

DE MORADIA A MERCADORIA

produção imobiliária e Airbnb no bairro Atalaia em Aracaju/SE

UNIVERSIDADE
FEDERAL DE
SERGIPE

MAYSA
MOTA LIMA





UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**De moradia a mercadoria: produção imobiliária e Airbnb no
bairro Atalaia em Aracaju/SE**

LARANJEIRAS/SE
2026

MAYSA MOTA LIMA

**De moradia a mercadoria: produção imobiliária e Airbnb no
bairro Atalaia em Aracaju/SE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Federal de Sergipe, Campus
Laranjeiras, como requisito para obtenção de
título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^ª Dr^ª. Sarah Lúcia Alves
França.

LARANJEIRAS/SE
2026

MAYSA MOTA LIMA

**De moradia a mercadoria: produção imobiliária e Airbnb no
bairro Atalaia em Aracaju/SE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Federal de Sergipe, Campus
Laranjeiras, como requisito para obtenção de
título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^a Dr^a. Sarah Lúcia Alves
França.

Aprovado em: 24/02/2026.

Banca Examinadora:

Prof^a. Dr^a. Sarah Lúcia Alves França (DAU/UFS)
Orientadora

Prof. Dr. César Henriques Matos e Silva (DAU/UFS)
Avaliador Interno

Prof^a. Dr^a. Cristiane Alcântara de Jesus Santos (DTUR/UFS)
Avaliadora Externa

AGRADECIMENTOS

Agradeço imensamente aos meus pais, Lucivalda e José Antonio, por terem feito o possível e o impossível para me dar, junto aos meus irmãos, a melhor educação. Obrigada por cada oportunidade, por apoiarem minhas escolhas e me deixarem livre para decidir meu caminho. Por compreenderem minhas ausências e, sobretudo, por me permitirem viver o mundo com a certeza de que sempre tenho para onde voltar.

Aos meus irmãos, Monise e Carlinhos, pelo apoio, incentivo e por serem, desde sempre, meus exemplos, cuidadores e protetores.

À Sara, minha parceira de vida, por me ensinar que está tudo bem recomeçar quantas vezes for preciso. Obrigada por me manter no prumo, por ser abrigo nas turbulências e por celebrar cada pequena conquista. Você esteve comigo desde o começo, me viu tentar, persistir e chegar até aqui. Obrigada pelo amor, pela parceria e por tornar tudo mais leve.

Por entender que família também se faz de laços afetivos, agradeço aos amigos que levo desde a escola, Alexia, Odeanny e Jorge. Obrigada por serem alívio e escuta, pela presença que nem a distância nem o tempo desfizeram.

Aos amigos que a universidade me deu, Gabriel, Júlia, Eduarda e Gilberto, por terem me acolhido e acudido de tantas formas nas inúmeras horas dedicadas aos projetos, pelas risadas, pelo incentivo, por todo o conhecimento aprendido e compartilhado. Com vocês, aprendi que Arquitetura e Urbanismo se faz no coletivo.

À minha orientadora, Sarah França, agradeço pela confiança e pela escuta. Obrigada por abraçar um tema tão novo e desafiador, por ter acreditado, incentivado e tornado possível este trabalho.

Por fim, à Universidade Federal de Sergipe, a quem retorno depois de uma primeira graduação, meu reconhecimento mais profundo. Que a universidade pública continue sendo espaço de resistência, autônoma, gratuita e de qualidade.

RESUMO

O advento das Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) reconfigurou as dinâmicas urbanas. A partir dos anos 2000, emergiram empresas da economia do compartilhamento, como *Uber* e *Airbnb*, pautadas no discurso do compartilhamento. Contudo, o fenômeno ultrapassa a retórica colaborativa, configurando-se como expressão do capitalismo de plataforma: uma reestruturação do sistema capitalista em busca de novas formas de acumulação. O avanço do *Airbnb* tem gerado controvérsias devido às externalidades econômicas, sociais, jurídicas e urbanas, como o impacto no mercado de aluguéis de longa permanência e a influência direta na tipologia dos novos empreendimentos. Nota-se o surgimento de um nicho imobiliário voltado exclusivamente ao investimento e à rentabilização por aluguel temporário, em detrimento da função social da moradia. A pesquisa parte da questão de como a oferta de imóveis via *Airbnb* tem impactado a produção imobiliária no bairro Atalaia, em Aracaju/SE. O objetivo geral é analisar os impactos da economia do compartilhamento, com foco na plataforma *Airbnb*, sobre a produção imobiliária no bairro Atalaia, em Aracaju/SE. Para tanto, foram realizados levantamento bibliográfico, coleta de dados no *Airbnb* e *AirDNA*, consulta à informações sobre empreendimentos imobiliários licenciados junto à Prefeitura Municipal e às pesquisas realizadas pelo CEPUR-DAU/UFS, além de levantamentos complementares online. Contudo, verificou-se que, a partir de 2023, surgiu, no bairro, uma nova tipologia habitacional, apartamentos de um quarto e/ou *studios*, até então ausentes na produção imobiliária tradicional. Tais unidades são concebidas como ativos financeiros para locação por temporada, coexistindo com apartamentos produzidos para moradia.

Palavras-chave: Economia do compartilhamento. Urbanismo de plataforma. Produção imobiliária. *Airbnb*. Aracaju.

ABSTRACT

The advent of Information and Communication Technologies (ICTs) has reconfigured urban dynamics. From the 2000s onwards, companies in the sharing economy, such as *Uber* and *Airbnb*, emerged, guided by the discourse of sharing. However, the phenomenon goes beyond collaborative rhetoric, configuring itself as an expression of platform capitalism: a restructuring of the capitalist system in search of new forms of accumulation. The rise of *Airbnb* has generated controversy due to economic, social, legal, and urban externalities, such as its impact on the long-term rental market and its direct influence on the typology of new developments. The emergence of a real estate niche focused exclusively on investment and profitability through temporary rentals is noticeable, to the detriment of the social function of housing. This research addresses how the supply of properties via *Airbnb* has impacted real estate production in the Atalaia neighborhood of Aracaju/SE. The overall objective is to analyze the impacts of the sharing economy, focusing on the *Airbnb* platform, on real estate production in the Atalaia neighborhood of Aracaju/SE. To this end, a literature review was conducted, data was collected from *Airbnb* and *AirDNA*, information on licensed real estate developments was consulted with the Municipal Government, and research was carried out by CEPUR-DAU/UFS, in addition to complementary online surveys. However, it was found that, from 2023 onwards, a new housing typology emerged in the neighborhood: one-bedroom apartments and/or *studios*, previously absent from traditional real estate production. These units are conceived as financial assets for short-term rentals, coexisting with apartments built for residential use.

Keywords: Sharing economy. Platform urbanism. Real estate development. *Airbnb*. Aracaju.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Diagrama dos procedimentos metodológicos.....	18
Figura 2 - Captura de tela no Instagram da Apê Aju.....	27
Figura 3 - Experiências oferecidas pelo site.....	28
Figura 4 - Anúncio de pousada no Airbnb em Aracaju.....	30
Figura 5 - Impacto do Airbnb no mercado imobiliário da Zona Sul do Rio de Janeiro.....	31
Figura 6 - Exemplos de plantas de layout de apartamentos tipo "studio" ou de 1 dormitório em Aracaju.....	32
Figura 7 - Exemplos de espaços e serviços de uso coletivo.....	33
Figura 8 - Material de divulgação e venda de um imóvel.....	34
Figura 9 - Lançamento imobiliários no modelo “build to rent”.....	35
Figura 10 - Publicação de divulgação em mídia social.....	37
Figura 11 - Brasil, Predominância do Airbnb, 2024.....	40
Figura 12 - Panorama de Aracaju no AirDNA.....	42
Figura 13 - Limitação de resultados da pesquisa na plataforma.....	43
Figura 14 - Configurações de pesquisa por datas flexíveis no Airbnb.....	44
Figura 15 - Interface da plataforma com os resultados de busca.....	45
Figura 16 - Exemplo de anúncio de quarto em pousadas no Airbnb.....	47
Figura 17 - Anúncios de quarto, bairro Atalaia.....	53
Figura 18 - Anúncios com a Orla de Atalaia como elemento de destaque.....	56
Figura 19 - Anúncios de acomodações tipo quarto, zona Norte.....	58
Figura 20 - Atrativos e infraestrutura da Orla de Atalaia.....	62
Figura 21 - Aracaju, Distribuição dos Condomínios Verticais, 2000 - 2020.....	65
Figura 22 - Bairro Atalaia, número de empreendimentos e o ano do licenciamento, 2015-2025.....	66
Figura 23 - Bairro Atalaia, Localização dos Empreendimentos Verticais Licenciados, 2015–2025.....	69

Figura 24 - Bairro Atalaia, Oferta de Airbnb entre fevereiro e março de 2026.....	70
Figura 25 - Bairro Atalaia, Oferta de Airbnb entre fevereiro e março de 2026.....	72
Figura 27 - Planta de Layout do Empreendimento Verde Mare Residence de 2 e 3 quartos.....	75
Figura 28 - Implantação do Empreendimento Verde Mare Residence.....	75
Figura 29 - Divulgação dos empreendimentos Maison Du Soleil, Wish Atalaia e Epic Residence.....	76
Figura 30 - Empreendimentos com tipologias compactas, Dumont Design e Dumont 1153.....	77
Figura 31 - Planta de Layout dos empreendimentos com tipologia compacta no bairro Atalaia.....	78
Figura 32 - Planta de Layout dos apartamentos tipo Studio do Dumont Design.....	79
Figura 33 - Implantação dos empreendimentos de tipologia compacta.....	80
Figura 34 - Serviços de compartilhamento oferecidos nos novos empreendimentos	82
Figura 35 - Planta de pavimento tipo do Epic Residence.....	83
Figura 36 - Planta de pavimento tipo do Dumont Design.....	84
Figura 37 - Localização do Wish Atalaia próximo ao atrativos turísticos do bairro....	85
Figura 38 - Publicação em rede social da construtora União.....	86

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Publicações internacionais com os autores mais citados.....	14
Quadro 2 - Publicações nacionais com os autores mais citados.....	15
Quadro 3 - Bairro Atalaia, Evolução da Tipologia e Metragem de Empreendimentos Verticais, 2015–2025.....	67
Quadro 4 - Bairro Atalaia, Tipologia e Metragem de Empreendimentos Verticais.....	68

