

# AIRBNB VERSUS ALUGUÉIS CONVENCIONAIS EM FLORIANÓPOLIS

Ícaro Estácio Rossatto de Menezes<sup>1</sup>

Pedro José Raymundo<sup>2</sup>

**Resumo:** A expansão do Airbnb, enquanto plataforma de locação de curta duração, tem influenciado de forma significativa os mercados imobiliários. O objetivo deste estudo é comparar os resultados financeiros dos aluguéis convencionais com os do Airbnb, a fim de analisar a performance da plataforma em Florianópolis/SC. A pesquisa se justifica pelo interesse do tema para os proprietários de imóveis, a rede hoteleira e o mercado imobiliário. Metodologicamente, caracteriza-se como pesquisa aplicada que articula uma revisão bibliográfica de estudos nacionais e internacionais sobre o tema e uma análise de dados secundários referentes à atuação do Airbnb na cidade. Os resultados apontam vantagem de rentabilidade de 57% para a locação via plataforma, em relação ao aluguel convencional, evidenciando o caráter lucrativo do modelo de curta duração. A disparidade financeira observada pode ser um dos fatores que explicam a dinâmica de expansão do Airbnb. Esse crescimento, por sua vez, gera preocupações relacionadas às distorções no mercado imobiliário e à necessidade de novas regulações que promovam o equilíbrio entre turismo e moradia.

**Palavras-chave:** Airbnb; locações temporárias; mercado imobiliário em Florianópolis.

**Abstract:** The expansion of Airbnb as a short-term rental platform has significantly influenced real estate markets. The objective of this study is to compare the financial results of conventional rentals with those of Airbnb in order to analyze the platform's growth in Florianópolis. The research is justified by the relevance of the topic to property owners, the hotel industry, and the real estate market. Methodologically, it is characterized as applied research that combines a bibliographic review of national and international studies on the subject with an analysis of secondary data regarding Airbnb's operations in the city. The results indicate a 57% profitability advantage for rentals through the platform compared to conventional leasing, highlighting the lucrative nature of the short-term rental model. This financial disparity may be one of the factors explaining Airbnb's expansion dynamics. Such growth, in turn, raises concerns related to distortions in the housing market and the need for new regulations that promote a balance between tourism and housing.

**Keywords:** Airbnb; short-term rentals; real estate market in Florianópolis.

## 1 INTRODUÇÃO

O crescimento das plataformas digitais vinculadas à chamada economia colaborativa tem provocado mudanças em diversos setores, sobretudo nos mercados de turismo e habitação. Entre

---

<sup>1</sup> Discente do Curso Superior de Tecnologia em Hotelaria do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC), Câmpus Florianópolis-Continente. Email: icarorossatto@gmail.com.

<sup>2</sup> Professor do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC) Câmpus Florianópolis-Continente. Email: pedro.raymundo@ifsc.edu.br.

elas, o Airbnb destaca-se como uma das mais significativas, apresentando rápida expansão global desde sua criação em 2008 e consolidando-se como um dos maiores provedores de acomodações de curta duração no mundo (ADAMIAK, 2022). Sua proposta inicial de compartilhar espaços ociosos se transformou em um modelo de negócios de grande escala, no qual tanto anfitriões ocasionais quanto operadores profissionais passaram a atuar de forma intensa.

A literatura internacional tem evidenciado que a difusão do Airbnb não se limita a oferecer alternativas ao setor hoteleiro, mas também impacta diretamente os mercados imobiliários urbanos. Pesquisas realizadas em diferentes contextos apontam efeitos como a elevação dos preços de imóveis e aluguéis, a redução da oferta de moradias permanentes e, conseqüentemente, a gentrificação de áreas centrais (Ioannides et al., 2019; Jiménez et al., 2022).

Por outro lado, no Brasil, a produção científica sobre o tema é incipiente. Apesar do crescimento acelerado da plataforma em cidades com forte vocação turística, são poucos os estudos que analisam empiricamente seus efeitos sobre o mercado imobiliário e a configuração urbana. Autores como Payão e Vita (2018) chamam a atenção para os desafios regulatórios que emergem da atuação do Airbnb no país, destacando inseguranças jurídicas e lacunas legislativas na tributação, no ordenamento urbano e na proteção do direito à moradia.

Desta forma, Florianópolis/SC constitui um cenário relevante como objeto de estudo. A cidade é reconhecida nacional e internacionalmente como destino turístico, com uma economia fortemente dependente do setor e marcada por intensa valorização imobiliária, como demonstrado pelos dados do Índice FipeZAP (2025). Em suma, observou-se um aumento no número de imóveis cadastrados no Airbnb, mesmo diante das oscilações do período pandêmico. O crescimento levanta questionamentos sobre a pressão da plataforma na oferta de habitações permanentes, no encarecimento dos aluguéis e na expansão do *tourism bubble* para além das áreas tradicionalmente vocacionadas ao turismo.

Diante desse contexto, a presente pesquisa busca responder à seguinte questão norteadora: em termos financeiros o aluguel de curta temporada pelo Airbnb é vantajoso em relação ao aluguel convencional? Dessa forma, o objetivo deste estudo é comparar os resultados financeiros dos alugueis convencionais com os do Airbnb, a fim de analisar a performance dessa plataforma em Florianópolis.

Para tanto, o estudo combina revisão bibliográfica de pesquisas nacionais e internacionais sobre os efeitos do Airbnb com a análise de dados secundários referentes à presença da plataforma em Florianópolis. A relevância da investigação está em oferecer subsídios para compreender um

fenômeno global a partir de um caso específico, contribuindo para o debate sobre regulação urbana, direito à moradia e planejamento do turismo. Além disso, pretende-se evidenciar como o Airbnb, ao mesmo tempo em que amplia a oferta turística e gera oportunidades econômicas, pode acentuar desigualdades urbanas quando não há políticas públicas capazes de mediar seus impactos nos aluguéis convencionais.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Economia colaborativa**

Em primeiro plano, é necessário ressaltar que a economia colaborativa possui contornos conceituais amplos e ainda em disputa. Segundo Lobo (2017), ela emerge da convergência entre avanços tecnológicos da web 2.0, práticas de compartilhamento entre pares (*peer-to-peer*) e as condições de crise econômica pós-2008, que estimularam novos modelos de negócios baseados no uso de recursos ociosos. Autores como Botsman e Rogers (2009) destacam o consumo colaborativo como uma “reinvenção” de formas antigas de troca, potencializadas por plataformas digitais. Nesse sentido, posicionaram-se como um exemplo paradigmático, apropriando-se da narrativa da colaboração, ainda que mediada por uma lógica empresarial de intermediação financeira.

