

**CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA CELSO SUCKOW DA
FONSECA**
DEPARTAMENTO DE LÍNGUAS ESTRANGEIRAS APLICADAS
LÍNGUAS ESTRANGEIRAS APLICADAS ÀS NEGOCIAÇÕES INTERNACIONAIS

ISADORA MENEZES VALENTIM

**INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO DE LOCAÇÃO POR
TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB : UM OLHAR
SOBRE AS CIDADES DO RIO DE JANEIRO (BRASIL) E PARIS
(FRANÇA)**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

**RIO DE JANEIRO
2021**

ISADORA MENEZES VALENTIM

**INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO DE LOCAÇÃO POR
TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB : UM OLHAR
SOBRE AS CIDADES DO RIO DE JANEIRO (BRASIL) E PARIS
(FRANÇA)**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Línguas Estrangeiras Aplicadas às Negociações Internacionais, do Departamento de Línguas Estrangeiras Aplicadas, do Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca.

Orientador: Prof. Dr. Felipe Gonçalves Felix

**RIO DE JANEIRO
2021**

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central do CEFET/RJ

V155 Valentim, Isadora Menezes
Internacionalização do mercado de locação por temporada
através da plataforma AIRBNB: um olhar sobre as cidades do
Rio de Janeiro (Brasil) e Paris (França) / Isadora Menezes
Valentim. — 2021.
26f. : il. ; enc.

Projeto Final (Graduação) Centro Federal de Educação
Tecnológica Celso Suckow da Fonseca, 2021.
Bibliografia : f. 24-26
Orientador: Felipe Gonçalves Felix

1. Mercado imobiliário. 2. Locação de imóveis. 3. Locação de
imóveis – Rio de Janeiro (RJ). 4. Locação de imóveis – França. 5.
Empresas novas. I. Felix, Felipe Gonçalves (Orient.). II. Título.

CDD 333.33

RESUMO

MENEZES VALENTIM, Isadora. **Internacionalização do mercado de locação por temporada através da plataforma Airbnb:** um olhar sobre as cidades do Rio de Janeiro (Brasil) e Paris (França). 2021. 26 folhas. Trabalho de Conclusão de Curso – Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca. Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2021.

O presente artigo busca discutir a contribuição do Airbnb na internacionalização do mercado de locação de imóveis por temporada na cidade do Rio de Janeiro (Brasil) e na cidade de Paris (França). A cidade de Paris apresenta um cenário avançado no que tange à regularização do uso da plataforma, o que não ocorre na cidade do Rio de Janeiro. Aparece, portanto, como objetivo secundário observar o modelo de regulamentação existente na capital francesa que pode direcionar a cidade do Rio de Janeiro na gestão de políticas públicas para hospedagem turística no âmbito do uso do aplicativo Airbnb.

Palavras-chave: Airbnb. Internacionalização. Locação por Temporada.

ABSTRACT

MENEZES VALENTIM, Isadora. **Internationalization of the vacation rental market through the Airbnb platform:** a glance at the cities of Rio de Janeiro (Brazil) and Paris (France). 2021. 26 pages. Trabalho de Conclusão de Curso - Federal Center of Technological Education – Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2021.

This article seeks to discuss the contribution of Airbnb to the rental market's internationalization in the city of Rio de Janeiro (Brazil) and the city of Paris (France). Paris has an advanced scenario in terms of regularizing the platform usage, which does not occur in the city of Rio de Janeiro. Therefore, the secondary objective is to establish an analysis observing the regulation model existing in the French capital that can guide the city of Rio de Janeiro in its public policy management for tourist accommodation in the context of using the Airbnb app.

Keywords: Airbnb. Internationalization. Vacation Rentals.

RÉSUMÉ

MENEZES VALENTIM, Isadora. **Internationalisation du marché de la location saisonnière par le biais de la plateforme Airbnb : regard sur les villes de Rio de Janeiro (Brésil) et de Paris (France).** 2021. 26 pages. Travail de Conclusion de Cours - Centre Fédéral d'Enseignement Technologique – Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2021.

Cet article vise à discuter de la contribution d'Airbnb sur l'internationalisation du marché de l'immobilier locatif dans la ville de Rio de Janeiro (Brésil) et la ville de Paris (France). La ville de Paris possède un niveau avancé en termes de régularisation de l'utilisation de la plateforme, ce qui n'est pas le cas de la ville de Rio de Janeiro. Par conséquent, il apparaît comme objectif secondaire d'observer la manière dont le modèle de régulation existant dans la capitale française est capable d'orienter la ville de Rio de Janeiro dans la gestion des politiques publiques d'hébergement touristique dans le cadre de l'utilisation de l'application Airbnb.

Mots clés : Airbnb. Internationalisation. Locations de vacances.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 O AIRBNB COMO FERRAMENTA DE INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA NAS CIDADES DE PARIS (FRANÇA) E RIO DE JANEIRO (BRASIL).....	12
3 O MERCADO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB.....	16
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	22
REFERÊNCIAS.....	24

1 INTRODUÇÃO

Os fluxos turísticos experienciados em diversos locais do globo são métricas de grande importância devido ao turismo representar um dos maiores setores econômicos em nível mundial. Esses fluxos são importantes indicadores de principais destinos, tipos de hospedagem e crescimento do setor em cada país ou região. É possível observar segundo números levantados pela Organização Mundial do Turismo (OMT, 2019) que no ano de 2019 foi registrado uma movimentação de um milhão quatrocentos e sessenta e seis mil turistas internacionais e nos cinco anos anteriores a 2019, houve uma média de crescimento de 4,83% nessa mesma métrica. Ainda no ano de 2019, foi observada uma movimentação de um bilhão e quatrocentos milhões de dólares americanos causada pelo setor. Esses dados se mostram relevantes para esse artigo considerando a grande oportunidade de prosperidade financeira que uma empresa teria em buscar uma solução prática e colaborativa em termos de hospedagem em locais onde os fluxos turísticos são aquecidos, os chamados destinos turísticos.

