



PLATAFORMIZAÇÃO DA HABITAÇÃO: O ENLACE ENTRE INFORMALIDADE E FINANÇAS (ST-5)

Juliana Pantaleão de Mello Cornacchioni

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo | julianacornacchioni@usp.br

Isadora de Andrade Guerreiro

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo | isadora.guerreiro@usp.br

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

Resumo: O artigo analisa, dentro do universo da locação residencial na cidade de São Paulo, os vínculos entre finanças e a informalidade nos mercados populares, a partir do processo mais amplo de plataformação; reflete sobre a economia de plataforma e sua potencialidade disruptiva de transformação das dinâmicas urbanas; e lança olhar sobre as transformações do papel dos mercados populares na produção do espaço urbano numa nova fase de financeirização. Buscou-se sistematizar os diferentes tipos de meios digitais e plataformas que atuam no âmbito da locação residencial e compreender em que medida se relacionam com o espaço urbano e transformam relações sociais de produção, circulação e consumo da moradia popular – aqui particularmente representada pela moradia estudantil. A partir de uma pesquisa de campo, questões como a relação entre o real e o virtual ou a formalidade e a informalidade são discutidas e aprofundadas, sendo acompanhadas por revisão bibliográfica nacional e internacional.

Palavras-chave: Plataformação; Aluguel residencial; Informalidade; Financeirização.

PLATFORMISATION OF HOUSING: THE LINK BETWEEN INFORMALITY AND FINANCE

Abstract: *The article analyzes the links between finance and informality in popular markets within the universe of residential rental in the city of São Paulo, based on the broader process of platformisation; reflects on the platform economy and its disruptive potential for transforming urban dynamics; and looks at the changing role of popular markets in the production of urban space in a new phase of financialisation. The aim was to systematise the different types of digital media and platforms that operate in the field of residential rental and to understand the extent to which they relate to urban space and transform social relations of production, circulation and consumption of popular housing – here particularly represented by student housing. It is through field research that issues such as the relationship between the real and the virtual or formality and informality are discussed and analyzed in depth, accompanied by a national and international literature review.*

Keywords: *Platformisation; Residential rental; Informality; Financialisation.*

PLATAFORMIZACIÓN DE LA VIVIENDA: EL VÍNCULO ENTRE INFORMALIDAD Y FINANCIACIÓN

Resumen: *La investigación analiza los vínculos entre finanzas e informalidad en los mercados populares dentro del universo del alquiler residencial en la ciudad de São Paulo, a partir del proceso más amplio de plataformización; reflexiona sobre la economía de plataforma y su potencial disruptivo para transformar las dinámicas urbanas; y examina el papel cambiante de los mercados populares en la producción del espacio urbano en una nueva fase de financiarización. El objetivo era sistematizar los distintos tipos de medios y plataformas digitales que operan en el ámbito del alquiler residencial y comprender en qué medida se relacionan con el espacio urbano y transforman las relaciones sociales de producción, circulación y consumo de vivienda popular – en este caso representada especialmente por la vivienda para estudiantes. A través de la investigación de campo se discuten y analizan en profundidad cuestiones como la relación entre lo real y lo virtual o la formalidad y la informalidad, acompañadas de una revisión bibliográfica nacional e internacional.*

Palabras clave: *Plataformización; Alquiler residencial; Informalidad; Financiarización.*

INTRODUÇÃO

Desde o início dos anos 2010 têm proliferado, no Brasil e no mundo, empresas-plataforma que propagandeam “novos modelos de negócios”. Mais enxutas e flexíveis, essas plataformas mobilizam recursos do mercado financeiro para gerir atividades variadas e serviços muitas vezes informais. Atuando, em tese, como simples intermediárias entre essas duas pontas, tais empresas capturam uma parte do valor gerado nessas atividades e serviços e realocam outra de volta para o mercado financeiro. Nesse processo, ao que parece, a informalidade acaba sendo modulada, subsumida pela métrica financeira e é, assim, ressignificada.

Neste texto, debruçou-se sobre plataformas ligadas ao aluguel, entendendo que a qualidade temporária e flexível dessa forma de circulação do espaço construído responde às novas necessidades do regime de acumulação do capital. Enquanto observa-se que as plataformas de serviços são capazes de centralizar e gerenciar um trabalho flexível e informal – dando a ele um novo caráter –, esse “novo trabalho” relaciona-se também com uma transformação nas formas de habitar a cidade. Isto é, a conformação de um cenário no qual o mercado de trabalho é marcado pelas trajetórias instáveis da viração (Telles, 2006a, 2006b) altera as dinâmicas de moradia no sentido de um processo de inquilinização nas periferias e espaços informais da cidade. A própria instabilidade do trabalho também impede que sejam acessados financiamentos de longo prazo para aquisição da moradia, enquanto os salários cada vez mais reduzidos ou sem benefícios impedem a formação de poupança de uma boa parte da população.

Dessa maneira, o olhar para as plataformas de aluguel observou tanto as questões específicas que essa categoria levanta acerca dos processos de inquilinização e financeirização da habitação, quanto em que medida elas recolocam questões gerais acerca dos processos de *uberização* e financeirização. Tentando entender como o enlace entre o capital financeiro e a informalidade tem transformado o espaço e as relações sociais nas cidades – principalmente no que diz respeito às fronteiras entre formalidade e informalidade –, buscamos refletir sobre as transformações das dinâmicas urbanas a partir deste enlace, com um possível novo papel da espoliação urbana.

Essas reflexões são fruto, principalmente, de observações de uma pesquisa desenvolvida entre 2023 e 2024, a partir de incursões de campo realizadas nas cercanias da Cidade Universitária da USP no Butantã, bairro da Zona Oeste de São Paulo. A escolha por essa região deveu-se, em primeiro lugar, por nela conjugarem-se uma miríade de diferentes tipologias de aluguel – das mais tradicionais às mais virtualizadas –, de maneira que a sobreposição e o entrelaçamento entre elas parecesse frutífero para investigar enlaces entre dinâmicas territorializadas da informalidade e a entrada do capital financeiro nesses espaços. Em

segundo lugar, o Butantã apresentava a especificidade de um parque locatício consideravelmente voltado para a habitação estudantil. Esse público focalizado também pareceu interessante na medida em que engloba universitários com realidades sociais múltiplas: desde alunos intercambistas à estudantes cotistas que dependem de auxílios de permanência estudantil. Além disso, este público focal tem sido uma das vertentes da financeirização do aluguel no mundo atualmente, e, de fato, como veremos no artigo, trouxe elementos desde a informalidade até tipologias globais – e suas conexões.

Ao tentar compreender o funcionamento das plataformas de aluguel, especificamente no território de São Paulo, depara-se com uma multiplicidade de formas que podem definir a relação do aluguel. Essas diferentes formas, muitas vezes, se misturam e se atravessam, tornando difícil distinguir em que medida se reportam simplesmente ao fenômeno da plataformização. Ao que parece, esse fenômeno se combina com formas anteriores, requalificando-as. Assim, delinea-se um processo complexo, que se modula constantemente, assumindo essas diversas formas, a depender de determinações locais específicas.

Essa modulação foi observada a todo momento nas incursões de campo realizadas durante a pesquisa, na medida em que, ao tentar compreender as inserções locais de plataformas específicas, acabávamos sempre nos deparando com outras formas e atores do aluguel, que operavam de maneira paralela e complementar às formas virtuais e contemporâneas, imbricando, constantemente, espaços formais e informais, determinações globais e locais, e virtualidade e realidade concreta.

Descreveremos neste artigo algumas das diferentes formas de circulação do espaço construído via aluguel em São Paulo, buscando compreender a relação que a forma aluguel mantém com a conjuntura social associada à virada financeira do capital. A partir das experiências da pesquisa de campo, buscou-se sistematizar e separar diferentes tipologias encontradas – não por serem de fato fenômenos completamente distintos, mas em uma tentativa de apreender a complexidade e multiplicidade de formas que apareceram – apresentando-as conforme seu crescente grau de virtualização e de inserção para além dos limites do território local.

Partimos dos métodos chamados “tradicionais” de aluguel, que envolvem, por um lado, pequenas imobiliárias de bairro trabalhando com um portfólio de imóveis restrito a determinado território e mobilizando corretores responsáveis tanto por captar os imóveis, quanto intermediar a relação entre locatários interessados e proprietários de imóveis. Por outro lado, há também dinâmicas tradicionais de aluguel que funcionam por fora da estrutura

de imobiliárias, de maneira “autônoma”, envolvendo muitas vezes contratos informais e uma relação direta entre locatários e locadores.

