



GT 03 – Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade

## AIRBNB E GENTRIFICAÇÃO NUMA CIDADE MÉDIA NÃO METROPOLITANA: UM ESTUDO DE CASO EM PONTA GROSSA, PARANÁ

Samira Corrêa da Silva<sup>1</sup>

Carlos Picanço Wambier<sup>2</sup>

### 1 INTRODUÇÃO

O Airbnb Plataforma Digital Ltda. é uma plataforma de aluguéis para curta temporada<sup>3</sup>. Sua lógica de funcionamento se denomina economia de compartilhamento<sup>4</sup>, pois ela atua como mediadora digital entre proprietário e locatário para celebrar um contrato de locação de prazo reduzido a poucos dias. Atuando em mais 150 mil cidades pelo globo<sup>5</sup>, este aplicativo se revela como um agente do mercado imobiliário, especificamente de aluguel de turismo.

Dessa forma, observa-se uma reconfiguração do mercado imobiliário, por influência da utilização desta plataforma, que ensejou a discussão de conceitos como urbanismo de plataforma<sup>6</sup>, Capitalismo de plataforma<sup>7</sup>, Cidades Inteligentes<sup>8</sup>, por exemplo. Estas nomenclaturas buscam analisar o cotidiano desta quadra do capitalismo neoliberal,

<sup>1</sup>Graduanda em Direito na Universidade Estadual de Ponta Grossa. E-mail: samira.correa@outlook.com.br.

<sup>2</sup> Mestre em Ciências Sociais Aplicadas na Universidade Estadual de Ponta Grossa. Especialista em Sociologia Política. Bacharel em Direito. Email: carlospw95@gmail.com.

<sup>3</sup> SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V.. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, n. 2021. e20200400. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 3.

<sup>5</sup> AIRBNB. **Sobre nós**. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em 13 de Maio de 2025.

<sup>6</sup> CRUNIVIEL, Aline Cristina Fortunato. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **Pos FAUUSP**, São Paulo, v. 31, n. 58, e214821, jan-jun, 2024. p. 4-6.

<sup>7</sup> SRNICEK, Nick. The challenges of platform capitalism: understanding a new form of business model. **Juncture**, v. 23, n. 4, 2017.

<sup>8</sup> O conceito de Cidades Inteligentes (*Smart Cities*) é mobilizado em torno de duas noções: o uso de tecnologias de informação e comunicação na gestão do urbano e a sustentabilidade ecológica. (MOROZOV, Evgeny; BRIA, Francesca. **A cidade inteligente – tecnologia urbanas e democracia**. São Paulo: Ubu editora, 2019. p. 24-26).



caracterizado pelo uso crescente de tecnologias de informação e comunicação na valorização do valor do solo urbano.

Desse modo, esta pesquisa tem como objetivo geral analisar a plataforma do Airbnb e seu papel sobre o mercado imobiliário na cidade de Ponta Grossa, Paraná, que se classifica como cidade média não metropolitana, conforme nomenclatura de Angela Penalva Santos<sup>9</sup>. Como hipótese, compreende-se que este aplicativo acentua a gentrificação, ao produzir um estoque de imóveis destinados especificamente para aluguel de curta temporada, influenciando na valorização do preço dos aluguéis da cidade.

A discussão se divide em três momentos. A primeira é a descrição do Airbnb, do urbanismo de plataforma e a sua relação com o mercado imobiliário. O segundo momento aponta para a relação entre o Airbnb, gentrificação e casos de regulação da plataforma. O terceiro momento, é a descrição do estudo de caso da atuação do Airbnb no Município de Ponta Grossa.

## 2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

### 2.1 O Airbnb

O Airbnb surgiu em outubro de 2007, na cidade de São Francisco, nos Estados Unidos, por Brian Chesky, Nathan Blecharczyk e Joe Gebbia. No seu início denominava-se *Airbed and Breakfast*, mudando para o seu nome atual em março de 2009. Em novembro de 2010 foi lançado o aplicativo do serviço, permitindo reservas instantâneas. Sua expansão para outros países ocorreu em junho de 2011, quando foi aberto o escritório da Alemanha, que influenciou a produção do espaço urbano em escala global. Desde dezembro de 2020, a plataforma se transformou em empresa de capital aberto, ingressando no mercado financeiro. Este pequeno resumo da trajetória da plataforma demonstra, em parte, o seu desenvolvimento no decorrer do tempo como agente do mercado imobiliário e financeiro.