Desta forma, fruto das relações de consumo contemporâneas, a economia colaborativa pode ser compreendida como um modelo socioeconômico que se apoia no compartilhamento de recursos, bens e serviços no âmbito digital. Em vez de priorizar a posse individual, o modelo coloca em evidência a ideia de acesso: aquilo que antes precisava ser comprado e acumulado passa a ser utilizado de forma temporária e sob demanda. Assim, um quarto vazio, um carro ocioso ou até mesmo o tempo disponível de um indivíduo podem ser transformados em oportunidades de troca, gerando benefícios tanto para quem oferece quanto para quem consome.

Estudiosos do tema utilizam diferentes expressões para se referir a esse fenômeno, como “consumo colaborativo”, “economia da dádiva” ou “sharing economy”. Apesar da variedade de nomenclaturas, todas apontam para a mesma lógica: conectar pessoas por meio da tecnologia a partir da redistribuição de bens e serviços. Assim, o papel das plataformas digitais é central nesse processo, pois atuam como mediadoras, garantindo segurança nas transações, fornecendo informações sobre reputação dos usuários e viabilizando pagamentos. Casos emblemáticos, como Airbnb e Uber, ilustram como a tecnologia amplia a escala desse modelo, tornando-o acessível a milhões de pessoas no mundo todo.

Outrossim, é inegável a existência de ambivalências presentes no debate sobre a economia

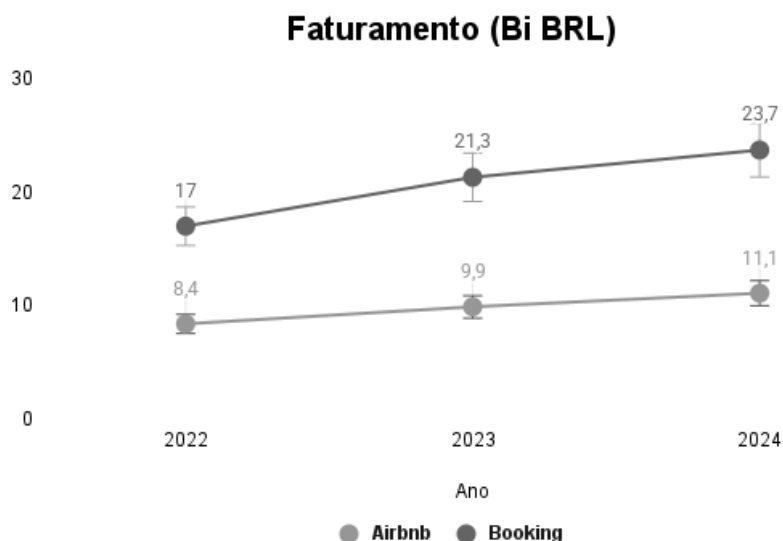
colaborativa. Por outro lado, críticos como Schor (2014) e Slee (2015) apontam que as plataformas que nela se baseiam representam uma nova forma de mercantilização da vida cotidiana, ampliando o alcance do neoliberalismo ao transformar relações de hospitalidade em transações economicamente exploradas. O Airbnb, nesse contexto, exemplifica essa tensão ao promover experiências de fácil acesso à hospedagem e, em paralelo, contribuir para processos de reconfiguração socioespacial das cidades.

## **2.2 Airbnb**

A criação da plataforma de hospedagens, em 2008, insere-se na ascensão da economia colaborativa. Inicialmente concebido como um produto de nicho, o Airbnb rapidamente se consolidou como uma nova possibilidade de hospedagem frente ao que, além de acessível, é alternativa (Dolnicar; Reinhold, 2018). Afinal, como conceitua Garcia (2014, p. 18), trata de “uma estadia diferenciada, onde o visitante tem a oportunidade de integrar-se à rotina de uma casa, em um ambiente familiar, onde o tratamento assemelha-se à acolhida de um parente ou amigo” (GARCIA, 2014, p.18)

Além disso, a plataforma utiliza um modelo de mercado bilateral, beneficiando-se de efeitos de rede que ampliaram sua base de usuários. O aumento no número de anfitriões atrai mais hóspedes, que por sua vez incentivam mais anfitriões a se cadastrarem, criando um ciclo virtuoso de crescimento e fortalecimento da plataforma (Harvard Business School, 2015). Assim, em pouco mais de uma década, o Airbnb superou a capacidade das maiores redes hoteleiras globais, simbolizando uma transformação no mercado de turismo superando 63% a mais de unidades disponíveis para aluguel do que redes de hotéis como Marriott, Hilton e IHG (AirDNA, 2021).

A distinção fundamental entre o Airbnb e sua principal concorrente no setor, a plataforma Booking, reside na natureza da atividade e na legislação brasileira de locação. Enquanto a Booking opera primariamente na modalidade de hospedagem, que pode incluir a prestação de serviços como café da manhã, lavanderia ou atendimento de quarto (Raymundo, 2023, p. 32), o Airbnb se estabeleceu como a maior empresa global de aluguéis de imóveis por temporada, concentrando-se puramente na locação. O Gráfico 1 apresenta o faturamento anual, em bilhões de reais, do Airbnb e Booking entre os anos de 2022 e 2024. Em complemento, a tabela 1 apresenta o faturamento do primeiro e segundo trimestre de 2025, entre janeiro e junho.



**Gráfico 1:** Faturamento anual 2022-2024: Airbnb e Booking

**Fonte:** Elaboração própria com base em dados de br.investing.com (2025).  
Disponível em:

- AIRB34 – *Airbnb Inc.* BDR: <https://br.investing.com/equities/airbnb-drc-income-statement>;
- BKNG34 – *Booking Holdings Inc.* BDR: <https://br.investing.com/equities/booking-holdings-inc>.  
Acesso em: 27 out. 2025.

Mês	Jan. a Mar. (Bi R\$)	Abr. a Jun. (Bi R\$)
Airbnb	2.2	3
Booking	4.7	6.8

**Tabela 1:** Faturamento Trimestral 2025: Airbnb e Booking

**Fonte:** Elaboração própria com base em dados de br.investing.com (2025).  
Disponível em:

- AIRB34 – *Airbnb Inc.* BDR: <https://br.investing.com/equities/airbnb-drc-income-statement>.
- BKNG34 – *Booking Holdings Inc.* BDR:  
<https://br.investing.com/equities/booking-holdings-inc>.  
Acesso em: 27 out. 2025.

