

# **II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**FLAVIA PIVA ALMEIDA LEITE**

**ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG - Minas Gerais

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Secretário Executivo** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove - São Paulo

#### **Representante Discente - FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF - Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP - São Paulo (suplente)

#### **Secretarias:**

##### **Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM - Distrito Federal

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG - Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB - Paraíba

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Unifor - Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

---

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Flavia Piva Almeida Leite; Rosângela Lunardelli Cavallazzi – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-139-5

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, pandemia e transformação digital: novos tempos, novos desafios?

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Alteridade. II Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## **II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

### **DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

---

#### **Apresentação**

A edição do II Encontro Virtual do CONPEDI DIREITO, PANDEMIA E TRANSFORMAÇÃO DIGITAL; NOVOS TEMPOS, NOVOS DESAFIOS ? compreendeu uma semana no encontro de pesquisadores e relevantes reflexões sobre os novos tempos e desafios do Conpedi com seus 30 anos de conquistas do espaço acadêmico.

Na atualidade, a análise da cidade torna-se cada vez mais complexa pelo fato de outras temáticas passarem a fazer parte da agenda deste estudo, conforme observamos nos trabalhos apresentados no GT - Direito Urbanístico Cidade e Alteridade do II Encontro Virtual do CONPEDI, ou seja, questões ambientais, smart cities, economia de compartilhamento, gentrificação, direito à moradia e a política pública de remoção, questões habitacionais, questão de gênero em programas sociais, urbanismo sanitário e suas implicações na transformação política, relevância dos startups para o desenvolvimento urbano, são apenas alguns aspectos inerentes à discussão sobre a cidade. Sem dúvida, tudo isso faz parte do rol de desafios que a cidade, sobretudo a metrópole, tem de enfrentar no mundo contemporâneo. Ademais, associados a essa pauta de debate, focos antes poucos explorados se insinuam por meio da atual crise advinda do Covid 19.

Dentro desse contexto, a edição do II Encontro Virtual do CONPEDI, consolida o Direito Urbanístico como área de ampla produção acadêmica em diversos Programas de Pós-Graduação do país, demonstrando uma preocupação da comunidade científica, com a qualidade de vida nos centros urbanos. As temáticas debatidas envolveram uma diversidade de temas urbanísticos conforme mencionado acima, demonstrando um grande interesse, dos pesquisadores, em estudar a ocupação dos espaços territoriais urbanos de forma a trazer qualidade de vida, dignidade e justa distribuição dos equipamentos urbanos visando à eficácia social da norma urbanística e direito à cidade como direito humano.

Nesse sentido, nas sessões do Grupo de Trabalho - Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade , verificou-se grandes contribuições; além de as temáticas discutidas encontraram enorme receptividade de todos os presentes na sala virtual e os debates foram muito dinâmicos, profícuos e entusiasmados no sentido de se verificar mecanismos jurídicos para se construir um direito urbanístico focado nos direitos humanos, bem como nos deveres dos cidadãos e do Estado, de fiscalizar, efetivar políticas públicas para enfrentamento dos retrocessos dos direitos sociais na perspectiva do Direito Urbanístico.

Assim, a obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados, pelo sistema de dupla revisão cega, por avaliadores ad hoc, para apresentação no evento. Os temas apresentados são atuais, apresentam densidade conceitual e trazem contribuições significativas para o Direito Urbanístico. Apresentamos, assim, os trabalhos desta edição incentivando a leitura produtiva .

Coordenadores do GT

Professora Doutora Flavia Piva Almeida Leite - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho

Professora Doutora Rosângela Lunardelli Cavallazzi - Universidade Federal do Rio de Janeiro / Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade apresentados no II Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 7.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

# ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO, GENTRIFICAÇÃO E DIREITO À MORADIA

## SHARING ECONOMY, GENTRIFICATION AND RIGHT TO HOUSING

**Juliana Vieira Pelegrini** <sup>1</sup>  
**Sandra Mara Maciel de Lima** <sup>2</sup>  
**José Edmilson de Souza Lima** <sup>3</sup>

### **Resumo**

O artigo analisa a economia de compartilhamento e como essa, através das plataformas de locação de estadia para o turismo, pode influenciar nos processos de gentrificação que tem ocorrido em várias cidades do mundo e como esse processo tem afetado os moradores locais das cidades, nos aspectos da moradia. Por meio de pesquisa bibliográfica, conclui-se que se por um lado a economia de compartilhamento promove inovações sociais e econômicas, por outro lado, afasta os moradores por aumento nos aluguéis ou mesmo falta de imóveis para venda e locação, vez que os imóveis estão sendo utilizados para o turismo.

