



## AIRBNB COMO URBANISMO DE PLATAFORMA: ASPECTOS GERAIS E CAMINHOS PARA UMA ABORDAGEM MULTIESCALAR\*

**ALINE CRISTINA FORTUNATO CRUVINEL**

Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo.  
Av. Pedro Calmon, 550, Cidade Universitária, Rio de Janeiro – RJ – CEP: 21941-901.  
<https://orcid.org/0000-0002-4684-5389>  
E-mail: [aline.cruvinel@fau.ufrj.br](mailto:aline.cruvinel@fau.ufrj.br)

Recebido: 05/08/2023

Aprovado: 27/11/2023

### RESUMO

Este artigo apresenta aspectos que se sobressaem em estudos científicos sobre o Airbnb enquanto expressão do “urbanismo de plataforma” e indica processos que podem ser observados nas dinâmicas socioespaciais e econômicas estimuladas pelo aluguel de temporada mundo afora, visando formular caminhos para uma investigação multiescalar. Para isso, o artigo foi dividido em três partes. Na primeira, analisamos estudos sobre o Airbnb que englobam o conceito de urbanismo de plataforma, indicando os principais aspectos por eles apontados. Na segunda, são apresentados acontecimentos vinculados às atividades do Airbnb em cinco países (Estados Unidos, México, Canadá, Japão e China), apreendidos a partir de notícias de jornais. E na terceira, são elencados quatro processos relacionados a esses acontecimentos: a complexificação do sistema imobiliário; novos fluxos definidos pelo nomadismo digital; novos arranjos no setor privado; e a expansão das companhias de aluguel de temporada segundo lógicas políticas e econômicas preexistentes.

Palavras-chaves: Urbanismo de plataforma. Plataforma digital. Cidades inteligentes. Aluguel de temporada. Espaço urbano.

### ABSTRACT

This article presents aspects highlighted in scientific studies on Airbnb as an expression of “platform urbanism” and indicates processes that can be observed in socio-spatial and economic dynamics stimulated by short-term rentals worldwide, aiming to formulate paths for a multi-scalar investigation. To achieve this, the article is divided into three parts. In the first part, we analyze studies on Airbnb encompassing the concept of platform urbanism and indicating the main aspects they point out. In the second part, events related to Airbnb activities in five countries (United States, Mexico, Canada, Japan, and China) are presented, gathered from newspaper news. And in the third part, four processes related to these events are listed: the complexification of the real estate system; new flows defined by digital nomadism; new arrangements in the private sector; and the expansion of vacation rental companies according to pre-existing political and economic logics.

Keywords: Platform urbanism. Digital platform. Smart cities. Short-term rental. Urban space.



## INTRODUÇÃO

Inicialmente nomeado como *AirBed & Breakfast*, o Airbnb surgiu em 2007 da parceria entre três amigos de São Francisco, uma das cidades que integram a região do Vale do Silício, nos Estados Unidos, na ocasião de um evento que havia esgotado a capacidade hoteleira local. Fundado oficialmente em 2008 e vindo do mesmo berço de *startups* que despontaram como *empresas unicórnio* – isto é, empresas com capital fechado avaliadas por mais de US\$1 bilhão, como o Instagram, o Ifood e a Uber –, o Airbnb tem estimulado o debate sobre a *economia compartilhada* praticada pelo capitalismo neoliberal e sobre os impactos das plataformas digitais no espaço urbano.

Popularizado com o *slogan* “Travel like a Human” – “Viaje como um humano” –, o Airbnb desde seus primeiros anos se embasou na *conexão entre pessoas*, estimulando a *experiência local* de seus usuários em suas viagens, como indicado em 2009 por Joe Gebbia, um de seus fundadores (TRAVEL LIKE A..., 2009, tradução nossa). Sob esse *slogan*, se consolidou como uma plataforma de economia compartilhada e, como veremos, é interpretado como uma das expressões do chamado *urbanismo de plataforma*, ancorando-se nas noções de colaboração e democracia digital. Tal ideário se sobressaiu em um cenário de transição geracional e tecnológica entre o analógico e o digital e teve forte adesão da geração dos *millennials*, isto é, nascidos entre 1981 e 1995 e que vivenciaram a ascensão da internet.

Humanizando a impessoalidade do digital e atendendo a uma necessidade cada vez maior do indivíduo do século XXI, a de conexão, o Airbnb se estabeleceu como uma rede altamente pessoal, na qual é possível escolher uma acomodação não apenas por suas características físicas, mas também pelos estímulos que ela pode gerar, a partir de preferências variadas, como a personalidade do anfitrião e o perfil da vizinhança. O ideário que embasa o Airbnb ajudou a alinhá-lo às práticas neoliberais da atualidade e garantir seu sucesso, assim como o período de recessão que os Estados Unidos enfrentaram, que culminou no colapso imobiliário de

2008 (GALLAGHER, 2018, p. 9-10). Durante esse período, o compartilhamento de imóveis serviu como uma alternativa que dava continuidade à ideia da casa como investimento, através da qual seu proprietário poderia gerar renda extra e acessar serviços de assistência social (VAN DOORN, 2020, p. 1819).

Atualmente, segundo dados de dezembro de 2022, o Airbnb possui 6,6 milhões de anúncios ativos, estes localizados em 100 mil cidades e municípios, por sua vez distribuídos em mais de 220 países e regiões (ABOUT US..., 2023). A plataforma defende a integração de seus usuários, estimulando noções de pertencimento e comunidade, por meio de um Centro Comunitário virtual que facilita a criação de clubes independentes de compartilhamento de residências, os *Home Sharing Clubs*.

