


Aluguéis temporários como motores de desigualdade: Uma análise sociodemográfica do Airbnb no Rio de Janeiro

Pedro Ferreira . Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos, Lisboa, Portugal.

Agustín Cocola-Gant . Universitat Rovira i Virgili, Departament de Geografia, Vila-seca, Espanha.

Antonio López-Gay . Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics, Barcelona, Espanha.

RESUMO | Embora a maior parte da pesquisa acadêmica sobre aluguéis temporários mediados por plataforma seja focada nas experiências americana e europeia em relação ao Airbnb, a empresa também está amplamente presente em outros contextos, como o latino-americano. Além disso, a literatura existente sobre a análise espacial do Airbnb não dedicou atenção profunda às variáveis sociodemográficas que auxiliam a entender a correlação entre as dimensões urbana e populacional. Abordando essas duas lacunas de pesquisa, este trabalho utiliza indicadores sociais do Censo brasileiro de 2010 a fim de entender a distribuição espacial do Airbnb no Rio de Janeiro. Os resultados sugerem que a distribuição do Airbnb está relacionada à desigualdade social na cidade, considerando que a plataforma se concentra em bairros caracterizados por camadas privilegiadas da população (em relação à raça, habitação, educação e renda), embora os grupos menos privilegiados são os mais propensos a sofrer os impactos.

PALAVRAS-CHAVE | demografia, desigualdade social, tecnologias de informação e comunicação.

ABSTRACT | *Although most of the academic research on platform-mediated short-term rentals is focused on the American and European experiences in relation to Airbnb, the company is also widely present in other contexts, such as Latin America. In addition, the existing literature on Airbnb's spatial analysis has not paid enough attention to sociodemographic variables that help understand the correlation between the urban and population dimensions. Addressing these two research gaps, this work uses social indicators from the 2010 Brazilian census in order to understand the spatial distribution of Airbnb in Rio de Janeiro. The results suggest that Airbnb's distribution is related to social inequality in the city, considering that the platform is concentrated in neighborhoods characterized by privileged segments of the population (in relation to race, housing, education and income), but less privileged groups are the most likely to suffer from impacts.*

KEYWORDS | *demography, social inequality, information and communication technologies.*

Recebido em 1 de outubro de 2024, aprovado em 28 de janeiro de 2025.

E-mails: pedroferreira@edu.ulisboa.pt | agustin.cocola@urv.cat | tlopez@ced.uab.cat

Introdução

O Airbnb constituiu-se como a maior rede global de acomodações sem ter a propriedade dos mais de 7 milhões de imóveis em sua plataforma (Airbnb, 2023). Cidades ao longo do globo, como Barcelona (Sales-Favà, 2019), Lisboa (Cocola-Gant & Gago, 2021) e Nova York (Wachsmuth & Weisler, 2018), vêm lidando com externalidades da massiva proliferação de aluguéis temporários mediados por plataformas digitais. Tais inovações tecnológicas, atuantes na indústria do turismo e no mercado imobiliário ao mesmo tempo, são consideradas disruptivas nos setores da hospitalidade (Guttentag, 2015, 2017) e da habitação (Stabrowski, 2017). Gradualmente, as habitações passaram a ser cada vez mais confundidas com as acomodações, gerando um produto flexível (Cocola-Gant et al., 2021b) que perpassa diferentes setores da economia urbana, mas que impacta o espaço de forma geral.

Enquanto a atuação da plataforma é amplamente difundida pelo globo, os estudos que investigam suas dinâmicas socioespaciais ainda provêm majoritariamente de determinados lugares epistemológicos. As pesquisas sobre a urbanização de plataformas de aluguéis temporários são amplamente pautadas no debate enunciado a partir das experiências de cidades norte-americanas, europeias e australianas. De acordo com Rongvaux e Rodriguez (2023), do total de 272 artigos analisados pelas autoras, apenas 13% das publicações acerca do Airbnb eram referenciadas no contexto da América Latina. É primordial reconhecer a relevância da emergente produção científica latino-americana sobre o Airbnb, como por exemplo os trabalhos de Rongvaux (2022), Castillo e Klaufus (2019) e Loyde (2023). Contudo, o debate ainda precisa avançar com teorizações mais complexas, nas quais o Sul Global é o ponto de partida. Nesse sentido, realizar pesquisas enunciadas a partir do território latino-americano pode alargar o campo de análise para outras dinâmicas próprias da região, como a informalidade, a precariedade habitacional, o desenvolvimento desigual, o racismo, ou a colonialidade.

A literatura global sobre o Airbnb dedicou-se, principalmente, a diversos impactos urbanos, como a redução do estoque habitacional para residência (Yrigoy, 2019), a expulsão de residentes (Cocola-Gant & Gago, 2021), a financeirização dos bens imobiliários (Clancy, 2022), e a gentrificação de áreas (Wachsmuth & Weisler, 2018), etc. Embora a maior parte dos trabalhos seja voltada ao problema da habitação de forma geral, ainda pouco se sabe sobre como os aluguéis temporários mediados por plataformas estão vinculados à composição do tecido sociodemográfico das cidades. São poucos os estudos que relacionam a distribuição espacial do Airbnb à questão populacional (Adamiak & Marjavaara, 2023; López-Gay et al., 2021; López-Gay et al., 2019; Sales-Favà, 2019).

O presente trabalho propõe-se a refletir sobre como a distribuição espacial do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro está associada a características sociodemográficas, com enfoque na profissionalização dos usos da plataforma. A pergunta de partida é: quais eram as características sociodemográficas dos bairros em que o Airbnb penetrou com mais intensidade? Esta pesquisa utilizou dados do censo brasileiro (IBGE, 2010) e do portal Inside Airbnb (2024), analisando as 36 mil acomodações do Airbnb no Rio de Janeiro, número superior ao de outros grandes destinos da Europa e América

Latina, como Buenos Aires (33,4 mil), Roma (29,3 mil), Cidade do México (26,7 mil), Lisboa (22,9 mil), Barcelona (18,3 mil) e Santiago (12,2 mil). O estudo de caso do Rio de Janeiro permite avançar a produção acadêmica sobre a plataforma por ser uma das poucas cidades latino-americanas cujos dados estão disponíveis para análise gratuitamente no portal Inside Airbnb e que ainda não foram explorados em profundidade por técnicas de pesquisa quantitativa em Geografia.

O principal argumento deste trabalho é que o Airbnb penetrou mais intensamente em bairros privilegiados do Rio de Janeiro, principalmente em zonas turísticas e habitadas por uma população branca, de alta renda e com estudos universitários, onde os inquilinos e outros residentes podem ter sido substituídos por visitantes. Grupos determinados da população, como os proprietários de imóveis, podem se beneficiar mais da economia da plataforma, enquanto outros grupos, como os residentes em áreas que não se beneficiam do consumo turístico, podem ser mais vulneráveis aos respectivos impactos. Portanto, a análise desenvolvida evidencia que as narrativas de compartilhamento e colaboração propagadas pelo Airbnb e, muitas vezes, também assumidas pela literatura acadêmica não condizem com as atividades da plataforma, marcadas por privilégios e desigualdades.

A fim de construir o debate aqui proposto, este trabalho inicia com uma revisão de literatura sobre temas pertinentes à discussão que aborda o Airbnb nos estudos urbanos. São, portanto, revisados artigos sobre a crítica à economia do compartilhamento, sobre análise espacial do Airbnb voltada à questão sociodemográfica, sobre o Airbnb na América Latina e no Brasil, além de uma breve contextualização sobre o Rio de Janeiro, com enfoque na relação entre turismo e urbanização. Em seguida, são apresentados os procedimentos metodológicos que orientaram a construção desta pesquisa e seus respectivos resultados, assim como uma problematização final acerca do contexto analisado.

Estado da arte

Airbnb e a crítica da retórica do compartilhamento

As plataformas digitais apropriam-se de narrativas associadas ao termo “economia do compartilhamento” a fim de posicionar o consumo de seu serviço sob o viés da colaboração e da sustentabilidade, mascarando as diversas contradições decorrentes de suas atividades. Para Srnicek (2017), a economia do compartilhamento é uma ferramenta de sobrevivência divulgada como uma ferramenta de libertação, visto que ao contrário de emancipar seus participantes, tal modalidade reforça desigualdades socioeconômicas já existentes. Nesse sentido, Scholz (2016) questiona se a inovação tecnológica tem sido usada no caso das plataformas para circular valor entre seus agentes ou se seu objetivo real é extrair valor com a finalidade de beneficiar o crescimento econômico de grupos específicos.

