



O ALUGUEL TEMPORÁRIO EM PORTUGAL: PERSPECTIVAS PARA PENSAR O AIRBNB NAS CIDADES BRASILEIRAS (ST07)

Aline Cristina Fortunato Cruvinel

PROURB/UFRJ | aline.cruvinel@fau.ufrj.br

José Luís Crespo

FA.Ulisboa | jcrespo@fa.ulisboa.pt

Rodrigo Cury Paraizo

PROURB/UFRJ | rparaizo@fau.ufrj.br

Sessão Temática 7: Política habitacional e direito à moradia

Resumo: Na última década, o desenvolvimento de plataformas digitais de aluguel temporário, tais como Airbnb, Booking.com e Vrbo, trouxe um alerta sobre seus impactos em cidades do mundo todo, particularmente no setor habitacional. Portugal, um país que desde o início do século XXI tem centrado sua economia no turismo, é um dos exemplos mais notórios desse processo, com uma crise habitacional resultante de fatores históricos, sociais e econômicos diversos, combinados com o crescimento expressivo da prática do aluguel temporário através de plataformas digitais. Diante disso, este trabalho tem como objetivo apresentar as origens, as tendências e os diferentes arranjos do aluguel temporário no contexto português, entendendo-o como importante para analisar um fenômeno que hoje se manifesta em escala global, assim como para construir perspectivas sobre o tema no contexto das cidades brasileiras, de modo a contribuir com o debate nacional.

Palavras-chave: habitação; aluguel temporário; plataformas digitais; urbanismo de plataforma; Airbnb

SHORT-TERM RENTAL IN PORTUGAL: PERSPECTIVES FOR REFLECTING ON AIRBNB IN BRAZILIAN CITIES

Abstract: In the last decade, the development of digital short-term rental platforms, such as Airbnb, Booking.com, and Vrbo, has raised concerns about their impacts on cities worldwide, particularly in the housing sector. Portugal, a country that has focused its economy on tourism since the beginning of the 21st century, is one of the most notable examples of this process, facing a housing crisis resulting from various historical, social, and economic factors, combined with the significant growth of short-term rentals through digital platforms. In light of this, this work aims to present the origins, trends, and different arrangements of short-term rentals in the Portuguese context, understanding it as essential for analyzing a phenomenon that today manifests on a global scale, as well as to build perspectives on the topic in the context of Brazilian cities, thus contributing to the national debate.

Keywords: housing; short-term rental; digital platforms; platform urbanism; Airbnb

EL ALQUILER TEMPORAL EN PORTUGAL: PERSPECTIVAS PARA REFLEXIONAR SOBRE AIRBNB EN LAS CIUDADES BRASILEÑAS

Resumen: En la última década, el desarrollo de plataformas digitales de alquiler temporal, como Airbnb, Booking.com y Vrbo, ha generado una alerta sobre sus impactos en ciudades de todo el mundo, particularmente en el sector habitacional. Portugal, un país que desde el comienzo del siglo XXI ha centrado su economía en el turismo, es uno de los ejemplos más notorios de este proceso, con una crisis habitacional resultante de diversos factores históricos, sociales y económicos, combinados con el crecimiento significativo del alquiler temporal a través de plataformas digitales. Ante esto, este trabajo tiene como objetivo presentar los orígenes, las tendencias y los diferentes arreglos del alquiler temporal en el contexto portugués, entendiéndolo como fundamental para analizar un fenómeno que hoy se manifiesta a escala global, así como para construir perspectivas sobre el tema en el contexto de las ciudades brasileñas, contribuyendo al debate nacional.

Palabras clave: vivienda; alquiler temporal; plataformas digitales; urbanismo de plataforma; Airbnb

INTRODUÇÃO

Ao longo da última década, o debate a respeito do aluguel temporário e sobre seus impactos nas cidades cresceu, como reflexo de uma série de processos observados em escala global e que passaram a integrar diferentes contextos urbanos: a gentrificação, a turistificação e a descaracterização de bairros e cidades, bem como o aumento dos custos de vida, de modo aliado ao crescimento do turismo ostensivo. Mais recentemente, medidas adotadas pela cidade de Barcelona, de proibição da prática do aluguel temporário devido a seus impactos no acesso à moradia pela população local — mesmo depois da implementação de um plano de regulação, o *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)*, em 2017 — evidenciaram que este é um fenômeno, e hoje um problema urbano, para o qual não há respostas definitivas, ainda que sejam notórios os avanços no sentido de entendê-lo e de propor alternativas.

No contexto europeu, investigações recentes sobre Barcelona e Madrid (García-López *et al.*, 2020; Urquiaga *et al.*, 2019), Berlim (Schäfer; Braun, 2016) e Londres (Ferrerri; Sanyal, 2018), dentre outras cidades, demonstram como o aluguel temporário tem impactado os mercados habitacionais locais, apresentando variações intraurbanas e gerando conflitos de interesse entre a sociedade civil, o Estado e as plataformas. Em países localizados no sul da Europa, com um histórico de custos de vida mais acessíveis no cenário europeu e com políticas de recuperação da economia voltadas para o desenvolvimento do turismo — sobretudo após a crise financeira global de 2008 —, os impactos do aluguel temporário também refletem a participação do Estado como um facilitador dessa prática, como demonstrado por Amore, Bernardi e Arvanitis (2022) através dos exemplos de Atenas, Lisboa e Milão.

Diante disso, este trabalho tem como objetivo analisar a experiência do aluguel temporário em Portugal, de modo a construir perspectivas para se pensar esse fenômeno nas cidades brasileiras. Partimos da compreensão do aluguel temporário como um fenômeno histórico, o que nos leva a abordá-lo como um reflexo dos aspectos econômicos, sociais e urbanos da atualidade. Como desenvolvemos a partir do exemplo português, isso significa refletir sobre o aluguel temporário como uma prática anterior à internet e às plataformas digitais, que nos últimos anos enfrentou uma rápida transformação associada ao processo de digitalização da economia e de construção de uma cultura digital. Para isso, contextualizamos o aluguel temporário em Portugal, reunindo uma série de medidas legislativas que colaboraram para a sua difusão, analisamos o caso do Airbnb em Lisboa e apresentamos diferentes arranjos de plataformas digitais que têm formado uma rede imobiliária digital largamente utilizada para a prática dessa modalidade de aluguel. Com base nessa análise, apresentamos perspectivas para pensar o fenômeno do aluguel temporário nas cidades brasileiras.

ORIGENS DO ALUGUEL TEMPORÁRIO EM PORTUGAL: DA SEGUNDA RESIDÊNCIA À CRISE HABITACIONAL

Apesar de grande parte da produção científica a respeito do aluguel temporário ser recente, com notório crescimento a partir de 2017, a origem dessa modalidade de aluguel remonta a uma atividade anterior às plataformas digitais — o aluguel de veraneio, praticado sobretudo em locais que se beneficiam economicamente do turismo de sol, mar e areia (do inglês: *sun, sea and sand*). Por ser definido como uma prática sazonal associada ao verão e ao período de férias, o aluguel de veraneio pode ser entendido como uma vertente do aluguel temporário, carregando traços históricos deste.

No contexto de Portugal, compreender a relação entre o aluguel temporário e o aluguel de veraneio é importante, uma vez que o turismo no país possui uma expressiva relação com as atividades realizadas ao longo do verão e voltadas para as paisagens naturais portuguesas, em grande parte localizadas na região litorânea. Assim, não é surpreendente que a região do Algarve, localizada no litoral sul português, tenha apresentado em 2019 a maior oferta de aluguel temporário no país, seguida da Região Metropolitana de Lisboa (Antunes; Ferreira, 2021). Se ampliarmos a escala e pensarmos no contexto da Península Ibérica, tal tendência se evidencia a partir de estudos recentes a respeito dos impactos do aluguel temporário em ilhas e arquipélagos, sinalizando que, mesmo na atualidade, este não é um fenômeno que se restringe às metrópoles, o que pode ser percebido em investigações sobre as Ilhas Canárias (Hübscher *et al.*, 2020) e as Ilhas Baleares (González-Pérez, 2019), dentre outras.

No entanto, é preciso ressaltar que nos últimos anos o aluguel temporário tem se afastado cada vez mais da noção tradicional de aluguel de veraneio, geralmente associado a circuitos econômicos e turísticos locais, ao se distanciar da ideia de sazonalidade. Com o surgimento de plataformas digitais que atuam como intermediárias entre proprietários e hóspedes, o aluguel temporário tem se apresentado como uma prática recorrente e não mais associada somente ao período de férias ou de alta temporada, mas também a atividades cotidianas, como trabalho e estudo. Assim, o adjetivo *temporário* é aplicado muitas vezes para descrever períodos curtos de estadia, e não apenas épocas do ano, a partir da ideia de transitoriedade do indivíduo na cidade para fins diversos, ou seja, para além do lazer e do descanso.