Apesar de não ter se originado de uma ideia considerada inovadora (já existiam propostas similares, como a da *Vrbo*, por exemplo) e de ter sido desacreditado por muitos (GALLAGHER, 2018, p. 5), o Airbnb teve um crescimento expressivo em seus primeiros anos, e também se fortaleceu após uma crise nos primeiros meses da pandemia da covid-19. Logo em seguida, a plataforma abriu seu capital para oferta pública de ações (IPO, do inglês: *initial public offering*), sendo avaliada em US\$47 bilhões (GRIFFITH, 2020). Assim, apesar da perda de receita devido às restrições da pandemia, a companhia afirmou-se como símbolo de resiliência e inseriu seu capital em um sistema financeiro digital e altamente abstrato.

Diante desse contexto, este artigo parte dos seguintes questionamentos: quais aspectos se sobressaem em estudos científicos sobre o *Airbnb* enquanto expressão do urbanismo de plataforma e quais processos podem ser observados nas dinâmicas estimuladas pelo aluguel de temporada mundo afora?

Para isso, apresenta-se uma análise qualitativa de um conjunto de estudos recentes que debatem o aluguel de temporada via *Airbnb*, com enfoque em pesquisas

que abordam de algum modo o conceito de *urbanismo de plataforma*. De modo geral, esse conceito tem sido desenvolvido por pesquisadores de diferentes áreas, que têm investigado os impactos das plataformas digitais no espaço urbano.

Entende-se o urbanismo de plataforma tal como colocado por Barns (2019), enquanto um desdobramento do *capitalismo de plataforma* na produção do espaço urbano no contexto do neoliberalismo. O capitalismo de plataforma se manifesta, por sua vez, como a configuração do sistema capitalista no contexto da *sociedade de plataforma* (VAN DIJCK; POELL; DE WAAL, 2018), isto é, uma sociedade em que as plataformas digitais integram e impactam as estruturas sociais.

Como indicado por Barns (2019, p. 3-4), há uma necessidade de epistemologias diversas para debater o urbanismo de plataforma, levando-se em consideração a capacidade das plataformas de estender e escalar as interações sociais, ampliando a capacidade de participação social, mas também intensificando a acumulação do capital. Esse processo de investigação abarca desde pesquisas teóricas até estudos de caso sobre diferentes plataformas existentes, como Uber, Deliveroo, Ifood, Amazon e Airbnb.

Além disso, analisa-se como o Airbnb têm estimulado dinâmicas socioespaciais e econômicas em diferentes países, definindo e consolidando disputas em diferentes escalas. Estas dinâmicas são apreendidas por meio de acontecimentos locais de cada país escolhido para análise, identificados em notícias de jornais, auxiliando na formulação de caminhos de investigação sobre o tema a partir de uma abordagem multiescalar.

## Metodologia

Este artigo está dividido em duas partes iniciais, construídas a partir de uma abordagem qualitativa baseada na metodologia do materialismo histórico-dialético e que se desdobram em uma terceira parte, que apresenta caminhos para uma abordagem multiescalar do tema. De modo geral, são considerados aspectos rela-

cionais entre o micro e o macro, entre as escalas *local* e *global*, e entre o *urbano* e o *econômico*. Os procedimentos adotados para a coleta do conjunto de artigos científicos e notícias estão detalhados a seguir.

– **Primeira parte:** síntese e análise de abordagens sobre o Airbnb, com base em estudos que abarcam o conceito de urbanismo de plataforma.

Apresenta um conjunto de estudos sobre o Airbnb e sua relação com a produção e gestão do espaço urbano contemporâneo, a partir de busca realizada em maio de 2023, com a aplicação dos termos em títulos, resumos e palavras-chave em duas bases de periódicos. A escolha dos termos se deu através de testes realizados na Scopus e na Web of Science (WoS), com diferentes expressões, como “*urban space*”, “*urbanism*”, “*platform urbanism*” e “*real estate market*”.

Por fim, optou-se pela busca “*Airbnb*” AND “*urbanism platform*”, priorizando-se estudos que de algum modo englobam o conceito de “urbanismo de plataforma”. Então, empilhamos os resultados obtidos nas duas bases (18 ocorrências na Scopus e 16 na WoS) com o auxílio do RStudio, resultando em um conjunto de 16 artigos, excluídas as duplicidades, um documento em formato de livro e dois artigos sem acesso aberto.

– **Segunda parte:** síntese de notícias relativas às atividades do Airbnb nos seguintes países: Estados Unidos, México, Canadá, Japão e China.

Apresenta acontecimentos narrados por diferentes jornais a respeito das atividades do Airbnb. Os três primeiros países foram escolhidos com base em dinâmicas preliminarmente notadas no contexto da América do Norte, como aquelas indicadas por Navarrete Escobedo (2020) sobre processos de gentrificação transnacional observados no México e relacionados com a prática do aluguel de temporada. O fato de o Airbnb ter sido criado nos Estados Unidos também foi um dos critérios que fundamentaram a escolha. Já os exemplos do Japão e da China foram consultados para ampliar a análise para o contexto oriental, o que

permitiu notar particularidades nas estratégias econômicas locais e no desenvolvimento tecnológico e empresarial vinculado à prática de aluguel de temporada.

