiva de consumo da mercadoria *hospedagem* na cidade. Vale destacar que, através de uma parceria com o Comitê Olímpico, o Airbnb atuou como fornecedor oficial de hospedagem alternativa durante o evento. Essa tem sido uma estratégia frequente do Airbnb, que tem atuado como patrocinador ou como fornecedor oficial de acomodações durante megaeventos, como ocorreu nos Jogos Olímpicos de Paris de 2024 e como está previsto para a Copa do Mundo de 2026, a ser realizada nos Estados Unidos, no Canadá e no México.

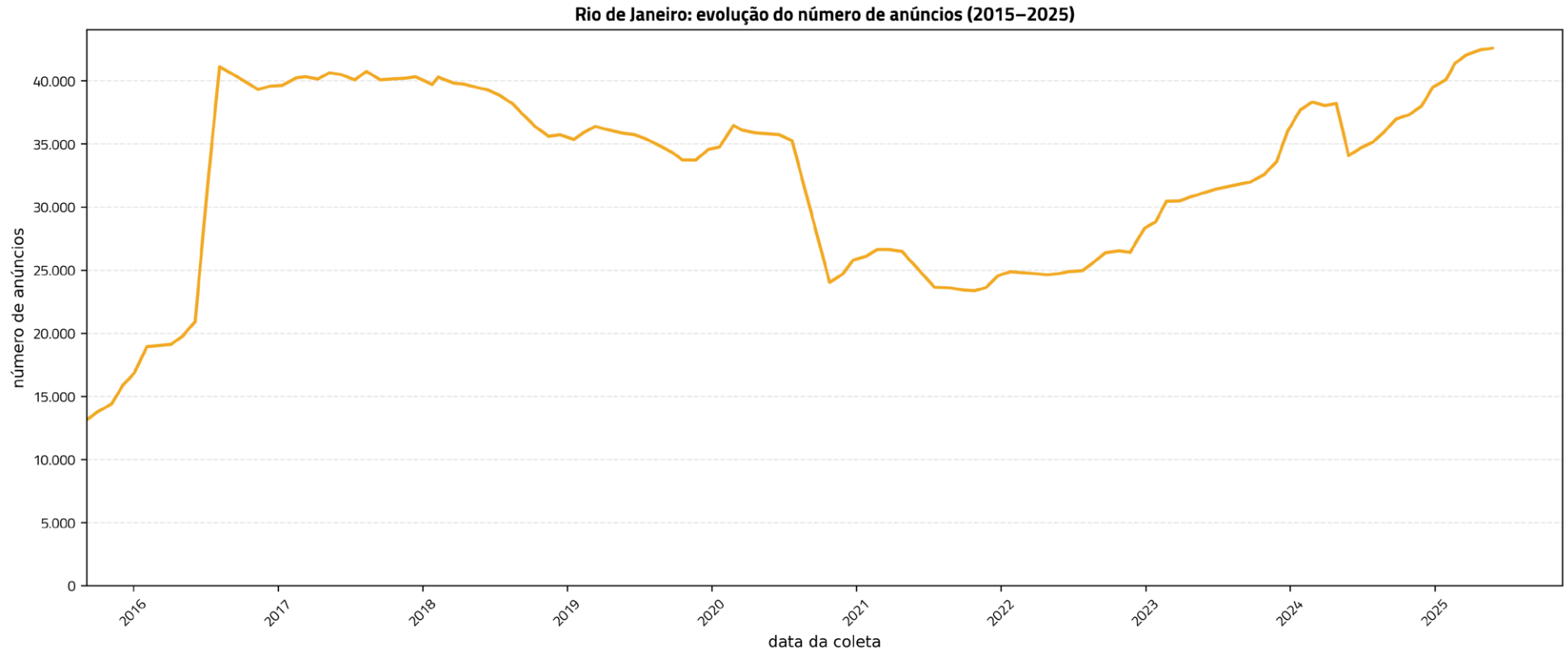
⁹ Para obter esse dado, calculou-se o total de identificadores de anúncios para todas as coletas (atributo *id*), excluindo-se as ocorrências repetidas.

Figura 50 – Rio de Janeiro: número de anúncios (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Figura 51 – Rio de Janeiro: evolução do número de anúncios (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Após o pico no número de anúncios em 2016, a oferta se manteve elevada, com oscilações mais discretas e com tendência à retração até o segundo semestre de 2020, quando se observa uma queda acentuada. Entre julho e outubro de 2020, o número de anúncios passou de 35.255 para 24.030, representando uma redução de 11.225 (-46,71%), um possível reflexo dos impactos da pandemia da COVID-19 no mercado de aluguel temporário e no setor turístico de maneira geral, o que compõe um período de retração no número de anúncios iniciado em 2018 e que se estende até 2021. Desde o final de 2021, a oferta de acomodações voltou a apresentar tendências de crescimento (Tabela 14): aumentou 13,76% em 2022, 24,99% em 2023, 4,79% em 2024 e 6,23% até maio de 2025. Além disso, houve um aumento mais acentuado nessa oferta durante os primeiros meses de 2024, que pode estar associado ao período de Carnaval, mas também ao show da Madonna realizado em maio de 2024, primeiro evento do *Todo Mundo no Rio*. Ao longo de todo o período analisado, o maior aumento na oferta de anúncios (+134,55%) ocorreu em 2016, enquanto a maior redução ocorreu em 2020 (-25,81%).

Tabela 14 – Rio de Janeiro: variação anual do número de anúncios (2015-2025)¹⁰

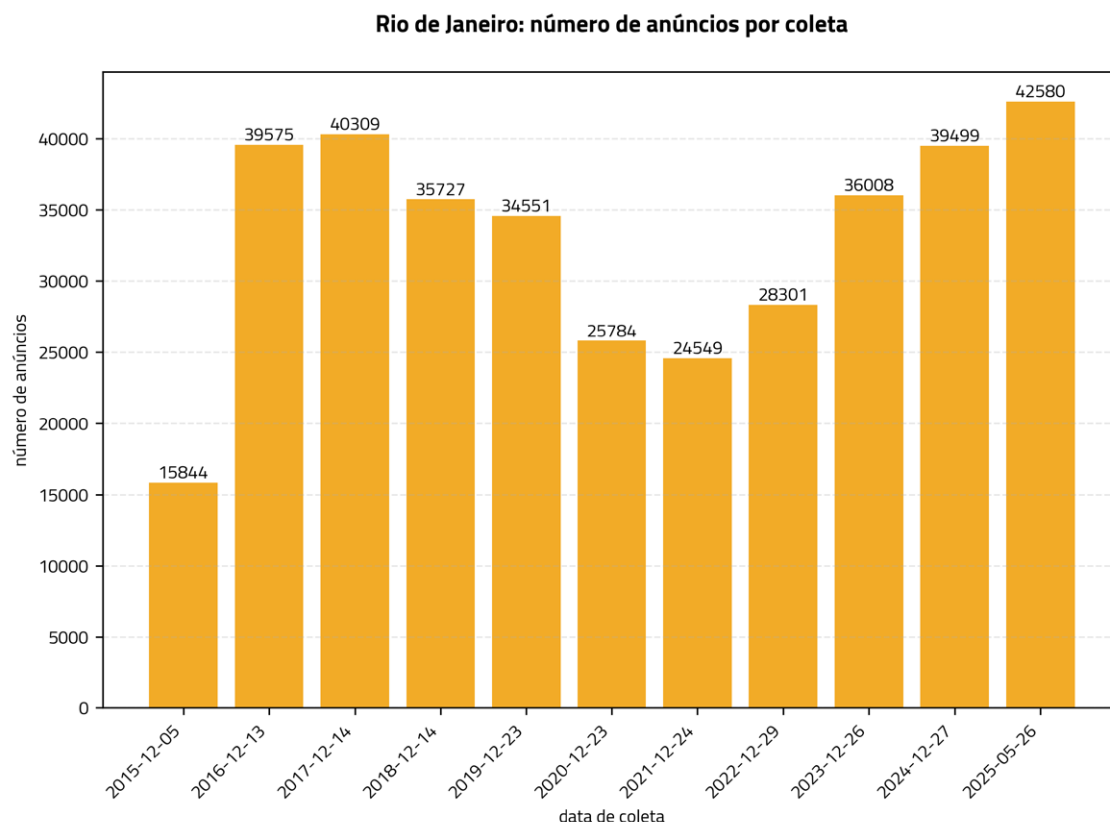
2015	+20,53%
2016	+134,55%
2017	+1,70%
2018	-10,03%
2019	-2,26%
2020	-25,81%
2021	-5,96%
2022	+13,76%
2023	+24,99%
2024	+4,79%
2025	+6,23%

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

¹⁰ A variação anual do número de anúncios foi calculada com base nos dados da primeira e da última coletas de cada ano.

Com base na Figura 50, selecionou-se uma coleta de cada ano para a elaboração de quadros comparativos e para o cruzamento de dados temporais. Optou-se pelas coletas realizadas no mês de dezembro para os anos de 2015 a 2024, e pela coleta de maio para o ano de 2025, por se tratarem dos dados mais recentes disponíveis em cada ano. Seguindo as tendências mencionadas anteriormente, a primeira coleta selecionada apresenta a menor oferta de anúncios no período analisado (15.844), enquanto a última apresenta a maior oferta (42.580), indicando um crescimento total de 168,75% na oferta de anúncios (Figura 52). Verificam-se, além disso, as mesmas oscilações discutidas anteriormente, relacionadas ao salto na oferta em 2016, à maior redução em 2020 e 2021 e ao novo crescimento a partir de 2022. Entende-se, assim, que as onze coletas selecionadas são representativas das dinâmicas da evolução da oferta de anúncios ao longo dos anos, sendo úteis para a análise comparativa realizada nas próximas páginas.

Figura 52 – Rio de Janeiro: número de anúncios nas onze coletas selecionadas



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Foram elaboradas, então, a Figura 53, que apresenta um quadro comparativo da distribuição espacial de anúncios nas onze coletas, e a Tabela 15, que reúne os dados por bairro, considerando aqueles com mais anúncios na coleta mais recente, de 26-05-2025. As mudanças mais significativas são observadas quando se compara a coleta de 2015 com as demais, uma vez que a coleta em questão apresenta a distribuição de anúncios antes dos Jogos Olímpicos — ainda que, possivelmente, as coletas de 2015 já apresentem os primeiros impactos do evento. Comparando as coletas de 2015 e 2016, verifica-se que a distribuição dos anúncios se expandiu para a zona oeste e zona norte, onde até então não se identificava a oferta de anúncios. Além disso, esta também se acentuou em áreas que já apresentavam concentração elevada, assim como nas proximidades do Parque Olímpico, construído entre 2012 e 2016 para sediar parte das competições dos Jogos Olímpicos. Esse processo foi acompanhado pela intensificação de anúncios na Barra da Tijuca e no Recreio dos Bandeirantes, e também pela expansão da oferta em Jacarepaguá. Dessa forma, demonstra-se que os Jogos Olímpicos, ao ampliar a demanda efetiva por acomodações na cidade, tiveram um papel importante para ampliar a penetração territorial do Airbnb no Rio de Janeiro, seja através da intensificação dos anúncios em áreas com oferta já elevada, seja através da expansão para áreas com pouca ou nenhuma oferta.

O *número de anúncios* confirma esse processo, demonstrando o aumento da oferta na zona sul, na zona oeste e na região central, assim como sua expansão para áreas do subúrbio, ainda que em menor intensidade.

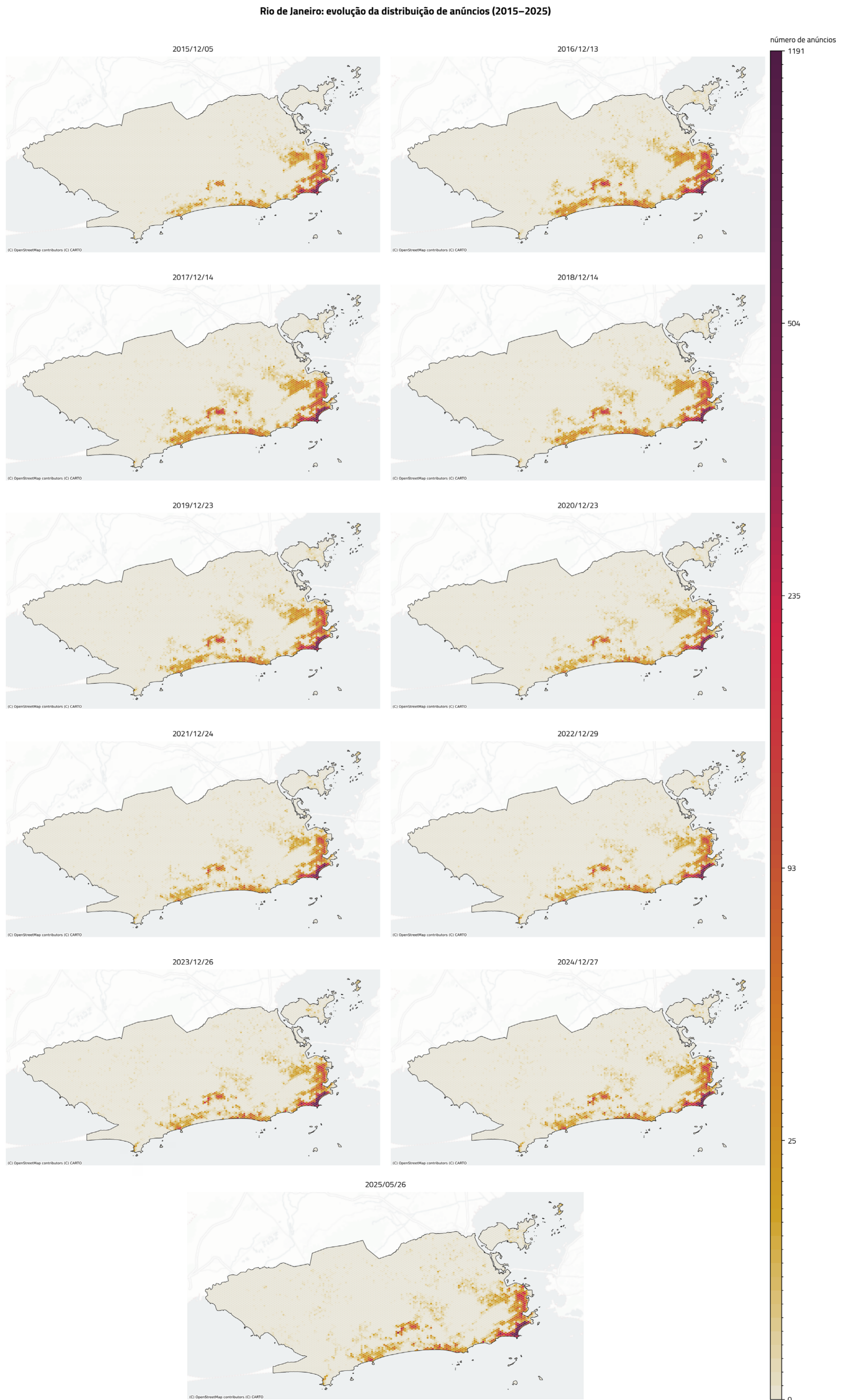
Entre 2015 e 2016: Copacabana passou de 3366 para 8772 anúncios (+161,61%); Ipanema, de 1301 para 3164 (+143,20%); Barra da Tijuca, de 1305 para 4308 (+230,11%); Recreio dos Bandeirantes, de 534 para 2173 (+306,93%); a atual Barra Olímpica, de 382 para 2171 (+468,32%); e Jacarepaguá, de 88 para 759 (+762,50%). Os mapas também revelam que mesmo em 2015 já se observavam os principais padrões de distribuição de anúncios na zona sul e no centro da cidade, com uma elevada concentração em Copacabana e em bairros adjacentes. Ainda que não haja dados disponíveis para o período, supõe-se que a Copa do Mundo de 2014, realizada no Brasil, tenha contribuído para a formação do estoque de acomodações preexistente.

Além disso, na coleta de 2016 identifica-se um aumento generalizado da oferta em bairros do subúrbio, demonstrando que os Jogos Olímpicos impulsionaram o surgimento de novos anúncios em diferentes áreas da cidade, mesmo que em

intensidade distinta. Além disso, bairros de diferentes regiões da cidade apresentaram aumentos expressivos no número de anúncios entre as coletas analisadas (2015-2016). A Tijuca, por exemplo, passou de 466 para 943 anúncios; a Freguesia, de 20 para 287; o Engenho de Dentro, de 17 para 106; Curicica, de 2 para 98; e o Anil, que não registrava nenhum anúncio anteriormente, passou a contar com 82. Vargem Pequena saltou de 30 para 241 anúncios, Vargem Grande de 14 para 188, Taquara de 2 para 225 e o Catete de 209 para 409. No total, dos 165 bairros da cidade, 149 registraram ao menos um novo anúncio na coleta de 2016.

Entre 2015 e 2025: a maioria dos bairros que já apresentavam uma oferta elevada tiveram acréscimos no número de anúncios. Copacabana, com +291,38%; Ipanema, com +177,17%; Barra da Tijuca, com +172,72%; Recreio dos Bandeirantes, com +298,13%; Botafogo, com +96,34%; Leblon, com +86,60%; Barra Olímpica, com +372,51%; Centro, com +396,85%; Santa Teresa, com +60,50%; e Flamengo, com +97,36%. No caso de Jacarepaguá, que apresentou um aumento de +762,50% entre 2015 e 2016 e de +732,95% entre 2015 e 2025, fica evidente que os Jogos Olímpicos foram decisivos para a formação do estoque de acomodações do bairro e sua manutenção parcial até a atualidade. O mesmo processo se observa na Taquara, que em 2015 apresentava 2 anúncios, em 2016 passou para 225 e atualmente apresenta 155. Também se observa uma ampliação da oferta de anúncios em bairros suburbanos, como em Campo Grande, que em 2015 não apresentava nenhum anúncio, em 2021 apresentava 75 anúncios e atualmente apresenta 127.

Desde 2015, também houve reduções: na Tijuca (-5,58%); na Lagoa (-5,73%); no Jardim Botânico (-5,51%); no Humaitá (-6,07%); em Vila Isabel (-16,00%); no Maracanã (-42,19%); no Cosme Velho (-4,40%); e no Andaraí (-14,06%). No geral, as reduções são observadas em bairros onde a oferta de acomodações turísticas é menor e a atividade é menos profissionalizada. Além disso, nota-se que os padrões de distribuição estabelecidos em 2016 se mantiveram, mas com reduções nos anúncios em bairros próximos ao Parque Olímpico entre 2017 e 2021. Esse movimento é esperado, uma vez que reflete a entrada e saída de anfitriões ocasionais que aproveitam os períodos de receita extraordinária, mas não chegam a profissionalizar suas atividades.



