

2022



PPGD

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM  
DIREITO • UNIRIO

# REVISTA DIREITO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Law and Public Policy Review

ISSN 2675-1143

Volume 4, n. 1  
Janeiro - Junho

Qualis B2



Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da  
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro  
(UNIRIO)

 <http://seer.unirio.br/rdpp/index>

 [rdpp@unirio.br](mailto:rdpp@unirio.br)

**REVISTA DIREITO DAS POLÍTICAS  
PÚBLICAS**  
*LAW AND PUBLIC POLICY REVIEW*

VOLUME N.º 4 – NÚMERO 1

ISSN 2675-1143

**Editor-Chefe:**

Profa. Dra. Edna Raquel Hogemann, Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro

**Vice Editor-Chefe:**

Prof. Dr. Oswaldo Pereira de Lima Junior, Universidade Federal do Rio Grande do Norte

**Rio de Janeiro, 2022.**



Copyright Creative Commons BY-NC

# A CIDADE NEOLIBERAL E OS EFEITOS OCACIONADOS PELO “AIRBNB” NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO: O PROBLEMA DA TURISTIFICAÇÃO

*The neoliberal city and the effects of Airbnb on the occupation of space: the problem of touristification*

**Fabricio Germano Alves<sup>1</sup>**

*Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Professor. Natal (RN). Brasil*

**Kleber Soares de Oliveira Santos<sup>2</sup>**

*Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Doutorando em Estudos Urbanos e Regionais. Natal (RN). Brasil*

**Yanko Marcius de Alencar Xavier<sup>3</sup>**

*Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Professor. Natal (RN). Brasil*

## RESUMO

O presente trabalho tem o objetivo de trazer reflexões sobre a forma de atuar do Airbnb que, embora tenha sua origem fundada na economia do compartilhamento, pode ocasionar o agravamento de problemas na cidade neoliberal. A conversão do espaço em um espetáculo, no qual tudo está direcionado ao consumo, passa a ser um elemento crucial na estratégia de comercialização das cidades. Aproveitando essa dinâmica, ao estimular a renovação urbana, a cidade neoliberal fomenta o turismo, o que abre espaço para o Airbnb operar no território, exercendo o domínio do capital sobre aqueles que carecem de recursos materiais. Esse contexto se mostra propício para a referida plataforma continuar a acentuar a tendência da "turistificação", seja por meio do impacto nos preços de aluguel, da transformação de bairros, do deslocamento de pessoas das moradias ou da diminuição da oferta de propriedades para locação. Trata-se de pesquisa de natureza aplicada, com abordagem qualitativa, feita a partir do método indutivo e com pesquisa bibliográfica

## ABSTRACT

The aim of this article is to reflect on the way Airbnb operates, which, although it is based on the sharing economy, can cause problems in the neoliberal city to worsen. The conversion of space into a spectacle, in which everything is geared towards consumption, has become a crucial element in the commercialization strategy of cities. Taking advantage of this dynamic, by stimulating urban renewal, the neoliberal city encourages tourism, which opens space for Airbnb to operate in the territory, exercising the dominance of capital over those who lack material resources. This context is conducive to the platform continuing to accentuate the trend of "touristification", whether by the impact on rental prices, the transformation of neighborhoods, the displacement of people from their homes or the reduction in the supply of rental properties. This is an applied study with a qualitative approach, using the inductive method and bibliographical and documentary research as data collection procedures.

<sup>1</sup> Orcid: <http://orcid.org/0000-0002-8230-0730>

<sup>2</sup> Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8246304455366268>

<sup>3</sup> Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9579-0927>



e documental como procedimentos de coleta de dados.

**PALAVRAS-CHAVE:**

Cidade neoliberal; Airbnb; Gentrificação; Turismo; Política pública.

**KEYWORDS:**

Neoliberal city. Airbnb. Gentrification. Tourism; Public policy.



## 1. INTRODUÇÃO

A produção de espaço público que incorpora agentes privados é algo que se estabeleceu nos centros urbanos das cidades europeias, bem como em outras regiões, principalmente durante os anos 80 e 90. Isso representa um fenômeno de igualdade e semelhança dos centros das cidades, haja vista o patrocínio progressivo do poder público em ações direcionadas ao neoliberalismo (MARQUINA, 2017).

A mudança do espaço em espetáculo, onde tudo é motivo de consumo estético e contemplativo, passa a ser peça fundamental na estratégia relacionada à venda das cidades. Tudo é produzido no sentido de elaborar o roteiro turístico ideal para atrair mais investimentos, agentes financeiros e visitantes (SANCHEZ, 2010).

