



# Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos

*Airbnb in Brazil: a new research agenda for the urban studies*

Rafael Braga de Souza <sup>[a]</sup> , Gisela Cunha Viana Leonelli <sup>[a]</sup> 

<sup>[a]</sup> Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo (FEC-UNICAMP), Campinas, SP, Brasil

**Como citar:** Souza, R. B., & Leonelli, G. C. V. (2021). Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.13, e20200400. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>

## Resumo

O Airbnb é uma empresa de aluguéis de temporada que apresenta crescimento acelerado, e hoje está presente no mundo todo. Há extensa bibliografia internacional que tem buscado tratar das dinâmicas impostas por esse novo agente. Apesar disso, no Brasil há poucos estudos sobre as alterações promovidas pelo Airbnb no espaço urbano. O objetivo neste artigo é oferecer aos pesquisadores brasileiros uma agenda de pesquisa sobre interferências do Airbnb nas dinâmicas urbanas contemporâneas. Metodologicamente, foi apresentado o surgimento do Airbnb e sua inserção na Economia de Compartilhamento. A bibliografia disponível foi organizada em três grandes grupos temáticos que tratam do Airbnb. Concluímos oferecendo uma agenda de pesquisa para o Airbnb no Brasil segundo os temas identificados na bibliografia concernentes às alterações nas dinâmicas urbanas contemporâneas.

**Palavras-chave:** Economia do Compartilhamento. Airbnb. Impactos do Airbnb. Agenda de Pesquisa.

## Abstract

*Airbnb is a short-rental company that has been growing rapidly and today is present all over the world. There is an extensive international bibliography that has sought to address the dynamics imposed by this new agent. Despite this, in Brazil there are few studies on the changes promoted by Airbnb in the urban space. We aim to offer Brazilian researchers a research agenda on Airbnb interference in contemporary urban dynamics. Methodologically, we present the emergence of Airbnb and its insertion in the Sharing Economy. We organized the available bibliography into three major thematic groups dealing with Airbnb. We conclude by offering a research agenda for Airbnb in Brazil according to the themes identified in the bibliography concerning changes in contemporary urban dynamics.*

**Keywords:** *Sharing Economy. Airbnb. Airbnb impacts. Research agenda.*

## Introdução

O Airbnb é uma ferramenta que oferece uma nova possibilidade de gerenciamento de hospedagem para locatários e locadores. A plataforma *online* conecta pessoas que têm imóveis (ou partes deles) disponíveis para aluguel em curtas temporadas com pessoas interessadas em se hospedar através da *Internet*. Fundado em 2008 com o aluguel de três colchões de ar (Gallagher, 2019), hoje está presente em mais de 191 países e 65 mil cidades com quase 3 milhões de propriedades disponíveis, desde castelos a casas na árvore, além de já ter mediado a hospedagem de mais de 180 milhões de pessoas no mundo inteiro (Airbnb, 2016).

A plataforma reclama para si pertencer a um novo modelo de negócios chamado “Economia do Compartilhamento”. Trata-se de iniciativas que preconizam por acessar um produto ou serviço, que se utiliza por tempo limitado ao invés de comprá-lo e mantê-lo ocioso pela maior parte do tempo (Koopman et al., 2015). Por se tratar de um fenômeno recente, pesquisadores buscam caracterizar a Economia do Compartilhamento (e as empresas sob essa categoria, inclusive o Airbnb), investigar suas dinâmicas próprias, impactos e refletir sobre as formas de regulação.

Mesmo apoiado nesse pressuposto de compartilhamento — aparentemente inofensivo —, o Airbnb tem sido identificado como um agente que altera dinâmicas urbanas que muitas vezes resultam em externalidades negativas nas cidades.

A pesquisa brasileira pouco tem caracterizado a presença, alterações e impactos do Airbnb em seu território. A partir da sistematização da bibliografia disponível, o objetivo neste artigo é oferecer uma agenda de pesquisa sobre o Airbnb no Brasil com relação às suas interferências nas dinâmicas urbanas contemporâneas. Para isso, realizou-se revisão da literatura científica internacional e nacional. Para a primeira foram buscados artigos nas plataformas Scopus e Web of Science e para a segunda na plataforma Scielo. Alguns outros artigos não indexados ou de congressos, livros, capítulos de livros e relatórios do próprio Airbnb foram incorporados por serem citados de forma recorrente por outros trabalhos.

O artigo está estruturado em quatro seções: na primeira apresentamos uma breve história do surgimento do Airbnb e sua chegada ao Brasil; em seguida oferecemos um panorama da pesquisa sobre o Airbnb no mundo sistematizada em três grandes grupos temáticos; na terceira seção, organizamos as contribuições até aqui de autores brasileiros segundo a sistematização previamente estabelecida; e por fim, indicamos uma agenda de pesquisa sobre o Airbnb no campo dos estudos urbanos buscando contribuir para a construção da compreensão do Airbnb, a partir da realidade de um país subdesenvolvido.

## Breve história do Airbnb no mundo e no Brasil

O Airbnb é, desde sua origem, uma plataforma *online* para mediação de hospedagens de particulares em suas próprias propriedades. Sua história, do nascimento e crescimento até se tornar a gigante do mercado de hospedagem que é hoje, foi registrada por Gallagher (2019). A ideia surgiu em 2007 quando os jovens Brian Chesky e Joe Gebbia, morando em São Francisco (Califórnia, EUA) precisavam de uma renda extra para pagar o aluguel. Com a realização de um congresso internacional na cidade perceberam a oportunidade de oferecer três colchões de ar em casa para congressistas visto que a demanda no mercado hoteleiro estava muito alta. Nascia então a AirBed&Breakfast (Brossat, 2019; Gallagher, 2019). A ideia de oferecer um lugar para viajantes ficarem em casa não era nova. O Couchsurfing já existia com esse mesmo conceito desde 1999, porém sem a necessidade de pagamento.

O AirBed&Breakfast seguiu focado em prover hospedagens em cidades em que o mercado hoteleiro estivesse saturado, por conta de grandes eventos como congressos e campeonatos esportivos, por exemplo. Em 2009, já com a entrada de Nathan Blecharczyk à dupla fundadora, uma aceleradora de *startups* fez o primeiro de uma série de investimentos e marcou a decolagem do Airbnb que conhecemos hoje (Zanatta, 2017). O AirBed&Breakfast tornou-se uma das maiores empresas na indústria do turismo e hospedagem, tendo já mediado mais de 500 milhões de hospedagens desde o início das operações (Airbnb Citizen, 2017). Esse volume o coloca no mesmo patamar de grupos empresariais do ramo da hospedagem, como Marriott

International, Hilton Inc. e Wyndham Worldwide Accor Hotels. O valor de mercado do Airbnb é de aproximadamente 30 bilhões de dólares (Zervas et al., 2016).

A plataforma tem sido comumente associada a um fenômeno recente intitulado Economia do Compartilhamento<sup>1</sup>. O termo tem sido extensivamente utilizado para abarcar empresas que oferecem serviços *peer-to-peer*<sup>2</sup> (de pessoa para pessoa) que vão desde o transporte individual e entrega de comida até o uso de ferramentas, serviço de buffet, entre outros (Slee, 2017). Apesar de relativa dificuldade para se conceituar o fenômeno (Silva et al., 2017; Schor, 2017; Zanatta, 2017), é possível localizar as empresas da Economia do Compartilhamento em um espectro que varia de economia de dom à economia de mercado, ou seja, desde uma iniciativa totalmente voltada para o compartilhamento de fato (Couchsurfing, bibliotecas comunitárias, banco de sementes) até outra voltada para o lucro e com claro potencial de concorrência com iniciativas “convencionais” no mesmo ramo (Uber, OneFineStay, TaskRabbit) (Sundararajan, 2018).