Em De Pieri (2014), para a compreensão dos fatores que levam uma região a alcançar uma alta relevância em fluxos turísticos, é de suma importância considerar o marketing realizado para atrair visitantes, órgãos de regulação, infraestrutura, mobilidade, atrações, questões socioeconômicas, segurança pública e ações de órgãos supranacionais de turismo são alguns dos diversos elementos que definem a emergência de um destino turístico internacional. Para o presente artigo, foi definido o recorte de dois destinos turísticos que possuem relevância local e internacional, localizadas em dois continentes diferentes, a cidade do Rio de Janeiro (Brasil) e a cidade de Paris (França) são sujeitos do recorte geográfico escolhido nesta produção científica que pretende analisar o impacto disruptivo da plataforma digital Airbnb na internacionalização do mercado de locação por temporada nos destinos supracitados.

O Rio de Janeiro é um dos principais destinos turísticos brasileiros para turistas internacionais, ficando atrás apenas do estado de São Paulo em números de chegadas de estrangeiros (MTUR, 2019). Já a cidade de Paris ocupou em 2019 o segundo lugar em um índice global produzido pela Mastercard (2019) de cidades mais visitadas por turistas internacionais no mundo. O recorte geográfico escolhido foi influenciado por experiências internacionais na França da autora em contexto de intercâmbio acadêmico nos anos de 2019 e 2020 como bolsista contemplada pela Assessoria de Convênios e Relações Internacionais do Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (CEFET/RJ), onde a

autora realiza seus estudos. Considerada ainda a possibilidade de contribuir com a produção acadêmica na cidade do Rio de Janeiro, onde nasceu e vive.

É necessário, no entanto, explicitar as mudanças ocorridas no cenário do turismo por todo o mundo no contexto da pandemia do vírus que causa a COVID-19. Esse fenômeno diminuiu drasticamente os fluxos turísticos globalmente, impactando não apenas no cenário de turismo internacional como o turismo doméstico devido às restrições de acesso a meios de transporte coletivo, visitas a atrações turísticas e aglomerações. Um estudo apresentado pela Organização Mundial do Turismo indica que os fluxos turísticos devem levar de dois a quatro anos para atingir o mesmo nível registrado no ano de 2019 (OMT, 2020). Existem, portanto, indícios de que devido ao avanço da vacinação em países como o Brasil e a França, os fluxos turísticos domésticos e internacionais apresentem uma recuperação proporcional à reabertura de fronteiras, atrações e adaptação de estruturas e práticas à atual situação sanitária ainda enfrentada no mundo.

A pandemia causada pela disseminação global do vírus Sars-CoV-2 causador da doença COVID-19 foi fator determinante para uma queda sem precedentes dos fluxos turísticos em escala global. Segundo um estudo publicado pela Organização Mundial do Turismo, houve uma queda de 73,9% no turismo internacional ocasionado pela pandemia da COVID-19 apenas no ano de 2020. Dados da plataforma de medição AirDNA (2021b), indicam que o número de propriedades listadas na plataforma Airbnb na cidade de Paris diminuiu mais de 44% do penúltimo trimestre de 2018 para o mesmo período em 2021. Observou-se uma grande queda no número de acomodações oferecidas na plataforma na cidade de Paris, fenômeno que pode ser explicado devido a queda dos fluxos turísticos durante a pandemia da COVID-19 (OMT, 2020). O número de acomodações listadas na cidade do Rio de Janeiro também sofreu um impacto negativo após o início da pandemia apresentando uma queda de mais de 47% desde o primeiro trimestre de 2019 até o terceiro trimestre de 2021, segundo dados da plataforma AirDNA (2021a).

Fundada em 2007 na região do Vale do Silício nos Estados Unidos da América, a empresa Airbnb é responsável pela criação de fluxos turísticos concomitantes em inúmeros lugares do globo tendo diferentes pontos de emissão e de recepção. A empresa se apresenta como uma alternativa rompedora do status quo estabelecido pelo mercado hoteleiro e apresentou como proposta de valor um novo modo de operacionalização de aluguéis de temporada pelo mundo. A organização, que se utiliza de uma estrutura de economia colaborativa, tem como modelo de negócio ser uma plataforma transversal entre a pessoa proprietária de imóvel e a pessoa disposta a alugar imóveis para curta permanência. O Airbnb,

como outras plataformas digitais de aluguel global por temporada, funciona como um intermediário financeiro seguro entre proprietários e viajantes, coletando o valor pago pelo turista e repassando para o administrador do imóvel. A plataforma também funciona como uma espécie de classificado digital para divulgação de diversas categorias de acomodações divididas do seguinte modo: quarto compartilhado, quarto de hotel, quarto privado e local privado, sendo este último uma propriedade exclusiva para os hóspedes.

A empresa lucra por meio de taxas cobradas tanto para hóspedes quanto para anfitriões, existem diferentes modalidades de cobrança que podem ser feitas somente para o hóspede ou somente para o anfitrião, contudo a maior parte das transações são feitas de modo a cobrar taxas dos dois atores envolvidos no contrato. Estima-se que existam mais de cinco milhões e seiscentos mil propriedades listadas na plataforma Airbnb distribuídas em mais de cem mil cidades por todo o planeta.

O objetivo deste artigo é analisar o impacto causado pelo Airbnb no mercado de locação de imóveis por temporada na cidade do Rio de Janeiro e na cidade de Paris traçando um paralelo com uma internacionalização desse setor influenciado pela plataforma digital de economia colaborativa. Traz como objetivo secundário compreender os desafios da implementação de uma regularização da plataforma. Regularização essa, já vigente na cidade de Paris e ainda inexistente no cenário do Rio de Janeiro. Esse objetivo foi motivado pelo interesse da autora no modelo de negócio exercido pela empresa Airbnb juntamente da transversalidade desse assunto com as dinâmicas de negócios internacionais.