A renovação urbana é empregada como um argumento eficaz para legitimar as transformações desejadas pelas autoridades governamentais. Isso ocorre dentro do contexto do progresso e expansão econômica, com a implementação de estratégias que permitem à cidade seguir e repetir as tendências contemporâneas observadas em outras localidades.

A necessidade em acelerar os ritmos de acumulação e promover novos impulsos no âmbito dos avanços tecnológicos, que se inserem nas práticas culturais, resulta em uma série de transformações nos padrões de vida observados nas áreas urbanas (NERI, 2020). Nesse caminho, o Airbnb trouxe novos elementos e ideias para o mercado, especificamente para a reserva de acomodações, propagando a noção de que pessoas comuns podem oferecer suas moradias para outros, mesmo desconhecidos, se hospedarem.

A mencionada plataforma apresenta uma estrutura on-line descomplicada, gerindo um modelo de locação por curtos períodos, disponibilizando aos usuários uma ampla variedade de imóveis em diversos países. Por meio da exploração de recursos digitais, ela consegue atrair proprietários para oferecerem suas próprias residências, convertendo seus bens em ativos financeiros. Isso resulta na ascensão de uma abordagem informal de empreendedorismo por parte de indivíduos, impulsionados por ganhos financeiros.

Porém, o que se observa é que o Airbnb, a despeito de não ser a causa originária, tem intensificado o deslocamento das classes sociais desprovidas financeiramente de determinadas áreas, muitas vezes ligadas ao turismo. Essa questão não é uma novidade, entretanto, a forma como ela vem se manifestando, com o uso da tecnologia, apresenta uma roupagem distinta.

O presente trabalho tem o propósito de examinar como o Airbnb, que possui sua origem na economia do compartilhamento, pode agravar o problema da segregação socioespacial na cidade neoliberal, alterando a realidade por meio da gentrificação turística.



A organização deste trabalho, além de uma parte introdutória, compreenderá a divisão do texto em três partes. De início, procurar-se-á trazer ao leitor alguns aspectos relacionados à cidade neoliberal, realçando as modificações ocorridas na produção do espaço público a partir da interferência direta e indireta do capital, o que traz novo significado ao conceito de cidade. Seguidamente, o texto será dedicado às questões envolvendo a plataforma do Airbnb (origem, características e objetivos), trazendo destaque para o fenômeno da turistificação e os efeitos nocivos às sociedades. Posteriormente, finalizar-se-á o trabalho com a apresentação das considerações finais.

Para tanto, para construção do trabalho foram utilizadas fontes diversificadas, destacando-se, para tanto, a pesquisa em periódicos disponibilizados na *internet* e diversos sítios eletrônicos. É importante destacar que os dados e as informações coletadas sobre o Airbnb foram obtidos diretamente na própria plataforma ou de artigos que trataram do assunto em apreço. Trata-se de pesquisa de natureza aplicada, com abordagem qualitativa, feita a partir do método indutivo e com pesquisa bibliográfica e documental como procedimentos de coleta de dados.

## 2. TRANSFORMAÇÕES URBANAS: A CIDADE COMO NEGÓCIO

No final do último Século XX, as cidades procuraram transformar os espaços centrais em estratégias político-ideológicas segundo a lógica financeira. A partir da soberania do estilo neoliberal, elas tornaram-se alvo do fluxo de capital financeiro, passando a integrar o método de financeirização urbana e a transformar a urbanização capitalista em solução espaço-temporal diante da redução dos meios de acumulação. Desta forma, o espaço tem alcançado um novo papel econômico referente à nova forma de gerir a administração urbana (MIRÓ, 2011).

Apoiando-se nos ensinamentos de Harvey, Peck e Tickell, Miró assevera que esta nova função econômica e política da cidade busca trazer uma dinâmica de produção do espaço em harmonia com os processos globais de reconstrução econômica. Ao reformular o urbanismo, que representa sua imagem territorial com base nas leis do livre mercado, tem-se o propósito de alcançar o sucesso no contexto de global, cuja características se revelam por meio da competitividade e profunda dependência ao capital financeiro. É assim que o neoliberalismo se concretiza no espaço e se movimenta, sendo conhecido nesse segmento como “urbanismo neoliberal” (MIRÓ, 2011). Os efeitos do neoliberalismo na cidade é um modelo de urbanismo mais segregado espacialmente e economicamente mais desigual (REQUENA, 2014).