Entende-se, assim, que é necessário analisar o aluguel temporário a partir de seus aspectos locais, considerando variáveis econômicas, sociais e culturais. É certo que o crescimento do aluguel temporário via plataformas digitais pode ser entendido como um fenômeno global — uma vez que tem se manifestado em diferentes cidades do mundo, não se restringindo ao cenário europeu, como pode ser percebido em estudos sobre Los Angeles (Lee, 2016), Sidney (Gurran; Phibbs, 2017), Cidade do Cabo (Visser; Erasmus; Miller, 2017) e Buenos Aires (Lerena Rongvaux, 2022), dentre outros — e acompanha um processo de digitalização da economia que se beneficia da velocidade, conexão e cultura da internet. No entanto, no caso de Portugal, essa modalidade de aluguel se assenta de modo particular, mesmo guardando semelhanças com outras localidades, como os demais países do sul da Europa. Podemos sintetizar esse

processo através: 1) das *medidas econômicas* adotadas pelo país ao longo dos últimos quinze anos; 2) da *configuração social portuguesa* — o que inclui os fluxos migratórios — e; 3) das *características histórico-espaciais*, como a tipologia habitacional e padrões de urbanização.

Em primeiro lugar, tal como amplamente indicado por estudos sobre os impactos do Airbnb em cidades portuguesas (Lestegás; Seixas; Lois-González, 2019; Antunes; Ferreira, 2021; Cocola-Gant; Gago, 2021; Estevens *et al.*, 2023), uma sequência de medidas econômicas e políticas facilitou a difusão do aluguel temporário nos últimos anos, de modo alinhado com o processo de popularização do Airbnb, uma das principais plataformas de aluguel temporário da atualidade. No contexto da década de 2010, o aluguel temporário se popularizou como uma forma de renda extra para a população local, particularmente para a classe média, de modo a servir como uma alternativa para o aumento dos custos de vida, ao mesmo tempo em que acompanhou o processo de consolidação do turismo como carro-chefe da economia portuguesa. De maneira resumida, algumas das medidas que colaboraram para isso foram:

- a implementação do programa Residente Não Habitual (RNH), em 2009, que oferece baixa tributação e isenção de impostos por até dez anos para cidadãos da União Europeia para passarem a residir em Portugal por pelo menos 183 dias ao ano ou para manterem uma residência habitual em território português, atraindo sobretudo pessoas aposentadas (Cocola-Gant; Gago, 2021, p. 1676; Portal das Comunidades Portuguesas, 2024);
- a elaboração do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em 2009 (Decreto-Lei 307/2009); e a definição, através do Plano Diretor Municipal de Lisboa de 2012, de grande parte da cidade de Lisboa como área de reabilitação urbana (Estevens *et al.*, 2023, p. 4);
- a implementação do *Golden Visa*, em 2012, também conhecido como *Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI)*, medida que estimula a imigração de não europeus para Portugal em troca de investimentos, determinando a aquisição de propriedade imobiliária no país como um dos tipos de investimento (Golden Visa Portugal, 2024);
- a criação da Nova Lei de Arrendamento Urbano, em 2012, a qual Cocola-Gant e Gago (2021, p. 1676) associam a desregulamentação do mercado de aluguel em Portugal, uma vez que esta facilitou a rescisão de contratos de aluguéis que anteriormente controlaram a oscilação dos preços e asseguravam a estadia de longo prazo para moradores de baixa renda;
- e a criação do *Revive* (Lei n.º 41/2016), com foco na recuperação e valorização do patrimônio cultural português, e do programa *Reabilita Primeiro, Paga Depois* (Lei n.º 32/2017), que visa a recuperação de edifícios degradados no país (Estevens *et al.*, 2023, p. 7).

Como desenvolvido por tais autores, essas medidas moldaram um cenário de aumento dos aluguéis em Portugal, configurando uma crise habitacional que se acentuou especialmente a

partir de 2015. Os aspectos dessa crise são variados e envolvem a mudança do perfil dos residentes, o maior peso dos gastos com moradia nas despesas mensais da população e o aumento dos custos de vida de maneira geral. Franco e Santos (2021) e Antunes e Ferreira (2021) estudam esse processo em Portugal, indicando as variações espaciais e os impactos do aluguel temporário no aluguel permanente, ainda que a variação deste último seja multifatorial e não um resultado exclusivo do crescimento do aluguel temporário. Em meio à crise habitacional portuguesa, movimentos sociais como *Casa para Viver* e *Porta a Porta - Pelo Direito à Habitação* exemplificam a organização popular em busca da garantia do direito à moradia no país.

Diante do papel crucial do Estado para a consolidação desse cenário (Estevens *et al.*, 2023), a política de segunda residência no país se destaca por facilitar a inserção da habitação como uma mercadoria global, de modo a atrair recursos externos para Portugal. Isso porque, ao se configurar como um meio de acesso a vantagens econômicas e sociais em nível individual, também se apresentou como um caminho facilitado para a especulação imobiliária no país, em benefício de investidores estrangeiros e em detrimento da população local. Processos similares foram observados em outras partes do mundo, como o que vem acontecendo no México, onde investidores estadunidenses adquirem residências e se beneficiam do turismo mexicano (Navarrete-Escobedo, 2020).

Vale destacar que isso se desenvolve em um cenário de disparidades econômicas e sociais entre os países envolvidos. Assim como acontece entre Estados Unidos e México, a relação entre Portugal e os países investidores também se estabelece de maneira desigual. Portugal atualmente apresenta o menor salário mínimo do oeste europeu, sendo o poder de compra de seus países vizinhos, bem como de outros países dos quais se originam investimentos (como os Estados Unidos), maior do que o da população portuguesa de modo geral. Como um reflexo disso, o mercado de aluguéis temporários aparece para a população local como uma oportunidade de explorar uma atividade econômica mais rentável. Na esfera coletiva, no entanto, isso se desdobra em impactos negativos para a qualidade de vida da população local, uma vez que a economia e o mercado imobiliário passam cada vez mais a funcionar de acordo com uma demanda internacional.

Como indicam Jover e Cocola-Gant (2022, p. 9), entre 2012 e 2020 um total de 9.514 vistos foram emitidos através do programa *Golden Visa*, este que tem estimulado a formação de um estoque de *segundas residências* no país que, por sua vez, serve de fonte para a prática do aluguel temporário. Ainda segundo tais autores, o *Golden Visa* tem sido uma das formas de atrair recursos para as chamadas *firmas de investimento*, um dos tipos de investidores de larga escala que atuam no Airbnb e que foram identificados em Lisboa e no Porto (Jover; Cocola-Gant, 2022). Tais firmas estabelecem fundos de investimentos com valores a partir de €350.000, valor mínimo para reabilitação de áreas de baixa densidade habitacional, como definido pelo programa (Jover; Cocola-Gant, 2022, p. 15). Nesses casos, fica evidente que a problemática que envolve o aluguel temporário na atualidade se refere especialmente ao

processo de formação de parques de alojamentos turísticos que, ainda que ocupem uma parcela relativamente pequena do estoque de alojamentos habitacionais em várias cidades (no Concelho de Lisboa, o percentual do estoque habitacional usado pelo Airbnb é de 5,14%), é acompanhada do aumento dos custos da habitação e de uma maior dificuldade de acesso à moradia por determinados grupos sociais.

Os impactos do aluguel temporário não se evidenciam somente através de novas formas de gestão e produção imobiliária, mas também social e espacialmente. Estudos como o de Cocola-Gant e Gago (2021) demonstram a relação entre o aluguel temporário mediado pelo Airbnb e o deslocamento de antigos moradores das áreas centrais para áreas periféricas do distrito de Lisboa, o que investigadores como Lestegás, Seixas e Lois-González (2019) já indicavam a partir de um recorte mais abrangente e sob o arcabouço teórico relacionado ao conceito de gentrificação. A partir de dados do Inside Airbnb, dados do Registro Nacional de Alojamento Local (RNAL) e de entrevistas, tais autores indicaram que o aluguel temporário é geograficamente mais desigual, uma vez que as disparidades entre as freguesias de Lisboa são mais acentuadas quando se compara o aluguel temporário e o aluguel permanente (Lestegás; Seixas; Lois-González, 2019, p. 11).