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Tabela 15 – Rio de Janeiro: variação da oferta de anúncios (2015-2025)

Bairro	Número de anúncios por data da coleta											26/05/2025	Variação (%) (2015-2016)	Variação (%) (2015-2025)	Variação (%) (2021-2025)
	5/12/2015	13/12/2016	14/12/2017	14/12/2018	23/12/2019	23/12/2020	24/12/2021	29/12/2022	26/12/2023	27/12/2024					
Copacabana	3366	8772	9829	8541	8952	7376	7217	8345	10981	12359	13174	+160,61%	+291,38%	+45,22%	
Ipanema	1301	3164	3345	2993	2999	2449	2457	2816	3447	3558	3606	+143,20%	+177,17%	+31,86%	
Barra da Tijuca	1305	4308	4214	3868	3762	2500	2388	2751	3401	3490	3559	+230,11%	+172,72%	+32,90%	
Recreio dos Bandeirantes	534	2173	2113	1844	1624	1120	1129	1395	1802	2060	2126	+306,93%	+298,13%	+46,90%	
Botafogo	956	1936	1984	1729	1695	1196	1094	1227	1575	1708	1877	+102,51%	+96,34%	+41,72%	
Leblon	1000	1812	1858	1618	1600	1157	1172	1424	1743	1767	1866	+81,20%	+86,60%	+37,19%	
Barra Olímpica	382	2171	2092	1877	1724	1039	895	1240	1527	1807	1805	+468,32%	+372,51%	+50,42%	
Centro	349	734	751	700	685	552	489	560	882	1318	1734	+110,32%	+396,85%	+71,80%	
Santa Teresa	924	1434	1385	1192	1082	887	886	974	1149	1238	1483	+55,19%	+60,50%	+40,26%	
Flamengo	492	1007	1043	926	896	580	551	647	813	892	971	+104,67%	+97,36%	+43,25%	
Leme	475	789	791	608	609	496	456	539	708	779	868	+66,11%	+82,74%	+47,47%	
Jacarepaguá	88	759	783	689	612	504	432	526	621	703	733	+762,50%	+732,95%	+41,06%	
Laranjeiras	483	907	866	784	681	430	387	415	564	539	589	+87,78%	+21,95%	+34,30%	
São Conrado	137	351	316	291	241	225	207	219	363	407	491	+156,20%	+258,39%	+57,84%	
Tijuca	466	943	905	829	723	480	405	383	452	416	440	+102,36%	-5,58%	+7,95%	
Catete	209	409	394	354	316	231	188	204	330	358	422	+95,69%	+101,91%	+55,45%	
Lapa	155	258	286	264	241	192	204	212	306	347	390	+66,45%	+151,61%	+47,69%	
Glória	170	367	396	345	351	203	230	230	290	310	360	+115,88%	+111,76%	+36,11%	
Vidigal	149	227	238	197	149	130	140	156	210	283	359	+52,35%	+140,94%	+61,00%	
Lagoa	314	542	508	442	395	254	225	245	275	276	296	+72,61%	-5,73%	+23,99%	
Camorim	11	56	62	98	93	115	104	143	208	256	248	+409,09%	+2154,55%	+58,06%	
Gávea	209	375	397	347	311	190	191	201	229	231	236	+79,43%	+12,92%	+19,07%	
Jardim Botânico	236	443	410	354	309	208	184	192	213	206	223	+87,71%	-5,51%	+17,49%	
Humaitá	214	396	369	306	291	162	138	163	204	187	201	+85,05%	-6,07%	+31,34%	
Itanhangá	88	236	228	186	176	139	121	132	168	168	187	+168,18%	+112,50%	+35,29%	
Barra de Guaratiba	21	57	62	77	55	51	77	135	153	171	181	+171,43%	+761,90%	+57,46%	
Urca	90	229	186	165	147	110	100	112	142	164	172	+154,44%	+91,11%	+41,86%	
Vargem Pequena	30	241	236	187	185	112	104	111	153	155	169	+703,33%	+463,33%	+38,46%	
Taquara	2	225	204	195	167	123	108	139	147	155	166	+11150,00%	+8200,00%	+34,94%	
Joá	47	91	81	84	82	84	100	121	135	159	161	+93,62%	+242,55%	+37,89%	
Guaratiba	5	64	78	62	55	83	75	70	104	118	155	+1180,00%	+3000,00%	+51,61%	
Campo Grande	0	66	64	70	76	84	75	97	115	127	153	-	-	+50,98%	
Santo Cristo	12	20	17	16	20	11	10	18	22	71	150	+66,67%	+1150,00%	+93,33%	
Vargem Grande	14	182	171	157	125	96	73	87	107	144	150	+1200,00%	+971,43%	+51,33%	
Vila Isabel	175	376	340	308	266	185	148	132	142	131	147	+114,86%	-16,00%	-0,68%	
Freguesia (Jacarepaguá)	20	287	256	245	224	137	120	121	133	130	142	+1335,00%	+610,00%	+15,49%	
Rio Comprido	94	164	150	130	103	91	88	98	112	136	141	+74,47%	+50,00%	+37,59%	
Maracanã	237	388	352	317	294	168	122	127	119	132	137	+63,71%	-42,19%	+10,95%	
São Cristóvão	71	135	123	124	107	77	73	78	82	105	126	+90,14%	+77,46%	+42,06%	
Praça da Bandeira	33	88	81	77	79	54	40	36	64	69	91	+166,67%	+175,76%	+56,04%	
Curicica	2	98	93	98	87	55	62	67	94	78	87	+4800,00%	+4250,00%	+28,74%	
Cosme Velho	91	168	167	113	106	80	77	76	85	86	87	+84,62%	-4,40%	+11,49%	
Estácio	38	81	98	90	91	70	55	48	62	69	83	+113,16%	+118,42%	+33,73%	
Engenho de Dentro	17	106	100	83	81	44	26	36	54	66	72	+523,53%	+323,53%	+63,89%	
Grajaú	57	120	115	102	109	48	43	48	53	54	71	+110,53%	+24,56%	+39,44%	
Pechincha	11	110	104	85	70	51	38	58	63	67	65	+900,00%	+490,91%	+41,54%	
Anil	0	86	91	74	58	41	42	52	56	58	62	-	-	+32,26%	
Méier	19	82	75	54	48	28	23	24	68	54	62	+331,58%	+226,32%	+62,90%	
Paquetá	0	11	15	15	32	32	39	44	46	48	58	-	-	+32,76%	
Andaraí	64	122	122	101	84	50	36	34	42	51	55	+90,63%	-14,06%	+34,55%	

Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb. Nota metodológica: Foram considerados os 50 bairros com mais anúncios em 26/05/2025.

Entre 2021 e 2025: nota-se um aumento progressivo dos anúncios na maioria dos bairros analisados, com destaque para um aumento repentino e expressivo de anúncios no Santo Cristo entre dezembro de 2024 e maio de 2025, de 71 para 150 anúncios, relacionado com os lançamentos imobiliários recentemente realizados na região e desdobramentos dos projetos Porto Maravilha e Reviver Centro, projetos lançados em 2009 e 2021 pela Prefeitura do Rio de Janeiro para a revitalização da área central da cidade, com impactos estudados e mapeados por Manduca (2025) e Stroher *et al.* (2025). Desde 2021, o número de anúncios no Santo Cristo cresceu 93,33%, e no Centro, 71,80%. Na zona oeste, também se observa a expansão na Barra Olímpica (+50,42%) e no Camorim (+58,06%). Esses dados demonstram que, mesmo após o fim dos Jogos Olímpicos, o estoque de acomodações segue em crescimento, impulsionado por empreendimentos que ainda se beneficiam da valorização imobiliária promovida pelo megaevento e que continua a reverberar nas dinâmicas imobiliárias da região.

Já em relação à *densidade de anúncios*, nota-se o adensamento de anúncios sobretudo na zona sul e na região central do Rio de Janeiro, conforme indica a Tabela 16, que apresenta as variações de densidade ao longo das onze coletas.

Entre 2015 e 2016: em Copacabana, a densidade aumentou de 820,80 para 2139,06 anúncios/km², representando 1318,26 novos anúncios por km²; na Lapa, o aumento foi de 345,26; em Ipanema, de 603,91; no Leme, de 321,33; no Leblon, de 377,13; no Catete, de 293,67; no Flamengo, de 312,83; em Botafogo, de 204,21; no Centro, de 70,97; e na Glória, de 172,80. Acréscimos expressivos também foram identificados em Laranjeiras, com 170,04 novos anúncios por km²; no Humaitá, com 172,60; e na Barra Olímpica, com 163,04. Entre 2015 e 2016, dos 50 bairros analisados, 49 apresentaram adensamento.

Entre 2015 e 2025: em Copacabana, o adensamento representou 2391,69 novos anúncios por km²; na Lapa, 787,73; e em Ipanema, 747,18. Em alguns casos, as variações registradas entre 2015 e 2016 representam a maior parte do crescimento observado até 2025, o que indica que em alguns bairros o principal adensamento ocorreu ao longo de 2016. As variações entre 2015 e 2025 também refletem o período de redução geral de anúncios entre 2018 e 2021. Assim, entre 2015 e 2025, houve reduções: no Humaitá (-12,33); no Cosme Velho (-4,48); no Jardim Botânico (-4,83); no Maracanã (-59,98); em São Francisco Xavier (-7,71); e no Andaraí (-3,98).

De 2021 a 2025: apesar de o adensamento ser observado em diferentes bairros da cidade — dos 50 bairros analisados, 47 apresentaram adensamento nesse

período —, ele intensifica principalmente na zona sul e na região central. Em Copacabana, o aumento foi de 1452,62 novos anúncios por km²; na Lapa, de 623,48; em Ipanema, de 372,46; no Leme, de 421,61; no Leblon, de 322,33; no Catete, de 343,60; no Flamengo, de 163,16; no Centro, de 229,50; na Glória, de 114,03; e em Santa Teresa, de 115,76. Nesse último período, bairros centrais, que entre 2015 e 2016 não apresentaram variações significativas, passam a se adensar: o Santo Cristo, que entre 2015 e 2016 registrou 4,75 novos anúncios por km², apresentou, entre 2021 e 2025, um acréscimo de 83,10, com adensamento especialmente a partir de 2024. O mesmo ocorre na Saúde, que entre 2015 e 2016 registrou 8,25 novos anúncios por km² e, entre 2021 e 2025, um adensamento de 93,45, especialmente a partir de 2023. Ambos os bairros têm sido impactados pelas dinâmicas imobiliárias impulsionadas pelas renovações urbanas da região central.

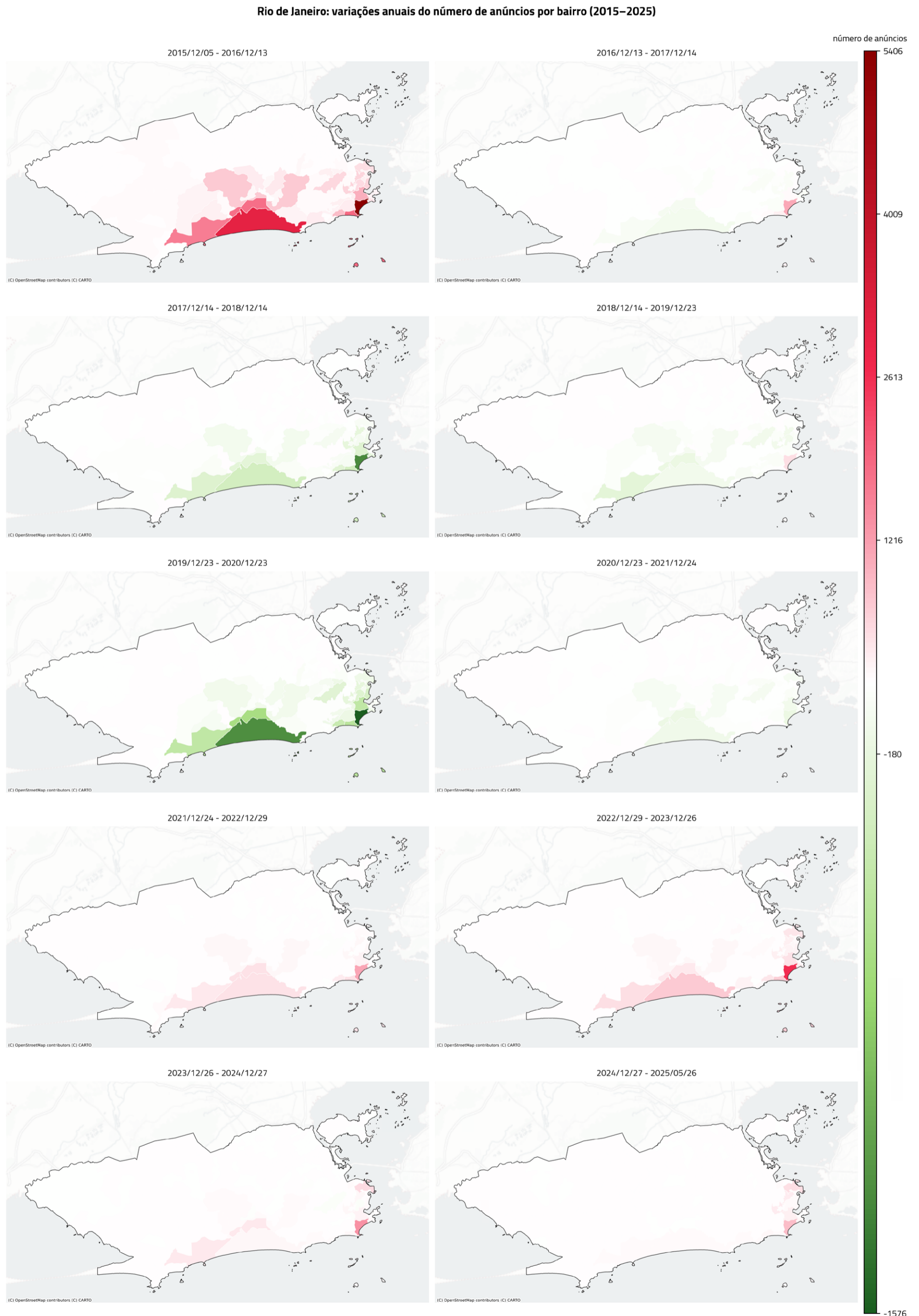
Por fim, a Figura 54 e a Figura 55 sintetizam esses dados ao demonstrar como o aumento da oferta e da densidade se distribuiu espacialmente ao longo dos anos. De modo geral, em número absolutos a oferta de ampliou significativamente nos bairros da zona oeste devido aos estímulos oriundos dos Jogos Olímpicos, refletindo em um maior adensamento em bairros dessa região. No entanto, ainda que tenha sido identificado o adensamento também na zona oeste, desde 2021 ele tem ocorrido mais intensamente na zona sul e na região central.

Tabela 16 – Rio de Janeiro: variação da densidade de anúncios (2015-2025)