Foram utilizados como processos metodológicos a modalidade descritiva com o objetivo de levantar discussões relativas ao tópico da internacionalização do mercado de locação por temporada por interferência da plataforma digital online de economia colaborativa Airbnb nas cidades do Rio de Janeiro (Brasil) e Paris (França). O artigo possui abordagem qualitativa devido sua ênfase na observação de fontes bibliográficas e documentais que consistiram em uma investigação da literatura acadêmica das grandes áreas das Relações Internacionais, Turismo e Ciências Sociais abordando conceitos de mundialização e internacionalização, cidades globais, economia colaborativa e dinâmicas urbano-turísticas. Em consonância com a análise de dados estatísticos de fontes digitais, matérias e entrevistas veiculadas por grandes mídias, números oficiais de censos e fontes de informações sobre a plataforma Airbnb.

Os resultados obtidos na seguinte pesquisa se orientam na direção de considerar o impacto, nos contornos da internacionalização, que a presença de acomodações listadas na plataforma Airbnb pode causar no mercado de locação por temporada em cidades com alto

fluxo turístico como o Rio de Janeiro e a cidade de Paris, no Brasil e na França, respectivamente. A elaboração do presente artigo se mostra valorosa para a autora devido à relevância do tema, que empresta fôlego para a construção de desdobramentos em projetos de pesquisa acadêmicos posteriores a esta publicação.

2 O AIRBNB COMO FERRAMENTA DE INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA NAS CIDADES DE PARIS (FRANÇA) E RIO DE JANEIRO (BRASIL)

A delimitação tangível da internacionalização por meio dos atores das transações se mostra limitada pela natureza não-regulamentada da atividade econômica exercida entre anfitriões e hóspedes, não existindo, portanto, ampla documentação sobre a nacionalidade dos dois atores. Abordam-se, por conseguinte, estudos bibliográficos traçando um paralelo entre os conceitos de cidade global defendidos por Sassen (1998), mundialização e metropolização em Benko (2002) e internacionalização como encontramos em Fernandes (2011) buscando provocar uma discussão nos contornos da internacionalização do mercado de locação por temporada das cidades do Rio de Janeiro, Brasil e Paris, França, por meio das locações de curta duração via plataforma Airbnb. Dados documentais, matérias veiculadas por grandes mídias e fontes de informações sobre a plataforma Airbnb são, por sua vez, revisados com o objetivo de evocar um debate relativo à internacionalização do mercado de locação por temporada nas duas cidades selecionadas para pesquisa.

O conceito de internacionalização de cidades é agente principal na transformação da dinâmica urbana a partir da inserção de novos elementos até então pertencentes às cidades globais. Em Sassen (1998), as cidades globais estão mais conectadas a outras cidades do mesmo perfil em relação às outras de nível mais regional. Nos contornos do conceito da mundialização de cidades, Benko (2002) traz que:

[...] a mundialização designa a crescente integração das diferentes partes do mundo, sob o efeito da aceleração das trocas, do impulso das novas tecnologias da informação e da comunicação, dos meios de transporte etc.
(BENKO, 2002, p.45)

O excerto mencionado, apesar de anterior ao surgimento e popularização de plataformas na era web 2.0 que se utilizam do modelo de economia colaborativa P2P (BELK, 2014), já considera como um dos fatores de mundialização o impulso das novas tecnologias da informação. A ferramenta *online* Airbnb pode aparecer, portanto, como um agente de transformação e internacionalização de cidades.

Para Fernandes (2011), o processo de internacionalização no que tange o mercado imobiliário, modifica a estrutura espacial e social das grandes cidades. Traz, também, em seu

recorte, o mercado imobiliário como novo produto de consumo capitalista sinalizado através do loteamento, construção, venda e aluguel que vêm rentabilizar, esse então chamado produto. A autora posiciona o incorporador imobiliário como principal ator na internacionalização desse mercado, afirmando que há um processo de implementação dos chamados "equipamentos internacionalizados" destinados às parcelas mais abastadas da sociedade. Fernandes (2011) traz como procedimento metodológico a análise dos atores internacionalizados no mercado imobiliário, em particular, os promotores imobiliários.

No contexto do Airbnb, em abordagem no artigo, os atores apontados como agentes de transformação nas cidades, causando potencialmente, a internacionalização do mercado de locação por temporada, são as duas pontas do relacionamento colaborativo, isto é, o hóspede e o anfitrião. Nos contornos da internacionalização, mundialização e cidades globais, o dito processo tem como consequência a alteração da dinâmica urbana e mudanças de hábitos e consumos dos habitantes locais.

A partir do recorte geográfico de dois destinos turísticos como a cidade do Rio de Janeiro e a cidade de Paris, é possível observar fenômenos relacionados ao mercado de locação por temporada diretamente influenciados pela plataforma digital Airbnb. No ano de 2016, a empresa anunciou sua primeira parceria com o mega-evento das Olimpíadas na cidade do Rio de Janeiro sendo a plataforma oficial de acomodação alternativa para os jogos. Segundo a mesma fonte do site oficial da empresa, em maio de 2015 o Rio de Janeiro havia se estabelecido como o quarto principal destino turístico escolhido pelos hóspedes que se utilizam da plataforma, superado apenas por Nova York, Londres e Paris. Estima-se que apenas no período dos jogos olímpicos, as acomodações Airbnb na cidade do Rio de Janeiro receberam sessenta e seis mil hóspedes.

Para Dinatale et al (2018) e Wegmann e Jiao, 2017, a emergência de acomodações listadas na plataforma Airbnb pode implicar em disputas entre os turistas e moradores devido às mudanças nas estruturas espaciais e sociais em regiões até então residenciais. A mencionada emergência no uso da plataforma na cidade do Rio de Janeiro, resultou em consequências legais, quando um anfitrião foi impedido pela justiça de alugar sua propriedade em decorrência do comportamento considerado maléfico dos hóspedes.