As notícias foram consultadas entre maio e julho de 2023 por meio da busca integrada do nome do país e do termo “Airbnb” no Google Notícias. Optou-se por apresentar uma variedade de jornais reconhecidos internacionalmente, como *The New York Times*, *BBC*, *Japan Today*, como um meio de contornar narrativas enviesadas e informações não confiáveis. Por fim, é importante destacar que esta segunda parte traz uma abordagem narrativa e, assim, não sintetiza todas as experiências de cada país ou continente, mas serve sobretudo como um modo de perceber como diferentes localidades do mundo estão lidando, cada uma à sua maneira, com o aluguel de temporada via plataformas digitais e com seus impactos.

– **Terceira parte:** destaca processos levantados na etapa anterior, apresentando caminhos para uma abordagem multiescalar.

São destacados processos da segunda parte do artigo, apresentando caminhos para uma abordagem multiescalar a respeito do Airbnb enquanto expressão do urbanismo de plataforma, em uma sociedade cada vez mais integrada em rede.

### **Perspectivas sobre o airbnb baseadas em sua relação com o urbanismo de plataforma**

As plataformas digitais despontaram a partir do desenvolvimento da internet e de seu uso em massa, de modo que algumas das principais empresas de tecnologia da atualidade, assim como as plataformas que mais se destacam, não possuem mais do que três décadas de existência – a Google, por exemplo, foi fundada em 1998; o Facebook, em 2004; a Uber, em 2009; o Instagram, em 2010. Mesmo em tão pouco tempo, as mudanças trazidas por elas impactaram intensamente o estilo de vida da população mundial e movimentam quantias de dinheiro exorbitantes.

No cenário científico, cresce o interesse pela investigação de tais fenômenos, surgindo inclusive novos campos de estudo, como o das Humanidades Digitais. No que se refere ao Airbnb, os estudos são também incipientes – como a própria plataforma, em pleno desenvolvimento. Souza e Leonelli (2021) indicam tendências na investigação do Airbnb em estudos urbanos no contexto mundial, definindo grupos temáticos e sinalizando uma agenda para a pesquisa do tema no contexto brasileiro. De acordo com tais autores, existem três grupos temáticos sobre o estudo do Airbnb mundo afora: Grupo 1 – Pesquisas sobre sociabilidade, hospitalidade e confiança no Airbnb; Grupo 2 – Pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades; e Grupo 3 – Pesquisas sobre tipos de regulação do Airbnb (SOUZA; LEONELLI, 2021, p. 4-8).

Diante desse cenário, aqui é apresentada uma análise de 16 artigos que versam sobre a relação entre Airbnb e espaço urbano, com base na metodologia descrita anteriormente. Essa análise abrange aspectos que atravessam as pesquisas dentro do recorte proposto, apresentando-se como um caminho para compreender o Airbnb dentro do que tem sido interpretado como urbanismo de plataforma.

No conjunto de estudos analisados, o texto mais antigo foi escrito por Aalbers, em 2018. Nele, o autor analisa os estágios da gentrificação e relaciona o atual estágio às atividades das plataformas digitais, abordando o que chama de quinta onda da gentrificação, ou de “[...] a materialização urbana do capitalismo financeirizado [...]” (AALBERS, 2018, p. 2, tradução nossa), na qual o investimento global, através do setor financeiro, complementa cada vez mais a ação do Estado. O autor, entendendo o Airbnb como expressão desse processo e não como um fenômeno isolado, colabora para uma leitura totalizante das funções das plataformas no contexto do desenvolvimento urbano e capitalista.

Borghys *et al.* (2020, p. 4) são mais otimistas em relação a esse processo e abordam o modelo de cooperação “hélice quádrupla”, pautado na integração de quatro agentes (universidade, indústria, governo, sociedade

civil), e as práticas de implementação de *smart cities*, buscando ajustes para essa colaboração. Enquanto isso, Van Doorn (2020, p. 1809) entende a integração com a sociedade civil como uma estratégia do Airbnb para fortalecer sua capacidade de intervenção na legislação urbana, característica do empreendedorismo regulatório.

Assim, tais autores interpretam de modo distinto a democratização da inovação via *smart cities* (BORGHYS *et al.*, 2020) e a democratização do capitalismo defendida pelo Airbnb (VAN DOORN, 2020): enquanto os primeiros apostam na colaboração para se alcançar a democratização, este último a interpreta como falaciosa. Prien e Graz (2021), nesse mesmo sentido, abordam as injustiças na distribuição de infraestruturas urbanas digitalizadas, como a de aluguel de temporada, a partir do conceito de direito à cidade. Tais perspectivas, cada uma a seu modo e todas no contexto do campo da Geografia Humana, enfrentam o impasse entre a possibilidade de maior participação social e a intensificação de desigualdades socioespaciais.

Percebe-se também a centralidade que o conceito de turistificação apresenta em algumas pesquisas. Em Reykjavik, na Islândia, Söderström e Mermet (2020, p. 6) evidenciam as dificuldades do governo para a regulamentação e fiscalização do aluguel de temporada, devido à falta de controle e acesso aos dados das plataformas. Colomb e Souza (2023) também abordam as dificuldades de controle do aluguel de temporada, relacionando a digitalização da infraestrutura urbana com antigas e novas formas de informalidade habitacional no contexto europeu. Wilson, Garay-Tamajon e Morales-Perez (2021), por sua vez, indicam narrativas e contranarrativas em torno do Airbnb, especialmente durante a implementação de políticas de regulamentação de alojamentos turísticos em Barcelona e Madri, demonstrando o dissenso sobre o tema.

