



O AIRBNB EM ARACAJU: UMA CARACTERIZAÇÃO DA UTILIZAÇÃO DA PLATAFORMA (ST5)

João Vítor Araujo Trindade
PPGEU/UFSCar | jvatrindade@gmail.com

Sessão Temática 5: Tecnopolíticas do planejamento e desenvolvimento urbano e regional

Resumo: Este trabalho propõe uma contribuição para o entendimento dos impactos resultantes da atuação de agentes financeiros sobre as dinâmicas imobiliárias e como eles transformam o espaço urbano, principalmente após o processo de digitalização. Nesse contexto, o foco do estudo é dado à plataforma Airbnb e a sua atuação na cidade de Aracaju, buscando evidenciar o aprofundamento da associação entre os setores imobiliário e turístico na produção habitacional no litoral aracajuano, incluindo os seus aspectos segregacionistas e de apropriação ambiental. Argumenta-se que a plataforma estimula a vacância e ociosidade de unidades habitacionais para valorizar o seu aluguel e favorecer a lógica neoliberal de empreendedorismo individual, numa cidade em que o déficit habitacional proveniente do aluguel oneroso é, proporcionalmente, um dos mais altos do país. Observa-se que a atuação da plataforma na cidade decorre principalmente como modo de expressão do capitalismo rentista, em uma lógica associada à financeirização da moradia através do aluguel.

Palavras-chave: Airbnb; Financeirização imobiliária; Aracaju; Rentismo; Economia de compartilhamento.

AIRBNB IN ARACAJU: A CHARACTERIZATION OF THE USE OF THE PLATFORM

Abstract: *This paper proposes a contribution to the understanding of the impacts resulting from the actions of financial actors on real estate dynamics and how they transform the urban environment, especially after the digitalization process. In this context, the focus of the study is the Airbnb platform and its operations in the city of Aracaju, seeking to highlight the deepening of the association between the real estate and tourism sectors in the housing production on the Aracaju coast, including its segregationist and environmental appropriation aspects. It is argued that the platform stimulates vacancy and idleness of housing units to increase their rental value and favor the neoliberal logic of individual entrepreneurship, in a city where the housing deficit resulting from onerous rent is, proportionally, one of the highest in the country. It is observed that the platform's operations in the city occur mainly as a mode of expression of rentier capitalism, in a logic associated with the financialization of housing through rent.*

Keywords: *Airbnb; Financialization of housing; Aracaju; Rentierism; Sharing economy.*

AIRBNB EN ARACAJU: UNA CARACTERIZACIÓN DEL USO DE LA PLATAFORMA

Resumen: *Este trabajo propone una contribución a la comprensión de los impactos resultantes de las acciones de los agentes financieros sobre la dinámica inmobiliaria y cómo transforman el espacio urbano, especialmente después del proceso de digitalización. En este contexto, el foco del estudio estará en la plataforma Airbnb y sus operaciones en la ciudad de Aracaju, buscando resaltar la profundización de la asociación entre los sectores inmobiliario y turístico en la producción de vivienda en la costa de Aracaju, incluyendo sus aspectos segregacionistas y de apropiación ambiental. Se argumenta que la plataforma fomenta la desocupación y el abandono de las viviendas para aumentar el valor de sus alquileres y favorecer la lógica neoliberal del emprendimiento individual, en una ciudad donde el déficit habitacional resultante del encarecimiento de los alquileres es, proporcionalmente, uno de los más altos del mundo. país. Se observa que las operaciones de la plataforma en la ciudad ocurren principalmente como modo de expresión del capitalismo rentista, en una lógica asociada a la financiarización de la vivienda a través del alquiler.*

Palabras clave: *Airbnb; Financiarización inmobiliaria; Aracaju; Rentismo; Economía colaborativa.*

INTRODUÇÃO

O processo de financeirização corrente no mundo tem seu crescimento relacionado com o crescimento do neoliberalismo, a crise industrial de produção nos países ocidentais e o avanço das tecnologias da informação e comunicação na década de 1970, tendo se aprofundado no início dos anos 2000, no período pré-crise de 2008 (Aalbers, 2019; Lapavitsas, 2013). Suas principais características são a redução da dependência de empréstimos bancários por parte de grandes empresas a partir, principalmente, da abertura de capital; consequentemente, os bancos voltam as suas atenções para os indivíduos, ocasionando a inserção dos mesmos no sistema financeiro, seja na posição de devedores, seja na de proprietários de ativos (Lapavitsas, 2009). Segundo a definição de Aalbers (2019, p. 3), a financeirização é:

A crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, em diversas escalas, que resultam em uma transformação estrutural de economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estados e lares.

Sob essa lente, a habitação passa a constituir uma das vertentes da financeirização. Fernandez e Aalbers (2016) vão além, argumentando que ela seria, de fato, a característica definidora do estágio atual desse processo; Cavalcante et al. (2018) reforçam essa argumentação, ao apontar que a financeirização é, acima de tudo, um fenômeno espacializado, produzindo e reproduzindo as suas dinâmicas conforme as interações com o território. Sob essa perspectiva, então, a moradia deixa de ser um bem social e passa a ser dominada pelo setor financeiro, tornando-se um serviço. O processo pelo qual essa dominação ocorre assume diferentes facetas, a depender do contexto sociopolítico dos países em que ocorre, mas o desmonte de políticas sociais para habitação, a fragilidade da segurança da posse, a redução na oferta de residências e a conversão da habitação em ativo financeiro são características comuns, extrapolando os limites das dinâmicas locais de moradia e da sua baixa liquidez característica (Rolnik, Guerreiro e Santoro, 2023).

Christophers (2023) argumenta, porém, que a financeirização é apenas um expoente de um conceito maior, o de rentismo. Esse conceito está diretamente relacionado à extração de renda a partir da propriedade ou controle de bens escassos, sejam eles fundiários, imobiliários, financeiros ou de outras variedades, que se relacionam, se influenciam e se convertem em capital fictício, visando o aumento contínuo da renda extraída através da especulação (Christophers, 2023; Paulani, 2016). Assim, a premissa do capitalismo rentista, em que a um proprietário é “devida” uma parte do valor decorrente da posse de um determinado bem representaria a base a partir da qual são desenvolvidos e explorados os processos de financeirização.

Nesse contexto, Fields (2018) aponta para a construção de uma nova classe de ativos criada a partir da transformação de moradias unifamiliares em habitação de aluguel e,

consequentemente, fonte de renda para acumulação financeira a partir da propriedade. Em outra análise, a autora observa a importância da transformação digital ocorrida ao longo das últimas décadas para o avanço desse processo, especialmente levando em conta os investidores institucionais, criando o que ela denominou o “locatário automatizado” (*automated landlords*), em que as relações de gerenciamento das propriedades imobiliárias tornam-se mediadas e governadas por smartphones, plataformas digitais e aplicativos, além dos dados e análises que esses equipamentos permitem (Fields, 2022). Esse novo modo de mediação entre locatários e locadores, por sua vez, é evidenciado pela atuação do Airbnb enquanto agente de influência sobre as dinâmicas imobiliárias, a ser explorada neste trabalho.

No Brasil, o processo de financeirização da habitação apresentou algumas particularidades, devido à sua posição como economia periférica. Em seu trabalho, Mito (2022) propõe uma periodização das dinâmicas financeiras e imobiliárias nas últimas duas décadas a partir de macrodeterminantes definidos. O primeiro período, entre 2003 e 2008, é caracterizado pelo avanço do pensamento neoliberal sobre a construção civil brasileira, com abertura de capital e a entrada de capital estrangeiro no setor, além de investimentos estatais em infraestrutura. O segundo período, de 2009 a 2011, representa o auge do setor imobiliário no país, como consequência da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida para financiamento da habitação, elevando o volume de produção e aprofundando as contradições desse processo. Na mesma linha, Castro e Sígolo (2022) em sua análise trienal da produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo nos anos 2010, destacam o período de 2010 a 2012 como o período de expansão e valorização da habitação. Outros autores caracterizam esses dois períodos como um primeiro momento da financeirização imobiliária no país, caracterizado por uma relação trilateral entre Estado, produção imobiliária e setor financeiro (Kalinowski e Prokopiuk, 2022).

Ainda em Mito (2022), o terceiro período caracterizado, entre 2012 e 2014, traz uma desaceleração da economia brasileira como um todo, especialmente devido a políticas de redução de gasto público, da qual o setor da construção não diverge. Essa desaceleração é refletida na RMSP nos anos de 2013 a 2015, com a significativa redução de cerca de 24% na média anual de Unidades Habitacionais produzidas (Castro e Sígolo, 2022). Em seguida, a partir de 2015, o quarto período definido ocorre em contexto de crise política e aprofundamento da austeridade, com o setor da construção sendo especialmente afetado. Nesse contexto, Kalinowski e Prokopiuk (2022) apontam para um segundo momento da financeirização, no qual o foco deixa de ser a produção imobiliária em si, orientando-se para a sua ocupação, ao mesmo tempo em que Castro e Sígolo (2022) destacam a redução na área das unidades produzidas, de modo que se observa uma correlação entre essas duas tendências. O processo indicado anteriormente no contexto estadunidense de investidores institucionais adentrando o mercado de aluguéis residenciais é repetido no Brasil através de instrumentos como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Os autores destacam, ainda, a importância da digitalização nesse processo, inserindo agentes globais em mercados locais.

Dessa maneira, argumenta-se que após uma etapa inicial de financeirização da construção e transformações do meio urbano a partir da produção imobiliária, caminha-se para um momento de dinâmicas imobiliárias em que as transformações urbanas são decorrentes da interferência do rentismo através do aluguel residencial e a financeirização da ocupação.

Em seu trabalho, Christophers (2023) aponta, ainda, para um tipo de rentismo que emergiu nas últimas duas décadas, dado pela propriedade privada de plataformas digitais, que conectam diferentes usuários e determinam os termos em que os participantes podem atuar. O autor aponta, portanto, para a extração de renda dada pelo controle da plataforma em si, que constitui um ativo escasso, visto que a escalabilidade dessas plataformas, em geral, favorece os monopólios e a apropriação de uma parcela do valor gerado por seus usuários, seja a partir de receitas de publicidade, como é o caso da maioria das redes sociais atuais, seja a partir da cobrança de taxas para o seu uso.