Em Paris, os impactos causados pela plataforma Airbnb se deram desde sua implementação. Em 2012, estima-se que hóspedes e anfitriões movimentaram € 185 milhões impactando a economia da cidade (BOWERS, 2017). Já em 2019, a transformação da dinâmica urbana se manifestou na diminuição de oferta de imóveis para locação de longa

duração causando aumento no valor dos aluguéis, fenômeno influenciado segundo autoridades pelo Airbnb (THE GUARDIAN, 2019). Esse mesmo fenômeno é percebido em outras cidades pelo mundo com grande incidência de acomodações Airbnb como visto em Dinatale et al (2018). Os impactos nas dinâmicas urbanas causados por essa diminuição de oferta de imóveis também promove a especulação imobiliária (GUTIÉRREZ et al., 2017).

Isto posto, fazem-se evidentes as delimitações da internacionalização do mercado de locação por temporada através da plataforma Airbnb a partir de contornos argumentativos presentes em autores das ciências sociais aplicadas. Demonstrando, por conseguinte, dois agentes de impacto nas dinâmicas urbano-turísticas nas cidades do Rio de Janeiro, Brasil e Paris, França, sendo esses o hóspede e o anfitrião. Ganham notoriedade, também, os impactos nas dinâmicas urbano-turísticas causados pela alta incidência de acomodações listadas na plataforma Airbnb nas duas cidades-alvo deste artigo.

A perspectiva de regularização do uso da plataforma *online* Airbnb já apareceu como possibilidade em ambas as cidades do recorte geográfico do presente artigo. Apesar das cidades do Rio de Janeiro (Brasil) e Paris (França) apresentarem características díspares em relação à cartografia, demografia, número de acomodações disponíveis listadas na plataforma e sua distribuição, ambas são analisadas de modo a ser traçado um paralelo entre os panoramas de regularização da ferramenta.

A abordagem de De Souza e Leonelli (2021), evidencia que a plataforma Airbnb, apesar de apresentar pontos positivos relativos ao turismo e à economia colaborativa, possui externalidades negativas. Para os autores, é possível citar três grupos de impacto, sendo estes: espaço urbano, mercado imobiliário e qualidade de vida da vizinhança. Para esse artigo, esses dois últimos grupos se mostram relevantes.

Nas discussões dos impactos no mercado imobiliário, Gutiérrez et al. (2017) afirmam que a presença de acomodações Airbnb promovem especulação imobiliária em áreas que não sofriam desse fenômeno. Em entrevista publicada pelo Le Parisien (2018), o então subsecretário do setor de aluguéis da prefeitura de Paris, Ian Brossat, propunha a proibição de alojamentos Airbnb no centro da capital francesa, alegando consequências negativas à cidade como, por exemplo, a especulação imobiliária. Segundo o The Guardian (2019) em Paris, Anne Hidalgo, à época prefeita da cidade, declarou publicamente que o Airbnb contribuia com o aumento do valor dos aluguéis e prejudicava principalmente a classe média da cidade. No ano de 2019, na capital francesa foi implementado um esquema de registro obrigatório das acomodações oferecidas no aplicativo e um limite de cento e vinte dias consecutivos para

aluguel de curta temporada. Ultrapassado esse limite, a unidade habitacional ganharia status de estabelecimento comercial devendo, com isso, pagar impostos equivalentes (AGUILERA; ARTIOLI; COLOMB, 2019).

Na cidade do Rio de Janeiro, a regularização da plataforma já foi colocada em perspectiva quando uma decisão judicial decretou a proibição de um proprietário de alugar sua unidade no bairro do Leblon, zona sul da cidade, por períodos menores de 30 dias (O GLOBO, 2018). Ainda no cenário carioca, o Projeto de Lei nº 1001, de 17 de setembro de 2018, pretendia implementar uma Taxa de Fomento ao Turismo. Essa taxa consistiria em um imposto com o objetivo de custear a inspeção das propriedades dos anfitriões, o valor cobrado por diária seria de até dez reais. Contudo, a análise da Consultoria e Assessoramento Legislativo da Câmara considerou o projeto de lei inconstitucional visto que o mesmo desrespeita aos princípios da liberdade de disposição da propriedade imóvel. Esse parecer recebeu coro da empresa Airbnb (AIRBNB, 2018) que em nota citou a lei de Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei do Inquilinato, que protege a atividade da empresa de quaisquer leis municipais que propõem implementação de impostos ou tributos.

A partir das discussões presentes nas duas cidades abordadas relativas a regularização da plataforma Airbnb, é possível aferir que na capital francesa já existem esforços por parte do estado em regulamentar a atividade econômica incentivada pela empresa, contudo na cidade do Rio de Janeiro a mesma discussão ainda se mostra incipiente. Cabe observar que no Brasil existem apenas duas cidades com leis vigentes de regularização relativas ao Airbnb. Em De Souza e Leonelli (2021) se discute a disparidade entre as legislações brasileiras e estrangeiras:

(...) o cenário brasileiro difere do debate identificado nas legislações já aplicadas no exterior na medida em que não discute o impacto ao acesso à moradia e gentrificação, não propõe formas de controlar e limitar o avanço das plataformas e não indica mecanismos de fiscalização desses agentes. (DE SOUZA E LEONELLI, 2021, p. 486-514)

Observa-se, portanto, uma falta de isonomia entre as políticas de regularização do Airbnb aplicadas nas duas cidades. Sem apresentar, até o momento, uma expectativa de emparelhamento a curto prazo entre os cenários de regulamentação da cidade do Rio de Janeiro e da cidade de Paris.

3 O MERCADO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB

Nesta seção será analisado o mercado de locação por temporada através da plataforma digital de economia colaborativa Airbnb. Este trabalho não tem como pretensão analisar o histórico da economia colaborativa, portanto, apresentará apenas os pontos de relevância para o assunto abordado. Será apresentado um histórico da plataforma, seu funcionamento e seu impacto na internacionalização do mercado de locação por temporada no recorte geográfico proposto.