Cerreta *et al.* (2021) analisam a turistificação de Nápoles e formulam uma proposta de intervenção. Baseando-se na economia circular, visam a promoção de uma comunidade de anfitriões com parceria estatal, a

implementação de um cartão para estimular a redistribuição de atividades turísticas na cidade e intervenções de acupuntura urbana (CERRETA *et al.*, 2021, p. 160-161). Tais autores apostam na atuação local como caminho para superar os impactos do Airbnb, por meio da ação colaborativa entre Estado, setor privado e sociedade. Hof e Smigiel (2020) e Smigiel *et al.* (2020), com artigos relacionados, estudam a cidade de Salzburgo, na Áustria, analisando seu processo de turistificação associado ao Airbnb, de modo a descrever os diferentes perfis de anfitriões e tipos de acomodações, a profissionalização de alguns desses anfitriões e os impactos disso no estoque de habitação de longo prazo.

A questão do trabalho também aparece de modo central em algumas pesquisas. Spangler (2019), a partir do caso de Nova Orleans, nos Estados Unidos, explica como o trabalho emocional, que inclui o trabalho não remunerado de recepção, orientação e acolhimento exercido pela vizinhança, adquire um papel importante para a produção de mais-valor. No mesmo sentido, Bosma (2022) aborda a profissionalização de anfitriões em Berlim, descrevendo alguns tipos: o anfitrião individual que transforma seu imóvel em fonte de renda; o trabalhador terceirizado, que presta serviços a proprietários; e empresas que gerenciam imóveis em larga escala.

Spangler e Bosma trazem um aspecto importante da operacionalização das plataformas, que se refere à precarização do trabalho e das condições de vida da população, diretamente atrelada à dinâmica imobiliária. Demonstram, além disso, como a habitação, ao se confundir com o espaço de acomodação turística, se complexifica enquanto mercadoria, criando novas formas de trabalho e explorando os valores simbólicos da cidade a partir de sua monetização. Isso ajuda a compreender por que o turismo, o patrimônio cultural e a experiência local são aspectos recorrentes nos estudos sobre a plataforma.

Pollio (2021) traz uma análise etnográfica baseada na interface entre infraestrutura urbana e plataformas, com enfoque na Uber e em aeroportos. O estudo evidencia a necessidade de se pensar a relação entre

o *on-line* e o *off-line*, o digital e o *não digital* na escala local, materializada a partir, por exemplo, de caixas de check-in, no caso do Airbnb, ou de estacionamentos e sinalização, no caso da Uber.

Há também trabalhos voltados a questões raciais, étnicas e de gênero. Com artigo de 2019, Piracha *et al.* apresentam casos de racismo em plataformas digitais na Austrália, analisando os reflexos do neoliberalismo nesse processo – como a resistência à regulamentação e o controle da conduta civil através da reputação dos indivíduos (PIRACHA *et al.*, 2019, p. 3-4) –, e indicam a distribuição desigual de recursos urbanos entre grupos raciais e étnicos devido a rearranjos espaciais estimulados pelas plataformas. Goyette (2021), por sua vez, compara o atual compartilhamento de imóveis com as hospedagens realizadas por mulheres na América do Norte, prática historicamente estabelecida como fonte de renda complementar e como resposta à crise da reprodução social na era industrial.

No mesmo sentido, em 2023, Medvedeva (2023, p. 9) descreve narrativas “anticapitalistas” românticas acerca do Airbnb em regiões metropolitanas estadunidenses, envolvendo aspectos raciais e étnicos. Isso é indicado através da figura do “pequeno anfitrião” branco que, apesar de se beneficiar do aluguel de temporada, reprova as atividades do “anfitrião investidor”, que, segundo ele, não se preocupa com a comunidade local e muitas vezes é associado a proprietários asiáticos.

A autora também relata como tais atividades são lidas como práticas de resistência por anfitriões negros, asiáticos e latinos, uma vez que, a partir delas, estes conseguem permanecer em suas casas, mesmo em frente a episódios de desemprego, remoções e aumento dos custos de vida (MEDVEDEVA, 2023, p. 11). Assim, Piracha *et al.* (2019), Goyette (2021) e Medvedeva (2023) sinalizam em seus estudos como aspectos estruturais da sociedade capitalista, tais como as desigualdades racial e de gênero, têm se manifestado no contexto do capitalismo de plataforma e através da economia compartilhada.

Diante dos 16 estudos, são notados, assim, aspectos gerais da relação entre Airbnb e espaço urbano, considerando sua interseção com o estudo do urbanismo de plataforma. São eles: a atualização do processo de gentrificação urbana, bem como o aumento de desigualdades sociais, raciais e espaciais; as tendências de turistificação de cidades e bairros a partir das atividades do aluguel de temporada; as dificuldades de controle e regulamentação do aluguel de temporada; e o surgimento de novas lógicas de trabalho viabilizadas pela plataforma.

### **Dinâmicas socioespaciais e econômicas estimuladas pelo Airbnb em diferentes países**

Diante do que tem sido desenvolvido teoricamente sobre o Airbnb, trazemos acontecimentos narrados por jornais e relacionados com disputas socioespaciais e econômicas estimuladas pelo aluguel de temporada em diferentes países. Entende-se tais acontecimentos como ilustrativos de um processo que tem sido enfrentado em escala global e que, ao mesmo tempo, apresenta particularidades locais que colaboram para uma análise integrada entre o micro e o macro em um contexto urbano, digital e social cada vez mais conectado em rede, tal como indicado por Van Dijck, Poell e De Waal (2018).