Nesse contexto, em anos recentes, tem-se desenvolvido um modelo de aluguel de bens duráveis denominado Economia do Compartilhamento, baseado na subutilização destes bens por parte dos proprietários. Nesse modelo, o aluguel em si se daria nos momentos em que o dono não estivesse utilizando aquele bem, diferenciando-o do aluguel tradicional, em que a única função da propriedade do bem é o aluguel (Filippas, Horton e Zeckhauser, 2020). Isso está presente em mercados como o de entrega de comida, transporte individual por aplicativo e o aluguel de curta duração de moradia.

Observa-se, porém, que, no contexto de neoliberalismo como orientação dos mercados em todo o mundo, o constante incentivo e propaganda voltados para a individualização da geração de recurso tem reduzido a questão do “compartilhamento”; conforme destacam Eckhardt e Bardhi (2015, tradução própria), “quando o compartilhamento é mediado pelo mercado, ele deixa de ser compartilhamento em absoluto”. Além disso, nota-se que esse modelo de economia do compartilhamento tem aprofundado conflitos socioeconômicos, como é o caso da questão trabalhista envolvida com os aplicativos de entrega e de transporte individual, construindo o que Schor (2014) chamou de “precariado”, e urbanos, no caso do Airbnb e seus aluguéis de temporada.

O Airbnb é, então, uma plataforma online criada, inicialmente, para servir de intermediária em hospedagens peer-to-peer, isto é, de indivíduos para indivíduos, em que um “hóspede” seria abrigado por um “anfitrião” mediante um pagamento, do qual a empresa extrairia uma taxa de intermediação de cada uma das partes. Assim, a empresa obtém seus lucros a partir da cobrança de taxas sobre os serviços prestados pelos usuários, com seus próprios ativos. Com esse modelo de negócios, a empresa, criada em 2008, fez-se presente em 192 países, com um volume de hospedagens equiparável ao das maiores empresas de hotelaria (Gallagher, 2018; Srnicek, 2017; Zervas, Proserpio e Byers, 2017). Em 2020, a empresa realizou a sua Oferta Pública Inicial de ações, para um valor de mercado de aproximadamente 100 bilhões de dólares.

Diversos trabalhos ao redor do mundo vêm tratando dos impactos do Airbnb no meio urbano. Nos Estados Unidos, Lee (2016) explorou como a plataforma reduziu a oferta de aluguéis residenciais acessíveis e elevou os seus custos enquanto contribuiu para o processo de gentrificação e segregação socioeconômica e racial em Los Angeles; em Boston, Horn e Merante (2017), abordando aspectos mais econômicos através de modelagens e aplicação de teorias econômicas, especialmente relacionadas à questão da oferta e demanda de bens, concluem que o aumento da quantidade de listagens do Airbnb em uma região está associado ao aumento do custo de aluguel para moradores.

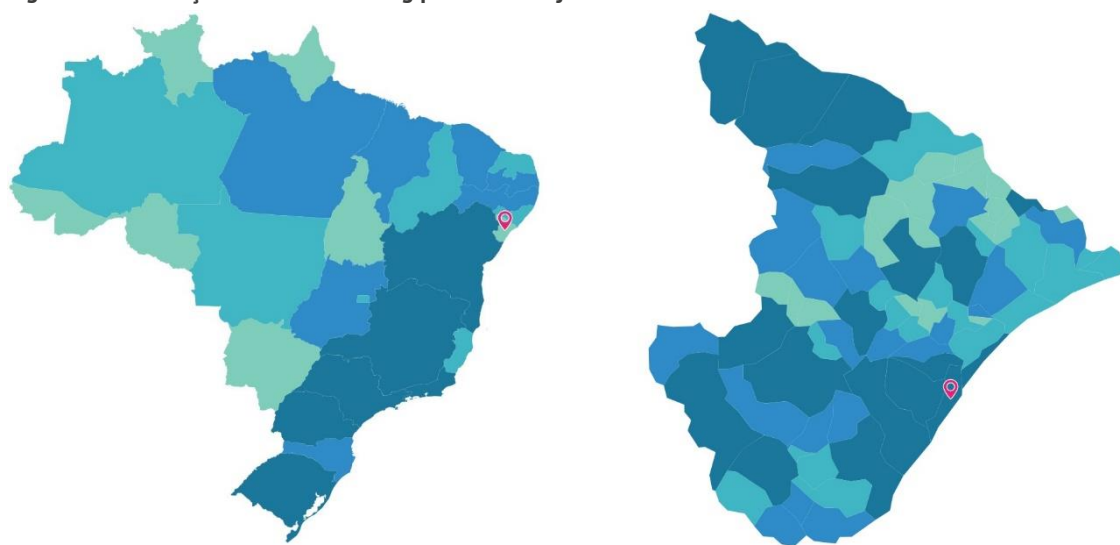
Na Europa, onde se encontram os principais destinos turísticos do mundo, algumas pesquisas despontam sobre o assunto. Em Barcelona, Gutiérrez et al. (2017) observaram a maior concentração de oferta de Airbnb em áreas centrais e turísticas do que a de hotéis, chegando a 400 acomodações por 1000 habitantes em alguns dos setores censitários estudados, contribuindo para o processo de gentrificação e turistificação nessas regiões, que são adaptadas para essa nova demanda de serviços, produtos e instalações. Em Berlim, mesmo após a implantação da Lei de Proibição de Uso Indevido, em 2013, focada na redução da utilização de apartamentos para o aluguel de curta temporada, 0,3% de todo o mercado residencial da cidade continuava enquadrado como uso indevido no Airbnb, com proprietários frequentemente possuindo mais de uma unidade simultaneamente. Além disso, as ofertas estão concentradas em regiões centrais, e o aumento de aluguel é mais significativo em locais com maior presença de apartamentos de uso indevido (Schäfer e Braun, 2016). Há, ainda, estudos sobre os casos de Atenas, Lisboa, Milão e Paris avaliando impactos nos custos de aluguel, gentrificação, turistificação, mudança de uso de solo e impactos sobre a vizinhança trazidos pela apropriação de áreas da cidade por parte da plataforma (Amore, Bernardi, de e Arvanitis, 2022; Freytag e Bauder, 2018). Destaca-se, neste continente, o avanço nas discussões legais envolvendo a plataforma e o aluguel de curto prazo em geral, com regulamentações implementadas em Amsterdã, Barcelona, Berlim, Paris e Praga.

Como observam Lerena Rongvaux e Rodriguez (2023), o tema ainda não está adequadamente avançado na América Latina. Nesse contexto, a investigação realizada no Brasil ainda é incipiente, destacando-se os trabalhos de Ferreira (2021), Souza e Leonelli (2021a, 2024, 2021b), Tambelli (2020) e Tepassé e Klink (2022), ressaltando-se o crescimento da produção imobiliária voltada especificamente para o aluguel através da plataforma.

A partir do estudo da literatura, é possível argumentar que, enquanto elo entre a lógica do mercado imobiliário e a do turismo, o Airbnb configura-se como modo de financeirização da habitação, isto é, agentes financeiros afetando os processos de urbanização, em um movimento iniciado nos Estados Unidos e importado para o Brasil. A sua presença nas cidades tende a alimentar processos de gentrificação e turistificação, elevando preços de aluguel, reduzindo a oferta de moradia e alterando tanto o perfil de moradores quanto de comércio e serviços nas regiões em que se faz mais presente.

Por fim, toda a análise da financeirização e dos impactos trazidos pelo Airbnb se dá no contexto de Aracaju. A capital do estado de Sergipe, no Nordeste brasileiro, ocupa uma área de cerca de 182 km² com uma população de 602.757 habitantes, sendo o município mais populoso do estado, concentrando 27,3% da sua população (IBGE, 2023). São estabelecidos contatos com demais localidades do país a partir das rodovias BR-101 e BR-235 e através do Aeroporto de Santa Maria, com sua área de influência alcançando, além do território sergipano, municípios baianos e alagoanos e definindo, assim, a cidade como Capital Regional A, por sua vez inserida na área de influência da Metrópole Regional de Recife, com a qual são estabelecidas intensas trocas. Aracaju tem ainda relações fortes com Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e Maceió (IBGE, 2020). A Figura 1 abaixo ilustra o posicionamento do Estado de Sergipe e sua capital. A influência de Aracaju sobre os demais municípios de Sergipe é apontada por França (2022) como sendo uma relação de “macrocefalia”, em que a capital concentra a oferta de infraestrutura, bens e serviços do estado, o que inibe o desenvolvimento de outras cidades e gera uma demanda de deslocamentos bem definida do interior para a capital sergipana em busca da diversificação de comércio e serviços, especialmente aqueles ligados à saúde e à educação.

Figura 1 - Localização do Estado de Sergipe e de Aracaju



Fonte: IBGE (2023)

Em sua publicação, França (2022) traz um histórico da formação metropolitana de Aracaju, iniciando-se na década de 1980 a partir da instalação da Universidade Federal de Sergipe, da ampliação das atividades da Petrobrás e, principalmente, da influência estatal através do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Esse processo foi posteriormente intensificado com a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, em 2005 e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009. A autora aponta para a construção de uma cidade fragmentada e com desigualdades socioespaciais evidentes, no que é corroborada por Campos (2006) ao indicar uma expansão urbana guiada pelo Estado em conjunto com o mercado imobiliário, resultando na periferização de populações mais pobres e na formação de favelas na cidade. Nesse contexto,

França (2016) contribui com um mapeamento da produção habitacional na cidade de acordo com os agentes, ilustrado na Figura 2, que auxilia na compreensão da espacialização comentada.