A economia colaborativa é um conceito extremamente amplo e multifacetado. Os contornos da economia colaborativa digital contemporânea se manifestaram como grande oportunidade de novos negócios e modelos comerciais híbridos. Essas novas oportunidades se estendem nos mais variados setores de negócios como o transporte individual urbano, entregas e a hotelaria. No setor da hotelaria e hospitalidade, facilitado pela economia colaborativa ou economia compartilhada, observamos empresas como o CouchSurfing, Booking.com e Vrbo, com destaque à plataforma digital Airbnb, recorte de discussão do presente artigo.

O Airbnb é uma plataforma digital criada em 2007 na região da Baía de São Francisco, Estados Unidos da América por Brian Chesky (Co-Fundador e atual *Chief Executive Officer*), Nathan Blecharczyk (Co-Fundador e atual *Chief Strategy Officer*) e Joe Gebbia (Co-Fundador e atual *Chairman of Samara and Airbnb.org*). Sob o nome original "Airbed & Breakfast", a proposta inicial do negócio era oferecer hospedagem mais barata que em hotéis na cidade de São Francisco, os primeiros hóspedes foram recebidos na casa de dois cofundadores da empresa. Apresentando desde o início a proposta de conectar pessoas que oferecem acomodações a indivíduos que buscam um local para passar um período de tempo, a plataforma encontrou uma oportunidade de mercado explorando a economia colaborativa e trazendo uma perspectiva disruptiva ao mercado de hospedagem tal qual conhecíamos.

A empresa oferece atualmente quatro tipos diferentes de acomodação: local privado, quarto compartilhado, quarto de hotel e quarto privado. Sendo, respectivamente: uma propriedade com ao menos um quarto, banheiro, cozinha e entrada exclusiva; quartos compartilhados com outros hóspedes; quartos privados ou compartilhados que oferecem o nível de serviço e hospitalidade associados a hotéis tradicionais e quartos privados com áreas comuns compartilhadas.

Em quatorze anos de existência, e com rápida escalada em seu crescimento, a plataforma evoluiu ao ponto de apresentar mais de cinco milhões de acomodações listadas, distribuídas por mais de duzentos e vinte países, segundo dados do site oficial da empresa (AIRBNB, 2021). O modelo de negócio do Airbnb incentiva que os anfitriões tenham o máximo de autonomia definindo o valor a ser cobrado pela diárida de hospedagem, quantos hóspedes são aceitos e orientações gerais para a estadia.

Com o objetivo de garantir que a proposta pareça confiável para ambas as partes apesar da falta de regulamentação, foi implementado um modelo de avaliação onde os hóspedes pontuam de uma a cinco estrelas a propriedade visitada. Essa pontuação é então listada na plataforma junto às demais informações do local de estada, definindo a reputação de cada acomodação, estendendo a responsabilidade ao hóspede de realizar uma triagem qualitativa das acomodações.

A plataforma digital Airbnb lucra seguindo dois modelos de cobrança de taxas. O primeiro, e amplamente utilizado, é a taxa dividida na qual o anfitrião e o hóspede sofrem um desconto no valor pago e no valor recebido, respectivamente, pela(s) diárida(s) nas hospedagens listadas. O anfitrião é cobrado de uma taxa de 3% descontada a partir do valor do preço por noite adicionado da taxa de limpeza e taxa de hóspede adicional. Já o hóspede paga uma taxa de serviço de até 14,2% deduzida do mesmo valor mencionado anteriormente.

Com lucro baseado no modelo de cobrança de taxas, a plataforma digital de economia colaborativa Airbnb fez sua entrada pública na bolsa de Nova York (Nasdaq) valendo setenta e cinco bilhões de dólares estadunidenses, à época, valor maior que a rede de hotéis internacionais Marriott e Hilton combinados, segundo a revista Forbes (2020). O Airbnb viabilizou, também, uma movimentação, desde sua fundação até outubro do ano de 2020, de mais de cento e dez bilhões de dólares estadunidenses de lucro para anfitriões segundo seu site oficial (AIRBNB, 2021).

O desenvolvimento tecnológico na era da web 2.0 (BELK, 2014) e o surgimento do chamado "consumo colaborativo" (PERREN e GRAUERHOLZ, 2015) viabilizou o desenvolvimento de diversas plataformas de economia compartilhada ou colaborativa online, posicionando indivíduos como atores principais de transações de diversas naturezas. Um dos mais célebres exemplos de plataformas que se aproveitam desse modelo é a empresa de locação de acomodações por temporada Airbnb.

Como supra mencionado, a plataforma digital Airbnb se posiciona como um intermédio entre dois pontos: o anfitrião e o hóspede. A empresa não tem como modelo de negócios o aluguel de propriedades por temporada e sim ser um espaço de contato, avaliação

e transação entre duas partes interessadas lucrando com uma cobrança de taxa de serviço. Portanto, o Airbnb consiste em uma plataforma com fins lucrativos baseada nos conceitos de economia colaborativa *Peer to Peer* (P2P), em tradução, uma tecnologia que permite a troca de informações de 'ponto a ponto', isto é, entre dispositivos, não dependendo do modelo anterior cliente-servidor (KAMIENSKI, et al, 2005).

Segundo Kamienski et al (2005), as redes *Peer to Peer* estimulam os utilizadores a partir do momento em que os coloca como peças centrais de uma ação, ou seja, os atores que realizam transações P2P têm maior participação ativa, autonomia e ingerência que atores em transações centralizadas.

Os fundadores da plataforma Airbnb entenderam as características dessas redes como uma oportunidade de negócio, desenvolvendo, portanto, um programa que permite a locação de imóveis de modo descentralizado, conectando o hóspede ao anfitrião de forma simples, gerando lucro para esse último ator da transação e cobrando uma taxa de serviço de ambas as partes. O modelo P2P adotado pelo Airbnb permitiu que o programa se tornasse uma das principais empresas no ramo da locação por temporada no mundo, tendo recebido mais de um bilhão de hóspedes até setembro de 2021.