**Palavras-chave:** Potencial turístico, Pressão imobiliária, Airbnb, Acesso à moradia, Exclusão social

### **Abstract/Resumen/Résumé**

The article analyzes the sharing economy and how this, through the rental platforms for tourism, can influence the gentrification processes that have occurred in several cities around the world and how this process has affected the local residents of the cities, in aspects of the house. Through bibliographic research, it is concluded that if, on the one hand, the sharing economy promotes social and economic innovations, on the other hand, it removes residents due to an increase in rents or even a lack of properties for sale and rent, since the properties are being used for tourism.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Tourism potential, Real estate pressure, Airbnb, Housing access, Social exclusion

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Empresarial e Cidadania do PPGD Centro Universitário Curitiba

<sup>2</sup> Pesquisadora e Docente PPGD Centro Universitário Curitiba

<sup>3</sup> Pesquisador e Docente PPGD Centro Universitário Curitiba

## INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo analisar a economia de compartilhamento e como essa, através das plataformas de locação de estadia para o turismo, pode influenciar nos processos de gentrificação, que tem ocorrido em várias cidades do mundo, e como esse processo tem afetado os moradores locais das cidades, nos aspectos da moradia. Utilizar-se-á de pesquisa bibliográfica.

A economia de compartilhamento ou economia compartilhada se traduz em uma nova forma de atividade humana que é voltada à produção de valores de uso comum, baseadas em novas formas de organização do trabalho, na multi utilização dos bens, espaços e instrumentos com ênfase no uso e não na posse, na organização dos cidadãos em redes ou comunidades, e que geralmente são intermediadas por plataformas da internet, como o Uber, *Airbnb*, patinetes *yellow* entre outros.

Tendo como função a regulação das relações sociais assim como do comportamento humano, o Direito perante esse novo tipo de economia deverá buscar novas formas de regulação que possam disciplinar os direitos e deveres que decorram desse tipo de relação econômica, com o intuito de se adequar a economia de compartilhamento com a economia tradicional evitando conflitos decorrentes das mesmas. Neste sentido, deverá observar a nova realidade econômica e social que a cada dia se faz mais dinâmica e interativa, observando de forma mais ágil e flexível as mudanças trazidas pelas novas tecnologias na solução dos conflitos que surgem e possam surgir neste âmbito.

O estado regulador, através de suas políticas públicas deverá concretizar os direitos fundamentais dos indivíduos e no caso em específico deverá garantir o direito à moradia a todos os cidadãos. “O direito à moradia em condições dignas está assegurado em vários tratados internacionais de que o Brasil é signatário, a exemplo da Declaração Universal dos Direitos Humanos das Nações Unidas, bem como pela Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988)” (PELEGRINI, 2020, p. 12)

Desta forma com a introdução de plataformas p2p de locação de apartamentos e casas destinadas ao turismo, resta avaliar se o acesso à moradia nos centros urbanos está sendo prejudicado por essa economia compartilhada e como o poder regulador poderá atuar para que não ocorra processos de gentrificação cada vez mais intensos na realidade urbana.

A economia de compartilhamento também denominada de consumo colaborativo ou economia entre pares muito recente na nossa atualidade, tem trazido transformações no âmbito econômico e social carregando consigo mudanças no comportamento humano e social.

Sendo assim, o estado regulador, deverá buscar novas formas de regular tais relações que estão sendo formadas por essa nova forma econômica e social, de forma a assegurar os direitos fundamentais aos indivíduos, devido às mudanças socioeconômicas que se fazem de forma rápida nos dias atuais.

Essa economia traz consigo novos agentes que são inseridos no mercado, causando abalos nos mercados econômicos já tradicionalmente estabelecidos, como a inserção nos setores de hospedagem, turismo, transporte, serviços bancários, alimentícios, entre outros, que modificam de forma exponencial a sociedade e a forma como vivemos. Apresenta ainda mudanças impactantes em relação à posse e propriedade que tradicionalmente eram vistas como base de uma estabilidade social e econômica e que atualmente são compartilhadas e divididas de forma mais ampla e socialmente ativas, no caso dos *airbnbs*.

Devido às transformações econômicas e sociais trazidas pelas economias entre pares, o estado regulatório deve buscar novos meios de regular tais relações observando sempre a efetividade dos direitos fundamentais dos indivíduos promovendo atos que regulamentem as novas relações econômicas que se promovem a cada dia na sociedade atual.

## **1 A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO**

A economia de compartilhamento teve seu início nos anos noventa com a fundação de dois sites *eBay* e *Craigslist*, e nos anos de 1999 com o surgimento de outro *site* o *Couchsurfing*, que difundia a hospedagem de viajantes em casas para passarem a noite. Todas essas plataformas foram feitas com *softwares* sofisticados que reduziam os altos custos de transações econômicas tradicionais. As formas de economia compartilhada foram se difundindo através da internet que abriu um novo mercado de trabalho, uma economia diferente e novas oportunidades financeiras.