A delimitação legal e de modelo de negócio confere ao Airbnb uma vantagem fiscal significativa, que se traduz em um fator explicativo para seu crescimento. A ausência de fornecimento de serviços em sua operação central impede, legalmente, a cobrança do Imposto Sobre Serviços (ISS) pelos municípios (RAYMUNDO, 2023, p. 33). Desse modo, embora a

Booking seja considerada a maior concorrente em plataformas de destinos turísticos, o Airbnb, mesmo sendo uma empresa mais jovem, demonstra um faturamento que caminha em direção ao de sua concorrente (RAYMUNDO, 2023, p. 33) impulsionado, em parte, pelo diferencial que o posiciona em uma zona cinzenta de tratamento fiscal e regulatório.

Não obstante, trata-se de um sistema de reputação digital que visa orientar a experiência na plataforma, conferindo legitimidade a seus usuários e tornando-se uma alternativa viável em relação às formas convencionais de hospedagem. Portanto, já que as transações no contexto de colaboração costumam ocorrer entre pessoas desconhecidas, as avaliações recíprocas entre anfitriões e hóspedes permitem a construção da confiança, ou seja, em que a credibilidade substitui a intermediação institucional (BOTSMAN; ROGERS, 2009). Assim, a reputação digital atua como um capital simbólico que sustenta as interações entre pares e garante a continuidade das trocas (SCHOR, 2014).

No cenário de globalização mundial, o uso contínuo do Airbnb provocou impactos socioeconômicos significativos, permitindo que a plataforma incorporasse perfis distintos de anfitriões, sendo eles “amadores” e “profissionais” (ADAMIAK, 2022). Enquanto os primeiros utilizam a plataforma de modo suplementar, alugando quartos em suas residências ou imóveis sazonais, os segundos operam múltiplas propriedades exclusivamente para locação, muitas vezes configurando-se como empresas de hospedagem não regulamentadas.

O processo de “profissionalização” questiona os próprios fundamentos da economia colaborativa, uma vez que reduz o caráter de compartilhamento de recursos ociosos e reforça dinâmicas de exploração comercial em larga escala (GIL; SEQUERA, 2020). Assim, observa-se transição de uma plataforma originalmente pautada na interação entre pares para um modelo cada vez mais próximo ao mercado formal de hospitalidade, compreendido como a oferta de acolhimento e cuidado ao outro, um dos pilares das relações sociais que estruturam o turismo e a hospedagem (CAMARGO, 2004). Entretanto, quando transposto para o ambiente digital, o mercado da hospitalidade passa a ser mediado por interesses econômicos, convertendo o gesto de receber em um serviço mercantilizado.

De maneira similar a outros países, no Brasil, quando o Airbnb iniciou suas operações em 2012, rapidamente alcançou expressividade, sobretudo em grandes centros turísticos como Rio de Janeiro e São Paulo. Durante os Jogos Olímpicos de 2016, no Rio de Janeiro, atuou como provedor oficial de acomodações alternativas, hospedando milhares de turistas e consolidando-se como ator relevante no turismo urbano.

Dados indicam que em 2024 o Airbnb movimentou R\$ 99,8 bilhões na economia brasileira, gerando 627,6 mil empregos e R\$ 8 bilhões em tributos (Airbnb; FGV, 2025a). Hóspedes visitaram mais de 2.500 cidades brasileiras, abrangendo 45% dos municípios do país (Airbnb, 2025a). No entanto, a expansão também trouxe consigo desafios urbanos, como a concentração de ofertas em áreas centrais, a mencionada profissionalização de anfitriões e a consequente redução da disponibilidade de imóveis residenciais permanentes.

Embora as especificidades de cada região sejam cruciais para compreender a dinâmica da plataforma, uma análise dos estudos de caso (IOANNIDES et al., 2019; ADAMIAK, 2019; JIMÉNEZ et al., 2022) revela pontos em comum que demarcam a atuação do Airbnb em escala global, entre eles: 1) a complexa relação competitiva com o setor hoteleiro; 2) os impactos socioespaciais que contribuem para a gentrificação; 3) o desafio da profissionalização da oferta, que exige novas abordagens regulatórias.

Sendo assim, o desenvolvimento da plataforma tem sido associado a um aumento nos preços de propriedades para aluguel ou venda. Para Ioannides et al. (2019), a pressão sobre os preços é, em parte, impulsionada pela percepção dos proprietários de que o aluguel de curta duração para turistas é financeiramente mais lucrativo do que o aluguel de longo prazo para moradores locais ou estudantes. Como consequência, as cidades enfrentam sérias crises de escassez habitacional, com redução drástica na oferta de moradias permanentes devido ao crescimento das locações de curta duração. Essa dinâmica ocorre porque muitos proprietários retiram suas residências do mercado de longo prazo para locações temporárias mais lucrativas, resultando em aumento nos preços de aluguel e na dificuldade de acesso à moradia para residentes permanentes (ADAMIAK, 2024; HARVARD BUSINESS REVIEW, 2019).

Devido a isso, a literatura tem explorado a relação diretamente proporcional entre a expansão do Airbnb e a gentrificação. Essa, por sua vez, é introduzida enquanto conceito pela socióloga britânica Ruth Glass (1964) que utilizou a expressão para descrever, quando áreas centrais deterioradas de Londres, habitadas por trabalhadores, passaram a ser ocupadas por grupos de maior status socioeconômico (FURTADO, 2011).

Portanto, a plataforma atua como um "instigador" da gentrificação, especialmente em áreas de "neo-boemia" adjacentes a centros turísticos estabelecidos. O conceito de *tourism bubble* (Edensor, 1998; Judd, 2003) é frequentemente utilizado para descrever áreas que se isolam da dinâmica urbana mais ampla e se tornam guetos de visitantes, causando afastamento dos moradores.

Por conseguinte, a “bolha turística” pode ser definida como uma área concentrada dentro de uma cidade que foi reestruturada para atender principalmente aos turistas. Os espaços, muitas vezes, tornam-se enclaves caracterizados por alta densidade de atrações, acomodações e serviços voltados para visitantes, priorizando o consumo e o lazer em detrimento de experiências culturais locais. A sua principal característica é a desconexão com a vida cotidiana dos moradores e com a dinâmica urbana mais ampla, que pode não compartilhar os mesmos benefícios econômicos ou a infraestrutura desenvolvida para o turismo.

Para Ioannides et al. (2019), o Airbnb atua como catalisador para a expansão das bolhas turísticas, sendo observado no bairro de Lombok, em Utrecht. Segundo o autor, a análise da distribuição geográfica das propriedades mostra que, em vez de se espalharem por toda a cidade, as listagens do Airbnb tendem a se agrupar perto do centro urbano e em áreas já em processo de “turistificação”. A concentração de aluguéis de curta duração cria efeito de “derramamento” do turismo a partir de zonas já estabelecidas, ampliando o alcance das bolhas de turismo. A mudança de perfil econômico pode levar ao deslocamento de moradores de longa data e à alteração do caráter comunitário (YRIGOY, 2019; SCHILD, 2021).