De todo modo, é amplamente aceito que o Airbnb faz parte desse fenômeno, tendo sido inclusive, junto com a Uber, colocado como “bastião” (Fernandes et al., 2018) e símbolo (Courmont & Galès, 2019) da Economia de Compartilhamento. Seu crescimento está associado a fatores do contexto atual: econômicos: a crise financeira de 2008, que ampliou a necessidade dos indivíduos encontrarem novos proventos; políticos: retração do Estado Social, com consequente liberalização e desregulação dos mercados; tecnológicos: expansão do acesso à *Internet*, popularização dos *smartphones*, maiores possibilidade de interação *online*; e sociais: chegada da geração *millennial* à idade adulta, com outras características de consumo e estilo de vida (Fernandes et al., 2019).

O surgimento desse tipo de empresa é expressão da reconfiguração do sistema capitalista sempre em busca de novas formas de exploração (Srniczek, 2017). Para esse autor, a Economia do Compartilhamento nada mais é do que uma porção do que ele denomina de “capitalismo de plataforma” (*platform capitalism*), um desdobramento de três aspectos da história recente: a crise de superprodução de 1970 e a mudança para trabalhos mais precários e modelos de negócios mais enxutos; a revolução tecnológica de 1990 que criou as bases da indústria digital; e a crise financeira de 2008, que significou o endividamento do Estado que salvou bancos e onerou o cidadão, além da criação de um exército de mão de obra desempregada. Essas plataformas estão apoiadas sobre essa cronologia e experimentam um crescimento maior mais por razões de reorganização do capitalismo do que por vontade das pessoas de compartilhar.

Dentro do capitalismo de plataforma, o Airbnb está classificado como plataforma enxuta, o tipo de empresa que opera na lógica altamente terceirizada (*outsourced*): a plataforma obtém lucros através de taxas sobre serviços que são prestados pelos próprios usuários com seus próprios ativos (Srniczek, 2017). Dessa maneira, o capitalismo de plataforma conjuga três elementos: extração de renda de um novo âmbito, o compartilhar; externalização dos custos e riscos que agora recaem sobre o trabalhador; desregulação: esquivar-se das regulações de trabalho, impostos e taxas locais (Brossat, 2019).

Pode-se compreender o crescimento da empresa tanto pela perspectiva da “Economia do Compartilhamento” quanto do capitalismo de plataforma. A necessidade de renda extra potencializada pela crise de 2008, a chegada da geração *millennial* em idade economicamente ativa e os avanços tecnológicos são fatores que explicam o crescimento da Economia do Compartilhamento e o crescimento do Airbnb (Fernandes et al., 2018; Gallagher, 2019). A retração do Estado, fator importante para o crescimento da Economia do Compartilhamento (Fernandes et al., 2018) e do capitalismo de plataforma (Srniczek, 2017), também foi decisiva para o avanço do Airbnb em Portugal, que autorizou descongelamento de aluguéis e contribuiu para a alteração dos aluguéis de longo para curto prazo (Aguilera et al., 2019a; Fernandes et al., 2019; Brossat, 2019).

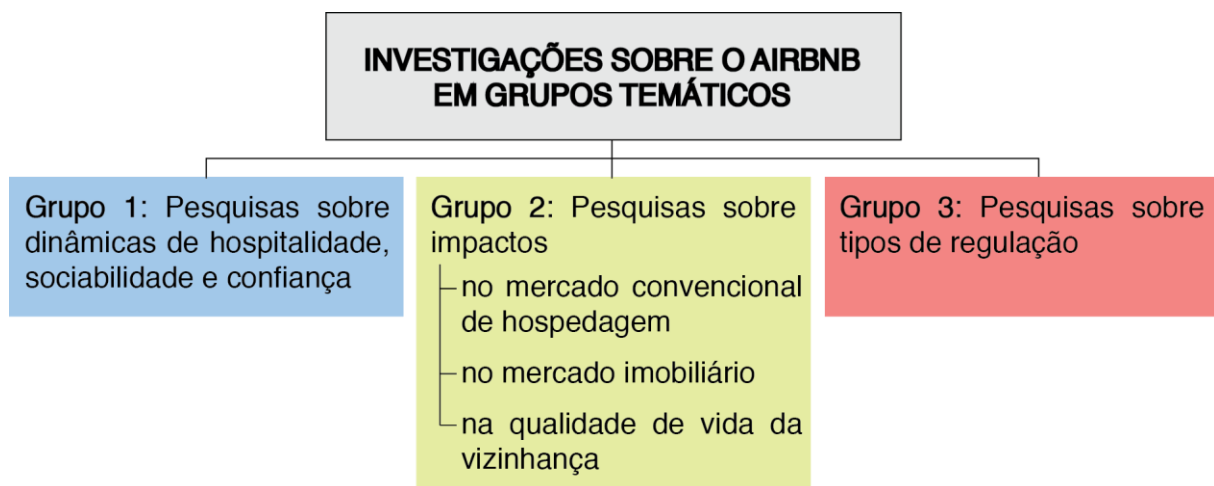
<sup>1</sup> Em inglês o termo utilizado é *Sharing Economy*. Em português é comumente traduzido para Economia do Compartilhamento, mas não raro vê-se o uso de economia colaborativa, economia compartilhada e economia de partilha.

<sup>2</sup> Os termos *business-to-peer* e *peer-to-peer* dizem respeito ao provedor na transação do produto ou serviço. *Business-to-peer* indica relações em que uma empresa presta serviços para pessoas (OneFineStay e Zipcar, por exemplo) e *peer-to-peer* indica plataformas em que os usuários da plataforma são também os provedores do serviço ou produto transicionado, ou seja, de pessoa para pessoa (Airbnb e Uber).

No Brasil, é possível ilustrar seu crescimento nos últimos anos. Em 2009, é possível constatar a existência de apenas 11 anúncios no país. (Internet Archive, 2020). Segundo o relatório *Airbnb in Brazil*, em janeiro de 2017, a plataforma já contava com 123 mil anúncios no Brasil.

## Um panorama de investigações sobre o Airbnb no mundo

Para além dos autores que discutem o surgimento e a história do Airbnb, identificamos três grandes grupos temáticos de pesquisas que tratam da plataforma sob perspectivas distintas (Figura 1). O primeiro grupo dedica-se a entender as dinâmicas de hospitalidade, sociabilidade e confiança que são promovidas pelo Airbnb. O segundo grupo debruça-se sobre os impactos do Airbnb, investigando aspectos como: impactos no mercado tradicional de hotelaria e hospedagem, destinação e apropriação dos espaços urbanos, alteração no mercado de aluguéis, produção imobiliária de novos empreendimentos voltados para o Airbnb, alteração de usos e identidades de bairros a partir da presença do Airbnb, etc. Um terceiro grupo discute os tipos de regulação do Airbnb e de outras plataformas da Economia do Compartilhamento em seus vários aspectos: econômicos, tributários, cíveis. Não raro, autores fazem parte do segundo e terceiro grupo refletindo sobre as formas de regulação a partir dos impactos identificados.