Em um segundo grupo de tipologias, agrupam-se tanto plataformas digitais estruturadas e com ampla inserção nacional, como a OLX, quanto a atividade “espontânea” em grupos de redes sociais como *Facebook*. Neste conjunto, em meio a uma miríade de anúncios reunidos nas plataformas, é possível centralizar ofertas de locação que permitem a conexão de mercados locais seja com uma demanda de fora dos territórios específicos, seja com investidores externos, financiadores dessas grandes plataformas e *big-techs*, proprietárias de redes-sociais que se beneficiam desses mercados de trocas desreguladas. Mobilizando anúncios de imobiliárias locais que buscam ampliar o alcance de sua atuação, ou anúncios feitos diretamente por proprietários (de maneira “*peer-to-peer*”), esses “*marketplaces*” não se envolvem diretamente no processo de locação, mas atuam conectando as duas pontas da relação, ampliando a extensão territorial das trocas e aumentando a competitividade com possibilidade de aumento das rendas e diminuição da vacância.

O terceiro grupo engloba plataformas que atuam especificamente na relação de aluguel, ou em parte dessa relação. Podem ser empresas como Quinto Andar, que funciona como uma imobiliária digital, atuando tanto no momento de efetivação da troca, quanto na intermediação entre inquilinos e proprietários depois de celebrado o acordo do aluguel. A mediação digital que tais plataformas oferecem potencializa os serviços para uma grande capacidade de gerenciamento de parque locatício, padronização de processos, controle logarítmico de dinâmicas vinculadas ao aluguel e riscos de crédito envolvidos. Essas plataformas podem vincular-se com os agentes financeiros de diversas maneiras, como por meio da abertura de capital de empresas do ramo, investimento de fundos, mercado de seguros e agentes bancários vinculados à análise de crédito e garantias fiduciárias.

Se essas plataformas atuam como intermediadoras – seja simplesmente conectando as partes, seja oferecendo serviços ligados à relação de locação – há ainda a possibilidade de dar um passo além no controle sobre o serviço de moradia e centralização de fluxos de renda. Existe um quarto grupo de novas plataformas que têm atuado gerindo um portfólio de imóveis próprio, seja adquirindo unidades existentes, seja construindo-as. Necessitando, dessa maneira, de maiores volumes de investimento para colocar em andamento seus negócios, essas “plataformas proprietárias” ligam-se diretamente a outros diversos agentes do mercado financeiro, como fundos imobiliários, construtoras e incorporadoras. A propriedade sobre o portfólio tanto requer como possibilita a alta padronização dos processos e unidades para locação, de maneira que são de alto desempenho e têm grande capacidade

de monopolização de mercados de locação e controle externo do seu preço, que acaba tendo uma dinâmica de *commodity*, mundializando processos que se descolam das realidades locais.

A partir da sistematização das tipologias, foram elaborados quadros que tentam sintetizar as principais relações envolvidas no processo do aluguel – desde o momento da “produção” dos imóveis para locação, até o momento do “consumo”, que ocorre durante a estadia do inquilino na propriedade. Para cada um dos momentos foram exemplificados atores possivelmente envolvidos. Se, a princípio, a relação do aluguel não envolve uma dimensão produtiva, sendo por excelência uma forma pertencente à esfera da circulação, buscou-se evidenciar que ela não pode prescindir de um momento anterior, no qual a mercadoria “imóvel para locação” deve ser posta em circulação – seja pela captação de imóveis existentes realizada por um corretor, seja pelo anúncio posto pelo próprio proprietário, seja pela construção de imóveis especificamente para o aluguel, característica das tipologias de plataformas proprietárias. O momento da circulação é onde a atuação das plataformas (ou os métodos tradicionais) está mais visível e diz respeito ao momento do “anúncio” do aluguel, enquanto o momento da troca diz respeito à efetiva intermediação econômica e jurídica realizada na relação de aluguel. Por fim, o momento do consumo se reporta ao efetivo uso do imóvel como moradia durante a permanência do inquilino.

NOVA INFORMALIDADE: DO BOCA-A-BOCA À PLATAFORMA

A partir da reestruturação produtiva na década de 1980 – reestruturação, portanto, do sistema capitalista como um todo – observa-se em São Paulo, por um lado, a formação de cortiços nos anéis central e intermediário da cidade e, por outro, uma nova inversão no padrão de expansão urbana. A saída de empresas da região metropolitana de São Paulo; a recessão econômica; o desemprego; o achatamento dos níveis de remuneração; um aumento do preço da terra e legislações mais rigorosas quanto ao parcelamento do solo tendem a aumentar a concentração da população mais pobre no centro da cidade, recolocando os cortiços como forma importante de moradia (Ant; Kowarick, 1994). Assim, sinaliza-se um aparente retorno do aluguel como forma importante de circulação do espaço popular. Evidentemente longe de ser uma forma “nova”, ele, entretanto, passa a assumir formatos diversos e envolver diferentes agentes e relações sociais que coexistem dentro de um mesmo sistema capitalista.

Já nos últimos vinte anos, a formação de cortiços acentua-se nas áreas periféricas da cidade. Essa tendência é em parte fruto de políticas públicas que participam na conformação de novos mercados – relativa a uma maior capacidade de consumo nas periferias – que, aliadas à expansão do mercado de crédito teriam possibilitado a emergência de empreendimentos populares e da reprodução da vida por meio do aluguel (Guerreiro, 2024). Nota-se, portanto, uma dinâmica de rentabilização dos territórios periféricos, que se reporta a uma transformação da vida popular – fruto da crise da sociedade salarial e da emergência de uma sociedade de risco, na qual o estado de bem-estar social é substituído por políticas de gestão

de precariedades –, que tem articulado novos agentes na produção do espaço urbano (Ibidem). Nesse contexto, as formas de produção dos territórios periféricos em meio às transformações do capital devem ser consideradas de maneira conjunta com suas articulações com a disputa pela terra, a reprodução social, as dinâmicas políticas e a acumulação de capital, observando para o fato de que, na conjuntura atual, tais articulações estão implicadas com ascensão de uma urbanização intensiva de periferias, em uma dinâmica privatista e rentista (Ibidem).

Nesse sentido, a funcionalidade da autopromoção da vida para o desenvolvimento do capital – muito explorada por Oliveira (2003) –, hoje, se generaliza justamente em um conjunto de expedientes que transitam em uma esfumada fronteira entre trabalho e reprodução da vida, que tornam-se funcionais ao novo momento financeiro do capital – e a articulação entre o mercado imobiliário e os ilegalismos urbanos, na medida em que a mercadoria configura-se como meio de disputa de poder, mostra-se exemplar desse processo. Assim, observa-se uma substituição das práticas de autoconstrução para a sobrevivência familiar, por dinâmicas de produção intensiva de empreendimentos imobiliários que funcionam sob uma lógica rentista e que disputa a hegemonia de poder nos territórios, e o controle da entrada e permanência nos mesmos (Guerreiro, 2024).

Dessa maneira, configuraria-se uma nova informalidade, calcada na consolidação de assentamentos já existentes, por meio da intensificação de construções para locação e verticalização de favelas (Ibidem). Tanto em periferias localizadas em bairros centrais, como em periferias mais distantes do centro, seria possível observar, hoje, uma alteração na produção do espaço, marcada pela expansão dessas edificações autoconstruídas destinadas ao aluguel e que configurariam moradias de ocupação mista – parte moradia do proprietário e parte feita para alugar – inserindo-se em um circuito de negócios informais (Stiphany; Ward, Perez, 2022). Cabe observar que essa mudança de padrão teria também relação com intervenções urbanas realizadas pelo Estado em áreas de ocupação “irregular” ou “informal”. Na medida em que se propuseram a regular e gerir, – e não erradicar – a informalidade, acabaram por gerar novas categorias da própria informalidade, em uma espécie de “informalidade calculada” (Ibidem). Tais intervenções teriam gerado um desequilíbrio entre disponibilidade fundiária e necessidade de moradia; acirrado disputas por terras vazias e promovido diferenciação espacial (valorização e expulsão); possibilitado a regularização por empresas privadas (gerando mais expulsão) e feito explodir uma nova classe de inquilinos dependentes do auxílio aluguel, transformando lógicas comunitárias (Guerreiro, 2024).

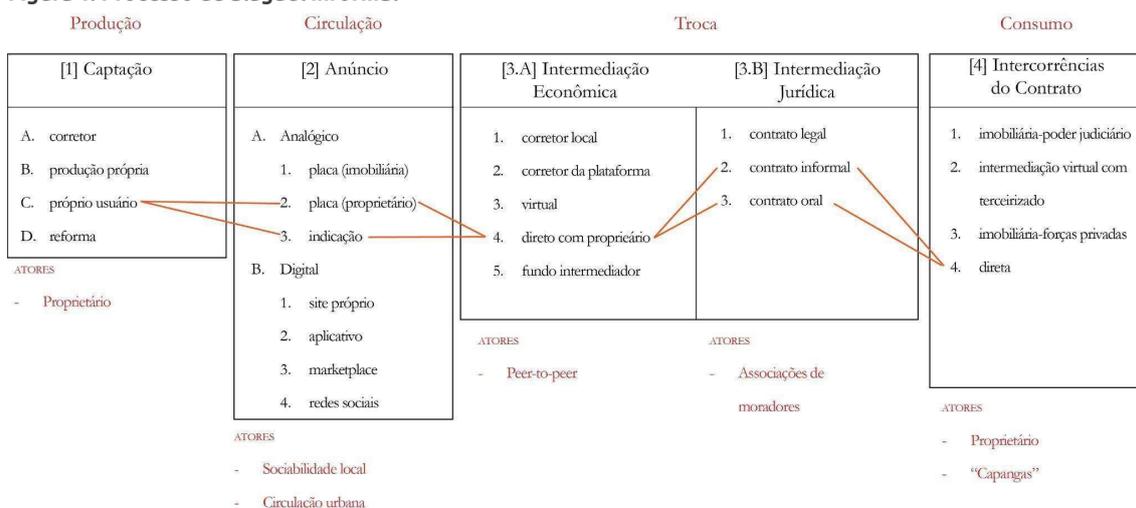
Assim, se o processo de inquilinização nas periferias se relaciona com um novo cenário no mercado de trabalho, ele seria marcado por trajetórias flexíveis e instáveis. O aluguel de moradias autoconstruídas nos territórios populares ganharia um novo contorno, “principalmente, na forma de sua produção, na medida em que ele é empreendido, como negócio, desde a ocupação ou compra do lote ou imóvel, em processos que emulam a incorporação imobiliária formal” (Guerreiro; Rolnik, Marín-Toro, 2022, p. 459).