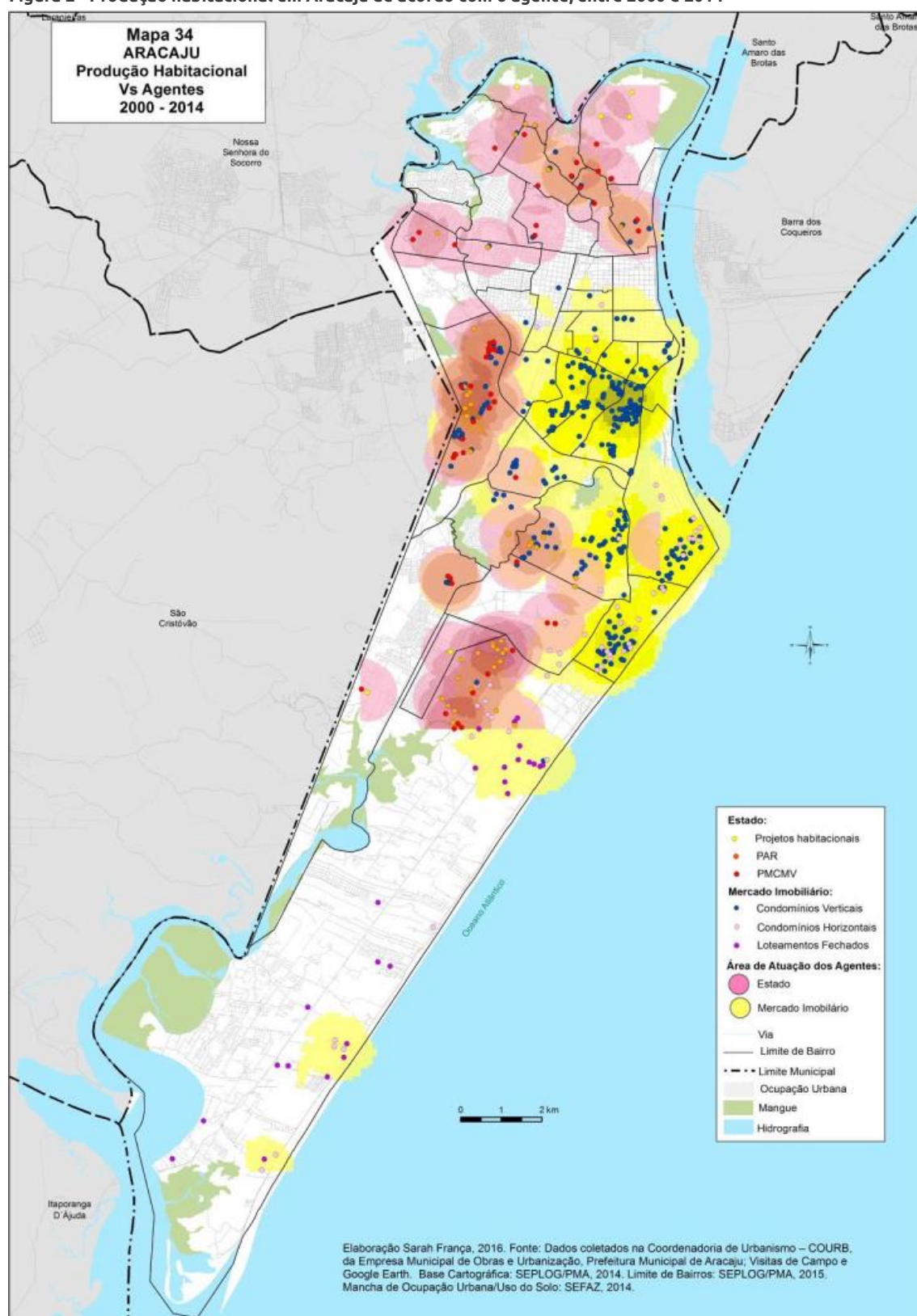
Ao observar esse processo sob a lente do ambiental, Vilar (2022) destaca o conflito, nos bairros do litoral Sul da cidade, entre a volúpia do mercado imobiliário e a fragilidade ambiental da zona sul, inclusive evidenciando como o poder público favorece a valorização e elitização da terra através da implantação seletiva de infraestrutura urbana em detrimento da proteção das áreas de dunas, restinga e manguezais do local. Segundo o autor,

Trata-se de espaços com fragilidades, considerando suas características ambientais de zona de transição entre o continente e o oceano, com localização rara e estratégica, que se manifestam na presença de geótopos (ambientes) igualmente frágeis [...]. Por outra parte, trata-se de um espaço valorizado socialmente e pelo mercado imobiliário em sua produção de habitação para classes pudentes, como é o caso dos condomínios fechados e das casas de segunda residência, hoje associadas fortemente ao imobiliário turístico e à sua estratégia de mercantilização da paisagem [...] (Vilar, 2022, p. 85–86).

Nessa relação, ressalta-se a apropriação e a mercantilização da paisagem, associadas à segunda residência e ao setor de turismo, o qual Santos (2018) argumenta ser transformado em retórica ideológica para a especulação imobiliária do litoral aracajuano, representado pelos bairros de Atalaia, Coroa do Meio e, principalmente, Zona de Expansão, especialmente com os condomínios fechados. O turismo sergipano reflete a já mencionada macrocefalia econômica de Aracaju, ao ter na cidade o seu centro de recepção, permanência e distribuição de fluxo para o interior, centralizando na capital boa parte da demanda de serviços relacionado a esse setor, conforme apontado por Silva e Santos (2015).

É possível observar, portanto, que a expansão histórica de Aracaju, em conformidade com a característica geral no país, foi dada a partir do entrelaçamento de interesses do poder público e do mercado imobiliário, com o setor turístico assumindo parte relevante nessa relação como orientador de crescimento calcado na apropriação da paisagem litorânea e de manguezais da cidade. É nesse aspecto que se destaca o Airbnb, ao provocar e facilitar a intersecção entre o turismo e a habitação, principalmente em regiões próximas à praia e à orla marítima, foco da atividade turística local.

Figura 2 - Produção habitacional em Aracaju de acordo com o agente, entre 2000 e 2014



Fonte: França (2016)

Com base na contextualização apresentada, o presente artigo tem por objetivo investigar as dinâmicas de atuação da plataforma Airbnb sobre o município de Aracaju, através do

mapeamento e caracterização da oferta de acomodações e da caracterização dos “anfitriões” da plataforma na cidade, isto é, os locatários das acomodações, no tocante ao número e localização dos imóveis listados, à quantidade de reservas e sua representatividade no total da cidade, e à sua profissionalização.

Para atender a esse objetivo, este trabalho está estruturado em 4 partes. A primeira é o presente tópico introdutório, em que são abordadas as principais bases teóricas para que fosse realizada a análise. Em seguida, é apresentada a metodologia utilizada para a obtenção dos dados da plataforma. A terceira parte consiste na apresentação dos principais resultados obtidos na investigação, com as conclusões sendo apresentadas no quarto tópico.

METODOLOGIA

Para o mapeamento da oferta do Airbnb, considerando que a empresa não disponibiliza os dados oficialmente, foram utilizados os dados disponíveis no *website* AirDNA, complementados por um *scraper*.

O AirDNA é uma plataforma criada em Colorado, nos Estados Unidos, voltada para investidores que buscam informações acerca do mercado de aluguel de curta duração. Ele oferece informações como uma visão geral como o valor médio das diárias, a receita anual de anfitriões e a taxa de ocupação das acomodações, com o objetivo de “transformar dados do mercado de aluguel de curta duração em investimentos inteligentes”, facilitando análises de mercado e otimizando o retorno financeiro potencial, especialmente relacionado ao Airbnb enquanto principal agente desse setor do mercado (AirDNA, 2024). Há pouca clareza, porém, nos métodos utilizados para as análises realizadas, além de uma limitação de informações disponíveis nos planos gratuitos, exigindo uma assinatura mensal ou anual para a obtenção de maior acesso aos dados da plataforma.

Web scraping, também podendo ser chamado de *web harvesting*, *information scraping* ou *information extraction*, consiste em geral na combinação de duas metodologias: o *web crawling*, ou rastreamento de rede, é definido como navegação sistemática por uma série de referências baseadas na internet, com o objetivo de obter o conteúdo associado a cada uma dessas referências; e *information scraping*, ou raspagem de informações, o processo automatizado de transformação de dados semiestruturados em um formato mais estruturado e acessível, ou seja, o processamento do conteúdo obtido com o *crawler* (Massimino, 2016). Neste trabalho, o *web scraping* será utilizado para explorar a plataforma Airbnb, obtendo o conteúdo referente a cada uma das listagens (isto é, das acomodações) ofertadas no site, seguido pelo processamento automatizado desses dados. O processo de extração de dados utilizando o *scraper*, elaborado para este projeto, é dado como segue.

O processo de *web scraping* tem como requisitos a utilização do navegador Google Chrome, com posterior execução de códigos na linguagem de programação Python; será utilizada a versão 3.12 do programa. A primeira etapa consiste na definição do comando de pesquisa.

Para esse projeto, o local pesquisado foi a cidade de Aracaju-SE como um todo, e definiu-se um período de permanência de uma semana, devido ao fato de que algumas acomodações exigem um período mínimo de permanência de alguns dias, e de modo a permitir a utilização da pesquisa “flexível”, indicada no site, conforme apresentado na Figura 3. Essa solicitação de entrada permite que sejam pesquisados quaisquer intervalos de 7 dias dentro do mês especificado, reduzindo a possibilidade de alguns resultados não aparecerem por estarem reservados na data de pesquisa. Também com o objetivo de limitar a perda de resultados devido à reserva de acomodações, é necessário realizar a pesquisa com certa antecedência com relação ao período observado; no caso de Aracaju, uma análise empírica indicou que uma antecipação de 3 meses representa um intervalo seguro para evitar a perda de dados.