Na concepção colaborativa do Airbnb, os anfitriões seriam indivíduos em busca de renda suplementar para arcar, principalmente, com os custos da habitação (Roelofsen & Minca, 2018). No entanto, a literatura científica sobre tal plataforma mostra que os anfitriões são, na verdade, indivíduos de classes média e alta, capazes de capitalizar sobre ativos habitacionais e culturais (Mermet, 2021; Schor, 2017). Em alguns casos,

possuem também alto nível de profissionalização em termos de gestão, ao contrário da ideia de uma interface para amadores (Bosma, 2022; Semi & Tonetta, 2021). Outra narrativa do Airbnb é a distribuição dos impactos positivos do turismo pela cidade para além das áreas tradicionalmente ocupadas por hotéis. Porém, as análises observam que as acomodações mais frequentemente reservadas são justamente aquelas localizadas nas áreas centrais e turísticas (Quattrone et al., 2016) e, além disso, quando a plataforma se expande pelo território, a plataforma leva consigo diversas externalidades negativas (Wachsmuth & Weisler, 2018). Dentre elas, vale ressaltar a redução do estoque habitacional (Yrigoy, 2019), o aumento nos preços dos imóveis residenciais (Wachsmuth & Weisler, 2018) e a expulsão socioespacial de residentes (Cocola-Gant & Gago, 2021), além de outros impactos negativos.

Por último, é também uma narrativa do Airbnb que a empresa, no âmbito da economia do compartilhamento, atua na reintrodução de imóveis subutilizados ao circuito econômico. Contudo, as pesquisas observam que as frentes de valorização fundiária abertas pela plataforma vêm moldando as práticas dos agentes imobiliários e os modelos dos novos produtos do setor (Ferreira, 2021; Vannuchi, 2020), um conjunto de iniciativas que busca capturar a renda potencial (Wachsmuth & Weisler, 2018). Os diversos argumentos do Airbnb que o associam à economia do compartilhamento são formas de posicionar as atividades da empresa no imaginário social como positivas, mas distantes dos problemas sociais que promovem nas cidades, problemática que carece de fundamentação empírica a fim de enriquecer o debate.

Airbnb sob análise sociodemográfica

São poucos os trabalhos acadêmicos que abordam a composição sociodemográfica das cidades em relação às dinâmicas de plataformas de aluguéis temporários. O estudo de López-Gay et al. (2019) analisa como determinantes sociodemográficos da Cidade do México e de São Paulo orientaram a distribuição espacial do Airbnb em seus respectivos territórios. De acordo com os autores, em ambas as cidades, o Airbnb surgiu em bairros que, no ano de 2010, possuíam menor presença de população infantil, maior presença da população com mais de 65 anos, e uma proporção de jovens adultos com ensino superior maior que 60%. Os autores concluíram que a segregação nas referidas cidades se reflete nos contrastes entre áreas de maior ou menor intensidade da presença do Airbnb, considerando que a oferta da plataforma está relacionada a moradias de elite e locais que passaram por processos de mudança urbana ou sociodemográfica, notadamente processos de gentrificação.

Alguns autores que analisam cidades europeias chegaram a conclusões similares. O trabalho de Sales-Favà (2019) investiga como diferentes populações competem para residir em áreas específicas de Barcelona, com enfoque nos efeitos da expansão de aluguéis temporários mediados por plataformas. Segundo ele, o estoque de unidades habitacionais em Barcelona aumentou; contudo, o número de domicílios para longo prazo diminuiu, visto a massificação de acomodações turísticas. Na pesquisa de Parralejo, Díaz-Parra e Pedregal (2022), é demonstrado que, em Cádiz e Sevilla, a distribuição espacial do Airbnb está vinculada a indicadores sociodemográficos (como proximidade do centro, uso da habitação e população estrangeira de alta renda), revelando processos de gentrificação transnacional. Outros autores também

mostram uma clara relação entre o aumento da oferta de Airbnb, o descenso da população e a queda no número de domicílios disponíveis (Adamiak & Marjavaara, 2023; Celata & Romano, 2022; López-Gay et al., 2021).

Em Barcelona, os trabalhos de Sales-Favà (2019) e López-Gay, Cocola-Gant e Russo (2021) verificam que o Airbnb produz um efeito de gentrificação descrito como transnacional. Por um lado, em bairros com alta presença do Airbnb, a população residente é formada principalmente por jovens europeus com estudos universitários, enquanto os residentes que migram do bairro para outras áreas da cidade são espanhóis sem estudos universitários. Vale a pena observar que, entre a população que saiu, há uma alta porcentagem de idosos e crianças. Os autores também destacam o fato de o Airbnb penetrar mais em bairros com uma alta porcentagem de pessoas que vivem em acomodações alugadas, o que pode implicar uma substituição de inquilinos por visitantes.

Airbnb no Brasil

Referenciado na investigação de Rongvaux e Rodriguez (2023), pode-se dizer que o Brasil é o país na América Latina com maior produção científica sobre aluguéis temporários mediados por plataformas. Ainda que seja notável a presença de diversas plataformas no Brasil, como o AlugueTemporada, Misterb&B, Booking, Kayak, Vrbo, dentre outros, o Airbnb é a principal empresa tanto no mercado quanto nas análises acadêmicas. É importante reconhecer a multiplicidade de agentes, cujas práticas socioespaciais compõem conjuntamente o ecossistema de plataformas que estrutura o mercado de aluguéis temporários no Brasil ao atender diversos segmentos de consumidores. Em geral, a maior parte dos estudos sobre as plataformas de aluguéis temporários desenvolve uma análise espacial focada apenas na descrição do fenômeno, como fizeram as primeiras pesquisas sobre tal problema, sem avançar em explicações mais complexas, seja no nível empírico ou teórico. No trabalho de Adamiak (2019) sobre o Airbnb em perspectiva global, o Brasil aparece junto a outros países, sendo possível identificar que, em seu território, aproximadamente 30% dos anúncios estavam localizados em capitais ou cidades com mais de 500 mil habitantes, 45% no litoral (fora das grandes cidades), 20% em cidades pequenas ou áreas rurais, e os 5% restantes em áreas de altitude.

Em relação à pesquisa de cidades brasileiras, destacam-se os estudos de caso sobre São Paulo (López-Gay et al., 2019; Tambelli, 2020; Vannuchi, 2020), Curitiba (Lobo, 2018), Bombinhas, Caldas Novas, Ubatuba e outras (Braga-de-Souza & Leonelli, 2023; Souza, 2021). Em síntese, tais estudos demonstram que as atividades do Airbnb possuem caráter predominantemente comercial e que, apesar de dispersas pelos territórios, concentram-se em determinadas áreas conforme a geografia de cada cidade. Além dos centros históricos, as concentrações de Airbnb naquelas cidades também ocorreram em áreas privilegiadas por projetos de melhoramentos urbanos, pela presença de recursos turísticos e pela proximidade a recursos hídricos apropriados ao lazer. Adicionalmente, em São Paulo, Curitiba e Belo Horizonte (Ferreira, 2021; Vannuchi, 2020), empresas de engenharia civil, apoiadas por fundos financeiros, foram responsáveis por projetar unidades habitacionais lançadas como ativos de investimento para o negócio de aluguéis temporários mediados por plataforma.

Ao contrário do argumento da economia do compartilhamento, o Airbnb abriu novas fronteiras da valorização imobiliária em cidades brasileiras, transformando seus territórios e impondo uma série de desafios urbanos às suas populações locais. Além disso, tal contexto não está sujeito à regulação específica e pouco perpassa os debates entre movimentos pela habitação no país. Tavolari e Nisida (2020) e Leonelli e Souza (2021) constataram que as atividades da empresa estão enquadradas na Lei do Inquilinato, que rege os aluguéis nacionalmente de forma geral, podendo ser observado, porém, que a existência de uma disputa pela natureza legal da plataforma que gira em torno da classificação dos tipos de uso e do direito de propriedade. Portanto, o contexto brasileiro foi pouco explorado pela literatura científica; assim, refletir sobre as plataformas digitais de aluguéis temporários sob a perspectiva da produção do espaço no país deve ser uma preocupação central da pesquisa socioespacial.

Airbnb, turismo e urbanização no Rio de Janeiro

De acordo com o censo brasileiro (IBGE, 2022), o Rio de Janeiro possui uma população de 6.211.223 habitantes, sendo que 45,4% se identificam como brancos, 38,7% como pardos, 15,6% como pretos e o restante como amarelos ou indígenas. A cidade possui 2.436.971 domicílios, dos quais 1.282.864 são casas e 963.000 são apartamentos. A região metropolitana do Rio de Janeiro teve, em termos absolutos, o segundo maior déficit habitacional em 2019 no Brasil, representando 361 mil moradias, e o ônus excessivo com aluguel urbano foi responsável por 59,9% desse índice (Fundação João Pinheiro, 2021).