O Airbnb viabiliza a locação por temporada de diversos tipos de acomodações por meio de seu *site web* ou aplicativo. No entanto, a empresa não é imune a críticas de estudiosos relativas ao modelo financeiro exercido. Os conceitos de hospitalidade, convivialidade e colaboração são, segundo Belk (2014), motivados por um chamado moral, baseados na ethos de hospitalidade. Contudo, o Airbnb possui, desde sua criação, um claro objetivo de monetização e maximização de ativos. O autor traz, portanto, o contraponto entre 'compartilhamento' e 'pseudo-compartilhamento' onde pontua que:

[...] dinheiro, motivos egoístas, expectativas de reciprocidade e falta de um senso de comunidade são critérios importantes pelos quais o compartilhamento e o pseudo-compartilhamento podem ser distinguidos. (BELK, 2014, p. 16, tradução nossa).

Slee (2017) traz que o Airbnb, bem como o conceito da Economia do Compartilhamento como um todo, se antes genuíno, foi usurpado pelos interesses de grandes instituições financeiras e fundos influentes de capital de risco. O autor traz ainda que a característica comercial com fins lucrativos do Airbnb, é, por si só, característica corruptora da colaboração.

A evidente falta de unanimidade entre autores no que tange a plataforma e sua relação com os conceitos de economia compartilhada e colaborativa (DE SOUZA E LEONELLI, 2021), não fere contudo o objetivo de pesquisa do presente artigo, visto que o mesmo não pretende esgotar este tema.

Como anteriormente mencionado, o objetivo do presente artigo não é analisar os contornos da economia colaborativa. Por consequência, foram abordados resumidamente os principais conceitos, suas origens e como essa modalidade dita as funcionalidades e resultados da plataforma Airbnb. Apresentadas as características e histórico da plataforma Airbnb nesta seção, constata-se o contexto econômico no qual a empresa se insere e os potenciais impactos que a mesma causa por sua relevância no mercado de locação por temporada em níveis globais.

O Airbnb viabiliza diariamente desde sua fundação, o contato entre anfitriões e hóspedes em escala mundial favorecendo a locação de acomodações. Em contexto global, a plataforma apresentou resultados recordes logo após sua implantação, Lobo (2017) aponta que:

[...] apesar do mundo dos aluguéis de temporada e apartamentos turísticos, com oferta online e offline, entre particulares ou não, ser anterior à Airbnb e já compor a oferta turística de diversos destinos, a Airbnb, além de diversificar esta oferta, adiciona uma escala até então nunca vista. (LOBO, 2017, p.14).

Essa grande oferta é fortemente perceptível a partir de uma análise dos recortes geográficos escolhidos para a pesquisa. As duas cidades-objeto deste artigo apresentam, combinadas, mais de trinta e sete mil acomodações listadas na plataforma Airbnb em outubro de 2021, segundo dados do site AirDNA.

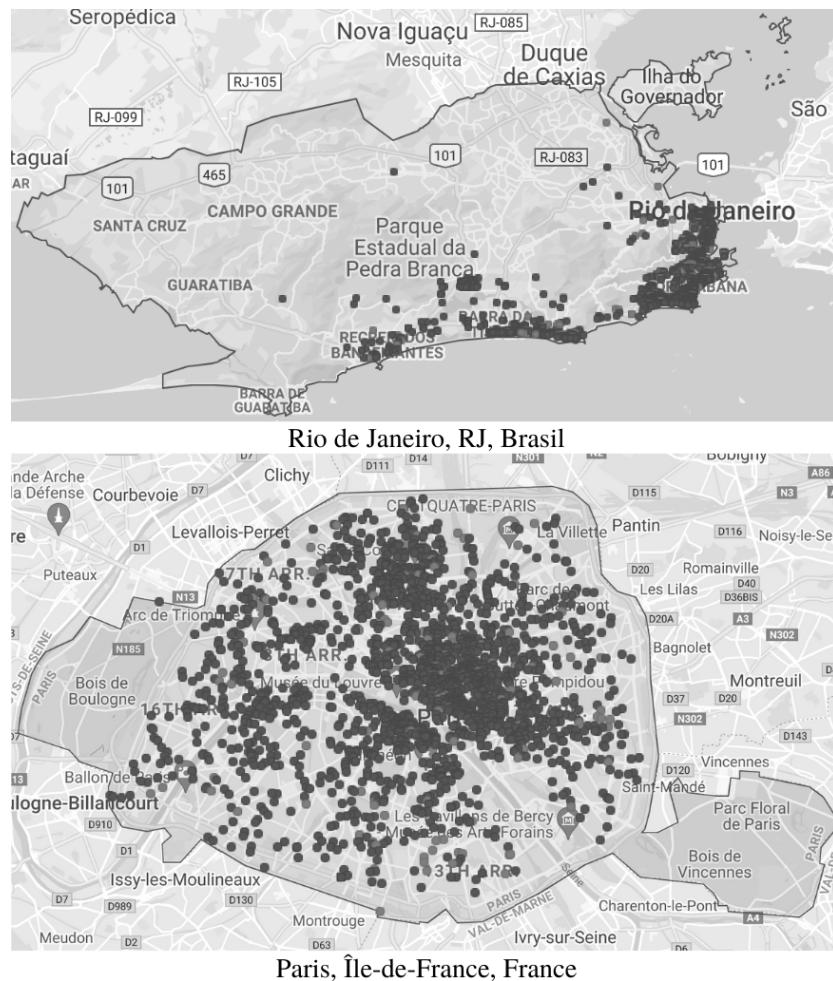


Figura 1- Distribuição cartográfica das acomodações Airbnb
Fonte: AirDNA (2021). Adaptado pela autora.