**Figura 1** - Sistematização dos grupos de investigação temáticos sobre o Airbnb. Fonte: Elaborado pelos autores, 2020.

Apresentamos a seguir os três grupos sistematizados a partir da revisão bibliográfica realizada.

### Grupo 1 - Pesquisas sobre sociabilidade, hospitalidade e confiança no Airbnb

Dentro do primeiro grupo — o de menor tangência com as questões urbanas —, os autores utilizam, principalmente, as avaliações deixadas pelos hóspedes nos anúncios para verificar as motivações, experiências turísticas e relações estabelecidas através da hospedagem. As principais razões pelas quais as pessoas buscam hospedar-se no Airbnb estão ligadas ao preço (Guttentag et al., 2018).

A confiança entre as partes é um fator essencial para a ocorrência ou não das transações comerciais e mais ainda nas empresas da Economia do Compartilhamento porque estas ocorrem de pessoa para pessoa (Ert et al., 2016). As plataformas inseridas nesse ambiente dependem de relações de confiança mais intensas entre os indivíduos, porque os usuários não têm as mesmas garantias que uma transação no mercado tradicional (Cheng & Jin, 2019).

Foi observado por Quattrone et al. (2018), no entanto, que entre os anos de 2011 e 2017 cresceu a preocupação com o produto ofertado mais do que com as relações sociais estabelecidas, sendo que há evidências de que os atributos mais valorizados são os mesmos que em hotéis (Cheng & Jin, 2019). Esses estudos sugerem que os hóspedes cada vez mais estariam em busca de amenidades e o conforto oferecidos

pelo mercado de hospedagem tradicional e menos por experiências autênticas que só um serviço como o Airbnb poderia oferecer.

## Grupo 2 - Pesquisas sobre impactos e externalidades do Airbnb nas cidades

Em relação aos impactos do Airbnb, dois fatores são determinantes para caracterizar o potencial de geração de impacto e de disrupção das plataformas na Economia do Compartilhamento: sua orientação para o mercado (sem ou com fins lucrativos) e sua estrutura quando ao tipo de provedor: *business-to-peer* (B2P) ou *peer-to-peer* (P2P) (Schor, 2017). Segundo a autora, a orientação de empresas com fins lucrativos determina a sua necessidade de expansão para maximização dos lucros. Essa expansão intencional tem maior potencial de gerar impactos. Quanto à divisão entre B2P e P2P, as primeiras têm maior potencial de impacto porque buscam, maiormente, lucro por cada transação quando comparadas às últimas, que geram lucro a partir do aumento de volume de transações realizadas (Schor, 2017). É esperado, então, conforme a matriz proposta pela autora, que o avanço do Airbnb resulte em impactos negativos nas cidades, principalmente, em função da sua orientação por fins lucrativos. O segundo grupo de autores é o que investiga esses impactos.

Há indícios de que a empresa, através de suas operações, instigue a expansão da “bolha turística” (Ioannides et al., 2018), ou seja, intensifica a concentração turística em áreas historicamente com esse caráter e, portanto, exacerba as externalidades dessa atividade em determinadas regiões.

Esse grupo pode ser subdividido em três subgrupos. Aqui ordenamos em: *impactos no mercado convencional de hospedagem; impactos no mercado imobiliário; e impactos na convivência e vizinhança.*

Quanto ao **primeiro subgrupo sobre impactos do Airbnb** que trata do **mercado de hospedagem**, o Airbnb amplia o leque de opções de hospedagem para o turista, gerando uma concorrência antes inexistente com as grandes cadeias hoteleiras. Em Los Angeles, investidores têm convertido edifícios inteiros em unidades para aluguel de curta temporada porque percebem que têm mais possibilidade de lucro no Airbnb do que no aluguel convencional, fenômeno que Lee (2016) denomina de “hotelização”. A mudança individual de cada unidade antes residencial para unidade de aluguel no Airbnb é chamada pela autora de “conversão”. Caso ambos os agentes não estejam sujeitos às mesmas regulações, o que se produz na verdade, são hotéis ilegais.

O Airbnb consegue responder muito rapidamente ao crescimento da demanda por acomodação, visto que utiliza unidades pré-existentes em contraste com o ramo hoteleiro que depende de construir novas unidades para responder a essa necessidade (Zervas et al., 2016).

A princípio, parece correto afirmar que Airbnb e a cadeia hoteleira estão postos num mesmo mercado em concorrência desleal. Kaplan e Nadler (2017, p. 106, tradução nossa) argumentam, no entanto, que “o crescimento do Airbnb não necessariamente vem às custas da indústria hoteleira. Ao invés disso, Airbnb cresce “a torta como um todo e permite uma variedade de negócios a obter uma fatia maior”<sup>3</sup>. Essa torta pode realmente ter crescido, mas de forma desigual. O impacto maior é sentido por meios de hospedagens mais baratos, como hotéis menores, pousadas e albergues (Zervas et al., 2016; Slee, 2017; Brossat, 2019), especialmente aqueles sem infraestrutura para congressos (Gurran & Phibbs, 2017). Foi notado que esses estabelecimentos menores têm, inclusive, anunciado seus espaços no próprio Airbnb como forma de sobrevivência (Brauckmann, 2017). Nas regiões em que tem maior presença o Airbnb obriga os hotéis a reduzir seus preços para conseguirem estabelecer melhor competitividade (Neaser, 2015).

Estudos nas cidades de Londres (Quattrone et al., 2016), Barcelona (Gutiérrez et al., 2017), Sidney (Gurran & Phibbs, 2017), Nova York (Sundararajan, 2018) e Curitiba (Lobo, 2018) demonstraram que enquanto o setor hoteleiro tende a concentrar-se em zonas turísticas/regiões centrais das cidades, o Airbnb

<sup>3</sup> *Airbnb's growth does not necessarily come at the expense of the hotel industry. Rather, Airbnb can grow the overall pie and allow a wide variety of businesses to obtain a larger slice.*

também está presente nessas áreas, porém tem cobertura mais espalhada, provendo serviços de hospedagem em regiões de caráter residencial.

No **segundo subgrupo sobre impactos do Airbnb** os autores direcionam seus olhares às externalidades da plataforma **no mercado imobiliário**. Pesquisadores têm diagnosticado cenários que indicam o papel do Airbnb como um agente que interfere nas dinâmicas do espaço urbano não só do mercado de hospedagem como seria esperado, mas também do mercado de imóveis, sobretudo o de aluguéis.

São as unidades tipo “inteiras”<sup>4</sup> colocadas no Airbnb que estão associadas ao embate com o mercado imobiliário, porque são estas que podem sair do último para serem inseridas no mercado do primeiro (Gurran & Phibbs, 2017). A “conversão” das unidades pode contribuir para a redução da disponibilidade e oferta a preços menores (Dinatale et al., 2018).

Essas unidades que estão sendo convertidas de aluguel convencional para unidades Airbnb, dispersas por toda a cidade, imprimem especulação imobiliária em áreas que antes não conviviam com essa realidade (Gutiérrez et al., 2017). As áreas com maior presença do Airbnb são aquelas mais suscetíveis aos aumentos nos preços dos aluguéis (Schäfer & Braun, 2016). No caso de Sidney e Melbourne, é demonstrado que são as regiões turísticas as mais pressionadas pelos aluguéis da plataforma (Alizadeh et al., 2018).