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Aracaju, Localização Geográfica, 2025.....	41
Mapa 2 - Aracaju, Localização da oferta de Airbnb tipo espaço inteiro, 2026.....	49
Mapa 3 - Aracaju, Distribuição espacial das acomodações tipo quarto, 2026.....	50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Aracaju-SE, Tipo de acomodação, 2025.....	46
Tabela 2 - Aracaju, Quantidade de Airbnb por bairro, 2025.....	51
Tabela 3 - Aracaju, Quantidade de tipo de Airbnb por bairro, 2025.....	55

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	12
2. PLATAFORMIZAÇÃO E IMPACTOS NO ESPAÇO URBANO-TURÍSTICO.....	22
2.1 Breves definições sobre economia do compartilhamento.....	22
2.2 Airbnb, urbanismo de plataforma e atividade turística.....	25
2.3 O impacto do Airbnb na produção imobiliária.....	30
3. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO-TURÍSTICO E URBANISMO DE PLATAFORMA: O AIRBNB EM ARACAJU.....	39
3.1. O Urbanismo de plataforma: a produção do Airbnb em Aracaju.....	39
3.2 Produção do espaço e atividade turística em Aracaju: potencial da “zona sul”..	59
4. MERCADO IMOBILIÁRIO E LOCAÇÃO POR TEMPORADA: AIRBNB NO BAIRRO ATALAIA.....	64
4.1 Produção imobiliária-turística no bairro Atalaia.....	64
4.2 Caracterização dos empreendimentos imobiliários para locação por temporada no bairro Atalaia.....	74
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	87
REFERÊNCIAS.....	90

1. INTRODUÇÃO

O advento e a consolidação das Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) nas últimas décadas reconfiguraram radicalmente as dinâmicas sociais, econômicas e espaciais, imprimindo uma nova lógica à produção e ao consumo nas cidades contemporâneas. A partir da segunda metade do século XXI, emergiram empresas da chamada economia do compartilhamento, sendo *Uber* e *Airbnb* as mais emblemáticas, que se pautam em um discurso do compartilhamento, democratização do acesso a bens e serviços, privilegiando o uso temporário em detrimento da posse permanente e, supostamente, combatendo a subutilização de recursos (Slee, 2017; Koopman et al., 2015).

Contudo, observa-se que esse fenômeno vai além da retórica colaborativa, configurando-se, na verdade, como uma expressão do “capitalismo de plataforma”, uma reconfiguração do sistema capitalista que, em contexto de crise, busca novas formas de exploração e acumulação (Srnicek, 2017).

O *Airbnb* surgiu como uma plataforma online, com raízes no setor turístico, criada, inicialmente, para permitir que proprietários disponibilizassem seus imóveis como hospedagem para usuários em todo o mundo. Ao democratizar a oferta, a plataforma permite que qualquer domicílio em qualquer região da cidade se torne uma potencial unidade de hospedagem. Entretanto, essa distribuição tende a se concentrar em áreas de apelo turístico, como centros históricos e praias (Gutiérrez et al., 2017; Wachsmuth e Weisler, 2018).

O avanço da plataforma tem gerado controvérsias devido às externalidades antes pouco perceptíveis nos âmbitos econômico, social, jurídico e urbano por ela produzidas. É o caso, por exemplo, do impacto no mercado de aluguéis de longa permanência. Conforme aponta Ferreira (2021), a lógica da plataforma leva à conversão de imóveis residenciais em turísticos, as vezes edifícios inteiros, uma vez que proprietários percebem maior possibilidade de lucro no *Airbnb* do que no aluguel convencional, o que, além de provocar o aumento dos aluguéis convencionais, como

destacam Souza; Leonelli (2021), também torna os edifícios mais vazios de moradores.

Além disso, a plataforma promove uma intensa circulação de pessoas desconhecidas nos bairros e dentro dos edifícios. Essa dinâmica, por sua vez, tende a afetar negativamente a qualidade de vida dos residentes, o senso de comunidade local e a percepção de segurança Honório (2021). Outro fator é que, o turista, na condição de morador provisório, muitas vezes utiliza o espaço coletivo com um cuidado diferente do residente fixo, o que pode resultar em um maior desgaste e, conseqüentemente, em custos mais elevados de manutenção dos edifícios, conforme observado por Brossat (2019).

Na escala urbana, também é possível notar um esvaziamento de moradores locais nas regiões mais afetadas pela oferta de hospedagens de curta duração. Paralelamente, conforme Brossat (2019), o padrão de comércio local se altera, por exemplo, passando a atender prioritariamente ao turista, com estabelecimentos voltados para esse público, em detrimento do comércio de uso cotidiano para a população residente.

Bem como, a ascensão e popularização do *Airbnb* exerce influência direta sobre a arquitetura e a tipologia dos novos empreendimentos. Nota-se o surgimento de um nicho de mercado imobiliário, com apartamentos concebidos exclusivamente para investimento e rentabilização por meio do aluguel temporário, em detrimento da função social da moradia.

Os estudos iniciais dos impactos provocados pela plataforma foram realizados por pesquisadores na América do Norte e Europa, regiões em que o *Airbnb* se estabeleceu em primeiro momento (Gallagher, 2019), mais precisamente em Nova Iorque por Wachsmuth e Weisler (2018) e Barcelona por Cócola-Gant (2016). O trabalho de Guttentag (2015) é considerado pioneiro na temática do *Airbnb* por ter realizado o mapeamento de diferentes problemas de pesquisa passíveis de serem estudados na área, assim, promovendo o avanço de futuros estudos.

Através do levantamento bibliográfico realizado na base de dados *Scopus* entre os anos de 2016 até 2024, intervalo que reflete o início efetivo das produções acadêmicas sobre o tema, utilizando as palavras-chave "*Airbnb*" AND ("*housing*" OR "*real estate*"), respectivamente *Airbnb*, habitação e mercado imobiliário, obteve-se o resultado de 354 documentos. É relevante notar que, embora a literatura aponte o estudo de Guttentag (2015) como trabalho pioneiro, ele não foi recuperado na busca, possivelmente por estar indexado em outra base ou por questões metodológicas do sistema.

O Quadro 1 abaixo apresenta o refinamento dos principais autores internacionais mais citados a partir dos resultados obtidos, os quais têm se debruçado sobre o tema das transformações sociais, jurídicas e urbanas, especialmente imobiliárias, influenciadas pelo crescimento da plataforma, sobretudo em cidades com apelo turístico.

Quadro 1 - Publicações internacionais com os autores mais citados

Autores	Título	Ano de Publicação	Citações
Wachsmuth, D.; Weisler, A.	Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy	2018	668
Gurran, N; Phibbs, P.	When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?	2017	428
Horn, K; Merante, M.	Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston	2017	329
Gant, A. C.	Holiday rentals: The new gentrification battlefield	2016	328
Cócola-Gant, A.; Gago, A.	Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon	2021	325
Nieuwland, S.; van Melik, R.	Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals	2020	272
Garcia-López, M. A. et al	Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona	2020	201
Ferreri, M.; Sanyal, R.	Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London	2018	200
Cócola-Gant, A.; Lopez-Gay, A.	Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona	2020	190

Barron, K.; Kung, E.; Proserpio, D.	The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb	2021	188
-------------------------------------	--	------	-----

Fonte: Elaboração própria com base em *Scopus* (2025)

Entretanto, no cenário brasileiro, ainda são escassas as pesquisas voltadas a essa temática e seus desdobramentos no mercado imobiliário e na atividade turística. A produção tende a se voltar nas investigações sobre a necessidade de regulação do *Airbnb*. Para mapear a produção nacional, optou-se por uma busca na plataforma Google Acadêmico, que permite capturar produções de artigos menores, monografia, dissertações e anais de congressos nacionais. Aplicando-se o filtro temporal de 2016 a 2024 e selecionando os autores mais citados, foi possível identificar os estudos de maior relevância nacional no assunto, listados no Quadro 2.

Quadro 2 - Publicações nacionais com os autores mais citados

Autores	Título	Ano de Publicação	Citações
Guerreiro, I. A.; Rolnik, R.; Marín-Toro, A.	Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia	2022	46
Tavolari, B.	Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito	2017	22
Payão, J. V; Vita, J. B.	Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo	2018	15
Kalinowski, R.; Procopiuck, M.	Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs	2021	11
Tambelli, C. N. B.	Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio	2020	6
Souza, R. B.	Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?	2021	6
Andrade, J. N; Araujo, C. P de.	Incidência e repercussões do AIRBNB: o caso do Rio de Janeiro	2024	5
Cruvinel; A. C. F.	Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar	2024	3
Herold, A. B. S.	A responsabilização por danos na economia compartilhada: o exemplo da plataforma digital Airbnb	2021	2

Souza, R. B; Leonelli, G. C. V.	Nova disputa ou velha convivência? Airbnb e o mercado de habitação de aluguel em cidades brasileiras turísticas de pequeno porte.	2024	1
------------------------------------	---	------	---

Fonte: Elaboração própria com base Google Acadêmico (2025)

Partindo disso, esse trabalho é norteado pelo seguinte questionamento: como a oferta de imóveis via *Airbnb* tem impactado na produção imobiliária na região turística do litoral de Aracaju/SE, especialmente no bairro Atalaia?

Justifica-se a escolha do assunto abordado pela formação anterior da autora em Turismo, considerando a intersecção entre os estudos nesta área com os da Arquitetura e Urbanismo no âmbito do urbanismo de plataforma. Tal recorte demonstra-se pertinente ao observar os impactos das plataformas vinculadas à atividade turística, como o *Airbnb*, nas dinâmicas socioespaciais e na produção imobiliária.

É importante ressaltar que existem outras plataformas digitais de mediação de aluguéis por temporada, como os sites Temporada Livre, *Booking* e *Vrbo*. Embora apresentem formas de operação distintas em relação ao *Airbnb*, essas plataformas possuem um número de acomodações inferior ao desta. Assim, o *Airbnb* foi adotado como representativo do processo de plataformização da locação por temporada em Aracaju, em razão de sua ampla popularidade e do expressivo número de imóveis cadastrados na plataforma.