A crise habitacional também se mescla com a problemática relativa aos fluxos migratórios, que também apresenta traços específicos. Isso porque, para além do estímulo à imigração através do *Golden Visa*, Portugal possui uma expressiva população de imigrantes que se deslocaram para o país em busca de oportunidades de trabalho e melhores condições de vida, com grande presença de brasileiros, estes que em 2022 somavam quase 400.000 e representavam 40% da população estrangeira residente de forma legalizada em território português, como indicado pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) (Quase..., 2023). Esse aspecto não é exclusivo do caso português e deve ser visto como uma condição que se mostra mais acentuada em determinados países europeus e que não se estende a todos os processos sociais, econômicos e urbanos associados ao crescimento do aluguel temporário. Os fluxos migratórios também estão relacionados com a maior ou menor possibilidade de acesso à moradia digna e com arranjos estabelecidos entre diferentes plataformas digitais na gestão da habitação em Portugal.

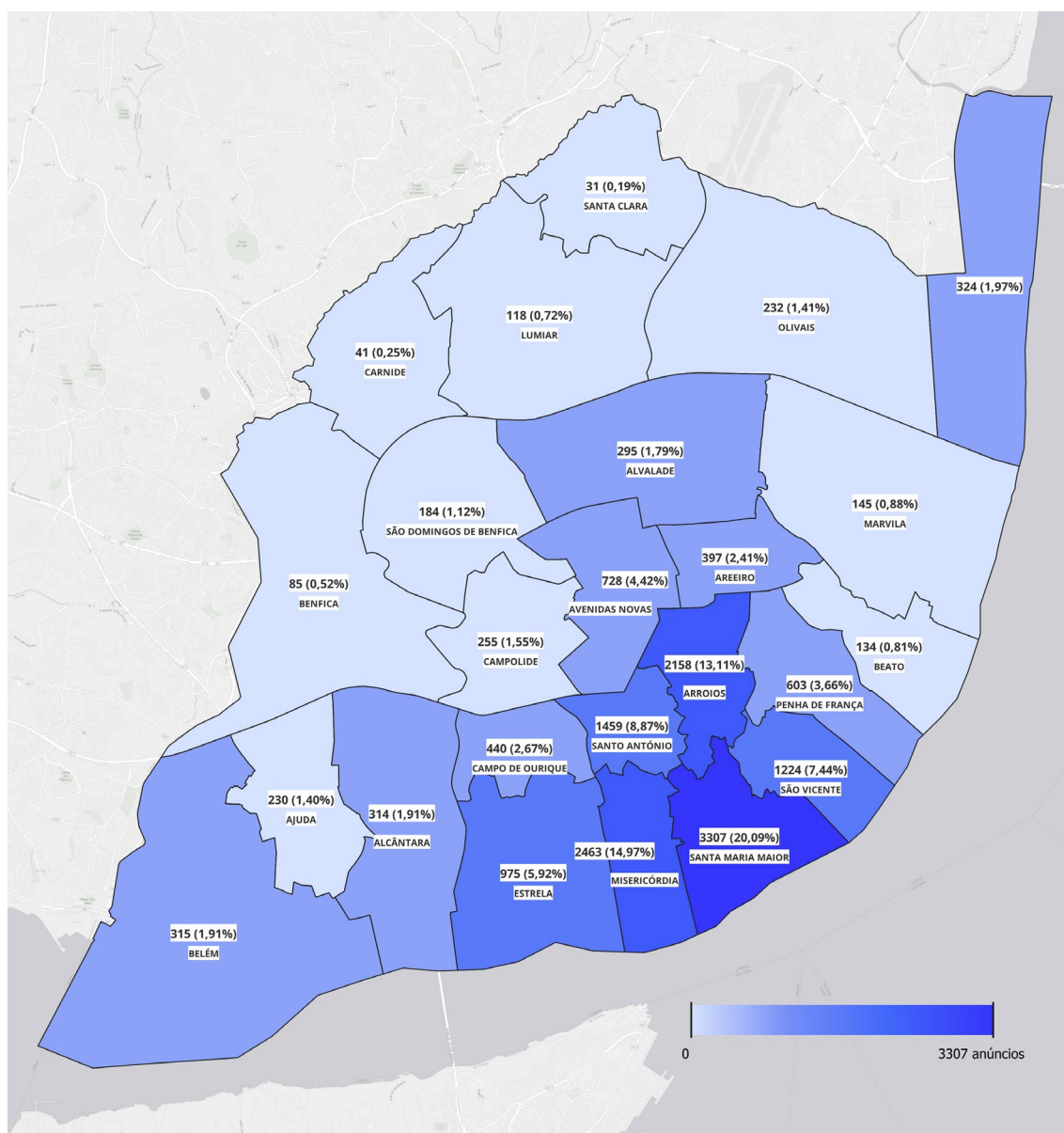
Por fim, outro aspecto importante a ser considerado é a configuração histórico-espacial de Portugal, uma vez que a tendência, como veremos no caso de Lisboa, é de que os anúncios se concentrem em bairros históricos e/ou residenciais. De modo geral, isso evidencia como os padrões de imóveis ocupados pelo Airbnb se relacionam com os padrões de urbanização e de habitação de cada local. Esse fator é particularmente importante para nosso estudo por conta das semelhanças e diferenças existentes entre os processos de formação urbana de cidades portuguesas e de cidades brasileiras.

TENDÊNCIAS DO ALUGUEL TEMPORÁRIO: O AIRBNB EM LISBOA

Depois de apresentado o cenário geral do aluguel temporário em Portugal, o que nos auxilia a compreender diferentes aspectos que envolvem o atual debate sobre o tema no contexto português, agora analisamos de maneira mais detalhada o caso de Lisboa, atualmente com uma população de 545.796 pessoas (INE, 2021), capital do país e também uma das cidades portuguesas mais impactadas pela crise habitacional. Focamos essa análise na plataforma Airbnb, nos atentando a características diversas do aluguel temporário na cidade, como a concentração e distribuição de anúncios, os tipos de anúncios e as receitas potenciais, de acordo com a mediana dos preços praticados na plataforma.

De maneira geral, como sinalizado por estudos como o de Lestegás, Seixas e Lois-González (2019), nota-se uma maior ocorrência de anúncios do Airbnb nas freguesias centrais, como demonstram as figuras a seguir, elaboradas com base em dados disponibilizados pelo Inside Airbnb para uma extração realizada em 14 de setembro de 2024 e que sinaliza a existência de 16.457 anúncios no Concelho de Lisboa, representando 68% do total de 24.204 anúncios existentes em todo o Distrito de Lisboa. Também conforme sinalizado pelo Inside Airbnb, os tipos de anúncios presentes no Concelho de Lisboa se distribuem da seguinte forma: 74% são imóveis inteiros, 24,2% são quartos privativos, 0,8% são quartos compartilhados e 1% são quartos de hotel. Na Figura 1, é possível observar que a freguesia com o maior número de anúncios é a Santa Maria Maior, com 3307 anúncios, o que representa 20,09% do total de anúncios existentes no Concelho. Na sequência, temos Misericórdia e Arroios, com 2463 (14,97%) e 2158 (13,11%), respectivamente.