O Airbnb teve sua chegada ao Brasil no ano de 2012, mesmo ano em que abriu um de seus primeiros escritórios internacionais na cidade de Paris, França. Esse último local se mostrou ainda no primeiro ano de implementação o ponto focal da plataforma no país, concentrando, segundo a Reuters (2016) mais de 70% das acomodações em toda a França. Já a cidade do Rio de Janeiro representava, no mesmo período, 36,5% das acomodações listadas na plataforma por todo o Brasil, segundo o relatório publicado pela Airbnb (2017).

Paris, cidade na região da Île-de-France, capital da França, com pouco mais de cento e cinco quilômetros quadrados e uma população de mais de duas milhões de pessoas, segundo dados do último censo (Insee, 2017), já apresentou, segundo a plataforma AirDNA, mais de cinquenta e nove mil acomodações listadas no ano de 2018. A média de valor cobrado por noite em uma acomodação na cidade de Paris é de 110€ apresentando média de lucro mensal para o anfitrião de 940€. A cidade esteve por muitos anos como o principal mercado internacional da plataforma Airbnb e influenciou, segundo a revista Forbes, o interesse de

proprietários em listar seus imóveis para aluguéis de curta temporada em detrimento de aluguéis de longa duração (FORBES, 2019).

A cidade do Rio de Janeiro tem pelo menos onze vezes a superfície de Paris e mais de seis milhões e meio de habitantes. No mesmo período analisado para a cidade de Paris no ano de 2018, a capital do estado do Rio de Janeiro chegou a apresentar mais de trinta e três mil acomodações listadas na ferramenta *online*, segundo dados obtidos pelo AirDNA. A média de valor cobrado por noite em uma acomodação na cidade é de R\$ 309, apresentando lucro mensal para o anfitrião de aproximadamente R\$ 2.438. A cidade do Rio de Janeiro representa um dos principais mercados para o Airbnb no Brasil e no ano de 2019 recebeu, segundo dados do Ministério do Turismo (2019) mais de um milhão e seiscentos visitantes internacionais.

No ano de 2021, período de elaboração deste artigo, a cidade do Rio de Janeiro apresentou 15.401 acomodações ativas listadas na plataforma. A cidade de Paris, por sua vez, apresentou 22.440 hospedagens listadas no Airbnb, distribuídos em diferentes tipos de acomodações, conforme indicado nas seguintes tabelas.

Tabela 1 - Distribuição de acomodações por tipo na cidade do Rio de Janeiro, Brasil

Tipo de Acomodação	Números
1. Local Privado	11.627
2. Quarto Privado	3.454
3. Quarto Compartilhado	320

Fonte: AirDNA (2021a)

Tabela 2 - Distribuição de acomodações por tipo na cidade de Paris, França

Tipo de Acomodação	Números
1. Local Privado	19.131
2. Quarto Privado	3.156
3. Quarto Compartilhado	153

Fonte: AirDNA (2021b)

Nesta seção foram expostas, portanto, as características da locação por temporada via plataforma Airbnb nas cidades do Rio de Janeiro, Brasil e na capital francesa, Paris. Nos contextos já apresentados na presente pesquisa, a ferramenta online baseada nos conceitos de economia colaborativa compete com o já existente mercado de locação por temporada

causando impactos nas dinâmicas urbano-turísticas nas localidades aqui estudadas por meio dos dois agentes mediados pela plataforma Airbnb.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo buscou explorar a internacionalização do mercado de locação por temporada por meio da plataforma Airbnb nas cidades do Rio de Janeiro (Brasil) e Paris (França) e compreender como as perspectivas de regulamentação se dão em ambas as cidades através do recorte geográfico abordado. Perpassando pelas definições de economia compartilhada ou colaborativa, histórico e uso da plataforma e eventos de relevância influenciados pelo uso da ferramenta, foi desenvolvido um estudo bibliográfico e de dados apresentando uma pesquisa descritiva e qualitativa apoiada na análise de autores das ciências sociais aplicadas.

O Airbnb, como empresa que traz o internacional em seu cerne, causou por meio de seu modelo de negócio, baseado na economia colaborativa, impactos nas duas cidades abordadas neste artigo, o que se evidencia a partir dos dados apresentados neste texto. Em consonância com os exemplos elencados na revisão de literatura, o Airbnb se posiciona como mediador de dois agentes de transformação que se fazem maiores que a própria empresa: o hóspede e o anfitrião.

Os referidos impactos são perceptíveis a partir das oscilações das dinâmicas urbanas, pela inserção de produtos e efeitos nos comportamentos de consumo locais. Foram observadas discussões relativas às mudanças que os hóspedes podem causar à vizinhança (DINATALE ET AL, 2018, E WEGMANN E JIAO, 2017), perspectivas de regularização (DE SOUZA E LEONELLI, 2021) e o impacto ao mercado imobiliário causado pela atividade econômica realizada entre os hóspedes e os anfitriões (DINATALE ET AL, 2018). Observou-se, também, uma grande atenção da municipalidade parisiense nos contornos da regularização da atividade fomentada pelo Airbnb, devido às alterações nas dinâmicas urbanas observadas na cidade. Esse movimento resultou em legislações para o uso da plataforma. Na cidade do Rio de Janeiro, influenciado também pelo cenário nacional, não existe até a elaboração deste artigo no ano de 2021, legislação para o uso do Airbnb.

Em consonância com os exemplos elencados na revisão de literatura, percebe-se a clara influência da plataforma Airbnb na internacionalização do mercado de locação por temporada nas cidades do Rio de Janeiro e Paris. Nos contornos da internacionalização, mundialização e na discussão dos impactos causados pela empresa Airbnb nos fluxos urbano-

turísticos analisados no artigo, é evidente como a plataforma opera de modo a viabilizar a internacionalização do setor de locação por temporada, aproximando as duas cidades globais.