Além disso, justifica-se pela necessidade de investigar a economia do compartilhamento, com ênfase na atuação da plataforma *Airbnb*, enquanto expressão de uma nova forma de acumulação do capital financeiro. Essa dinâmica tem gerado externalidades nas estruturas urbanas de diversas cidades ao redor do mundo, afetando diretamente a produção urbana e habitacional conduzida pelo mercado imobiliário. No contexto de Aracaju, capital sergipana, esses efeitos podem ser ainda mais significativos quando observados em áreas de forte apelo turístico, como o bairro Atalaia.

A análise das transformações nos padrões imobiliários, incluindo aspectos tipológicos dos empreendimentos, torna-se relevante para compreender como essas plataformas digitais influenciam os processos de produção do espaço urbano e imobiliário, especialmente em territórios sob forte pressão turística em que a lógica do mercado e valorização imobiliária está a frente do sentido primordial do morar.

Por fim, espera-se que este estudo possa contribuir com a ampliação do debate sobre tal temática não apenas na capital sergipana, face à ausência de trabalhos científicos no contexto sergipano, mas servindo de incentivo para novas e futuras investigações capazes de efetuarem novas análises sobre a realidade nas diversas cidades brasileiras.

Diante disso, o objetivo geral deste trabalho é analisar impactos da promoção da economia do compartilhamento (com foco no *Airbnb*) na produção imobiliária no município de Aracaju/SE com foco no bairro Atalaia. A partir deste objetivo geral, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- Contextualizar a relação entre a promoção da economia do compartilhamento através da plataformização de imóveis voltados para o turismo e mercantilização da moradia e da cidade conduzida pelo mercado imobiliário.
- Analisar a espacialização da oferta de imóveis disponíveis por *Airbnb* em Aracaju, com foco no bairro Atalaia, inserido na região do turismo litorâneo na capital sergipana.
- Avaliar impactos da economia do compartilhamento na produção urbana e habitacional de mercado no bairro Atalaia em Aracaju, com ênfase nas mudanças na tipologia dos empreendimentos imobiliários.

Com o intuito de alcançar os objetivos propostos, os procedimentos metodológicos, apresentando em forma de diagrama (Figura 1), utilizados nesta pesquisa estão baseados na pesquisa exploratória quali-quantitativa, permitindo a articulação de dados mensuráveis com análises críticas contextualizadas, além de identificar inconsistências, descrever processos e antever tendências (Michel, 2009). Foi utilizado o método observacional que, de acordo com Michel (2009) trata-se de

um método que usa a observação e os sentidos como uma forma de captar informações sobre a realidade estudada.

Figura 1 - Diagrama dos procedimentos metodológicos



Fonte: Elaboração própria (2025)

Para além do método observacional, a pesquisa se desenvolveu a partir de um levantamento bibliográfico para a elaboração da fundamentação teórica do trabalho, assim como para auxiliar na definição de objetivos e o problema da pesquisa. O levantamento foi feito através de livros, artigos científicos, trabalhos de conclusão de curso e dissertações que tratam sobre as temáticas abordadas de economia do compartilhamento, *Airbnb* e mercado imobiliário para a fundamentação teórica que subsidiou a compreensão conceitual dos temas. Ademais, a revisão bibliográfica serviu para contextualizar o objeto empírico estudado (Aracaju e bairro Atalaia) nas dinâmicas da economia do compartilhamento e da produção imobiliária e turística local.

Quanto às técnicas de coleta de dados, foram levantados e mapeados dados utilizando-se inicialmente os *websites Airbnb* e *AirDNA*, versão gratuita, referente à oferta de imóveis em Aracaju e no bairro Atalaia, em específico, atentando-se à suas características quanto ao quantitativo, a identificação dos tipos de acomodação (espaço inteiro ou quarto) e a localização aproximada, tendo em vista que a plataforma não disponibiliza o mesmo antes que ocorra a reserva.

Os dados levantados são apresentados nas análises, bem como por meio de mapas, quadros e tabelas. Os quadros e tabelas foram elaborados pela autora por meio das informações contidas nos *sites* de pesquisa (*Airbnb* e *AirDNA*) e nos documentos analisados. Os mapas também foram elaborados pela autora por meio do *software* QGIS Desktop, um Sistema de Informação Geográfica (SIG) de código aberto, utilizando dados fornecidos pelo setor de Geociências do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os quais permitem o download de dados vetoriais em formato *Shapefile* para a elaboração cartográfica.

Ademais, os anúncios coletados manualmente na plataforma *Airbnb* foram organizados em planilhas no *software* Google Planilhas, registrando-se o endereço completo aproximado e, posteriormente, o bairro de localização de cada anúncio. A partir desses endereços, realizou-se o processo de geocodificação, que consiste na conversão das descrições textuais dos endereços em coordenadas geográficas de latitude e longitude. Para tanto, foi utilizado um *script* que consome a API de Geocoding do Google, possibilitando maior automatização do procedimento. Após a conversão dos endereços em coordenadas geográficas, foi gerado um arquivo em formato *Excel*, o qual foi importado para o *software* QGIS, permitindo a elaboração do mapa de pontos de localização.

Além disso, obteve-se dados com a Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB) da Prefeitura de Aracaju, solicitando, por meio de um ofício, as licenças dos empreendimentos aprovados entre 2020 e 2025. O ofício foi enviado via plataforma “AjuInteligente” em 21 de novembro de 2025, com resposta fornecida em 02 de dezembro do mesmo ano pela Coordenadoria de Controle Urbano do órgão. Como retorno, a EMURB disponibilizou uma listagem, e não os documentos individuais de licença, dos empreendimentos multifamiliares licenciados no período. É importante destacar que essa listagem oficial não continha alguns lançamentos identificados posteriormente.

Paralelamente, foram obtidos dados junto ao Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe (CEPUR-DAU/UFS), referentes à

produção imobiliária no bairro Atalaia entre 2010 e 2020. A combinação dessas fontes visou construir um panorama da produção no recorte temporal de interesse do estudo, 2015 a 2025. Para complementar e atualizar as informações obtidas, realizou-se uma pesquisa manual online em *sítes* e mídias sociais de construtoras e incorporadoras locais. Esta etapa foi essencial para identificar lançamentos ausentes nos registros oficiais, especialmente aqueles com perfil voltado ao mercado de investimento.

O cruzamento entre os dados do *Airbnb* e a produção imobiliária em Aracaju buscou compreender o impacto da plataforma na dinâmica de produção do espaço urbano, tendo em vista a tendência de construção de empreendimentos, especialmente em territórios sob forte pressão turística, pautados na lógica do mercado e valorização imobiliária.

Dessa forma, com a aplicação desses procedimentos metodológicos, foi possível obter informações e dados necessários com o propósito de se atingir os objetivos traçados inicialmente, a fim de responder a questão de pesquisa proposta. Ademais, tais procedimentos seguem uma sequência lógica com o intuito de construir a narrativa da pesquisa de uma forma embasada, estruturada e com rigor metodológico.

Esta monografia se estrutura em três partes: introdução, desenvolvimento e considerações finais. Na introdução apresenta-se a problemática, justificativa, objetivos, metodologia e estrutura do trabalho, enquanto o desenvolvimento é composto por três capítulos, sendo o primeiro, intitulado “Plataformização e Impactos no espaço Urbano-Turístico”, responsável por contextualizar a relação entre a economia do compartilhamento por meio de plataformas de imóveis voltados para o turismo e a mercantilização da moradia e da cidade conduzida pelo mercado imobiliário.

O segundo capítulo, “Produção do espaço urbano-turístico e urbanismo de plataforma: O *Airbnb* em Aracaju” tem como objetivo analisar a espacialização da oferta de imóveis disponíveis por meio do *Airbnb* em Aracaju, com foco no bairro

Atalaia. No terceiro capítulo, “Mercado imobiliário e locação por temporada: o *Airbnb* no bairro Atalaia”, foram avaliados os impactos da economia do compartilhamento na produção urbana e habitacional de mercado em Aracaju, no bairro Atalaia, com destaque nas mudanças na tipologia dos empreendimentos imobiliários. Por fim, foram apresentadas as considerações finais, construídas a partir das análises realizadas ao longo do trabalho, reunindo as principais conclusões obtidas, limitações e indicações para futuras pesquisas.

CAPÍTULO 1

2. PLATAFORMIZAÇÃO E IMPACTOS NO ESPAÇO URBANO-TURÍSTICO

Neste capítulo será abordada a economia do compartilhamento como um fenômeno que provoca alterações nas dinâmicas urbanas contemporâneas, com foco especial na plataforma *Airbnb* e seus impactos no mercado imobiliário e na atividade turística. Inicialmente, contextualiza-se o surgimento da economia do compartilhamento a partir do avanço das tecnologias da informação, destacando sua relação com o capitalismo de plataforma. Em seguida, o capítulo dedica-se ao estudo do *Airbnb*, traçando sua evolução desde uma proposta inicial até seu modelo atual. Analisa-se seu papel no turismo, em que, paradoxalmente, promete autenticidade mas tende a concentrar-se e homogeneizar circuitos já consolidados, além de ser visto como concorrência desleal ao setor hoteleiro tradicional. Por fim, investiga-se o impacto da plataforma na produção imobiliária, seja com a conversão do estoque habitacional existente para o aluguel por temporada, seja com a criação de novos empreendimentos projetados especificamente para esse fim. Conclui-se que essa dinâmica intensifica a mercantilização e financeirização da moradia, transformando-a em um ativo especulativo e subordinando a produção do espaço urbano à lógica da maximização do lucro, frequentemente em detrimento da função social da habitação.

2.1 Breves definições sobre economia do compartilhamento

O avanço das tecnologias da informação e comunicação (TIC's) nas últimas décadas tem afetado diretamente as dinâmicas sociais e também a produção das cidades em todo o mundo. Pautados na lógica do compartilhamento, surgiram e se popularizaram plataformas online (aplicativos) que conectam consumidores e provedores de serviços no mundo físico, como aluguéis por temporada, viagens de carro ou mesmo tarefas domésticas (Slee, 2017).