Bairro	Densidade de anúncios por data da coleta (nº de anúncios/km²)											26/05/2025	Variação (anúncios/km²) (2015-2016)	Variação (anúncios/km²) (2015-2025)	Variação (anúncios/km²) (2021-2025)
	5/12/2015	13/12/2016	14/12/2017	14/12/2018	23/12/2019	23/12/2020	24/12/2021	29/12/2022	26/12/2023	27/12/2024					
Copacabana	820,80	2.139,06	2.396,81	2.082,73	2.182,96	1.798,65	1.759,87	2.034,94	2.677,73	3.013,76	3.212,50	+1.318,26	+2.391,69	+1.452,62	
Lapa	519,56	864,82	958,68	884,94	807,84	643,59	683,81	710,63	1.025,72	1.163,15	1.307,29	+345,26	+787,73	+623,48	
Ipanema	421,73	1.025,64	1.084,31	970,20	972,15	793,86	796,46	912,83	1.117,37	1.153,35	1.168,91	+603,91	+747,18	+372,46	
Leme	486,08	807,41	809,45	622,18	623,21	507,57	466,64	551,58	724,52	797,17	888,25	+321,33	+402,17	+421,61	
Leblon	464,45	841,58	862,94	751,47	743,11	537,36	544,33	661,37	809,53	820,68	866,66	+377,13	+402,21	+322,33	
Catete	306,89	600,56	578,54	519,80	464,00	339,19	276,05	299,55	484,56	525,68	619,65	+293,67	+312,76	+343,60	
Flamengo	298,86	611,69	633,56	562,49	544,26	352,31	334,70	393,01	493,85	541,83	589,82	+312,83	+290,96	+255,12	
Botafogo	199,21	403,42	413,42	360,29	353,20	249,22	227,97	255,68	328,20	355,91	391,13	+204,21	+191,92	+163,16	
Centro	64,33	135,31	138,44	129,04	126,27	101,76	90,14	103,23	162,59	242,96	319,65	+70,97	+255,31	+229,50	
Glória	149,11	321,91	347,35	302,61	307,88	178,06	201,74	201,74	254,37	271,91	315,77	+172,80	+166,66	+114,03	
Santa Teresa	179,17	278,06	268,56	231,14	209,81	171,99	171,80	188,86	222,80	240,06	287,56	+98,89	+108,39	+115,76	
Laranjeiras	193,70	363,74	347,30	314,42	273,11	172,45	155,20	166,43	226,19	216,16	236,21	+170,04	+42,51	+81,01	
Vidigal	91,90	140,00	146,79	121,50	91,90	80,18	86,35	96,21	129,52	174,54	221,42	+48,11	+129,52	+135,07	
Humaitá	202,94	375,54	349,94	290,19	275,97	153,63	130,87	154,58	193,46	177,34	190,62	+172,60	-12,33	+59,75	
Barra Olímpica	34,81	197,85	190,65	171,06	157,11	94,69	81,56	113,00	139,16	164,68	164,49	+163,04	+129,68	+82,93	
Praça da Bandeira	45,84	122,24	112,51	106,96	109,74	75,01	55,56	50,01	88,90	95,85	126,40	+76,40	+80,57	+70,84	
Saúde	41,23	49,48	49,48	68,72	65,97	52,22	30,23	32,98	90,70	109,94	123,69	+8,25	+82,46	+93,45	
Cosme Velho	101,96	188,23	187,11	126,60	118,76	89,63	86,27	85,15	95,23	96,35	97,47	+86,27	-4,48	+11,20	
Joá	27,82	53,86	47,94	49,71	48,53	49,71	59,18	71,61	79,90	94,10	95,28	+26,04	+67,47	+36,10	
Gávea	81,02	145,37	153,90	134,51	120,56	73,65	74,04	77,92	88,77	89,55	91,49	+64,35	+10,47	+17,44	
Santo Cristo	7,12	11,87	10,09	9,50	11,87	6,53	5,94	10,68	13,06	42,14	89,04	+4,75	+81,91	+83,10	
Estácio	38,76	82,62	99,96	91,80	92,82	71,40	56,10	48,96	63,24	70,38	84,66	+43,86	+45,90	+28,56	
Jardim Botânico	87,76	164,73	152,46	131,64	114,90	77,35	68,42	71,40	79,21	76,60	82,92	+76,97	-4,83	+14,50	
Maracanã	142,15	232,71	211,12	190,13	176,33	100,76	73,17	76,17	71,37	79,17	82,17	+90,57	-59,98	+9,00	
Barra da Tijuca	28,20	93,10	91,07	83,59	81,30	54,03	51,61	59,45	73,50	75,42	76,92	+64,90	+48,71	+25,31	
São Conrado	21,11	54,10	48,70	44,85	37,14	34,68	31,90	33,75	55,94	62,73	75,67	+32,98	+54,56	+43,77	
Urca	38,81	98,75	80,21	71,15	63,39	47,43	43,12	48,30	61,23	70,72	74,17	+59,94	+35,36	+31,05	
Recreio dos Bandeirantes	17,42	70,88	68,93	60,15	52,98	36,53	36,83	45,51	58,78	67,20	69,35	+53,46	+51,93	+32,52	
Lagoa	61,45	106,07	99,41	86,50	77,30	49,71	44,03	47,95	53,82	54,01	57,93	+44,62	-3,52	+13,89	
Vila Isabel	54,40	116,87	105,68	95,74	82,68	57,50	46,00	41,03	44,14	40,72	45,69	+62,48	-8,70	-0,31	
Tijuca	46,30	93,69	89,91	82,36	71,83	47,69	40,24	38,05	44,91	41,33	43,71	+47,39	-2,58	+3,48	
Rio Comprido	28,12	49,06	44,88	38,89	30,82	27,22	26,33	29,32	33,51	40,69	42,18	+20,94	+14,06	+15,86	
Encantado	6,60	17,92	13,21	15,09	14,15	15,09	6,60	12,26	24,52	31,13	38,67	+11,32	+32,07	+32,07	
Gamboa	10,78	19,77	14,38	15,28	18,87	14,38	17,97	19,77	25,16	32,35	38,64	+8,99	+27,86	+20,67	
Paqueta	0,00	6,45	8,79	8,79	18,76	18,76	22,86	25,80	26,97	28,14	34,00	+6,45	+34,00	+11,14	
Camorim	1,50	7,62	8,43	13,33	12,65	15,64	14,15	19,45	28,29	34,82	33,73	+6,12	+32,24	+19,59	
São Cristóvão	17,29	32,88	29,96	30,20	26,06	18,75	17,78	19,00	19,97	25,57	30,69	+15,59	+13,40	+12,91	
Portuguesa	0,00	14,33	19,39	18,54	26,13	17,70	20,23	26,13	26,97	37,93	30,34	+14,33	+30,34	+10,11	
Cidade Nova	9,63	21,39	33,16	21,39	24,60	22,46	14,98	13,91	20,32	20,32	26,74	+11,77	+17,11	+11,77	
Rocinha	11,13	23,66	20,87	19,48	16,00	13,22	18,79	16,70	16,00	19,48	26,44	+12,52	+15,31	+7,65	
Curicica	0,60	29,35	27,85	29,35	26,05	16,47	18,57	20,06	28,15	23,36	26,05	+28,75	+25,45	+7,49	
Méier	7,69	33,19	30,35	21,85	19,43	11,33	9,31	9,71	27,52	21,85	25,09	+25,50	+17,40	+15,78	
Gardênia Azul	0,81	33,16	27,50	19,41	20,22	13,75	21,03	25,07	24,27	25,88	25,07	+32,35	+24,27	+4,04	
São Francisco Xavier	32,36	69,35	57,02	58,56	50,85	36,99	30,82	41,61	33,90	21,57	24,66	+36,99	-7,71	-6,16	
Andaraí	28,30	53,95	53,95	44,66	37,15	22,11	15,92	15,04	18,57	22,55	24,32	+25,65	-3,98	+8,40	
Catumbi	7,41	20,39	25,95	29,66	11,12	16,68	14,83	18,54	24,10	18,54	24,10	+12,98	+16,68	+9,27	
Pechincha	3,89	38,86	36,74	30,03	24,73	18,02	13,42	20,49	22,25	23,67	22,96	+34,97	+19,08	+9,54	
Todos os Santos	9,88	38,51	39,50	41,48	41,48	31,60	25,68	24,69	29,63	20,74	22,71	+28,64	+12,84	-2,96	
Riachuelo	12,93	35,56	34,48	28,01	25,86	16,16	14,01	16,16	17,24	14,01	22,63	+22,63	+9,70	+8,62	
Vasco da Gama	4,63	4,63	9,27	6,95	5,79	12,75	5,79	6,95	16,22	13,90	20,86	0,00	+16,22	+15,06	

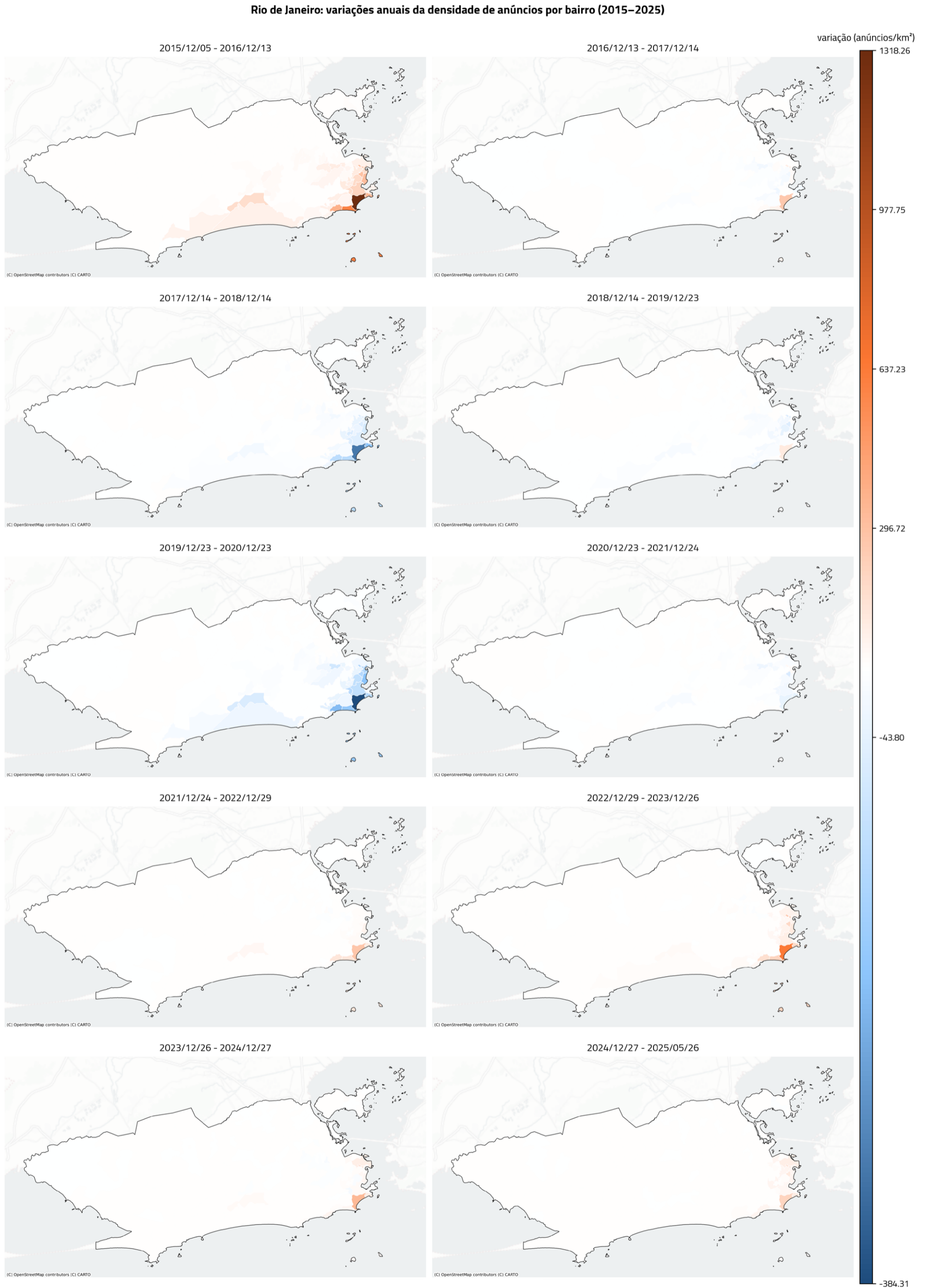
Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Figura 54 – Rio de Janeiro: variações anuais do número de anúncios por bairro (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Figura 55 – Rio de Janeiro: variações anuais da densidade de anúncios por bairro (2015-2025)



Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb.

Como última etapa analítica, analisou-se a distribuição de anúncios no interior dos bairros para dois períodos: 2015-2016 e 2021-2025. Como constatado anteriormente, entende-se que o primeiro período é ilustrativo dos impactos mais imediatos dos Jogos Olímpicos na ampliação da oferta de acomodações na cidade, enquanto o segundo período é ilustrativo sobretudo das renovações urbanas em curso na região central, além das tendências atuais de penetração territorial do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro. Assim, em termos gerais:

Entre 2015 e 2016: em nível local, os maiores acréscimos de anúncios foram observados ao longo de praticamente toda a extensão de Copacabana, onde se localiza o hexágono com maior acréscimo: 444 novos anúncios no entorno da Praça do Lido, na altura do Posto 2 e próxima ao transporte para o Corcovado (Figura 56a). Por se tratar de uma localização privilegiada, essa área torna-se especialmente atrativa para aqueles que buscam se beneficiar da ampliação da renda fundiária, sendo, portanto, um espaço estratégico para investimentos no mercado de aluguel temporário. Os acréscimos também são expressivos em Ipanema — onde o hexágono com maior acréscimo concentra 272 novos anúncios nas proximidades do Arpoador — e no Leblon — com hexágonos com até 107 novos anúncios nas proximidades da estação de metrô Antero de Quental / Leblon (Figura 56a). Também se observam acréscimos ao longo do bairro de Botafogo, com hexágonos com até 79 novos anúncios (Figura 56a), e em direção aos bairros centrais, com hexágonos que chegam a 85 novos anúncios entre a Lapa e o Centro (Figura 56b).

Na Barra da Tijuca, os acréscimos, ainda que menores, se estendem pelas áreas residenciais do bairro, com destaque para o Jardim Oceânico, onde se localiza o hexágono com maior acréscimo: 66 novos anúncios (Figura 56c). O mesmo ocorre no Recreio dos Bandeirantes, com hexágonos que chegam a 63 novos anúncios nas proximidades do Recreio Shopping (Figura 56d). Na atual Barra Olímpica, os acréscimos são significativos sobretudo no entorno do Parque Olímpico, com hexágonos que chegam a 230 novos anúncios (Figura 56e). Entre a Barra Olímpica e Jacarepaguá, os maiores acréscimos ocorreram ao longo da Estrada dos Bandeirantes, nas proximidades do Riocentro, com hexágonos que chegam a 86 novos anúncios. A ampliação da oferta de anúncios se estende, ainda que de modo menos intenso, para os bairros do entorno. O mesmo se observa em bairros da zona norte, com acréscimos mais discretos na oferta de anúncios, ligeiramente mais acentuados na região da Grande Tijuca (Figura 56a,f).

Entre 2021 e 2025: o hexágono com maior acréscimo de anúncios se localiza em Copacabana, também no entorno da Praça do Lido, com 534 novos anúncios (Figura 57a). À semelhança do período anterior, observa-se uma ampliação expressiva da oferta ao longo de todo o bairro. Em Ipanema, os acréscimos são mais significativos na divisa com Copacabana, com um hexágono que indica 235 novos anúncios nas proximidades da Pedra do Arpoador. No Leblon, o acréscimo de anúncios se mantém acentuado no entorno da estação de metrô Antero de Quental / Leblon, enquanto, em Botafogo, observa-se um acréscimo de 212 novos anúncios nas proximidades da orla. Na região central, nota-se um acréscimo de 226 novos anúncios nas proximidades da Praça Mauá e do Museu do Amanhã. O mesmo se observa entre as estações Carioca e Cinelândia, com hexágonos com 185 e 157 novos anúncios (Figura 57b). Há, além disso, um hexágono com 76 novos anúncios no Santo Cristo.

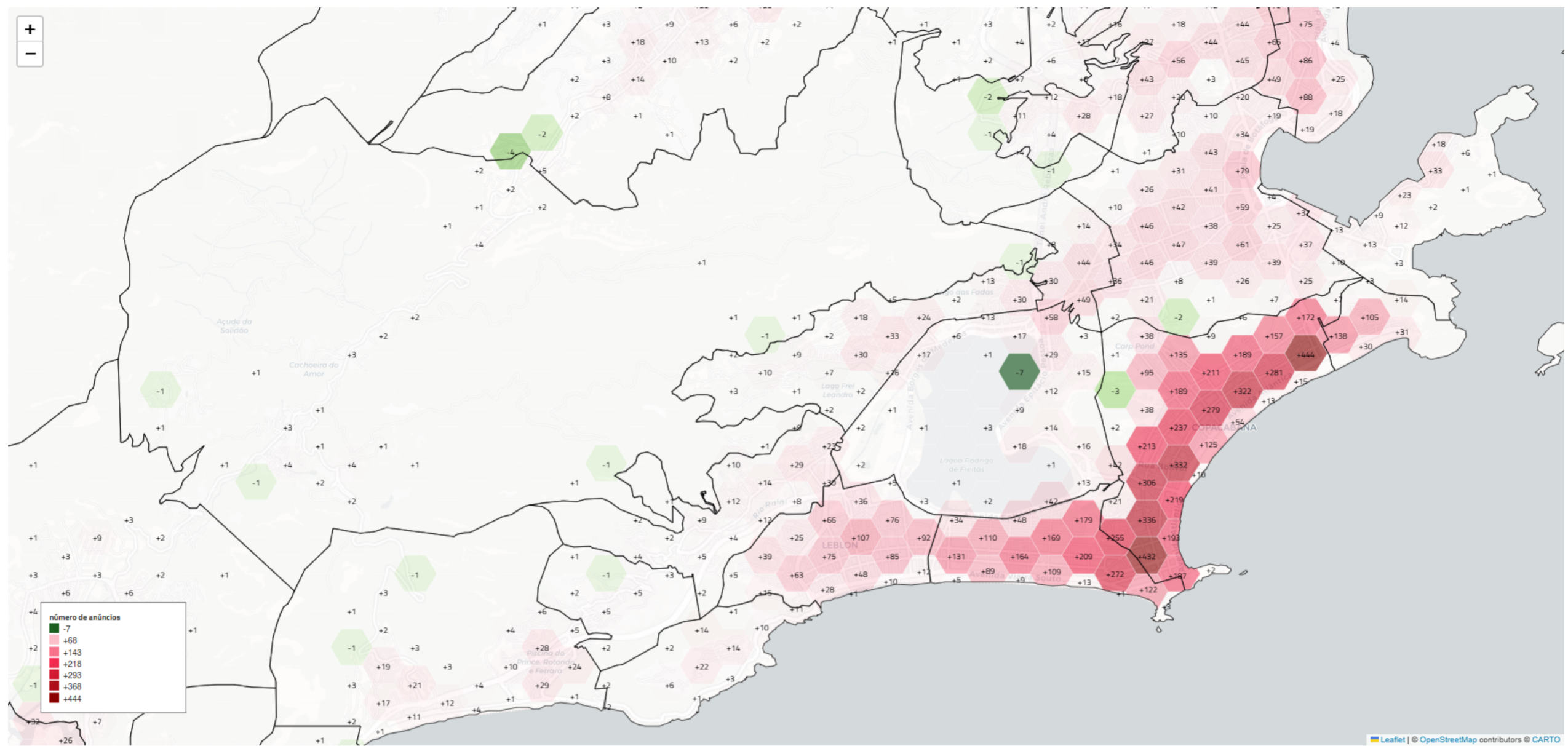
Na Barra da Tijuca, novos anúncios surgem nas proximidades do Canal de Marapendi, especialmente em edifícios localizados ao longo da Rua Rosalina Brand (Figura 57c). Ao contrário do que foi observado no ano dos Jogos Olímpicos, entre 2021 e 2025 observam-se mais reduções da oferta de anúncios ao longo do bairro, assim como ocorre no Recreio dos Bandeirantes, onde a principal área de ampliação da oferta se localiza no início da Avenida Gilka Machado (Figura 57d). Na Barra Olímpica, o maior acréscimo ocorre próximo ao Riocentro, com 323 novos anúncios, seguido de 93 novos anúncios no entorno do Parque Olímpico (Figura 57e). Ao longo da zona norte, identificam-se acréscimos e reduções que tendem a resultar em uma ampliação geral da oferta, ainda que mais discreta, como apresentado na Tabela 15 (Figura 57f).

Comparando os dois períodos, identifica-se a continuidade de padrões de intensificação da oferta, especialmente na zona sul, como observado em Copacabana, Leblon e Ipanema. Nota-se, assim, a existência de áreas tradicionalmente visadas pelo mercado de aluguel temporário, como é o caso do entorno da Praça do Lido, da Pedra do Arpoador e da estação Antero de Quental / Leblon, com contínuo incremento de anúncios ao longo de todo o período analisado. Também se observa que o entorno do Parque Olímpico continua a apresentar a expansão da oferta mesmo depois dos Jogos Olímpicos. Por fim, identificam-se mais recentemente a expansão da penetração territorial do Airbnb em áreas da região central até então com poucos ou nenhum anúncio.