Outros fatores foram marcantes para o surgimento da economia compartilhada, como a crise financeira mundial em 2008, o aumento da população urbana, as necessidades dos consumidores que mudaram no decorrer dos anos, ou seja, uma demanda maior em busca de

empregos que foram proporcionados pela internet, uma demanda maior nos meios de produção de tecnologia para os consumidores, o aumento da população urbana que proporcionou uma maior flexibilidade de economias compartilhadas.

Essa nova forma de economia transforma a maneira como os consumidores agem, ou seja, os serviços prestados são modificados e se adequam à realidade das necessidades dos consumidores no mercado econômico compartilhado. Cada vez mais se busca o acesso fácil e ágil do que se necessita, com custos menores e menos burocracia.

O relacionamento entre produtos físicos, propriedade individual e identidade própria está passando por uma evolução profunda. Não queremos o CD, mas sim, a música que ele toca. Não queremos o disco, mas sim, sua capacidade de armazenamento. Não queremos a secretária eletrônica, mas sim, as mensagens que ela grava. Não queremos o DVD, mas sim, o filme que está gravado nele. Em outras palavras, não queremos as coisas em si, mas as necessidades ou as experiências que elas satisfazem (BOTSMAN; ROGERS, 2011, p. 81).

O desenvolvimento de novas tecnologias de informação pelas redes sociais e criação das inúmeras plataformas digitais proporciona uma maneira diferente de consumo e de perfil dos consumidores e essas exigências são verificadas com o crescimento da economia entre pares.

Com a expansão da economia de compartilhamento inúmeras plataformas surgiram e operam nesse sentido, como exemplo o *Timebanks* – moedas sócias; *Lyft* e *Zimride* – caronas; *TaskRabbit* – troca de favores; *Impack Hub*, *Hub Culture* – compartilhamento de espaços de trabalho em escritórios e consultoria empresarial; *Kickstarter*, *Patreon* – financiamento coletivo ou *crowdfunding*; *Lending Club*, *Fairplace* – microcrédito ou empréstimo social entre pares; *Airbnb*, *Couchsurfing* – viagens (RIBEIRO, 2016)

Pode-se observar, com o crescimento de novas plataformas, uma economia totalmente desvinculada da economia tradicional, inclusive uma mudança do perfil dos consumidores assim como a perspectiva do que é a propriedade dentro da economia entres pares.

Uma das formas que permitem essa mudança de comportamento é o alcance de uma “massa crítica” de bens por meio de uma plataforma centralizada, aumentando as escolhas do consumidor, a capilaridade e



a acessibilidade. A superação dessa massa crítica é fundamental para o sucesso de todos os tipos de sistemas da economia do compartilhamento, e explica porque muitas vezes se observa uma tendência de concentração desses serviços em poucas grandes plataformas, como por exemplo o Uber para serviços de transporte individual e o Airbnb para hospedagem, empresas de porte enorme comparadas com seus concorrentes diretos em seus setores. (RIBEIRO, 2016, p.10).

A economia de compartilhamento está fazendo parte das vidas dos indivíduos em todo o mundo, trazendo mudanças comportamentais, sociais e novas perspectivas em relação ao modo como vivemos e como convivemos em sociedade. Essas mudanças são extremamente significativas. Neste aspecto pode se destacar como as plataformas p2p modificam aspectos sociais como trocas entre objetos, uso de veículo por apenas um período já estabelecido (sem a burocracia das locadoras de automóveis), meios de locomoção como o *yellow* que busca uma forma sustentável de deslocamento urbano, troca de trabalhos, locação de imóveis por curtos períodos, sem a burocracia das imobiliárias, ou seja, essa forma não tradicional de economia busca maneiras diferentes de se conviver em sociedade de maneira sustentável e gera ainda diferentes formas de trabalho e ganhos econômicos.

No cerne do consumo colaborativo está o cálculo de como podemos aproveitar esta capacidade ociosa e redistribuí-la em outro lugar. A tecnologia moderna [...] oferece uma infinidade de maneiras de resolver esse problema. A onipresença da conectividade barata que nos rodeia pode maximizar a produtividade e a utilização de um produto e enxugar o excedente criado pelo hiperconsumo sem criar custos ou inconveniências. (BOTSMAN; ROGERS, 2011, p. 71)

Mas nem tudo são flores na economia entre pares. Uma crítica frequente é que as plataformas da economia do compartilhamento, centradas em serviços promovem a precarização do mercado de trabalho, uma vez que essas companhias tratam os participantes prestadores de serviços como microempreendedores independentes e não como empregados protegidos pela rede de direitos trabalhistas e seguridade social, críticas que inclusive ressoam no Brasil (OLIVEIRA, 2015).