Este cenário foi visto nas nossas incursões em campo, que se propuseram a observar as formas de locação de moradia estudantil que se plataformizam próximas à Cidade Universitária. Dentre as formas mais baratas de se alugar um quarto, estão aquelas localizadas na favela São Remo, vizinha do campus. Há uma diversidade de tipologias e níveis de precariedade nas opções disponibilizadas – seja no boca-a-boca, seja por meio de redes sociais. De quartos insalubres dentro de vielas, até quartos novos sendo produzidos por um mercado informal pujante. Seu público tem aumentado com a mudança do perfil dos alunos da universidade, que vem de todo o país e, muitos, por meio de cotas, recebem auxílios para se manterem na cidade. Tais auxílios fizeram crescer muito a oferta de imóveis e quartos para estudantes nas proximidades, e a favela é um dos poucos locais nos quais é possível encontrar quartos pelo valor oferecido (R\$500), ou próximo a ele, com contratos orais ou de gaveta que não impliquem em fiança, difícil de conseguir entre os estudantes. Mas não são as únicas formas de locação encontradas.

Em regiões como Vila Indiana, Vila Gomes e Jardim Bonfiglioli também podem ser encontradas uma infinidade de placas de “aluga-se” espalhadas pelas ruas. Enquanto algumas delas pertencem a pequenas imobiliárias locais, há também uma parte que, aparentemente, leva ao contato direto com o proprietário. Dos anúncios feitos diretamente pelos proprietários, muitos são direcionados ao público específico de estudantes da Cidade Universitária. Na pesquisa de campo, três casos puderam ser diferenciados.

Em primeiro lugar, uma grande casa que disponibilizava o aluguel de um quarto mobiliado e recém “reformado”, com áreas comuns compartilhadas e banheiros divididos por gênero. Com todas as contas inclusas, o proprietário cobrava R\$800,00 por mês pelo quarto e trabalhava com um contrato – informal, provavelmente – mínimo de 6 meses, pedindo como garantia um depósito caução equivalente a um mês. Em segundo lugar, uma casa de fundo de lote, sem mobília e com 1 quarto. Por fim, um imóvel que pertencia a um proprietário mais “profissional” e integrava um “complexo de *kitnets*”, no qual os quartos eram parcialmente mobiliados, com um contrato mínimo de 12 meses. Deste caso, o que mais chamou atenção – além da menção a uma estrutura de segurança com câmeras – foram as rígidas normas impostas sobre o inquilino por meio de um “regulamento interno”, que limitava inclusive o “pernoite de visitas” e a presença de crianças, dinâmica tutelada que remete a antigas pensões.

Figura 1: Processo de aluguel informal



Fonte: elaborada pelas autoras.

REDES SOCIAIS

Se, à primeira vista, esta experiência pouco revela acerca de dinâmicas que interligam o mercado imobiliário informal com as determinações do capitalismo financeiro, ela já aponta para a existência de um universo “subterrâneo” de moradia estudantil na região, que circula através das tradicionais “placas de aluga-se”. No entanto, a continuidade da relação de locação nessa forma que, aparentemente, não envolve nada substancialmente novo, passa obrigatoriamente por negociações e mediações – muitas vezes diretas entre proprietários e interessados – via *WhatsApp*, em uma espécie de “boca-a-boca virtual”. A presença desse primeiro e talvez tímido passo na virtualização do aluguel pode servir de pontapé para refletir a respeito da relação entre as recentes inovações tecnológicas e os circuitos da informalidade urbana, em meio aos processos de financeirização do capital, adentrando o fenômeno da plataformação.

O “boca-a-boca virtual” que se opera no *WhatsApp* nesses casos, remete a uma gama variada de meios e estratégias de “viração”. Configurando-se como a “mobilidade lateral entre uma série de atividades contingentes, marcadas pela instabilidade e inconstância, assim como entre expedientes legais e ilegais” (Silva, 2011), a viração compreende uma série atividades autônomas, informais, “bicos” e outros variados expedientes de sobrevivência pelos quais parte da população garante seus meios de reprodução – que, se sempre estiveram presentes na história do país, ganham novos contornos no contexto da reestruturação produtiva. Parte desses novos contornos relaciona-se com as transformações tecnológicas que acompanham esse contexto. Estudantes precarizados, procurando saídas para sua permanência em São Paulo, cidade que não conhecem, passam a utilizar prioritariamente o meio digital para conseguir um aluguel acessível à sua condição de reprodução social.

A chegada de *smartphones* e GPSs possibilitou o surgimento e generalização de plataformas digitais as quais, propagando um “novo modelo de negócios”, foram capazes de

centralizar e gerir interações de multidões dispersas no espaço, em grande parte não reguladas. A forma como tais transformações digitais são mais recorrentemente discutidas é a partir do ponto de vista do trabalho, entendendo que a avançada tecnologia das plataformas possibilita hoje um controle e centralização muito mais eficiente da dispersão daqueles que “se viram” todos os dias, mantendo-os constantemente mobilizados, sempre na iminência do trabalho, conforme a demanda (Abílio, 2017, 2020). No entanto, a possibilidade de plataformização, mais do que simples desenvolvimento tecnológico, deu ao capital importante resposta para os limites encontrados em empresas onde o controle e gerenciamento do trabalho ainda era feito por humanos, envolvendo relações pessoais que limitavam a escala dessa gestão. Deu também, aos usuários, possibilidades renovadas para a “viração” cotidiana – como vemos entre os estudantes.

Ora, a transformação de relações sociais que tal “novo modelo de negócios”, do ponto de vista das empresas, lançou *startups* nos circuitos de capital de risco (Slee, 2019) – enquadradas nas novas formas de acumulação que a Revolução Tecnológica inaugurou –, do ponto de vista do trabalho também reconfigurou as relações, em um processo que tem sido chamado de “uberização”. Na periferia do capitalismo, Ludmila Abílio o entende como a “subsunção real da viração” (Abílio, 2017, 2020), isto é, a tomada e o controle pelo capital – na forma dessas empresas-aplicativos – dos trabalhos informais, bicos e outros variados meios com os quais grande parte da população, antes sozinha, “se virava” para sobreviver. Convertendo, o que antes era reprodução social em trabalho, embaralham-se cada vez mais as distinções entre o tempo livre e o tempo de trabalho – na medida em que o trabalhador uberizado, “*just-in-time*”, deve estar em um estado constante de prontidão para realizar as “empreitadas” que podem chegar a ele a qualquer momento por meio dos aplicativos. Agora, mais do que nunca, é o próprio trabalhador que passa a administrar os custos e riscos da produção e, no entanto, o controle sobre ela permanece ainda mais nas mãos do capital: com alto refinamento tecnológico e inteligência artificial as plataformas podem gerenciar e controlar o trabalho com extrema precisão, sem arcar com os ônus em que as relações formais de assalariamento implicam.