O termo “economia do compartilhamento” ganhou grande destaque a partir de 2013, apoiado em um discurso de promoção à democratização do acesso a bens e

serviços por meio da lógica do compartilhamento (Slee, 2017). Segundo essa lógica, esses modelos de plataformas priorizam o acesso temporário a um produto ou serviço, em vez da aquisição permanente, evitando, assim, sua subutilização (Koopman et al., 2015).

Caracterizadas pela criação de mercados digitais e pela utilização de algoritmos para gerenciar as transações entre os usuários, as plataformas digitais são, conforme Srnicek (2017, p. 43), empresas que funcionam como intermediárias entre produtores e consumidores como fazem *Uber*, *iFood*, *Airbnb*, entre outras.

De acordo com Fernandes et al., (2019 *apud* Souza; Leonelli, 2021, p. 03):

Seu crescimento está associado a fatores do contexto atual: econômicos: a crise financeira de 2008, que ampliou a necessidade dos indivíduos encontrarem novos proventos; políticos: retração do Estado Social, com consequente liberalização e desregulação dos mercados; tecnológicos: expansão do acesso à Internet, popularização dos smartphones, maiores possibilidade de interação online; e sociais: chegada da geração millennial à idade adulta, com outras características de consumo e estilo de vida.

Para Srnicek (2017), a chamada “economia do compartilhamento” representa mais uma faceta do “capitalismo de plataforma” (*platform capitalism*), uma reconfiguração do sistema capitalista no contexto de crise, que buscou novas formas de exploração em decorrência de três marcos históricos ocorridos:

a crise de superprodução de 1970 e a mudança para trabalhos mais precários e modelos de negócios mais enxutos; a revolução tecnológica de 1990 que criou as bases da indústria digital; e a crise financeira de 2008, que significou o endividamento do Estado que salvou bancos e onerou o cidadão, além da criação de um exército de mão de obra desempregada (Souza; Leonelli, 2021, p. 03).

A crise provocada pela pandemia da Covid-19, deflagrada em 2020, também impôs uma dinâmica dupla e assimétrica, enquanto setores como comércio eletrônico e delivery foram significativamente beneficiados pelo isolamento social, plataformas de turismo e hospitalidade, como o *Airbnb*, experimentaram uma retração drástica de suas atividades. Dolnicar e Zare (2020) chegaram a prever que plataformas como o *Airbnb* seriam fortemente impactadas pela queda das reservas e pela redução do número de anfitriões que alugavam seus espaços simplesmente

para obter renda, o que se confirmou com a expressiva queda de reservas e a saída temporária de diversos anfitriões do mercado.

Contudo, a recuperação observada a partir de 2021 (Soares, 2022) revelou a capacidade adaptativa dessas plataformas, que incorporaram novas ferramentas para responder às demandas sanitárias e às mudanças nas preferências dos consumidores. Destaca-se a implementação do *self check-in* como estratégia para minimizar o contato entre hóspedes e anfitriões, oferecendo uma experiência segura e alinhada aos protocolos de higiene, tornando-se um importante fator de competitividade na retomada do setor, atendendo à crescente demanda dos viajantes por soluções sem contato e flexibilidade nos horários de chegada.

Assim, diante da crise financeira e da precarização do emprego, as plataformas digitais surgiram como uma alternativa de renda para muitos desempregados. Essa dinâmica é incentivada pela própria plataforma, que divulga a possibilidade de uma renda complementar por meio de atividades como aluguéis de curto prazo, aproveitando-se do contexto de instabilidade econômica (Morozov e Bria, 2019). Nesse sentido, conforme Andrade, Araújo e Cristino (2025, p. 04), "as plataformas digitais se consolidam, portanto, como uma tradução da lógica neoliberal".

Ademais, entende-se o "urbanismo de plataforma" como o desdobramento socioespacial nas cidades do capitalismo de plataforma no contexto do neoliberalismo (Cruvinel, 2024). Segundo Cerqueira; Campos e Fazito (2025, p. 06):

Trata-se de um modelo em que as cidades são estruturadas e governadas por plataformas digitais que articulam fluxos de dados, capital e serviços. Essas plataformas, ao operarem como mediadoras das interações urbanas, potencializam a mercantilização de espaços e práticas, consolidando a lógica financeira no cotidiano das cidades.

Ao analisar dinâmicas de inserção desse tipo de economia no espaço urbano, observa-se o caráter de exploração para extração e concentração de rendas a partir da apropriação do solo urbano enquanto produto (Andrade, 2024). Como apontam Barros e Corrêa (2024, p. 06) "a digitalização da cidade é, na verdade, uma

tendência do neoliberalismo de transformá-la em uma mercadoria possível de ser negociada a partir dos limiares técnicos, financeiros e globais”.

Ressalta-se que a economia do compartilhamento representa um fenômeno complexo e multifacetado, com nuances econômicas, urbanas, sociais e regulatórias profundas. Este trabalho, no entanto, não tem a pretensão de esgotar essas discussões. Seu foco voltará para os reflexos na produção imobiliária recente, sua correlação com a atividade turística e a análise arquitetônica das tipologias dos empreendimentos que passam a ser projetados com o intuito de comercialização em plataformas da economia do compartilhamento, como o *Airbnb*.

2.2 Airbnb, urbanismo de plataforma e atividade turística

Segundo Cruvinel (2024), o *Airbnb* é compreendido como uma manifestação do “urbanismo de plataforma”, revelando processos que se materializam nas dinâmicas socioespaciais e econômicas impulsionadas pelo aluguel temporário em escala global. Slee (2017) aponta o *Airbnb*, juntamente com a Uber, como a empresa que mais representa a economia do compartilhamento, correspondendo a uma ferramenta digital (aplicativo), com raízes no setor do turismo que possibilita aos proprietários de imóveis disponibilizarem-o por completo ou parte deles como hospedagem para usuários no mundo todo (Souza, 2021).

Fundada em 2008, a ideia inicial do *Airbnb*, o “*AirBed&Breakfast*”, surgiu em 2007 quando os jovens amigos Brian Chesky e Joe Gebbia, morando em São Francisco, na Califórnia, precisavam de renda extra para pagar o aluguel de sua casa. Percebendo a alta demanda por hospedagens durante um importante congresso internacional na cidade, decidiram alugar três colchões de ar (*air beds*) em sua sala para os congressistas, oferecendo também café da manhã (*breakfast*) (Gallagher, 2018).

Entretanto, a ideia de hospedar viajantes em casa não era totalmente nova, pois o *Couchsurfing* existia desde 1999 com um conceito semelhante (Souza;

Leonelli, 2021). Porém, a diferença era que o *Couchsurfing* não envolvia pagamento em moeda, enquanto o modelo de Chesky e Gebbia era comercial.

Inicialmente, o AirBed&Breakfast focou em oferecer hospedagens em cidades com saturação do mercado hoteleiro. Um requisito fundamental era que os anfitriões servissem café da manhã aos hóspedes, em referência ao nome original da plataforma. Essa condição provoca limitação nos anúncios de imóveis inteiros, pois pressupunha a presença do anfitrião, reforçando a ideia de compartilhamento de espaços residenciais.

O propósito inicial da plataforma era criar um modelo de hospedagem improvisado que, além de ser mais econômico que os hotéis, permitisse interações genuínas entre anfitriões e viajantes. Paralelamente, oferecia aos moradores a oportunidade de gerar renda extra, algo especialmente pertinente em um contexto marcado por instabilidade¹ no mercado de trabalho e remunerações insuficientes (Vannuchi, 2020).

Porém, a partir de 2008, o AirBed&Breakfast adotou o nome “*Airbnb*”, marcando transformação em seu modelo de negócios. A proposta inicial, que exigia o café da manhã e focava a hospedagem em colchões de ar, foi abandonada, permitindo a oferta de imóveis inteiros sem a presença do anfitrião (Andrade, 2024). Segundo Kalinoski (2024), a locação temporária de imóveis inteiros e individuais, ou seja, não compartilhados, correspondem ao principal produto do *Airbnb* no Brasil.

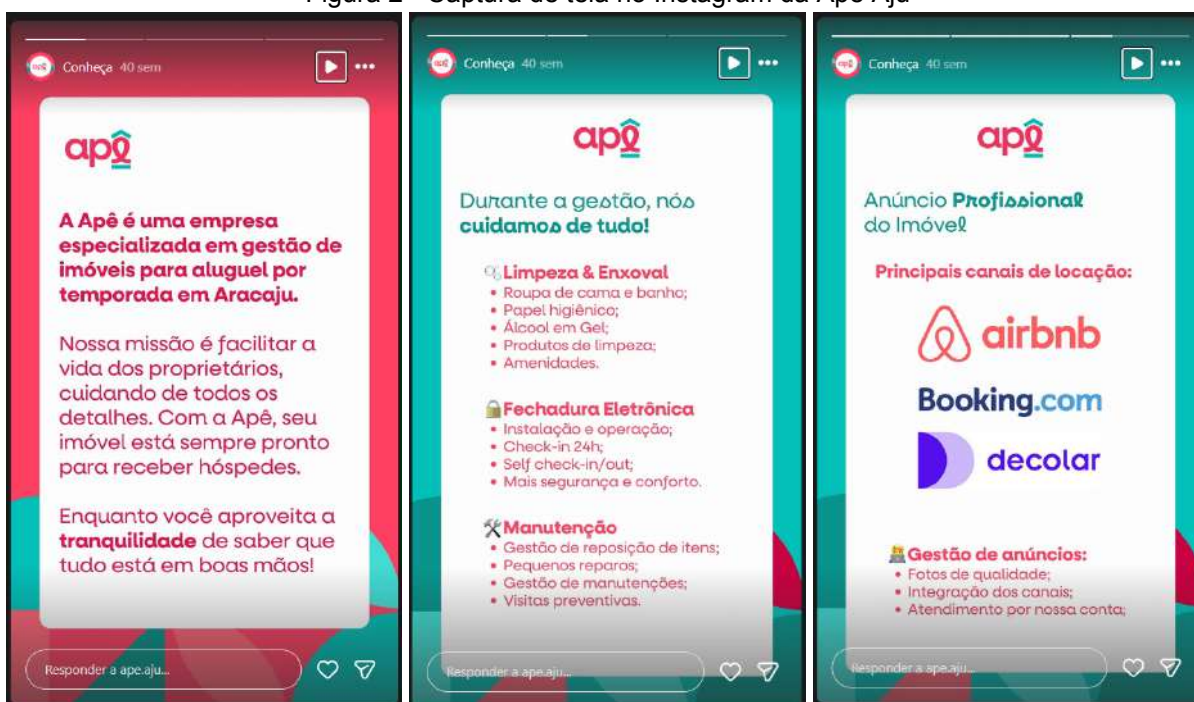
O que se observa na atualidade, portanto, é a conversão do seu propósito inicial, que possuía um viés de compartilhamento, para um modelo orientado pela exclusividade. Paralelamente, a atividade adquiriu um sentido profissionalizado, marcado por um gerenciamento mais estruturado. Assim, a inovação tecnológica passou a ser apropriada pelo mercado imobiliário tradicional e “emergem atores corporativos que administram em grande escala ao invés do pequeno proprietário,

¹ Em decorrência da crise financeira de 2008, um grande contingente de trabalhadores, agora desempregados, viu-se obrigado a buscar formas alternativas de renda.

não profissionalizado, de apenas uma propriedade” (Guerreiro; Rolnik e Marín-Toro, 2022, p. 457).