No Canadá, o Airbnb retirou 31.000 unidades residenciais do mercado de aluguel de longa duração (Combs et al., 2019). Em Boston, há uma correlação entre a redução de número de unidades disponíveis para aluguel convencional com o aumento das unidades do Airbnb, indicando uma alta que chega a 3,1% nas zonas de maior concentração (Merante & Horn, 2017). Em Los Angeles, os aluguéis de curta temporada removeram 7.316 unidades do mercado da cidade em 2014 (Lee, 2016). Segundo o mesmo autor, uma redução de 1% das unidades residenciais no mercado está relacionada a um aumento em 7,3% dos preços dos aluguéis.

O Airbnb tem contribuído para a redução de oferta de imóveis para aluguel convencional porque muitos proprietários têm preferido colocar seus imóveis para aluguel por curtas temporadas do que disponibilizá-los em contratos de longo prazo. A “conversão” aumenta a lucratividade dos proprietários (Slee, 2017). Dinatale et al. (2018), ao avaliarem a receita anual de aluguéis convencionais e pelo Airbnb em cidades do estado do Oregon, EUA constatam que a receita da plataforma é superior em 7 das 10 cidades analisadas. Na Grande Sidney, os lucros do Airbnb excedem em mais de 600 dólares australianos em comparação ao aluguel convencional (Gurran & Phibbs, 2017) e em Paris, um dos maiores mercados da plataforma junto com Nova York e São Francisco, ganha-se em média 2,7 vezes mais no aluguel via plataforma do que o convencional (Brossat, 2019). Ainda segundo Brossat (2019), na região de Notre Dame, os lucros de nove dias alugados via Airbnb equivalem a um mês inteiro no tradicional.

O **terceiro subgrupo sobre impactos do Airbnb** trata da **qualidade de vida das vizinhanças afetadas**. Os conflitos dentro dos edifícios e condomínios estão entre os mais reportados. A alta rotatividade de “moradores” pode gerar um sentimento de insegurança nos reais moradores de longa permanência (Ferreri & Sanyal, 2018). Além disso, em razão do turista ser apenas um morador provisório, este muitas vezes lida com o espaço coletivo sem o mesmo cuidado que os reais moradores, o que pode resultar em maiores custos de manutenção do condomínio (Brossat, 2019).

Na escala da cidade, a forte presença do Airbnb pode implicar em disputas entre os moradores e os turistas por espaços para estacionamento, barulho e festas em horários inadequados e incidência de mais lixo (Wegmann & Jiao, 2017; Schäfer & Braun, 2016; Ferreri & Sanyal, 2018). A troca do padrão de residentes de longa permanência por turistas ocasionais impacta o tecido social dos bairros e, conseqüentemente, o senso de vizinhança dos reais moradores (Jordan & Moore, 2017).

Esse tipo de alteração no tecido social tem fomentado uma discussão sobre o papel do Airbnb como agente gentrificador nas cidades em que tem presença notável (Cócola-Gant, 2016; Waschmuth & Weisler,

<sup>4</sup> Espaços “inteiros” são aqueles em que o hóspede tem uma unidade residencial inteira exclusiva e não tem contato com desconhecidos durante a hospedagem. Ex.: casa, apartamento, *studio*, *loft*, etc.

2018; Wegmann & Jiao, 2018; Brossat, 2019; Deboosere et al., 2019). O termo gentrificação, de origem anglo-saxã, denomina os processos de substituição de habitantes residentes de camadas sociais mais pobres por habitantes mais ricos e de maior capital cultural (Hiernaux & González, 2014). A presença do Airbnb e a percepção dos proprietários de imóveis de que o aluguel de curta temporada pela plataforma gera lucros maiores do que aluguel convencional cria *rent gaps*<sup>5</sup> pelo simples fato de o imóvel ser ofertado no *site* e isso o transforma num motor poderoso de gentrificação (Waschmuth & Weisler, 2018).

A expulsão crescente de moradores através do aumento dos preços promove a alteração do tecido urbano (população e padrão do comércio), a chamada “turistificação”: uma faceta do processo de gentrificação segundo Brauckmann (2017). Além do esvaziamento de moradores locais nas regiões mais afetadas, o padrão de comércio também é alterado para um tipo voltado para o turismo ao invés do uso cotidiano (Schäfer & Braun, 2016; Brossat, 2019).

Para Celata & Romano (2020), o Airbnb promove um processo gentrificador ainda mais intenso do que se conhecia até então; porque ao invés de inviabilizar indiretamente a permanência de estratos menos abastados nas regiões afetadas, o Airbnb gera a conversão dos imóveis de aluguel em anúncios turísticos de forma direta e imediata. Ao comparar as alterações demográficas em seis cidades italianas, os autores atestam que nas regiões turísticas com maior presença de unidades Airbnb, a redução da população residente é maior do que no restante da cidade.

Poder-se-ia argumentar que a indústria do turismo estimula a reabilitação de zonas centrais com potencial turístico, como de fato aconteceu com Lisboa e Porto, contudo, se por um lado o turismo estimula a reabilitação do edificado, por outro promove a expulsão de residentes através do aumento do custo de vida de modo geral (Fernandes et al., 2019).

Em muitas cidades as zonas turísticas coincidem com as zonas centrais com maior concentração de comércio, serviços e empregos. Os moradores são expulsos justamente dessas áreas em benefício dos aluguéis de curta temporada. Isso porque muitos dos atributos valorizados pelos turistas são também pelos moradores, especialmente porque a acessibilidade que os locais buscam para acessar empregos é a mesma que os turistas buscam para acessar amenidades turísticas (Deboosere et al., 2019).

Por trás de toda a discussão sobre os impactos, é essencial pontuar o papel dos multiproprietários: os indivíduos que, muitas vezes, são verdadeiras empresas ao operar múltiplas unidades no Airbnb, principalmente “inteiras”. Essas pessoas, segundo o Airbnb, são minoria no portal (Gallagher, 2019), contudo, correspondem a uma fatia considerável das reservas da plataforma. O relatório obtido pelo Estado de Nova York junto ao Airbnb depois de uma longa briga judicial revela que 87% dos anfitriões têm apenas um imóvel, no entanto os 13% restantes detêm 40% de todos os imóveis e 43% das reservas (Slee, 2017). Os 12 proprietários com mais ganhos tinham entre 9 e 272 imóveis e ganhavam mais de um milhão de dólares ao ano, sendo que o maior proprietário havia gerado 6.8 milhões de dólares (Gallagher, 2019). Levantamentos realizados através de *web-scraping* revelam padrões parecidos em outras localidades. Em Los Angeles, 6% dos anfitriões são multiproprietários, porém representam 35% das transações (Lee, 2016). No Canadá, 50% de todo o lucro do Airbnb no país em 2018 foi aferido através de anúncios de multiproprietários (Combs et al., 2019), enquanto em Sidney quase um terço dos anúncios está nas mãos desse tipo de anfitrião (Gurran & Phibbs, 2017). Embora não sejam maioria entre os anfitriões, os multiproprietários, pela sua representatividade em detenção de anúncios e lucros na plataforma, merecem destaque porque têm forte capacidade de geração de impacto e, portanto, devem estar nas equações que pretendem tratar da regulação do Airbnb.

---

<sup>5</sup> O termo cunhado por Smith (1979) explica a gentrificação através da diferença de renda obtida através de um imóvel. Segundo o autor, *rent gap* é a diferença entre o valor potencial que o imóvel poderia retornar e o valor que esse mesmo imóvel retorna de fato num dado momento. Quando o imóvel está muito desvalorizado e o potencial do imóvel está muito acima do seu retorno no momento, é que ocorre a gentrificação. Ver mais em Smith (1979).