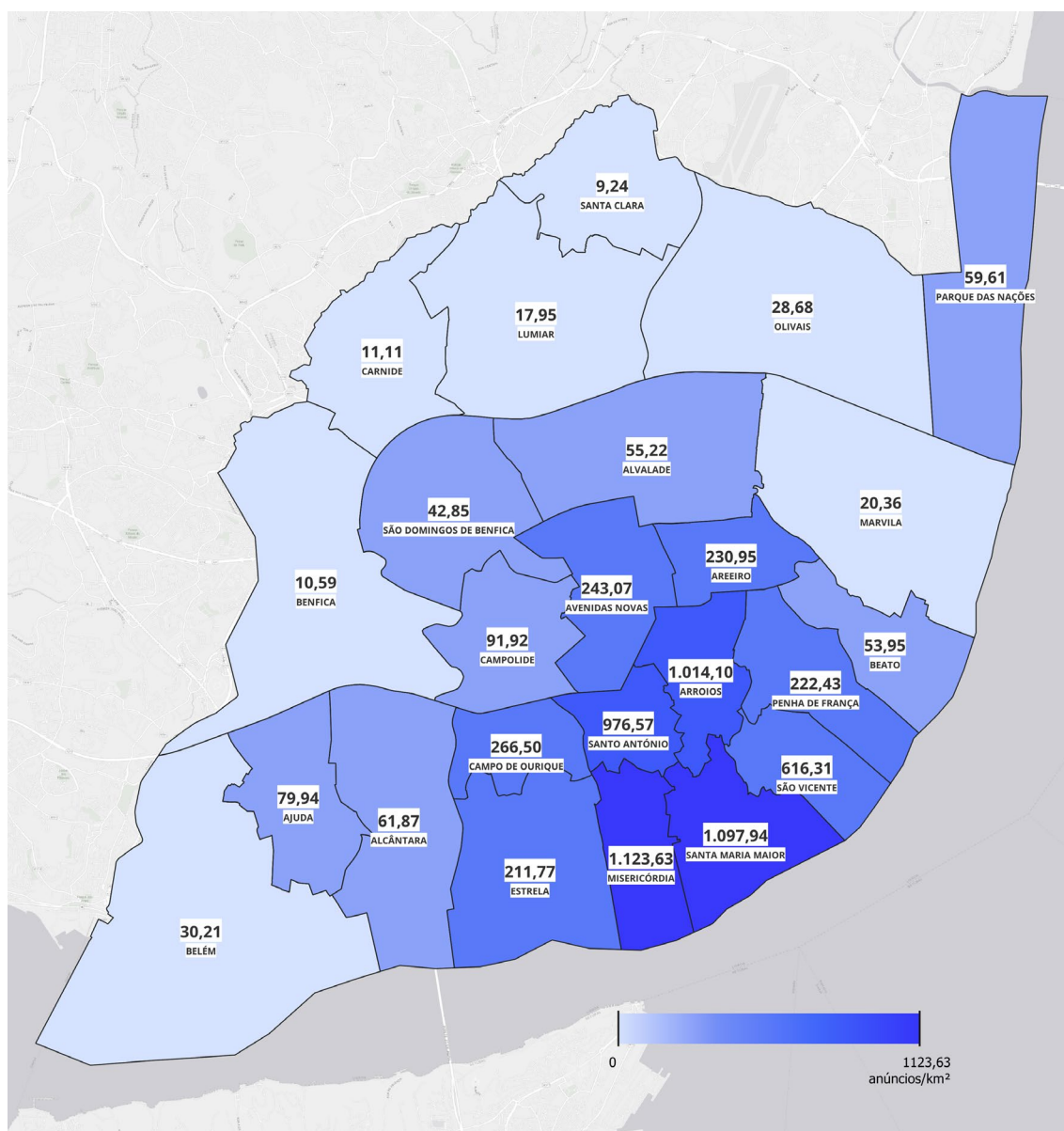
Figura 1: Número e percentagem de anúncios por freguesia do Concelho de Lisboa



Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

No que se refere à concentração de anúncios, aqui calculada com base na relação entre os anúncios e a área de cada freguesia (em quilômetros quadrados), notamos que as freguesias da Misericórdia e de Santa Maria Maior apresentam as maiores concentrações do Concelho, com 1123,63 e 1097,94 anúncios/km² respectivamente (Figura 2). Na sequência, temos Arroios e Santo António, com 1014,1 e 976,57 anúncios/km². Em freguesias mais afastadas do centro, percebe-se uma menor concentração, mesmo em Belém, que apresenta intensa atividade turística. Também se nota uma maior concentração no Parque das Nações, com 59,61 anúncios/km², em comparação com as demais freguesias localizadas nos limites do Concelho de Lisboa.

Figura 2: Concentração de anúncios por km² em cada freguesia do Concelho de Lisboa



Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

Na Figura 3, apresentamos a distribuição dos tipos de anúncios por freguesia, considerando a classificação adotada pela própria plataforma: imóveis inteiros, quartos privativos, quartos compartilhados e quartos de hotel. De maneira geral, o que se percebe é a predominância de anúncios de imóveis inteiros em todas as freguesias, exceto em Avenidas Novas e Areeiro, áreas onde o aluguel estudantil (voltado para o aluguel de quartos) tende a ser mais intenso, e em Santa Clara, a freguesia com o menor número de anúncios. Nesses casos, nota-se um equilíbrio na distribuição de imóveis inteiros e quartos privativos, o que também pode ser observado em Olivais (nas proximidades do aeroporto) e em Arroios. Tais dados elucidam como o mercado de aluguel temporário pode ser explorado de forma diversa, de acordo com as demandas locais, mesmo em freguesias com concentração elevada de anúncios, como é o caso de Arroios. No entanto, investigações sobre o tema apontam uma tendência geral à

profissionalização desse mercado principalmente através do parque habitacional de imóveis inteiros, de certa maneira contradizendo a noção de *compartilhamento* adotada pelo Airbnb para promover seu modelo de negócio.

Figura 3: Distribuição dos tipos de anúncios do Airbnb nas freguesias do Concelho de Lisboa