Tal como percebido por Kaled (2020, p. 65),

O avanço das tecnologias, além de ser um fator positivo e trazer inúmeras facilidades para as pessoas, pode estender o *longa manus* do empregador e o abuso deste poder, já que o empregador poderá facilmente exceder os limites do razoável exigindo conexão e disponibilidade permanente do trabalhador, ceifando sua liberdade e seu direito ao descanso e lazer, ou seja, seu direito à desconexão.

Ou ainda por MORAES (2020, p. 135)

Vale considerar que no contexto de elevada taxa de desemprego como as taxas brasileiras, de 12% a 13% entre os anos de 2016 e 2017, mostradas nos dados do IBGE, as novas formas de trabalho podem não representar necessariamente precarização em alguns casos, [...] podendo corresponder a uma das poucas possibilidades de renda para a sobrevivência do trabalhador e sua família. Por outra via, em um ambiente de alta vulnerabilidade do trabalhador, é possível identificar formas de maior exploração do trabalhador, balizadas por piores condições de trabalho, com jornada de trabalho excessiva e ausência de direitos.

Nessa linha de raciocínio, Badger (2013) argumenta que companhias como o Uber e *Airbnb* estão criando a figura do “trabalho invisível” não protegido e que, se mais pessoas passarem a dividir seus próprios itens e força de trabalho, ao invés de adquiri-los nos mercados tradicionais, menos produção econômica seria gerada e mais postos de trabalho seriam perdidos (RIBEIRO, 2016, p.16).

Roose (2015), por sua vez, afirma que a motivação principal das pessoas para participarem da economia colaborativa é o desespero pela falta de oportunidades de trabalho formais resultante da crise financeira pós 2008, e não um desejo de maior conexão social ou de relações humanas baseadas na confiança (*apud* RIBEIRO, 2016, p.16).

O surgimento das inúmeras plataformas p2p requer regulação, uma vez que várias dessas plataformas de grande porte econômico, se eximem em garantir direitos aos cidadãos, muitas vezes criando suas próprias regras, deixando de lado a aplicação dos direitos sociais, trabalhistas, tributação etc. A regulação deve ocorrer, mas de que forma, ainda não está claro. O estado regulador deverá intervir em todas as formas de economia de compartilhamento ou em apenas alguns casos. Não se tem ainda uma clareza de como seria tal regulação e se as

formas convencionais de regulação alcançariam esse novo fenômeno econômico de economia entre pares.

Neste enfoque, pode-se destacar a maior plataforma da atualidade, com valor estimado de 25 bilhões e que oferece 2 milhões de anúncios em 190 países, sendo a maior e mais popular plataforma p2p, o *Airbnb*.

No Brasil, a economia de compartilhamento ainda é recente, mas começa timidamente a fazer parte da realidade social dos indivíduos. Aplicativos como UBER e *airbnb* estão fazendo parte do dia a dia das pessoas que ganham um espaço cada vez mais maior, assim como a confiança dos consumidores dentro da economia entre pares. O *Airbnb* se popularizou no país no ano de 2013 com a entrada do site no mercado brasileiro, e cada vez mais usuários optam pelo *Airbnb* ao invés de hotéis, por serem mais acessíveis financeiramente e pela facilidade da contratação desse serviço.

Schor (2014) identificou que a comunidade que participa do *Airbnb* é a mais entusiasmada de todas dentre aquelas da pesquisa que a socióloga realizou. Um dos motivos é a possibilidade de ganhos significativos para os proprietários dos imóveis, inclusive sendo muito comum estudantes com altas dívidas de bolsa de estudos usarem a remuneração adquirida na plataforma para amortizarem os empréstimos. (*apud* RIBEIRO, 2016, p16)

Diante dos aspectos negativos e positivos da economia de compartilhamento deve-se observar a influência das plataformas nos aspectos socioeconômicos da sociedade, e nesse sentido como o *Airbnb* tem modificado aspectos urbanos de moradia e colaborado nos processos de gentrificação.

## **2 ASPECTOS DA GENTRIFICAÇÃO NO TURISMO**

A economia de compartilhamento é uma nova forma de economia diferente da economia tradicional, e que aos poucos vem mudando o perfil dos consumidores, assim como criando novas formas de relações econômicas e sociais. Neste aspecto, destaca-se o *Airbnb* como a maior plataforma p2p do mundo com mais de 2 milhões de anúncios em 190 países. O *Airbnb* é uma plataforma p2p que oferece hospedagens para viajantes do mundo inteiro, sendo mais econômica que o setor tradicional de hotelaria, além de promover maior rapidez e facilidades na contratação desse serviço. Atualmente, milhares de pessoas oferecem suas

casas, apartamentos para hospedagem e nisso ganham algum lucro e conseguem muitas vezes reorganizar suas economias.