A formalização de parcerias entre o setor público e privado é um forte instrumento utilizado pelo poder público na materialização do modelo acima mencionado. Nesse contexto, deve-se considerar que:

A expressão privado, apesar de uma ambiguidade permanentemente acionada, não se refere a interesses, indivíduos ou grupos privados em geral; tampouco remete ao privado enquanto esfera da vida social, em que estaria associada à ideia de particular, íntimo, pessoal- em oposição ao público. [...] privado aqui é, claramente, o interesse privado dos capitalistas e, neste sentido, comparece no mesmo campo semântico de expressões como iniciativa privada, privatização e outras, que evocam ou remetem a capital, capitalistas, empresários capitalistas (VAINER, 1999).

Diversas esferas do governo procuram atrair recursos oriundos de financiamentos externos, bem como novos investimentos diretos. Para tanto, essa iniciativa encontra-se lastreada em dois mecanismos: a) o investimento direto por parte do governo; e b) incentivos financeiros e fiscais, bem como a regulação e gestão aplicada pelos diferentes níveis de governo (ARREORTÚA, 2014).

Com efeito, a privatização do espaço público é um dos efeitos mais severos que as cidades estão vivenciando com a implantação do neoliberalismo urbano. Essa é uma das questões-chave que os agentes privados tendem a intervir diretamente, procurando ser mais produtivo e eficiente. Ao reduzir sua função, o Estado possibilita uma privatização progressiva no qual o capital privado assume o espaço público e torna-se gerador de riqueza pra si, que se converte em propriedade privada, apesar de permanecer aberto para o uso de todos os cidadãos (MARQUINA, 2017).

A cidade, saindo de um modelo modernista, onde pairava a racionalidade, funcionalidade e ordem, assume em sua totalidade e diretamente características e atribuições que se assimilam com as das sociedades empresariais. Isso porque nela se revelam presentes questões envolvendo competitividade, produtividade, submissão dos fins à lógica do mercado. Aqui estão os elementos que regem o *empresariamento da gestão urbana*, expressão usada por Harvey (VAINER, 1999).

Segundo Harvey, o empresariamento se dedica mais na economia política do lugar do que no território. Isto é, os investimentos são destinados a impulsionar uma melhoria das condições de determinada área, por exemplo, a modificação da imagem da cidade por meio da produção de centros culturais, de lazer ou comerciais, entre outros projetos. Por consequência, deixa-se de elaborar medidas ligadas à economia política que poderiam contemplar projetos voltados ao avanço e à valorização do modo de vida e de trabalho. Assim, em suma, os



respectivos projetos estão atrelados ao aprimoramento de uma área específica, sem qualquer preocupação em tornar melhor as condições de vida da população (ARREORTÚA, 2014).

Os projetos políticos de cidade orientados à promoção do crescimento econômico e à atração de investimentos estão centrados na renovação urbana, com vistas a facilitar as decisões do capital internacional na escala do local (SANCHEZ, 2010).

A leitura desse cenário indica que o *empresariamento da gestão urbana* tem sido o motor para a realização de várias intervenções nas últimas décadas. Embora sejam divulgadas pelo Poder Público mediante o uso de mensagens oficiais chamadas de “recuperação urbana”, “revitalização”, “regeneração”, “renovação”, entre outros. O princípio básico para elaborar uma imagem urbana favorável à captação de investimento privado, que se materializam em projetos urbanos, cuja meta é a reprodução do capital (ARREORTÚA, 2014).

Em específico, adentrando mais no assunto, pode-se enumerar, de maneira sistemática, a adoção destas providências por parte dos entes estatais: utilização de áreas culturais e museus para implementar políticas destinadas à reativação econômica de determinados espaços; desenvolvimento de arquitetura com a assinatura de artista reconhecido mundialmente; promoção de megaeventos e conservação de edifícios importantes para os programas de renovação urbana. Esses procedimentos estratégicos atuam como verdadeiras “vitrines publicitárias da cidade-espetáculo”, que procuram conferir notoriedade os projetos da cidade e estimular o sentimento de patriotismo, o orgulho e a neutralização dos conflitos decorrentes das diferenças (SANCHEZ, 2010).

O que mais atraiu e influenciou os urbanistas, no cenário modernista, foi a transposição dos princípios empregados na sociedade empresarial (organização da produção) para o planejamento urbano. Nesse caminho, enxergar a cidade como uma sociedade empresarial tem o sentido de prepará-la e implantá-la como agente econômico que opera de forma direcionada ao mercado, que encontra nele o próprio regulamento e o tipo de planejamento e execução de suas ações. Atuar como sociedade empresarial, revela que a cidade, preliminarmente, vai “ter como horizonte o mercado, tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado” (VAINER, 1999).