A administração de imóveis em escala é exemplificada pela atuação da Apê Aju (Figura 2), empresa local especializada na administração de imóveis para locação de curta temporada. Seu modelo de negócio, que visa "facilitar" a vida dos proprietários, abrange desde serviços de limpeza, fornecimento de enxoval, implementação de sistemas de segurança (como fechaduras eletrônicas) e manutenção, até a administração das publicações em plataformas digitais, a exemplo do *Airbnb*.

Figura 2 - Captura de tela no Instagram da Apê Aju



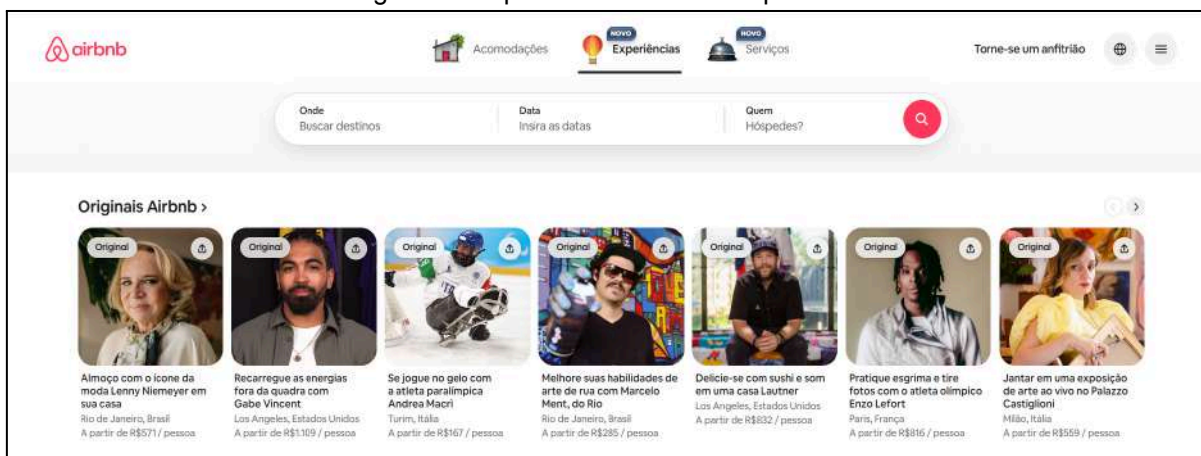
Fonte: Página do Apê Aju no Instagram² (2025)

Observa-se o fenômeno intitulado por Lee (2016) como "hotelização" do *Airbnb*, no qual os imóveis adotam padrões semelhantes ao hoteleiro, embora destituído de sua regulamentação e infraestrutura tradicionais. Tal processo decorre de uma gestão profissional do imóvel, que abarca desde serviços de limpeza e manutenção até o check-in/check-out e o uso de fechaduras eletrônicas, viabilizando o gerenciamento remoto do fluxo de hóspedes pelos proprietários (Vanucchi, 2020).

² Disponível em: <https://www.instagram.com/ape.aju/>. Acesso em: 19 ago. 2025

Nesse sentido, o *Airbnb* se apresenta como “uma plataforma em que anfitriões oferecem acomodações, experiências (Figura 3) e serviços únicos que possibilitam que os viajantes conheçam outras comunidades de uma forma mais autêntica.” (*Airbnb*, 2025, n.p). A partir desse discurso, a plataforma se coloca como um entremeio, um híbrido entre uma moradia residencial e uma acomodação em hotel. O discurso da experiência e da exclusividade serve também como estratégia de diferenciação, reforçando a lógica da mercantilização generalizada. Nesse contexto, até mesmo aspectos intangíveis, como vivências pessoais e singularidades locais, são transformados em mercadoria, convertendo relações autênticas em produtos padronizados para consumo.

Figura 3 - Experiências oferecidas pelo site



Fonte: Site do *Airbnb*³ (2025)

Entende-se que a relação do *Airbnb* com a atividade turística é paradoxal. Por um lado, a plataforma democratiza a oferta ao permitir que qualquer domicílio se torne uma potencial unidade de hospedagem, espalhando-se por diversas regiões da cidade, inclusive bairros mais residenciais. Por outro lado, observa-se que essa distribuição tende à concentração em áreas de apelo turístico, como centros históricos e praias (Gutiérrez et al., 2017; Wachsmuth e Weisler, 2018), resultando

3

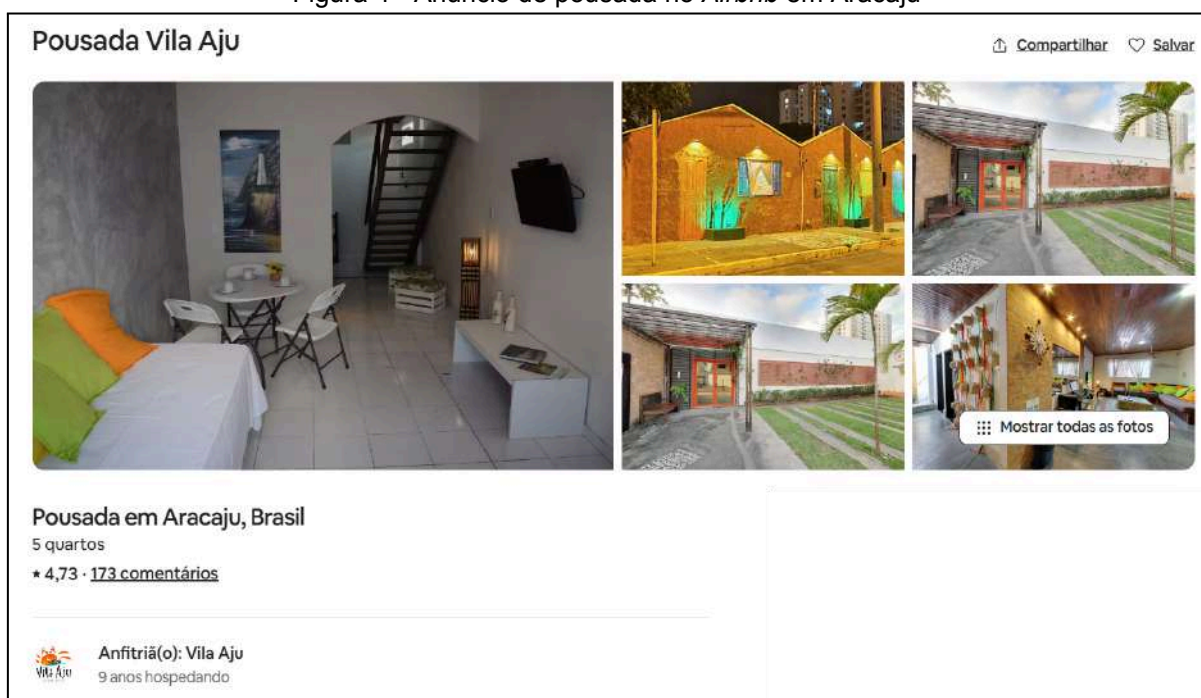
Disponível em:
https://www.airbnb.pt/experiences?c=.pi0.pk22782798632_184984280129&gad_source=1&gad_campaignid=22782798632&gbraid=0AAAAAoNlxoOqu0r0R9-K6NWZIk-neA_FS&gclid=CjwKCAjwq9rFBhAlEiwAGVAZP1uhFdFRLAMNYPw6hya64LgjuFOMwyHR-q4SzXxMgP_GM09fhjpN_BoCOoAQAvD_BwE. Acesso em: 19 ago. 2025

em uma lógica que privilegia visibilidade, localização privilegiada e densidade de atrações e serviços.

Dessa forma, o resultado não é a vivência autêntica prometida em seu discurso de apresentação, mas sim uma homogeneização da experiência do viajante que é direcionado para os mesmos circuitos já consolidados. Nesse sentido, o *Airbnb* deixa de ser apenas uma opção de hospedagem alternativa e transforma-se em um instrumento com impactos significativos na produção do espaço urbano e na dinâmica turística das localidades em que atua.

No mercado hoteleiro, a plataforma é vista como uma concorrência desleal, uma vez que os mais impactados são os pequenos estabelecimentos independentes (como pousadas, *hostels* e albergues), que enfrentam custos operacionais elevados e perdem turistas para os *Airbnb*'s desregulados (Slee, 2017). Além disso, os preços mais competitivos da plataforma, geralmente inferiores aos de hotéis e *hostels* de padrão equivalente, somados aos benefícios de um ambiente residencial (maior comodidade e privacidade), tornam-na uma opção atrativa para os viajantes (Guttentag, 2015).

Segundo o autor Brauckmann (2017), foi identificado que muitos estabelecimentos de hospedagem menores, como pousadas e *hostels*, têm anunciado (Figura 4) seus serviços diretamente no *Airbnb*, utilizando a plataforma como uma forma alternativa de manutenção do negócio frente às dificuldades encontradas.