## Grupo 3 – Pesquisas sobre tipos de regulação do Airbnb

Na busca por controlar ou mitigar os impactos e, especialmente, a ameaça à permanência dos residentes locais, as cidades têm aplicado regras à presença do Airbnb. O terceiro e último grupo que identificamos sobre as pesquisas referente ao Airbnb, trata sobre as formas de regulações que incidem sobre seu funcionamento.

Para entendimento do debate sobre as iniciativas de regulação do Airbnb, primeiramente, faz-se necessário compreender os diversos agentes e seus interesses. Este desafio é colocado ao regular uma iniciativa inserida na Economia do Compartilhamento, como o Airbnb. Neste caso, pelo menos seis agentes diferentes estão envolvidos nas atividades de seu funcionamento e podem defender posições opostas (ver na Tabela 1).

**Tabela 1** - Grupos de interesse envolvidos na regulação do Airbnb

Agente	Interesse	Objetivo
<b>Indústria hoteleira</b>	Regras mais rígidas comparadas às aplicadas aos hotéis e pousadas	Estabelecer concorrência mais justa com as plataformas
<b>Associações de moradores</b>	Controlar ou reduzir o desenvolvimento de aluguéis de curto prazo	Reduzir os incômodos percebidos na vizinhança
<b>Organizações profissionais de locadoras de turismo</b>	Opõem-se a qualquer limitação ao crescimento, mas têm interesse em regulamentos para os anfitriões profissionais "ilegais"	Regulamentar o uso das plataformas como forma legal de aluguel, possibilitar seu crescimento e equiparar os anfitriões profissionais às mesmas obrigações legais que lhes cabem
<b>Associações de anfitriões "compartilhadores"</b>	Opõem-se às regras como um obstáculo ao uso gratuito da propriedade privada e o direito de alugar e compartilhar para obtenção de renda adicional	Liberdade para utilizar sua propriedade da forma que desejar
<b>Promotores da economia do compartilhamento</b>	Defensores do movimento global de compartilhar e mobilizar recursos subutilizados	Incentivar e garantir o direito de "compartilhar" livremente
<b>Plataformas</b>	Evitar regulamentos estritos e requisitos restritivos	Crescimento e ampliação dos lucros sem muitos obstáculos

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Aguilera et al. (2019a), 2020.

A depender dos tipos e graus de impactos gerados pela plataforma, e também dos benefícios que a cidade deseja incentivar e colher a partir do Airbnb, cidades diferentes exigem regulações diferentes (Nieuwland & Melik, 2018; Furukawa & Onuki, 2019). O discurso do livre mercado auxilia as empresas da Economia do Compartilhamento, entre elas o Airbnb, a justificar que não há necessidade de regulação pelo fato de que estas seriam supostamente "naturais, politicamente neutras, consensuais e eficientes" (McKee, 2017, p. 456, tradução nossa)<sup>6</sup>. Quando a regulação é obsoleta ao lidar com as iniciativas da Economia do Compartilhamento pode acabar por prejudicar os consumidores (Koopman et al., 2015).

De acordo com Gurran (2018), a defesa do acesso à moradia frente à captura dos imóveis do mercado imobiliário (tanto para aluguel ou venda) destinados à plataforma é uma constante nas regulações propostas para o Airbnb:

Em mercados de moradia com alta demanda, governos municipais e planejadores urbanos precisarão defender a moradia permanente de conversão para acomodações de férias de curta temporada. (Gurran, 2018, p. 301, tradução nossa)<sup>7</sup>

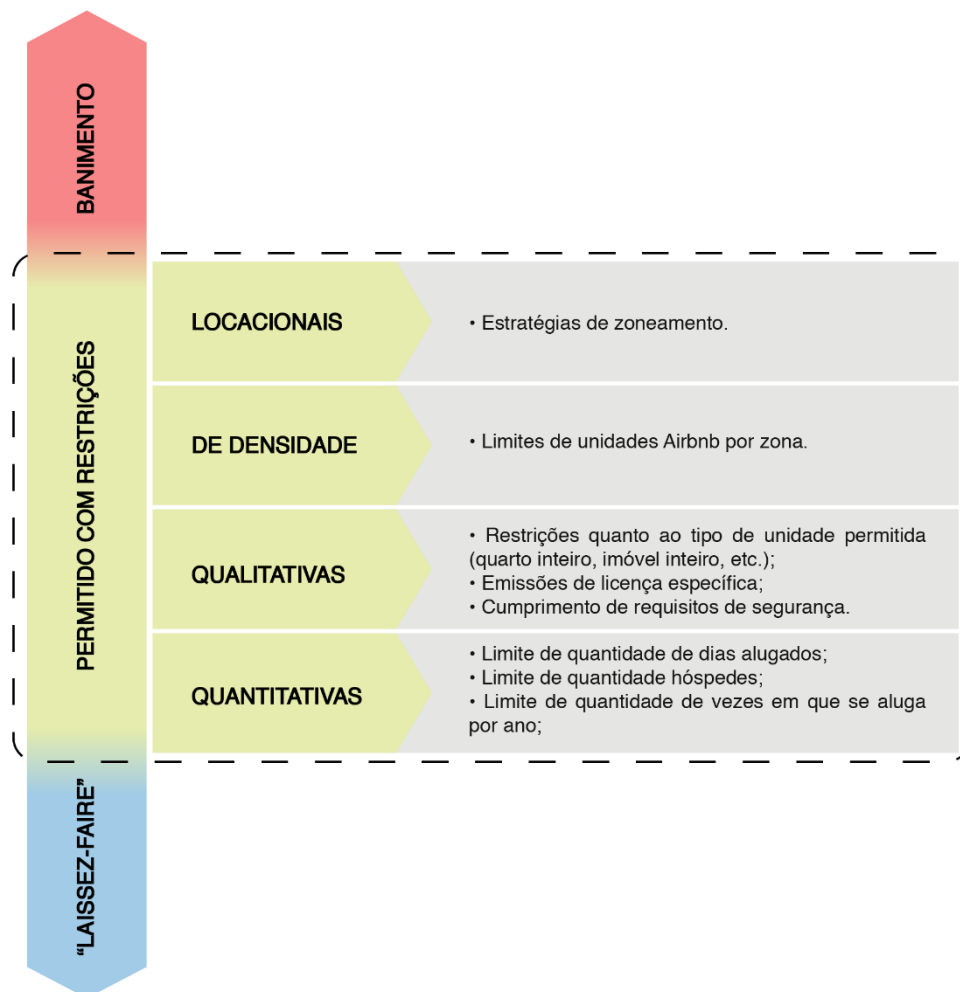
<sup>6</sup> *Natural, politically neutral, consensual and efficient.*

<sup>7</sup> *In high demand housing markets, city governments and urban planners will need to defend permanent housing from conversion to short-term holiday accommodation.*



O controle das cidades ao funcionamento do Airbnb tem sido tratado na literatura a partir de um gradiente de intervenção. Há uma variedade de tratamentos, as cidades têm regulações desde ao *laissez-faire* (a ausência de regulação), limites de concentração de unidades por região, restrições por tipo de unidade anunciada, zoneamentos específicos, inspeções às unidades, limites de diárias, emissão de licenças obrigatórias, aplicação de multas e até o banimento parcial (por tipo de anúncio ou por área) ou total do Airbnb (Dinatale et al., 2018; Coles et al., 2017; Nieuwland & Melik, 2018; Furukawa & Onuki, 2019).