Dentro do que já foi brevemente exposto sobre a economia de compartilhamento, o foco do presente estudo é o *Airbnb* e como esta plataforma tem influenciado em processos de gentrificação que tem ocorrido em inúmeras cidades do mundo.

A gentrificação é um fenômeno que ocorre quando existe uma alteração dentro das dinâmicas da composição local, ou seja, novos empreendimentos imobiliários, construções de novos edifícios, mudanças do comércio local que acabam por valorizar a região e afetam assim a vida dos moradores que ali residiam e que não conseguem mais viver no local pelo aumento e valorização dos imóveis da região, obrigando-as a se mudarem para locais mais distantes e muitas vezes com baixa e menor qualidade de vida. Esse termo foi criado pela socióloga Ruth Glass na década em 1964 para retratar o que estava acontecendo em alguns distritos de Londres na época.

Mas é no ensaio de Smith (1996) que o processo é analisado em profundidade e consolidado como fenômeno social presente nas cidades contemporâneas. Este autor identificou os vários processos de gentrificação em curso nas décadas de 1980 e 1990 e tentou sistematizá-los. Analisou especialmente a gentrificação ocorrida no bairro de Harlem em Nova York e do Soho em Londres.

Associados aos políticos, ao grande capital e aos promotores culturais, os planejadores urbanos, agora planejadores-empresendedores, tornaram-se peças-chave dessa dinâmica. Esse modelo de mão única, que passa invariavelmente pela gentrificação de áreas urbanas "degradadas" para torná-las novamente atraentes ao grande capital através de megaequipamentos culturais, tem dupla origem, americana (Nova-York) e europeia (a Paris do Beaubourg), atingindo seu ápice de popularidade e marketing em Barcelona, e difundindo-se pela Europa nas experiências de Bilbao, Lisboa e Berlim (ARANTES; VAINER; MARICAT, 2002).

Percebe-se que esse fenômeno tem ocorrido em vários países. Sendo assim, a Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO, criou uma mesa redonda para o debate sobre os processos de gentrificação que estão ocorrendo no sudeste asiático, nos países árabes, na Espanha e em outros países, com o objetivo de debater

as modificações socioeconômicas e culturais que acontecem diante desse fenômeno em cidades tão diversas como Moscou, Quito, Barcelona, Istambul, Seul, entre outras.

Nas últimas décadas, o fenômeno da gentrificação tem sido o foco de numerosos estudos, voltados especialmente aos Estados Unidos, Canadá e continente europeu (ver, por exemplo, SMITH, 1996). E assim, a literatura estrangeira destaca-se enquanto fonte de informações acerca do processo. Neste contexto,

as áreas centrais de grandes cidades dos Estados Unidos e da Europa eram mais caras e altamente densas, assim, até o final da década de 1950 estas cidades presenciaram um processo de descentralização de empresas, especialmente indústrias manufatureiras [...] O abandono das áreas centrais por parte de empresas estimulou a suburbanização de famílias de classe alta e média. Neste cenário, o centro entrou em processo de deterioração, o que facilitou a ocupação da área por famílias de baixa renda – arrendatários e proprietários -. Diante de uma área em decadência, os proprietários restringiram todos os investimentos em manutenção e melhorias e adaptavam as propriedades para acomodar um número maior de famílias na mesma área, objetivando explorar a propriedade ao máximo (FURTADO, 2011, n/p.).

Do conceito de gentrificação, pode-se observar alterações do espaço urbano não somente para a habitação, mas também para atividade de turismo.

As áreas urbanas podem ser reutilizadas não somente para a habitação, mas para a instalação de outros usos, tais como alterações nos espaços visando a atividade turística. O deslocamento suscitado pela gentrificação do turismo tem sido observado na literatura, sendo assim, o elemento impulsor da gentrificação não se limita a dinâmicas essencialmente residenciais (CERQUEIRA *apud* GEVEHR; BERTI, 2017).

Em uma análise contemporânea e holística acerca do processo de gentrificação, surge o conceito de gentrificação turística elaborado por Gotham (2005). Este autor define a gentrificação turística como a “transformação de um bairro de classe média em um local relativamente elitizado e exclusivo, marcado pela multiplicação de locais de turismo e entretenimento” (GOTHAM *apud* GEVEHR; BERTI, 2017, p.97).

Os processos de gentrificação tem ocorrido em vários centros urbanos e a gentrificação turística também tem modificado o cenário do turismo nas grandes capitais do

mundo. Tal mudança influencia na maneira como os moradores locais vivem e neste sentido muitos moradores locais acabam sendo obrigados a se mudarem para outro local devido ao aumento dos aluguéis, produtos de consumo etc. que foram modificados pelo crescimento do turismo no local.