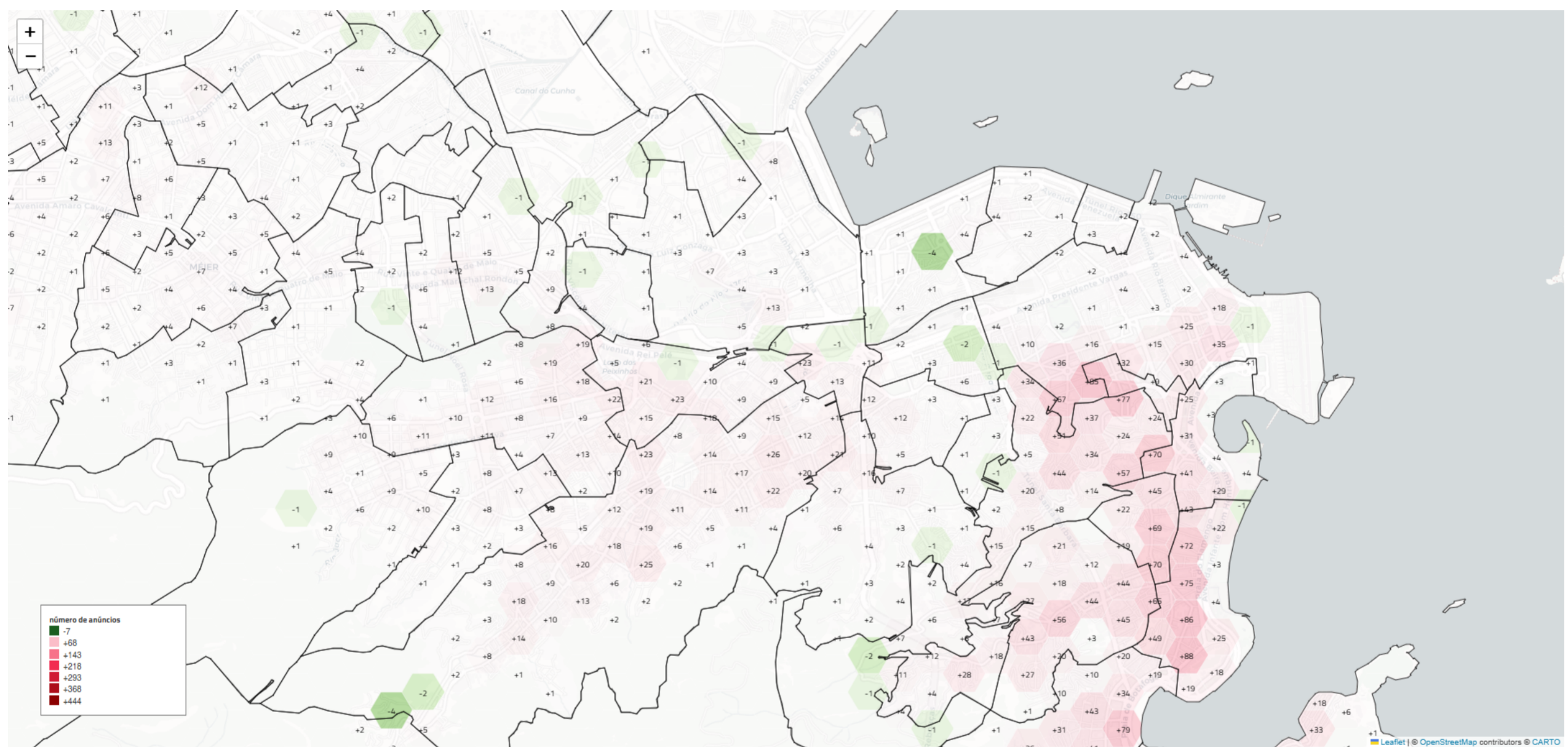
Figura 56 – Rio de Janeiro: variação de anúncios entre 2015 e 2016



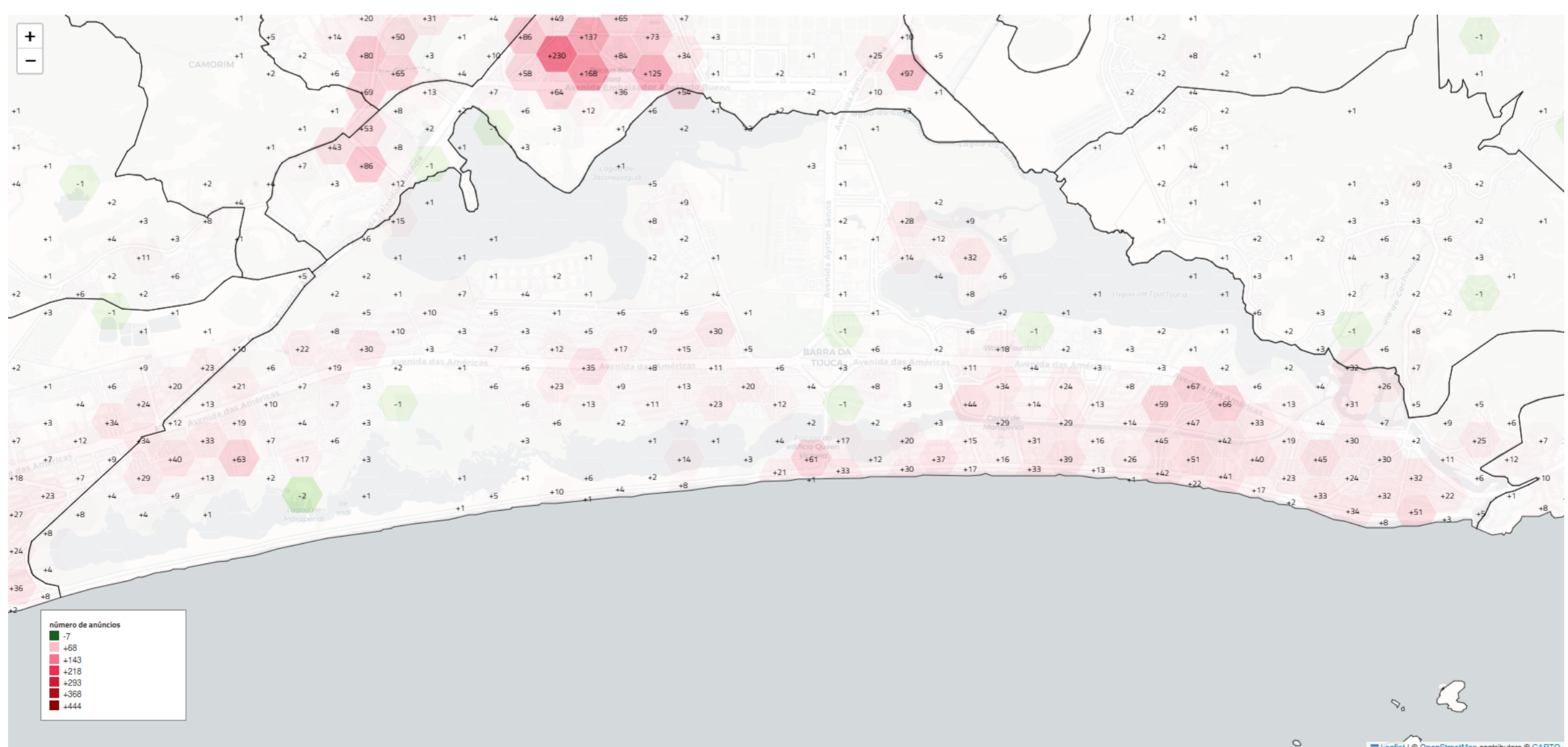
a. Variação de anúncios em Copacabana e em bairros adjacentes (2015-2016)



b. Variação de anúncios na região central e em bairros da zona norte (2015-2016)

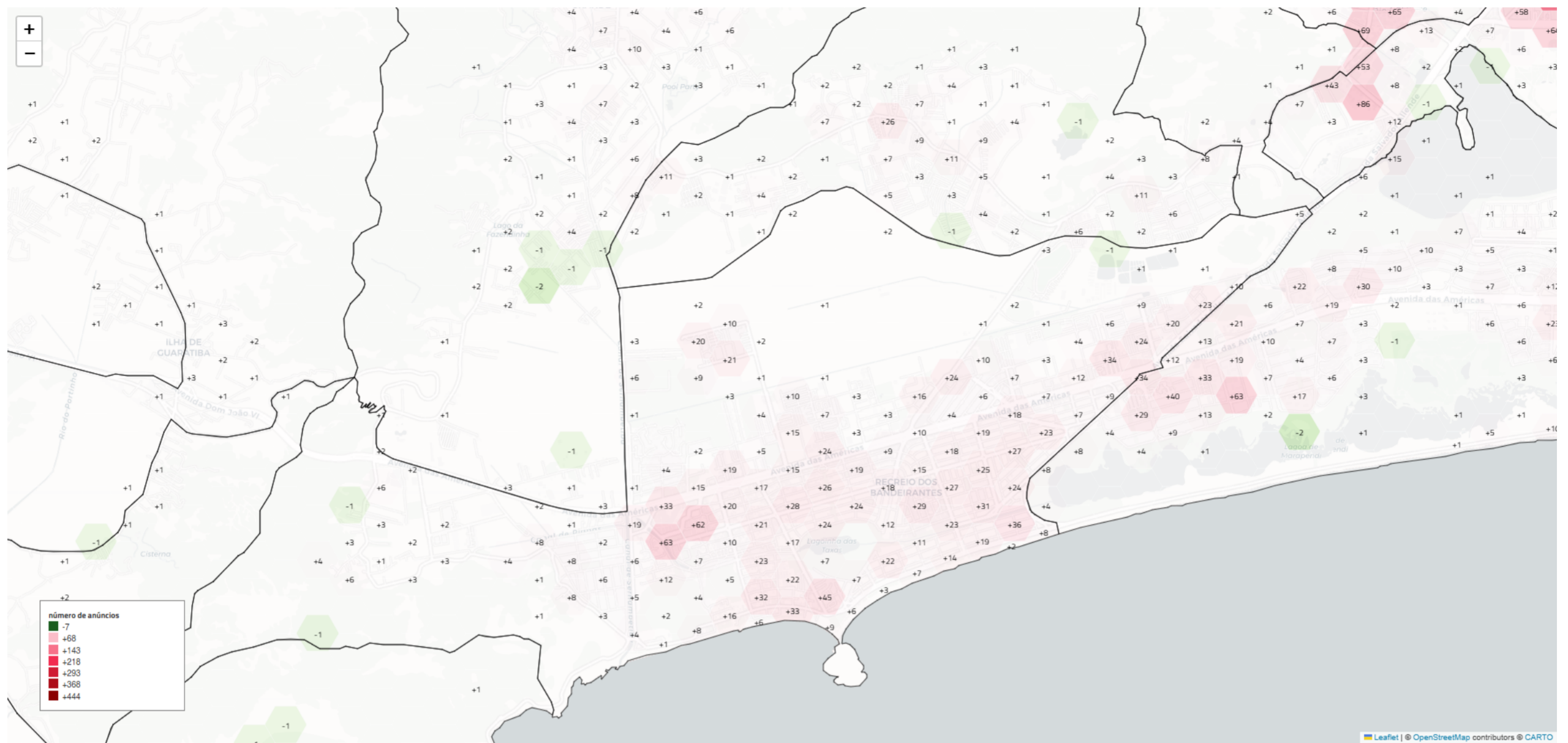


c. Variação de anúncios na Barra da Tijuca (2015-2016)

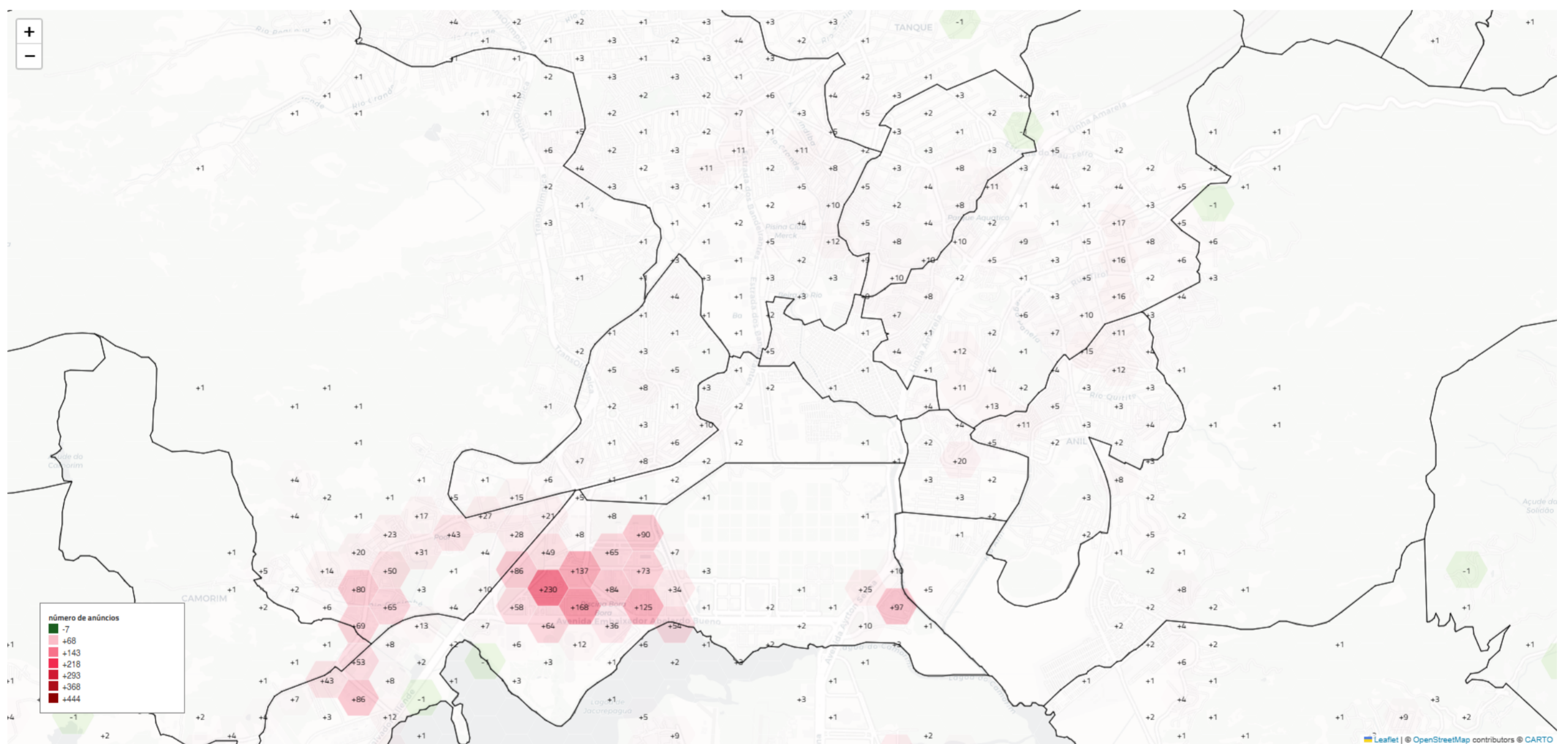


Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

d. Variação de anúncios no Recreio dos Bandeirantes (2015-2016)



e. Variação de anúncios em Jacarepaguá, Barra Olímpica e bairros adjacentes (2015-2016)



f. Variação de anúncios em bairros da zona norte (2015-2016)

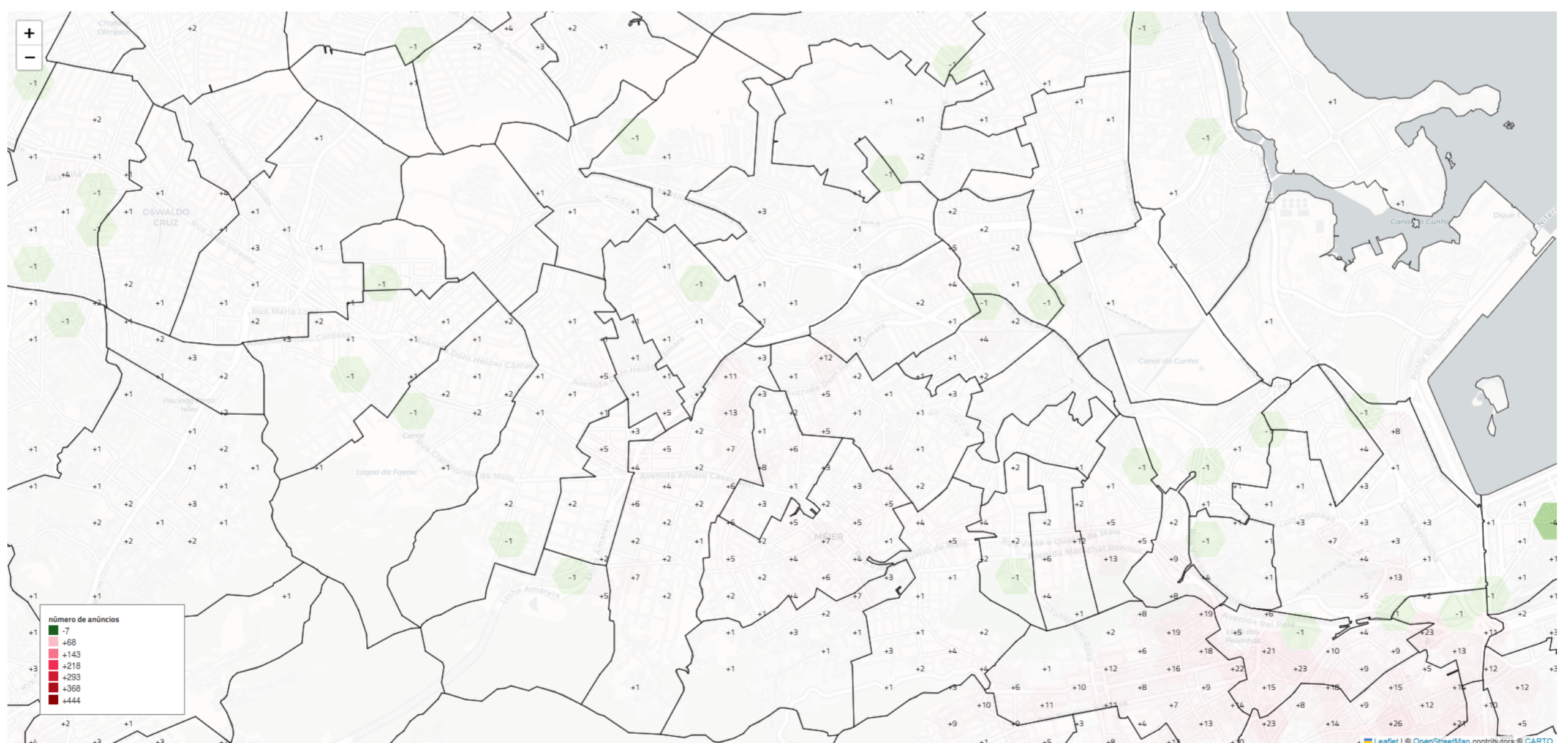
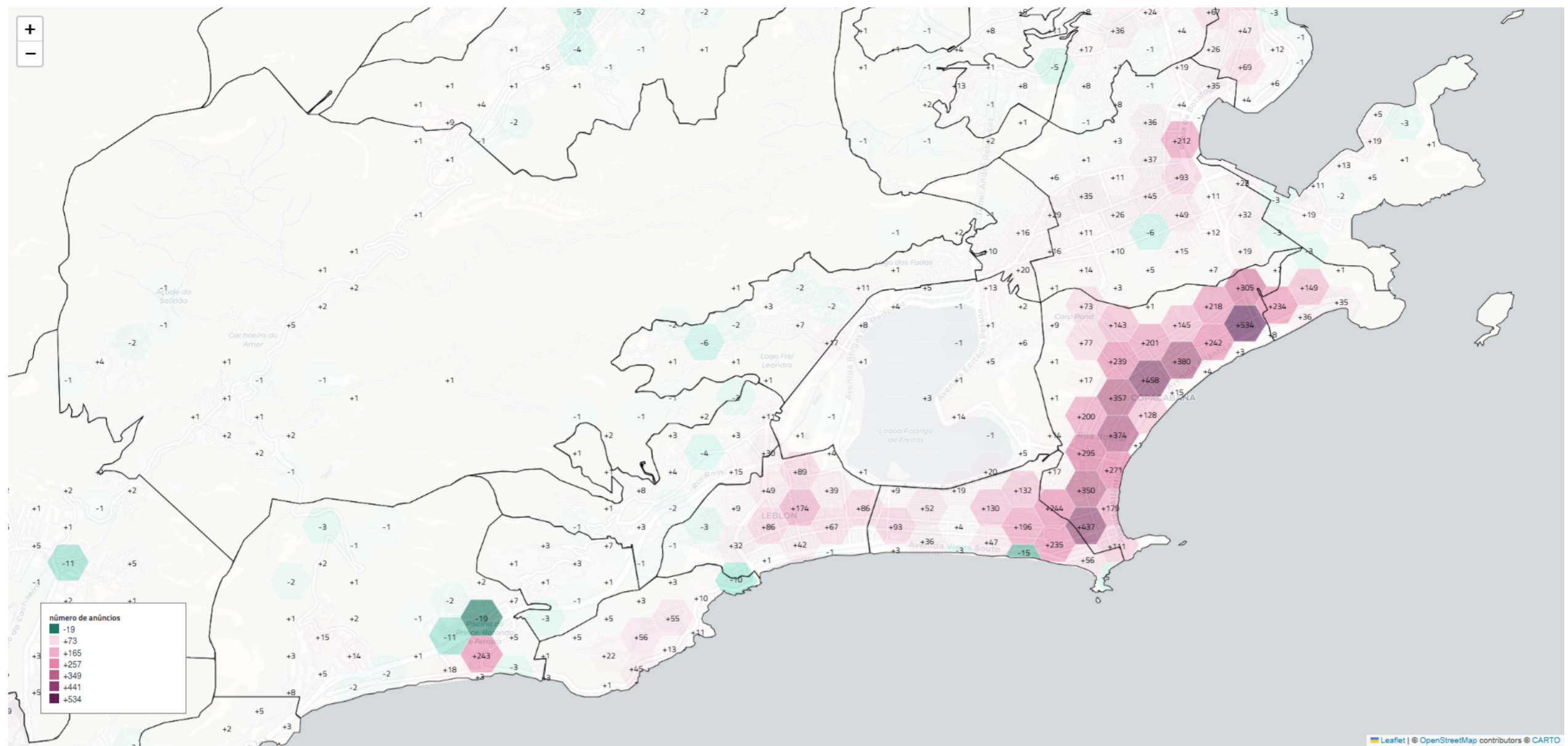