Figura 3 - Interface da busca no Airbnb, usando datas flexíveis

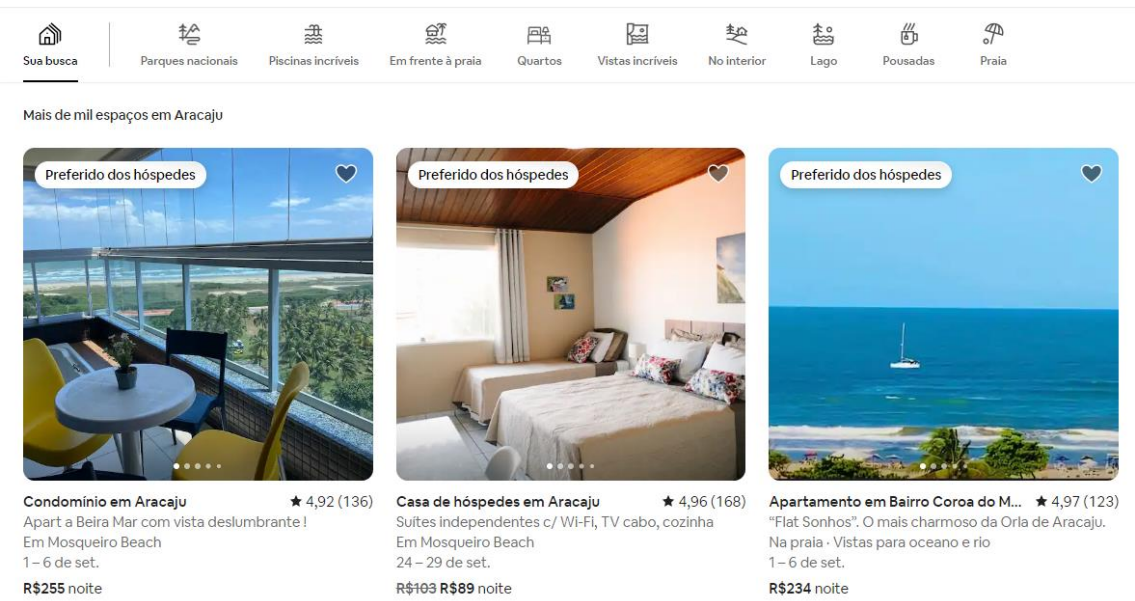
Fonte: Airbnb (2024)

A etapa seguinte parte da identificação geral da estimativa da quantidade total de anúncios a serem obtidos, a título de conferência, dada pelo site. Conforme é possível observar na Figura 4, o Airbnb deixa de indicar o número exato de anúncios a partir de mil acomodações listadas; nota-se na Fonte: Airbnb (2024)

Figura 5 que atualmente a busca retorna 18 anúncios por página, para um total de 15 páginas, agregando um total de 270 resultados. Dessa maneira, para a obtenção dos dados reais de todas as acomodações disponíveis, a pesquisa deve ser particionada, o que foi feito com a utilização de filtros de pesquisa relacionados ao valor da diária da acomodação, por entender ser uma medida que evita a obtenção de resultados duplicados. A Fonte: Airbnb (2024)

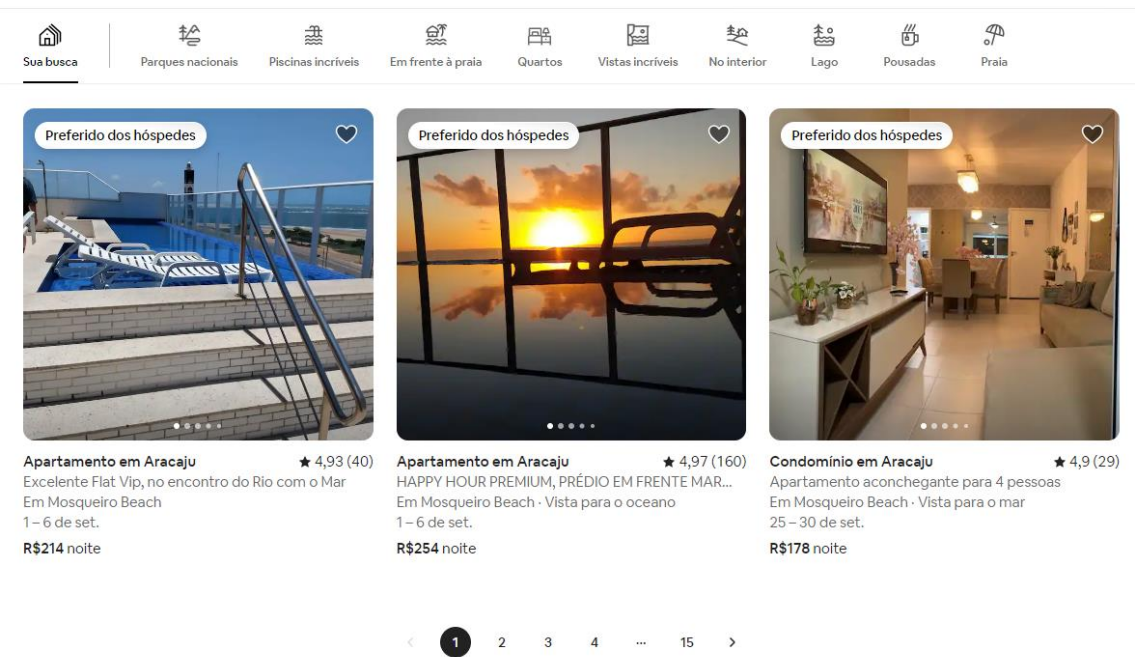
Figura 6 apresenta a utilização dos filtros na pesquisa. Busca-se, dessa maneira, uma faixa de preço que resulte em um número de anúncios menor ou igual a 270.

Figura 4 - Interface imediata dos resultados de busca no Airbnb



Fonte: Airbnb (2024)

Figura 5 - Indicação da limitação de resultados de busca na plataforma



Fonte: Airbnb (2024)

Figura 6 - Interface da utilização de filtros na pesquisa do Airbnb

×

Filtros

Tipo de acomodação

Busque quartos, casas inteiras ou espaços de todos os tipos

Qualquer tipo

Quarto

Espaço inteiro

Faixa de preço

Preços antes das taxas e impostos

Mínimo

R\$ 60

—

Máximo

R\$ 135

Quartos e camas

Quartos

Qualquer

1

2

3

4

5

6

7

8+

Camas

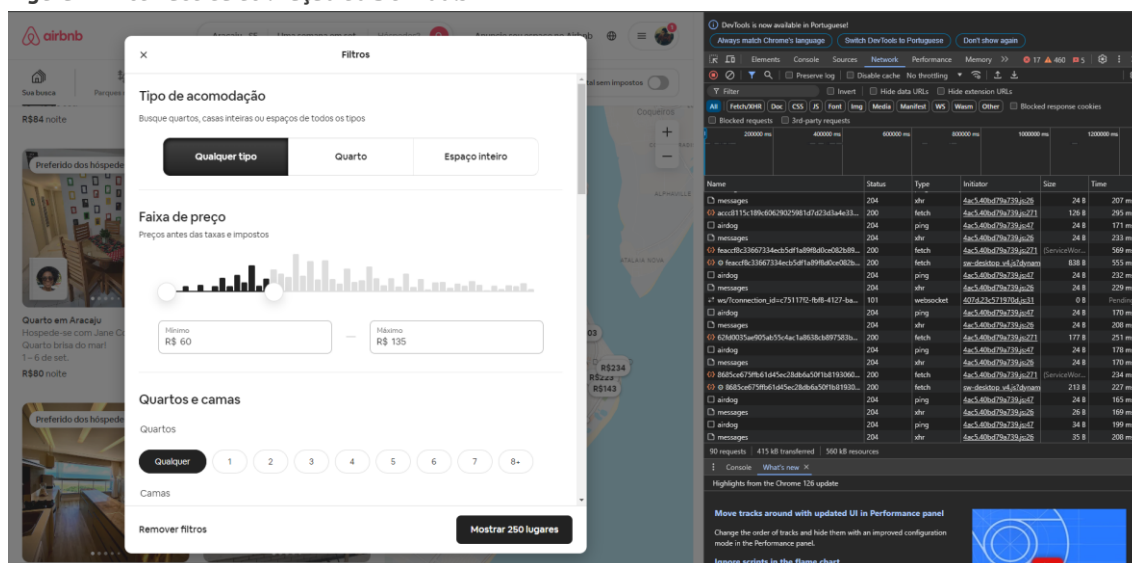
Remover filtros

Mostrar 250 lugares

Fonte: Airbnb (2024)

Nesse momento, ativa-se o modo de Ferramentas de Desenvolvedor (*DevTools*) do Google Chrome, que permite registrar a atividade de rede nas páginas ativas. Com isso, é possível ativar o filtro selecionado e percorrer cada uma das páginas de anúncios para a obtenção de um registro de todas as acomodações que foram apresentadas no processo. Esse registro pode, então, ser baixado pelo DevTools no formato *.har*. Esse processo, da seleção do filtro ao download do arquivo, deve ser repetido até que se esgotem os anúncios. A Figura 7 apresenta a interface do DevTools.

Figura 7 - Interface da utilização do DevTools



Fonte: Autoria própria (2024)

Com os arquivos disponíveis, são executados os códigos em Python responsáveis pela geração de uma planilha contendo as seguintes informações das acomodações:

- Identificação da acomodação;
- Tipo de acomodação (quarto compartilhado, quarto inteiro ou espaço inteiro);
- Valor da diária em reais;
- Identificação do proprietário do anúncio;
- Total de alojamentos anunciados pelo proprietário na plataforma;
- Número de avaliações da acomodação;
- Nota média de avaliação; e
- Localização da acomodação.

Esse processo foi realizado mensalmente, de fevereiro a outubro de 2024, de modo a permitir a elaboração de uma série histórica acerca da oferta de listagens na cidade, além de possibilitar a verificação de potenciais variações sazonais (a partir da variação no número de avaliações realizadas enquanto indicativo das reservas realizadas). A referência mensal tende a reduzir, também, a possível perda de resultados decorrente de uma acomodação estar com a disponibilidade reduzida em algum período específico.

A consolidação das informações obtidas foi realizada com o auxílio do software PowerBI, e o mapeamento em si, com utilização de softwares de Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

Os dados agregados com a utilização do *web scraper* foram utilizados também para a caracterização dos locatários, chamados “anfitriões” no contexto da plataforma, em relação às unidades ofertadas no Airbnb. Essa caracterização será feita relacionando os usuários identificados ao número e localização dos imóveis que possuem na plataforma, à quantidade

de reservas realizadas nestes imóveis e a representatividade desta quantidade com relação ao total da cidade, permitindo uma avaliação do nível de profissionalização destes anfitriões.