Segundo Freire-Medeiros e Castro (2013), a indústria do turismo no Rio de Janeiro desenvolveu-se de forma lenta, iniciada como um meio de divulgar a imagem da cidade e do país após a reforma Pereira Passos no início do século xx. O turismo começou na área central do Rio de Janeiro, mas foi se redirecionando para o litoral, especialmente a Zona Sul, conforme a urbanização da cidade. No Brasil, as atividades do Airbnb começaram em 2012 com 2,5 mil anúncios, com o objetivo de construir uma rede de acomodações alternativas aos hotéis que estavam atrasados para a realização dos megaeventos esportivos no país (Ferreira, 2021). Como resultado, 1 em cada 5 turistas se hospedou em um Airbnb durante a Copa do Mundo de 2014 no Rio de Janeiro (*Exame*, 2016). Além disso, os 48,1 mil anúncios disponíveis no Rio de Janeiro durante as Olimpíadas de 2016 foram equivalentes a 293 hotéis, hospedando 85 mil turistas (World Economic Forum, 2016).

Numa perspectiva econômica comparativa, Jorge (2017) pesquisou os anúncios da plataforma no Rio de Janeiro e em Lisboa, descobrindo que em ambas as cidades o Airbnb possivelmente estava atuando como um impulsionador do aumento dos preços dos imóveis, mas com intensidades diferentes. O artigo de Lobo (2017) analisou o fenômeno do Airbnb no Rio de Janeiro e em São Paulo, identificando uma dispersão dos anúncios do Airbnb em ambas as cidades, mas ainda com alta concentração nas áreas centrais e turísticas, bem como a prevalência de acomodações comerciais. Já em um artigo sobre as repercussões espaciais do Airbnb no mercado imobiliário residencial do Rio de Janeiro, Andrade, Araújo e Cristino

(2024) constataram que 11% das unidades habitacionais nos bairros de Copacabana e 14% de Ipanema estavam listadas como aluguéis temporários na plataforma.

Em sua história, o Rio de Janeiro passou por inúmeros projetos de melhoramentos urbanos, sendo o Porto Maravilha um dos mais emblemáticos, que visou inserir a zona portuária da cidade no circuito internacional, a partir da hiperespecialização do tecido social em turismo (Monteiro, 2023). Outro projeto relevante foi o programa Reviver Centro, que buscou requalificar a dinâmica imobiliária na área central do Rio de Janeiro para atrair investimentos relacionados à habitação (Monteiro & Garcia, 2023). Em geral, os projetos aprovados pelo programa consistiram no *retrofit* e na conversão de hotéis em apartamentos, voltados ao aluguel temporário mediado por plataformas, como no caso do edifício Vargas 1140 Centro. Hotéis na cidade, como o Everest e o Glória, também passaram por *retrofit* e conversão para pequenos apartamentos, a fim de serem administrados por plataformas como o Airbnb (Cardoso, 2022; Larghi, 2022). Esse contexto demonstra que o Airbnb está canalizando investimentos imobiliários corporativos, orientando o modelo de produção habitacional e intensificando as disputas pela habitação na cidade.

Acerca dos assentamentos informais no Rio de Janeiro, o programa de urbanização Favela Bairro, de 1994, investiu na melhoria de favelas de médio porte, ao invés das práticas de remoção de políticas passadas (Comelli et al., 2022). Complementarmente, o programa Morar Carioca buscou a desdensificação das favelas e a imposição de normas relacionadas ao controle do crescimento. Todos esses esforços criaram oportunidades para investidores locais e externos canalizarem fundos para áreas antes não acessíveis, um processo que impulsionou o turismo junto à chegada das classes média e alta. Por exemplo, na favela Babilônia, havia 18 albergues em 2016, no entanto, apenas oito deles correspondiam a empreendedores locais. Além disso, alguns moradores se tornaram agentes imobiliários informais ao alugar partes de suas propriedades para visitantes.

Embora haja uma literatura urbana em desenvolvimento sobre o Airbnb na América Latina e, mais especificamente, no Brasil, ela ainda está em um estágio inicial, focada na descrição da distribuição espacial. De uma perspectiva urbana e sociodemográfica que se aprofunda na análise do fenômeno do Airbnb em cidades brasileiras, é possível dizer que pouco se sabe. O mesmo pode ser dito sobre a cidade do Rio de Janeiro, onde poucos estudos de plataformas digitais foram baseados e onde a atividade turística é uma característica urbana determinante de longa data; portanto, um contexto que pode levantar novas questões para a pesquisa acadêmica.

Procedimentos metodológicos

Esta pesquisa pretende debater a distribuição espacial do Airbnb a partir das perspectivas urbana e populacional, reconhecendo suas imbricações, no município do Rio de Janeiro. Com a utilização de seus indicadores sociais de 2010, torna-se possível pensar o contexto da cidade antes da penetração do Airbnb, das transformações socioespaciais impostas pelos megaeventos esportivos (Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016) e dos impactos da pandemia de COVID-19. Relacionar os dados censitários de 2010 do Rio de Janeiro aos níveis de intensidade da distribuição

espacial do Airbnb consiste em uma busca por quais características dos lugares foram relevantes, como oportunidades ou desafios, para a futura geografia desigual da plataforma na cidade.

Considerando que os dados do censo de 2022 estão em processo de divulgação, o que se tem disponível para análise é uma imagem estática do tempo, não permitindo falar de processos de mudança, algo possível apenas com a comparação entre dados censitários de diferentes períodos. Abordar as transformações socioespaciais do Rio de Janeiro ao longo do tempo seria outra abordagem de análise, mas que complementaria os argumentos aqui desenvolvidos. Sendo assim, os dados do censo brasileiro disponíveis fornecem um cenário para o estudo da composição sociodemográfica do país, limitados à representação de como era a cidade do Rio de Janeiro antes do Airbnb entrar e, possivelmente, transformar seu território.

A análise da espacialidade do Airbnb é apoiada pelo conjunto de dados do portal Inside Airbnb (2024), criado por Murray Cox, que inspirou a maioria dos estudos sobre a plataforma. Para o caso brasileiro, o Rio de Janeiro é a única cidade disponível no portal, de onde foram baixados dados para os anos de 2018-2023. Os dados utilizados são referentes ao ano de 2023, sendo os dados mais recentes disponíveis para analisar onde mais se concentram as unidades do Airbnb. O conjunto de dados contém várias informações úteis sobre o Airbnb, como localização, dados do anfitrião, tipo de propriedade, número de hóspedes acomodados, instalações do anúncio, preço, disponibilidade e avaliações. Todos esses dados foram correlacionados com o censo brasileiro de 2010, disponibilizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, que fornece vários indicadores sociodemográficos. Dados municipais adicionais, como limite de favelas, foram obtidos do portal Data.Rio, *data lake* oficial da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Os microdados censitários de 2010 foram filtrados para o município do Rio de Janeiro e os dados foram organizados com base na configuração espacial das áreas de ponderação (grupo de setores censitários). A cidade do Rio de Janeiro conta com 200 áreas de ponderação, que foram associadas aos dados do Airbnb de 2023 (filtrados para mostrar apenas anúncios comerciais, como casas inteiras, quartos privados e quartos em hotéis), possibilitando a construção de um cenário da plataforma na cidade. A correlação de ambos os conjuntos de dados resultou na construção do índice de intensidade do Airbnb, ou seja, a proporção de hóspedes acomodados pelo Airbnb por cada mil habitantes em cada área de ponderação. As áreas de ponderação foram agrupadas em cinco categorias, de acordo com a intensidade da presença do Airbnb em relação à população local. As cinco categorias baseiam a análise territorial representada na Figura 1 e os gráficos a partir da Figura 4.

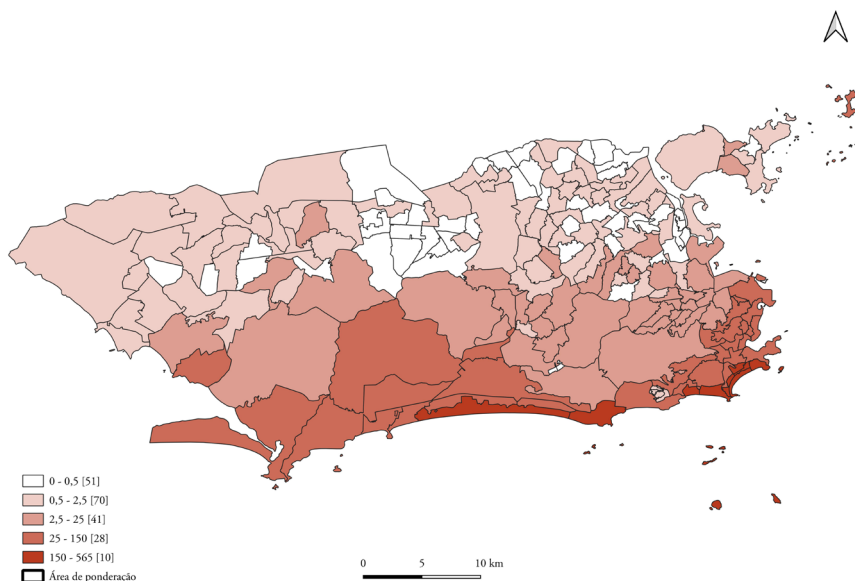
O índice representa a proporção de pessoas acomodadas pelo Airbnb (se atingisse ocupação plena em 2023) em relação ao número de habitantes em cada área de ponderação do Rio de Janeiro. Se o índice for maior, significa que a população na área de ponderação teria um número relevante de hóspedes do Airbnb, em um contexto de taxas de ocupação plena. Nesse caso, o Airbnb seria altamente impactante na composição sociodemográfica da área. Caso o índice seja menor, significaria o contrário do mencionado acima. Os indicadores, referentes às áreas

de ponderação, utilizados na análise foram: idade, raça, nível de escolaridade, renda familiar média, tipo de moradia e tipo de ocupação das moradias.