A transformação de unidades habitacionais para moradia permanente em acomodações para turismo de curta duração tem consequências diretas na vida cotidiana dos residentes. Como aponta a pesquisa de Jiménez, Ortuño e Pérez-Rodríguez (2022), uma das externalidades negativas observadas é a “deterioração da qualidade de vida e dos níveis de convivência da população local”.

Na sequência, a relação entre o Airbnb e o setor hoteleiro é marcada por tensão competitiva que varia de acordo com o segmento de mercado. Em um estudo sobre os mercados turísticos espanhóis, Jiménez, Ortuño e Pérez-Rodríguez (2022) demonstram que a plataforma atua como substituto direto para hotéis de baixo padrão (1 a 3 estrelas), que enfrentam pressão competitiva significativa e são forçados a ajustar suas estratégias de preço.

Em contraste, hotéis de alto padrão (4 a 5 estrelas) parecem ser menos afetados, beneficiando-se indiretamente do aumento geral do fluxo turístico impulsionado pela plataforma, enquanto mantêm diferenciais de luxo e serviços. Portanto, a dualidade competitiva sugere que a plataforma não apenas disputa diretamente o mercado de hospedagem, mas também o segmento, forçando cada ator a reavaliar sua posição e a buscar nichos específicos.

Por fim, a trajetória do Airbnb é marcada por profissionalização crescente de sua oferta, um

ponto que diferencia a plataforma do modelo original de economia colaborativa. O estudo de Czesław Adamiak (2022) sobre a oferta de acomodações do Airbnb em 167 países evidencia a forte presença da plataforma em regiões como a América, a Oceania e o sul da Europa, em que a operação de múltiplos imóveis por anfitriões profissionais tem se tornado uma norma. Por conseguinte, a dinâmica impulsiona nova vertente de negócios, na qual empresas especializadas gerenciam portfólios de propriedades exclusivamente para aluguel de curta duração, distanciando a plataforma de sua proposta inicial de "aluguel de quarto vago" para um modelo de "hotéis fantasmas" (ADAMIAK, 2022, p. 3133).

Conforme discutido por Payão e Vita (2018), a profissionalização tem gerado insegurança jurídica e desafios regulatórios complexos, que envolvem desde o direito concorrencial e tributário até o urbanístico e imobiliário. Nesse contexto, coloca-se a questão: quais são os principais desafios regulatórios para cidades cuja economia depende fortemente do turismo e que, por isso, têm no Airbnb e em plataformas semelhantes um elemento central de sua dinâmica urbana?

### **2.3 Regulação de locações temporárias**

O mercado imobiliário de Florianópolis, impulsionado tanto pela atratividade turística da cidade quanto pelo intenso processo migratório, pode apresentar indícios de um estado especulativo. Para Paulo (2008), a principal evidência desse cenário é a disparidade entre os preços de venda dos imóveis e os rendimentos proporcionados pelos aluguéis de longo prazo. A sua análise comparativa revela que o retorno obtido a partir das locações tradicionais é inferior ao custo de oportunidade oferecido por outros ativos financeiros, como a taxa Selic e a Poupança.

Assim, a lacuna entre preço e rendimento cria um ambiente propício para a disseminação de modelos de negócio baseados em locações de curta duração. Embora a valorização do imóvel seja uma das formas mais incertas de retorno, ela adquire relevância ao compensar a baixa rentabilidade dos aluguéis convencionais. Nesse contexto, plataformas digitais de locação temporária, como o Airbnb, se beneficiam diretamente: a promessa de aluguéis mais elevados em períodos curtos justifica, ainda que de forma questionável, a manutenção de preços de mercado inflados. Por outro lado, o aluguel de longo prazo, com reajustes anuais e limitados, não acompanha a velocidade da valorização imobiliária (PAULO, 2008). Isso pode levar os proprietários a buscar no turismo uma forma de maximizar o retorno de seus investimentos, ainda que traga riscos de supervalorização e de eventuais quedas abruptas de preço.

A rápida expansão de plataformas como o Airbnb no Brasil, contudo, expôs insegurança

jurídica. Como destacam Payão e Vita (2018), o cerne do problema reside no fato de que o serviço prestado pela plataforma não se enquadra facilmente nos moldes regulatórios existentes. Um dos pontos centrais desse debate é a questão concorrencial, uma vez que o setor hoteleiro tradicional argumenta enfrentar concorrência desleal. Hotéis e pousadas precisam cumprir rigorosos requisitos legais com normatizações do Ministério do Turismo e pagamento de tributos específicos (PAYÃO; VITA; 2018). Já os anfitriões do Airbnb, sem o mesmo nível de exigência normativa, competem em condições mais vantajosas.

No contexto brasileiro, a ausência de regulação específica gera incertezas também no campo tributário. Atualmente, apenas a tributação do Imposto de Renda (IRPF) sobre os rendimentos dos anfitriões é pacífica (Payão; Vita, 2018, p. 223). Persistem, no entanto, impasses em torno da cobrança de impostos sobre o consumo, especialmente o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), de competência municipal (Payão; Vita, 2018, p. 223). A dificuldade em definir a natureza do serviço prestado pelo Airbnb, seja turístico, de locação, de hospedagem ou de intermediação, impede a determinação clara do regime tributário aplicável. Para os municípios, a indefinição resulta em perda de arrecadação, o que compromete o financiamento da infraestrutura urbana já pressionada pelo aumento do fluxo turístico.

Segundo o Índice FipeZap+ (2025), na cidade de Florianópolis, o preço do aluguel aumentou 60% em três anos, estando acima da média nacional e representando o quinto aluguel mais valorizado do país, com média de R\$ 59,08 por metro quadrado. O cenário evidencia a pressão sobre o acesso à moradia, o que reforça a necessidade de regulação diante do impacto de plataformas como o Airbnb em cidades de valorização imobiliária acelerada.

Como observado até agora, inicialmente apresentada como parte da chamada Economia Colaborativa, a plataforma de locação temporária evoluiu para um modelo de profissionalização da oferta, no qual anfitriões operam múltiplos imóveis, convertendo unidades residenciais em ativos turísticos. Assim, retiram-se imóveis do mercado de moradia permanente, pressionando ainda mais a oferta habitacional e agravando a crise de acesso à habitação, entendida não apenas como abrigo físico, mas como um direito social fundamental que garante condições de vida digna e pertencimento urbano (ROLNIK, 2015; BRASIL, 1988).