RESULTADOS

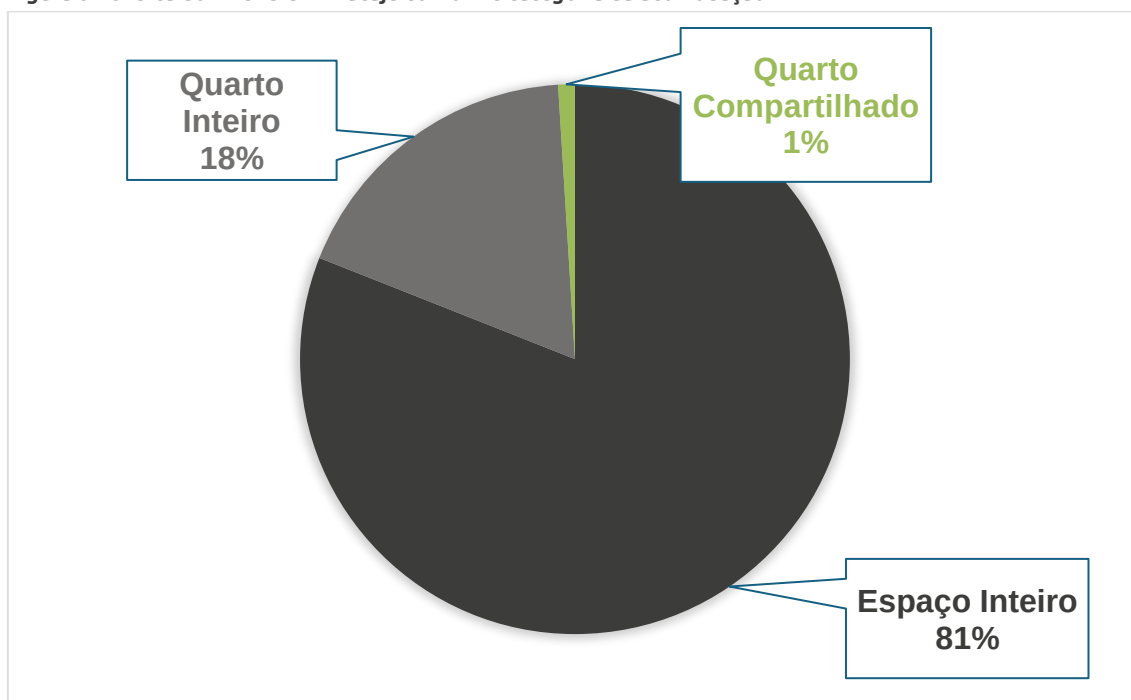
Conforme explicitado na metodologia do trabalho, os resultados preliminares do levantamento de dados são baseados no processo de *web scraping* da plataforma do Airbnb, a ser realizado mensalmente de modo a permitir a elaboração de uma série histórica. A caracterização da oferta do Airbnb em Aracaju apresentada nesse capítulo é proveniente de dados obtidos em fevereiro de 2024, referenciando a busca por acomodações no mês de maio de 2024. Ressalta-se que os valores exatos apresentados podem sofrer variação mês a mês, conforme as extrações de dados são realizadas, de modo que a discussão proposta se preocupa mais com a observação de um panorama geral do que com a precisão de números absolutos.

Desse modo, os resultados iniciais da pesquisa indicam um total de cerca de 1088 acomodações ofertadas na cidade, divididos nas categorias Espaço Inteiro, Quarto Inteiro e Quarto Compartilhado conforme ilustrado na Figura 8. Essas categorias são divididas da seguinte maneira:

- Espaços inteiros, quando o anfitrião disponibiliza toda a unidade, seja uma casa, um apartamento ou um quarto de hotel, e o hóspede não precisa dividir o espaço alugado;
- Quartos inteiros, quando há necessidade de dividir áreas comuns da unidade, como sala e cozinha, mas o hóspede tem disponível para si um quarto individual; e
- Quartos compartilhados, quando além de dividir as áreas comuns da unidade, o hóspede também precisa dividir o quarto, seja com o próprio anfitrião, seja com outros hóspedes.

Observa-se que o aluguel de espaços inteiros representa parcela significativa das listagens, indicando uma subtração no estoque de unidades para o aluguel regular, de longa estadia. Como forma de estabelecer parâmetros de comparação, a oferta de Airbnb de outras capitais do Nordeste, juntamente com as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, pode ser observada na Tabela 1, a partir da extração realizada e de dados do site AirDNA. Nota-se como a subtração de unidades do estoque habitacional é recorrente nesse recorte, em que entre 70 e 90% das acomodações da plataforma são dessa categoria, sugerindo um processo de “hotelização” da moradia, buscando a obtenção de um “prêmio” substancial com relação ao aluguel comum, nos termos de Lee (2016). Esse processo, por sua vez, caracteriza ainda uma espécie de sobrelucro, no qual a renda fundiária e o seu princípio de monopólio do espaço contribuem para a definição do aluguel que pode ser extraído de uma propriedade (Paulani, 2016).

Figura 8 - Oferta do Airbnb em Aracaju conforme categoria da acomodação



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

O cruzamento dos dados de Airbnb obtidos com os trazidos pelo Censo de 2022 apontam para uma presença marcante de acomodações da plataforma, quando comparado às cidades indicadas anteriormente. A cidade apresenta uma proporção de listagens ofertadas com relação à sua população e ao seu estoque de domicílios similar a cidades como São Paulo e Maceió, superando capitais como Salvador, Recife e Fortaleza, como pode ser visualizado na Tabela 2 abaixo. Por fim, o mapeamento inicial obtido para Aracaju está ilustrado na Figura 9, conforme o tipo de acomodação oferecido. Nessa espacialização, destaca-se a presença concentrada de quartos individuais ao longo da Orla de Atalaia, o que pode estar relacionado à oferta dos hotéis da região.

Tabela 1 – Panorama comparativo da oferta do Airbnb

Cidade	Total de Listagens	Tipo de Acomodação (%)		
		Espaço Inteiro	Quarto Inteiro	Quarto Compartilhado
Salvador	3.728	80	19	1
Aracaju	1.088	81	18	1
Maceió	1.940	89	10	1
Recife	1.801	78	21	1
João Pessoa	2.975	88	11	0
Natal	1.264	82	16	1
Fortaleza	2.367	81	18	1
Teresina	195	71	27	2
São Luís	596	73	25	2
São Paulo	23.038	85	14	1
Rio de Janeiro	21.267	82	17	1

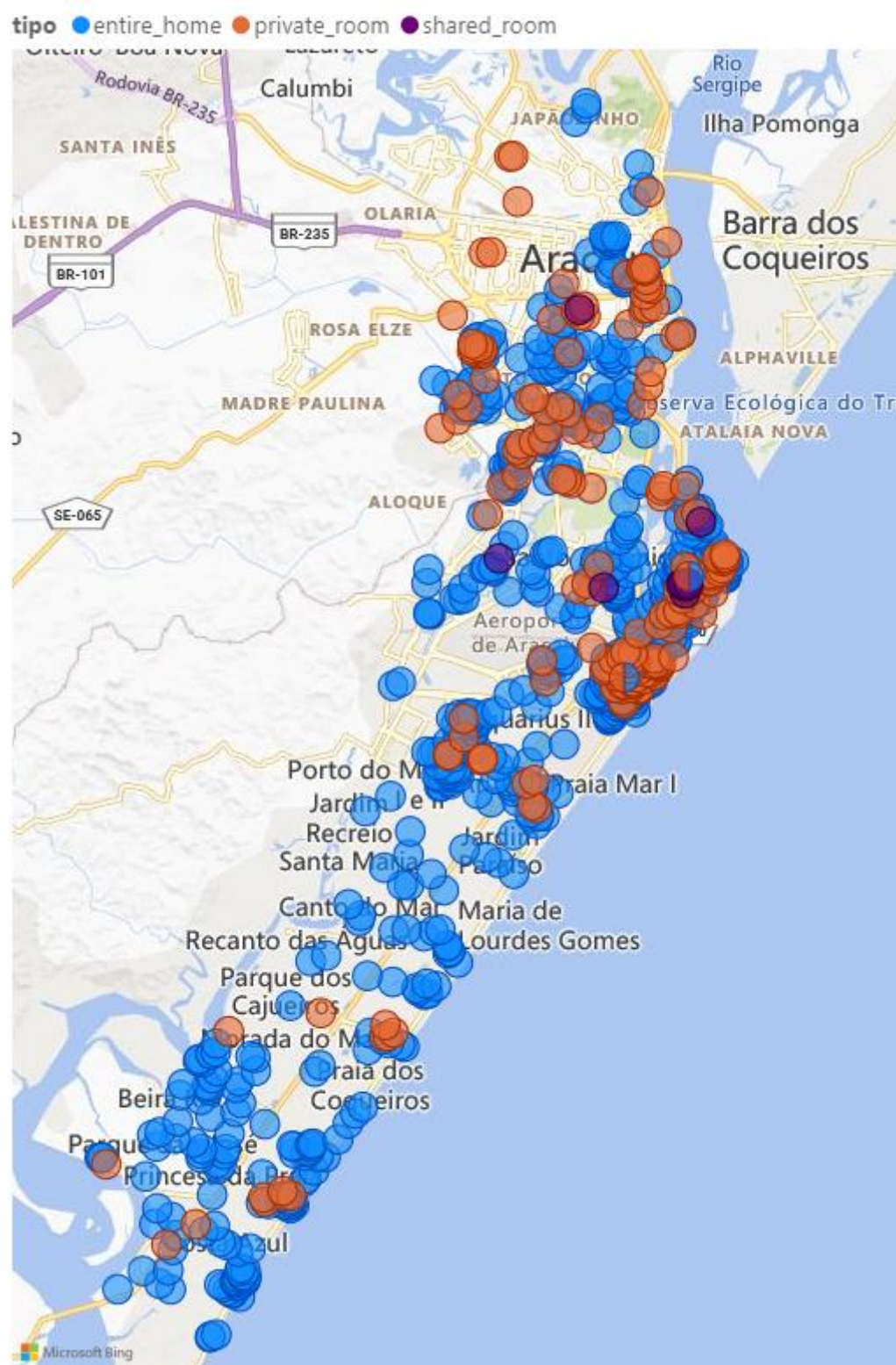
Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 nos sites Airbnb e AirDNA (2024)

Tabela 2 - Panorama comparativo da oferta do Airbnb com dados demográficos

Cidade	Total de Listagens	População	Listagens por mil habitantes	Domicílios	Listagens por mil domicílios
Salvador	3.728	2.417.678	1,54	1.212.383	3,07
Aracaju	1.088	602.757	1,81	267.071	4,07
Maceió	1.940	957.916	2,03	403.096	4,81
Recife	1.801	1.488.920	1,21	644.213	2,80
João Pessoa	2.975	833.932	3,57	377.756	7,88
Natal	1.264	751.300	1,68	337.029	3,75
Fortaleza	2.367	2.428.708	0,97	1.034.611	2,29
Teresina	195	866.300	0,23	355.470	0,55
São Luís	596	1.037.775	0,57	406.974	1,46
São Paulo	23.038	11.451.999	2,01	4.996.529	4,61
Rio de Janeiro	21.267	6.211.223	3,42	2.920.214	7,28

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 nos sites Airbnb e AirDNA (2024); IBGE (2023)

Figura 9 - Espacialização da oferta do Airbnb por tipo de acomodação



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Deve-se observar que os espaços inteiros representam o principal modo de hospedagem oferecido por parte dos anfitriões ao mesmo tempo em que representam a busca preferencial por parte dos hóspedes, seguidos por quartos inteiros e, por fim, quartos compartilhados,

como indicado na Tabela 3; nota-se, portanto, uma confluência entre a oferta e a demanda dos tipos de hospedagem, embora seja inviável indicar se existem mais unidades inteiras por ser o tipo mais procurado, ou se é o tipo mais procurado por existirem mais unidades. Destaca-se que, segundo Barbosa (2018), a maior parcela dos turistas no estado estava viajando em família, (incluindo 41% dos entrevistados que afirmaram estar viajando com crianças de até 12 anos), o que pode contribuir para justificar a atual predileção por uma acomodação de espaço inteiro em detrimento de quartos inteiros. Além disso, nota-se um estímulo por parte da própria plataforma, em publicidades recentes, para que turistas optem por uma acomodação ofertada no *site* em detrimento de hospedagens tradicionais em hotéis (Airbnb, 2024a; b; c). Por fim, registra-se que os espaços inteiros, por padrão, têm o valor da diária mais elevado quando comparado a quartos inteiros ou compartilhados e, visto que a plataforma extrai uma taxa percentual sobre o valor da reserva, torna-se conveniente para a empresa que a maior parte das reservas sejam efetuadas em anúncios que retornem uma receita maior.