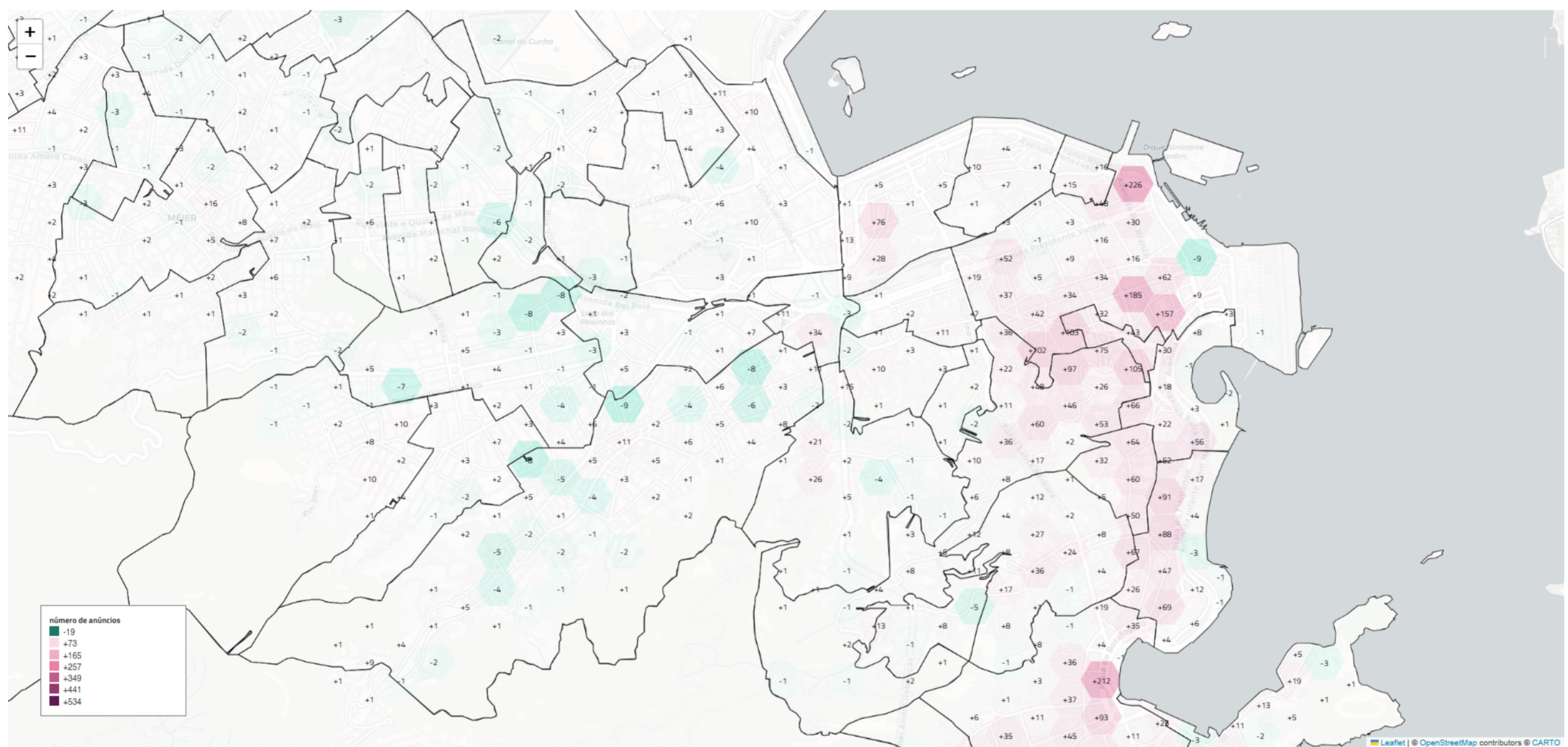
Figura 57 – Rio de Janeiro: variação de anúncios entre 2021 e 2025



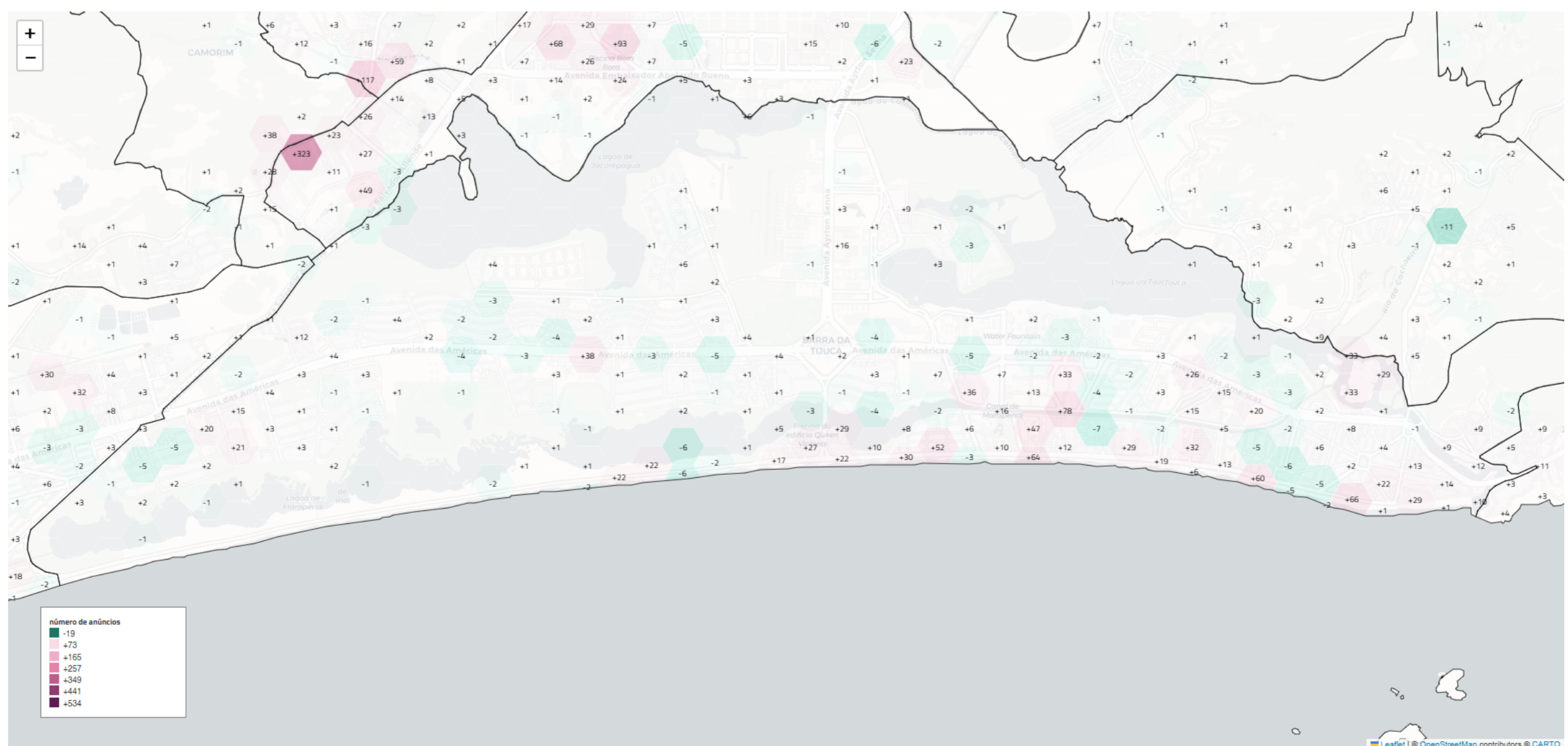
a. Variação de anúncios em Copacabana e em bairros adjacentes (2021-2025)



b. Variação de anúncios na região central e em bairros da zona norte (2021-2025)

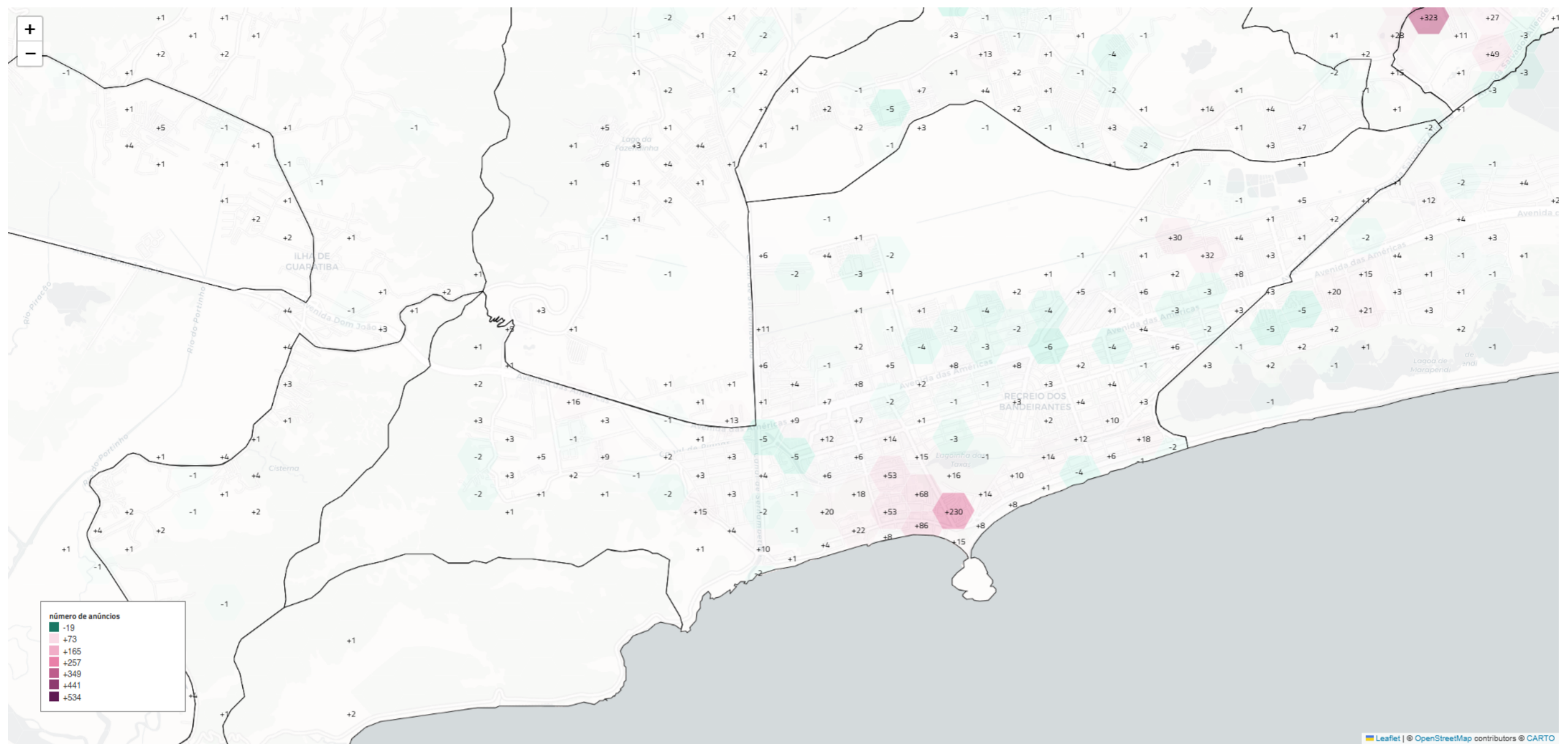


c. Variação de anúncios na Barra da Tijuca (2021-2025)

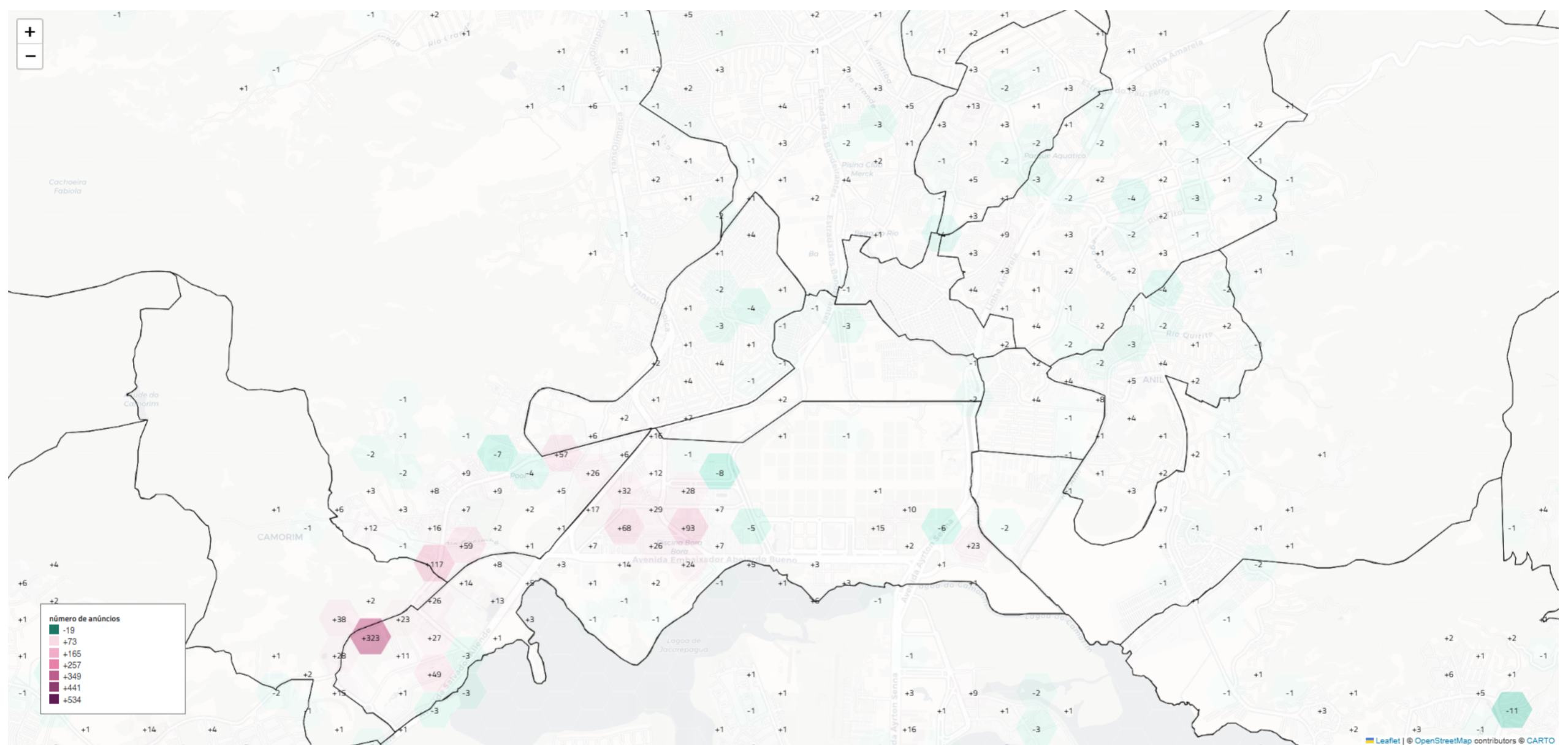


Fonte: Elaboração própria, com base em diferentes coletas realizadas pelo Inside Airbnb. O mapa completo pode ser consultado em: <https://alinecruvinel.com/thesis/>