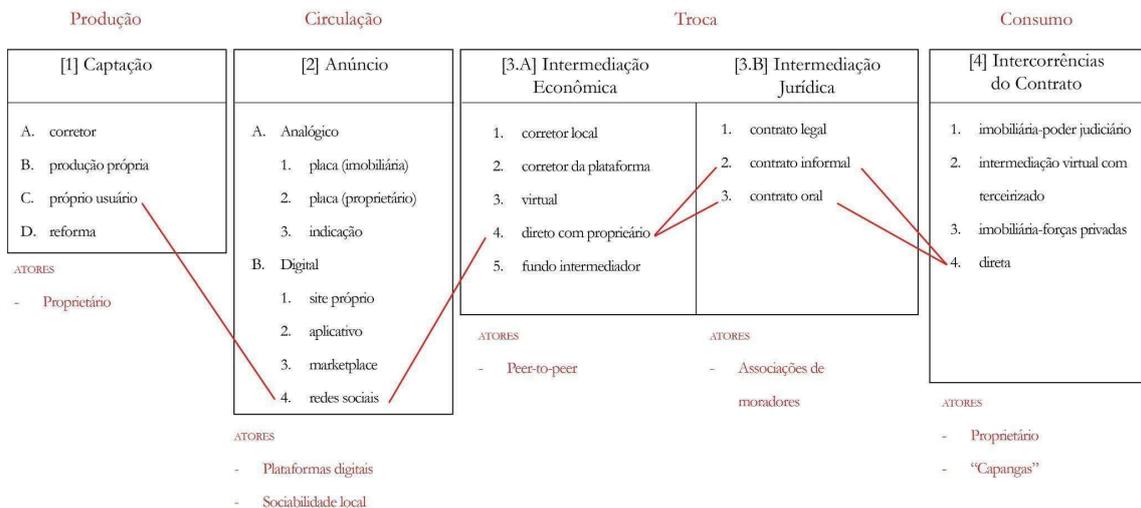
Contudo, mais do que uma “nova forma de trabalhar”, o que se chama hoje de *uberização* parece, na verdade, caracterizar um processo social mais profundo, que contamina as variadas dimensões da vida e configura uma espécie de “gestão pela iminência do fim” – que adentra também na esfera da reprodução social daqueles que precisam urgentemente de moradia. Isto é, na medida em que se achatam os horizontes e as possibilidades de construção de uma vida melhor, o que parece restar é a incerteza da sobrevivência: frente ao possível fim das possibilidades de trabalho, do prazo de um empréstimo, de uma ocupação temporária, do dinheiro guardado, do auxílio-moradia insuficiente, confronta-se com o iminente fim da própria vida.

É por meio dessa urgência permanente que as plataformas podem subsumir os expedientes de viração. Entendendo que a sua subsunção por meio de plataformas tende a intensificar o

processo de embaralhamento entre os momentos de produção e reprodução social (Guerreiro, 2020), parece ter sentido analisar a plataformização extrapolando o mundo trabalho – na medida em que não é mais apenas ele o responsável pela reprodução da vida. Que outras dinâmicas integram a subsunção da viração quando olhamos para ela no âmbito dos variados expedientes de sobrevivência mobilizados?

Antes que se possa falar a respeito de plataformas específicas de aluguel, faz sentido dar um passo atrás e observar as dinâmicas mais amplas em outras redes sociais, que a princípio configuram um salto de escala do “boca-a-boca digital” do *WhatsApp*. O uso mais exemplar de redes sociais para locação acontece no *Facebook*, onde a interação entre locadores e locatários funciona, na maioria das vezes, de fato *peer to peer*. A forma mais comum dos anúncios de aluguel acontece através de grandes grupos na rede social – e não na seção de *marketplace* –, muitas vezes restritos à uma região da cidade ou direcionados a um público específico – como estudantes universitários, por exemplo; e são comumente negociados “direto com o proprietário” – sem mediadores – e em muitos casos para “entrada imediata”. Contudo, há neles sempre uma tensão entre informalidade e formalidade, na medida em que a presença de anúncios de pequenas imobiliárias de bairro ou de proprietários de vários imóveis – que tentam se aproveitar das dinâmicas informais – acena à formalização das dinâmicas da rede social, gerando reações de usuários contrários à presença de atores mais “profissionais” nesses ambientes.

Figura 2: Processo de aluguel por redes sociais



Fonte: elaborada pelas autoras.

MARKETPLACES

Dando mais um passo em direção a uma crescente virtualização e concentração de fluxos e anúncios, *marketplaces* emergem como grandes centros digitais de negócios informais, mais de maneira muito mais estruturada do que as redes sociais. Enquanto na passagem dos “métodos tradicionais” para as redes sociais a principal mudança observada foi claramente no âmbito da circulação – adentrando o universo da digitalização, o que já é uma primeira

ampliação do mercado consumidor, mas ainda dentro de uma rede de sociabilidade específica que se conecta com o território –, nos *marketplaces* outros caminhos começam a se desenhar. Como veremos, essa tipologia não precisa atuar diretamente no processo do aluguel, mas tem a capacidade de conjugar processos paralelos – dos mais tradicionais e formais, aos mais informais e virtualizados – e centralizá-los em seu ambiente, ampliando muito o mercado de consumo e se descolando de redes de sociabilidade locais através da virtualização e padronização das ofertas de locação.

Dentro desse escopo pode-se mencionar o caso exemplar da OLX¹. A empresa tem atuação global e sua atividade mais notória é o comércio eletrônico, funcionando como uma espécie de “classificados online”. No Brasil, é um dos maiores *marketplaces* em operação, atuando em todos os estados do país. Reunindo na mesma plataforma anúncios de roupas e eletrodomésticos usados; produtos de pequenos comerciantes; serviços e imóveis, a própria miríade de produtos e formas de anúncio já dão notícia de certo emaranhamento entre redes de comércio informais e formais que, em nossa hipótese, atravessa a esfera da circulação nas periferias do capitalismo. Se, por um lado, esse emaranhado aparece em alguma medida repostado na plataforma da OLX, por outro encontra-se nela reordenado: organizado e classificado em um gigantesco banco de dados que pode exibir os anúncios de maneira filtrada e sistematizada.

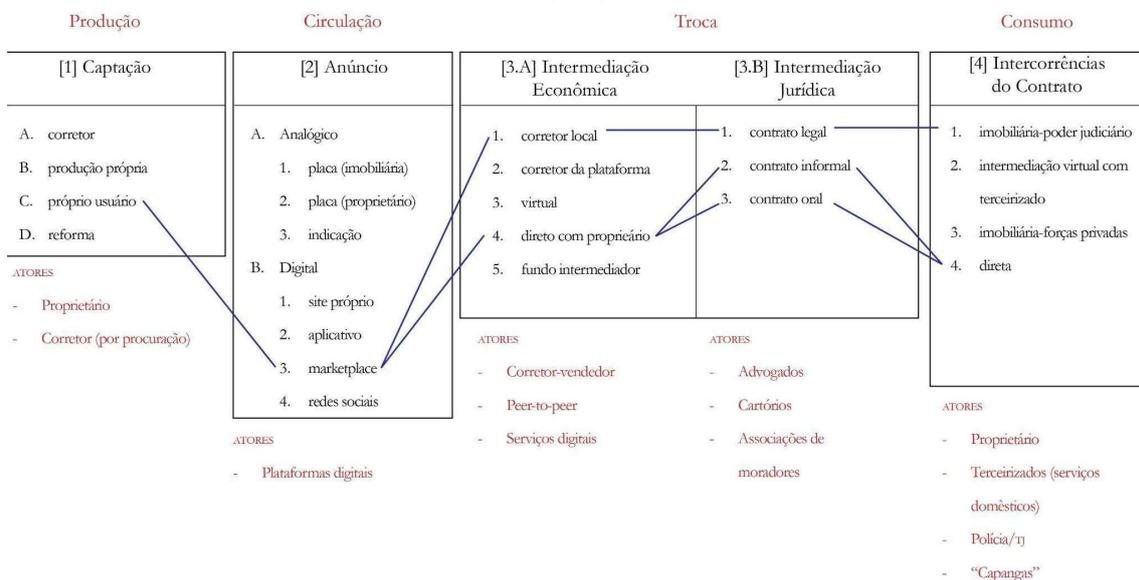
No âmbito específico da comercialização de imóveis, além de escolher entre “aluguel” e “compra”, definir faixas de preço e regiões de busca, o usuário pode também filtrar os anúncios entre os “profissionais” e os “particulares”. No primeiro caso, os anúncios são feitos, na grande maioria dos casos, por imobiliárias consolidadas com atuação local nos bairros, que buscam a plataforma para aumentar o alcance dos seus anúncios. Um usuário que se interesse por algum imóvel desta categoria é colocado em contato com um canal de comunicação oficial da imobiliária (o potencial inquilino deixa suas informações de email e celular no site e aguarda o contato de um corretor). No segundo caso, os anúncios são feitos diretamente pelos proprietários e não se diferem muito de anúncios de roupas, móveis ou utensílios variados de segunda mão, e as tratativas podem ser feitas utilizando um “chat” da plataforma, ou pelo *WhatsApp* do proprietário, sem qualquer outra mediação humana aparente.

Assim, esse tipo de *marketplace* parece estar no meio do caminho entre redes sociais e sites de imobiliárias tradicionais. A plataforma atua como uma primeira mediadora entre o proprietário e o locatário ou entre a imobiliária e o locatário, parecendo, no entanto, desaparecer nos momentos seguintes do processo de aluguel, servindo apenas para fazer o contato entre os atores do processo. Do ponto de vista de um pequeno proprietário, a OLX parece tornar o processo do aluguel mais eficiente, aumentando o alcance do anúncio – de maneira correspondente à disposição do anunciante de pagar para ter o seu imóvel no topo das listagens e buscas do site. Também para as imobiliárias locais a plataforma aparece como a possibilidade de crescimento da capacidade de negócios, viabilizando também a entrada de

pessoas de outros lugares dentro do bairro – o que, veremos mais adiante, altera as dinâmicas locais.