O seu funcionamento segue a lógica da chamada economia de compartilhamento, isto é, de ofertas de serviços nas plataformas de modo *peer to peer* (pessoa para pessoa), que, neste caso, conecta os proprietários dos imóveis com os usuários para aluguel de

<sup>9</sup> Esse grupo de cidades é composto por aquelas com mais de 100 mil habitantes, que não são capitais de seus estados e não integram regiões metropolitanas. (SANTOS, Angela Penalva. Urbanização brasileira: um Olhar Sobre o Papel das Cidades Médias na Primeira Década do Século XXI. *Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos*. v. 12, n. 2. 2010. p. 103.).



curta temporada<sup>10</sup>. Os lucros do Airbnb advêm de taxas cobradas aos serviços de aluguel dos usuários<sup>11</sup>.

O papel do Airbnb como ator global no mercado imobiliário integra o desenvolvimento do urbanismo de plataforma<sup>12</sup>: a produção do espaço urbano caracterizado pelo uso crescente de tecnologias de comunicação e informação. Dessa forma, esta forma urbanismo encontra lastro na noção de capitalismo de plataforma<sup>13</sup>, ou seja, a manifestação dessa nova etapa do capitalismo contemporâneo.

## 2.2 Airbnb e gentrificação

O fenômeno da gentrificação (do original em inglês, *Gentrificacion*) passou a se popularizar na década de 1990, relacionando-se a uma série de medidas que objetivam “higienizar as cidades” por meio da reorganização dos espaços urbanos, esse conceito foi desenvolvido inicialmente pela socióloga britânica Ruth Glass<sup>14</sup>. Nesse ínterim, a gentrificação se marca como um conceito que problematiza o processo de deslocamento e de “remoções brandas” de populações indesejadas, visto como algo naturalizado, uma decorrência do mercado imobiliário<sup>15</sup>. Isto porque, passa a abarcar as diversas complexidades envolvidas, como a produção e a circulação de mercadorias imobiliárias e da força de trabalho, bem como novas formas de segregação sócio espacial.

O Airbnb impulsiona o processo gentrificador de forma mais vasta do que se conhecia até então, em escalas globais<sup>16</sup>. Em países como a Alemanha – onde a plataforma abriu seu primeiro escritório fora dos EUA – e a Espanha, são exemplo de países que suas

<sup>10</sup> SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, 2021. p. 3.

<sup>11</sup> SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. *loc. cit.*

<sup>12</sup> CRUNIVIEL, Aline Cristina Fortunato. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **Pos FAUUSP**, São Paulo, v. 31, n. 58, e214821, jan-jun 2024. p. 3.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 9.

<sup>14</sup> GLASS, Ruth. London: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

<sup>15</sup> COSTA, Igor Sporch da. Para além das semelhanças: um ensaio sobre a autonomia e a simbiose entre o Direito Ambiental e o Direito Urbanístico. **Revista dos Tribunais**, v. 946, 2014. p. 187-230.

<sup>16</sup> CELATA, F.; ROMANO, A. Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. **Journal of Sustainable Tourism**, v. 30, n. 5, 2020. p. 1020; CERQUEIRA, E. D. V. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. **Geosp**, v. 25, n. 3, e-186396, dez. 2021. ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/186396>. Doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2021.186396>; CRUNIVIEL, Aline Cristina Fortunato. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **Pos FAUUSP**, São Paulo, v. 31, n. 58, e214821, jan-jun 2024. p. 6; MOROZOV, Evgeny; BRIA, Francesca. **A cidade inteligente – tecnologia urbanas e democracia**. São Paulo: Ubu editora, 2019. p. 63-65; SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. (2021). Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, p. 6-7.



idades estão passando por crise de moradia, caracterizadas com elevados preços do aluguel<sup>17</sup>.