Resultados

Em 2023, o Rio de Janeiro dispunha de 243 hotéis, o equivalente a 30.381 acomodações (Observatório do Turismo do Rio de Janeiro, 2023), em comparação com os 36 mil anúncios listados no Airbnb (Inside Airbnb, 2024). O mapa representado na Figura 1 mostra a densidade do índice de intensidade do Airbnb. Distribuídos pelo território do Rio de Janeiro, os anúncios do Airbnb não estavam concentrados em um padrão centro-periferia, mas agrupados nas áreas especializadas em turismo, localizadas principalmente no litoral. Os resultados estão de acordo com estudos que encontraram na proximidade da praia, bem como nos atrativos da cidade histórica, fatores de atração dos anúncios (Gutiérrez et al., 2017). As áreas de ponderação que correspondiam aos bairros de Copacabana, Barra da Tijuca, Ipanema, Recreio dos Bandeirantes e Leblon foram as principais áreas de atuação do Airbnb. Nota-se que tais áreas de ponderação possuem menor dimensão geográfica, mas são densamente povoadas e apresentam alto índice de oferta do Airbnb, o que ressalta a intensidade das disputas entre os usos turísticos e os usos residenciais da cidade.

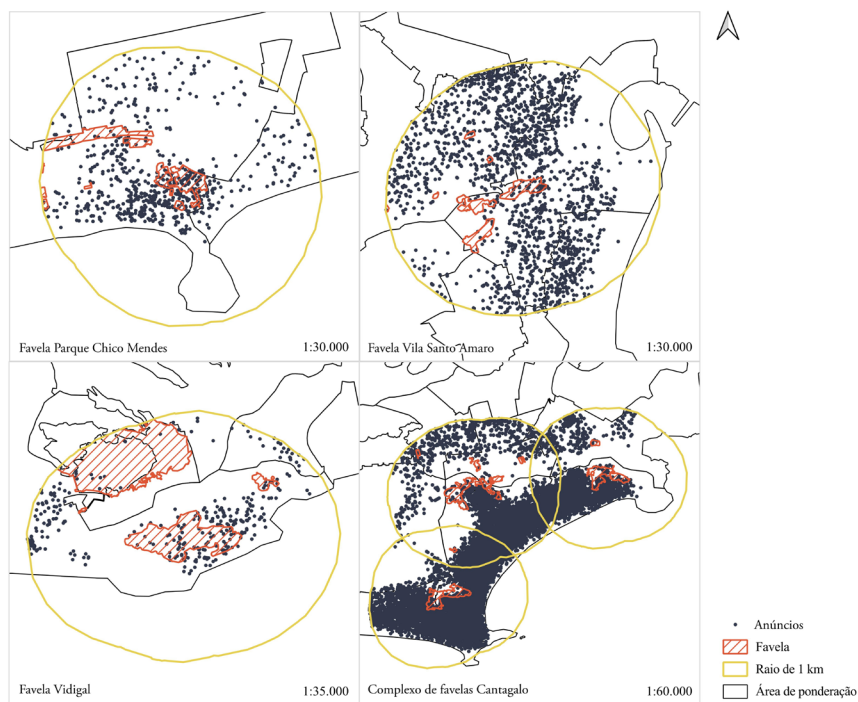
FIGURA 1 | Densidade de hóspedes acomodados por meio do Airbnb para cada 1.000 habitantes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro (2023)



FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

O Rio de Janeiro conta com 1.074 favelas distribuídas em seu território (Prefeitura do Rio de Janeiro, 2019) que, por sua vez, não estão isoladas, mas altamente integradas às outras partes da cidade. Para Williamson (2017, p. 220), as favelas e a cidade formal são dois lados de uma mesma moeda. Portanto, apesar de serem consideradas assentamentos informais, as favelas estão também sujeitas aos impactos decorrentes da plataformização e da turistificação, como a própria mudança do perfil sociodemográfico. A informalidade não é uma característica exclusiva do contexto do Rio de Janeiro; no entanto, na literatura científica sobre o Airbnb disponível no mundo, ainda não há um enfoque na análise de como os territórios informais se relacionam com tal plataforma, algo que deve ser explorado principalmente no contexto de cidades latino-americanas. Logo, um fator que especifica o cenário encontrado na cidade é que alguns assentamentos informais estão incluídos nas áreas turísticas e de alta concentração do Airbnb, como as favelas Vidigal, Parque Chico Mendes, Rocinha, Morro dos Cabritos e Cantagalo, na faixa litorânea.

FIGURA 2 | Anúncios do Airbnb em um raio de 1 km no entorno de favelas do Rio de Janeiro (2023)

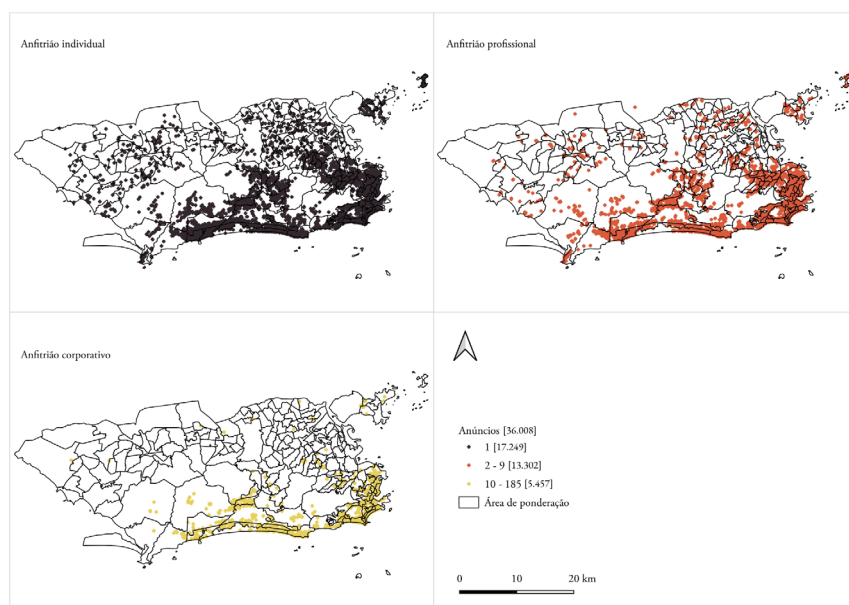


FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DA PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO (2019) E INSIDE AIRBNB (2024).

Representadas na Figura 2, as favelas antes mencionadas são as que mais possuem anúncios no Airbnb dentro de um raio de 1 km (considerado uma pequena distância caminhável). De um lado, é possível inferir que os anúncios formam um

cinturão em volta das favelas, significando que há uma intensa prática turística em seus entornos, que acirra as disputas por recursos urbanos (seja pela habitação, pelos equipamentos turísticos, pelos corpos hídricos, pela paisagem, etc.). À medida que o Airbnb alarga a renda potencial dos imóveis onde atua e a renda dos agentes que envolve, a plataforma acaba também por reforçar as heterogeneidades configuradas pelos padrões de riqueza que separam as áreas compostas por assentamentos formais e informais. Por outro lado, é notável que, além do entorno, há também anúncios do Airbnb dentro dos territórios dos assentamentos informais, indicando que pode haver um processo de turismo de favelas (Freire-Medeiros, 2007; Freire-Medeiros & Name, 2017) em expansão. Enquanto hotéis não encontram possibilidades de entrar nas favelas, as plataformas de aluguéis temporários não possuem limites territoriais para suas atividades.