As buscas realizadas no site da plataforma mostraram uma proporção de anúncios profissionais quase 100 vezes maior do que a de anúncios particulares. O contato diretamente com proprietários não foi frutífero, uma vez que ou não foram obtidas respostas no chat da plataforma, ou os imóveis selecionados eram rapidamente reservados por outras pessoas. Já no caso dos aluguéis profissionais, foi feito contato com duas imobiliárias locais aos “moldes clássicos” – mas que só foram acessadas por conta da centralização do *marketplace*, o que permite que pessoas de fora daquela região cheguem à atuação local da imobiliária.

Figura 3: Processo de aluguel pela OLX



Fonte: elaborada pelas autoras.

AIRBNB: UMA MUDANÇA DE ESCALA

Quando falamos especificamente em locação residencial, são várias as plataformas que têm atuado especificamente nesse mercado, desde o início da última década. A mais famosa delas é a internacional “*Airbnb*”, que surgiu em 2008 como uma plataforma “*peer to peer*” de hospedagem e compartilhamento de quartos de curtíssimo prazo, e que hoje atua globalmente, tem valor de mercado de 86,53 bilhões de dólares e conta com anúncios, em maioria, de grandes proprietários (Slee, 2018). Por mais que o formato da *Airbnb* não esteja no escopo das tipologias investigadas em campo para esta pesquisa – principalmente por seu caráter de curto prazo – parece necessário que ele seja abordado, pois este exame pode auxiliar na compreensão do armazenamento de imóveis em plataformas e sua vinculação com o financeiro.

O modelo de digitalização da *Airbnb* permite a sua expansão internacional, na medida em que o gerenciamento dos imóveis cadastrados na plataforma é feito de maneira centralizada na nuvem, como a tipologia de *marketplace*. Ao conformar um mercado consumidor que ultrapassa as barreiras nacionais, desafia as regulações locais relativas ao aluguel e pressiona pela padronização das relações de locação de forma global. A qualidade de curtíssimo prazo dos aluguéis da plataforma engendra também uma gama de conflitos, fazendo com que seja discutida a natureza jurídica das atividades da plataforma (Nisida; Tavolari, 2020). Se essa disputa jurídica se dá em torno da delimitação dos limites entre público e privado, a nós, o que interessa desse problema é que a dificuldade relativa às decisões judiciais revela certo esfumaçamento das fronteiras entre a esfera profissional e pessoal, gerados pela ação de plataformas como a *Airbnb* – esfumaçamento esse análogo ao embaralhamento entre trabalho e reprodução da vida que atravessa as trajetórias da viração.

Olhando especificamente para o *Airbnb* em São Paulo, Clarice Bramucci investiga a relação entre as plataformas e a financeirização da renda da terra, entendendo o processo de plataformização do aluguel como necessário à conversão de propriedades em capital de ativos (Bramucci, 2020). A autora identifica uma forte relação entre a renda da terra e o capital portador de juros, na medida em que ambos dizem respeito ao “adiantamento de recursos monetários visando lucros futuros”. No momento de sua financeirização, a renda da terra – “a parcela do excedente global produzida pelos trabalhadores que é apropriada pelos proprietários de terra, como resultado do monopólio que estes praticam sobre a propriedade” (Ibidem; p. 101-102) – converte-se em um título, ativo que carrega a possibilidade de um valor futuro, e observa-se, assim, a subsunção do poder social da terra pelo poder social do dinheiro.

São os aplicativos que podem colocar os rendimentos da terra a serviço do capital financeiro, fazendo a mediação entre negócios imobiliários e mercado de capitais. Nesse meio de campo, eles podem se apropriar de parte dessa renda sem serem, no entanto, detentores de propriedades privadas, cobrando, por exemplo, taxas pelo uso das plataformas. No caso do *Airbnb*, isso significa que o lucro da empresa vem da captura de parte dos rendimentos gerados pelo trabalho e pelo espaço mobilizados pelos “anfitriões” (aqueles que disponibilizam espaços ou imóveis na plataforma). Ou seja, sem que o *Airbnb* precise ser proprietário de imóveis e terrenos, ele pode capturar a mais-valia canalizada a partir da renda da terra decorrente da propriedade privada. Assim, os negócios no mercado imobiliário realizados pelos anfitriões configuram o lastro da rentabilidade do *Airbnb* (Ibidem).

Ora, nesse mesmo contexto de surgimento do *Airbnb*, Desiree Fields (2019) nota, nos Estados Unidos, uma grande aposta do mercado financeiro no aluguel de casas unifamiliares (*single family renting* ou SFR). Na análise da autora, a crise global de 2008 teria tido como uma de suas consequências um passo a mais na financeirização do mercado imobiliário em direção ao aluguel. Isso teria ocorrido na medida em que, com a crise da execução das hipotecas, uma nova fronteira de mercado teria emergido e casas anteriormente ocupadas por seus donos

converteriam-se em unidades para aluguel, centralizadas por proprietários corporativos. Nesse sentido, a autora observa um movimento de compra de unidades unifamiliares em grande escala por parte de atores do mercado financeiro, interessados em transformar essas unidades em ativos financeiros, dos quais se poderia extrair renda (Ibidem).

O processo só pôde ganhar escala e generalizar-se, contudo, devido às transformações tecnológicas que possibilitaram que uma quantidade massiva de imóveis dispersos no espaço pudessem ser geridos e administrados como “papéis móveis” por meio de plataformas centralizadoras. Assim, aliando novas tecnologias de extração de renda à organização de novas companhias de aluguel, a habitação unifamiliar pôde estruturar-se como uma fronteira de expansão do capital por meio da securitização da renda dos aluguéis, capaz de realizar, no presente, valores futuros de aluguel e de ligar a extração de renda de inquilinos a grandes “*stakeholders*”. Ainda, de acordo com a autora, para que a moradia pudesse ser convertida em ativo financeiro seria necessário que as empresas financeiras organizassem uma cadeia de produção verticalmente integrada, na qual a renda dos aluguéis é “matéria prima” de novos produtos financeiros e opera-se a venda de seguros para “*bond-investors*”. Essa integração é realizada por meio, justamente, das tecnologias digitais e plataformas que, por meio da geração de informação em larga escala e de operações logísticas em alta velocidade, permitem a circulação e o fluxo da renda do aluguel como ativo financeiro por entre os diversos atores do processo. Nesse sentido, Fields nota a importância de que os algoritmos dessas plataformas sejam capazes de transformar imóveis em bens equivalentes e intercambiáveis, caminhando em direção a sua homogeneização.

A extração da renda do aluguel, portanto, ocorre mediante o funcionamento dos ativos financeiros como um grupo de fluxos de renda fragmentados e dispersos no espaço, mas que podem ser entendidos como similares e serem centralizados e coordenados por meio das tecnologias de nuvem, análise de dados e algoritmos que orientam as aquisições de SFR. É essa arquitetura logística que possibilita o acesso das finanças à “matéria prima” dos aluguéis. Se essa centralização coordenada pelas plataformas dá garantias de controle e gerenciamento das propriedades aos investidores, é de suma importância que esse controle seja exercido da maneira mais automatizada possível, reduzindo o tempo de giro do capital. Nesse sentido, aparece como uma estratégia de algumas empresas-plataforma, como a “*Invitation Homes*” por exemplo, a transferência de trabalho de manutenção e gerenciamento das propriedades aos próprios inquilinos, economizando custos, ao mesmo tempo que as tecnologias digitais possibilitam a supervisão deste trabalho à distância, em um processo que Fields deu nome de “disciplina pelos metadados” (Ibidem) – processo este, aliás, muito semelhante ao que pudemos observar no gerenciamento do trabalho de entregadores de aplicativo exercido pelos algoritmos do *iFood* e outras plataformas de entrega.

Para Rafael Kalinoski e Mario Procopiuck (2022), o produto imobiliário passa a ter um papel crucial no momento do capital financeiro e globalizado. Ao mesmo tempo que possui uma dimensão territorializada, na medida em que a produção imobiliária só pode se completar “in

loco”, esse produto é capaz de absorver necessidades globais de reinvestimento de capitais e de expansão de fronteiras. Assim, formas de organização urbana locais passam a se reestruturar em torno de grandes investidores internacionais.

Nesse sentido, nota-se uma produção imobiliária voltada diretamente para o aluguel e a sua extração por parte de grandes investidores, conformando o aluguel da habitação como uma fronteira de expansão do setor financeiro relativo às receitas de longo prazo em um “complexo imobiliário financeiro” (Ibidem). A valorização financeira mediante a produção e comercialização de imóveis teria sido possibilitada, no Brasil, pelo aumento dos empréstimos e financiamentos para renda variável e imóveis para alugar, devido a baixas na taxa básica de juros – bem como, é claro, pela estruturação do sistema imobiliário-financeiro brasileiro. Nesse processo, o capital financeiro estaria atuando nas duas pontas do mercado imobiliário: na produção dos imóveis, por meio da abertura de capital de construtoras e incorporadoras, e na ocupação dos imóveis, por meio da extração de renda dos aluguéis como ativos, possibilitada pelas tecnologias da informação e comunicação e pelas plataformas digitais.