Frente a esta crise da moradia, em diversos países surgiram movimentos de moradores contrários ao aumento do preço do aluguel provocada pelo turismo de plataforma, assim como iniciativas dos governos para regulamentar o mercado imobiliário de curta temporada<sup>18</sup> – mais recentemente, na Espanha, no mês de maio de 2025, determinou-se a retirada de 66 mil imóveis da plataforma, por exemplo<sup>19</sup>.

### 2.3 O Airbnb em Ponta Grossa

De acordo com o último censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, de 2022, foram recenseados 156.341 domicílios na cidade de Ponta Grossa, totalizando uma população de 358.371 pessoas<sup>20</sup>. Assim, conforme exposto na introdução, este município se enquadra no grupo, definido por Angela Penalva, como cidade média não metropolitana. Assim, conforme o objetivo da pesquisa, objetivou-se analisar a influência do Airbnb na sobre o mercado imobiliário na cidade objeto de estudo.

Dessa forma, foram realizadas pesquisas para locação em três intervalos de dias distintos no Airbnb: no dia 20/05/2025, mapeando as ofertas de imóveis para locação para os dias 21/05/2025 e 22/05/2025 (quarta-feira e quinta-feira); em 02/06/2025, para os dias 06/06/2025 até 08/06/2025 (sexta-feira até domingo); e, por último, 08/06/2025, para os dias 19/06/2025 até 22/06/2025 (quinta-feira até domingo). Conforme se demonstra, as pesquisas se variaram entre buscas por locações em dias de semana, finais de semana e feriado nacional. Este mapeamento observou os bairros com maior concentração de hospedagens e bairros com maiores valores de locações, por meio da classificação por duas variações de faixa de preço: preços até R\$400,00 e preços acima de R\$400,00.

<sup>17</sup> DEUTSCHE WELLE BRASIL. **Habitação consome em média 24,5% da renda na Alemanha.** Disponível em: <https://www.dw.com/pt-br/habita%C3%A7%C3%A3o-consome-em-m%C3%A9dia-245-da-renda-na-alemanha/a-72509786>. Acesso em 03 de julho de 2025; SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.13, 2021. p. 6.

<sup>18</sup> CRUNIVIEL, Aline Cristina Fortunato. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **Pos FAUUSP**, São Paulo, v. 31, n. 58, e214821, jan-jun 2024. p. 8; SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13,2021. p. 8.

<sup>19</sup> BBC News. **A 'guerra' da Espanha contra o Airbnb: governo manda suspender milhares de anúncios em meio à crise de moradia.** Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/articles/c89ppp1zlgqo>. Acesso em 03 de junho de 2025.

<sup>20</sup> IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/ponta-grossa/pesquisa/10102/122229>. Acesso em 8 de junho de 2025.



Como resultados, no primeiro dia pesquisado, encontraram-se 96 imóveis na primeira classificação de preço, enquanto que 28 na segunda. No segundo dia, encontraram-se 141 imóveis na primeira classificação de preço, enquanto que 48 na segunda. E, no terceiro dia, encontraram-se 61 imóveis na primeira classificação de preço, enquanto que 76 na segunda.

Nesse cenário, nos três dias mapeados, os bairros de Ponta Grossa onde se concentraram o maior número de ofertas do total foram o Centro, Órfãs, Oficinas e Uvaranas. Daqueles bairros, mas que apresentaram a maior quantidade de ofertas da classificação com preços acima de R\$400,00 foram o Centro, Órfãs e Uvaranas.

Dessa forma, observou-se que a concentração da oferta de imóveis no Airbnb se concentra, além do Centro da cidade, em bairros como Órfãs e Uvaranas. Em relação a estes dois últimos bairros, observa-se que há uma tendência de gentrificação, pois a oferta de imóveis, além de numerosa, apresenta-se com valor elevado. O bairro Orfãs se caracteriza como de valorização intermediária, devido sua localização, de fronteira com o centro e com o bairro do Jardim Carvalho, região esta que foi uma das identificadas pelo estudo de Sene, Costa e Scheffer como os mais valorizados da cidade<sup>21</sup>. O bairro de Uvaranas, por sua vez, trata-se de um dos bairros mais valorizados de Ponta Grossa<sup>22</sup>, onde se localizam o campus da Universidade Estadual de Ponta Grossa, o Hospital Universitário e o 13º Batalhão de Infantaria do Exército, por exemplo.