Figura 4 - Anúncio de pousada no *Airbnb* em Aracaju

Fonte: Site do *Airbnb*⁴ (2025)

Portanto, evidencia-se que o *Airbnb* opera como um agente fundamental do urbanismo de plataforma, reconfigurando a dinâmica turística e as relações de mercado. O seu poder de reestruturação manifesta-se de forma ainda mais profunda e estrutural no mercado imobiliário e no desenvolvimento urbano das localidades em que se insere.

2.3 O impacto do *Airbnb* na produção imobiliária

A expansão dessa ferramenta tem gerado discussões sobre seus impactos no mercado imobiliário, que sofre pressão por duas vias principais: de um lado, pela redução de imóveis de longa permanência em unidades de aluguel por temporada (Figura 5), que são convertidos em unidades de aluguel por temporada como o *Airbnb*; de outro, pelo aumento da construção de novos empreendimentos especificamente para esse fim.

4

Disponível em:
https://www.airbnb.com.br/rooms/18670226?source_impression_id=p3_1768418341_P38wlyKKi7nF9X7f. Acesso em: 19 ago. 2025

Figura 5 - Impacto do *Airbnb* no mercado imobiliário da Zona Sul do Rio de Janeiro

Fonte: O Globo⁵ (2025)

A primeira via, a conversão do estoque existente, retira unidades do mercado de locação tradicional, elevando seus preços. Isso ocorre porque, como aponta Vannuchi (2020, p.187), o aluguel de curta permanência “tem como referência valores de diárias de hotéis e uma regulação própria alheia às leis de inquilinato locais”, oferecendo maior flexibilidade e rentabilidade. Essa lógica incentiva os proprietários a preferirem transações de curto prazo, deixando de renovar contratos antigos e “pegando de volta” imóveis de locatários de longa data (Vannuchi, 2020).

Já a segunda via, a construção de novos imóveis, diz respeito a uma reconfiguração das tipologias dos empreendimentos imobiliários. A plataforma introduz um novo padrão, priorizando imóveis do tipo “unidades compactas”, ou seja, apartamentos tipo “*studio*” e de 1 dormitório, que passam pelo processo de “hotelização”, com uma variedade de serviços compartilhados, equipamentos e serviços condominiais e integrados ao mercado de *e-commerce*.

Segundo Vannuchi (2020), esses novos empreendimentos ressignificam a tipologia tradicional das quitinetes, transformando em um conceito contemporâneo por meio da oferta de apartamentos de metragem reduzida. Nesses modelos (Figura 6), os cômodos são majoritariamente integrados em um único ambiente ou, no máximo, segregam em um único cômodo.

⁵

Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2025/03/26/aluguel-por-temporada-imobiliarias-dizem-que-modalidade-impacta-precos-na-zona-sul-do-rio.ghtml>. Acesso em: 20 ago. 2025

Figura 6 - Exemplos de plantas de layout de apartamentos tipo "studio" ou de 1 dormitório em Aracaju



Fonte: a) Site da FFB Construções⁶; b) e c) Site da Moura Dubeux⁷ (2025)

Paralelamente, a lógica do compartilhamento emerge como justificativa para a área privativa mínima. Os lançamentos imobiliários incorporam, de forma programática, espaços e serviços de uso coletivo, tais como lavanderias compartilhadas, espaços de coworking, sistemas de bikesharing e cozinhas coletivas.

⁶ Disponível em: <https://ffb.com.br/empreendimentos/dumont-design/>. Acesso em: 02 ago. 2025

⁷ Disponível em: <https://www.mouradubeux.com.br/sergipe/aracaju/jardins/residencias-incorporacao/01-e-02-quartos/concept-jardins>. Acesso em: 02 ago. 2025

Figura 7 - Exemplos de espaços e serviços de uso coletivo



Fonte: Site da FFB Construções⁸ (2025)

Embora esse fenômeno possa ser interpretado como uma resposta do mercado a mudanças demográficas, como o crescimento de lares formados por uma ou duas pessoas e de casais sem filhos (IBGE, 2022), “talvez seja mais prudente considerar que se trata de um processo fortemente protagonizado pelos agentes da produção do espaço, [...] que tendem a ditar quais devem ser as “novas tendências de consumo residencial” (Bernardino, 2025, p. 6). Essa lógica é corroborada por Almeida, Faccin e Campos (2025, p. 14), que apontam ser justamente “o *Airbnb* e outras plataformas a impulsionarem a busca por imóveis compactos [...], os quais têm como principal público-alvo turistas, freelancers e nômades digitais”. Assim, os projetos arquitetônicos passam a ser concebidos especificamente para oferta nas plataformas digitais.

Com isso, intensifica-se a mercantilização da moradia, que passa a ser encarada predominantemente como investimento (Figura 8) e ativo financeiro, em detrimento de sua função social como espaço de habitação (Guerreiro; Rolnik e Marín-Toro, 2022).

⁸ Disponível em: <https://ffb.com.br/empreendimentos/dumont-design/>. Acesso em: 02 ago. 2025

Figura 8 - Material de divulgação e venda de um imóvel



Fonte: Book de apresentação de um empreendimento no Site da Construtora FFB⁹ (2025)

Vale ressaltar, como aponta Almeida, Faccin e Campos (2025, p. 13):

Mudanças no comportamento de investidores também estimularam a produção desse tipo de empreendimento, que passou a ser visto como um dos ativos mais resilientes, devido à possibilidade de alta liquidez e o potencial de retorno rápido no mercado de locação.

Na pesquisa exploratória aos sites e mídias sociais das construtoras e incorporadoras, observa-se o modelo *"build/buy to rent"*¹⁰ presente em diversas capitais brasileiras, como Rio de Janeiro, São Paulo, Recife e Salvador (Figura 9). Assim, percebe-se a existência de um novo produto imobiliário atendendo a uma nova dinâmica. Se antes a venda majoritária era sob o apelo de "comprar para morar", agora agrega, e muitas vezes prioriza, o apelo de "comprar para investir".

⁹ Disponível em: <https://ffb.com.br/empreendimentos/dumont/>. Acesso em: 10 set. 2025

¹⁰ "Build/Buy to Rent" ou "Construído/Comprado para Alugar", compreende os tipos de empreendimentos em que as unidades autônomas são construídas ou obtidas por compradores/investidores que visam exclusivamente a obtenção de rendimentos com seu aluguel.

Figura 9 - Lançamento imobiliários no modelo “build to rent”

a)



BUENO
STUDIOS
LIFESTYLE

**BUENO
PRA
MORAR
E
INVESTIR**

FICHA TÉCNICA PRÉVIA

ENDEREÇO:
Rua Buenos Aires, 263
Centro, RJ

ÁREA DO TERRENO:
1.221,34 m²

Nº TOTAL DE UNIDADES:
121 (9 lojas + 112 studios)

STUDIOS APROX. 30MP:
98

DOUBLE STUDIOS APROX. 40MP:
14

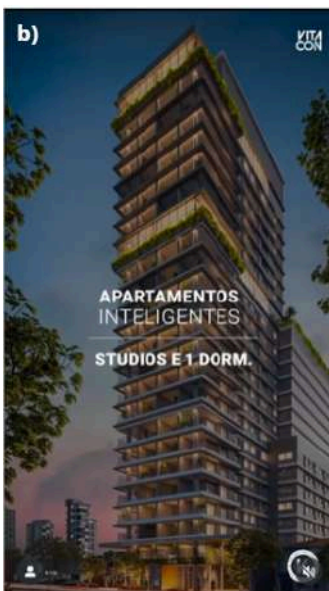
LOJAS APROX. 75MP:
9 (50m² térreo + 25m² jirau)

Nº DE ELEVADORES:
02

Nº DE VAGAS:
19

- **TÉRREO**
(estacionamento/ hall de entrada/ lojas/ delivery/ áreas técnicas/ áreas administrativas)
- **PAV. JIRAU**
(jirau das lojas/ estacionamento/ áreas técnicas/ bicicletário)
- **PAV. STUDIOS + FACILITIES**
14 un. studios e lazer
- **PAV. TIPO STUDIO**
14 un. studios
- **ROOFTOP**
Piscina/Sauna/Churrasqueira

b)



VITA CON

APARTAMENTOS INTELIGENTES
STUDIOS E 1 DORM.

Vitacon Maestro Cardim

Studios para rentabilizar por Airbnb

Entrada: 45.000,00
+ 3 x 7.500,00
+ 32 x 708,00
+ 3 anuais: 7.500,00
Única: 22.800,00
Saldo: 318.000,00
Total: 454.000,00

Previsão de rentabilidade acima de 1,2% ao mês.
Até R\$ 8.500,00 brutos em locação por short stay (Airbnb).

Farid Abou Daher
Sleiman Imobiliária
Rua Oscar Freire 588, Jardins, São Paulo
12 974039898

3 curtidas
16 de março

Entrar para curtir ou comentar.

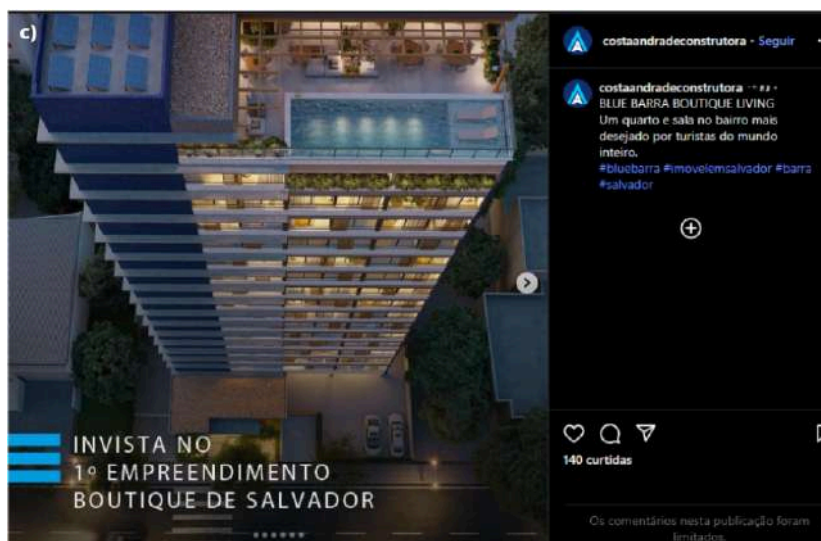
c)



More com qualidade. Invista com rentabilidade.

Modernos studios nos melhores endereços do Recife.