O caso espanhol explorado por Jiménez, Ortuño e Pérez-Rodríguez (2021) oferece referência relevante. Em cidades como Madrid e Barcelona, houve correlação positiva entre o aumento das propriedades listadas no Airbnb e o crescimento do turismo local. Contudo, o avanço não ocorreu sem custos sociais: os preços da habitação subiram significativamente, a convivência

comunitária foi prejudicada e a gentrificação se intensificou.

A pressão social resultante obrigou as autoridades a implementar regulações rígidas, que buscaram equilibrar os benefícios econômicos da plataforma com a proteção ao estoque habitacional e ao direito à moradia, concebida como política pública essencial à equidade urbana (ROLNIK, 2015). A experiência espanhola demonstra que o Airbnb pode ser, simultaneamente, motor de crescimento turístico, exigindo limites de atuação do Estado, entendido como o exercício de sua função de ordenamento territorial para assegurar o uso social do solo urbano (VILLAÇA, 2012). Para Florianópolis, exemplos internacionais atuam como alerta. A inércia regulatória tende a acentuar os efeitos negativos já observados em outros países, levando a transformações urbanas e, eventualmente, a medidas emergenciais para conter danos socioeconômicos.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Este estudo caracteriza-se como pesquisa aplicada, uma vez que busca analisar um problema concreto relacionado à diferença de rentabilidade entre a locação tradicional e a locação de curta duração via Airbnb no contexto imobiliário de Florianópolis, oferecendo subsídios para compreender seus impactos socioeconômicos e regulatórios.

Quanto à abordagem, optou-se pelo método quali-quantitativo, articulando revisão bibliográfica com análise numérica de dados secundários. No que se refere aos objetivos, trata-se de uma pesquisa descritiva e explicativa, pois descreve o funcionamento das modalidades de locação e explica sua influência sobre o mercado habitacional. Em relação aos procedimentos técnicos, optou-se por um estudo de caso comparativo, fundamentado na análise de dois imóveis com características semelhantes na região central de Florianópolis. Desta forma, a pesquisa foi estruturada em três etapas sequenciais.

Na primeira etapa, foi definido o recorte do estudo: realizou-se revisão bibliográfica sobre os temas da economia colaborativa, os impactos do Airbnb em mercados urbanos e os desafios regulatórios. Para o estudo de caso, o recorte foi a análise comparativa de dois imóveis com perfis semelhantes na região central de Florianópolis, um anunciado para locação tradicional em uma imobiliária (Ibagy) e outro para locação de curta duração na plataforma Airbnb. A coleta dos dados ocorreu em outubro de 2025.

Na segunda etapa, foram elaborados os instrumentos para a geração de dados: por se tratar de análise de dados secundários, não foi necessária a criação de instrumentos de coleta primária. A geração de dados consistiu na coleta sistemática de informações públicas disponíveis online:

- Para o aluguel tradicional: foram extraídos o valor do aluguel bruto e a taxa de administração padrão do mercado (10%)<sup>3</sup> a partir de um anúncio real na plataforma da imobiliária Ibagy<sup>4</sup>.
- Para o aluguel de curta duração: foram coletados o valor da diária de um anúncio na plataforma Airbnb<sup>5</sup> e a taxa de serviço do anfitrião (3%)<sup>6</sup>. A taxa de ocupação mensal (65%)<sup>7</sup> para a localidade foi obtida através da plataforma de análise de dados AirDNA.

Na terceira etapa, a partir da análise dos dados dentro do recorte proposto para a pesquisa, procedeu-se ao tratamento e à comparação dos dados. Foi calculada a receita líquida mensal estimada para ambas as modalidades, aplicando-se as respectivas taxas e a estimativa de ocupação. Os resultados foram, então, organizados em uma tabela comparativa para evidenciar a disparidade de rentabilidade e propiciar discussões em relação aos argumentos da literatura sobre a pressão que o Airbnb exerce no mercado imobiliário.

A presente pesquisa articula duas frentes principais: (1) revisão bibliográfica sobre os impactos de plataformas digitais no mercado imobiliário e (2) análise de dados secundários focada no contexto de Florianópolis.

Para operacionalizar a análise de dados e ilustrar empiricamente os efeitos financeiros que incentivam a expansão do Airbnb, optou-se por um estudo de caso comparativo. O estudo analisa a rentabilidade de um mesmo imóvel sob duas modalidades de gestão: o aluguel tradicional (via imobiliária) e o aluguel de curta duração (via Airbnb).

---

<sup>3</sup>**SILVEIRA IMÓVEIS.**

Quanto a imobiliária cobra para alugar um imóvel?

Disponível em: <https://silveiraimoveis.com/quanto-a-imobiliaria-cobra-para-alugar-um-imovel/>.

Acesso em: 27 out. 2025.

<sup>4</sup>**IBAGY IMÓVEIS.**

Kitnet/Loft/Studio 1 Quarto Centro 61m<sup>2</sup> JARDIM MILANO.

Disponível em:

[https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet\\_loft\\_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/](https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet_loft_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/).

Acesso em: 27 out. 2025.

<sup>5</sup>**AIRBNB.**

Quarto em apart-hotel em Florianópolis, Brasil.

Disponível em: <https://www.airbnb.com/l/2P0pl02z>.

<sup>6</sup>**AIRBNB.**

Quanto o Airbnb cobra dos anfitriões?

Disponível em:

<https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/how-much-does-airbnb-charge-hosts-288>.

Acesso em: 27 out. 2025.

<sup>7</sup>**AIRDNA.**

[Dados de ocupação – Florianópolis e submercados].

Disponível em:

<https://app.airdna.co/data/br/55089/top-submarkets?lat=-27.61325&lng=-48.485798&zoom=10.03>.

Acesso em: 27 out. 2025.

## 4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### 4.1 Análise detalhada dos dados

O objetivo desta análise consiste em mensurar empiricamente a disparidade de rentabilidade potencial para um proprietário de imóvel no centro de Florianópolis, comparando a gestão de locação tradicional, contratos com aluguéis mensais com a gestão de locação de curta duração, via plataforma Airbnb.

Em primeiro plano, a análise partiu de um imóvel (Kitnet/Loft/Studio de 1 quarto no Centro) com aluguel bruto estipulado em R\$ 5.900,00, conforme dados da Imobiliária Ibagy (2025) apresentados no **Apêndice A**. Sobre este valor, incide a taxa de administração padrão do mercado, fixada em 10%. Aplicando os valores: Aluguel líquido =  $5.900 - (5.900 \times 0,10)$ . Assim, resulta-se em uma receita líquida mensal de R\$ 5.310,00.

A principal característica deste modelo é a sua previsibilidade; a taxa de ocupação é de 100% durante a vigência do contrato, oferecendo ao proprietário estabilidade e baixa necessidade de gestão.