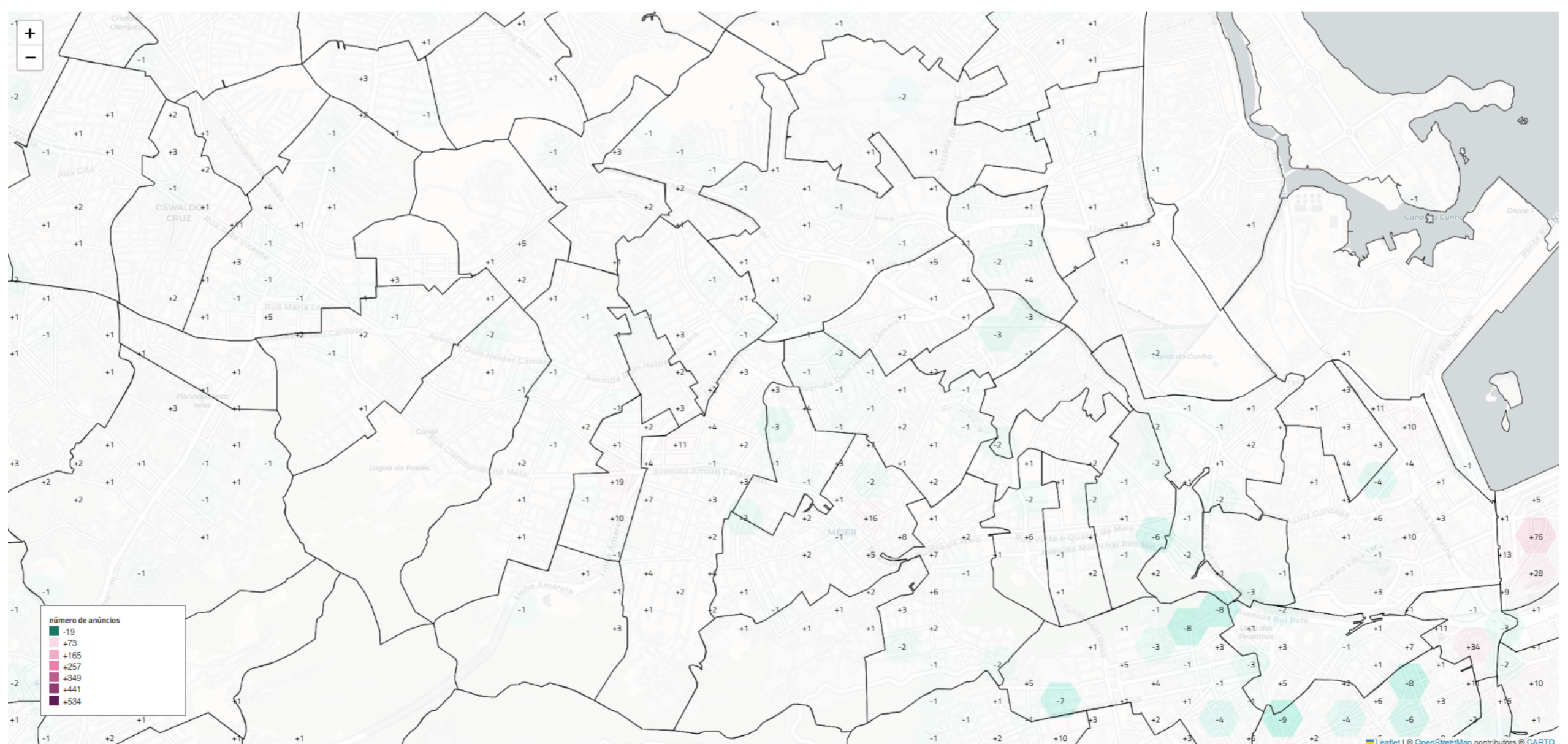
d. Variação de anúncios no Recreio dos Bandeirantes (2021-2025)



e. Variação de anúncios em Jacarepaguá, Barra Olímpica e bairros adjacentes (2021-2025)



f. Variação de anúncios em bairros da zona norte (2021-2025)



A análise apresentada neste tópico ressalta o papel exercido por megaeventos e renovações urbanas como mecanismos para a ampliação da acumulação do capital pelo Airbnb e por outros requerentes, notadamente o mercado imobiliário. Tais mecanismos contribuem, além disso, para a expansão da penetração territorial da plataforma. Observa-se que, mesmo após os megaeventos, a oferta de acomodações tende a se ampliar, sobretudo quando combinada com as estratégias promovidas pelo mercado imobiliário local, como é o caso das *casas-investimento*.

Nesse sentido, interpreta-se que o mercado imobiliário do Rio de Janeiro atualmente se encontra em um movimento de ampliação do estoque habitacional, com a possibilidade de convertê-lo cada vez mais em acomodações turísticas, conforme a rentabilidade do aluguel temporário se eleve em relação ao aluguel residencial e a demanda pela mercadoria *hospedagem* se torne efetiva em diferentes áreas da cidade. Para que isso ocorra, seus atores podem adotar diferentes estratégias, entre elas a realização de parcerias com o Estado, através de políticas de incentivo ao turismo e ao nomadismo digital e novas renovações urbanas — processo já em curso, mas que tende a se intensificar. Ao Estado, também caberá garantir certo controle e participação nesse mercado, através de políticas de regulação do aluguel temporário, de modo a canalizar parte do capital para seu aparato.

À medida que esse processo avança, entende-se que a gestão das acomodações turísticas se tornará mais sofisticada, migrando progressivamente do circuito inferior — que abarca anfitriões individuais pertencentes à classe trabalhadora — para o circuito superior — representado por empresas especializadas em gestão de anúncios, que tendem a se consolidar como (ou serem substituídas por) monopólios locais, regionais ou mesmo nacionais. Por fim, esse movimento de expansão da demanda e da oferta de acomodações se desdobra na intensificação da despossessão da classe trabalhadora de diferentes formas, como: pela financeirização da habitação, que captura poupanças, pensões e salários, o que também intensifica a apropriação de mais-valor por meio da cobrança de juros e cria uma garantia de trabalho futuro; pelo aumento dos custos de moradia, que consome parcelas cada vez maiores dos salários; e por processos de gentrificação, turistificação e remoções, que resultam na perda direta da moradia.

Considerações finais

Adotando como ponto de partida teorias da dependência econômica e do imperialismo fundamentadas no materialismo histórico-dialético, este trabalho visou compreender o processo de acumulação do capital por plataformas digitais de aluguel temporário na periferia do capitalismo. Com base nesse objetivo geral, foram definidos como objetivos específicos: investigar o processo de penetração territorial do Airbnb por meio dos circuitos da economia urbana; compreender de que maneira a acumulação do capital dessa plataforma se realiza a partir do trabalho e da renda fundiária; e, por fim, analisar como esse processo de acumulação tem se concretizado na cidade do Rio de Janeiro. Para isso, desenvolveu-se uma argumentação teórica fundamentada: no debate sobre centro e periferia do capitalismo desenvolvido principalmente por Milton Santos e pelos formuladores da Teoria Marxista da Dependência (TMD); na conceituação em torno dos dois circuitos da economia urbana, pobreza e pobreza estrutural globalizada por Milton Santos; nas teorias do valor, do mais-valor e da renda desenvolvidas por Karl Marx e retomadas por David Harvey; e na explicação sobre a acumulação por despossessão elaborada por este último autor. Além disso, a partir do conceito de camada urbano-digital, desenvolveu-se uma metodologia de análise baseada em dados do projeto Inside Airbnb, na linguagem Python e em Sistemas de Informação Geográfica (SIG), aplicada para o estudo de caso do Rio de Janeiro de maneira articulada com o embasamento teórico do materialismo histórico-dialético. Considerou-se, além disso, as teorias sobre o subdesenvolvimento, de modo a construir uma abordagem para a análise desses dados em cidades periféricas.

Ao longo deste trabalho, indicou-se que a relação dialética entre centro e periferia do capitalismo estabelece a dependência econômica entre países periféricos e países centrais como uma condição necessária para o funcionamento do sistema capitalista global. Ressaltou-se, além disso, que a dependência econômica tem relação direta com a produção do espaço urbano de países periféricos, de modo a refletir em suas cidades a progressiva participação e controle da economia global nas economias locais. Diante disso, argumentou-se que a plataformização das atividades econômicas no século XXI se insere em um contexto histórico mais amplo e se expressa como a intensificação de processos já em curso desde pelo menos o século passado, que se ancoram, por sua vez, na expansão imperialista dos Estados Unidos a partir de monopólios orientada pela *acumulação para acumulação*, sendo também moldada por disputas econômicas globais e regionais. Nesse processo, a acumulação controlada pelo centro do capitalismo se expande em direção

à periferia visando a reprodução ampliada do capital. Essa expansão tem sido historicamente viabilizada através de parcerias com burguesias e frações da classe trabalhadora locais. No cenário de plataformização, esse processo ocorre em um contexto de progressiva unificação do capital através da tecnologia, da ciência e da informação e reproduz de maneira acentuada e em escala global as contradições fundamentais do capitalismo, como a dialética entre a acumulação de uns e o empobrecimento de outros. Assim, a plataformização, ao expressar a expansão imperialista, amplia os efeitos da centralização do capital, alcançando territórios até então pouco afetados por esse processo.

Com base nisso, propôs-se uma análise espacial interescolar das atividades de aluguel temporário controladas pela plataforma Airbnb, considerando em primeiro lugar as implicações da economia na produção do espaço. Essa proposta baseia-se, por sua vez, na compreensão da plataformização como uma reinvenção das formas de extração de mais-valor após a crise econômica global de 2008 — uma das crises cíclicas do capitalismo — e como uma alternativa encontrada pelas classes médias para responder a seu processo de empobrecimento. Como principais resultados, descreveu-se como a expansão monopolista do Airbnb ocorre de modo unidirecional — do global para o local — e penetra territorialmente através da habitação, constituindo uma rede global de acomodações turísticas. Também foram apresentados diferentes atores que, através de atividades relacionadas ao aluguel temporário, integram os circuitos superior e inferior da economia urbana nas cidades da periferia do capitalismo, esquematizando como o Airbnb tem acessado, através da pobreza, o capital sob a forma de *habitação* e *força de trabalho* pertencentes a proprietários e trabalhadores locais.

Entre os atores indicados estão o Estado, empresas da indústria turística, investidores imobiliários, operadoras de crédito, construtoras, empresas gestoras de anúncios, proprietários, anfitriões individuais e trabalhadores terceirizados. Entende-se que esses atores interagem entre si através dos dois circuitos econômicos, refletindo relações de classe. Esse processo, por sua vez, tem se constituído a partir de interesses diversos, como: a expansão do mercado imobiliário por meio da produção e consumo da *casa-investimento*; a canalização de parte do mais-valor produzido e transferido nas atividades de aluguel temporário para o Estado; a maior rentabilidade de imóveis através do aluguel, direcionada para proprietários, empresas gestoras e investidores; e a busca por recursos de subsistência pela classe trabalhadora. Sinaliza-se, além disso, uma tendência ao deslocamento das atividades

de gestão de anúncios do circuito inferior para o circuito superior, refletindo os graus de tecnologia, capital e organização apresentados pelos arranjos entre empresas gestoras, anfitriões e coanfitriões. Entende-se que essa tendência caminha para o estabelecimento de monopólios locais, regionais ou mesmo nacionais.

Nesse cenário, argumentou-se que a acumulação do capital pelo Airbnb ocorre a partir de dois mecanismos interconectados: a *apropriação do valor e mais-valor* oriundos do trabalho realizado através da plataforma e a *apropriação da renda fundiária* baseada no monopólio da terra de proprietários locais. Tais mecanismos, por sua vez, são viabilizados pela infraestrutura digital do Airbnb, a partir da qual esta companhia constitui uma rede global de anfitriões e hóspedes que se conectam através dos anúncios de acomodações turísticas. Adicionalmente, outros atores são incorporados a esse processo, como coanfitriões, trabalhadores terceirizados e proprietários não cadastrados na plataforma. A rede global constituída pelo Airbnb se estabelece e se complexifica a partir de relações de classe que viabilizam a circulação do capital e, por conseguinte, a acumulação deste pelo Airbnb e por outros de seus requerentes. Com essa rede, o Airbnb exerce o controle sobre as etapas de circulação do capital, centralizando os processos de *distribuição e captura*, enquanto a *produção (valorização)* e o *consumo (realização)* da mercadoria *hospedagem* ocorre em diferentes cidades do mundo. Enfatiza-se como o Airbnb se beneficia tanto do empobrecimento da classe trabalhadora quanto da busca por lucro ampliado por capitalistas locais, representados, por exemplo, por proprietários, construtoras e empresas gestoras de anúncios. Também ressalta-se que esse processo permite uma aceleração da rotação do capital a partir de uma frequência de consumo baseada em *pernoites*.

Além disso, constatou-se que o aluguel temporário se torna mais vantajoso que o aluguel residencial por permitir uma maior rentabilidade, por sua vez acessada através da *ampliação da renda fundiária*. Como argumentado, essa ampliação ocorre a partir da mudança do tipo de locatário, que desloca a fonte de origem do mais-valor transferido: o aluguel pago não se origina mais na mesma cidade do imóvel, mas em diferentes partes do mundo, de modo a ampliar as possibilidades de especulação. A partir dessa mudança, o proprietário se beneficia da ampliação da *renda absoluta*, mas também das *rendas de monopólio e diferenciais*, a depender das características do imóvel e do entorno. Com base nisso, também destacou-se que as receitas geradas no Airbnb podem ser potencializadas através de *períodos de receita extraordinária*, que consistem em intervalos de tempo onde a demanda

elevada por acomodações viabiliza a prática de preços mais elevados, combinada com uma maior ocupação dos imóveis.

Nesse sentido, defende-se que atualmente as atividades de aluguel temporário são marcadas por certa experimentação em torno das possibilidades de especulação, que caminha na direção de uma rentabilidade máxima — que, por sua vez, tende a ser mais viável e frequente à medida que os sistemas produtivos locais se complexificam e atingem novos graus de organização, capital e tecnologia. Interpreta-se, além disso, que para isso o mercado de aluguel temporário explorará estratégias diversas, como a criação de novos períodos de receita extraordinária, a implementação de renovações urbanas, estímulos ao turismo e a diversificação do perfil do consumidor para combinar as variáveis *preço*, *demand*a e *tempo*. Nesse contexto, também aponta-se uma tendência geral à internacionalização do turismo em países periféricos, visando incorporar cada vez mais visitantes remunerados em moedas centrais, como dólar e euro, assim como transformar cada vez mais as cidades periféricas em mercadorias desejáveis para esses consumidores.

A partir das noções de *acumulação por despossessão* e *pobreza estrutural globalizada*, também argumentou-se que o Airbnb acumula capital através de recursos em grande medida pertencentes à classe trabalhadora, ao mesmo tempo em que contribui para o empobrecimento global dessa mesma classe. Assim, foram destacadas diferentes formas de despossessão e empobrecimento associadas às atividades do Airbnb: a despossessão que estrutura sua acumulação a partir de moradias espalhadas pelo mundo todo; a despossessão que se desdobra de suas atividades (a partir de processos de gentrificação, turistificação, remoções, descaracterizações de bairros, entre outros casos); a despossessão indireta oriunda da inserção do aluguel temporário no processo de financeirização da habitação e da venda da *casa-investimento*, através de salários, pensões e poupanças e potencializada pela cobrança de juros; a ampliação da pobreza local através do encarecimento dos custos de vida, especialmente através de parcelas maiores dos salários para o pagamento do aluguel residencial; e o empobrecimento global a partir da centralização do capital oriundo do mais-valor produzido em países periféricos e centrais e direcionado aos Estados Unidos.

A partir do conceito de camada urbano-digital, evidenciou-se a potencialidade da análise dos dados oriundos de plataformas digitais para a compreensão de processos de produção e consumo na periferia do capitalismo, assim como as limitações do uso desses dados quando não acompanhados de uma teoria baseada

nas características estruturantes da relação centro-periferia. Destacou-se, nesse sentido, a necessidade de articulação dessa análise com as teorias anteriormente apresentadas, de modo a construir uma metodologia analítica baseada na realidade das cidades da periferia do capitalismo, bem como nas relações interesca-lares que constituem o sistema capitalista global e a produção do espaço. Para isso, desenvolveu-se uma metodologia utilizando a linguagem Python e Sistemas de Informação Geográfica (SIG), gerando mapas, gráficos e tabelas como recursos analíticos aplicados ao estudo de caso do Rio de Janeiro. Apresentou-se, assim, uma análise baseada em dados disponíveis no banco de dados do Inside Airbnb.

Com base na fundamentação teórica e na metodologia analítica desenvolvi-das, apresentou-se como o capital controlado pelo Airbnb tem circulado através da cidade do Rio de Janeiro em três etapas, que constituem o processo geral de circulação do capital: *antecipação*, *valorização* e *realização*. Na primeira etapa, constatou-se que o capital antecipado por proprietários locais sob a forma de *habitação* é constituído em grande parte por imóveis inteiros, seguidos de quartos privativos, que se distribuem principalmente entre bairros da zona sul, zona oeste e região central da cidade, com grande destaque para Copacabana, que concentra mais de 30% da oferta de acomodações. Argumentou-se que a concentração da oferta re-flete os graus de integração territorial de determinadas áreas ao circuito turístico tradicional da cidade e à economia global, de modo a expressar condições facilita-doras para a penetração territorial do Airbnb. Entre essas áreas estão favelas loca-lizadas na zona oeste e principalmente na zona sul da cidade, o que demonstra que o Airbnb tem penetrado mesmo em áreas onde o monopólio da terra é indefinido. Além disso, destacou-se que a oferta de acomodações é formada principalmente por estúdios e imóveis de 1 dormitório, seguidos de imóveis de 2 e 3 dormitórios, e se territorializa em função do estoque habitacional historicamente consolidado na cidade e também em formação, como os estúdios construídos ainda no século XX em Copacabana e os empreendimentos imobiliários recentemente construídos na região da Barra Olímpica e do Centro, a partir de estímulos como os Jogos Olímpicos de 2016, o projeto Porto Maravilha e o projeto Reviver Centro.

Também foram indicados pelo menos cinco padrões de territorialização dos anúncios, que refletem os diferentes graus de penetração territorial do Airbnb na cidade. Assim, há: *faixas de concentração elevada*, onde o Airbnb se insere de ma-neira facilitada e se beneficia de uma integração preexistente à economia global; *áreas de concentração local*, que indicam núcleos de acumulação e potencial ex-

pansão de anúncios, podendo também sinalizar a atuação localizada de empresas de gestão; *faixas intermediárias*, com uma oferta expressiva, mas que demandam novos estímulos para a realização do capital de maneira intensa; *faixas de concentração baixa e contínua*, que demonstram a difusão territorial do Airbnb e são formadas principalmente por atividades não profissionalizadas; e *anúncios dispersos*, onde a presença do Airbnb é residual, até que novos estímulos ao turismo alterem as dinâmicas dessa oferta. Áreas do entorno da Praça Lido, da Pedra do Arpoador, da estação de metrô Antero de Quental (Leblon), do Parque Olímpico, da orla de Botafogo, das estações Cinelândia e Carioca, da Pedra do Pontal e da Praça Mauá configuram pontos de elevada concentração de anúncios.

Na etapa de valorização, apresentou-se o modo como a produção da mercadoria *hospedagem* tem sido organizada na cidade do Rio de Janeiro através de uma rede de anfitriões, coanfitriões e anúncios. Interpretou-se que o número de anfitriões é influenciado por eventos com implicações econômicas locais e globais, como os Jogos Olímpicos de 2016 e a pandemia da COVID-19, enquanto o número de coanfitriões apresenta um aumento progressivo, reflexo da inserção do *coanfitrião* como um ator adicional na infraestrutura digital da plataforma. Demonstrou-se que anfitriões e coanfitriões podem exercer funções distintas nas atividades produtivas da plataforma, sendo proprietários, empresas gestoras e trabalhadores. Nas dinâmicas dos principais anfitriões e coanfitriões da cidade, foram constatados diferentes arranjos, como: anfitriões que não se conectam com nenhum coanfitrião, mas que gerenciam uma grande quantidade de anúncios; anfitriões que se conectam com determinados coanfitriões, em um gerenciamento articulado das acomodações; empresas com diferentes perfis na plataforma, a partir dos quais distribui e organiza a gestão das acomodações, entre outras combinações. Também se observou a tendência geral de uma oferta distribuída entre os bairros com maior número de acomodações, ao mesmo tempo em que se constatou a atuação localizada de determinados anfitriões, constituindo núcleos de anúncios gerenciados por um único anfitrião/coanfitrião em diferentes bairros. Esses arranjos integram uma rede global de anfitriões, coanfitriões e acomodações turísticas, de modo a ilustrar em menor escala dinâmicas comuns a outras cidades do mundo.