CARRILHO Premium



Fonte: a) Site Bueno *Studio Lifestyle*¹¹; b) Instagram da Construtora Vitacon¹²; c) Instagram da Construtora Carrilho¹³; d) Instagram da Construtora Costa Andrade¹⁴ (2025)

No caso de Aracaju-SE, empresas como a FFB Construções (Figura 10) têm se direcionado para a produção de edifícios tanto para morar quanto para investimento. Na oferta desses edifícios, os espaços habitacionais mínimos de tipologia “*studio*” e de 1 dormitório se destacam. Se configuram como apartamentos menores e com poucas divisões entre os ambientes, como sala e quarto em um único cômodo.

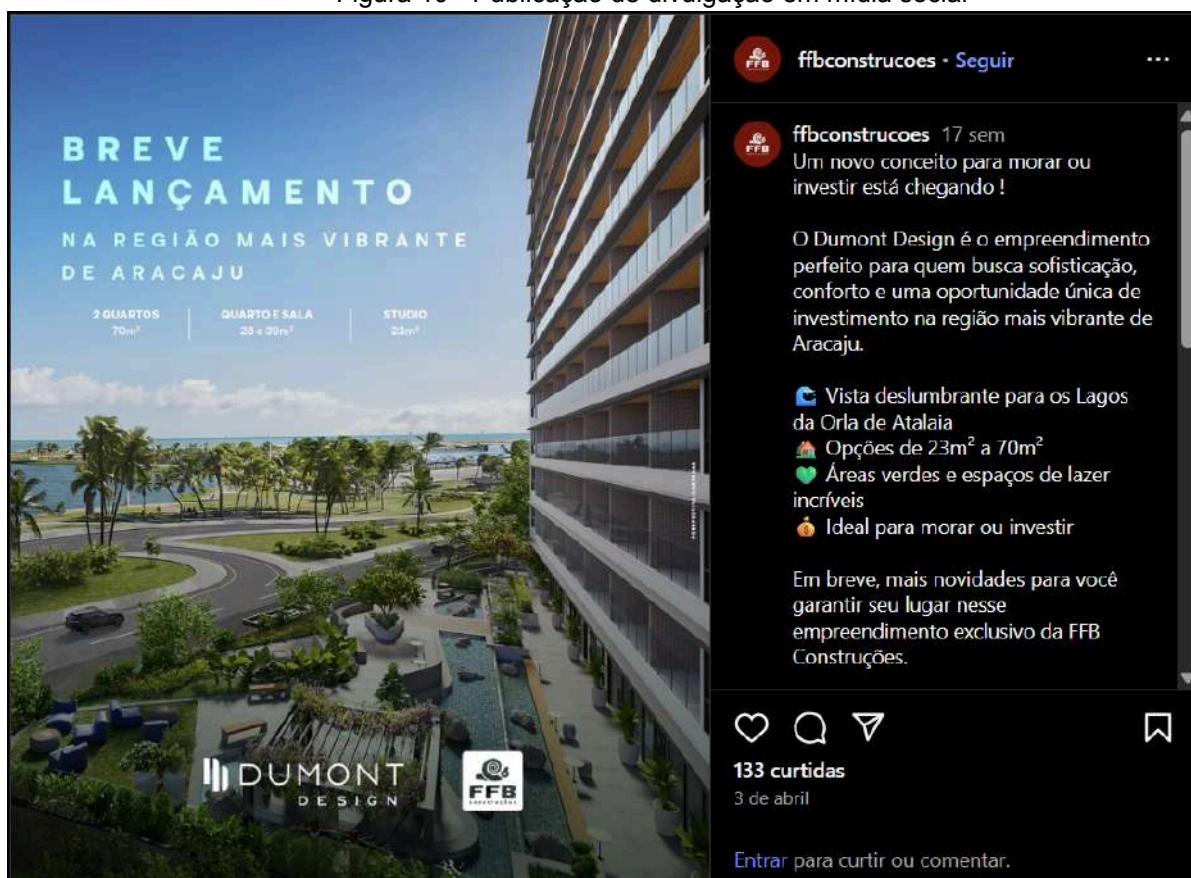
¹¹ Disponível em: <https://buenostudioslifestyle.com/>. Acesso em: 30 set. 2025

¹² Disponível em: <https://www.instagram.com/reel/DHQizOgOMsz/>. Acesso em: 30 set. 2025

¹³ Disponível em: https://www.instagram.com/p/DJSFExVxRAS/?img_index=1. Acesso em: 30 set. 2025

¹⁴ Disponível em: https://www.instagram.com/p/CSh4DHRIRkr/?img_index=1. Acesso em: 30 set. 2025

Figura 10 - Publicação de divulgação em mídia social



Fonte: Instagram da Construtora FFB¹⁵ (2025)

Como aponta Ferreira (2021, p. 118):

Não se trata mais de imóveis ociosos, como se suponha nas teorias da economia do compartilhamento, mas sim de novos produtos imobiliários, que surgem da relação entre *Airbnb* e mercado imobiliário, a fim de atender a expectativa relativa à disputa pela renda da terra que se eleva.

Assim, o *Airbnb* tem se tornado um instrumento benéfico para o espaço urbano capitalista e neoliberal ao fomentar uma dinâmica imobiliária especulativa. A plataforma opera: ora capturando empreendimentos habitacionais, retirando essas moradias do mercado de aluguéis tradicionais para realocá-las no mercado turístico (a exemplo) com valores, em geral, duas a três vezes superiores aos aluguéis residenciais (Vannuchi, 2020), ora impulsionando a concepção de novos empreendimentos projetados para esse fim. Dessa forma, compreende-se que tais projetos, concebidos para atrair investidores, “exemplificam como a produção

¹⁵ Disponível em: https://www.instagram.com/p/DH_-cVOyWzn/. Acesso em: 30 set.. 2025

habitacional está cada vez mais subordinada aos interesses de especuladores, frequentemente em detrimento das necessidades habitacionais locais.” (Almeida, Faccin e Campos, 2025, p. 04)

Nesse sentido, Harvey (1980, p. 135) define que “o solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias”. Na lógica capitalista, se a terra assume o caráter de mercadoria, os imóveis e edificações convertem-se em produtos do mercado imobiliário. Esse processo é intensificado pela captura da mais-valia fundiária, que, como explica Smolka (2014) consiste na valorização da terra que não decorre de melhorias realizadas pelo proprietário, mas de investimentos públicos e externalidades sociais, a exemplo da construção de infraestrutura, equipamentos urbanos ou o próprio crescimento da cidade. Nesse contexto, a produção capitalista do espaço tem como objetivo central a maximização desse retorno financeiro privado sobre o valor socialmente produzido, transformando a moradia em mero objeto de troca comercial.

CAPÍTULO 2

3. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO-TURÍSTICO E URBANISMO DE PLATAFORMA: O AIRBNB EM ARACAJU

Este capítulo tem como objetivo analisar a inserção e a distribuição espacial da oferta de acomodações do *Airbnb* na cidade de Aracaju, com foco no bairro Atalaia, articulando-a ao histórico processo de produção do espaço urbano voltado para o turismo. Inicialmente, será apresentado o contexto global e nacional de expansão da plataforma *Airbnb*, destacando sua predominância em destinos e cidades litorâneas turísticas. Em seguida, serão detalhados os procedimentos adotados para o levantamento e a organização dos dados, assim como os resultados sobre a oferta em Aracaju. Por fim, será feita uma análise crítica da produção do espaço turístico em Aracaju, com foco na região da Orla de Atalaia. Será examinado o papel articulado do Estado e do capital privado na conformação desta área como principal território turístico da capital, a partir de intervenções em infraestrutura e mudanças na legislação urbana. O intuito é compreender como essa trajetória histórica de valorização imobiliária e foco na atividade turística cria as condições ideais para a disseminação e concentração de plataformas de hospedagem alternativa como o *Airbnb*.

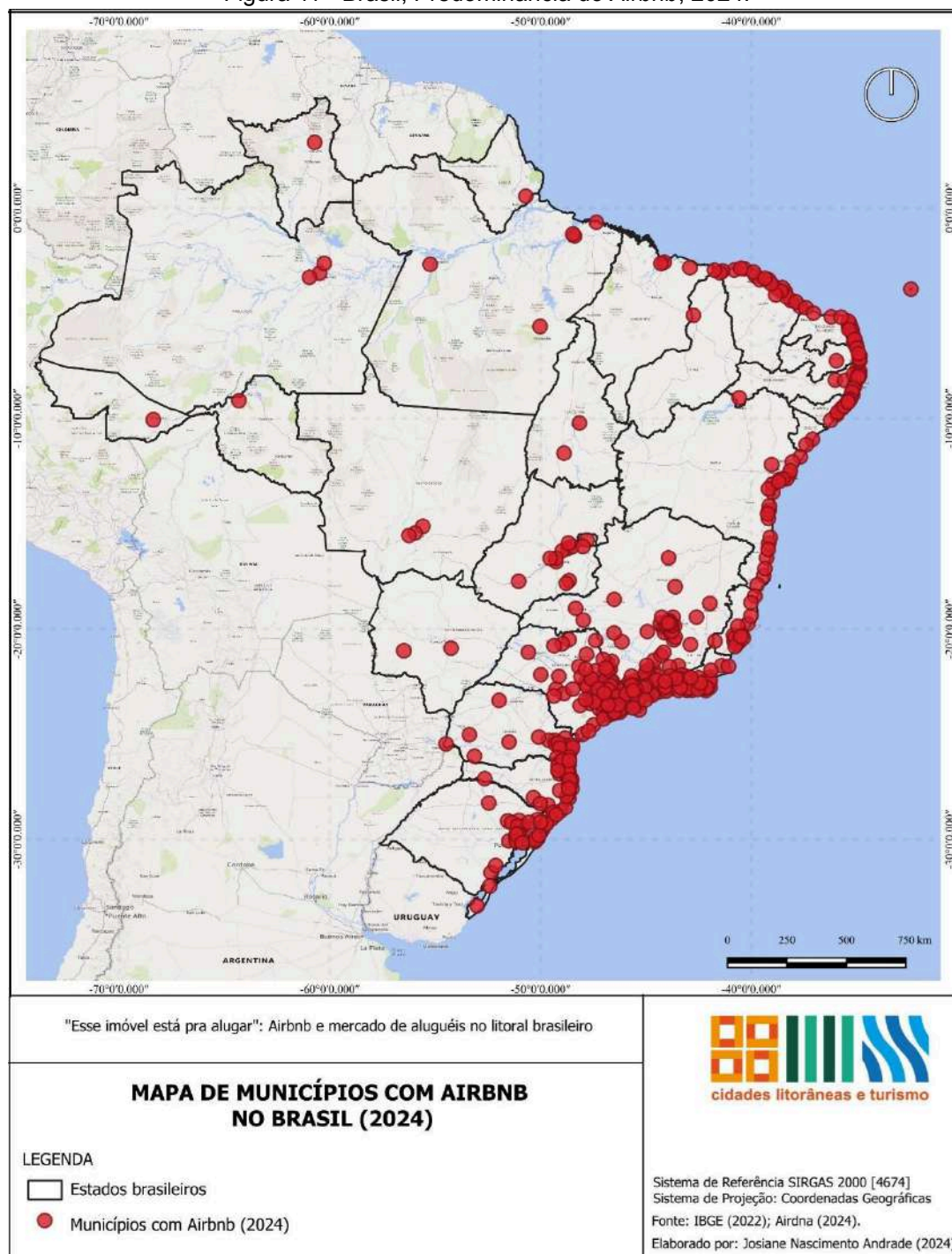
3.1. O Urbanismo de plataforma: a produção do Airbnb em Aracaju