REFERÊNCIAS

ABOUT US. NEWS AIRBNB, 2021. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/about-us/>>. Acesso em: 16/10/2021

AGUILERA, T.; ARTIOLI, F.; COLOMB, C. Explaining the diversity of policy responses to platform mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan, Environment and Planning A: Economy and Space, v. 1, n. 24, 2019.

AIRBNB AND ITS SECOND LARGEST GLOBAL MARKET; CAN FRANCE REIN THE TRAVEL GIANT IN? Forbes, 2019. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2019/10/06/airbnb-and-its-second-largest-global-market-can-france-rein-the-travel-giant-in/?sh=155d1a5e7c89>>. Acesso em: 29/09/2021

AIRBNB E PREFEITURA DO RIO FIRMAM PARCERIA PARA PROMOVER O TURISMO PÓS-PANDEMIA. O Globo, 2021. Disponível em: <<https://blogs.oglobo.globo.com/capital/post/airbnb-e-prefeitura-do-rio-firmam-parceria-para-promover-o-turismo-pos-pandemia.html>>. Acesso em: 29/09/2021

AIRBNB FACES BACKLASH IN TORONTO AND PARIS. The Guardian, 2019. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/world/2019/nov/19/olympic-committee-deal-airbnb-angers-paris-authorities>>. Acesso em: 16/10/2021

AIRBNB IN BRAZIL: COMMUNITY AND ECONOMIC ACTIVITY, 2017. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport_Brazil.pdf>. Acesso em: 16/10/2021

AIRDNA MARKETMINDER - RIO DE JANEIRO. AIRDNA.COM, 2021a. Disponível em: <<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/rio-de-janeiro/rio-de-janeiro/overview>>. Acesso em: 14/10/2021

AIRDNA MARKETMINDER - PARIS. AIRDNA.COM, 2021b. Disponível em: <<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/fr/ile-de-france/paris/overview>>. Acesso em: 14/10/2021

BENKO, Georges. Mundialização da economia, metropolização do mundo. Revista do Departamento de Geografia, v. 15, p. 45-54, 2002.

BELK, Russell. You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. Journal of business research, v. 67, n. 8, 2014.

BOWERS, Brittany, Airbnb in Paris, 2017. Global Manager Abroad.

COVID-19 AND TOURISM 2020: A year in review. UNWTO, 2020. Disponível em: <<https://www.unwto.org/covid-19-and-tourism-2020>>. Acesso em: 20/10/2021

DE SOUZA, Rafael Braga; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. Revista de Direito da Cidade, 2021.

DE PIERI, Vitor Stuart Gabriel. Fluxos Turísticos Internacionais: uma proposta metodológica de análise sobre os (novos) destinos. *Revista Turismo em Análise*, v. 25, n. 3, p. 503-526, 2014.

DINATALE, S.; LEWIS, R.; PARKER, R. Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, v. 79, 2018.

FERNANDES, Fernanda A. "A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA: CONCENTRAÇÃO E SELETIVIDADE."

MASTERCARD GLOBAL DESTINATION CITIES INDEX. MASTERCARD, 2019. Disponível em: <<https://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2019/09/GDCI-Global-Report-FINAL-1.pdf>>. Acesso em: 20/09/2021

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

INTERDIRE AIRBNB DANS LE CENTRE DE PARIS ? ON A FACT-CHECKÉ LES ARGUMENTS DE IAN BROSSAT. LE PARISIEN, 2018. Disponível em: <<https://www.leparisien.fr/paris-75/interdire-airbnb-dans-le-centre-de-paris-on-a-fact-checke-les-arguments-de-ian-brossat-07-09-2018-7880394.php>>. Acesso em: 19/09/2021

KAMIENSKI, C., SOUTO, E., ROCHA, J., DOMINGUES, M., CALLADO, A., & SADOK, D.. Colaboração na internet e a tecnologia peer-to-peer. In XXV Congresso da Sociedade Brasileira de Computação—SBC 2005 (Vol. 25), 2005.

LOBO, Yure Sousa. Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. 2017.

MAKING SENSE OF AIRBNB STOCK'S \$75 BILLION VALUATION. Forbes Magazine, 2020. Disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2020/12/17/making-sense-of-airbnb-stocks-75-billion-valuation/?sh=41088e81adb9>>. Acesso em: 16/10/2021

PARIS MAYOR DECLARAS NEW WAR ON AIRBNB TO STOP CITY TURNING INTO 'MUSEUM'. The Local, 2019. Disponível em: <<https://www.thelocal.fr/20190211/paris-mayor-declares-new-war-on-airbnb/>>. Acesso em: 16/10/2021

POPULATION LÉGALE DE L'ÎLE-DE-FRANCE. Institut National De La Statistique Et Des Études Économiques, 2019. Disponível em: <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4270719#tableau-figure2>>. Acesso em: 19/09/2021

PROJETO DE LEI QUE INSTITUI FISCALIZAÇÃO E TAXA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO RIO É CONSIDERADO INCONSTITUCIONAL. NEWS AIRBNB, 2018. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/projeto-de-lei-no-rio/>>. Acesso em: 29/09/2021

RIO'S FOREIGN PROPERTY INVESTORS SCORE DEALS ON CURRENCY WOES. BLOOMBERG, 2021. Disponível em: <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-06-04/rio-s-foreign-property-investors-score-deals-on-currency-woes>>. Acesso em: 29/09/2021

SASSEN, Saskia (1998). As cidades na economia mundial. São Paulo, Studio Nobel.

SCHECHNER, Sam; VERBERGT, Matthias. Paris confronts Airbnb's rapid growth. Wall Street Journal, v. 25, 2015.

SLEE, T. Uberização: A nova onda do trabalho precarizado. 1^a edição. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

UNWTO, GLOBAL AND REGIONAL TOURISM PERFORMANCE, 2021. Disponível em: <<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>>. Acesso em: 05/10/2021

WEGMANN, Jake; JIAO, Junfeng. Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. Land use policy, v. 69, 2017.