Essa tendência urbana se revela bastante promissora. Todo novo “produto urbanístico” é acompanhado de um planejamento minucioso. A pretensão é justamente colocá-lo em evidência, distinguindo-o de outros produtos em circulação, a fim de obter uma grande adesão social. A título de ilustração, cita-se as mudanças ocorridas em fábricas antigas ou armazéns



localizados em velhas áreas portuárias que, diante do processo renovatório, integram novas áreas voltadas ao consumo em harmonia com os modelos culturais predominantes. Aqui, há uma confusão entre cidadão como consumidor e cidade com mercadoria (SANCHEZ, 2010).

Diante desse contexto, o conceito de cidade assume um novo significado a partir da modificação dela em “sujeito/ator econômico”, cuja natureza empresarial e mercantil inaugura uma nova lógica, com a qual se busca autorizar que entidades privadas se apropriem diretamente de mecanismos do poder público. Com isso, ela é transformada em espaço do exercício de um projeto empresarial, sendo atribuído um novo valor, agora com sentido literal de mercadoria, tendo um público consumidor muito singular e qualificado. Enfim, a cidade-empresa está presente no mercado de cidades e, por consequência, precisa atuar de maneira ágil, competitiva e flexível. Os instrumentos de controles políticos fogem aos padrões normais de espaço social, cuja relevância está ligada à produtividade e aos resultados (VAINER, 1999).

### **3. O CAPITALISMO DO AIRBNB E A GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA NA CIDADE NEOLIBERAL**

A plataforma Airbnb surgiu em 2007 na cidade de São Francisco (EUA). Dois *designers*, Brian Chesky e Joe Gebbia, estavam próximos de perder seu apartamento em decorrência do aumento do valor cobrado a título de aluguel. Aproveitando-se da situação de que seria realizada uma conferência de *designers* em São Francisco e que todos os hotéis estavam lotados, aqueles jovens decidiram oferecer a sala do apartamento como alojamento. A hospedagem contemplava o seguinte pacote: dormir em colchões infláveis, café da manhã, algumas moedas para dar aos desabrigados da cidade e um cartão de transporte. Essa ideia se tornou realidade e três pessoas utilizaram a casa deles durante o congresso, tendo cada uma efetuado o pagamento de 80 dólares por dia (GARCÍA; MORAES, 2021).

A atividade do Airbnb se tornou uma referência quando se trata de economia colaborativa em nível mundial. Atualmente, ele tem mais alojamentos internacionais do que as cinco maiores redes de hotéis do mundo juntas (HARTMANS, 2017), tendo em vista que possui mais de 7 milhões de anúncios ativos. Ela está presente em 100.000 cidades e mais de 220 países, além de possuir mais de 4 milhões de anfitriões. Desde o início de sua fundação, a referida plataforma já acumulou mais de 1,5 bilhão de reservas, o que resulta na quantia de mais de 180 bilhões de dólares em ganhos para os anfitriões (AIRBNB, 2021).



Em 2021, o anfitrião brasileiro arrecadou 33% a mais em relação a 2019. Para aqueles que começaram a compartilhar seus imóveis recentemente devido às mudanças no custo de vida, a capacidade de ganhar ainda é forte: em 2021, globalmente, novos anfitriões ganharam um total combinado de mais de US\$ 1,8 bilhão, mais de 30% em relação a 2019 (AIRBNB, 2022). Segundo informações publicadas pela própria plataforma:

Em média, o aumento de um ponto na taxa de inflação de um país está associado a um aumento de quase quatro pontos percentuais no número de novos anfitriões naquele país para o 2º trimestre de 2022. No Brasil, houve aumento de 11,89% na inflação em junho de 2022 e aumento de mais de 50% em novos anfitriões no 2º trimestre de 2022 (AIRBNB, 2022).

Com base em um estudo global promovido pelo Airbnb, as mulheres que entraram na plataforma como anfitriãs entre janeiro de 2020 e fevereiro de 2021, oferecendo uma única acomodação para aluguel por temporada, somaram mais de US\$ 600 milhões em renda no período. No Brasil, 54% dos anfitriões são mulheres (AIRBNB, 2021).

Segundo dados publicados na revista Exame, a referida sociedade empresarial obteve o maior lucro líquido da história no segundo trimestre de 2022, o que equivale a US\$ 383,84 milhões. Nesse mesmo período, as estadias de longa duração aumentaram quase 25% em relação ao ano anterior e quase 90% em relação ao segundo trimestre de 2019. As diárias médias subiram 40% quando comparadas aos níveis pré-pandemia em 2019, chegando a US\$ 164 (CAUTI, 2022).