A partir de um olhar sobre 11 cidades, sendo 5 europeias e 6 estadunidenses, Nieuwland & Melik (2018) propõem uma classificação das regulações numa escala que varia entre “banimento total” e “*laissez-faire*” (ver Figura 2), indicando as restrições entre qualitativas, quantitativas, locacionais e de densidade.



**Figura 2** - Classificação dos tipos de regulação do Airbnb entre *Laissez-faire* e banimento. Fonte: Elaborado pelos autores a partir de Nieuwland e Melik (2018), 2020.

As regulações analisadas visam atender a dois objetivos: evitar a escassez de habitação a preços razoáveis e as alterações na vizinhança (Nieuwland & Melik, 2018). Além disso, esse estudo aponta que a principal preocupação das cidades não é o caráter inicial da plataforma de compartilhar a residência, mas a tendência do crescimento de unidades com objetivos claramente comerciais. Mesmo que haja esse pano de fundo comum, as ênfases diferem de cidade para cidade de acordo com as intenções dos marcos regulatórios.

Em cidades como Denver, onde o turismo está ainda em fase de crescimento, o Airbnb provavelmente será visto como complementar à oferta atual de quartos de hotel, enquanto em cidades com uma

indústria do turismo mais saturada, o Airbnb pode ser considerado como concorrência direta. (Nieuwland & Melik, 2018, p. 12, tradução nossa)<sup>8</sup>

Para além das limitações de dias, registros e taxas, Paris, Lyon e Barcelona têm regulações que, por sua natureza, têm maior potencial de controlar as externalidades negativas do Airbnb ao acesso à moradia. Barcelona porque adota um limite para toda a cidade de número de anúncios e, portanto, coloca um “teto sustentável” (Aguilera et al., 2019b) e as cidades francesas porque associam a expansão do Airbnb com a compensação com unidades habitacionais na mesma proporção (Aguilera et al., 2019b; Brossat, 2019). Teoricamente, essas regulações podem ser mais eficientes e têm maior controle sobre o crescimento e os impactos da plataforma.

Entretanto, a eficiência das regulações não está garantida pela sua simples existência. Em Berlim, a implementação da regulação inibiu levemente o crescimento, porém milhares de anúncios ilegais permanecem ativos (McKee, 2017). Um trabalho pioneiro que avaliou o impacto da regulação observou que em Nova Orleans a aplicação da legislação resultou em queda do número de anúncios imediatamente após a sua aprovação, seguida por retomada de crescimento no mesmo ritmo anterior (Holm, 2020). O estudo constata ainda que quando há restrição numa área, há uma tendência de crescimento nas áreas limítrofes à primeira. A questão da eficiência das regulações esbarra na operacionalização da fiscalização do cumprimento dessas regras.

A sistematização da literatura sobre a regulação do Airbnb indica que as estratégias estão fragmentadas em vários aspectos, desde cidades com banimento, passando por estratégias de limitação por área, emissão de licenças até a não-regulação. Esse fato revela os conflitos frente aos diferentes interesses envolvidos, os limites e os desafios das poucas tentativas de controle do funcionamento da plataforma.

## Investigações sobre o Airbnb no Brasil

No Brasil, as pesquisas sobre a presença do Airbnb têm estado mais fortemente concentradas no primeiro grupo: investigações sobre novas dinâmicas de sociabilidade e hospitalidade fomentadas pela plataforma. Consideramos que essa área é a que mais se distancia das interferências do Airbnb no espaço urbano. Nesse grupo podemos citar Vera & Gosling (2017) que investigam como a Economia do Compartilhamento tem se aplicado na indústria do turismo. Elas apresentam o Airbnb como uma face da economia colaborativa e visualizam que tanto o Airbnb como o serviço Couchsurfing são opções em que os usuários buscam experiências mais autênticas de turismo, mais baratas e que proporcione mais contato com a cultura local. Soares et al. (2017), através da análise de comentários deixados nos anúncios de quartos inteiro e quartos compartilhados, avaliam a experiência dos hóspedes em locais compartilhados, observando uma sensação de aconchego, de “estar em casa” notada pelos hóspedes no Airbnb. Conforme discorrem Costa et al. (2017), nesse tipo de pesquisa, os comentários são essenciais como base de investigação. Esses últimos investigam, também a partir dos comentários, como se dá a construção da confiança entre hóspedes e anfitriões nas transações no Airbnb. Ao conduzir entrevistas e comparar o discurso do Airbnb com a percepção dos usuários sobre a plataforma é notado que “os fatores elencados como motivadores para a escolha da plataforma relacionam-se principalmente ao custo-benefício proporcionado, estando as questões de compartilhamento e relacionamento presentes, mas em segundo plano” (Silva et al., 2020, p. 395).

Quanto aos impactos nos mercados pré-existentes e na vizinhança, Oliveira et al. (2019) não conduziram uma pesquisa empírica, mas indicam que o Airbnb tem potencial de impacto no mercado hoteleiro. Souza (2021) investiga a territorialização do Airbnb frente aos mercados de aluguéis de curta e longa duração como forma de indicar possíveis conflitos entre o mercado Airbnb e o mercado imobiliário em cidades pequenas turísticas. O estudo constata, para essas cidades, a sobreposição do Airbnb ao mercado

---

<sup>8</sup> *In cities like Denver, where tourism is still in its growth phase, Airbnb might be seen as complementary to the current offer of hotel rooms whereas in cities with a more saturated tourism industry, Airbnb could be considered as direct competition.*

de aluguel de temporada pré-existente. Paralelamente, Souza & Leonelli (2020), com o objetivo de verificar o percentual dos imóveis ofertados ao Airbnb nas cidades brasileiras, propõem o índice I<sub>ABC</sub> (Índice AirBnb nas Cidades) que relaciona a quantidade de anúncios Airbnb e de domicílios particulares permanentes. A partir dessa ferramenta metodológica apontam indícios de impactos no mercado imobiliário e que, entre as cidades de pequeno porte, as litorâneas brasileiras são as mais suscetíveis aos conflitos entre a plataforma e os mercados imobiliário e hoteleiro.

No campo da regulação, os desafios do Airbnb são expostos por Payão & Vita (2018), Tavolari (2017) e Souza (2021). Os primeiros alertam para a dificuldade de regular uma iniciativa tal qual o Airbnb pelo fato de não haver paralelo aos modelos econômicos tradicionais no Direito. Isso pode acarretar inseguranças jurídicas de ordem “civil, urbanística, imobiliária, concorrencial e tributária” (Payão & Vita, 2018, p. 226). Já Tavolari (2017) também investiga os desafios de regulação do Airbnb, elencando seis questões a serem enfrentadas: distinção entre usos comerciais e residenciais; distinção entre operadores profissionais e pessoas físicas; impactos no direito à moradia; papel e responsabilidade do Airbnb nas transações; não reconhecimento jurídico de partes de imóveis (quarto compartilhado, quarto inteiro) que são anunciados na plataforma; e acesso à informação e dados da plataforma. Souza (2021), ao caracterizar o debate sobre a regulação do Airbnb no Brasil e analisar as duas legislações vigentes (Caldas Novas – GO e Ubatuba – SP) acrescenta a necessidade de monitoramento dos dados dos anúncios do Airbnb em tempo real para real efetividade das regulações aplicadas. Sugere também, além das distinções colocadas por Tavolari (2017), as distinções qualitativas entre usos compartilhados e como meio de hospedagem; entre imóveis pré-existentes e imóveis construídos para serem utilizados no Airbnb; e, por fim, entre imóveis que estavam antes no mercado de aluguel de temporada e aqueles que estavam no mercado de aluguel convencional.