No contexto estadunidense, é possível encontrar uma gama de tentativas de regulamentação que suscitaram debates locais que, por sua vez, envolveram diferentes atores sociais. Um exemplo disso ocorreu nas proximidades do ponto de partida do Airbnb e se refere à Proposta F, votada em 2015 em São Francisco e que visava restringir o aluguel de curta duração para 75 dias ao ano na cidade. Mesclando interesses diversos, a proposta, que não chegou a ser aprovada, evidenciou a valorização imobiliária em curso em São Francisco, que, além de ser a cidade de origem do Airbnb, atende parte da demanda habitacional estimulada pelas atividades de alta tecnologia do Vale do Silício.

Como relatado em notícias publicadas na época, a Proposta F teve o apoio de moradores de Mission, um dos bairros mais antigos de São Francisco e historicamente formado por imigrantes da América Central (POGASH, 2015). Já naquele momento, o aumento do preço dos aluguéis, impulsionado pelo aluguel de temporada, era acompanhado de novos empreendimentos imobiliários e de casos de despejo, o que estimulou o surgimento de movimentos locais como o *Our Mission No Eviction* (POGASH, 2015). No ano seguinte à votação da proposta, uma regulamentação de aluguéis de temporada seria aprovada em São Francisco, estimulando políticas similares em outras cidades estadunidenses.

Mais recentemente, e ainda no contexto estadunidense, esse tipo de regulamentação tem sido debatido em Nova York, sobretudo após o Airbnb processar a cidade por restrições nos aluguéis de temporada. Esse conflito se iniciou em 2022, quando a prefeitura implementou a Lei de Registro de Aluguel de Curta Duração, que regulamenta atividades de locação via plataformas e que exige o registro de imóveis por seus proprietários, ficando a cargo de cada plataforma verificar se o imóvel anunciado está registrado e sendo aplicadas multas em caso de irregularidade.

O debate sobre a lei tem colocado em xeque a posição da prefeitura, que, conforme alega, visa preservar o estoque de imóveis para moradores da cidade e garantir a hospitalidade, a segurança e a convivência (ZAVERRI, 2023). A lei é interpretada por parte da população como um obstáculo ao turismo e como resultado do *lobby* do setor hoteleiro. Este, por sua vez, defende que a competição com o Airbnb se dá de modo desigual, uma vez que os hotéis pagam mais impostos e devem cumprir exigências legais para funcionar. O Airbnb entende que sua atuação é importante para o turismo e que viabiliza uma fonte de renda extra à comunidade (ZAVERRI, 2023).

No que se refere ao exemplo mexicano, é possível identificar os impactos do nomadismo digital associado ao aluguel de temporada na Cidade do México. Como sinaliza uma reportagem do *The New York Ti-*

*mes*, durante a pandemia as atividades do Airbnb foram aquecidas pela presença dos nômades digitais, em sua maioria estadunidenses e europeus (SHORTELL, 2022). Estes, em geral, se beneficiam das disparidades econômicas entre países, que podem ser notadas, por exemplo, na diferença do poder de compra dos salários de moradores de países centrais quando deslocados para a realidade de países periféricos. O trabalho remoto, mesmo após a pandemia, mantém o fluxo de estrangeiros elevado na cidade, resultando em despejos e no deslocamento de famílias mexicanas para áreas suburbanas devido ao aumento dos aluguéis.

Um desdobramento disso tem sido a remoção de famílias residentes de áreas centrais, e o aumento dos aluguéis para quatro vezes o valor do aluguel mensal pago anteriormente. A prefeitura, além disso, fez uma campanha com o Airbnb para promover atividades guiadas, com apoio da Unesco e da ONU, incluindo informações sobre como se mudar para o México, a promoção da cidade como “capital do turismo criativo”, assim como atividades que incentivam a turistificação dos subúrbios – uma proposta da prefeitura para combater a gentrificação das áreas centrais (SHORTELL, 2022).

No Canadá, por sua vez, se percebem práticas que sintetizam algumas das principais motivações para a regulamentação do aluguel de temporada. De modo geral, nota-se a atividade exercida em larga escala pelos chamados hotéis fantasmas (do inglês, *ghost hotels*), isto é, imóveis gerenciados por empresas e que por vezes são anunciados por perfis falsos (CHEVALIER, 2019). Além disso, a presença de *multigestores* (anfitriones com vários imóveis anunciados) evidencia o processo nebuloso de identificação de proprietários e da totalidade de suas propriedades, facilitando a ação de corporações que distribuem anúncios entre “laranjas”. Essa não é uma exclusividade do contexto canadense: estudos como o de Colomb e Souza (2023) indicam essa prática nas cidades europeias. Uma breve consulta aos dados do projeto InsideAirbnb também demonstra a presença de multigestores em metrópoles do mundo todo.

No Japão, por sua vez, notam-se interesses diversos que envolvem o aluguel de temporada e sua regulamentação. Em 2018, o Airbnb chegou a remover aproximadamente 48 mil anúncios de acomodações disponíveis em todo o país para aluguel de temporada, as *minpakus*, seguindo a Lei Minpaku, de 2017, que determina que os imóveis em questão devem ser registrados nas prefeituras por seus proprietários e que restringe o aluguel de temporada para 180 dias ao ano.