### 3. CONCLUSÃO

O Airbnb, como uma plataforma de aluguel temporário de atuação global, tornou-se um agente no mercado imobiliário das cidades onde atua. Dessa forma, é possível compreender que o mercado imobiliário, assim como o urbanismo, estão se transformando, de acordo desta nova etapa do capitalismo, caracterizado pelo uso de plataformas e outras tecnologias de comunicação e informação na valorização do valor e do solo urbano.

Entretanto, a partir da análise da oferta de imóveis para locação no Airbnb na cidade de Ponta Grossa, permitiu-se identificar duas tendências da influência da plataforma no mercado imobiliário da cidade. A primeira é um processo de gentrificação em dois bairros: Uvaranas, devido sua demografia e concentração de equipamentos urbanos, serviços públicos e privados; e Órfãs, em virtude de sua localização, próximo ao centro e ao

<sup>21</sup> SENE, Thais Sanson; COSTA, Lucia Cortes da; SCHEFFER, Sandra Maria. Indicativos de gentrificação na cidade de Ponta Grossa, PR: uma análise a partir da relação entre a legislação urbana municipal e as transformações no espaço urbano. **Terr@Plural**, Ponta Grossa, v.18, p. 1-19, e2422539, 2024. p. 14-15.

<sup>22</sup> *Ibid.*, p. 12.



valorizado bairro do Jardim Carvalho. A segunda tendência é a valorização do preço do solo e dos aluguéis em localidades próximas de pontos turísticos, que no caso de Ponta Grossa, destaca-se pelo turismo de parques ecológicos.

## REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Sobre nós**. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em 13 de Maio de 2025.

BBC News. **A 'guerra' da Espanha contra o Airbnb**: governo manda suspender milhares de anúncios em meio à crise de moradia. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/articles/c89ppp1zlgqo>. Acesso em 03 de junho de 2025.

CERQUEIRA, E. D. V. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. **Geosp**, v. 25, n. 3, dez. 2021. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/186396>. Doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2021.186396>.

COSTA, Igor Sporch da. Para além das semelhanças: um ensaio sobre a autonomia e a simbiose entre o Direito Ambiental e o Direito Urbanístico. **Revista dos Tribunais**, v. 946, 2014. p. 187-230.

CRUNIVIEL, Aline Cristina Fortunato. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **Pos FAUUSP**, São Paulo, v. 31, n. 58, jan-jun 2024.

CELATA, F.; ROMANO, A. Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. **Journal of Sustainable Tourism**, v. 30., n. 5, 2020. p. 1020-1039.

DEUTSCHE WELLE BRASIL. **Habitação consome em média 24,5% da renda na Alemanha**. Disponível em: <https://www.dw.com/pt-br/habita%C3%A7%C3%A3o-consome-em-m%C3%A9dia-245-da-renda-na-alemanha/a-72509786>. Acesso em 03 de julho de 2025.

GLASS, Ruth. **London**: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/ponta-grossa/pesquisa/10102/122229>. Acesso em 8 de junho de 2025.

MOROVOZ, Evgeny; BRIA, Francesca. **A cidade inteligente** – tecnologia urbanas e democracia. São Paulo: Ubu editora, 2019.

SANTOS, Angela Penalva. Urbanização brasileira: um Olhar Sobre o Papel das Cidades Médias na Primeira Década do Século XXI. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**. v. 12, n. 2. 2010. p. 103-119.

SENE, Thais Sanson; COSTA, Lucia Cortes da; SCHEFFER, Sandra Maria. Indicativos de gentrificação na cidade de Ponta Grossa, PR: uma análise a partir da relação entre a



legislação urbana municipal e as transformações no espaço urbano. **Terr@Plural**, Ponta Grossa, v. 18, 2024. p. 1-19.

SOUZA, R. B.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, 2021. p. 1-15.

SRNICEK, Nick. The challenges of platform capitalism: understanding a new form of business model. **Juncture**, v. 23, n. 4, 2017.