## Agenda de pesquisa a ser explorada

Partindo do panorama estabelecido internacionalmente das pesquisas quanto ao Airbnb e o cenário nacional que ainda constrói suas primeiras conclusões, apontamos uma nova agenda de pesquisa que relaciona o Airbnb e o campo dos estudos urbanos no Brasil centrada em cinco linhas principais.

### 1. Pesquisas de caracterização da presença do Airbnb nos municípios brasileiros

Dadas as dimensões continentais do Brasil e as pré-existências no espaço urbano, apontamos que as manifestações da plataforma no território provavelmente são distintas no litoral, no interior, em cidades turísticas e não turísticas, e em cidades pequenas, médias e metrópoles e regiões metropolitanas. Avançar na caracterização da presença do Airbnb é um passo importante para entender como esse agente transnacional, que opera sem distinguir os territórios, altera as dinâmicas das localidades individualmente. Faz-se necessário investigar quais seriam os aspectos uniformes (ou semelhantes) para as diferentes realidades brasileiras em contraste com o panorama mundial. Para isso, constatamos o método *do web-scraping* como primordial para coleta de dados sobre a presença do Airbnb nas cidades ou ainda a compra desses dados no portal AirDNA.com. Também é recomendável a adoção do índice I<sub>ABC</sub> (Souza & Leonelli, 2020) como ferramenta metodológica de análise de municípios e/ou recortes intraurbanos, tanto em etapas iniciais como para métodos comparativos ou avaliações cronológicas.

### 2. Pesquisas sobre impactos no mercado de hospedagem

Pesquisas de associação do avanço do Airbnb e suas externalidades em contextos distintos oferecem uma noção das mutações que a plataforma pode gerar nos territórios. A associação entre Airbnb e o mercado hoteleiro é automática e não é sabido em que medida a plataforma tem afetado o mercado de hospedagem tradicional brasileiro. Hotéis, pousadas, albergues voltados para diferentes públicos são afetados igualmente? Em que medida a localização dos estabelecimentos no território interfere nos eventuais

conflitos com a plataforma? Em termos de zoneamento e uso do solo urbano, há cidades em que o Airbnb estaria burlando a regulação urbana ao promover o uso de serviços de hospedagem de imóveis de destinação residencial?

### 3. Pesquisas sobre impactos no mercado imobiliário

Quanto ao mercado imobiliário, o alerta da bibliografia internacional é para a competição com o mercado de aluguel permanente, principalmente. É preciso identificar se há correlação entre crescimento do número de unidades Airbnb e redução de imóveis de aluguel. É possível falar em conflito entre Airbnb e o direito à moradia no Brasil? Verificar a rentabilidade do aluguel via Airbnb em comparação com o aluguel permanente é uma primeira abordagem possível para esse tipo de análise. Investigações para averiguar se há conversão de imóveis destinados à moradia permanente (especialmente para aluguel) para o Airbnb são primordiais, uma vez que pode gerar tanto escassez de unidades para moradia quanto aumento de seu valor.

### 4. Pesquisas sobre os impactos na qualidade de vida da vizinhança

Assim como relatado em outros países, seria possível observar impactos mensuráveis na qualidade de vida em bairros e/ou condomínios em que há presença do Airbnb? Em caso positivo, como os moradores têm lidado com os problemas gerados? Quais as implicações legais? Esses impactos têm promovido rompimento no tecido social? É possível falar de gentrificação causada pelo Airbnb no Brasil?

Os impactos podem variar de contexto para contexto, cidade para cidade. Portanto, investigações de caracterização, são importantes para possibilitar pesquisas voltadas aos diferentes impactos gerados.

### 5. Pesquisas sobre a regulação do Airbnb

Qual é o estado da regulação do Airbnb no Brasil? É necessária a sua regulação? À medida que as cidades brasileiras avançam na tentativa de regular o Airbnb, um acompanhamento sistemático propicia a identificação das abordagens das legislações, os conflitos tratados, suas intenções e efetividade. O contraste da regulação que tem sido aplicada no exterior com os marcos regulatórios brasileiros pode ajudar a antever a real efetividade das regulações frente aos impactos que podem ser identificados em nossa realidade específica.

A discussão sobre a necessidade ou não de regulação do Airbnb talvez seja a linha de pesquisa prioritária, uma vez que ela desencadeia uma série de outras investigações. Regular, limitar, direcionar, regrar algo requer argumentação da sua necessidade. Neste caso, esta argumentação deve ser baseada nos impactos negativos e positivos identificados em pesquisas, seja no mercado de aluguéis, na disputa com o mercado hoteleiro, nos conflitos de vizinhança, na gentrificação, na isenção tributária, entre outros, mas também nos benefícios que eventualmente podem vir a ser notados pelas cidades e poderiam ser potencializados pela estratégia regulatória. Para a regulação do Airbnb no Brasil avançar, ela deverá ser alicerçada em investigações que apontem para sua necessidade, atingindo objetivos claros.

Temos como hipótese, que a atividade do Airbnb no Brasil, ultrapassou os contornos do ato supostamente inofensivo de compartilhar e atualmente é um serviço oferecido com rara regulação (Souza, 2021), impactando de formas diversas a dinâmica urbana das cidades em que está presente. No entanto, a defesa de um controle, regramento e regulação só será consistente se estiver claro o que deve ser regulado, com qual objetivo e em quais contextos.

Acreditamos que esta sistematização do arcabouço teórico sobre as pesquisas referentes ao Airbnb possa contribuir para o avanço das investigações sobre este novo agente atuante nas cidades brasileiras. Há um leque de pesquisas internacionais em curso sobre diferentes aspectos do Airbnb, mas seu conhecimento científico no Brasil precisa ser aprofundado em especial para compreensão da atuação do Airbnb enquanto fenômeno global e seus impactos sobre países da periferia do capitalismo.