Já na modalidade Airbnb, a análise é mais complexa, pois se baseia em uma receita variável. O imóvel de referência possui uma diária de R\$ 469,67, conforme dados do Airbnb (2025) apresentados no **Apêndice B**. Para converter o valor em uma estimativa mensal, aplicou-se a taxa de ocupação. Utilizando dados da plataforma AirDNA, que indicam uma ocupação média anual de 65% para a região, a Receita Bruta Mensal foi calculada da seguinte forma:  $R\$ 469,67 \times 30 \text{ dias} \times 0,65 = R\$ 9.158,56$ .

Sobre a receita bruta, incide a taxa de serviço do anfitrião cobrada pelo Airbnb de 3%. O desconto é, portanto:  $R\$ 9.158,56 \times 0,03 = R\$ 274,76$ . Por fim, resulta em uma receita líquida mensal estimada de R\$ 8.883,80.

Os resultados centrais desta análise estão consolidados na Tabela 2.

<b>Análise</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Airbnb</b>
<b>Receita Bruta Mensal</b>	R\$ 5.900,00	R\$ 9.158,56
<b>Descontos (Taxas)</b>	R\$ 590,00	R\$ 274,76
<b>Receita Líquida Mensal</b>	R\$ 5.310,00	R\$ 8.883,80

**Tabela 2:** Comparação dos dois tipos de gestão.

**Fonte:** Elaborado pelo autor com base nos dados de Ibagy, Airbnb e AirDNA (2025).

#### 4.2 Discussão: A vantagem financeira e seus efeitos

A comparação dos resultados finais revela o ponto central: a modalidade Airbnb apresenta uma receita líquida mensal estimada 57,0% superior à da locação tradicional. A Tabela 3 demonstra que em termos absolutos, para o caso estudado, o modelo representa ganho adicional de R\$3.573,80 para o proprietário.

<b>Tipo de Gestão</b>	<b>Receita Líquida (mês)</b>	<b>Diferença</b>
<b>Imobiliária (Ibagy)</b>	R\$ 5.310,00	–
<b>Airbnb</b>	R\$ 8.883,80	R\$ 3.573,80 (57,00%)

**Tabela 3:** Receita líquida mensal estimada por tipo de locação.

**Fonte:** Elaborado pelo autor com base nos dados de Ibagy, Airbnb e AirDNA (2025).

A disparidade de 57% não é apenas um dado financeiro, trata-se do principal vetor de transformação do mercado imobiliário discutido. O resultado valida empiricamente a hipótese levantada na revisão teórica por Ioannides et al. (2019) e Paulo (2008), de que a percepção dos proprietários de que o aluguel de curta duração é financeiramente mais lucrativo é o motor que impulsiona a migração de imóveis do mercado convencional para o de temporada.

O incentivo econômico explica diretamente a profissionalização da plataforma (IOANNIDES et al., 2019). O ganho potencial de mais de R\$ 3.000,00 mensais justifica o aumento de trabalho exigido pelo Airbnb (gestão de reservas, limpeza, comunicação, check-in/check-out) e estimula a transição de um modelo de economia colaborativa para um de exploração comercial em larga escala.

Conforme apontado por Paulo (2008), o mercado de Florianópolis já apresentava indícios de um estado especulativo, em que a rentabilidade dos aluguéis convencionais era baixa. O presente estudo quantifica essa lacuna. A vantagem de 57% do Airbnb atua como uma força de pressão que pode:

- a) Ocasionar a retirada de imóveis do mercado de moradia permanente, pois os proprietários buscam maximizar o retorno de seus ativos;

- b) Contribuir para a escassez habitacional, o que se reflete em dados macro, como o aumento de 60% no preço dos aluguéis em Florianópolis nos últimos três anos;
- c) Reforçar os desafios regulatórios, uma vez que essa vantagem financeira é amplificada pela ausência de tributação específica, como o ISS.

Portanto, também é fundamental ponderar que a vantagem do Airbnb é uma estimativa. Ela depende intrinsecamente da manutenção da taxa de ocupação (65%), que flutua com a sazonalidade e a concorrência. Em contrapartida, o aluguel tradicional, embora menos rentável, oferece maior previsibilidade e menos gestão.

Contudo, a simples possibilidade de um retorno 57% superior é um incentivo econômico que pode justificar a expansão da plataforma e fundamentar os impactos socioespaciais (como a gentrificação e a formação de "bolhas turísticas") que podem impactar o planejamento urbano de Florianópolis.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A pesquisa buscou responder à seguinte questão norteadora: em termos financeiros o aluguel de curta temporada pelo Airbnb é vantajoso em relação ao aluguel convencional? Para isso foram estruturados dois eixos principais: uma revisão bibliográfica sobre os impactos socioeconômicos e regulatórios da plataforma em escala global e nacional; e uma análise empírica baseada em dados secundários, aplicada ao contexto de Florianópolis. A abordagem resultou em uma pesquisa aplicada, quali-quantitativa, de caráter descritivo e explicativo, desenvolvida por meio de um estudo de caso comparativo da rentabilidade entre a locação tradicional e a locação por curta duração. Esse delineamento permitiu evidenciar, de maneira concreta, os efeitos do Airbnb sobre as dinâmicas de oferta e demanda do mercado imobiliário.

Assim, a análise empírica revelou um dado central para a compreensão do fenômeno: a disparidade de rentabilidade potencial entre as modalidades de locação. Os cálculos demonstraram que a gestão do imóvel via Airbnb pode gerar uma receita líquida mensal cerca de 57% superior à da locação tradicional, o que, a partir do objeto de análise, trataria de um ganho adicional superior a R\$ 3.573,80 mensais. O número, mais do que um simples dado, representa transformação urbana, o principal incentivo econômico para a migração de imóveis do mercado residencial permanente para o de temporada.

Por conseguinte, o resultado de análise valida empiricamente as hipóteses levantadas pela literatura internacional. Conforme discutido por Ioannides et al. (2019), a percepção dos

proprietários de que o aluguel de curta duração é financeiramente mais vantajoso atua como motor da rápida expansão da plataforma e da conseqüente reconfiguração da oferta habitacional. No caso de Florianópolis, o fenômeno encontra um cenário propício, afinal, de acordo com Paulo (2008), o mercado imobiliário local já apresentava indícios de especulação, com baixa rentabilidade dos aluguéis de longo prazo. O Airbnb, ao inserir-se nesse contexto, não apenas o aproveita, mas o intensifica ao converter imóveis residenciais em ativos turísticos de alta lucratividade.