Ferrer (2018) descreve que a maior plataforma p2p o *Airbnb*, tem gerado discussões no sentido de propagar o turismo e assim interferir nas mudanças dos moradores locais abrindo espaço para processos de gentrificação. Algumas cidades europeias como Madri, Barcelona, e outras seis cidades, se uniram exigindo medidas para a contenção dos efeitos do aluguel turístico. Objetivam que a Comissão Europeia obrigue que a plataforma de locação *Airbnb* compartilhe os dados de seus clientes. Tal medida poderia enfraquecer o negócio, uma vez que a empresa cobra um percentual da reserva e nisso poderia perder receita se os turistas entrassem em contato diretamente com os locadores.

Em Lisboa, o fenômeno da gentrificação turística

foi como uma bomba nuclear para o centro das nossas cidades. Há zonas onde a habitação permanente está a perder para a habitação temporária, transformando algumas áreas da cidade em guetos de casas para turistas que tentam experienciar essa mesma cidade. A plataforma Airbnb veio fazer com que as pessoas arrendassem (ou comprassem) casas para as subalugar, existindo até empresas só para gerir esses subalugueres (PAULOS, 2016, n/p.).

Tavolari (2019) analisa sob uma perspectiva da moradia os impactos causados pelo modelo do *Airbnb* no mercado residencial de longo prazo nas cidades, quando um apartamento ou uma casa inteira são alugados para turistas deixando de ser alugados por via lei de locação para os moradores locais, que poderão viver por vários anos naquele local. Nesse caso, sobrepondo os problemas tanto de competição como de tributação que ocorrem pela desestabilização da economia tradicional hoteleira e imobiliária,

Desta forma em várias cidades turísticas já está ocorrendo graves problemas de moradia. Considerando que os incentivos para alugar pela plataforma são muito altos, principalmente em bairros bem localizados, há uma diminuição da oferta de unidades de locação de longo prazo nestes lugares. Vários estudos e denúncias de movimentos sociais indicam que esta substituição provoca um aumento nos preços dos aluguéis, expulsando os moradores indiretamente (TAVOLARI, 2019).

A questão da moradia e os aumentos dos preços dos imóveis causados pela especulação imobiliária em razão do turismo causam um problema à população que reside no local e desse problema muitas famílias têm que se deslocar para outro local em que o custo de vida não seja tão exorbitante. Neste aspecto deverá o poder regulador interferir para que não ocorra processo de gentrificação em determinados locais das cidades. Alguns países europeus já proibiram o uso do aplicativo como forma de preservar as redes hoteleiras do país assim como evitar o excesso do turismo no local evitando que ocorra processos de gentrificação.

O Bairro Gótico em Barcelona é um exemplo de processo de gentrificação devido ao excesso de turismo. De acordo com Carneiro (2016), no ano de 2015 existiam em Barcelona, 14.539 apartamentos registrados no *Airbnb*, sendo que tais apartamentos estavam concentrados em áreas centrais da cidade, já no Bairro Gótico, a proporção era de 16,8%, ou seja, 1 em cada 6 apartamentos estavam registrados no *Airbnb*. Devido a esses dados, vários moradores foram excluídos da sua moradia, uma vez que os apartamentos foram retirados do parque habitacional sendo reservados apenas ao turismo, gerando ainda um aumento dos valores das rendas.

Gevehr e Berti (2017, p. 92) analisam que o Estado começa a apoiar a gentrificação, no sentido de justificar tal processo pela geração de empregos, de impostos e turismo. Nesse sentido, “o poder público, os empreendedores, as incorporadoras e outros agentes da indústria imobiliária aderem a eufemismos para driblar o caráter classista da gentrificação”.

No Brasil, tem-se como um dos exemplos a Comunidade do Vidigal que está passando por um processo de mudança cultural, socioeconômica e de gentrificação após a sua pacificação no ano de 2011 pela Unidade de Polícia Pacificadora (UPP). Devido a sua localização e vista privilegiada, a comunidade do Vidigal tornou-se um local atrativo para as classes econômicas de maior poder aquisitivo e vem se tornando um exemplo de gentrificação com a entrada de novos moradores, visitantes, investidores estrangeiros. Com os novos investimentos dentro da comunidade, os preços locais aumentam, como alimentação, luz, água, moradia, programas culturais os quais dificilmente um morador da comunidade pode participar, pelo aumento do valor, como festas etc. E com a entrada do *airbnb* esse processo de gentrificação se intensifica, uma vez que os imóveis são locados por turistas por um curto período de tempo modificando os aspectos econômicos, culturais do local.

A gentrificação tem se intensificado na Comunidade do Vidigal, preocupando moradores antigos que receiam ter que sair de suas moradias por não terem como arcar com as mudanças trazidas pelo turismo e novos moradores na região.