Enquanto no momento da produção seria possível observar um imbricamento entre Estado e finanças na precificação da terra baseada em valores futuros – em um movimento no qual o espaço construído passaria a requerer retornos financeiros competitivos ao capital portador de juros, evidenciando a urbanização como participante ativa do desenvolvimento do capital na expansão de suas fronteiras –, no momento da ocupação “o empreendimento já financeirizado aparece na paisagem urbana e adentra a paisagem digital do capitalismo contemporâneo, que ocorre via plataformas potencializadoras da rentabilidade do proprietário-investido” (Ibidem; p. 121). Quando a relação de aluguel passa a ser intermediada pelas plataformas conhecidas como “*proptechs*”, investimentos “intangíveis” (como ações, fundos de investimento imobiliários, financiamentos coletivos) podem financiar investimentos “tangíveis” (os próprios imóveis) em uma dinâmica na qual a circulação do dinheiro no mercado financeiro é mediada pela tecnologia das plataformas. Olhando para a atuação de algumas *proptechs* no Brasil, os autores identificam desburocratização do aluguel, a virtualização da ocupação e a virtualização compartilhada da ocupação como momentos da estruturação da relação entre o aluguel e as finanças. Disso, depreende os serviços digitais de facilitação do aluguel como um novo componente do regime urbano – isto é, das relações entre capital e estrutura urbana – no Brasil, devido à intermediação nos processos de renda por meio da propriedade urbana e pela aproximação do mercado imobiliário local com grandes investidores.

UMA NOVA FORMA DE ALUGAR: O ALUGUEL FINANCEIRIZADO

IMOBILIÁRIA DIGITAL

Com uma estrutura muito parecida com a da *Airbnb* no que diz respeito às formas de captação, circulação e consumo dos imóveis por meio de plataformas, mas agora já no âmbito dos

aluguéis de longo prazo, uma próxima tipologia pode ser apresentada. Se ainda não é uma grande proprietária de imóveis, nem atua em todos os âmbitos do aluguel financeirizado, é composta de plataformas que têm atuado especificamente com locação, mantendo relações diversas com agentes do mercado financeiro. Esse é o modelo da Quinto Andar, plataforma que não difere muito de uma imobiliária tradicional no que diz respeito à forma dos contratos, análise de crédito, mediação entre proprietários e inquilinos, contratação de corretores etc. Contudo, por funcionar exclusivamente de maneira digital, a empresa tem a capacidade de expandir exponencialmente seus negócios, tendo mais de 26mil imóveis cadastrados em São Paulo e podendo atuar também em mais de 50 cidades no Brasil, e até mesmo em outros países². O acesso à plataforma, para os inquilinos, é extremamente simplificado: basta fazer um cadastro fornecendo *email* e número de telefone e o usuário já pode acessar um mapa digital, onde estão geolocalizados todos os imóveis disponíveis na plataforma. Assim, a possibilidade de gerenciar imóveis dispersos no espaço de maneira digitalmente centralizada torna mais agudo tanto o processo de crescimento da empresa, quanto de acesso de pessoas de outras regiões e cidades a bairros e lugares que até então possuíam dinâmicas muito mais locais. Ainda, a mediação das relações entre locadores e locatários feita de maneira digital acontece de maneira muito mais automatizada e com muito mais controle pela plataforma, bem como torna mais difícil para os inquilinos o contato com seres humanos no caso de problemas ou intercorrências.

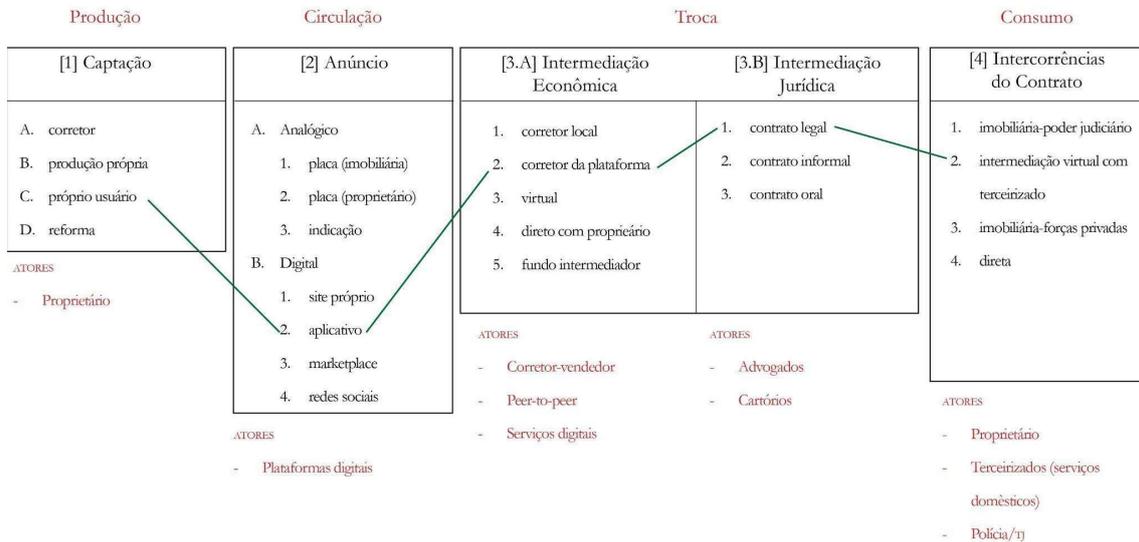
O aplicativo da empresa oferece, ao usuário que pretende alugar um imóvel, um mapa interativo que mostra os imóveis disponíveis na plataforma, sobre o qual é possível aplicar filtros como valor do aluguel, número de quartos, localização, número de vagas, tipo de imóvel, além de outras características mais específicas.

O agendamento de visitas pelo aplicativo é feito de maneira muito simples e quase imediata. Uma janela mostra horários disponíveis para a visita do imóvel – em alguns casos com uma diferença de poucas horas entre a visita e o momento do agendamento – e o usuário precisa simplesmente selecionar um período desejado. O futuro inquilino então acompanha as atualizações para visita por meio do aplicativo – que, inclusive, recomenda que ele faça uma proposta de aluguel “prévia”, para “sair na frente” de outros possíveis interessados pelo imóvel. Um pouco antes da visita, um corretor do Quinto Andar, para quem foi designada a visita específica, entra em contato com o usuário preferencialmente por meio do *WhatsApp*, confirmando a visita, marcando um ponto de encontro e esclarecendo algum outro detalhe.

Ao observar o processo de aluguel da tipologia Quinto Andar (vide a tabela abaixo) é possível notar que ele em muito se assemelha ao que ocorre com plataformas como a *Airbnb* no âmbito da produção e da circulação, enquanto o momento da troca e do consumo se diferenciam por ocorrerem, no caso da Quinto Andar, mediados pela ação de intermediários no território e, no caso da *Airbnb*, de maneira totalmente virtual – fato que se relaciona com a diferença substancial comercializar, este último, locações temporárias e portanto não se relacionar ao acesso à moradia via aluguel, não se enquadrar nas regulações de inquilinato e não mediar os

conflitos que surgem com o consumo da moradia por longos períodos. A simples possibilidade de que uma mesma forma ou estrutura de plataforma possa servir a serviços tão distintos já indica uma combinação de forma importante no mundo das finanças.

Figura 4: Processo de aluguel pela Quinto Andar



Fonte: elaborada pelas autoras.

PLATAFORMAS PROPRIETÁRIAS: SMART LIVING

Dando um passo além na crescente virtualização e financeirização dos aluguéis chegamos à tipologia das “plataformas proprietárias”, que constituem um bom exemplo de atuação do capital financeiro das duas pontas do mercado imobiliário, descrita por Kalinoski e Procopiuk (2022). Um desses casos são plataformas de aluguel que chamaremos de “*smart living*”, e que tem na empresa estadunidense *Share Student Living*³ um modelo exemplar. Vale notar, no entanto, que há uma tendência de encontro entre o modelo de plataformas intermediadoras e plataformas proprietárias. A recente parceria da Quinto Andar com a *Greyjoy*, uma incorporadora e gestora imobiliária internacional, aponta nessa direção. A nova modalidade de “proprietário multi” da plataforma – destinada a proprietários com mais de cinco imóveis – abriu caminho para que a empresa pudesse administrar empreendimentos inteiros, como é o caso de um prédio de alto padrão construído pela *Greyjoy* em Pinheiros, comercializado exclusivamente pela Quinto Andar.