Em síntese, o processo de profissionalização da plataforma evidencia como o ganho econômico potencial justifica o aumento do trabalho de gestão exigido pelo Airbnb e estimula a transição de um modelo originalmente pautado na economia colaborativa, centrado no compartilhamento de espaços ociosos, para um modelo comercial em larga escala, conduzido por anfitriões que operam múltiplas propriedades. A transformação esvazia o caráter colaborativo e aproxima a plataforma de um formato empresarial de hospedagem, configurando o fenômeno dos chamados “hotéis fantasmas” (ADAMIAK, 2022).

Não obstante, a vantagem financeira do Airbnb é ampliada pela insegurança jurídica que marca sua operação no Brasil. Como destacam Payão e Vita (2018), a plataforma atua em uma “zona cinzenta” regulatória, posicionando-se entre a locação tradicional e a hospedagem comercial, sem se enquadrar plenamente em nenhuma delas. Portanto, a ambiguidade cria concorrência com o setor hoteleiro - que deve cumprir rigorosos requisitos legais e tributários - e impede os municípios de exercerem plenamente sua competência fiscal, especialmente no que diz respeito à cobrança do Imposto Sobre Serviços (ISS). A ausência de normas claras não apenas compromete a arrecadação municipal, mas também torna a atividade de curta duração uma potencial concorrente de aluguéis de longo prazo, acentuando o desequilíbrio entre os modelos de locação.

Desta forma, a expansão do Airbnb evidencia seus efeitos sobre o mercado imobiliário de Florianópolis ao criar um incentivo econômico que estimula a conversão de unidades residenciais em ativos turísticos. As conseqüências socioespaciais desse movimento, já observadas em estudos internacionais, começam a se manifestar na cidade como a contribuição direta para a escassez habitacional, refletida em dados como o aumento de 60% no preço médio dos aluguéis. Isso, por sua vez, corrobora para um cenário de forte impulso à gentrificação e à expansão das chamadas “bolhas turísticas”, à medida que o aumento da rentabilidade do Airbnb atrai novos investimentos e desloca populações residentes de áreas centrais.

Cabe ressaltar, contudo, que este estudo apresenta limitações. A dependência de dados secundários, como as taxas de ocupação fornecidas pela plataforma AirDNA, e o recorte restrito a

um único imóvel limitam a generalização dos resultados. Ainda assim, as evidências apresentadas são suficientes para soar um alerta sobre os riscos da ausência de regulação. A inércia legislativa tende a acentuar as tensões urbanas e a ampliar o distanciamento entre o mercado imobiliário e as necessidades de moradia da população residente.

Assim, a regulação da locação temporária deve ser compreendida não como restrição ao mercado, mas como um instrumento essencial de política urbana. É fundamental que Florianópolis, e cidades com perfil semelhante, encontrem um equilíbrio entre o incentivo à inovação e ao turismo, a garantia de arrecadação municipal e a preservação do direito à moradia.

Por fim, recomenda-se que pesquisas futuras ampliem o escopo empírico e incorporem análises geoespaciais que permitam identificar os bairros mais afetados pela expansão do Airbnb, bem como avaliar seus impactos sobre a dinâmica de longo prazo do mercado de habitação. Tais investigações podem contribuir para o desenvolvimento de modelos regulatórios mais precisos e adaptados à realidade urbana brasileira, capazes de conciliar o potencial inovador das plataformas digitais com a sustentabilidade das cidades e a justiça social.

## REFERÊNCIAS

- ADAMIAK, C. *Current state and development of AIRBNB accommodation offer in 167 countries. Current Issues in Tourism*, p. 3131-3149, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>. Acesso em: 20 set. 2025.
- ADAMIAK, Czesław. Airbnb and urban population change: an empirical analysis of Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, [S. l.], 2024. DOI: 10.1080/17535069.2023.2286521. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2023.2286521>. Acesso em: 3 dez. 2025.
- AIRBNB; FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. Atividade do Airbnb movimentada quase R\$ 100 bilhões na economia brasileira em 2024. São Paulo: Airbnb Brasil, 2025. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/atividade-do-airbnb-movimentada-quase-r-100-bilhoes-na-economia-brasil-eira-em-um-ano-aponta-estudo-da-fgv>. Acesso em: 4 nov. 2025.
- AIRBNB. Distribuição do turismo: em 2024, hóspedes no Airbnb viajaram para mais de 2.500 cidades brasileiras. São Paulo: Airbnb Brasil, 2025. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/distribuicao-do-turismo-em-2024-hospedes-no-airbnb-viajaram-para-mais-de-2-500-cidades-brasileiras>. Acesso em: 4 nov. 2025.
- AIRBNB. *Quanto o Airbnb cobra dos anfitriões?* Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/resources/hosting-homes/a/how-much-does-airbnb-charge-hosts-288>. Acesso em: 27 out. 2025.
- AIRBNB. *Quarto em apart-hotel em Florianópolis, Brasil.* Disponível em: <https://www.airbnb.com/l/2P0pl02z>. Acesso em: 27 out. 2025.
- AIRDNA. *Dados de ocupação – Florianópolis e submercados.* Disponível em: <https://app.airdna.co/data/br/55089/top-submarkets?lat=-27.61325&lng=-48.485798&zoom=10.03>. Acesso em: 27 out. 2025.
- BOTSMAN, R.; ROGERS, R. *O que é meu é seu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo*. Trad. Rodrigo Sardenberg. Porto Alegre: Bookman, 2009.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. (art. 6º - direito à moradia).
- DOLNICAR, S.; REINHOLD, S. The evolution of Airbnb's competitive landscape. In: DOLNICAR, S. (Ed.). *Peer-to-peer accommodation networks*. Cham: Palgrave Macmillan, 2018. p. 37-66. Disponível em: <https://uq.pressbooks.pub/airbnb-978-1-74272-321-1/chapter/the-evolution-of-airbnbs-competitive-landscape/>. Acesso em: 27 out. 2025.
- FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE). *Índice FipeZap+*. São Paulo: FIPE/ZAP+, [s.d.]. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/>. Acesso em: 20. set. 2025.
- FURTADO, C. R. *Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana: um estudo sobre gentrificação. Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 341-363, nov. 2014. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3203>.

GARCIA, A. P. M. *Os desafios do planejamento da comunicação para implementação de um programa de hospedagem alternativa: o estudo de caso do projeto “Cama e Café” de Brasília*. 2006. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Comunicação Social) – Centro Universitário de Brasília, Instituto CEUB de Pesquisa e Desenvolvimento – ICPD, Brasília, 2006.

GIL, J.; SEQUERA, J. The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. *Urban Studies*, [S.l.], 2020. DOI: 10.1177/0042098020917238. Disponível em: [https://miguelangelmartinez.net/IMG/pdf/2020\\_gil\\_sequera\\_airbnb\\_madrid\\_ct.pdf](https://miguelangelmartinez.net/IMG/pdf/2020_gil_sequera_airbnb_madrid_ct.pdf). Acesso em: 3 out. 2025.