A análise da demanda por hospedagens é inferida a partir da verificação da quantidade de avaliações, isto é, a quantidade de vezes que algum usuário classificou uma acomodação com uma nota, uma vez que o Airbnb não indica diretamente o número de reservas realizadas em uma determinada listagem. Conforme o funcionamento do *site*, só é possível realizar avaliações em listagens em que de fato concretizou-se a hospedagem, embora seja possível hospedar-se sem oferecer uma avaliação para a estadia; assim, entende-se que o número de avaliações de uma acomodação pode não representar com exatidão o número de vezes que ela foi alugada, não evitando o subdimensionamento (Tambelli, 2020).

Tabela 3 - Número de listagens e de avaliações por tipo de acomodação

Tipo	Listagens	Avaliações	Média
Espaço Inteiro	879	15654	17,8
Quarto Inteiro	197	2663	13,5
Quarto Compartilhado	12	12	1,0
Total	1088	18329	16,8

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Os resultados iniciais do *web scraping* do Airbnb evidenciam a interrelação entre o mercado imobiliário e o turístico em Aracaju, dentro do contexto apresentado por Santos (2018), para quem o turismo representa uma retórica ideológica para favorecer a especulação imobiliária no litoral aracajuano, com destaque para os bairros de Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão. Na Tabela 4 são apresentados os 10 principais bairros da cidade no que se refere à quantidade de acomodações ofertadas através da plataforma, destacando-se como esses 3 bairros se sobressaem na comparação com os demais da cidade, representando uma validação e uma continuidade dos dados apresentados por Barbosa (2018), sugerindo o turismo de sol e praia como um dos principais motivos para visitar Aracaju. Por outro lado, a sobreposição dessa oferta com os territórios turísticos identificados por Silva (2019) indicam que, embora sejam definidos 7 territórios turísticos na cidade, os territórios Praia de Atalaia,

Praias do Litoral Sul e Orla Pôr do Sol exercem uma atratividade desproporcional com relação aos demais. Esses territórios, em especial os dois primeiros, apresentam uma oferta de bares, restaurantes e quiosques à beira do mar que contribuem para essa atratividade.

Tabela 4 - Número de acomodações de Airbnb por bairro em Aracaju

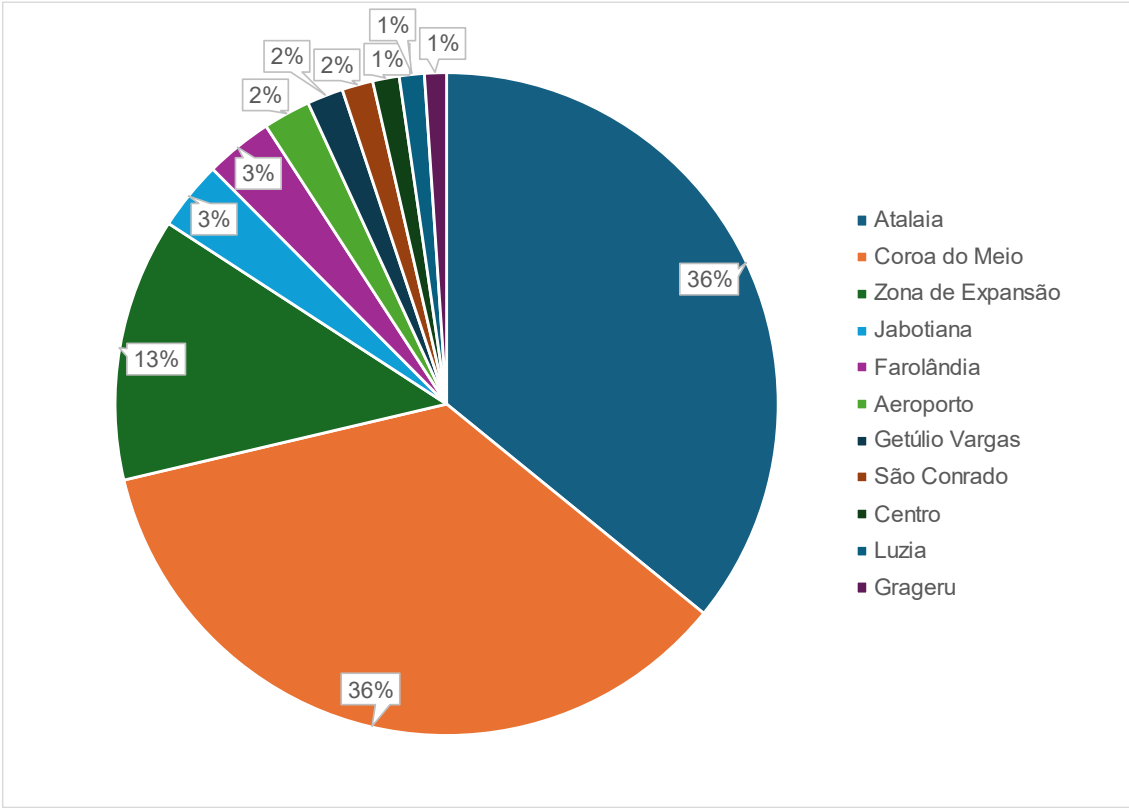
Bairro	Acomodações
Zona de Expansão	277
Atalaia	271
Coroa do Meio	217
Farolândia	44
Inácio Barbosa	44
Jabotiana	44
Centro	23
Luzia	20
Grageru	19
Aeroporto	18

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Para além da relação com o turismo na cidade, também é notável a relação entre a espacialização das listagens da plataforma e o desenvolvimento urbano recente na cidade, em que se destacam bairros como Farolândia, Inácio Barbosa, Jabotiana e Luzia, principalmente enquanto focos de verticalização voltados para uma população de classe média (França, 2019). A atenção dada pelos anfitriões a estes locais pode indicar a tendência da aquisição de propriedades para extração de renda através do aluguel, embora deva ser ressaltado que não foi esse o direcionamento principal buscado por estes proprietários.

Um segundo dado de importância na caracterização da oferta refere-se à frequência com que as acomodações são reservadas na plataforma. A Figura 10 a seguir ilustra o peso de cada bairro na quantidade de avaliações, sendo um indicativo do interesse maior ou menor por uma região específica; essa informação é complementada com a Tabela 5, em que são indicadas a média de avaliações por acomodação para os 10 principais bairros da cidade nessa métrica, e pela Figura 11, que apresenta a concentração de avaliações por acomodação, em que os bairros são representados por cores, com destaque para Atalaia e Coroa do Meio.

Figura 10 - Representação do total de avaliações por bairro



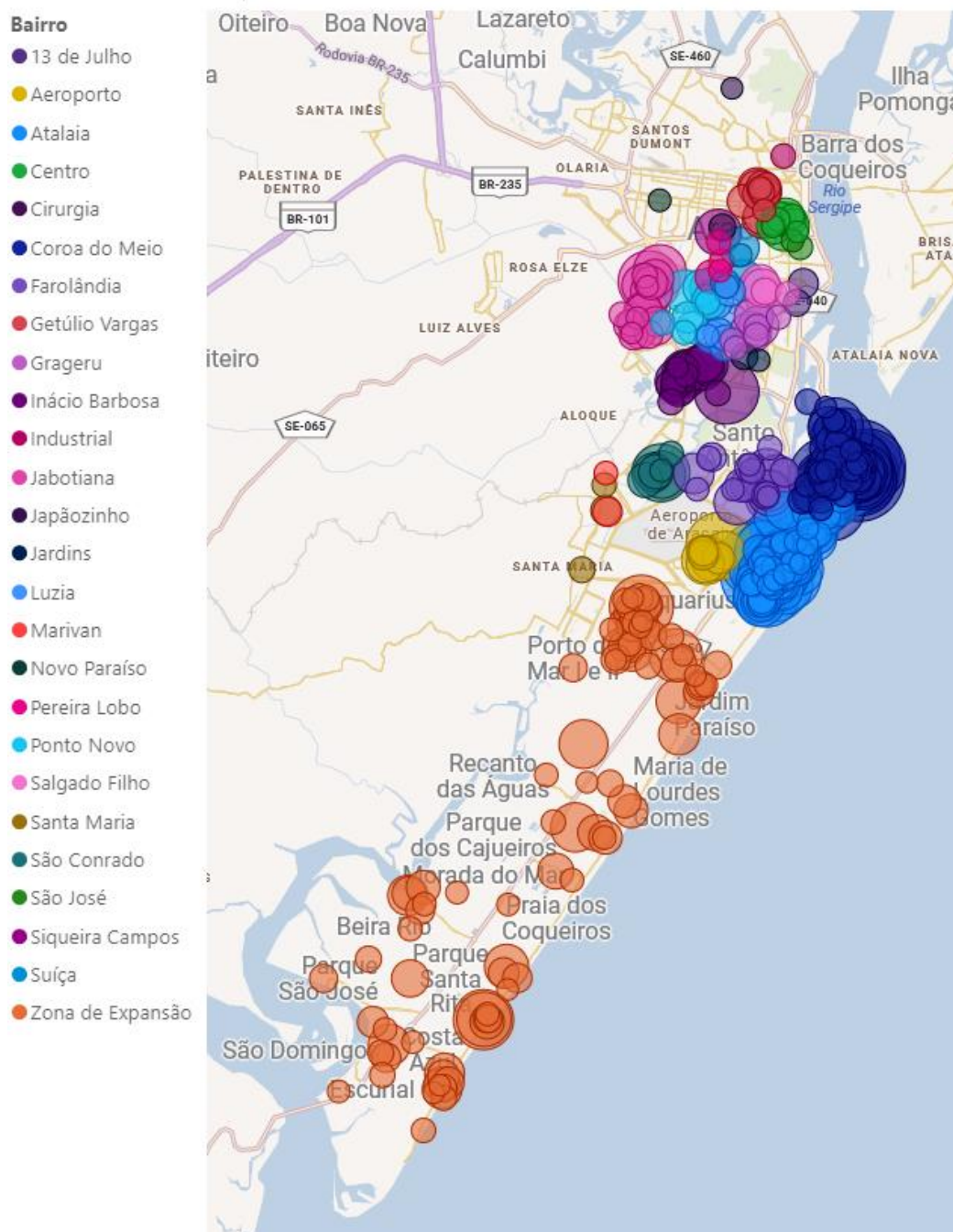
Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Tabela 5 - Média de avaliações por acomodação dos bairros com mais de 10 listagens