Na etapa de realização, argumentou-se que a receita total da cidade é determinada pela ocupação, pelo preço e pela quantidade de acomodações. Nesse sentido, verificou-se que os preços estão condicionados a um conjunto complexo de

variáveis, incluindo os padrões construtivos e socioeconômicos locais e refletindo as possibilidades de ampliação da renda fundiária. Com base nisso, foram apresentadas estimativas de pernoites e receitas para diferentes áreas da cidade. Constatou-se que Copacabana, Ipanema e Leblon são os três bairros que mais contribuem para a receita do Airbnb, evidenciando que a realização do capital ocorre de forma concentrada, ainda que outras áreas também participem de sua composição, de modo que o capital capturado pelo Airbnb é gerado em diferentes pontos da cidade. Os bairros da zona oeste tendem a contribuir pela quantidade de acomodações, enquanto os bairros da região central se destacam pelas taxas de ocupação mais elevada. Entende-se que, conforme a oferta se amplie na região central através da renovação urbana em curso, a tendência é que essa área represente uma parcela cada vez maior da receita gerada no Airbnb.

A acumulação viabilizada por essas três etapas da circulação do capital é ampliada, por sua vez, a partir de três estratégias principais adotadas por diferentes requerentes do capital: a mudança do tipo de locatário, a utilização de períodos de receita extraordinária existentes e a ampliação da oferta e da demanda por acomodações. Nesse sentido, apresentou-se o cenário atual de conversão do estoque habitacional da cidade do Rio de Janeiro em acomodações turísticas, analisado com base no número de domicílios, de domicílios vazios e habitantes. A partir de uma análise contextual, foram indicados três cenários que condicionam essa conversão nos próximos anos: (1) o elevado estoque de domicílios vazios na zona oeste, acompanhado de uma tendência de crescimento populacional da região, com uma conversão que depende de estímulos ao consumo da hospedagem; (2) áreas turísticas consolidadas na zona sul, em alguns casos com estoque expressivo de domicílios vazios, tendência à diminuição populacional e com alta demanda de consumo da hospedagem; (3) na região central, áreas com novo estoque habitacional em construção, com tendência a processos de gentrificação, remoções e conversão em acomodações turísticas, com demanda elevada por acomodações. Argumentou-se que essa conversão é motivada pelo fato de o aluguel temporário permitir uma maior rentabilidade — uma vez que os preços e as receitas apresentam um comportamento oscilatório ao longo do tempo —, ainda que sejam necessárias estratégias para tornar essa atividade mais previsível e segura.

Nesse sentido, demonstrou-se como o Ano Novo ilustra um *período de receita extraordinária existente* na cidade, durante o qual as receitas são ampliadas a partir de uma demanda turística que tende a elevar a ocupação das acomoda-

ções e que viabiliza a prática de preços extraordinários. Nesse cenário, destacou-se que, ao contrário do aluguel residencial, o aluguel temporário permite que mesmo os proprietários de imóveis menos produtivos possam ampliar a renda fundiária transferida pelo locatário, sob a condição de uma demanda efetiva de consumo da mercadoria *hospedagem*. Nesse sentido, períodos como o Ano Novo viabilizam um maior lucro em menos tempo e contribui para que o aluguel temporário seja mais lucrativo sem a necessidade de uma elevada ocupação ao longo de todo o ano. Assim, também destaca-se que o Airbnb se beneficia de práticas anteriores à plataforma — como as atividades de uma indústria turística já consolidada e o aumento dos preços em períodos de alta demanda turística — e as incorpora ao processo de circulação global do capital.

Por fim, apresentou-se como megaeventos e renovações urbanas contribuem para uma maior acumulação através do Airbnb ao criar períodos de receita extraordinária, mas também ao gerar uma ampliação dos diferentes tipos de renda no longo prazo, a partir da valorização imobiliária, em determinadas áreas da cidade. No Rio de Janeiro, constatou-se que isso ocorreu através dos Jogos Olímpicos de 2016 que, além de ter gerado o aumento de anúncios e anfitriões na plataforma, também foram antecidos e sucedidos por processos de gentrificação, remoções e pelo lançamento de empreendimentos imobiliários especialmente no entorno do Parque Olímpico. Demonstrou-se que esse evento teve um importante papel para a penetração territorial do Airbnb em áreas da cidade até então sem anúncios, assim como para a intensificação de sua presença em áreas já com elevada oferta. Mais recentemente, o projeto Reviver Centro também tem estimulado a intensificação da oferta na região central, como observado no Santo Cristo, onde o estoque habitacional lançado tem sido rapidamente incorporado à plataforma, demonstrando na prática a dinâmica articulada pelo mercado imobiliário para comercializar a *casa-investimento*.

Com base nos resultados reunidos nesta tese, conclui-se que o Airbnb tem penetrado territorialmente diferentes países do mundo, sejam eles periféricos, sejam centrais, a partir da pobreza estrutural globalizada, que mais recentemente tem atingido as classes médias. Nesse processo, o aluguel temporário é adotado como uma solução para o empobrecimento individual e como uma alternativa para lidar com os impactos da perda de direitos, como os direitos trabalhistas e previdenciários, que tem marcado um cenário de instabilidade e incerteza no cotidiano da classe trabalhadora. A partir desse cenário, o Airbnb baseia sua acumu-

lação na despossessão estrutural de recursos da classe trabalhadora sob a forma de *habitação* em diferentes cidades do mundo, inserindo-os como capital fixo no processo de circulação global do capital para valorizá-lo através da *força de trabalho* e realizá-lo através do consumo. Isso ocorre através de uma rede global de anfitriões, hóspedes e anúncios. Nesse processo, o Airbnb produz mais pobreza de modo estrutural e globalizado, como reflexo do ciclo de reinvestimentos característicos da *acumulação para acumulação* que, marcando uma das contradições fundamentais do capitalismo, se expressa como *pobreza com mais pobreza*.

Como um monopólio, o Airbnb, ao possuir o controle sobre as diferentes etapas de circulação do capital por meio de sua infraestrutura digital, organiza sua distribuição e viabiliza sua captura, de modo que canaliza o mais-valor produzido em países centrais e periféricos em direção aos Estados Unidos. Controlada pelo Airbnb, a produção é organizada por atores locais, como anfitriões, coanfitriões, proprietários e trabalhadores terceirizados, e tem adquirido novos graus de organização com o passar do tempo, se tornando mais complexa e sofisticada. Isso ocorre por conta do interesse crescente de grupos capitalistas em acessar a acumulação viabilizada pelas atividades da plataforma, diante da comprovação do alto potencial especulativo do aluguel temporário. O processo de consumo também se complexifica, visto que, cada vez mais, busca-se tirar proveito das possibilidades de ampliação da renda fundiária a partir dos fluxos de capital entre países, baseando-se em desigualdades econômicas. Essa dinâmica, por sua vez, tende a intensificar a pobreza especialmente nos países periféricos, impactados pelo aprofundamento da dependência econômica em relação ao centro, pelas desigualdades de remuneração entre *residentes locais* e *visitantes internacionais* e também pelo aumento das desigualdades entre as diferentes classes sociais em escala local.

Especificamente no caso do Rio de Janeiro, a tendência é de progressiva internacionalização do turismo, de novos projetos de revitalização urbana, assim como de implementação de políticas de regulação — debate já em curso na cidade —, de modo a canalizar parte dos lucros obtidos na plataforma para o aparato estatal. Entende-se que na região central se formará uma nova área de concentração elevada de anúncios a partir de uma dinâmica de gentrificação semelhante à observada na Barra Olímpica durante os Jogos Olímpicos, mas com menos barreiras para a realização do capital no longo prazo e maior potencial especulativo devido à maior demanda por acomodações turísticas. Interpreta-se, além disso, que a organização da produção da hospedagem ainda não atingiu seu grau mais avançado

no Rio de Janeiro, de modo que nos próximos anos a tendência é que o oligopólio local de aluguel temporário se desenhe mais claramente, assim como se observe a inserção de empresas externas à cidade na gestão das acomodações. Esse processo possivelmente será acompanhado de uma maior diversificação da oferta e da demanda por acomodações, de modo a explorar mais intensamente nichos como o turismo de natureza, o turismo de luxo e o turismo em favelas.

Em um contexto mais amplo, esse movimento é necessário para responder ao fato de que as atividades do Airbnb exigem uma renovação frequente e criativa da demanda efetiva de consumo. Isso porque, se o movimento geral do Airbnb, em um processo de expansão monopolista, é de penetração territorial em diferentes partes do mundo, torna-se necessária uma demanda cada vez maior pela mercadoria *hospedagem*. Nesse ponto também residem os limites de expansão do Airbnb, uma vez que, mesmo que hipoteticamente todas as residências do mundo sejam convertidas em acomodações turísticas, isso não implica na realização do capital — na verdade, caminha mais para um cenário de sobreacumulação, com capital em excesso e sem lucros suficientes. Não por acaso, o Airbnb tem diversificado sua oferta através da comercialização das chamadas *experiências*, inserindo novos recursos da classe trabalhadora na circulação global do capital. Por último, apesar de esse tema não ter sido desenvolvido ao longo da tese, interpreta-se que a dinâmica de acumulação do Airbnb apresenta semelhanças estruturais com as de outras plataformas digitais.

Diante do que foi apresentado, também consideram-se algumas limitações deste trabalho. De maneira geral, propôs-se uma análise interescalar e estrutural das atividades do Airbnb, abarcando diferentes aspectos das economias global e urbana a partir do aluguel temporário, de modo que, em determinados momentos, alguns desses aspectos foram apenas tangenciados e abordados segundo simplificações analíticas, consideradas adequadas para a proposta da tese mas que deixam algumas lacunas a serem exploradas. Priorizou-se uma análise sistemática, considerando as partes em relação à totalidade. Nesse sentido, entende-se que há processos que podem ser investigados de modo mais aprofundado em pesquisas futuras, notadamente aqueles relativos às diferenças entre países, de modo a analisar dinâmicas transnacionais através de atividades de aluguel temporário e que descrevem a relação *centro-periferia*, mas também *centro-centro* e *periferia-periferia*.

Observa-se a necessidade, além disso, de explorar as diferenciações no contexto da periferia do capitalismo, abarcando o estudo de outras cidades e também

considerando particularidades regionais, como é o caso da América Latina. Nesse mesmo sentido, ressalta-se a necessidade de avançar em estudos com uma visão integrada em relação à escala nacional, o que tende a acontecer a partir do acesso facilitado aos dados de plataformas digitais de aluguel temporário no Brasil e em outros países. As mesmas limitações são identificadas no estudo de caso do Rio de Janeiro. De modo geral, buscou-se apresentar um panorama das atividades do Airbnb a partir de uma análise integrada e baseada no processo de circulação do capital. Entende-se, no entanto, que os dados apresentados podem ser explorados a partir de outras perspectivas, bem como podem ser combinados com abordagens diversas, incluindo métodos qualitativos e estudos de campo, que tendem a acrescentar informações não apreendidas através da análise quantitativa dos dados.

Por fim, destaca-se que esse estudo contribui para uma maior compreensão das atividades de plataformas digitais de aluguel temporário, especialmente do Airbnb, ao construir uma perspectiva baseada no debate marxista, investigando de modo aprofundado a estrutura dessas atividades e ressaltando sua relação com o modo de produção capitalista, com a expansão imperialista, com a progressiva unificação global do capital e com o empobrecimento da classe trabalhadora. Ao se apoiar em estudos da periferia do capitalismo, esta pesquisa retoma teorias sobre o espaço urbano periférico para debater uma problemática contemporânea e propõe uma perspectiva que evidencia as contradições da acumulação por plataformas digitais, demonstrando que os problemas gerados por estas refletem o aprofundamento de problemas históricos e já conhecidos, que, por sua vez, atravessam a história da sociedade capitalista e da produção desigual do espaço.

Referências

AALBERS, M. B. Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification: From Third To Fifth-Wave Gentrification. **Tijds. voor econ. en Soc. Geog.**, v. 110, p. 1-11, nov. 2018. DOI no chat10.1111/tesg.12332.

ABREU, M. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2006.

ADAMIÁK, C.; SZYDA, B.; DUBOWNIK, A.; GARCÍA-ÁLVAREZ, D. Airbnb Offer in Spain— Spatial Analysis of the Pattern and Determinants of Its Distribution. **ISPRS International Journal of Geo-Information**, [s. l.], v. 8, n. 3, p. 155, 22 mar. 2019. DOI 10.3390/ijgi8030155.

AGUILERA, T.; ARTIOLI, F.; COLOMB, C. Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 53, n. 7, p. 1689–1712, out. 2021. DOI 10.1177/0308518X19862286.

AMARAL, M. S. O estranho marxismo da Teoria do Moderno Sistema Mundial (ou O que foi feito do imperialismo e da dependência?). *In*: **Anais do Colóquio Internacional Marx e o Marxismo**. Niterói: NIEP-Marx, 2017.

AMORE, A.; DE BERNARDI, C.; ARVANITIS, P. The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. **Current Issues in Tourism**. [S. l.]: Routledge, 2022. DOI 10.1080/13683500.2020.1742674.

ANDRADE, J. N.; ARAUJO, C. P.; CRISTINO, C. T. Aluga-se: densidade da oferta do Airbnb e segundas residências no litoral pernambucano. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 11, n. 1, 2022.

ANDRADE, J. N.; ARAUJO, C. P.; CRISTINO, C. T. Incidência e repercussões do AIR-BNB: o caso do Rio de Janeiro. **Oculum Ensaios**, n. 21, p. 1-20, 2024. DOI 10.24220/2318-0919v21e2024a5479

ANTUNES, G.; FERREIRA, J. Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and Lisbon. **Tourism and hospitality management**, [s. l.], v. 27, n. 3, p. 581–603, 2021. DOI 10.20867/thm.27.3.6.

ANTUNES, R. **O privilégio da servidão**: o novo proletariado de serviços na era digital. São Paulo: Boitempo, 2018.

ARDURA URQUIAGA, A.; LORENTE-RIVEROLA, I.; RUIZ SANCHEZ, J. Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. **Urban Studies**, [s. l.], v. 57, n. 15, p. 3095–3115, nov. 2020. DOI 10.1177/0042098020918154.

AREVALO, M.; DAY, J.; SOTOMAYOR, S.; GUILLEN, N. K. Perceptions of Airbnb's impact beyond the tourist bubbles of Cusco, Peru: an exploration of resident irritability. **International Journal of Tourism Cities**, [s. l.], v. 10, n. 2, p. 718–734, 30 maio 2024. DOI 10.1108/IJTC-10-2022-0232.

BAMBIRRA, V. **O capitalismo dependente latino-americano**. São Paulo: Expressão Popular, 2013.

BARRON, K.; KUNG, E.; PROSERPIO, D. The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. In: EC '18: ACM CONFERENCE ON ECONOMICS AND COMPUTATION, 11 jun. 2018. **Proceedings of the 2018 ACM Conference on Economics and Computation [...]**. Ithaca NY USA: ACM, 11 jun. 2018. p. 5–5. DOI 10.1145/3219166.3219180.

BENÍTEZ-AURIOLES, B. The Peer-to-Peer market for tourist accommodation in Latin America. Supply, Demand and Prices. **Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico (JTA)**, [s. l.], v. 28, n. 1, 24 maio 2021. DOI 10.53596/jta.v28i1.372.

BOSMA, J. R. Platformed professionalization: Labor, assets, and earning a livelihood through Airbnb. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 54, n. 4, p. 595–610, jun. 2022. DOI 10.1177/0308518X211063492.

CAMPBELL, M.; MCNAIR, H.; MACKAY, M.; PERKINS, H. C. Disrupting the regional housing market: Airbnb in New Zealand. **Regional Studies, Regional Science**, [s. l.], v. 6, n. 1, p. 139–142, 1 jan. 2019. DOI 10.1080/21681376.2019.1588156.

CHANG, H.-H. Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan. **Journal of Housing Economics**, [s. l.], v. 49, p. 101706, set. 2020. DOI 10.1016/j.jhe.2020.101706.

CLANCY, M. Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. **Current Issues in Tourism**, [s. l.], v. 25, n. 20, p. 3363–3380, 18 out. 2022. DOI 10.1080/13683500.2020.1786027.

COCOLA-GANT, A.; GAGO, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 53, n. 7, p. 1671–1688, out. 2021. DOI 10.1177/0308518X19869012.

COCOLA-GANT, A.; LOPEZ-GAY, A. Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona. **Urban Studies**. [S. l.]: SAGE Publications Ltd, 2020. DOI 10.1177/0042098020916111.

COELHO, F. A.; RIBEIRO, C. R. Programa Reviver Centro: habitação de interesse mercantil para o centro carioca. São Paulo, **PosFAUUSP**, v. 32, n. 61, jul-dez. 2025. DOI 10.11606/issn.2317-2762.posfauusp.2025.230127

COLOMB, C.; MOREIRA DE SOUZA, T. Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. **European Urban and Regional Studies**, [s. l.], v. 31, n. 4, p. 328–345, out. 2024. DOI 10.1177/09697764231155386.

COX, M. **The face of Airbnb, New York City**: Airbnb as a racial gentrification tool. New York: Inside Airbnb, 2017. Disponível em: <https://insideairbnb.com/reports/the-face-of-airbnb-nyc.pdf>

COX, M.; HAAR, K. **Platform failures: how short-term rental platforms like Airbnb fail to cooperate with cities and the need for strong regulations to protect housing.** Study commissioned by members of the IMCO committee of the GUE/NGL group in the European Parliament, 2020.

CRUVINEL, A. C. F. **Patrimônio e classe trabalhadora: entre o patrimônio industrial e a memória operária no bairro de Bangu.** Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=10484848.

___. **Os conjuntos habitacionais da Aliança para o Progresso (APP) na América Latina.** 2023. 82f. Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização em Sociologia Urbana - Instituto de Ciências Sociais, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2023. Disponível em: https://www.academia.edu/104700189/Os_conjuntos_habitacionais_da_Alian%C3%A7a_para_o_Progresso_APP_na_Am%C3%A9rica_Latina

___. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **PosFAUUSP**, [s. l.], v. 31, n. 58, p. e214821, 5 abr. 2024a. DOI 10.11606/issn.2317-2762.posfauusp.2024.214821. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/214821>.