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

HARVARD BUSINESS SCHOOL. Airbnb: Reinventing hospitality with network effects. [S. l.], 2015. Disponível em:

<https://d3.harvard.edu/platform-digit/submission/airbnb-reinventing-hospitality-with-network-effect/s/>. Acesso em: 27 dez. 2025.

HARVARD BUSINESS REVIEW. The Airbnb effect on housing and rent. [S. l.], 2019. Disponível em: <https://www.forbes.com/sites/garybarker/2020/02/21/the-airbnb-effect-on-housing-and-rent/>. Acesso em: 3 nov. 2025.

IBAGY. *Kitnet/Loft/Studio de 1 quarto no Centro de Florianópolis*. Disponível em: [https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet\\_loft\\_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/](https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet_loft_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/). Acesso em: 27 out. 2025.

INVESTING.COM. *AIRB34 – Airbnb Inc. BDR: demonstração de resultados*. Disponível em: <https://br.investing.com/equities/airbnb-drc-income-statement>. Acesso em: 27 out. 2025.

INVESTING.COM. *BKNG34 – Booking Holdings Inc. BDR*. Disponível em: <https://br.investing.com/equities/booking-holdings-inc>. Acesso em: 27 out. 2025.

IOANNIDES, D.; RÖSLMAIER, M.; ZEE, E. van der. *Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht’s Lombok neighbourhood*. *Tourism Geographies*, v. 21, n. 5, p. 822-840, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>.

JIMÉNEZ, J. L.; ORTUÑO, A.; PÉREZ-RODRÍGUEZ, J. V. *How does Airbnb affect local Spanish tourism markets?* *Empirical Economics*, v. 62, p. 1121-1145, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1007/s00181-021-02107-2>.

LOBO, Y. S. *Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro*. *II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo*, 2017. Disponível em: [https://www.academia.edu/35071002/Economia\\_colaborativa\\_e\\_Airbnb\\_reflex%C3%B5es\\_urbano\\_tur%C3%ADsticas\\_a\\_partir\\_de\\_S%C3%A3o\\_Paulo\\_e\\_Rio\\_de\\_Janeiro](https://www.academia.edu/35071002/Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflex%C3%B5es_urbano_tur%C3%ADsticas_a_partir_de_S%C3%A3o_Paulo_e_Rio_de_Janeiro).

PAULO, Thiago Gondin. *Análise do possível estado especulativo no mercado imobiliário de Florianópolis*. 2008. 64 f. Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas) – Centro Sócio-Econômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, nov. 2008. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/123533/Economia292172.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 set. 2025.

PAYÃO, J. V.; VITA, J. B. *Desafios regulatórios do caso Airbnb: a intervenção do Estado no*

*modelo econômico colaborativo. Justiça e Direito*, p. 203-230, 2018.

RAYMUNDO, Pedro José. *Mi casa es tu casa: negócios do turismo impactados pelas decisões municipais em tempos de crise*. 2022. Tese (Doutorado em Administração) – Programa de Pós-Graduação em Administração, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

SCHOR, J.; FITZMAURICE, C. *Collaborating and connecting: the emergence of a sharing economy*. In: *Handbook on Research on Sustainable Consumption*. 2014.

SCHILD, J. Airbnb's role in tourism gentrification. [S. l.], 2021. Disponível em: [https://jakeschild.github.io/pdf/Airbnb\\_and\\_TourGent.pdf](https://jakeschild.github.io/pdf/Airbnb_and_TourGent.pdf). Acesso em: 3 nov. 2025.

SILVEIRA IMÓVEIS. *Quanto a imobiliária cobra para alugar um imóvel?* Disponível em: <https://silveiraimoveis.com/quanto-a-imobiliaria-cobra-para-alugar-um-imovel/>. Acesso em: 27 out. 2025.

SLEE, T. *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. São Paulo: Elefante, 2017.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

YRIGOY, I. Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to tourist rentals. *Urban Geography*, [S. l.], v. 40, n. 7, p. 1031-1053, 2019. DOI: 10.1080/02723638.2019.1617843. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/26814688>. Acesso em: 3 nov. 2025.

ZHANG, S.; LEE, D.; SINGH, P.; MUKHOPADHYAY, T. *Demand interactions in sharing economies: evidence from a natural experiment involving Airbnb and Uber/Lyft*. *Journal of Marketing Research*, v. 59, n. 2, p. 374-391, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/00222437211062172>.

## APÊNDICE A - OBJETO DE ANÁLISE EMPÍRICA

**Figura A1**  
Locação Kitnet/Loft/Studio de 1 quarto no Centro de Florianópolis

**IBAGY**  
Sempre o lugar certo.

(48) 3091-8800 AGENCIA TRINDADE

Anuncie meu Imóvel

**Kitnet/Loft/Studio 1 Quarto Centro 61m<sup>2</sup>**  
JARDIM MILANO  
Avenida Mauro Ramos, 1512, Centro - Florianópolis/SC

**Aluguel**  
**R\$ 5.900,00**

+ Taxa condominial Aprox. R\$ 600,00  
+ IPTU Aprox. R\$ 133,37  
+ Coleta de Lixo Aprox. R\$ 71,88  
Valor Total Aprox.: R\$ 6.705,25

CÓDIGO: 123414

Favorite

Fonte: Elaboração própria com base em dados da Imobiliária Ibagy (2025).

Disponível em: [https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet\\_loft\\_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/](https://ibagy.com.br/imovel/123414/kitnet_loft_studio-1-quarto-jardim-milano-centro-florianopolis/).

Acesso em: 27 out. 2025.

## APÊNDICE B - OBJETO DE ANÁLISE EMPÍRICA

**Figura B1**  
 Locação Airbnb em Florianópolis

**Quarto em apart-hotel em Florianópolis, Brasil**  
 3 hóspedes · 1 quarto · 1 cama · 1 banheiro  
 ★ 4,7 · 10 comentários

**Detalhes do preço**  
 3 noites x **R\$469,67** R\$1.756,93 R\$1.409,00  
 Diego baixou o preço para estas datas recentemente (comparado ao preço médio das últimas 60 noites).

**Anfitriã(o): Diego**  
 6 anos hospedando

**Paz e tranquilidade**  
 Esta acomodação fica em uma região tranquila.

**R\$1.757 R\$1.409** por 3 noites

CHECK-IN 28/10/2025	CHECKOUT 31/10/2025
HÓSPEDES 2 hóspedes	▼

Fonte: Elaboração própria com base em dados do Airbnb (2025).

Disponível em: <https://www.airbnb.com/1/2P0pl02z>. Acesso em: 27 out. 2025.