FIGURA 3 | Anúncios do Airbnb no Rio de Janeiro de acordo com a concentração por anfitrião (2023)



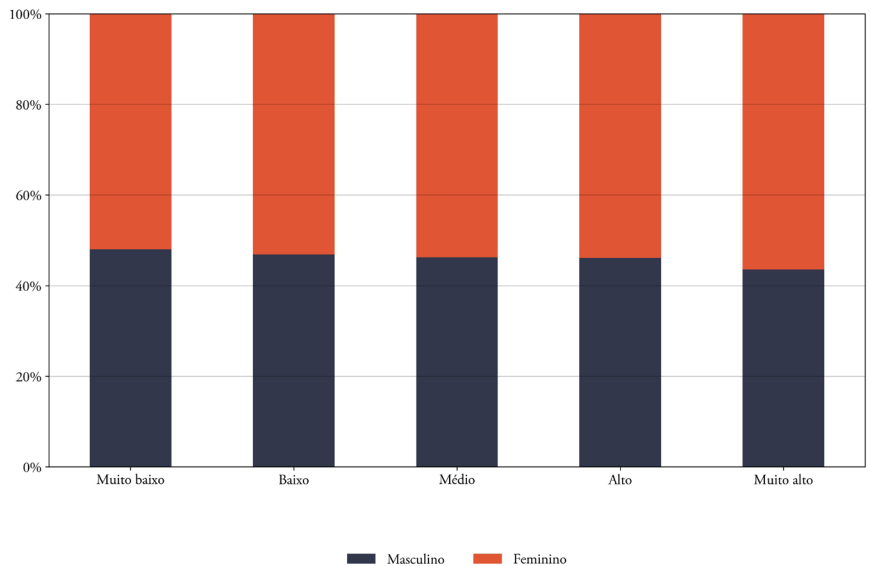
FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

Na Figura 3, nota-se que a distribuição espacial do Airbnb no Rio de Janeiro possui diferenças em relação ao nível de profissionalização dos anfitriões, tomando-se como referência a classificação de Cocola-Gant et al. (2021b). É perceptível que, ainda que os agentes participantes da economia do Airbnb tenham seus portfólios espalhados ao longo da cidade, os agentes com maior nível de profissionalização, como os anfitriões corporativos, estão focados na parte costeira da cidade, considerada um destino de alto interesse e potencial turístico. Tais anfitriões são responsáveis por grandes fatias do mercado de acomodações do Airbnb, sendo que o maior deles é

uma administradora com 185 anúncios. Dentre os anfitriões corporativos, destacam-se algumas empresas, como Omar do Rio, Tabas, Estadía, Pineapples, Mozart, Yes Temporada, Line Rio, Anfitrião Gente Boa, Latin Exclusive, RioHost, Belsito Apartments, Rio Unique, BestStay, Temporada, Smartbnb, Unhotel, entre outras.

A Figura 4 revela que, em todos os níveis de concentração do Airbnb, as áreas de ponderação do Rio de Janeiro possuem uma maior população do sexo feminino. Esse contexto está dentro da média do Rio de Janeiro, considerando que 53,17% da população é do sexo feminino e 46,83% do sexo masculino. Outras classificações de gênero não foram consideradas na pesquisa elaborada pelo referido censo. Além disso, é possível afirmar que a presença do sexo feminino se acentua conforme aumenta a intensidade da presença do Airbnb, com um crescimento de aproximadamente 5% da área de menor concentração para a de maior. A presença de mulheres pode estar associada a maior longevidade desse grupo, principalmente considerando que, nas áreas de ponderação onde o Airbnb se concentra há forte presença de grupos etários de idade avançada, como mostrado na Figura 5. É possível inferir que as mulheres podem ser mais vulneráveis aos riscos produzidos pelo Airbnb, sejam elas anfitriãs ou hóspedes, como alerta Farmaki (2019).

FIGURA 4 | Sexo dos residentes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb

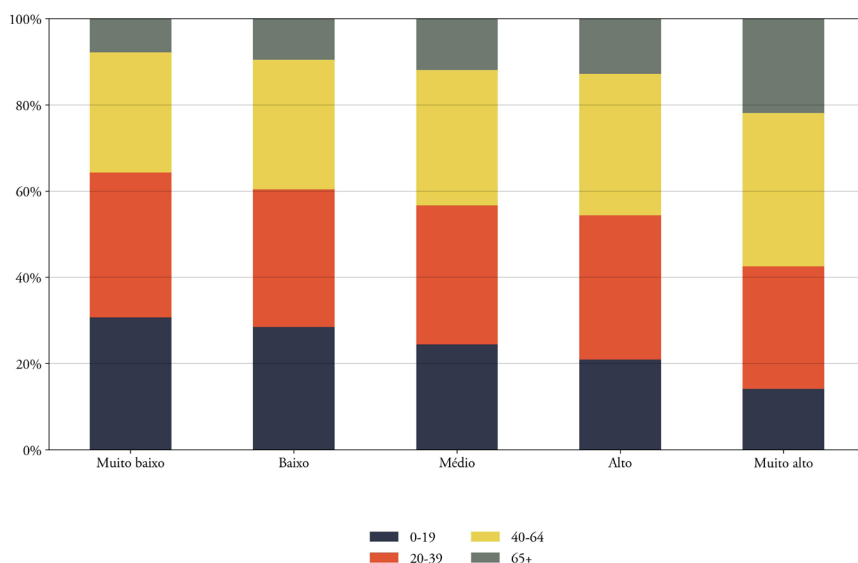


FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

A Figura 5 apresenta a relação entre a densidade do Airbnb e as faixas etárias nas áreas de ponderação do Rio de Janeiro. É possível dizer que, para as faixas etárias entre 20 a 39 e 40 a 64 anos, não houve uma correlação clara com as divergências entre as densidades de anúncios do Airbnb. Contudo, são nessas faixas que se nota

maior participação na economia de plataformas do Airbnb, visto que, nas áreas de maior densidade da plataforma há uma maior proporção de jovens adultos e adultos. É também identificável que, à medida que se acentua a intensidade da plataforma nas áreas de ponderação, maior é a proporção da população com mais de 65 anos e, ao mesmo tempo, menor é a proporção da população com menos de 19 anos. Isso é semelhante às descobertas de López-Gay et al. (2019) para São Paulo e Cidade do México, que identificaram que nos bairros mais antigos onde residia uma população mais idosa havia mais aluguéis temporários mediados por plataformas, enquanto em bairros periféricos e mais novos, os primeiros ocupantes ainda não haviam envelhecido.

FIGURA 5 | Faixa etária dos residentes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb

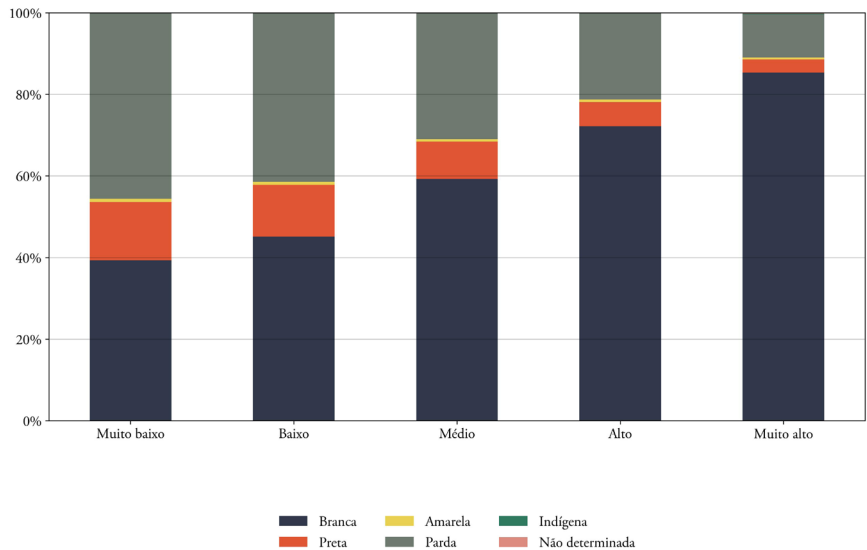


FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

A Figura 6 mostra a composição racial das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, de acordo com a densidade do Airbnb. Há também um padrão claro que demonstra que o Airbnb teve maior incidência nas áreas que tinham, em 2010, maior presença de moradores brancos e menor presença de moradores de outras composições étnico-raciais, especialmente pardos e negros. Tal fato chama a atenção pois a população branca é de 45% na cidade, mas nos bairros com alta densidade de Airbnb chega a 85%. Törnberg e Chiappini (2019) demonstraram que, em Nova York, os anfitriões e os hóspedes são mais brancos que a média da cidade, especialmente em bairros de maioria negra. Isso também é complementar aos trabalhos de Edelman et al. (2015) e Kakar et al. (2018), os quais mostraram que, em Baltimore, Dallas, Los Angeles, São Francisco, St. Louis e Washington, as comunidades negras, hispânicas e asiáticas enfrentam mais dificuldade para hospedar ou para serem hóspedes pelo Airbnb. Em

suma, pode-se concluir que, além de uma lógica de classe, a distribuição espacial do Airbnb é guiada também por uma lógica racial no Rio de Janeiro que deve ser explorada em maior profundidade.