No caso das plataformas proprietárias, ao invés de conectar locadores em seu sistema e apresentar um rol de imóveis a locatários interessados, é a própria empresa que administra prédios inteiros em diversas cidades e oferece pacotes de aluguel (que incluem, geralmente, o aluguel, IPTU, condomínio e internet). Esses prédios podem ser construídos especificamente para a empresa de aluguel ou, como é o caso em regiões do centro de São Paulo, reformados e modernizados por *retrofit* para atender a esse novo programa. No universo da moradia estudantil, essa tipologia apela, principalmente, para usuários “de fora” – seja estudantes universitários que mudam de cidade para estudar, seja imigrantes – e tem

se expandido por toda a América Latina. Em prédios altamente padronizados o inquilino aluga um apartamento ou *studio* mobiliado e pode acessar serviços de academia, lavanderia, restaurante, depósito, entre tantos outros a depender da plataforma específica, além de sofisticados sistemas de segurança. Aqui, praticamente todas as relações são mediadas pela plataforma, desde o pagamento dos aluguéis até as relações pessoais entre condôminos. As dinâmicas e relações sociais que envolvem a habitação são radicalmente transformadas, nessa espécie de moradia-shopping.

Visitamos um prédio da *Share* próximo à Cidade Universitária da USP no Butantã e, ao chegar na portaria, já nos deparamos com suas especificidades. Essa visita só poderia ser feita de forma agendada por meio do site da empresa, mas a recepcionista não soube informar outros detalhes a respeito disso, nem sobre os valores e termos para alugar um quarto com a empresa. Aparentemente, a maioria dos inquilinos realiza todo o procedimento virtualmente, sem visitar o local previamente, já que muitos dos que optam pela *Share* como opção de moradia são estudantes de outras cidades do país. Assim, seria necessário retornar em um outro dia, após o agendamento da visita.

Contudo, a breve passagem pela sala de recepção do prédio foi suficiente para chamar a atenção a alguns aspectos dessa tipologia. A ausência de pessoas no saguão contrastava com a infinidade de informações e recursos ali presentes. Como em um cenário, onde nada está fora do lugar, cada milímetro da sala tinha sido pensado, recebendo anúncios coloridos estampando as paredes com mensagens pretensamente “joviais”. Em um dos cantos da sala, um equipamento – muito similar a uma máquina automática de vendas – oferecia serviços de aluguel de utensílios domésticos (ferro de passar roupa, secador de cabelo, chapinha, liquidificador, frigideira). Uma grande faixa pendurada no teto da entrada, anunciava em letras garrafais: “queremos que você continue fazendo parte da nossa comunidade incrível / mais *Share* para você / garanta o seu contrato e aproveite ainda mais”. Se o anúncio de “autopropaganda” não bastasse para dar ao ambiente um ar de supermercado, um anúncio sonoro interrompia a música ambiente a cada dez minutos para comunicar aos moradores avisos cotidianos.

Enquanto isso, o relato de uma estudante que alugou um quarto reconstrói como o processo de alugar ocorre da perspectiva do locatário, e revela uma outra faceta dessas moradias “*high-tech*”, bem como alguns dos possíveis motivos que levam a essa opção de moradia. A entrevistada relatou que, quando foi morar na *Share*, ela estava em busca de um apartamento para compartilhar com uma amiga. Duas razões principais levaram-nas a optar pela *Share*: a) o valor, que na época parecia ser consideravelmente mais acessível em comparação com os aluguéis convencionais na região, e b) o fato de ser a primeira vez que ela iria residir sem os pais, o que fez com que a estrutura do prédio e a assistência da equipe fossem vistas como facilitadores importantes para a transição para a vida independente.

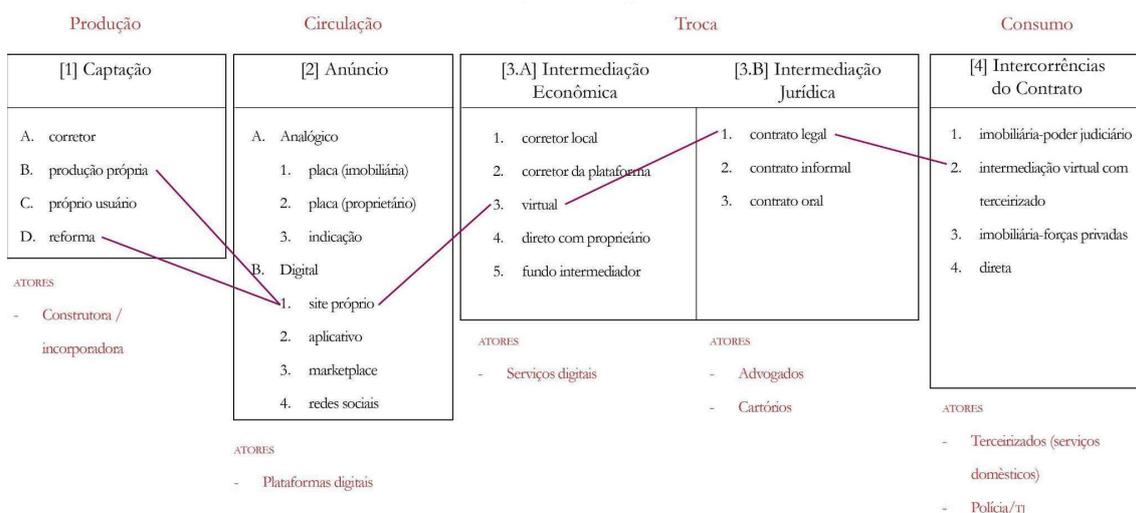
A estudante contou que fez contato com um membro da equipe comercial da *Share*, responsável por todo o processo de negociação e venda. Todo o processo, incluindo a

negociação, o contrato e o próprio aluguel, foi conduzido online, com o envolvimento das equipes comercial e financeira. Contudo, antes da formalização do contrato, elas realizaram uma visita presencial para conhecer o espaço e a infraestrutura. Durante essa visita, houve até uma pequena negociação presencial. Contudo, vale notar que como um dos principais públicos-alvo do empreendimento são estudantes intercambistas, é possível realizar todo o procedimento – incluindo um tour online – de maneira virtual, o que parece ser o procedimento mais comumente realizado pela empresa.

A tentativa de marcar uma visita presencial às dependências da *Share*, durante a pesquisa de campo, mostrou-se frustrada e, ao mesmo tempo, reveladora do modo de funcionamento desta tipologia. O jeito mais simples de entrar em contato com a *Share* é através do canal de comunicação da empresa no *WhatsApp* – que pode ser acessado pelo site da empresa. Nesse canal o usuário pode comunicar-se, primeiramente, com um chat automatizado, sempre com tradução para o inglês. Depois de responder uma série de perguntas – desde informações pessoais básicas até instituição de ensino ou mesmo contato com “influenciadores digitais” – é possível, finalmente, conversar com um funcionário da equipe comercial da empresa e solicitar uma visita. Antes que a visita possa ser agendada, é apresentado ao usuário uma série de imagens dos tipos de quartos – as mesmas imagens disponíveis no site da empresa e no tour online –, os valores de aluguel (R\$ 1990,00 por pessoa para *studios* compartilhados de 20m² ou R\$3690,00 para *studios* individuais de 15m², além de uma taxa de R\$997,81 por contrato), e as regras da plataforma (como a proibição de cigarros nos apartamentos, os dias de entrada e saída dos contratos, ou a “obrigatoriedade de camas de solteiro”). Após estar ciente dessas informações, o interessado pode escolher um dia e horário para visitar o estabelecimento.

No entanto, no dia e horário agendados para a visita o responsável não apareceu no local e não entrou em contato para desmarcar e, como o único contato possível com a empresa é via o canal de *WhatsApp* não foi possível contatá-lo diretamente. Essa situação mostrou que o pleno funcionamento e facilidade que a plataforma aparenta ter no ambiente virtual, não se confirma na “realidade”.

Figura 4: Processo de aluguel por Smart Living



Fonte: elaborada pelas autoras.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente texto partiu de inquietações acerca das transformações recentes no mundo do trabalho – particularmente o fenômeno da *uberização* –, que trouxeram perguntas a respeito de como as transformações recentes no espaço urbano poderiam, de alguma maneira, configurar-se como elementos ativos de novas dinâmicas sociais e econômicas em formação. Assim, se tínhamos como hipótese que as transformações recentes do urbano participaram diretamente da reconfiguração do mundo do trabalho – no qual a antiga informalidade se enlaça com o mundo das finanças, ganhando novas determinações –, passamos a nos perguntar em que medida essas novas dinâmicas estariam invadindo a esfera da reprodução social e, principalmente, transformando as formas de habitar a cidade. Nesse sentido, a investigação de novas dinâmicas relativas à moradia de aluguel configurou-se como questão central da pesquisa – arriscando que seu caráter flexível e temporário de morar amolda-se às novas necessidades tanto do capital, quanto do trabalho.

As reflexões acerca das formas de alugar partiram de incursões de campo que foram realizadas em imóveis cujos anúncios e os métodos utilizados no processo de aluguel eram diversos e apontavam para uma plataformização de expedientes de sobrevivência, particularmente no caso de estudantes universitários. O percurso do texto buscou expor essas tipologias situando-as dentro do contexto de transformações do capitalismo que nos interessavam como ponto de partida. Dessa forma, confrontamos os expedientes informais de viração – presentes tanto no novo mundo do trabalho, quanto na esfera da reprodução social – com a possibilidade da sua subsunção por grandes empresas por meio de plataformas digitais, que surgem nos anos 2000. A partir disso, buscamos compreender em que medida esses expedientes, principalmente no âmbito da habitação de aluguel, podem ser financeirizados – articulando, via plataformização, dinâmicas informais e virtuais às formas temporárias de moradia.