Bairro	Média de avaliações por acomodação
Coroa do Meio	28
São Conrado	23
Atalaia	22
Aeroporto	22
Getúlio Vargas	21
Salgado Filho	18
Ponto Novo	17
Inácio Barbosa	14
Jabotiana	13
Farolândia	13

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Figura 11 - Concentração de avaliações por acomodação



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Os dados mostram que, apesar de a Zona de Expansão ser o bairro com maior presença de acomodações, a demanda por hospedagens está mais concentrada na Atalaia e na Coroa do Meio, que juntas somam cerca de 72% das avaliações. Isso é um indicativo de que a procura por listagens está associada, de fato, à apropriação da paisagem natural litorânea, mas também à disponibilidade de infraestrutura urbana, turística e de serviços. Nesse sentido, o bairro de Atalaia possui destaque por concentrar os serviços turísticos e ter uma oferta de bares, restaurantes, hotéis, agências de turismo (incluindo programações de passeios para o interior) e um terminal de integração de transporte coletivo urbano; a Orla de Atalaia em si

pode ser considerada o principal atrativo turístico da cidade por esses motivos (Silva, 2019). A Coroa do Meio, por sua vez, conta com a presença de um shopping comercial para atrair os visitantes.

A observação direcionada aos anunciantes das hospedagens permite constatar que há cerca de 720 anfitriões na plataforma em Aracaju, dos quais 577 (80,1%) tem uma única propriedade, ou seja, são anfitriões que, a princípio, estão disponibilizando um espaço ocioso para alugar, como indicado por Filippas, Horton e Zeckhauser (2020) ao tratar da economia do compartilhamento. Os 19,9% restantes, porém, acumulam quase metade das 1088 listagens da cidade; destes, os 12 maiores proprietários concentram 149 propriedades, ou 13,7% do total da cidade. Esses locadores de múltiplas propriedades concentram, ainda, a frequência de reservas efetuadas, conforme observa-se na Tabela 6. Destaca-se a participação dos 12 maiores proprietários em mais que metade das reservas, quando comparado aos anfitriões com uma acomodação, e aproximadamente 1 a cada 4 reservas na cidade são feitas com eles. Configura-se, desse modo, a categoria de anfitriões profissionais, que utilizam a plataforma do Airbnb para facilitar e otimizar a extração de renda a partir da sua propriedade imobiliária.

Tabela 6 - Anfitriões profissionais e participação nas reservas efetuadas na cidade

	Aniftriões	Avaliações
Única propriedade	577	8.246
Múltiplas propriedades	143	10.083
12 maiores	12	4.667

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Focando a análise especificamente sobre esses 12 maiores proprietários, é possível observar que cinco identificam-se como empresas que fazem o gerenciamento do aluguel de propriedades, um representa uma pousada, e os seis restantes são pessoas, sem identificação enquanto administradores de imóveis. A Tabela 7 consolida as informações referentes a eles. Ressalta-se que as empresas destacadas nesse recorte são empresas locais da cidade, indicando uma baixa entrada de capital nacional ou internacional neste mercado. Isso reflete a dinâmica apontada por Cavalcante et al. (2018) de que os processos de financeirização tendem a ocorrer de maneira menos aprofundada em municípios das regiões Norte e Nordeste, devido à menor concentração de agentes financeiros quando comparadas às regiões Sudeste, Sul e parte da Centro-Oeste. Desse modo, a relação do capital internacional com o mercado de aluguel por temporada em Aracaju se dá, majoritariamente, através da inserção da própria plataforma do Airbnb no circuito financeiro global. Por outro lado, é possível observar a relevância do rentismo na cidade, em que a extração de renda a partir da propriedade está alinhada com a oferta do Airbnb. Além disso, também não foram identificadas relações diretas dessas empresas com construtoras, locais ou nacionais, capazes de direcionar a produção imobiliária para esse fim.

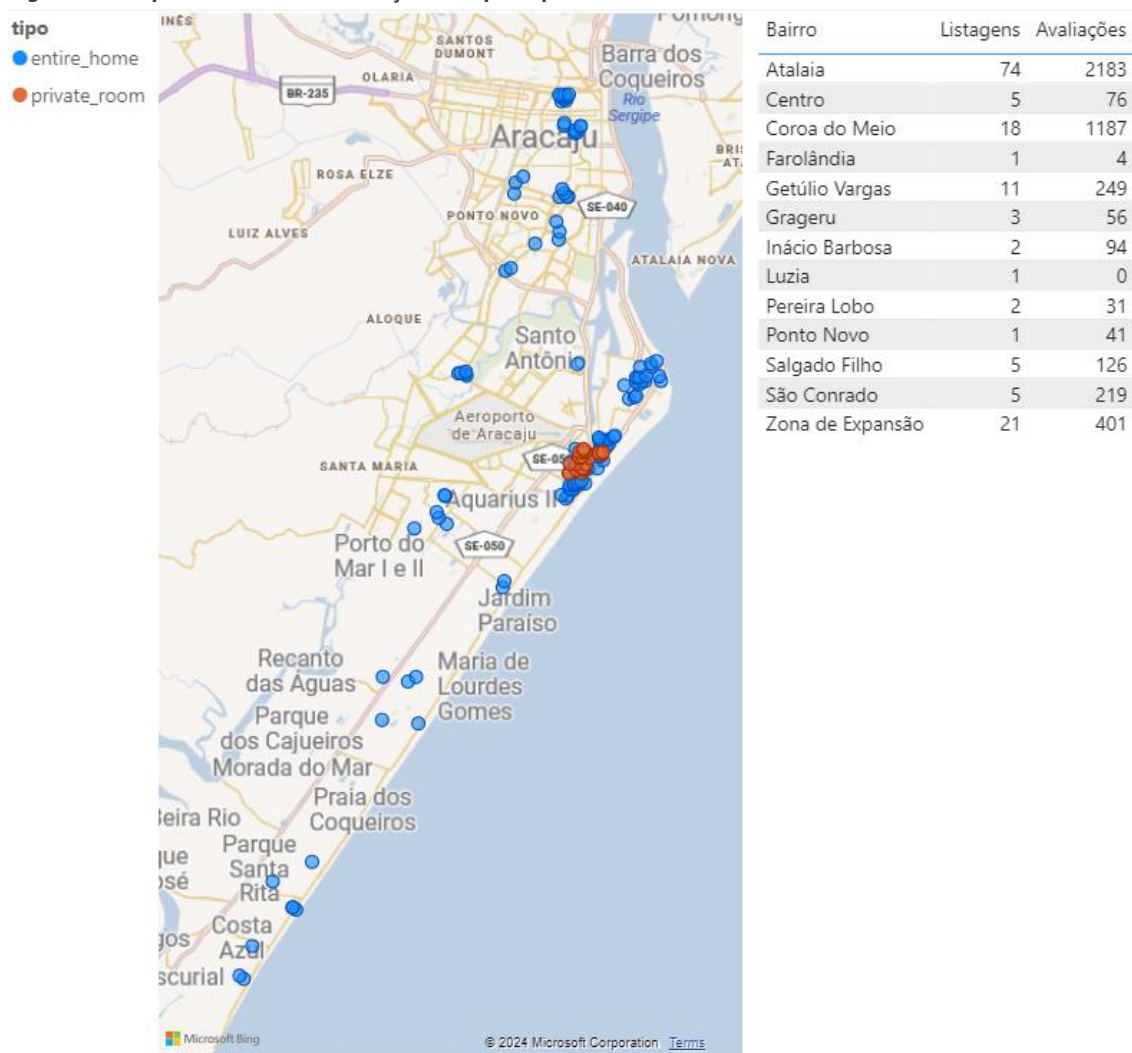
Tabela 7 - Caracterização dos principais anfitriões

Anfitrião	Categoria	Anos de hospedagem	Propriedades	Avaliações	Valor médio da diária
Terrah Homes	Empresa	9	37	1495	R\$ 264,49
Ewerton (Seu Lar Estadia)	Empresa	6	18	531	R\$ 153,89
FlatFácil	Empresa	4	16	343	R\$ 158,75
Laura	Indivíduo	3	11	193	R\$ 115,27
Diego	Indivíduo	0,67	11	27	R\$ 308,73
Rodrigo	Indivíduo	7	10	260	R\$ 135,60
Rodrigo Residencial Temporada	Empresa	5	10	321	R\$ 339,50
Aracaju	Empresa	2	8	29	R\$ 323,75
Vila Aju	Pousada	7	7	118	R\$ 296,29
Allan	Indivíduo	4	7	38	R\$ 705,71
Wagner	Indivíduo	4	7	439	R\$ 417,86
Michelle	Indivíduo	8	7	873	R\$ 122,14

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

A espacialização da oferta das acomodações destes 12 anfitriões pode ser visualizada na Figura 12 abaixo. Nota-se como o bairro de Atalaia prevalece sobre os demais e, juntamente com a Coroa do Meio e Zona de Expansão, computa 113 das 149 propriedades, isto é, aproximadamente 75,8%. Isso aponta para uma apropriação mais intensa da região litorânea por parte desses proprietários, quando comparado com o universo completo da oferta de Airbnb na cidade, no qual esses três bairros representam 70,3% da oferta.