A plataforma do Airbnb oferece no mercado, ao menos, dois modelos de hospedagem: o P2P e o modelo comercial. No primeiro tipo, entende-se presentes os elementos característicos da economia compartilhada, haja vista que os anfitriões (particulares) proporcionam a hospedagem em sua própria residência. Essa forma de serviço é denominada “redistributivo”. Nesse ponto, a proposta é a de que as hospedagens sejam distribuídas de maneira equitativa (igualitária) pelas cidades, possibilitando que as pessoas ganhem uma renda extra, bem como movimentando as áreas que não estão próximas de pontos turísticos. Nesse caso, a medida tem a pretensão de reduzir a pressão turística em relação às regiões mais disputadas e, para tanto, não produz efeitos negativos no mercado residencial (GARCIA, 2020).

Já no segundo, o serviço disponibilizado não atende os princípios da economia colaborativa, pois o imóvel está destinado exclusivamente à locação de curta temporada, revestindo-se estritamente de caráter profissional. Esse formato é conhecido como “turistificador”. Aqui, um grupo restrito, composto por sociedades empresariais e multigestores, exercem o controle de uma quantia considerável da oferta, que está centralizada



nos principais pontos turísticos da cidade. Logo, o serviço de hospedagem não recai sobre a própria residência dos anfitriões, mas, na verdade, incide em moradias (construídas ou adquiridas) cuja papel principal é disponibilizar o imóvel por meio do Airbnb. Esse modelo estimula e aumenta os processos de turistificação que, por sinal, já se mostra existente em diversas cidades (GARCIA, 2020).

Por meio de uma pesquisa aplicada com 4.265 anfitriões no Brasil, realizada entre 17 fevereiro e 31 de março de 2022, os anfitriões de todo o mundo afirmaram que:

Receber hóspedes em suas acomodações os ajudam a pagar por suas próprias moradias – como hipoteca ou aluguel – sendo esse, muitas vezes, o motivo pelo qual muitos decidiram disponibilizar seus espaços na plataforma. De acordo com uma pesquisa do Airbnb, quase 60% dos anfitriões no Brasil disseram que a renda obtida ao disponibilizar seus imóveis na plataforma, em 2021, os ajudou a permanecer em suas casas em 2021 (AIRBNB, 2022).

É interessante anotar que o processo produtivo no Airbnb não guarda relação com os meios de produção organizados por meio da economia tradicional, porquanto “a produção não se articula em torno de atividades econômicas da esfera produtiva”. Pelo contrário, na referida plataforma, a “produção se desenvolve sobre o campo da reprodução e sobre atividades vitais das pessoas”. Veja, a principal motivação dos anfitriões é se envolver em tarefas de reprodução, como, por exemplo, sair de férias. Agora, em face do surgimento do Airbnb, nasce uma segunda motivação: a produção de valor. Nesse sentido, as pessoas podem modificar elementos típicos do campo de reprodução (como sua casa) em coisas produtivas. Logo, a produção de valor é incorporada e subordinada ao ciclo de vida da pessoa e, como consequência, as tarefas da vida das pessoas são transformadas em atividades produtivas (GARCÍA; MORAES, 2021).

Sustentando-se nas lições de Fumagalli, Garcia e Moraes asseveram que a espécie do processo produtivo de valorização e acumulação, que se origina do Airbnb, constitui uma forma aperfeiçoada de *biocapitalismo*. Com efeito, trata-se de um modelo em que o processo está amparado inteiramente na vida das pessoas, o que contribui, naturalmente, para a importância econômica da própria vida (2021).

De acordo com informações colhidas pelo sítio eletrônico, o Airbnb afirma que o modelo de negócio apresentado ao mercado proporcionou uma série de benefícios até então desconhecidos dos padrões tradicionais da indústria do turismo. Em apertada síntese, pode-se registrar os seguintes pontos: a) abertura de caminho para novas oportunidades econômicas; b) investimentos nas cidades; c) impulso para pequenos negócios; d) novas prioridades – uso mais eficiente das moradias e meio mais sustentável de hospedar os turistas (GARCIA, 2020).



A despeito de a atividade desempenhada pelo prefalada sociedade empresarial comportar vários efeitos positivos, conforme restou assinalado anteriormente e defendido pela própria empresa, entende-se que o serviço de hospedagem por curta temporada não se sustenta por meio da utilização do sistema P2P. O que se observa é o crescimento cada vez maior de anúncios profissionais com o objetivo de transformar moradias residenciais em moradias voltadas unicamente ao turismo (GARCIA, 2020).

O Airbnb se estabeleceu como uma inovadora ferramenta que permite a aceleração dos ciclos de acumulação do capital no segmento imobiliário em decorrência do valor do aluguel gerado. A plataforma não realiza a substituição do proprietário do imóvel, tampouco atua na formalização de uma compra e venda desses espaços. A mudança acontece entre os inquilinos dos imóveis, pois os residentes tradicionais foram substituídos por turistas. A forma dinâmica daquela plataforma atuar ocasiona impacto direto sobre, além do mercado de locação, o sistema de relações sociais e econômicas. À medida que a busca de um bem (alojamento para residência temporária) aumenta, o seu preço tende a subir devido à lógica do próprio mercado (NERI, 2020).