Também em 2018, as empresas *Real State Japan*, *Airbnb Japan Inc.* e *Matsuri Technologies Inc.* firmaram uma parceria com o objetivo de expandir o compartilhamento de imóveis no mercado imobiliário japonês (REAL ESTATE JAPAN..., 2018). A parceria promove um serviço híbrido que facilita a entrada de proprietários e administradores de imóveis no mercado de aluguéis de temporada. Acompanhando a expansão deste, redes de lojas de conveniência e de produtos tecnológicos, como FamilyMart, Eleven e Lawson, oferecem serviços de suporte à hospedagem, como a guarda e a entrega de chaves, a verificação da identidade dos visitantes, serviços de troca de fechaduras e *call center* bilíngue, com atendimento 24 horas (HOW IS AIRBNB..., 2019). O Banco Mizuho, terceira maior empresa de serviços financeiros do Japão, também criou um programa de empréstimos para proprietários e gestores de *minpakus*.

Na China, o Airbnb não conquistou o sucesso que almejava, mas o compartilhamento de imóveis não deixa de ser um nicho intensamente explorado no país. O exemplo chinês ilustra a estreita relação entre as companhias de aluguel de temporada e lógicas econômicas e tecnológicas em nível global, notadamente entre a China e os Estados Unidos. No país, há uma empresa nacional de aluguel de temporada: a Tujia, criada em 2011 e que lidera o setor de serviços on-line de compartilhamento de imóveis na China.

Assim, em 2022, o Airbnb encerrou suas operações na China, seis anos após chegar ao país, em 2016. A plataforma alegou que as restrições determinadas pelo governo chinês para o controle da pandemia da covid-19 dificultaram as operações no país, que repre-

sentariam 1% das receitas globais da empresa (JUN; MINGYANG, 2022). Além das atividades de sua concorrente, a falta de adaptação à cultura local aparece entre as explicações para o fracasso do Airbnb na China, mesmo após a alteração do seu nome, em 2017, para *Aibiying* – “receber com amor” em mandarim (AIRBNB TO QUIT..., 2022). Dessa forma, esse mercado tem sido explorado pela Tujia, acompanhada de outras empresas que passaram a investir no setor (MAHAJAN, 2017).

Segundo Yang, cofundadora da Tujia, a companhia surgiu da oportunidade de estimular o uso de imóveis desocupados na China, país que em 2017 apresentava cerca de 50 milhões de residências vazias. Seu diferencial está em serviços adaptados aos clientes chineses e no cuidado com o qual gerencia as propriedades, apesar de somente 10 mil imóveis serem gerenciados diretamente pela empresa, de um total de 300 mil listados. Yang também relata as parcerias realizadas pela Tujia com empresas como a Ctrip, a HomeAway e empresas de compartilhamento de bicicletas, além de acordos firmados com mais de 160 cidades chinesas (MAHAJAN, 2017). A empresa tem apostado na sua expansão global, sobretudo em territórios autônomos chineses e em países do sudeste asiático, como Taiwan, Hong Kong, Tailândia, Indonésia, Coreia e Japão.

### **Pensando o Airbnb de modo multiescalar e em uma sociedade integrada em rede**

Apesar de ser um fenômeno recente, o aluguel de temporada via Airbnb é objeto de estudos variados (SOUZA; LEONELLI, 2021). Os 16 estudos aqui trazidos sinalizam isso e reúnem um conjunto de fatores a serem considerados quando se aborda a relação entre Airbnb e espaço urbano, com base no urbanismo de plataforma.

Tendo isso em mente, os acontecimentos anteriormente elencados nos ajudam a colocar em prática uma abordagem multiescalar, de modo a articular o micro e o macro, como é característico do materialismo histórico-dialético e como também é demandado por estudos sobre a sociedade de plataforma (VAN DIJCK; POELL; DE WAAL, 2018). Usando essa abordagem,

são trazidos quatro processos que se desdobram das atividades do aluguel de temporada e que apresentam caminhos para o debate sobre o tema:

*a) a complexificação do sistema imobiliário por meio das atividades de hotéis fantasmas e de multigestores*

As atividades de hotéis fantasmas e de multigestores alertam para o desenvolvimento de um sistema imobiliário cada vez mais complexo e abstrato. Esse sistema possibilita a concentração de capital imobiliário nas mãos de poucos, sem que esta concentração seja visível aos olhos, uma vez que está fisicamente distribuída entre imóveis predominantemente destinados à classe média, por sua vez geridos a partir de uma plataforma digital. Os exemplos de regulamentação nos Estados Unidos demonstram que esse processo não se dá de modo homogêneo e pacífico: ao contrário, envolve interesses de diferentes atores sociais.

*b) novos fluxos de pessoas e capital a partir da prática de nomadismo digital*

A prática do nomadismo digital, aqui ilustrado através da relação entre o México e nômades digitais oriundos dos Estados Unidos e da Europa, também indica a formação de novos fluxos de pessoas e capital em escala global, que ainda carecem de maiores estudos.

*c) novos arranjos no setor privado*

O exemplo do Japão e da China indicam a configuração de novos arranjos entre plataformas de aluguel de temporada, empresas turísticas e empresas que oferecem serviços adicionais diversos, que passam a ser incorporados de modo criativo às atividades de aluguel (novas experiências turísticas, atendimento ao cliente, suporte técnico, etc.). A criação de programas de empréstimos voltados às atividades de aluguel de temporada também é um novo arranjo a ser melhor investigado.