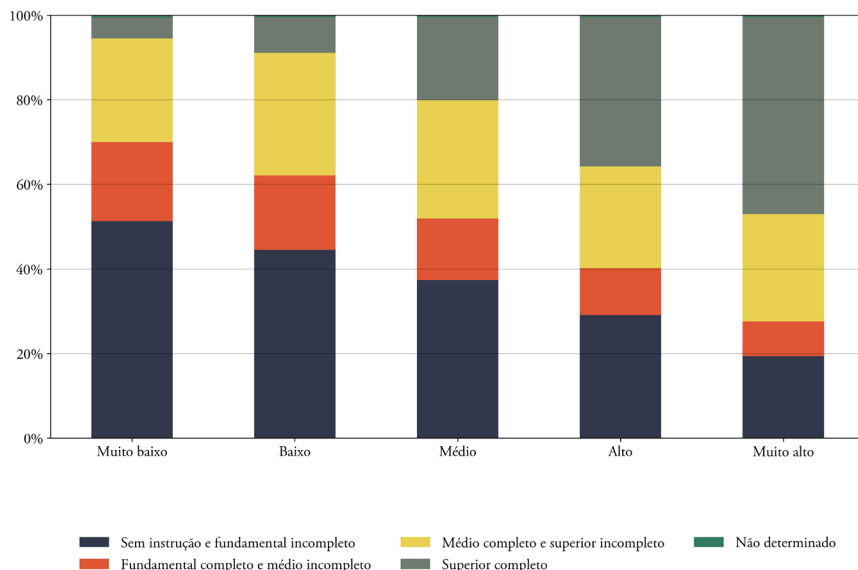
FIGURA 6 | Raça dos residentes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb



FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

A Figura 7 representa o nível de escolaridade dos moradores nas áreas de ponderação do Rio de Janeiro em relação à densidade de anúncios do Airbnb. Também fica claro que as áreas onde o Airbnb penetrou em 2010 eram compostas principalmente por habitantes com diplomas universitários e com menor proporção de moradores sem educação básica ou com apenas diplomas de ensino fundamental. Esse contexto também está de acordo com as descobertas de López-Gay et al. (2019) para São Paulo e Cidade do México, que concluíram que as áreas onde há pessoas com níveis de escolaridade mais altos são aquelas com maior concentração de anúncios no Airbnb. Para diplomas de ensino médio, não houve um padrão claro em relação à plataforma. Entre a população sem formação educacional e ensino fundamental incompleto, 50,98% são crianças e jovens de até 19 anos, visto que a idade menos avançada ainda não foi o suficiente para percorrer toda a grade curricular brasileira. Em relação ao ensino médio completo e superior incompleto, assim como ao superior completo, nota-se que os jovens adultos de 20 a 39 anos e adultos de 40 a 64 são os principais grupos etários.

FIGURA 7 | Nível de escolaridade dos residentes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb

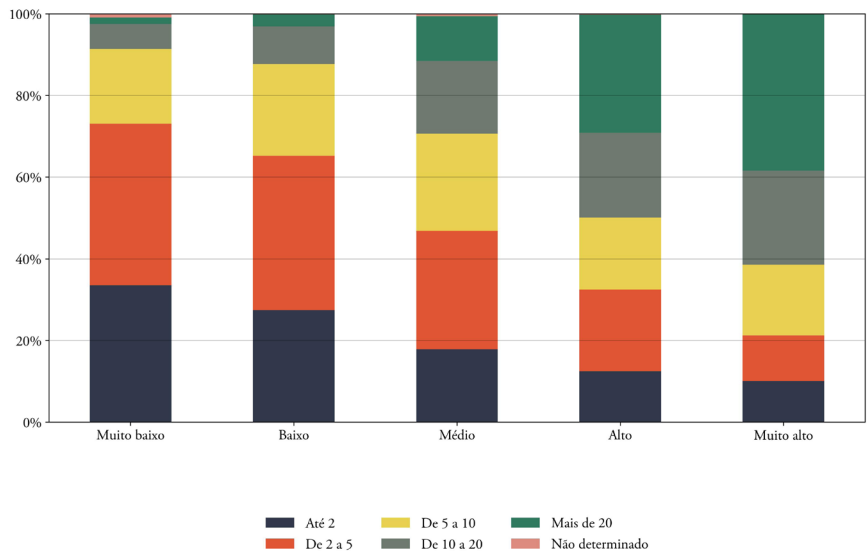


FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

A Figura 8 apresenta os resultados da renda familiar média em salários mínimos, em relação à densidade do Airbnb nas áreas de ponderação do Rio de Janeiro. Em 2010, o salário-mínimo era de 510 reais e havia um padrão claro em relação à penetração do Airbnb. A plataforma entrou nas áreas que tinham moradores com renda mais alta, principalmente os equivalentes a mais de 10 salários-mínimos, e com menor quantidade de faixas de renda mais baixas, especialmente as de até 5 salários mínimos. Além disso, é possível dizer que dos grupos com maiores rendas, a partir de 10 salários-mínimos, a maior parte é composta por jovens adultos de 20 a 39 anos e adultos de 40 a 64 anos, o que pode estar relacionado ao fato de que estes são os grupos etários com níveis mais altos de escolaridade.

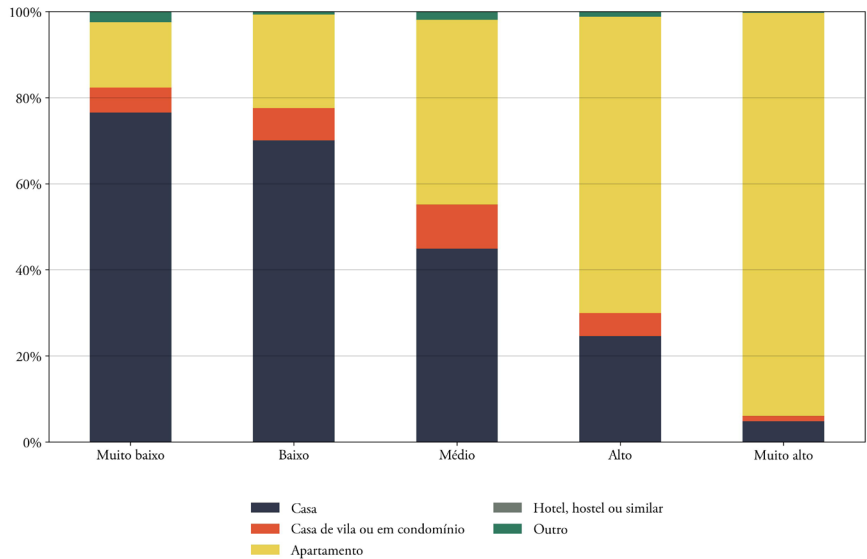
A Figura 9 mostra como os tipos de moradias nas áreas de ponderação do Rio de Janeiro estão relacionados à densidade do Airbnb. Fica evidente que o Airbnb penetrou mais intensamente nas áreas que, em 2010, tinham maior proporção de apartamentos e menor proporção de casas. Isso se destaca, pois a composição geral dos domicílios da cidade é mais caracterizada por casas do que por apartamentos (IBGE, 2022). É observável também que a proporção de casas em vila ou em condomínio diminui conforme a intensidade da presença do Airbnb, o que pode estar relacionado aos conflitos entre condôminos descritos em Tavolari e Nisida (2020). Os outros tipos de moradias não foram considerados na análise.

FIGURA 8 | Renda média familiar em salários mínimos dos residentes das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb



FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

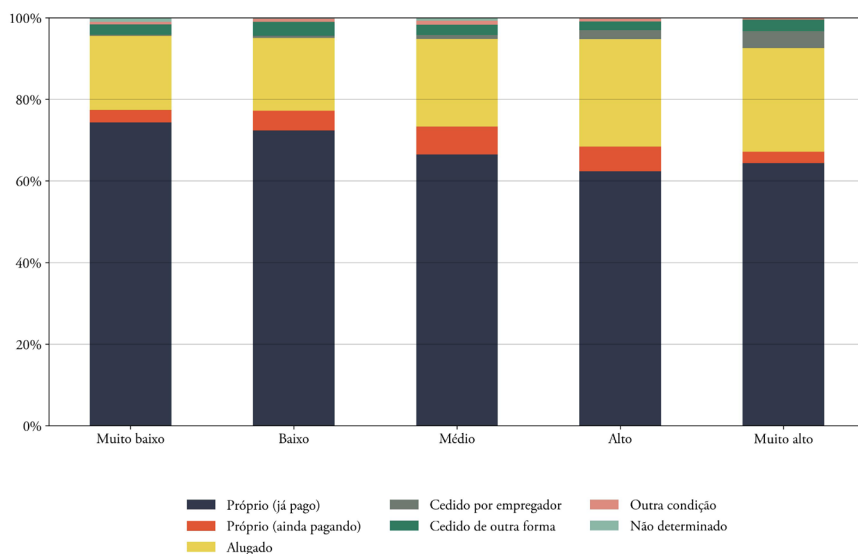
FIGURA 9 | Tipo de domicílios das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb



FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

A Figura 10 representa o tipo de ocupação dos domicílios nas áreas de ponderação do Rio de Janeiro com maior densidade de anúncios do Airbnb. Em todos os níveis de concentração do Airbnb, nota-se uma maioria de proprietários de imóveis já quitados. Porém, à medida que o índice aumenta, nota-se um aumento na proporção da população residente em domicílios alugados e uma queda na proporção da população residente em domicílios próprios já quitados. A maior presença de domicílios alugados pode estar relacionada às facilidades e à maior rentabilidade na transição entre regimes de aluguel (do longo prazo para o curto prazo). Entre a população residente por meio do inquilinato, 27,36% são crianças e jovens de até 19 anos, 40,55% são jovens adultos de 20 a 39 anos, 25,34% são adultos de 40 a 64 anos e os restantes 6,76% são idosos a partir de 65 anos. Já a baixa expressividade de propriedades próprias ainda em processo de pagamento vai na contramão dos discursos do Airbnb, que buscam posicionar a plataforma no imaginário social como um meio de arcar com custos associados ao financiamento da habitação.