Figura 12 - Mapeamento das acomodações dos principais anfitriões



Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

Por fim, realiza-se também a análise inversa, indicada na Tabela 8, em que é possível observar os principais bairros com relação a maior presença de acomodações gerenciadas por anfitriões profissionalizados; novamente, destacam-se os bairros de Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão, o que reitera a posição desses como os mais atravessados pela presença da plataforma na cidade. Nota-se, também, a parcela dos anfitriões do bairro que são identificados como profissionalizados, bem como o percentual que as suas acomodações compõem dentro do total de unidades ofertadas no local. Nesse sentido, o bairro de Atalaia é destacado dentre os três principais da análise, visto que pouco mais de um quarto das listagens são oferecidas por locatários que possuem mais de uma unidade, e a sua oferta representa três a cada cinco aluguéis disponíveis.

Tabela 8 - Total de anfitriões profissionalizados e suas acomodações por bairro

Bairro	Anfitriões profissionalizados	Acomodações	Percentual de profissionalização de anfitriões	Percentual de acomodações de anfitriões profissionalizados
Atalaia	40	163	27,03%	60,15%
Coroa do Meio	31	97	20,67%	44,70%
Zona de Expansão	29	81	12,89%	29,24%
Centro	4	14	40,00%	70,00%
Farolândia	3	8	7,69%	18,18%
Inácio Barbosa	3	7	7,50%	15,91%
Getúlio Vargas	2	11	50,00%	78,57%
Grageru	2	4	11,76%	21,05%
Jabotiana	2	6	5,00%	13,64%
Pereira Lobo	2	4	50,00%	66,67%

Fonte: Elaboração própria com base em dados coletados em fevereiro de 2024 no site Airbnb (2024)

CONCLUSÕES

Os dados obtidos permitem observar que a cidade de Aracaju apresenta uma presença significativa de acomodações de Airbnb, evidenciando o seu papel como capital regional e centralizadora de boa parte da demanda turística de todo o estado de Sergipe. Analisando especialmente os três principais bairros impactados (Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão), nota-se a preferência pelo turismo de praia e sol nas visitas à cidade. As dinâmicas da sua participação, porém, são diversas; a maior oferta de serviços e infraestrutura turística e a inserção na malha urbana já consolidada tendem a ser fatores que favorecem a prioridade dada pelos turistas à Atalaia e à Coroa do Meio em detrimento da Zona de Expansão, possibilitando aos turistas uma maior conexão com a cidade. A concentração da oferta de acomodações em poucos proprietários também é marcante na cidade, indicando uma profissionalização de anfitriões, inclusive sendo representados por empresas locais de gerenciamento de aluguel por temporada. Esses anfitriões aprofundam a relação de apropriação da paisagem litorânea, estando fortemente presentes nos 3 bairros citados, ofertando espaços inteiros, isto é, limitando o acesso à moradia regular para inserção de suas acomodações no circuito turístico e participando da dinâmica de valorização da renda extraída pela posse de terras nesse local.

Observa-se também a relevância de processos rentistas na cidade, com anfitriões profissionalizados ofertando múltiplas acomodações na plataforma, representando uma maneira de extração de renda a partir da propriedade alinhada com as tendências de digitalização e de crescimento desse capitalismo de plataforma. Por outro lado, a baixa relação desses anfitriões com os circuitos financeiros globais, dada a ausência de instrumentos financeiros relacionados a essas propriedades, é um indicativo da baixa inserção dos processos de financeirização imobiliária na cidade, diferenciando-a de cidades

como São Paulo, por exemplo, em que é possível notar uma entrada maior do setor financeiro nesse meio.

REFERÊNCIAS

AALBERS, M. B. Financialization. Em: **International Encyclopedia of Geography**. [s.l.] Wiley, 2019. p. 1–12.

AIRBNB. **Close Friends**. Disponível em:

<<https://www.youtube.com/watch?v=a2uqYfWwZBs>>. Acesso em: 23 jul. 2024a.

_____. **Pool**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=aNFR3cySUxc>>. Acesso em: 23 jul. 2024b.

_____. **Same Room**. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=or4POp_ojKM>. Acesso em: 23 jul. 2024c.

AIRDNA. **Sobre**. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/company/airdna/>>. Acesso em: 30 jun. 2024.

AMORE, A.; BERNARDI, C. DE; ARVANITIS, P. The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. **Current Issues in Tourism**, v. 25, n. 20, p. 3329–3342, 2022.

BARBOSA, L. G. M. **Caracterização da Demanda Turística de Sergipe**. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV Projetos, 2018.

CAMPOS, A. C. A Construção da Cidade Segregada: o Papel do Estado na Urbanização de Aracaju. Em: ARAÚJO, H. M. DE (Ed.). **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju**. São Cristóvão: Editora UFS, 2006. p. 223–245.

CASTRO, C. M. P. DE; SÍGOLO, L. M. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. **Cadernos Metrôpole**, v. 24, n. 53, p. 225–256, abr. 2022.

CAVALCANTE, A. T. M.; CROCCO, M.; SANTOS, F.; NOGUEIRA, M. Financialization and Space: Theoretical and Empirical Contributions | Financeirização e Espaço: Contribuições Teóricas e Empíricas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 20, n. 2, p. 193, 27 mar. 2018.

CHRISTOPHERS, B. The rentierization of the United Kingdom economy. **Environment and Planning A**, v. 55, n. 6, p. 1438–1470, 1 set. 2023.

ECKHARDT, G. M.; BARDHI, F. The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. **Harvard Business Review**, 28 jan. 2015.

FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. B. Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. **Competition and Change**, v. 20, n. 2, p. 71–88, 1 abr. 2016.

FERREIRA, P. H. C. **As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea - Uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2021.

FIELDS, D. Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. **Economic Geography**, v. 94, n. 2, p. 118–140, 15 mar. 2018.

_____. Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. **Environment and Planning A**, v. 54, n. 1, p. 160–181, 1 fev. 2022.

FILIPPAS, A.; HORTON, J. J.; ZECKHAUSER, R. J. Owning, using, and renting: Some simple economics of the “sharing economy”. **Management Science**, v. 66, n. 9, p. 4152–4172, 1 set. 2020.

FRANÇA, S. L. A. **Estado e Mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE**. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2016.

_____. **Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: [s.n.].

FRANÇA, V. L. A. Região Metropolitana de Aracaju na rede urbana brasileira e sua configuração interna. Em: PINTO, J. B. (Ed.). **Reforma Urbana e Direito a Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 23–40.

FREYTAG, T.; BAUDER, M. Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. **Tourism Geographies**, v. 20, n. 3, p. 443–460, 27 maio 2018.

GALLAGHER, L. **A história da Airbnb**. [s.l.: s.n.].

GUTIÉRREZ, J.; GARCÍA-PALOMARES, J. C.; ROMANILLOS, G.; SALAS-OLMEDO, M. H. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. **Tourism Management**, v. 62, p. 278–291, 1 out. 2017.

HORN, K.; MERANTE, M. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. **Journal of Housing Economics**, v. 38, p. 14–24, 1 dez. 2017.

IBGE. **Regiões de influência das cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

_____. **Censo Demográfico de 2022**. Rio de Janeiro: [s.n.].

KALINOSKI, R.; PROKOPIUK, M. Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs. **Cadernos Metrôpole**, v. 24, n. 53, p. 119–146, abr. 2022.

LAPAVITSAS, C. Financialised capitalism: Crisis and financial expropriation. **Historical Materialism**, v. 17, n. 2, p. 114–148, 1 jun. 2009.

_____. The financialization of capitalism: “Profiting without producing”. **City**, v. 17, n. 6, p. 792–805, 2013.

LEE, D. How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. **Harvard Law & Policy Review**, v. 10, n. 1, p. 229–254, 2016.

LERENA RONGVAUX, N.; RODRIGUEZ, L. Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. **Journal of Urban Affairs**, 2023.

MASSIMINO, B. Accessing Online Data: Web-Crawling and Information-Scraping Techniques to Automate the Assembly of Research Data. **Journal of Business Logistics**, v. 37, n. 1, p. 34–42, 1 mar. 2016.

MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. **Cadernos Metrôpole**, v. 24, n. 53, p. 15–32, abr. 2022.

PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: Resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, n. 3, p. 514–535, 2016.

ROLNIK, R.; GUERREIRO, I.; SANTORO, P. F. **Housing policies between financial extractivism, needs, and rights**. [s.l.: s.n.].

SANTOS, M. A. N. **Na dissimulação do turismo, a estruturação da especulação imobiliária no litoral de Sergipe**. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, out. 2018.

SCHÄFER, P.; BRAUN, N. Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, v. 9, n. 2, p. 287–311, 2016.

SCHOR, J. Debating the Sharing Economy. **Great Transition Initiative**, p. 1–15, out. 2014.

SILVA, J. A. **Organização sócio-espacial do turismo de Aracaju/SE: a governança como diferencial competitivo**. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, 2019.

SILVA, J. A.; SANTOS, C. A. DE J. Análise da competitividade do turismo no município de Aracaju. **Revista de Turismo Contemporâneo-RTC**, v. 3, n. 2, p. 188–210, 2015.

SOUZA, R. B. DE; LEONELLI, G. C. V. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 1, 25 mar. 2021.

____. Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte. **Eure**, v. 50, n. 149, p. 1–23, 1 maio 2024.

SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **Urbe**, v. 13, 2021.

SRNICEK, N. **Platform Capitalism**. 1. ed. Cambridge: Polity, 2017.

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2020.

TEPASSÉ, Â. C.; KLINK, J. J. O direito à moradia e à cidade diante das plataformas imobiliárias de aluguel e administração de imóveis. **Revista Ciências do Trabalho**, v. 21, p. 1–3, abr. 2022.

VILAR, J. W. C. Cenário territorial, conflitos ambientais e expansão urbana na Região Metropolitana de Aracaju. *Em*: PINTO, J. B. (Ed.). . **Reforma Urbana e Direito a Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 77–94.

ZERVAS, G.; PROSERPIO, D.; BYERS, J. W. The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. **Journal of Marketing Research**, v. 54, n. 5, p. 687–705, 1 out. 2017.