## Referências

- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019a). Las villes contre Airbnb? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine. In: A. Courmont & P. Galès (Eds.), *Gouverner la ville numérique*. (pp. 24-45). Paris: Presses Universitaires de France.
- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019b). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1(24), 1-24.
- Airbnb (2016). *Airbnb in Brazil: Community and Economic Activity*. Recuperado em 20 de julho de 2018, de [https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wpcontent/uploads/2017/06/EconomicReport\\_Brazil.pdf](https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wpcontent/uploads/2017/06/EconomicReport_Brazil.pdf).
- Airbnb Citizen (2017). Recuperado em 27 de outubro de 2020, de [https://www.airbnbcitizen.com/?utm\\_source=airbnb&utm\\_medium=footer&utm\\_campaign=product](https://www.airbnbcitizen.com/?utm_source=airbnb&utm_medium=footer&utm_campaign=product)
- Alizadeh, T., Farid, R. & Sarkar, S. (2018). Towards Understanding the Socio-economic patterns of sharing economy in Australia: An investigation of Airbnb listings in Sydney and Melbourne Metropolitan Regions. *Urban Policy and Research*, 36(4), 445-463.
- Brauckmann, S. (2017). City tourism and the sharing economy – potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 114-126.
- Brossat, I. (2019). *Airbnb, la ciudad uberizada* (1a ed., Vol. 1). Pamplona: Katakarak Liburuak.
- Celata, F., & Romano, A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 1-20.
- Cheng, M., & Jin, X. (2019). What do Airbnb users care about? An analysis of online review comments. *International Journal of Hospitality Management*, 76(A), 58-70.
- Cócola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9.
- Coles, P., Egesdal, M., Ellen, I. G., Li, X., & Sundararajan, A. (2017). Airbnb usage across New York City neighbourhoods: Geographic patterns and regulatory implications. *Cambridge Handbook of the Law of the Sharing Economy*, 1-26.
- Combs, J., Kerrigan, D., & Waschmuth, D. (2019). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Working paper*.
- Costa, R. B., Fernandes, V. M., & Gonçalves, F. N. (2017). A construção da confiança em experiências de hospitalidade mediadas pela internet: os casos do Airbnb e do Couchsurfing. *Comun. Mídia Consumo*, 14(39), 67-89.
- Courmont, A., & Galès, P. L. (2019). *Gouverner la ville numérique* (1a ed., Vol. 1) Paris: Presses Universitaires de France.
- Deboosere, R., Kerrigan, D. J., Waschmuth, D., & El-Geneidy, A. (2019). Location, location and professionalization: a multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 143-156.
- DiNatale, S., Lewis, R., & Parker, R. (2018). Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, 79, 407-423.
- Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 55, 62-73.
- Fernandes, J. A. R. F., Carvalho, L., Chamusca, P., & Mendes, T. (2018). *Porto e a Airbnb* (1a ed., Vol. 1). Porto: Book Cover.
- Fernandes, J. A. R. F., Carvalho, L., Chamusca, P., Gago, A., & Mendes, T. (2019). *Lisboa e a Airbnb* (1a ed., Vol. 1) Porto: Book Cover.
- Ferreri, M., & Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368.
- Furukawa, N., & Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rentals regulation. *Current Issues in Tourism*, 22, 1-16.
- Gallagher, L. (2019). La historia de Airbnb: como tres chicos comunes transtornaron una industria, ganaron miles de millones y crearon gran controversia. (1a ed., Vol 1). Bogotá: Conecta.
- Gurran, N. (2018). Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A Planning Research Agenda. *Planning Theory & Practice*, 9(2), 298-303.
- Gurran, N., & Pibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?, *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92.

- Gutiérrez, J., Romanillos, G., García-Palomares, J. C., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Management Journal*, 62, 278- 291.
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 53(3), 342-359.
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación, *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70.
- Holm, E. J. V. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104(9), 1-9. Internet Archive. Wayback Machine (2020). Recuperado em 19 de junho de 2020, de <https://web.archive.org>.
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & Van de Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 1(5), 822-840.
- Jordan, E. J., & Moore, J. (2017). An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 90-101.
- Kaplan, R. A., & Nadler, M. L. (2017). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, 82 (1), 103-115.
- Koopman, C., Mitchell, M., & Thierer, A. (2015). The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. *The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law*, 8(2), 529-547.
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law and Policy Review*. 10, 229-253.
- Lobo, Y. S. (2018). Economia Colaborativa e Destinos Turísticos Urbanos: Uma análise da distribuição especial da Airbnb em Curitiba [dissertação de mestrado, Universidade Federal do Paraná]. Curitiba.
- McKee, D. (2017). The platform economy: natural, neutral, consensual and efficient? *Transnational Legal Theory*, 8(4), 455-495.
- Merante, M., & Horn, K. M. (2016). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Working Paper 2016-03*.
- Neeser, D. (2015). *Does Airbnb hurt hotel business: Evidence from the Nordic Countries*, 2015. Dissertação de Mestrado. Universidad Carlos III de Madrid, Madrid.
- Nieuwland, S., & Melik, R. V. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 21, 1-15.
- Oliveira, B. S., Bauer, J. E., Tomelin, C. A., & Sohn, A. P. L. (2019). Economía Compartida Um estúdio sobre Airbnb. *Estudios y Perspectivas em Turismo*. 28, 636-651
- Payão, J. V., & Vita, J. B. (2018). Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. *Justiça do Direito*, 31(1), 203-230.
- Quattrone, G., Nicolazzo, S., Nocera, A., Quercia, D., & Capra, L. (2018). Is the Sharing Economy about Sharing at All? A linguist analysis of Airbnb Reviews. In: *Proceedings of the international AAAI Conference on Web and Social Media* (p. 668-671). Palo Alto: AAAI Press, 2018.
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb?. In: *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web pages* (p. 1385-1394). Montreal: WWC16.
- Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing Market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287-311.
- Schor, J. (2017). Debatendo a Economia do Compartilhamento. In: R. A. F. Zanatta, P. C. B. Paula & B. Kira (Eds.). *Economias do Compartilhamento e o Direito*. (pp. 21-40). Curitiba: Juruá.
- Silva, L. A., Barbosa, M. L. A., & Farias, M. L. (2020). Significados do consumo colaborativo no turismo a partir dos consumidores do Airbnb. *Turismo Visão e Ação*, 22(2), 380-400.
- Silva, R. A., Paiva, M. S., & Diniz, G. S. (2017). Desafios Jurídico-Regulatórios e Economia Compartilhada: Elementos para uma Reflexão Crítica. *Scientia Iuris*, 21(2), 98-125.
- Slee, T. (2017). *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. (1a ed., Vol. 1). São Paulo: Editora Elefante.

- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital not people. *Journal of American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Soares, A. L. V., Dias, M. & Mendes Filho, L. (2017). A Experiência do turista e a Hospedagem Compartilhada através do uso das Novas Tecnologias no turismo: O caso do Airbnb. *Revista Turismo & Desenvolvimento*, 27(28), 1315-1324.
- Souza, R. B. (2021). *Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?* 2021. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- Souza, R. B., & Leonelli, G. C. V. (2020). Extensão da presença do Airbnb: proposta de uma ferramenta metodológica inicial de análise e sua aplicação em cidades turísticas de pequeno porte. In: *Caderno de Artigos do II CILITUR – Colóquio Nacional sobre cidades litorâneas e turismo* (p. 55-64). Recife: Editora UFPE, 2020.
- Srnicek, N. (2017). *Platform Capitalism*. (1a ed., Vol. 1). Cambridge: Polity Press.
- Sundararajan, A. (2018). Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão. (1a ed., Vol. 1). São Paulo: Editora SENAC.
- Tavolari, B. (2017). Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In R. A. F. Zanatta, P. C. B. Paula, & B. Kira (Eds.). *Economias do Compartilhamento e o Direito*. (pp. 259-278). Curitiba: Juruá.
- Vera, L. A. R., & Gosling, M. S. (2017). Economia compartilhada no Turismo: uma discussão teórica sobre o consumo colaborativo e o compartilhamento. *Revista Eletrônica de Estratégia & Negócios*, 10(1), 226-251.
- 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.
- Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494-501.
- Zanatta, R. A. F. (2017). Economias do Compartilhamento: Superando um problema conceitual. In: R. A. F. Zanatta, P. C. B. Paula & B. Kira (Eds.). *Economias do Compartilhamento e o Direito*. (pp. 79-106). Curitiba: Juruá.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2016). The rise of sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687- 705.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2015). A first look at online reputation on Airbnb, where every stay is above average. *Working paper*.

---

**Editor:** Rodrigo Firmino

Recebido: 19 nov. 2020

Aprovado: 28 abr. 2021