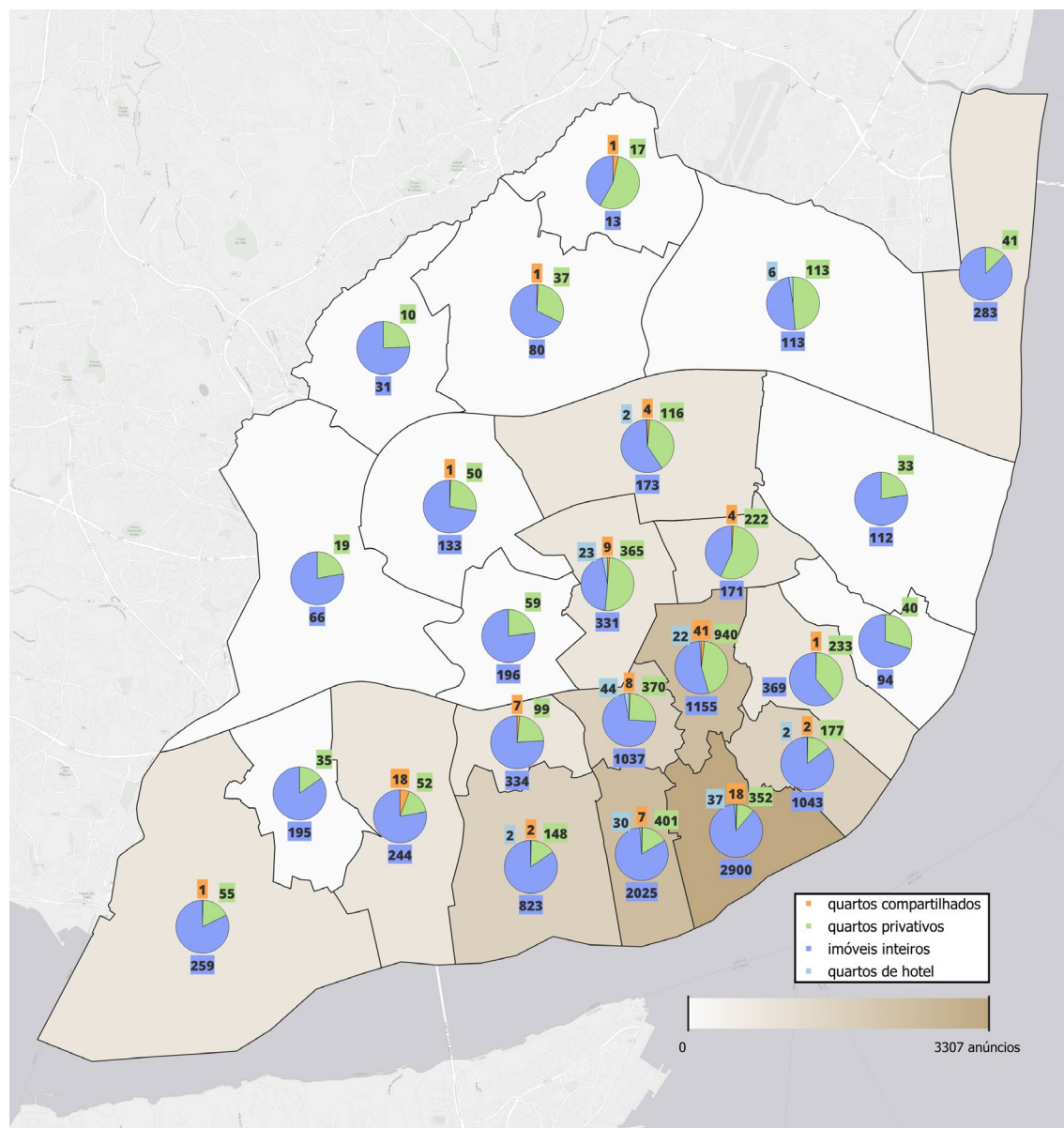
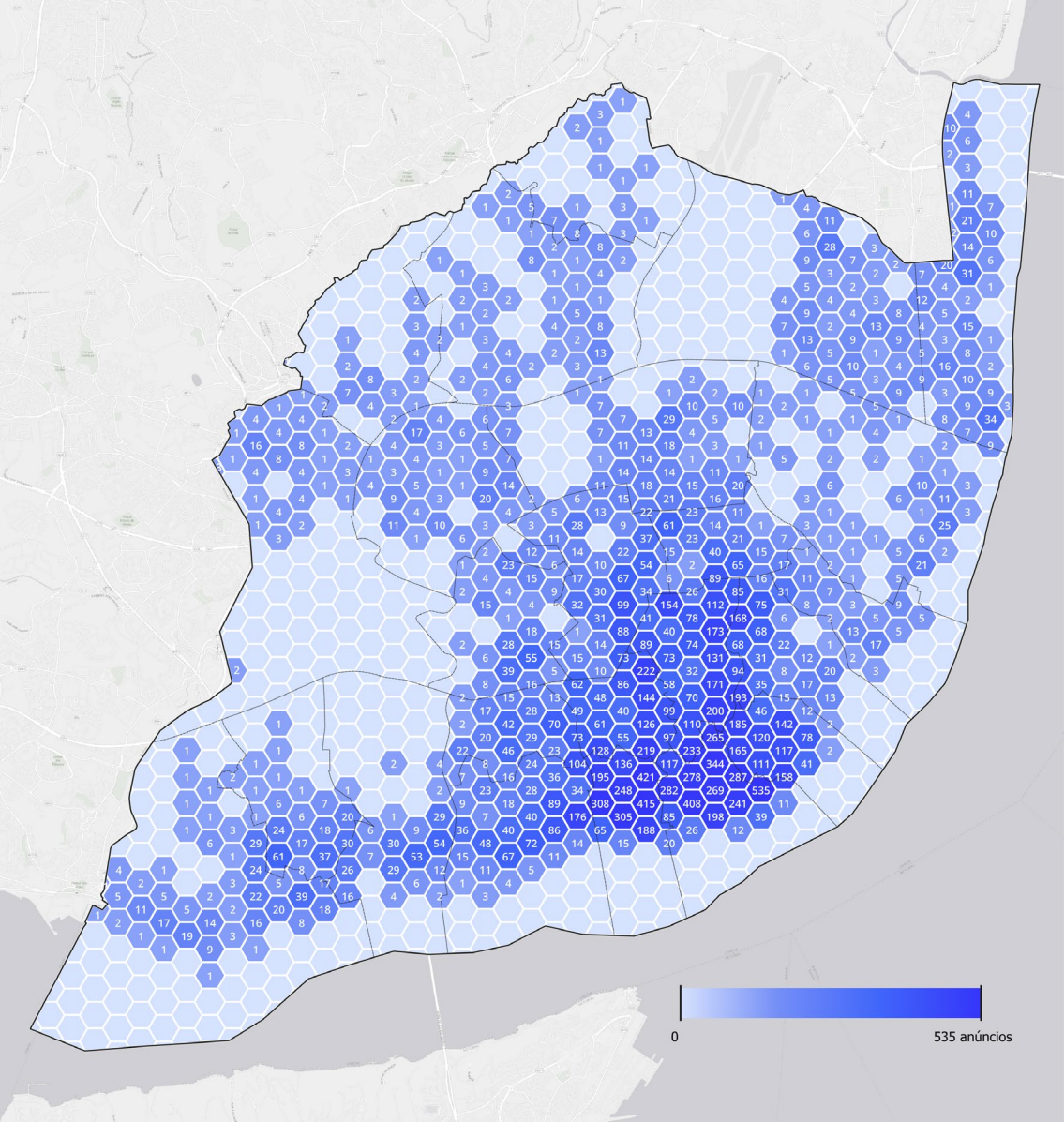


Figura 5, que mostra em detalhes as freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António e Arroios.

As Figuras 4 e 5 também nos permitem compreender melhor a concentração por freguesia: através delas, é possível notar que a concentração de anúncios, quando calculada a partir da área das freguesias (tal como indicado na Figura 2), é atenuada pela presença de extensas áreas não edificáveis ou não habitadas, como é o caso do Parque Florestal de Monsanto, que ocupa parte de Alcântara, Ajuda e Benfica, e do aeroporto, em Olivais. A combinação da análise por freguesia e por hexágono nos auxilia a compreender tendências gerais dessa distribuição e refletir sobre possíveis correlações com pontos de interesse diversos, como estações de trem e metrô, parques, pontos turísticos, dentre outros.

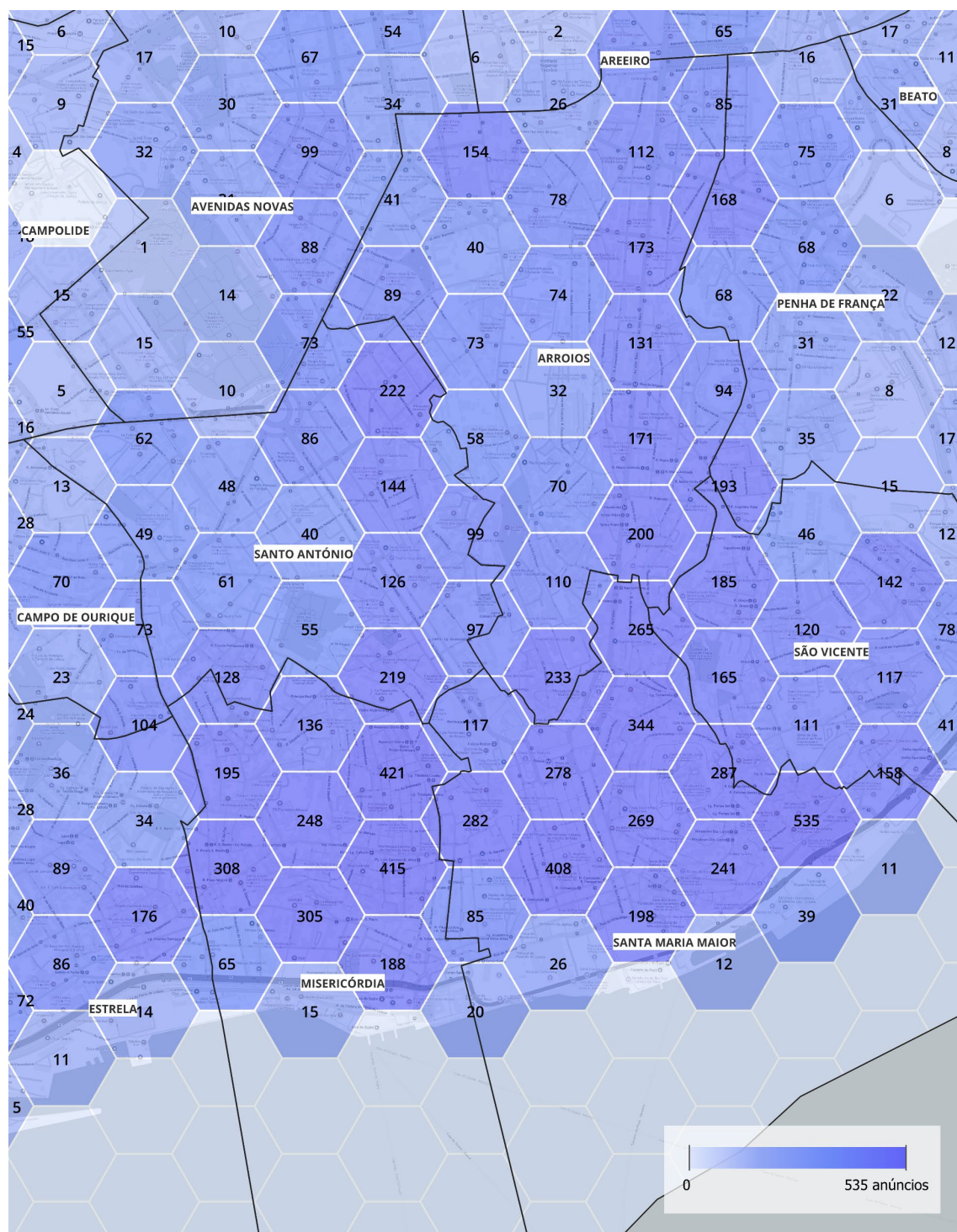
Em Belém, por exemplo, se nota uma concentração maior de anúncios nas proximidades do Mosteiro dos Jerónimos e da Torre de Belém, acompanhando a margem do Tejo. Além disso, identifica-se uma tipologia particular do aluguel temporário presente em áreas portuárias e navegáveis de Lisboa, como ocorre no Parque das Nações, com a existência de anúncios de alojamentos turísticos em embarcações, como veleiros e iates.