Como resultado disso, são estabelecidos novos preços de aluguéis, que devem ser assumidos pelos inquilinos para se manterem no imóvel; se não possuírem capacidade para suportar a despesa, precisam deslocar-se para outro local distante em face da lógica expansiva gerada pelo Airbnb e pelo turismo. Não se esquece que todo esse processo de aumento de preços também irá refletir diretamente nas áreas periféricas devido à procura de novos espaços que possam ser habitáveis. Esse movimento das pessoas é fruto da ressignificação econômica do seu espaço, a fim de atender as novas exigências das sociedades globalizadas e capitalistas (NERI, 2020).

Não obstante determinados espaços turísticos tenham surgidos no mapa em virtude da propagação do fenômeno da gentrificação, existem situações nas quais o próprio turismo, conduzido por políticas urbanas de novas áreas, é capaz de realizar o movimento em sentido oposto. Isso porque, ao atrair novos residentes com melhor poder aquisitivo, acaba fomentando o processo de gentrificação. De fato, os dois processos tendem a coexistir no mesmo ambiente urbano, resultando no fenômeno da gentrificação turística (MENDES, 2017).

A expressão gentrificação foi criada pela socióloga britânica Ruth Glass. Esse é um termo utilizado para descrever o início de uma fase de invasões na região central de Londres, tradicionalmente ocupada pela classe trabalhadora, promovida pela classe média e alta



(PEREIRA, 2014). A gentrificação turística é definida como um processo de mudança socioespacial no qual os bairros são transformados para atender as necessidades de consumidores, residentes e visitantes (CÓCOLA-GANT, 2015). A gentrificação turística facilita as entradas e saídas de uma população flutuante que não se relaciona nem cria raízes com a cidade, ocasionando a transformação dela. Hotéis, apartamentos, lojas, dentre outros estabelecimentos, são modificados para atender a nova demanda que nasce na cidade, logicamente, voltado para os turistas (MOLINA, 2017).

A busca desenfreada de cidades com a finalidade de realizar turismo está impactando e potencializando o processo de gentrificação, o que produz consequências econômicas e sociais no tecido urbano. Embora não exista uma definição precisa em termos científicos, tem-se utilizado o conceito turistificação no sentido de designar “uma hiperespecialização da economia de um território no setor do turismo” (MENDES, 2017).

A gentrificação turística implica na transformação gradual de bairros, resultando na substituição progressiva das funções típicas da moradia, seja para residência permanente, aluguel de longo prazo ou atividades comerciais locais, por uma finalidade voltada exclusivamente ao consumo e ao turismo. Isso implica em uma ampliação das atividades de entretenimento, lazer e hospedagem de curto prazo (*short rental*), visando atender às necessidades e desejos dos visitantes (MENDES, 2017).

Portanto, a gentrificação já não é apenas o produto da pressão imobiliária dedicado à venda de espaços residenciais que pertencem aos moradores de um espaço geográfico, como restou conceituado originalmente por Ruth Glass. As suas formas de presença e materialização tornaram-se mais complexas e ampliaram-se, afetando as lógicas habitacionais apoiadas no aluguel. Na sistemática do Airbnb, o proprietário pode escolher uma forma diferente de efetuar a locação e, com isso, ganhar mais dinheiro em um período mais curto, desvinculando-se de potenciais problemas com inquilinos que preferem prazo longo (NERI, 2020).

As mudanças suportadas pelas cidades neoliberais encontram oportunidades com o para construir um cenário ideal para promover determinada região, assim como desenvolver técnicas de aproveitamento estratégico direcionadas à reorganização econômica. O espetáculo e a animação se afiguram como ingredientes inevitáveis para acelerar a “venda” das cidades. O ciclo da economia urbana é conduzido propositadamente para a captação de turistas e investidores. Afinal, esses eventos fomentam o turismo local e conseguem uma cobertura massiva da mídia (em suas diferentes formas), bem como possuem efeitos, no longo prazo, na



promoção de projetos de renovação urbana. Logo, é por demais comum que as cidades disputem entre si a promoção de grandes eventos (SANCHEZ, 2010).

Enfim, nos processos de gentrificação turística, a mutação da vida do bairro fica bastante evidente. Isso implica não apenas no aprimoramento dos serviços comerciais, mas também o uso de áreas públicas e privadas do bairro como espaço de entretenimento e consumo, incluindo a vida noturna (CÓCOLA-GANT, 2015).