FIGURA 10 | Tipo de ocupação dos domicílios das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, agrupados pelo índice de intensidade do Airbnb



FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA A PARTIR DO CENSO 2010 (IBGE, 2010) E INSIDE AIRBNB (2024).

Considerações finais

As teorias sobre plataformas digitais de aluguéis temporários advindas do Norte Global tratam de questões relevantes para a compreensão do contexto do Rio de Janeiro, seja pelas semelhanças já identificadas ou pelos contrastes a serem explorados, o que constitui um desafio para a produção científica brasileira. Neste trabalho, verificou-se que as áreas de ponderação que correspondem aos bairros onde residem os grupos sociais mais privilegiados no Rio de Janeiro são justamente

aquelas onde se concentram as acomodações do Airbnb. É notável a forte influência da zona costeira devido à sua atratividade turística e ao acesso a recursos urbanos, contradizendo a narrativa do Airbnb de redistribuição espacial e econômica do turismo. Tal contexto é ainda mais evidente se for analisada a oferta dos anfitriões de mais alto nível de profissionalização, os quais atuam em busca de maiores taxas de ocupação em áreas de demanda turística (Adamiak, 2019).

Considerando os resultados encontrados, entende-se que a distribuição espacial do Airbnb no Rio de Janeiro está relacionada à presença de uma classe média composta por jovens adultos e adultos, brancos, escolarizados e que dispõem de maiores salários. Cocola-Gant et al. (2021a) discutem um cenário similar sobre a cidade de Turim, onde os agentes do Airbnb são principalmente profissionais que dominam o setor, apesar da presença de indivíduos de classe média que conseguem capitalizar em ativos econômicos e culturais dada a sua posição nas áreas em processo de valorização. Em geral, os proprietários de imóveis em áreas privilegiadas são os que mais possuem opções de capturar a sobrevalorização fundiária gerada pelo Airbnb, especialmente em zonas marcadas pela maior presença do regime de aluguel, visto a facilidade na transição de inquilinos residentes no longo prazo para visitantes de curto prazo.

Podemos sugerir que outras camadas da população (como pessoas não-brancas, de baixo nível de escolaridade e de baixa renda) não caracterizam as áreas de maior concentração da oferta de acomodações pelo Airbnb, embora estes sejam os grupos sociais mais vulneráveis em relação aos impactos da plataforma, por residirem em áreas menos privilegiadas da cidade e de baixo interesse pela indústria do turismo (Morales-Pérez et al., 2022). López-Gay et al. (2021), por exemplo, demonstraram que as pessoas deslocadas das habitações em função do Airbnb são aquelas com baixos níveis de escolaridade, especialmente os idosos. Já considerando que no contexto norte-americano os anfitriões do Airbnb são brancos e as pessoas impactadas (por vezes despejadas) pela plataforma são majoritariamente negras (Törnberg & Chiappini, 2019; Wachsmuth & Weisler, 2018), pode-se dizer que há também uma relação explícita com a dimensão racial da gentrificação (Kent-Stoll, 2020).

Verifica-se a possibilidade de diversos tipos de desigualdade estarem sendo produzidos na cidade do Rio de Janeiro pelo Airbnb, notadamente, entre bairros economicamente mais favorecidos e menos favorecidos, entre áreas turísticas e não turísticas, entre proprietários e inquilinos, entre a população branca e não-branca, e entre grupos etários (considerando que a geração mais idosa conseguiu a posse da habitação e a mais jovem encontra maior dificuldade). Sobretudo em relação à desigualdade entre proprietários e inquilinos, pode-se dizer que os primeiros se beneficiam da economia de plataformas, enquanto os últimos sofrem os impactos (Valente et al., 2022). Com a divulgação dos dados censitários de 2022, uma hipótese a ser verificada é se a proporção do aluguel diminuiu com o passar do tempo, podendo-se inferir que houve uma redução do estoque habitacional voltado à residência no longo-prazo, após o contexto de plataformação, e um aumento no número de turistas.

Schor (2020) afirma que as plataformas digitais reproduzem desigualdades ao invés de serem disruptivas também nesse sentido, pois não rompem com assimetrias socioeconômicas que são estruturais. Nesse sentido, a análise aqui elaborada

fornece indícios de que os agentes da produção do espaço no Rio de Janeiro por meio das plataformas digitais podem intensificar padrões de desigualdade socioespacial (Mermet, 2021) ao reproduzir as heterogeneidades de seu território, estas últimas perpassadas por relações de classe, gênero e raça que revelam a multidimensionalidade da pobreza e da riqueza presentes em tal contexto. Para Tozi (2023), os processos de digitalização rapidamente passaram a influenciar na formação do espaço brasileiro e, como consequência, as plataformas se inseriram em um território onde as desigualdades socioespaciais, a pobreza estrutural e as formas precárias de trabalho são características fundamentais.

Dentre as limitações deste trabalho, a principal delas refere-se ao marco temporal utilizado, pois dados recentes poderiam informar sobre processos de transformação socioespacial na cidade. Especula-se que, com a divulgação do censo 2022, será possível avaliar como se deu a mudança no perfil sociodemográfico das áreas de ponderação do Rio de Janeiro, bem como a manutenção das desigualdades socioespaciais decorrentes do maior entranhamento do Airbnb tanto no território quanto na vida cotidiana da cidade. Portanto, uma análise que relacione as transformações espaciais do Rio de Janeiro às plataformas digitais, com base na comparação entre dados censitários de diferentes contextos, pode ajudar a complexificar o debate aqui proposto.

Agradecimentos

Este trabalho é financiado por fundos nacionais através da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., no âmbito do projeto com o identificador DOI 10.54499/2022.13276.BD.

Declaração de autoria

Pedro Ferreira: Conceitualização, Curadoria de dados, Análise formal, Aquisição de financiamento, Investigação, Metodologia, Visualização, Escrita – esboço original, Escrita – revisão e edição.

Agustín Cocola-Gant: Conceitualização, Investigação, Metodologia, Supervisão, Validação, Escrita – esboço original, Escrita – revisão e edição.

Antonio López-Gay: Conceitualização, Curadoria de dados, Análise formal, Investigação, Metodologia, Supervisão, Validação.

Referências bibliográficas

- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131-3149. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- Adamiak, C. & Marjavaara, R. (2023). Airbnb and urban population change: an empirical analysis of the case of Stockholm, Sweden. *Urban Research & Practice*, 17(59), 654-680. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2286521>
- Airbnb. (2023). *About us*. <https://news.airbnb.com/about-us/>

- Andrade, J. N., Araújo, C. P. & Cristino, C. T. (2024). Incidência e repercussões do AIRBNB: o caso do Rio de Janeiro. *Oculum Ensaios*, 21, 1-20. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v21e2024a5479>
- Bosma, J. R. (2022). Platformed professionalization: Labor, assets, and earning a livelihood through Airbnb. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(4), 595-610. <https://doi.org/10.1177/0308518X211063492>
- Braga-de-Souza, R. & Leonelli, G.-C.-V. (2023). Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 50(150), 1-23. <https://doi.org/10.7764/EURE.50.150.06>
- Cardoso, L. (2022). Após crise na pandemia, hotéis passam por retrofit e viram residenciais com locação flexível. *O Globo*. https://oglobo.globo.com/economia/negocios/noticia/2022/09/apos-crise-na-pandemia-hoteis-passam-por-retrofit-e-viram-residenciais-com-locacao-flexivel.ghtml?utm_campaign=ebook
- Castillo, M. L. & Klaufus, C. (2019). Rent-seeking middle classes and the short-term rental business in inner-city Lima. *Urban Studies*, 57(12), 2547-2563. <https://doi.org/10.1177/0042098019881351>
- Celata, F. & Romano, A. (2022). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1020-1039. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1788568>
- Clancy, M. (2022). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3363-3380. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>
- Cocola-Gant, A. & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C. & Yrigoy, I. (2021a). Short-term rentals as a new urban frontier – evidence from European cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1601-1608. <https://doi.org/10.1177/0308518X211042634>
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L. & Chamusca, P. (2021b). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, 100879. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- Comelli, T., Anguelovski, I. & Chu, E. (2022). Socio-spatial legibility, discipline, and gentrification through favela upgrading in Rio de Janeiro. Em L. Lees, T. Slater & E. Wyly (Eds.), *The Planetary Gentrification Reader* (pp. 226-247). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003341239-23>
- Edelman, B., Luca, M. & Svirsky, D. (2015). Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment. *Harvard Business School NOM Unit*, Working Paper N° 16-069. [https://www.hbs.edu/ris/Publication Files/16-069_5c3b2b36-d9f8-4b38-9639-2175aaf9ebc9.pdf](https://www.hbs.edu/ris/Publication%20Files/16-069_5c3b2b36-d9f8-4b38-9639-2175aaf9ebc9.pdf)
- Exame. (2016). Rio de Janeiro já vive a olimpíada do aluguel. <https://exame.com/revista-exame/rio-de-janeiro-ja-vive-a-olimpiada-do-aluguel>
- Farmaki, A. (2019). Women in Airbnb: a neglected perspective. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3110-3114. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1674257>