Figura 4: Distribuição de anúncios do Airbnb no Concelho de Lisboa



Nota: Os contornos das freguesias englobam áreas não edificáveis às margens e no leito do rio Tejo.
Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

Figura 5: Distribuição de anúncios do Airbnb em freguesias centrais



Nota: Os contornos das freguesias englobam áreas não edificáveis às margens e no leito do rio Tejo.

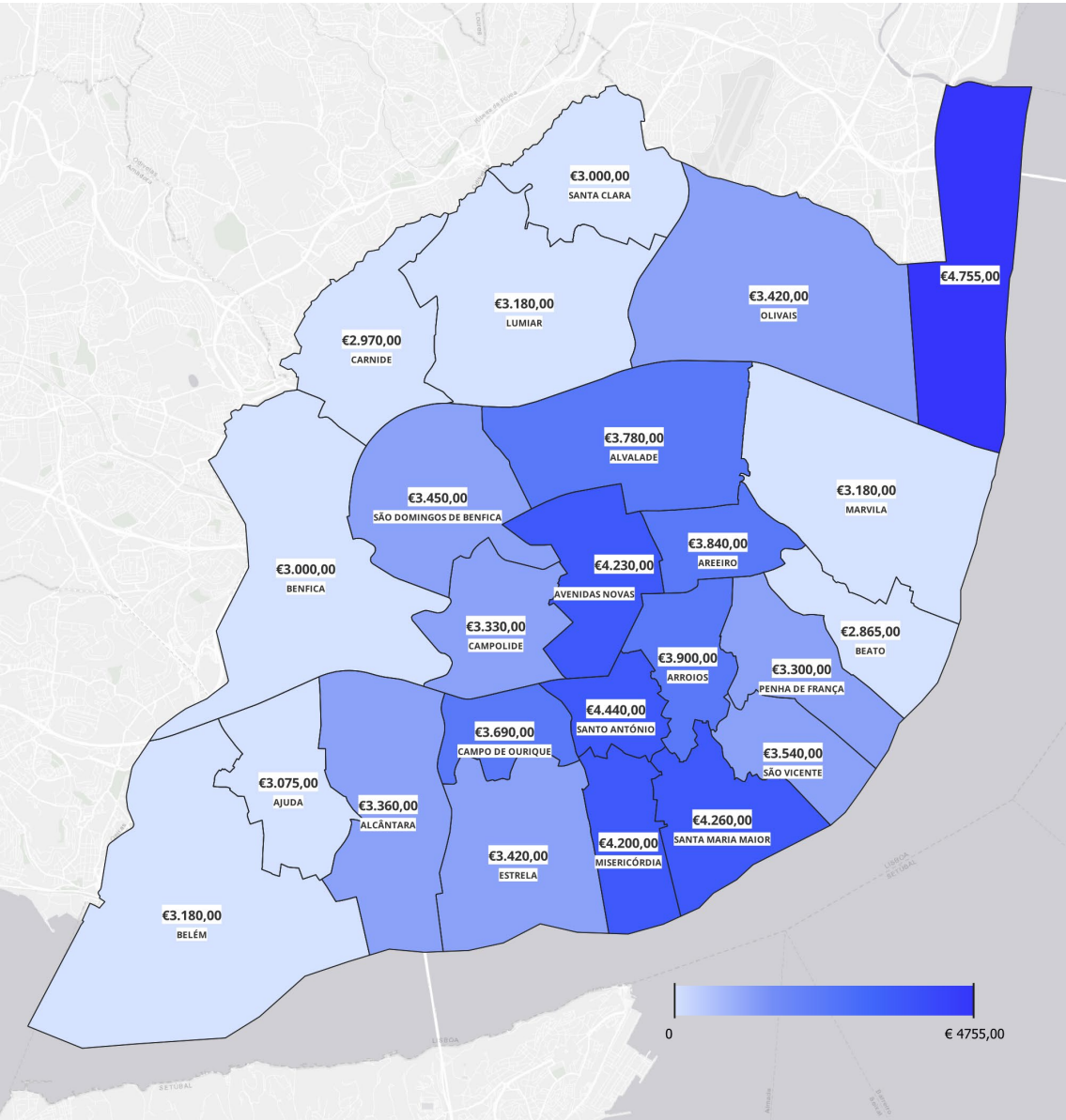
Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

No que se refere aos preços praticados na plataforma, primeiramente multiplicamos o valor do pernoite por trinta, obtendo um valor mensal aproximado. Calculamos as medianas relativas a anúncios de imóveis inteiros e de quartos privativos em cada freguesia, visto que estes representam a maior parcela do conjunto total de anúncios. Adotamos o cálculo da

mediana para evitar distorções nos resultados devido a eventuais anúncios com preços muito altos ou baixos. Além disso, desconsideramos os anúncios sem indicação de preço na base fornecida pelo Inside Airbnb.

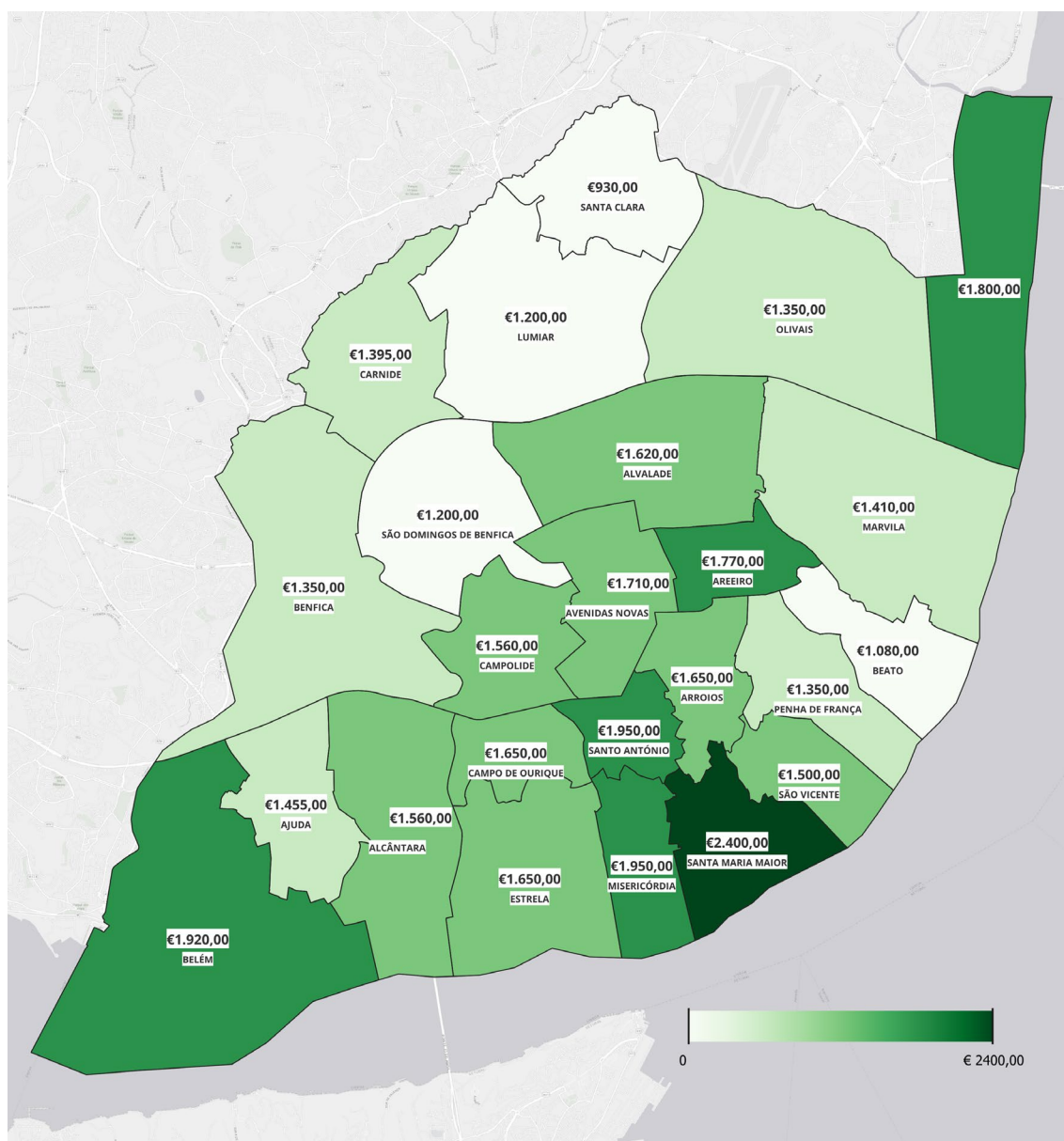
Com isso, obtivemos os resultados apresentados nas Figuras 6 e 7, que indicam as receitas potenciais relativas a um imóvel inteiro ou quarto privativo em cada freguesia. Entendemos como uma receita *potencial* porque os imóveis nem sempre estão alugados durante todos os dias do mês e, em caso de aluguéis mensais, é comum a prática de descontos. Os resultados obtidos evidenciam, no entanto, que mesmo a reserva de alguns pernoites ao longo do mês já se mostra vantajosa para o anfitrião, quando levamos em consideração preços praticados no mercado de aluguel permanente.