___. Mapeando o aluguel de temporada via plataformas: o Airbnb e o Booking.com no Rio de Janeiro. *In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO*, dez. 2024. XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Córdoba, Junio-Agosto 2024b [...]. [S. l.]: Universitat Politècnica de Catalunya, Grup de Recerca en Urbanisme, Universitat Politècnica de Catalunya. Iniciativa Digital Politècnica, Universidad Nacional de Córdoba, dez. 2024. DOI 10.5821/siiu.13130. Disponível em: <http://hdl.handle.net/2117/422715>.

CRUVINEL, A.; CRESPO, J. L. M.; PARAIZO, R. C. O aluguel temporário em Portugal: perspectivas para pensar o Airbnb nas cidades brasileiras. **Anais do XXI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional** (Sessão Temática)... Curitiba: Realize Editora, 2025. Disponível em: <https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122770>.

CRUVINEL, A. C. F.; MENDONÇA, P. H. R. Cartografias do aluguel temporário: o Airbnb em São Paulo e Rio de Janeiro. **Anais do evento Seminário Internacional Políticas Habitacionais de Aluguel Social.** São Paulo: FAUUSP, 2024.

CRUVINEL, A. C. F.; TEIXEIRA, L. D. C. Camadas urbano-digitais: Da infraestrutura global da Internet às dark kitchens. **VIRUS Journal**, [s. l.], v. 1, n. 28, p. 90–100, 13 dez. 2024. DOI 10.11606/2175-974x.virus.v28.229575. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/virus/article/view/229575>.

DAVIS, M. **Planeta favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.

DEL CASTILLO, M. L.; KLAUFUS, C. Rent-seeking middle classes and the short-term rental business in inner-city Lima. **Urban Studies**, [s. l.], v. 57, n. 12, p. 2547–2563, set. 2020. DOI 10.1177/0042098019881351.

DOS SANTOS, Theotonio. La crisis de la teoría del desarrollo y las relaciones de dependencia en América Latina. **Cuadernos de Estudios Socioeconómicos (CESO)**, Santiago de Chile: Universidad de Chile, n. 11, 1970.

___. **Socialismo ou fascismo: o novo caráter da dependência e o dilema latino-americano**. São Paulo: Expressão Popular, 2020.

ESTEVENS, A.; COCOLA-GANT, A.; LÓPEZ-GAY, A.; PAVEL, F. The role of the state in the touristification of Lisbon. **Cities**, [s. l.], v. 137, p. 104275, jun. 2023. DOI 10.1016/j.cities.2023.104275.

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

FERRERI, M.; SANYAL, R. Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. **Urban Studies**, v. 55, n. 15, p. 3353–3368, nov. 2018.

FRANCO, S. F.; SANTOS, C. D. The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. **Regional Science and Urban Economics**, [s. l.], v. 88, p. 103667, maio 2021. DOI 10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667.

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

GARCIA-LÓPEZ, M.-À.; JOFRE-MONSENY, J.; MARTÍNEZ-MAZZA, R.; SEGÚ, M. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. **Journal of Urban Economics**, [s. l.], v. 119, p. 103278, set. 2020. DOI 10.1016/j.jue.2020.103278. Disponível em: <https://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0094119020300498>.

HOFÄCKER, J.; GEBAUER, M. Airbnb in Townships of South Africa: A New Experience of Township Tourism? In: ROGERSON, C. M.; ROGERSON, J. M. (orgs.). **Urban Tourism in the Global South**. GeoJournal Library. Cham: Springer International Publishing, 2021. p. 129–147. DOI 10.1007/978-3-030-71547-2_6.

GURRAN, N.; PHIBBS, P. When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? **Journal of the American Planning Association**, v. 83, n. 1, p. 80–92, 2 jan. 2017.

GUSHIKEN, I. Y. **O impacto do Airbnb nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro**. São Paulo, 2023. Dissertação (Mestrado em Economia) — Fundação Getúlio Vargas, Escola de Economia de São Paulo, São Paulo, 2023.

HANNONEN, O. In search of a digital nomad: defining the phenomenon. **Information Technology & Tourism**, [s. l.], v. 22, n. 3, p. 335–353, set. 2020. DOI 10.1007/s40558-020-00177-z.

HARVEY, D. **O novo imperialismo**. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2005.

_____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

_____. **A loucura da razão econômica**: Marx e o capital no século XXI. São Paulo: Boitempo, 2018.

HÜBSCHER, M.; BORST, M. On the relationship between short-term rentals and gentrification: the case of Airbnb in Munich (Germany). **Geografie**, [s. l.], v. 128, n. 1, p. 1–24, 2023. DOI 10.37040/geografie.2022.013.

HÜBSCHER, M.; SCHULZE, J.; ZUR LAGE, F.; RINGEL, J. The impact of Airbnb on a non-touristic city. A Case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain). **Erdkunde**, v. 74, n. 3, p. 191–204, 30 set. 2020.

JOVER, J.; COCOLA-GANT, A. The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. **Antipode**, [s. l.], v. 55, n. 1, p. 134–155, jan. 2023. DOI 10.1111/anti.12881.

KALINOSKI, R. QUEM DÁ MAIS? Correlação entre Airbnb e ônus excessivo com aluguel em metrópoles brasileiras. **e-metropolis, Rev. Eletrônica de Est. Urb. e Regionais**, v. 15, p. 1-11, 2024.

KATSINAS, P. Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 53, n. 7, p. 1652–1670, out. 2021. DOI 10.1177/0308518X21988940.

KI, D.; LEE, S. Spatial Distribution and Location Characteristics of Airbnb in Seoul, Korea. **Sustainability**, [s. l.], v. 11, n. 15, p. 4108, 30 jul. 2019. DOI 10.3390/su11154108.

KOSTER, H. R. A.; VAN OMMEREN, J.; VOLKHAUSEN, N. Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. **Journal of Urban Economics**, [s. l.], v. 124, p. 103356, jul. 2021. DOI 10.1016/j.jue.2021.103356.

KOURKOURIDIS, D.; RIZOS, A.; FRANGOPOULOS, I.; SALEPAKI, A. Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. **Urban Science**, [s. l.], v. 8, n. 3, p. 148, 23 set. 2024. DOI 10.3390/urbansci8030148.

LAGONIGRO, R.; MARTORI, J. C.; APPARICIO, P. Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city: The case of Barcelona. **Applied Geography**, [s. l.], v. 115, p. 102136, fev. 2020. DOI 10.1016/j.apgeog.2019.102136.

LÊNIN, V. I. **O imperialismo**: fase superior do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

LERENA RONGVAUX, N. Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en Ciudad de Buenos Aires. **Geograficando**, [s. l.], v. 18, n. 2, p. e115, 1 nov. 2022. DOI 10.24215/2346898Xe115.

LERENA RONGVAUX, N.; RODRIGUEZ, L. Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. **Journal of Urban Affairs**, [s. l.], , p. 1–15, 23 fev. 2023. DOI 10.1080/07352166.2023.2168552.

LESTEGÁS, I.; SEIXAS, J.; LOIS-GONZÁLEZ, R.-C. Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. **Social Sciences**, [s. l.], v. 8, n. 2, p. 33, 25 jan. 2019. DOI 10.3390/socsci8020033.

LIANG, C.; YEUNG, M. C. H.; AU, A. K. M. The impact of Airbnb on housing affordability: Evidence from Hong Kong. **Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science**, [s. l.], v. 49, n. 3, p. 1048–1066, mar. 2022. DOI 10.1177/23998083211043123.

LOBO, Y. S. **Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos**: Uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. Dissertação (Mestrado em Turismo), Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, p. 232, 2018.

___. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, v. 14, n. 33, p. 32-49, set-dez 2020.

LÓPEZ-GAY, A.; MADRIGAL-MONTES DE OCA, Á.; SALES-FAVÀ, J.; PINTO DA CUNHA, J. M. Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. **Revista Latinoamericana de Población**, v. 13, n. 25, p. 5–35, 31 out. 2019.

LUXEMBURGO, R. **A acumulação do capital**: contribuição ao estudo econômico do imperialismo. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1970.

MANDUCA, H. H. C. **Riobnb**: Plataformas De Aluguel Temporário Como Agentes De Transformação Urbana. 2025. 57f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2025.

MARINI, Ruy Mauro. **Subdesenvolvimento e revolução**. São Paulo: Expressão Popular, 2013.

MARX, Karl. **O capital**: crítica da economia política. Livro I: O processo de produção do capital. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

MATTOS, M. B. **A classe trabalhadora**: de Marx ao nosso tempo. São Paulo: Boitempo, 2019.

- MEDVEDEVA, N. The Romantic Anti-Capitalisms of Short-Term Rental Hosting. **Antipode**, pp. 1-19, mar. 2023. DOI <https://doi.org/10.1111/anti.12938>
- MERMET, A.-C. Can gentrification theory learn from Airbnb? Airbnbification and the asset economy in Reykjavík. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 54, n. 6, p. 1147–1164, set. 2022. DOI 10.1177/0308518X221094616.
- MUNASINGHE, L. M.; GUNAWARDHANA, T.; WICKRAMAARACHCHI, N. C.; ARIYAWANSA, R. G. Mapping the operation of Airbnb in Sri Lankan cities. **Malaysian Journal of Society and Space**, [s. l.], v. 18, n. 2, 31 maio 2022. DOI 10.17576/geo-2022-1802-01.
- NAVARRETE ESCOBEDO, D. Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. **Urban Studies**, v. 57, n. 15, p. 3151-3158, 2020. DOI 10.1177/0042098019896532
- NIEUWLAND, S.; VAN MELIK, R. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. **Current Issues in Tourism**, [s. l.], v. 23, n. 7, p. 811–825, 2 abr. 2020. DOI 10.1080/13683500.2018.1504899.
- PIRACHA, A.; SHARPLES, R.; FORREST, J.; DUNN, K. Racism in the sharing economy: Regulatory challenges in a neo-liberal cyber world. **Geoforum**, [s. l.], v. 98, p. 144–152, jan. 2019. DOI 10.1016/j.geoforum.2018.11.007.
- ROBERTSON, D.; OLIVER, C.; NOST, E. Short-term rentals as digitally-mediated tourism gentrification: impacts on housing in New Orleans. **Tourism Geographies**, [s. l.], v. 24, n. 6–7, p. 954–977, 10 nov. 2022. DOI 10.1080/14616688.2020.1765011.
- RODRÍGUEZ, L.; VECLIR, L.; RUBIO VACA, J. F.; MOLINA RESTREPO, J. J. De barrios tradicionales a nuevos productos turísticos: Dinámicas urbanas recientes en Palermo Viejo (Buenos Aires) y Usaquén (Bogotá). **Anales de Investigación en Arquitectura**, [s. l.], v. 10, n. 1, p. 65–87, 17 jun. 2020. DOI 10.18861/ania.2020.10.1.2971.
- RODNEY, W. **Como a Europa subdesenvolveu a África**. São Paulo: Boitempo, 2022.
- ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SAFARI, N.; ZHANG, L.; KOMAREK, T. M. The impact of short-term rental activity on house prices: evidence from coastal Virginia. **The Annals of Regional Science**, [s. l.], v. 74, n. 1, p. 6, mar. 2025. DOI 10.1007/s00168-024-01328-4.
- SANTOS, M. **Pobreza Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1978.
- _____. **Urbanização Desigual**. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1980.
- _____. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

____. **O Espaço Dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2004.

____. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 6. ed. Rio de Janeiro: Record, 2008.

____. **Técnica, Espaço e Tempo**: globalização e meio técnico-científico informacional. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2013.

____. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana**. São Paulo: Edusp, 2017.

SIGLER, T.; WACHSMUTH, D. New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations. **Urban Studies**, [s. l.], v. 57, n. 15, p. 3190–3201, nov. 2020. DOI 10.1177/0042098020944041.

SMIGIEL, C.; HOF, A.; KAUTZSCHMANN, K.; SEIDL, R. No sharing! A mixed methods study of short-term rentals and its socio-spatial implications in the city of Salzburg. **Spatial Research and Planning**, v. 78, n. 2, pp. 153–170, 2020. DOI 10.2478/rara-2019-0054

SÖDERSTRÖM, O. MERMET, A. When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík. **Frontiers in Sustainable Cities**, v. 2, p. 1–7, 14 mai. 2020. DOI 10.3389/frsc.2020.00015

SOUZA, R. B. Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso? 2020. 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. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s. l.], v. 13, p. e20200400, 2021. DOI 10.1590/2175-3369.013.e20200400.

SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte. **EURE**, Santiago, v. 50, n. 150, pp. 1–23, 2024. DOI 10.7764/eure.50.150.06.

SPANGLER, I. Hidden value in the platform's platform: Airbnb, displacement, and the un-homing spatialities of emotional labour. **Trans Inst Br Geogr**, p. 1–14, 2019. DOI 10.1111/tran.12367

SRIDHAR, K. S. Understanding the Digital Platform Economy: Effect of Airbnb on Housing in Indian Cities. **Housing Policy Debate**, [s. l.], v. 32, n. 4–5, p. 713–729, 4 jul. 2022. DOI 10.1080/10511482.2021.1929389.

STABROWSKI, F. 'People as businesses': Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. **Cambridge Journal of Regions, Economy and Society**, [s. l.], v. 10, n. 2, p. 327–347, jul. 2017. DOI 10.1093/cjres/rsx004.

STOJČIĆ, N.; VIZEK, M.; GLAURDIĆ, J. Short-term rental expansion and residential displacement in tourism communities: evidence from Croatia. **Regional Studies**, [s. l.], v. 58, n. 11, p. 2115–2128, nov. 2024. DOI 10.1080/00343404.2024.2346664.

STROHER, L.; CANAN, H.; SANTORO, P. Novas fronteiras da financeirização: retrofit e aluguel no centro de São Paulo e no Rio de Janeiro. *In: Anais do Enanparq 8*, Rio de Janeiro: Enanparq, 2024.

STROHER, L.; JAENISCH, S. T.; MANDUCA, H.; AGUIAR, C.; FERREIRA, B. A disputa pela área central do Rio de Janeiro pós-2020: coalizões, conflitos e produção do espaço. *In: Anais do Enanpur XXI*, Rio de Janeiro: Enanpur, 2025.

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada**: o Airbnb e a cidade como negócio. São Paulo, 2020, 145f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) — Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2020.

TAVOLARI, B. AirBnB e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em Direito. *In: In: ZANATTA, R. A. F. (org.); PAULA, P. C. B. de (org.); KIRA, B. (org.). Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017, p. 259-280.

TSENG, Y.-C.; CHAN, C.-L. When the Sharing Economy Meets Established Institutions: Uber and Airbnb in Taiwan. **IEEE Transactions on Engineering Management**, [s. l.], v. 68, n. 6, p. 1895–1906, dez. 2021. DOI 10.1109/TEM.2019.2934520.

VAN DIJCK, J.; POELL, T.; DE WAAL, M. **The Platform Society**: Public Values in a Connected World. Estados Unidos: Oxford University Press, 2018.

VAN DOORN, N. A new institution on the block: On platform urbanism and Airbnb citizenship. **New Media & Society**, [s. l.], v. 22, n. 10, p. 1808–1826, out. 2020. DOI 10.1177/1461444819884377.

VAN HOLM, E. J. Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. **Cities**, [s. l.], v. 104, p. 102803, set. 2020. DOI 10.1016/j.cities.2020.102803. Disponível em: <https://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264275119318220>.

VISSER, G.; ERASMUS, I.; MILLER, M. Airbnb: The Emergence of a New Accommodation Type in Cape Town, South Africa. **Tourism Review International**, [s. l.], v. 21, n. 2, p. 151–168, 18 jul. 2017. DOI 10.3727/154427217X14912408849458.

WACHSMUTH, D.; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. **Environment and Planning A: Economy and Space**, [s. l.], v. 50, n. 6, p. 1147–1170, set. 2018. DOI 10.1177/0308518X18778038.

WACHSMUTH, D.; BÉLANGER DE BLOIS, M.; ST-HILAIRE, C. **Short-term rentals in Toronto: market overview and regulatory impact analysis**. Relatório encomendado pela City of Toronto. Montréal: Urban Politics and Governance Research Group, 2021. 46 p.

WIJBURG, G. Commodifying Havana? Private accumulation, assetisation and marketisation in the Cuban metropolis. **Urban Studies**, [s. l.], v. 60, n. 16, p. 3216–3232, dez. 2023. DOI 10.1177/00420980231165381.

YRIGOY, I. Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. **Urban Studies**, [s. l.], v. 56, n. 13, p. 2709–2726, out. 2019. DOI 10.1177/0042098018803261.

Notícias

ALMIRANTE, J. Hospedagens no Airbnb inspiradas na série Friends. **UOL**, São Paulo, 22 set. 2024. Disponível em: <https://www.uol.com.br/guia-de-compras/ultimas-noticias/2024/09/22/hospedagens-no-airbnb-inspiradas-na-serie-friends.htm>. Acesso em: 4 nov. 2025.

ANDRADE, A. L. Airbnb e Rio 2016 apostam em hospedagem alternativa. **Panrotas**, 19 mar. 2015. Disponível em: https://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/eventos/2015/03/airbnb-e-rio-2016-apostam-em-hospedagem-alternativa_112375.html. Acesso em: 6 mai. 2025.

CARVALHO, P. Nômades digitais e aluguel em dólar: por que moradores estão sendo expulsos de seus bairros na América Latina. Medellín, **BBC News Brasil**, 14 ago. 2023. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/articles/cyOp1z80yelo>. Acesso em: 7 jun. 2024.

RIO DE JANEIRO (Município). Show de Madonna: Rio atrai 1,6 milhão de pessoas à Praia de Copacabana. **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**, 5 maio 2024. Disponível em: <https://prefeitura.rio/cidade/show-de-madonna-rio-atrai-16-milhao-de-pessoas-a-praia-de-copacabana/>. Acesso em: 6 mai. 2025.

RIO DE JANEIRO (Município). Lady Gaga leva 2,1 milhões de pessoas a Copacabana em show histórico. **COR.Rio**, 12 set. 2025. Disponível em: <https://cor.rio/lady-gaga-leva-21-milhoes-de-pessoas-a-copacabana-em-show-historico/>. Acesso em: 6 set. 2025.

SAMPSON, H. “I’m a Barbie Girl”: a casa dos sonhos da boneca no Airbnb tem o Ken como anfitrião. **Público**, Lisboa, 28 jun. 2023. Disponível em: <https://www.publico.pt/2023/06/28/fugas/noticia/-im-barbie-girl-casa-sonhos-boneca-airbnb-ken-anfitriao-2054910>. Acesso em: 4 nov. 2025.

SHORTELL, D. Los nómadas digitales llegan a Ciudad de México y los precios de la vivienda suben. **The New York Times**, Cidade do México, 28 dez. 2022. Disponível em: <https://www.nytimes.com/es/2022/12/28/espanol/mexico-precio-airbnb.html>. Acesso em: 7 jun. 2023.