*d) a expansão das companhias de aluguel de temporada segundo lógicas políticas e econômicas preexistentes*

Por fim, as relações observadas entre os países da América do Norte e também entre países asiáticos

indicam como o processo de expansão de aluguel de temporada pode acompanhar lógicas políticas e econômicas historicamente definidas, que envolvem, por exemplo, desigualdades entre países centrais e periféricos, assim como disputas entre potências comerciais e tecnológicas em escala global.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo apresentou uma análise acerca da relação entre a plataforma Airbnb e a produção do espaço urbano, tendo como recorte estudos relacionados com o urbanismo de plataforma. A análise em questão fundamentou-se, por sua vez, na compreensão do urbanismo de plataforma como um desdobramento socioespacial do sistema capitalista no contexto da sociedade de plataforma e do neoliberalismo. Como resultado, foram identificados, a partir de estudos existentes, aspectos gerais dessa relação: processos associados à gentrificação e ao aumento de desigualdades sociais, raciais e espaciais; turistificação de cidades e bairros; dificuldades de controle e regulamentação do aluguel de temporada; e novas lógicas de trabalho.

Este artigo também apresentou dinâmicas estimuladas pelo aluguel de temporada, com base em uma abordagem multiescalar. A partir de acontecimentos locais de cinco países, foram elencados quatro processos: a complexificação do sistema imobiliário por meio das atividades de hotéis fantasmas e de multigestores; novos fluxos de pessoas e capital a partir da prática de nomadismo digital; novos arranjos no setor privado; e a expansão das companhias de aluguel de temporada segundo lógicas políticas e econômicas preexistentes.

Os resultados alcançados, ainda que restritos a apenas uma parcela da produção científica desenvolvida a respeito do Airbnb e à experiência de cinco países, colaboram para o entendimento da relação da plataforma com formulações teóricas presentes em estudos urbanos da atualidade, bem como ampliam os caminhos de investigação multiescalar sobre o tema.

## REFERÊNCIAS

- AALBERS, Manuel B. Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification: From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, [s. l.], v. 110, p. 1-11, nov. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- ABOUTUS. *Airbnb News*, [s. l.], 2023. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 10 fev. 2023.
- AIRBNB TO QUIT China as lockdowns restrict tourism. *BBC*, [s. l.], 24 May 2022. Disponível em: <https://www.bbc.com/news/business-61560385>. Acesso em: 8 jun. 2023.
- BARNS, Sara. Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. *Geography Compass*, Hoboken, v. 13, n. 9, p. 1-13, 2019. DOI: <https://doi.org/10.1111/gec3.12464>
- BORGHYS, Koen; VAN DER GRAAF, Shenja; WALRAVENS, Nils; VAN COMPERNOLLE, Mathias. Multi-Stakeholder Innovation in Smart City Discourse: Quadruple Helix Thinking in the Age of “Platforms”. *Frontiers in Sustainable Cities*, [s. l.], v. 2, p. 1-5, mar. 2020. DOI: <https://doi.org/10.3389/frsc.2020.00005>
- BOSMA, Jelke. R. Platformed professionalization: Labor, assets, and earning a livelihood through Airbnb. *EPA: Economy and Space*, Thousand Oaks, v. 54, n. 4, jun. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1177/0308518X211063492>
- CANO, Rosa Jiménez. Airbnb vence batalha contra São Francisco, cidade onde nasceu. *El País Brasil*, São Francisco, 4 nov. 2015. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2015/11/04/economia/1446619668\\_935778.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2015/11/04/economia/1446619668_935778.html). Acesso em: 6 jun. 2023.
- CERRETA, Maria; DELLA MURA, Fernanda; LIETO, Laura; POLI, Giuliano. Short-Term City Dynamics: Effects and Proposals before the Covid-19 Pandemic. *Aestimum*, Firenze, p. 147-169, mar. 2021. Special Issue. DOI: <https://doi.org/10.13128/aestim-9428>
- CHEVALIER, Jennifer. “These guys are predators”: Condo owner says home turned into Airbnb ‘ghost hotel’. *CBC News*, Ottawa, 6 May. 2019. Disponível em: <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/condo-owner-violated-airbnb-ghost-hotel-1.5122219>. Acesso em: 6 jun. 2023.
- COLOMB, Claire; SOUZA, Tatiana Moreira de. Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*, Thousand Oaks, p. 1-18, mar. 2023. DOI: <https://doi.org/10.1177/09697764231155386>
- GALLAGHER, L. *A história da Airbnb*. São Paulo: Buzz Editora, 2018. 272p.
- GOYETTE, Kiley. ‘Making ends meet’ by renting homes to strangers: Historicizing Airbnb through women’s supplemental income. *City*, Abingdon, v. 25, n. 3-4, p. 332-354, jun. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1080/13604813.2021.1935777>
- GRIFFITH, Erin. Airbnb prices I.P.O. at \$68 a share, for a \$47 billion valuation. *The New York Times*, New York, 11 dez. 2020. Disponível em: <https://www.nytimes.com/2020/12/09/business/airbnb-ipo-price.html>. Acesso em: 28 jul. 2023.
- HOF, A.; SMIGIEL, C. Touristifizierung des Wohnens durch Airbnb in Salzburg Housing - Touristification by short-term rentals (Airbnb) in Salzburg. *Berichte Geographie und Landeskunde*, [s. l.], v. 93, n. 3, p. 200-220, Dec. 2020.
- HOW IS AIRBNB doing in Japan one year after licensing starts? Steady progress but some problems remain. *Real Estate Japan Blog*, [s. l.], 31 Mar. 2019. Disponível em: <https://resources.realestate.co.jp/news/how-is-airbnb-doing-in-japan-one-year-after-licensing-starts-steady-progress-but-some-problems-remain/>. Acesso em: 8 jun. 2023.
- JUN, Xie.; MINGYANG, Tao. Airbnb shuts lodging rental business in China, due to surging costs, COVID-19 impact. *Global Times*, [s. l.], 24 May. 2022. Disponível em: <https://www.globaltimes.cn/page/202205/1266419.shtml>. Acesso em: 8 jun. 2023.
- MAHAJAN, Neelima. How Tujia, ‘China’s Airbnb’, is different from Airbnb. *Forbes India*, [s. l.], 19 Dec. 2017. Disponível em: <https://www.forbesindia.com/article/ckgsb/how-tujia-chinas-airbnb-is-different-from-airbnb/48853/1>. Acesso em: 7 jun. 2023.
- MEDVEDEVA, N. The Romantic Anti-Capitalisms of Short-Term Rental Hosting. *Antipode*, Hoboken, p. 1-19, mar. 2023. DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12938>