Apesar das diferenças que as tipologias aqui sistematizadas apresentam entre si, buscamos ordená-las de acordo com a sua crescente função de assegurar um mercado maior de aluguel. Ao mesmo tempo que aumenta e se espalha pelo território o mercado assegurado, também aumenta a necessidade de centralizar a atuação da imobiliária de forma que, das redes sociais às *smart livings*, é crescente a capacidade de gestão do serviço de moradia e de centralização de fluxos de renda dos imóveis e contratos cadastrados. Essa eficiente e centralizada gestão de um mercado cada vez maior e mais complexo, cria a necessidade de garantir uma segurança ainda maior dos contratos de aluguel, pois, à medida que esses contratos – em algumas situações realizados de maneira completamente informal e diretamente com o proprietário – adentram o âmbito homogeneizado das plataformas, eles carecem de maior contratualização, uma vez que subsumidos à forma mercadoria. Contudo, o que foi visto em campo é que mesmo as tipologias que se valem dos métodos mais avançados e modernos de securitização de contratos, não prescindem de outras formas “tradicionalistas” de mediação, combinando-as.

Tais formas tradicionais aparecem em todos os momentos do circuito do aluguel, sob a presença, por exemplo, de atores intermediários. Seja no momento da “produção”, da “circulação”, da “troca” ou do “consumo”, esses intermediários podem ser tanto funcionários contratados das plataformas ou imobiliárias, trabalhadores terceirizados ou agentes da informalidade. Esses intermediários são responsáveis, no momento do consumo, por exemplo, por efetivar a administração dos inúmeros imóveis que as plataformas possuem em seu cadastro. Aqui, mesmo as plataformas mais “digitalizadas” recorrem a atores que devem estar presentes no território, seja para a manutenção do imóvel alugado – por exemplo, quando pequenos reparos precisam ser realizados – seja em casos mais graves, em que as partes proprietárias decidem recorrer ao uso da violência – como nos casos de despejo.

A atuação combinada de algoritmos e da violência privada tensiona a dualização a que tendem muitas análises sobre a plataformização. Ao contrário, a plataforma precisa desses atores, porque ela não pode prescindir do espaço, apesar da sua crescente virtualização — isso fica muito claro no caso da habitação que é um serviço diretamente vinculado ao espaço construído e, portanto, possui um uso indiscutivelmente territorializado no espaço. Dessa maneira, a questão se desdobra também no sentido da dualização entre real e virtual do território urbano.

É fato que com o processo de plataformização do aluguel, o momento da “troca” passa a acontecer cada vez mais nos ambientes virtuais e centralizados das plataformas. Nesses ambientes a possibilidade de trocas é potencializada, enquanto a experiência da cidade se altera consideravelmente. Para que isso ocorra é necessário que, de alguma maneira, o mundo concreto seja abstraído para o mundo da “nuvem”, algo que, como mencionado, acontece muitas vezes pela ação dos atores intermediários. No momento em que isso ocorre – quando se passa do momento da produção do aluguel para a sua circulação como mercadoria – é que se concretiza a formação do capital. Ao mesmo tempo, a realização do

processo de troca só pode, de fato, se efetivar no momento do consumo, momento este que não pode prescindir do mundo concreto, na medida em que o uso do imóvel alugado só existe enquanto realidade vivida no território. Além disso, é nesse momento que a violência do processo de troca fica mais evidente: tanto pela mobilização de trabalhadores precarizados para a efetivação da gestão dos imóveis alugados, quanto pelas ações de despejo que se processam nesse momento do ciclo, algo que valeria outra pesquisa.

Se a passagem entre mundo “real” e mundo “virtual” configura-se como uma fronteira constantemente tensionada durante o processo de aluguel, bem como a passagem entre o mundo “formal” e “informal”, por meio da ação dos agentes intermediários, a investigação desses processos aponta para a funcionalização e combinação de formas aparentemente antagônicas para o funcionamento do capital. Da mesma forma que os estudos urbanos clássicos da periferia do capitalismo viram no suposto “atraso” da economia periférica um elemento funcional ao desenvolvimento do capitalismo industrial, elementos como a informalidade e as dinâmicas locais – situados fora do ambiente virtual e hiper tecnológico das plataformas – também parecem o ser para o capitalismo contemporâneo.

Assim, de um lado, a cidade contemporânea emergiria “marcada pela densidade crescente de relações transescalares que conectam dinâmicas urbanas localizadas a processos e agentes distantes” (Tonucci Filho; Magalhães, 2017, p. 434) e, de outro, a própria partição binária entre “centro” e “periferia” – sugerida pelas dualizações “formal-informal” “real-virtual” – mostraria-se ideológica em sua função de ofuscar também a percepção da onipresença do centro capitalista no conjunto da sociedade (Arantes, 2001).

REFERÊNCIAS

ABÍLIO, Ludmila. **Uberização do trabalho**: A subsunção real da viração. Site Passa Palavra / Blog da Boitempo, 2017. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2017/02/22/uberizacao-do-trabalho--subsuncao-real-da-viracao/>. Acesso em 4 set 2021.

ABÍLIO, Ludmila. “Uberização: A era do trabalhador just-in-time?”. **Estudos Avançados**. São Paulo: IEA, v. 34, n. 98, p. 111-126, 2020.

ANT, Clara; KOWARICK, Lucio. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo. /n: **As lutas sociais e a cidade**. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

ARANTES, Paulo. **A fratura brasileira do mundo**: Visões do laboratório brasileiro da mundialização. São Paulo: Sentimento da Dialética, 2001. Disponível em: <https://sentimentodadialectica.org/dialectica/catalog/book/81>. Acesso em: 6 mar. 2024.

BRAMUCCI, Clarice. **Aluga-se para temporada**: o Airbnb e a cidade como negócio. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2020.

FIELDS, Desiree. “Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation”. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 54, ed. 1, p. 160-181, 1 maio 2019. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X19846514>. Acesso em: 19 mai 2023.

GUERREIRO, Isadora de Andrade.; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. “Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia”. **Cadernos Metrôpole**, v.24, n.54, p.451-476, 2022.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. “O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia”. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 22, ed. 49, p. 729-756, set/dez 2020. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4904>. Acesso em: 19 maio 2023.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. “Produção Imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista”. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 26, n. 61, e6164768, set/dez 2024. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164768-pt>. Acesso em: 18 outubro 2024.

KALINOSKI, Rafael; PROCOPIUCK, Mario. “Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs”. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 24, n. 56, p. 119-146, jan/abr 2022. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5305>. Acesso em: 19 maio 2023.

NISIDA, Vitor; TAVOLARI, Bianca. “Entre o Hotel e a Locação: Análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb”. **Internet&Sociedade**, [s. l.], v. 1, ed. 2, p. 5-30, dez. 2020.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista**: O ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2003.

SILVA, Carlos Freire. Viração: o comércio informal dos vendedores ambulantes. *In*: **Saídas de Emergência**. São Paulo: Boitempo, 2011.

SILVA, Ricardo Barbosa da. **Os motoboys no globo da morte**: circulação no espaço e trabalho precário na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

SLEE, Tom. **Uberização**: a nova onda do trabalho precarizado. São Paulo: Elefante, 2019.

STIPHANY, Kristine; WARD, Peter M.; PEREZ, Leticia Palazzi. "Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil". **Journal of Planning Education and Research**, 11 jan. 2022. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0739456X211065495>. Acesso em: 19 maio 2023.

TELLES, Vera. "Debates: a cidade como questão" e "Nas franjas da 'cidade global': tudo certo, tudo em ordem?" *In*: **Nas tramas da cidade**: trajetórias urbanas e seus territórios. São Paulo: Humanitas, 2006a.

TELLES, Vera. "Mutações do trabalho e experiência urbana". **Tempo Social [online]**, v. 18, n. 1, 2006b. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ts/a/SLjr9nhR7JqrSkxj8YJXtZy/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em 8 dez 2022.

TONUCCI FILHO, J. B. M.; MAGALHÃES, F. N. C. "A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço". **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 433-454, Aug. 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/zRsLZ9Xzgv7gyZ9WGThwR/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 05 set. 2024.

¹ Ver a apresentação feita pela plataforma em seu site: <https://ajuda.olx.com.br/s/article/quem-somos>.

² Ver: <https://imprensa.quintoandar.com.br/2022/06/21/quintoandar-chega-no-mexico-com-nova-marca-internacional-benvi/ouhttps://www.poder360.com.br/economia/quintoandar-compra-grupo-argentino-e-entra-em-5-paises/>. Ver: <https://sharesl.com.br/>.

³ Ver: <https://sharesl.com.br/>. Há também a Uliving, em <https://uliving.com.br/sobre-uliving/>.