Diante desse contexto, depreende-se que a mudança no fluxo de capital para o mercado imobiliário de hospedagem turística, conjugada com o aumento da procura turística e a tendência neoliberal crescente nas políticas de revitalização urbana, tornam mais fortes as atividades direcionadas ao consumo turístico, aprofundando a segregação socioespacial e aumentando a gentrificação nas cidades (MENDES, 2017).

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do conteúdo abordado no presente trabalho, observa-se que a cidade modificou, há décadas, o planejamento destinado à construção de políticas públicas. Nota-se que as medidas neoliberais adotadas pelos gestores públicos estão impactando diretamente na forma como os problemas sociais e econômicos são enfrentados.

Isso é perceptível quando se enxerga as mudanças provocadas pelo capital em determinadas áreas. A forças empreendidas pelos investidores, em parceria ou com a simples anuência do poder público, indica uma verdadeira comercialização do espaço público, que busca constantemente oferecer um novo entretenimento para os turistas. Em não raras oportunidades, enxerga-se um processo de reprodução de experiências bem-sucedidas em outros lugares. A título de exemplo, cita-se a inauguração no Brasil de rodas-gigantes em diversas cidades (São Paulo, Foz do Iguaçu, Campos do Jordão, Rio de Janeiro, entre outras).

Essa situação se mostra propícia para o Airbnb continuar a escalada no sentido de fomentar e apressar a questão da turistificação, seja exercendo pressão sobre os preços dos aluguéis, transformando bairros, expulsando pessoas de moradias ou reduzindo a oferta de imóveis de locação.

Não obstante a antedita plataforma tenha como *marketing* publicitário a vivência de experiências únicas e o relacionamento social, verificou-se que a modalidade profissional está influenciando o mercado imobiliário, mormente quanto à ocupação do espaço. Ao promover a



renovação urbana, a cidade neoliberal acabou incentivando o turismo e, por via transversa, permitiu que o Airbnb atuasse no território exercendo o poder do capital sobre aqueles que são desprovidos de recursos materiais, cujas consequências já forma registradas anteriormente.

A questão da turistificação surgiu quando as autoridades governamentais se tornaram dependentes dos investidores, que, de certo modo, começaram a dominar certas áreas sem levar em consideração os aspectos sociais, concentrando-se exclusivamente na lucratividade financeira. O Airbnb representa apenas mais uma ferramenta que fortalece o padrão neoliberal presente nas cidades.

## 5. REFERÊNCIAS

AIRBNB. *News*. 2022. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/numero-de-novos-anfitrioes-cresce-50-no-2o-trimestre-de-2022-no-brasil/>>. Acesso em: 06 dez. 2022.

AIRBNB. *News*. 2021. Disponível em:< <https://news.airbnb.com/br/locacao-via-airbnb-possibilita-renda-de-us-600-milhoes-a-mulheres-do-mundo/>>. Acesso em: 06 dez. 2022.

AIRBNB. *Sobre nós*. 2021. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 16 dez. 2022.

ARREORTÚA, Luis Alberto Salinas. Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La Colonia Condesa em Ciudad de México: havia um proceso de gentrificación. *Cuaderno de Investigación Urbanística*. Año VII, n. 93, mar.-abr. 2014, p. 02-74.

CAUTI, Carlo. *Airbnb (AIRB34) tem maior lucro da história no segundo trimestre de 2022*. ago. 2022. Disponível em: <<https://exame.com/invest/mercados/airbnb-airb34-lucro-historia-2022/>>. Acesso em: 10 dez. 2022.

CÓCOLA-GANT, A. *Tourism and commercial gentrification*. 2015. Disponível em: <<https://exame.com/invest/mercados/airbnb-airb34-lucro-historia-2022/>> Acesso em: 10 dez. 2022.

GARCÍA, Javier Gil; MORAES, Francisco José Fernández-Trujillo. Mecanismos y dinámicas del trabajo en las plataformas digitales: los casos de Airbnb y de las plataformas de reparto. *Revista de Metodología de Ciencias Sociales*. n. 52, sep.-dic./2021, p. 175-198.



GARCÍA, Javier Gil. Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb: El caso de Valencia. *Cuadernos Geográficos*. 60(1). 2020 p. 95–117.

HARTMANS, A. *Airbnb now has more listings worldwide than the top five hotel brands combined*. 10 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.businessinsider.com/airbnb-total-worldwide-listings-2017-8>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

MARQUINA, Daniel Tomás. El derecho a la ciudad. Transformaciones y resistencias en la ciudad neoliberal. *III Congreso Internacional de Investigación en Artes Visuales*. Editorial Universitat Politècnica de València. 2017, p. 898-906. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10251/107094>>. Acesso em: 07 dez. 2022.