No Brasil, as políticas de valorização do terreno ligadas à especulação imobiliária resultam na expulsão dos moradores de seu território que passa a ser alvo de empreendimentos imobiliários. A política das UPPs está ligada a essa política de higienização social, sendo a “guerra ao narcotráfico” sua justificativa (RANGEL, 2015, p.50).

Revon (2015) analisa que ativistas acusam o *Airbnb* de estar modificando de forma radical a cidade de São Francisco.

A conversão de prédios inteiros nos bairros centrais da cidade em locais para turistas – mais rentáveis do que aluguéis de longa duração – acaba por privar as pessoas que pretendem realmente morar nesses bairros de fazê-lo. No bairro histórico de *North Beach*, por exemplo, o número de despejos de inquilinos aumentou a ponto de alarmar a prefeitura. Apartamentos e muitas vezes edifícios inteiros sendo transformados em pouso para turistas ricos no lucrativo negócio de aluguel de luxo, acabam por esgarçar o tecido urbano. A vida de bairro está morrendo, com os comerciantes obrigados a fechar as portas, já que turistas comem basicamente em restaurantes, o que acentua o fenômeno levando os moradores a abandonar esses bairros desertos. De modo mais amplo, o setor hoteleiro, os estudantes e os inquilinos de baixa renda são gravemente afetados pelo fenômeno Airbnb nas principais cidades turísticas do mundo, de Paris a Nova Iorque passando por Sidney e Rio de Janeiro (REVON, 2015, n/p).

Ressalta ainda que

ao desviar a função do setor imobiliário das principais cidades turísticas, o site realmente aumenta consideravelmente a pressão imobiliária. Segundo a lei imutável da oferta e da procura, isto se traduz num aumento significativo nos preços e nos aluguéis, o que piora ainda mais o problema da gentrificação, enfrentado por muitas cidades turísticas. Em Paris – onde muitas vezes se levantaram para denunciar esta corrida desenfreada (especialmente no bairro do Marais) – a situação está particularmente crítica. Estimativas da prefeitura apontam que entre 25 mil e 30 mil apartamentos, antes destinados à locação para quem vive e trabalha na cidade, foram mobiliados para se tornar imóveis reservados exclusivamente aos turistas (REVON, 2015, n/p).



Neste sentido, deve haver um limite a ser estabelecido entre a preservação dos moradores locais, assim como o comércio local, atividades culturais da região e o acesso ao turismo e empreendedorismo imobiliário.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os processos de gentrificação têm ocorrido nas mais variadas cidades do mundo entrando em conflito com o crescimento do turismo e as formas de locar imóveis por um curto período de tempo. A plataforma *airbnb* tem colaborado para que esses processos de gentrificação aumentem, pois, por uma questão econômica os indivíduos preferem locar seus imóveis por um curto período para turistas ao invés de locar para pessoas que buscam uma permanência em algum bairro da cidade.

Neste sentido destaca-se a problemática das questões habitacionais e sociais de um determinado centro urbano em relação ao turismo que modifica toda a estrutura econômica do lugar. Os interesses imobiliários se inserem neste contexto trazendo modificações urbanas muitas vezes não desejadas pelos moradores locais, que acabam sendo excluídos do seu bairro, da sua vida cotidiana em busca de locais mais acessíveis economicamente.

A economia de compartilhamento traz inovações sociais e econômicas, mas também apresenta falta de regulação pelo poder público que tem a obrigação de assegurar o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana. Ou seja, quando cidadãos são obrigados a se mudarem de seus respectivos lares, devido ao aumento dos preços dos aluguéis, ou mesmo a falta de imóveis para venda ou locação, uma vez que os imóveis estão sendo em sua maioria utilizados para o turismo, deve haver uma regulação neste sentido para que os processos de gentrificação não ocorram.

É possível que haja um turismo sustentável, pois este reflete na economia do local, gerando empregos etc. Mas esse turismo não deve ultrapassar os limites do acesso à moradia e os Estados devem trabalhar neste processo.

O *Airbnb* talvez não seja o “vilão” das plataformas p2p, mas devido a influência que vem exercendo para que os processos de gentrificação aumentem, deverá ser regulado de forma a preservar os moradores de determinado local da cidade evitando que os imóveis

sejam em sua maioria locados por turistas e evitando que os moradores locais tenham que se retirar em busca de outra moradia. Urbanizar não significa descaracterizar, é preciso preservar o espaço de gerações.

## REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICAT, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

BADGER, Emily. The Rise of Invisible Work. 31 out 2013. **Citylab**. Disponível em <https://www.citylab.com/life/2013/10/rise-invisible-work/7412/> Acesso em 26 out.