Figura 6: Receita potencial mensal do aluguel de um imóvel inteiro (em euros)



Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

Figura 7: Receita potencial mensal do aluguel de um quarto privativo (em euros)



Fonte: os autores, com base em dados do Inside Airbnb para a cidade de Lisboa (extração de 14-09-2024).

A freguesia com maior receita potencial para imóveis inteiros é o Parque das Nações, com 4755 euros. Em relação aos quartos privativos, Santa Maria Maior apresenta a maior receita potencial, com 2400 euros. Vale destacar que, para esta análise, não foram consideradas características como a quantidade de quartos (no caso de imóveis inteiros), áreas e outras variáveis. No caso dos quartos privativos, é necessário também levar em consideração que um mesmo imóvel pode ser usado para vários anúncios, a depender do número de quartos disponíveis. Assim, os ganhos do anfitrião também podem ser multiplicados. Como veremos a seguir, essa possibilidade tem sido explorada especialmente por plataformas voltadas para o público estudantil de Lisboa, evidenciando a prática do aluguel temporário para além do Airbnb.

ARRANJOS DO ALUGUEL TEMPORÁRIO: PLATAFORMAS, TIPOLOGIAS E PERFIS DE PÚBLICO

Na atualidade, o Airbnb é a principal plataforma usada como exemplo de análise do aluguel temporário. No entanto, quando observamos mais atentamente as dinâmicas do aluguel temporário em um contexto como o de Lisboa e consideramos as plataformas existentes e as particularidades locais, é possível perceber que diferentes plataformas digitais, enquanto mediadoras diretas ou indiretas do aluguel temporário, estabelecem entre si arranjos que muitas vezes não são perceptíveis a partir de uma única plataforma. Tendo isso em mente, a seguir trazemos alguns apontamentos em relação a diferentes tipos de plataformas e sua relação com o aumento e consolidação do aluguel temporário como uma prática imobiliária no contexto lisboeta, trabalhando com tipologias e perfis de público variados.

PLATAFORMAS DE ALUGUEL TEMPORÁRIO

Aqui estão enquadradas as plataformas mais difundidas para o aluguel temporário, como o *Airbnb* e a *Vrbo* (antiga *HomeAway*), que chegaram a ser mapeadas no contexto de Portugal, Espanha e Andorra através do projeto intitulado *DataHippo*. Também podemos incluir nessa categoria plataformas como o *Booking.com*, este que cada vez mais tem sido utilizado por anfitriões individuais, e não apenas pelo setor hoteleiro tradicional. Nesses casos, os anfitriões optam por disponibilizar seus imóveis em várias plataformas para ampliar as chances de reserva. De maneira geral, tais plataformas visam atender um público amplo que realiza atividades diversas, como turismo, nomadismo digital e viagens a trabalho.

PLATAFORMAS DE ALUGUEL ESTUDANTIL

O aluguel temporário em Lisboa também tem sido gerenciado por plataformas direcionadas para o público estudantil, como *Uniplaces* e *Spotahome*, que mediam sobretudo o aluguel de quartos (individuais ou compartilhados), conectando proprietários e estudantes. Apesar de o aluguel estudantil ser uma prática anterior às plataformas, no atual cenário ele ganha novos contornos. Se beneficiando da grande circulação de estudantes estrangeiros na cidade e de uma quantidade insuficiente de residências universitárias para atender a essa demanda, tais plataformas passam a servir como um meio mais seguro de negociação, o que, no entanto, tem estimulado o aumento dos preços desses aluguéis, além de demandar o pagamento de taxas. São cada vez mais comuns quartos com preços a partir de 500 euros, no contexto de um país com um salário mínimo de 820 euros. Também é possível identificar através de tais plataformas a utilização e adaptação de imóveis para residência estudantil, com um grande número de quartos (5 ou mais). Dentre os proprietários que utilizam essas plataformas, há desde empresas especializadas em gestão de imóveis até proprietários que, de maneira autônoma, gerenciam diferentes dormitórios.

PLATAFORMAS DE ALUGUEL PERMANENTE E DE CLASSIFICADOS

Plataformas como o *Idealista*, direcionado para compra, venda e aluguel de imóveis, são um exemplo de como a prática do aluguel temporário reverbera para além da plataforma Airbnb. Em primeiro lugar, em uma consulta aos aluguéis de quartos em Lisboa, percebe-se que tem sido frequente a oferta desse tipo de serviço por empresas especializadas, como imobiliárias que migram do aluguel permanente e de imóveis inteiros para o aluguel temporário e de dormitórios. Além disso, há uma prática não tão comum no Airbnb, mas que também se configura como uma modalidade de aluguel temporário: a de aluguel de camas em quartos compartilhados, preenchidos com beliches, voltados sobretudo para a população imigrante e sendo geralmente a opção mais barata e flexível.

Outro tipo de plataforma é a de classificados, como a *Olx Portugal*, usada por empresas para a captação tanto de hóspedes como de proprietários. No primeiro caso, ao buscar um quarto para alugar em Lisboa, a maioria das ocorrências se refere a anúncios que são gerenciados por empresas e direcionados para *websites* externos, como o da *Uniplaces*. De maneira geral, empresas, anfitriões, proprietários e até mesmo hotéis usam diferentes plataformas para potencializar seus negócios, o que configura a atual rede imobiliária criada digitalmente e que vem impactando o setor habitacional de diferentes cidades.

REFLEXÕES SOBRE O ALUGUEL TEMPORÁRIO NAS CIDADES BRASILEIRAS A PARTIR DA EXPERIÊNCIA PORTUGUESA

Diante da análise apresentada acerca do aluguel temporário em Portugal, podemos fazer algumas considerações sobre como abordar este fenômeno no contexto brasileiro. Deve-se ter em perspectiva, no entanto, tanto as semelhanças como as diferenças entre as cidades portuguesas e brasileiras, uma vez que abordamos dois países que compartilham processos históricos diretamente relacionados com a formação urbana do Brasil, mas que, ao mesmo tempo, se diferenciam quando pensamos, por exemplo, na escala territorial, na composição social e nas funções que ambos ocupam no contexto das economias regionais e global.

O aluguel temporário mediado por plataformas digitais é um tema incipiente no Brasil, e em certa medida isso se deve à escassez de dados sobre esse fenômeno em cidades brasileiras. De forma geral, os estudos voltados ao tema se embasam em dados extraídos diretamente das plataformas, o que exige, para além de extrações fragmentadas, uma sistematização de procedimentos de análise, dada a diversidade urbana brasileira. A necessidade de estudos sobre o tema já foi apresentada por Souza e Leonelli (201, 2024), assim como uma análise sobre as cidades médias brasileiras. Estudos comparativos e mais abrangentes como os de López-Gay *et al.* (2019) também apresentam cidades brasileiras, como o caso de São Paulo no contexto latino-americano.

Avanços em análises comparativas entre cidades brasileiras também são percebidos em estudos sobre São Paulo e Rio de Janeiro (Cruvinel; Mendonça, 2024), integrando a iniciativa do Observatório Global de Aluguéis Temporários. O estudo indica como o aluguel temporário

nas duas cidades se apresenta de acordo com as características de moradia de cada cidade: em São Paulo, a tendência ao uso de estúdios na região central; no Rio, o uso do estoque de imóveis de 2 e 3 dormitórios, com alta concentração em Copacabana, na zona sul da cidade. Ainda assim, há um vasto caminho a ser percorrido para compreender o fenômeno diante dos aspectos específicos dos diferentes cenários urbanos encontrados no Brasil.