MOLINA, Neus. *Turistificació cultural: les ciutats aparador*. 2017. Disponível em: <<https://www.publico.es/public/turisme-massiu-turistificacio-turistificacio-cultural-les-ciutats-aparador.html>>. Acesso em: 07 dez. 2022.

MENDES, Luís. Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrópole*. V. 19, n. 39, mai.-ago. 2017, p. 479-512.

MIRÓ, Sónia Vives. La construcción de la oligarquía inmobiliario-financiera en la ciudad neoliberal. el caso de Palma (Mallorca). *Urbanismo expansivo de la utopía a la realidad*. XXII Congreso de Geógrafos Españoles. Universidad de Alicante, 2011, p. 803-814.

NERI, Raul Anthony Olmedo. La gentrificación turística de Airbnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona&sociedad*. Vol. XXXIV, n. 1 ene.- jun. 2020, p. 45-70.

REQUENA, Pilar Monreal. Estigmatización de un asentamiento informal y especulación urbana. *Revista para el diálogo intercultural*. vol. 16, n. 2, 2014.

SANCHEZ, Fernanda. *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*. 2. ed. Chapeco/SC: Argos, 2010.

VAINER, CARLOS B. *Pátria, Empresa e Mercadoria*. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. Disponível em:



<[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3870371/mod\\_resource/content/1/Vainer%20%20idade%20mercadoria.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3870371/mod_resource/content/1/Vainer%20%20idade%20mercadoria.pdf)>. Acesso em: 19 dez. 2022

### **Sobre os autores:**

**Fabricio Germano Alves** | E-mail: [fabriciodireito@gmail.com](mailto:fabriciodireito@gmail.com)

Advogado. Especialista em Direito do Consumidor e Relações de Consumo (UNP), Direito Eletrônico (Estácio), Metodologia da Pesquisa Científica (FACSU), Direito Autoral e Propriedade Intelectual (Uniamérica), Direito Educacional (Uniamérica), Publicidade e Propaganda: mídias, linguagens e comportamento do consumidor (Intervale), Marketing Digital (Intervale), Docência no Ensino Superior (FMU) e Metodologias em Educação a Distância (Intervale). Mestre em Direito (UFRN). Mestre e Doutor em Sociedad Democrática, Estado y Derecho pela Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU) na Espanha. Líder do Grupo de Pesquisa Direito das Relações de Consumo. Coordenador do Laboratório de Estudos e Pesquisas em Direito das Relações de Consumo (LABRELCON). Professor da Graduação e Pós-Graduação da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Vice-Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito, do Centro de Ciências Sociais Aplicadas (CCSA). Avaliador do INEP/MEC.

**Kleber Soares de Oliveira Santos** | E-mail: [klebersosanto@gmail.com](mailto:klebersosanto@gmail.com)

Doutorando em Estudos Urbanos e Regionais (UFRN). Mestre em Direito (UFRN). Especialista em Direito Constitucional e Direito Administrativo (INTERVALE). Graduado em Direito (UnP). Assessor Jurídico-Administrativo (TJRN). Membro do grupo de pesquisa Estúdio Conceito - arquitetura, urbanismo, planejamento urbano e estudos urbanos (PPEUR/UFRN). Tem experiência na área de Direito do Consumidor e Direito Administrativo, com ênfase na lei de licitações e contratos administrativos. Atualmente, desenvolve pesquisas sobre dinâmicas urbanas e regionais.

**Yanko Marcius de Alencar Xavier** | E-mail: [yanko.xavier@gmail.com](mailto:yanko.xavier@gmail.com)

Graduado em Direito pela Universidade Federal da Paraíba - UFPB (1988), Mestre (1992) e Doutor (1996) em Direito pela Universität Osnabrück/Alemanha. Pós-doutor pelo Instituto de Direito Internacional Privado e Direito Comparado da Universität Osnabrück/Alemanha. Professor Titular Livre da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, Líder do Grupo de Pesquisa em Direito e Regulação dos Recursos Naturais e da Energia e Vice-Líder do Grupo de Pesquisa em Direito e Desenvolvimento. Desenvolve pesquisa em Direito do Consumidor, Direito dos Recursos Naturais e em Direito da Energia. É membro permanente do European Law Institute-ELI, Universidade de Viena, Austria. Membro do "Academic Advisory Group of the International Bar Association Section on Energy, Environment, Resources and Infra-structure Law (SEERIL)". Bolsista de Produtividade em Pesquisa/CNPq no período de 01/03/2013 a 01/02/2019.