- NAVARRETE ESCOBEDO, David. Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies*, v. 57, n. 15, p. 3151-3158, 2020. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- PIRACHA, Awais; SHARPLES, Rachel; FORREST, Jim; DUNN, Kevin. Racism in the sharing economy: Regulatory challenges in a neo-liberal cyber world. *Geoforum*, Amsterdam, v. 98, p. 144-152, Jan. 2019. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.11.007>
- POGASH, Carol. Gentrification Spreads an upheaval in San Francisco's Mission District. *The New York Times*, San Francisco, 25 May. 2015. Disponível em: <https://www.nytimes.com/2015/05/23/us/high-rents-elbow-latinos-from-san-franciscos-mission-district.html>. Acesso em: 7 jun. 2023.
- POLLIO, A. Uber, airports, and labour at the infrastructural interfaces of platform urbanism. *Geoforum*, Amsterdam, v. 118, p. 47-55, jan. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.11.010>
- PRIEN, B.; GRAZ, A. S. Recht auf digitale Stadt – Right to the digital city. *Zeitschrift für Praktische Philosophie*, [s. l.], v. 8, n. 1, p. 337-362, 2021. DOI: <https://doi.org/10.22613/zfpp/8.1.14>
- REAL ESTATE JAPAN forms alliance with Airbnb Japan to promote private home sharing. *Japan Today*, Tokyo, 16 Aug. 2018. Disponível em: <https://japantoday.com/category/business/real-estate-japan-to-form-alliance-with-airbnb-japan>. Acesso em: 8 jun. 2023.
- SHORTELL, David. Los nómadas digitales llegan a Ciudad de México y los precios de la vivienda suben. *The New York Times*, Ciudad de México, 28 Dec. 2022. Disponível em: <https://www.nytimes.com/es/2022/12/28/espanol/mexico-precio-airbnb.html>. Acesso em: 7 jun. 2023.
- SMIGIEL, Christian; HOF, Angela; KAUTZSCHMANN, Karolin; SEIDL, Roman. No sharing! A mixed methods study of short-term rentals and its socio-spatial implications in the city of Salzburg. *Spatial Research and Planning*, Hanover, v. 78, n. 2, p. 153-170, 2020. DOI: <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0054>
- SÖDERSTRÖM, Ola; MERMET, Anne-Cécile. When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík. *Frontiers in Sustainable Cities*, [s. l.], v. 2, p. 1-7, 14 maio 2020. DOI: <https://doi.org/10.3389/frsc.2020.00015>
- SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisella Cunha Viana. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana*, Curitiba, v. 13, p. 1-15, 2021. DOI: <https://doi.org/10.1590/21753369.013.e20200400>
- SPANGLER, Ian. Hidden value in the platform's platform: Airbnb, displacement, and the un-homing spatialities of emotional labour. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 45, n. 3, p. 1-14, 2019. DOI: <https://doi.org/10.1111/tran.12367>
- TRAVEL LIKE A Human With Joe Gebbia, Co-founder of AirBnB! *Allentrepreneur*, [s. l.], 26 Aug. 2009. Disponível em: <https://allentrepreneur.wordpress.com/2009/08/26/travel-like-a-human-with-joe-gebbia-co-founder-of-airbnb/>. Acesso em: 28 jul. 2023.
- VAN DIJCK, J.; POELL, T.; DE WAAL, M. *The Platform Society: Public Values in a Connective World*. Oxford: Oxford University Press, 2018.
- VAN DOORN, Niels. A new institution on the block: On platform urbanism and Airbnb citizenship. *New Media & Society*, Thousand Oaks, v. 22, n. 10, p. 1808-1826, 2020. DOI: <https://doi.org/10.1177/146144481988437>
- WILSON, Julie; GARAY-TAMAJON, Lluís; MORALES-PEREZ, Soledad. Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona. *Journal of Sustainable Tourism*, Abingdon, v. 30, n. 5, p. 1080-1101, Jan. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1866585>
- ZAVERI, Mihir. Airbnb sues New York City over limits on short-term rentals. *The New York Times*, New York, 1 June 2023. Disponível em: <https://www.nytimes.com/2023/06/01/nyregion/airbnb-sues-nyc-rentals.html>. Acesso em: 6 jun. 2023.

\* Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) - Número do processo 88887.815099/2023-00