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. **O que é meu é seu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo**. Trad. Rodrigo Sardenberg. Porto Alegre: Bookman, 2011.

CARNEIRO, Mariana. Barcelona: O Bairro Gótico, paradigma da turistificação da cidade. **Artigos Dossier 256: Turismo – Cidade e Gentrificação**. 8 de outubro, 2016. Disponível em: <https://www.esquerda.net/dossier/barcelona-o-bairro-gotico-paradigma-da-turistificacao-da-cidade/44795> Acesso em: 9 out. 2019.

FERRER, Isabel. Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb. **El País**. Jan.2018. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558\\_107147.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html) Acesso em: 9 set. 2020.

FURTADO, C. R. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2011.

GEVEHR, Daniel Luciano; BERTI, Francieli. GENTRIFICAÇÃO: uma discussão conceitual. **Revista Políticas Públicas & Cidades [Public Policy & Cities Magazine]**, v. 5, n. 1, 20 ago. 2017. Disponível em <https://rppc.emnuvens.com.br/RPPC/article/view/182/123> Acesso em 26 out. 2019.

KALED, Gabriela Schellenberg Pedro Bom. **O direito à desconexão do teletrabalhador**. 73 f. Dissertação (Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania), Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2020.

KHOSO, Jawad. Discussion paper for the round table: **From gentrification to forced eviction – how should economic competitiveness be reconciled with social sustainability in historical districts?** Disponível em:

[https://www.academia.edu/10196483/DISCUSSION\\_PAPER\\_FOR\\_THE\\_ROUND\\_TABLE\\_FROM\\_GENTRIFICATION\\_TO\\_FORCED\\_EVICTON\\_HOW\\_SHOULD\\_ECONOMIC\\_COMPETITION\\_BE\\_RECONCILED\\_WITH\\_SOCIAL\\_SUSTAINABILITY\\_IN\\_HISTORICAL\\_DISTRICTS](https://www.academia.edu/10196483/DISCUSSION_PAPER_FOR_THE_ROUND_TABLE_FROM_GENTRIFICATION_TO_FORCED_EVICTON_HOW_SHOULD_ECONOMIC_COMPETITION_BE_RECONCILED_WITH_SOCIAL_SUSTAINABILITY_IN_HISTORICAL_DISTRICTS) Acesso em: 8 out. 2019.

MORAES, Maria Clarice Sacchelli. **As novas relações laborais contemporâneas e o alargamento das fronteiras do direito do trabalho: da proteção ao empregado à proteção ao trabalho heterogêneo e diferenciado.** 162 f. Dissertação (Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania), Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2020.

PAULOS, Pedro. **Gentrificar em Portugal, um Jamaica de cada vez.** 09 mar. 2016 Disponível em: <https://www.vice.com/pt/article/kbabqa/portugal-gentrificacao-bar-jamaica> Acesso em: 8 out. 2019.

PELEGRINI, Juliana Vieira. **Gentrificação: atenuantes e instrumentos legais.** 99 f. Dissertação (Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania) Programa de Pós-Graduação em Direito do Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2020.

RANGEL, Natália Fonseca de Abreu. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. **Cadernos Naui**, v.4, n.7, jul – dez 2015.

REVN, Stéphane. Airbnb: arma de destruição em massa da vida de bairro? **Carta Maior.** 4/11/2015. Disponível em: <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Cidades/Airbnb-arma-de-destruicao-em-massa-da-vida-de-bairro-/38/34900> Acesso em: 10 out. 2019.

RIBEIRO, Bruno Santos. **Princípios e desafios para regulação da economia do compartilhamento, com substrato da teoria responsiva e enfoque na atuação do aplicativo Uber.** 74 f. Monografia (Bacharelado em Direito) Faculdade de Direito da Universidade de Brasília – UnB, Brasília, 2016. Disponível em: [http://bdm.unb.br/bitstream/10483/14214/1/2016\\_BrunoSantosRibeiro\\_tcc.pdf](http://bdm.unb.br/bitstream/10483/14214/1/2016_BrunoSantosRibeiro_tcc.pdf) Acesso em: 10 out. 2019.

SCHOR, Juliet B. Debating the Sharing Economy. **A Great Transition Initiative Essay**, Out 2014. Disponível em: <https://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy> Acesso em: 10 out. 2019.

SMITH, Neil. **The new urban frontiers: gentrification and the revanchist city.** New York, Routledge, 22 ago. 1996. Disponível em: <https://www.amazon.com.br/New-Urban-Frontier-Gentrification-Revanchist/dp/041513255X> Acesso em: 10 out. 2019.

TAVOLARI, Bianca. **Airbnb**: do compartilhamento do quarto à exploração por empresas. 30 de julho de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/> Acesso em: 8 out. 2019.