- Ferreira, P. H. C. (2021). *As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras*. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Minas Gerais. <http://hdl.handle.net/1843/40797>
- Freire-Medeiros, B. & Castro, C. (2013). Destino: Cidade Maravilhosa. Em C. Castro, V. Guimarães & A. Magalhães (Eds.), *História do Turismo no Brasil* (pp. 13-36). Editora FGV.
- Freire-Medeiros, B. & Name, L. (2017). Does the future of the favela fit in an aerial cable car? Examining tourism mobilities and urban inequalities through a decolonial lens. *Canadian Journal of Latin American and Caribbean Studies*, 42(1), 1-16. <https://doi.org/10.1080/08263663.2017.1281944>
- Freire-Medeiros, B. (2007). A favela que se vê e que se vende: reflexões e polêmicas em torno de um destino turístico. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, 22(65), 61-72. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092007000300006>
- Fundação João Pinheiro. (2021). *Déficit Habitacional no Brasil – 2016-2019*. https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf
- Gutiérrez, A., García-Palomares, J. C., Romanillos, G. & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Guttentag, D. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>
- Inside Airbnb. (2024). *Explore the data*. <https://insideairbnb.com/explore>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (2010). *Censo Demográfico 2010*. <https://censo2010.ibge.gov.br>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (2022). *Censo Demográfico 2022*. <https://censo2022.ibge.gov.br>
- Jorge, C. G. (2017). *Economia partilhada e consumo colaborativo com quem? Como a presença do Airbnb afeta os preços dos imóveis residenciais em Lisboa e no Rio de Janeiro*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa. <http://hdl.handle.net/10400.5/14605>
- Kakar, V., Voelz, J., Wu, J. & Franco, J. (2018). The Visible Host: Does race guide Airbnb rental rates in San Francisco? *Journal of Housing Economics*, 40, 25-40. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.001>
- Kent-Stoll, P. (2020). The racial and colonial dimensions of gentrification. *Sociology Compass*, 14(12), 1-17. <https://doi.org/10.1111/soc4.12838>
- Larghi, N. (2022). Hotel no Rio vira residencial e empresa reforma e administra imóveis para locação tipo Airbnb. *Valor Investe*. <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2022/05/12/hotel-no-rio-vira-residencial-e-empresa-reforma-e-administra-imoveis-para-locacao-tipo-airbnb.ghtml>

- Leonelli, G. C. V. & Souza, R. B. (2021). Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, 13(1), 486-514. <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.45740>
- Lobo, Y. S. (2017). Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. *II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo*, Belo Horizonte. <https://bit.ly/491meZf>
- Lobo, Y. S. (2018). *Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba*. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná. <https://hdl.handle.net/1884/57422>
- López-Gay, A., Cocola-Gant, A. & Russo, A. P. (2021). Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities. *Population, Space and Place*, 27(1), 1-17. <https://doi.org/10.1002/psp.2380>
- López-Gay, A., Oca, A. M., Sales-Favà, J. & Cunha, J. M. P. (2019). Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. *Revista Latinoamericana de Población*, 13(25), 5-35. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1>
- Loyde, R. G. (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 13(1), 101-107. <http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/1443>
- Mermet, A. C. (2021). Who Is Benefiting from Airbnb? Assessing the Redistributive Power of Peer-to-Peer Short-Term Rentals. *The Professional Geographer*, 73(3), 553-566. <https://doi.org/10.1080/00330124.2021.1906921>
- Monteiro, J. C. C. & Garcia, M. L. (2023). O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro. *XX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, Belém. <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st11-40.pdf>
- Monteiro, J. C. C. S. (2023). Turistificação e regeneração urbana: o caso do projeto Porto Maravilha na zona portuária do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 25(1), 1-27. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202303>
- Morales-Pérez, S., Garay, L. & Wilson, J. (2022). Airbnb's contribution to socio-spatial inequalities and geographies of resistance in Barcelona. *Tourism Geographies*, 24(6-7), 978-1001. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1795712>
- Observatório do Turismo do Rio de Janeiro. (2023). *ISS turístico, ocupação dos meios de hospedagem e empregos*. <https://siurb.rio/portal/apps/sites/#/observatoriodoturismo/pages/iss-turistico-e-ocupacao-da-rede-hoteleira>
- Parralejo, J.-J., Díaz-Parra, I. & Pedregal, B. (2022). Procesos sociodemográficos y alquileres turísticos en centros históricos. Los casos de Sevilla y Cádiz. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(145), 1-23. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.08>
- Prefeitura do Rio de Janeiro. (2019). *Cadastro de Favelas da Cidade do Rio de Janeiro*. https://www.data.rio/datasets/cc3e958a3e47439d828e582501a97eba_12/about
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L. & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the “Sharing” Economy of Airbnb? *Proceedings of the 26th International ACM Conference on World Wide Web*, pp. 1385-1393. <https://doi.org/10.48550/arXiv.1602.02238>

- Roelofsen, M. & Minca, C. (2018). The Superhost. Biopolitics, home and community in the Airbnb dream-world of global hospitality. *Geoforum*, 91, 170-181. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.02.021>
- Rongvaux, N. L. & Rodriguez, L. (2023). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146-1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>
- Rongvaux, N. L. (2022). 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*, 18(2), 1-14. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>
- Sales-Favà, J. (2019). *Especialització turística, gentrificació i dinàmiques residencials en un entorn urbà madur. El cas de Barcelona*. Tese de Doutorado, Universitat Autònoma de Barcelona. <https://ddd.uab.cat/record/217135>
- Scholz, T. (2016). *Cooperativismo de plataforma: contestando a economia do compartilhamento corporativa*. Fundação Rosa Luxemburgo, Editora Elefante, Autonomia Literária.
- Schor, J. B. (2017). Does the sharing economy increase inequality within the eighty percent?: findings from a qualitative study of platform providers. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(2), 263-279. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsw047>
- Schor, J. B. (2020). *After the gig: how the sharing economy got hijacked and how to win it back*. University of California Press.
- Semi, G. & Tonetta, M. (2021). Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1630-1651. <https://doi.org/10.1177/0308518X20912435>
- Souza, R. B. (2021). *Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?* Dissertação de Mestrado, Universidade Estadual de Campinas. <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1640825>
- Srnicsek, N. (2017). *Platform Capitalism*. Polity Press.
- Stabrowski, F. (2017). 'People as businesses': Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(2), 327-347. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsx004>
- Tambelli, C. N. B. (2020). *Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio*. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo. <https://doi.org/10.11606/D.8.2020.tde-13042021-193918>
- Tavolari, B. & Nisida, V. (2020). Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb. *Internet&Sociedade*, 1(2), 5-30. <https://bit.ly/3SqUfNo>
- Törnberg, P. & Chiappini, L. (2019). Selling black places on Airbnb: Colonial discourse and the marketing of black communities in New York City. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(3), 553-572. <https://doi.org/10.1177/0308518X19886321>
- Tozi, F. (2023). A cidade e as novas desigualdades algorítmicas urbanas. Em F. Tozi (Ed.), *Plataformas digitais e novas desigualdades socioespaciais* (pp. 15-30). Editora Max Limonad.

- Valente, R., Russo, A. P., Vermeulen, S. & Milone, F. L. (2022). Tourism pressure as a driver of social inequalities: a BSEM estimation of housing instability in European urban areas. *European Urban and Regional Studies*, 29(3), 332-349. <https://doi.org/10.1177/09697764221078729>
- Vannuchi, L. V. B. (2020). *O centro e os centros: produção e feitura da cidade em disputa*. Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo. <https://doi.org/10.11606/T.16.2020.tde-30032021-203003>
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Williamson, T. (2017). Rio's Favelas: The Power of Informal Urbanism. Em M. McAllister & M. Sabbagh (Eds.), *Perspecta 50: Urban Divides* (pp. 213-228). The MIT Press.
- World Economic Forum. (2016). *Understanding the Sharing Economy*. https://www3.weforum.org/docs/WEF_Understanding_the_Sharing_Economy_report_2016.pdf
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>