No que diz respeito à experiência portuguesa, um fator a ser considerado em análises sobre o Brasil são os padrões de urbanização e do turismo, que evidenciam a concentração de cidades turísticas no litoral, este que se estende por cerca de 7637 km e que, como acontece em Portugal, se centra em atividades de veraneio. Diante das especificidades de cada local, faz-se necessário explorar recortes de metrópoles, cidades litorâneas, ilhas, dentre outros, de modo a compreender espacialmente o fenômeno e também seus impactos (positivos ou negativos) nas comunidades locais, uma vez que, como explicado no contexto português, o aluguel temporário não é um fenômeno novo, mas um fenômeno histórico que passa por transformações através do processo de digitalização da economia no século XXI.

Especificamente sobre as metrópoles, o caso de Portugal nos alerta sobre uma tendência de internacionalização do turismo com estímulo estatal, o que pode ser preocupante no cenário do aluguel temporário no Brasil. É certo que o turismo se apresenta como a base econômica de diversas cidades brasileiras, mas como esta dinâmica se estabelece na atualidade e com a possibilidade de uma participação estrangeira crescente no mercado imobiliário local? Se pensarmos no exemplo da cidade do Rio de Janeiro, que historicamente se posiciona como uma cidade turística global, esta já segue os passos de cidades latino-americanas, como a Cidade do México e Buenos Aires, que têm passado pelo crescimento do nomadismo digital e da participação estrangeira no mercado imobiliário local. As duas cidades estão entre as primeiras a formular regulações de aluguel temporário na América Latina. Cabe destacar que a cidade do Rio de Janeiro desenvolveu um programa de estímulo ao nomadismo digital, o *Rio Digital Nomads*, o que, à semelhança de Portugal, se apresenta como uma abertura à chegada de estrangeiros com alto poder aquisitivo.

Por fim, o exemplo de Portugal também nos faz refletir sobre possíveis padrões do aluguel temporário diante da configuração habitacional brasileira, esta que é distinta da realidade portuguesa, bem como sobre os desdobramentos de programas voltados para a reabilitação urbana e do patrimônio cultural. Como demonstram os estudos existentes sobre o tema, a relação entre esses diferentes fatores é complexa, mas olhar para a experiência de outros países coloca em evidência erros, acertos e alternativas para compreender esse fenômeno a partir da realidade brasileira. As experiências internacionais demonstram a necessidade de se atentar a tendências gerais do aluguel temporário, como a concentração de anúncios em áreas históricas e turísticas, processos de gentrificação e remoções, dentre outros, mas ao mesmo tempo ressaltam também a necessidade de entender o fenômeno em nível local.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo apresentar perspectivas para o debate sobre o fenômeno do aluguel temporário nas cidades brasileiras, considerando a experiência de Portugal. Esta análise demonstra como o aluguel temporário atualmente se mostra como um fenômeno global e um problema urbano, ao mesmo tempo em que deve ser considerado como reflexo de um processo histórico, que varia de um lugar para outro. O caso de Lisboa ilustra como o aluguel temporário se espacializa no contexto português, de modo aliado com a formulação de políticas públicas de desenvolvimento do turismo e de atração do capital estrangeiro. Os arranjos de diferentes plataformas observados em Portugal também evidenciam como esse fenômeno deve ser cada vez mais analisado para além das atividades do Airbnb. Por fim, as perspectivas trazidas para o debate brasileiro também alertam para tendências observadas internacionalmente e praticadas em nível nacional, como o estímulo ao nomadismo digital, que devem ser acompanhadas mais de perto, assim como a necessidade de se considerar o Brasil segundo sua diversidade urbana e sua inserção na economia global.

REFERÊNCIAS

- AMORE, A.; DE BERNARDI, C.; ARVANITIS, P. The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. **Current Issues in Tourism**. [S. l.]: Routledge, 2022.
- ANTUNES, G.; FERREIRA, J. Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and Lisbon. **Tourism and hospitality management**, v. 27, n. 3, p. 581–603, 2021.
- ARDURA URQUIAGA, A.; LORENTE RIVEROLA, I.; MOHINO SANZ, I.; RUIZ SANCHEZ, J. “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. **Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles**, n. 83, 12 dez. 2019.
- BRAGA-DE-SOUZA, R.; VIANA LEONELLI, G.-C. ¿Nueva disputa o vieja convivencia? Airbnb y el mercado de viviendas de alquiler en pequeñas ciudades turísticas brasileñas. **EURE**, v. 50, n. 150, 2024.
- COCOLA-GANT, A.; GAGO, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 53, n. 7, p. 1671–1688, out. 2021.
- CRUVINEL, A. C. F.; MENDONÇA, P. H. R. Cartografias do aluguel temporário: o Airbnb em São Paulo e Rio de Janeiro. **Anais do evento Seminário Internacional Políticas Habitacionais de Aluguel Social**. São Paulo: FAUUSP, 2024.
- ESTEVEENS, A.; COCOLA-GANT, A.; LÓPEZ-GAY, A.; PAVEL, F. The role of the state in the touristification of Lisbon. **Cities**, v. 137, p. 104275, jun. 2023.

FERRERI, M.; SANYAL, R. Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. **Urban Studies**, v. 55, n. 15, p. 3353–3368, nov. 2018.

FRANCO, S. F.; SANTOS, C. D. The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. **Regional Science and Urban Economics**, v. 88, p. 103667, maio 2021.

GOLDEN VISA PORTUGAL – PORTUGUESE RESIDENCE FOR INVESTORS. [s. d.]. Disponível em: <https://www.goldenvisaportugal.pt/pt/>. Acesso em: 1 jun. 2024.

GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). **Tourism Geographies**, v. 22, n. 1, p. 171–191, 1 jan. 2020.

GURRAN, N.; PHIBBS, P. When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? **Journal of the American Planning Association**, v. 83, n. 1, p. 80–92, 2 jan. 2017.

HÜBSCHER, M.; SCHULZE, J.; ZUR LAGE, F.; RINGEL, J. The impact of Airbnb on a non-touristic city. A Case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain). **Erdkunde**, v. 74, n. 3, p. 191–204, 30 set. 2020.

IRS REGIME FISCAL PARA O RESIDENTE NÃO HABITUAL. Portal das Comunidades Portuguesas. 2016. Disponível em: https://portaldascomunidades.mne.gov.pt/images/GADG/IRS_Regime_Fiscal_Residente_Não_Habitual.pdf. Acesso em: 1 jun. 2024.

JOVER, J.; COCOLA-GANT, A. The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. **Antipode**, v. 55, n. 1, p. 134–155, jan. 2023.

LEE, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. **Harvard Law & Policy Review**. v.10, p. 229–253, 2016.

LERENA RONGVAUX, N. Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en Ciudad de Buenos Aires. **Geograficando**, v. 18, n. 2, p. e115, 1 nov. 2022.

LESTEGÁS, I.; SEIXAS, J.; LOIS-GONZÁLEZ, R.-C. Commodifying Lisbon: A study on the spatial concentration of short-term rentals. **Social Sciences**, [S. l.], v. 8, n. 33, 2019.

LÓPEZ-GAY, A.; MADRIGAL-MONTES DE OCA, Á.; SALES-FAVÀ, J.; PINTO DA CUNHA, J. M. Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. **Revista Latinoamericana de Población**, v. 13, n. 25, p. 5–35, 31 out. 2019.

NAVARRETE ESCOBEDO, D. Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. **Urban Studies**, v. 57, n. 15, p. 3151–3168, nov. 2020.

QUASE 400 MIL BRASILEIROS RESIDEM LEGALMENTE EM PORTUGAL. **Expresso**. Lisboa, 20 set. 2023. Disponível em: <https://expresso.pt/sociedade/migracoes/2023-09-20-Quase-400-mil-brasileiros-residem-legalmente-em-Portugal-d54a33c7>. Acesso em: 1 jun. 2024.

SCHÄFER, P.; BRAUN, N. Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, v. 9, n. 2, p. 287–311, 6 jun. 2016.

SOUZA, R. B. D.; LEONELLI, G. C. V. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, p. e20200400, 2021.

VISSER, G.; ERASMUS, I.; MILLER, M. Airbnb: The Emergence of a New Accommodation Type in Cape Town, South Africa. **Tourism Review International**, v. 21, n. 2, p. 151–168, 18 jul. 2017.