O *Airbnb* avança em todo o mundo, estendendo-se por mais de 220 países e regiões. Sua rede oferece aos viajantes mais de 7 milhões de acomodações, espalhadas por destinos que abrangem mais de 100 mil cidades ao redor do mundo (*Airbnb*, 2025). No ano de 2023, segundo a plataforma, os destinos mais reservados pelos hóspedes em todo o mundo incluíram Porto Alegre, no Brasil; *Dijon*, na França; Monterrey, no México; Malaca, na Malásia; Tessalônica, na Grécia; Agadir, em Marrocos; e Winnipeg, no Canadá (*Airbnb*, 2024).

As acomodações da plataforma estão presentes em cidades tanto grandes e centrais, quanto pequenas e apresentam grande predominância em cidades

turísticas (Souza, 2021). De acordo com Andrade (2024), a difusão do *Airbnb* no Brasil alcança todos os estados brasileiros, mas tem se mostrado mais intensa nos municípios do litoral. Nas demais áreas do país, a oferta de imóveis é mais restrita, predominando nas capitais (Figura 11).

Figura 11 - Brasil, Predominância do *Airbnb*, 2024.



Fonte: Andrade (2024)

Esta pesquisa tem como objeto de estudo empírico a cidade litorânea de Aracaju, capital sergipana, considerando sua função turística consolidada (Silva e Santos, 2015), fator relevante haja vista a relação entre o *Airbnb* com padrões de turismo, e a relação histórica entre poder público, o setor imobiliário e turístico na produção e ocupação urbana, sobretudo nas áreas litorâneas (Santos, 2018).

Aracaju está localizada no Litoral Leste do estado de Sergipe (Mapa 1), no Nordeste brasileiro, é consolidada como a capital e município mais populoso do estado. Com uma área territorial de 182 km² (IBGE, 2025), a cidade faz divisa com os municípios de São Cristóvão, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro, Santo Amaro das Brotas e Itaporanga d'Ajuda. De acordo com o último censo de 2022, sua população contabilizou 602.757 habitantes, com estimativas atuais apontando para aproximadamente 630.932 moradores.

Mapa 1 - Aracaju, Localização Geográfica, 2025.

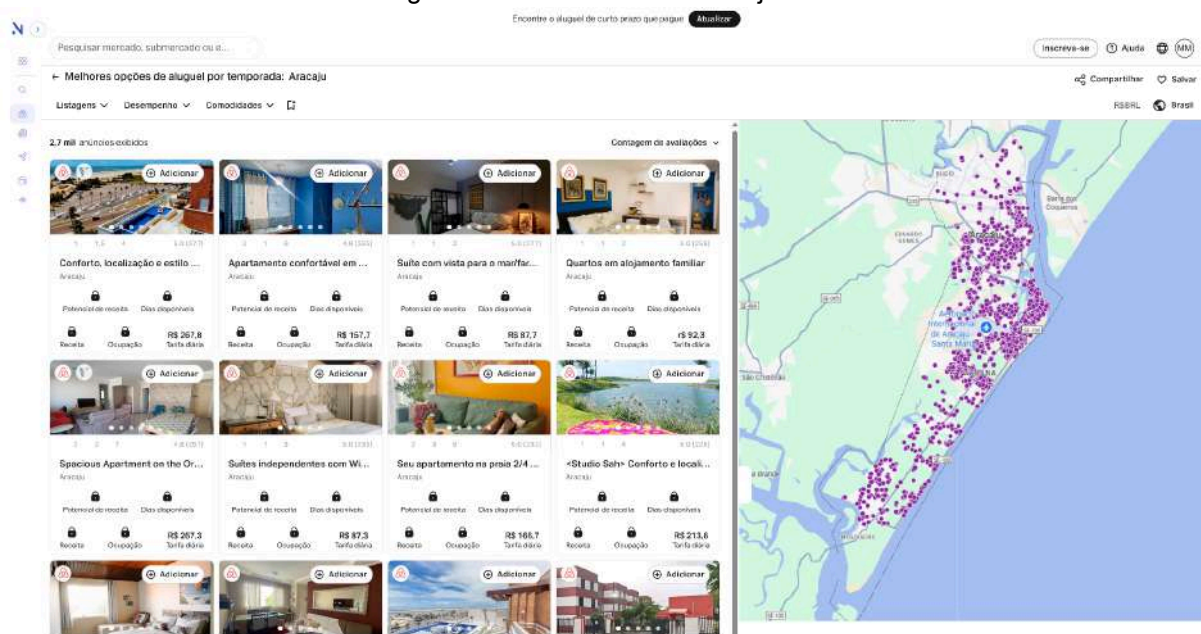


Fonte: Elaboração própria (2025)

Para se obter um panorama da oferta do *Airbnb* em Aracaju, e tendo em vista a não disponibilidade oficial das informações por parte da empresa, foram levantados dados gratuitos disponíveis no *website AirDNA*, juntamente com uma varredura manual na própria plataforma do *Airbnb*.

Consultando-se o *AirDNA* (Figura 12), uma plataforma norte-americana voltada para investidores do setor de aluguel de curta duração, a busca por Aracaju nessa ferramenta indicou a existência de aproximadamente 2,7 mil anúncios ativos, oferecendo uma visão ampla da distribuição espacial da oferta no município. É importante ressaltar, porém, que o *AirDNA* apresenta suas próprias limitações em virtude da pouca transparência sobre os métodos de coleta e análise de dados, e o acesso a informações mais detalhadas requer uma assinatura paga.

Figura 12 - Panorama de Aracaju no *AirDNA*



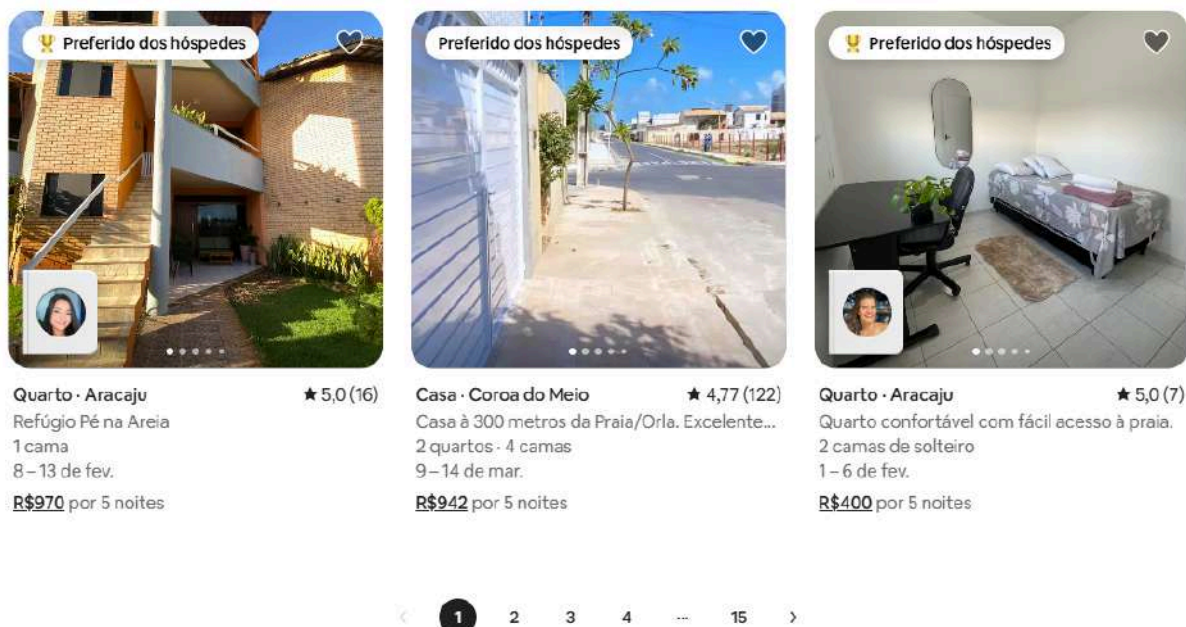
Fonte: AirDNA¹⁶ (2025)

Para a coleta de dados diretamente no site do *Airbnb*, identificou-se inicialmente uma limitação da plataforma, ela deixa de indicar o número exato de anúncios quando o resultado ultrapassa mil acomodações, limitando a exibição a 15 páginas com 18 anúncios cada, um total de 270 anúncios (Figura 13). Para

¹⁶ Disponível em: <https://app.airdna.co/data/br/55151/overview?lat=-10.625035&lng=-37.1&zoom=11>. Acesso em: 21 nov.. 2025

contornar esse limite e obter uma amostra mais abrangente, optou-se por realizar duas buscas específicas, utilizando os filtros nativos da plataforma para os tipos de oferta, "quarto" e "espaço inteiro" (casas ou apartamentos).

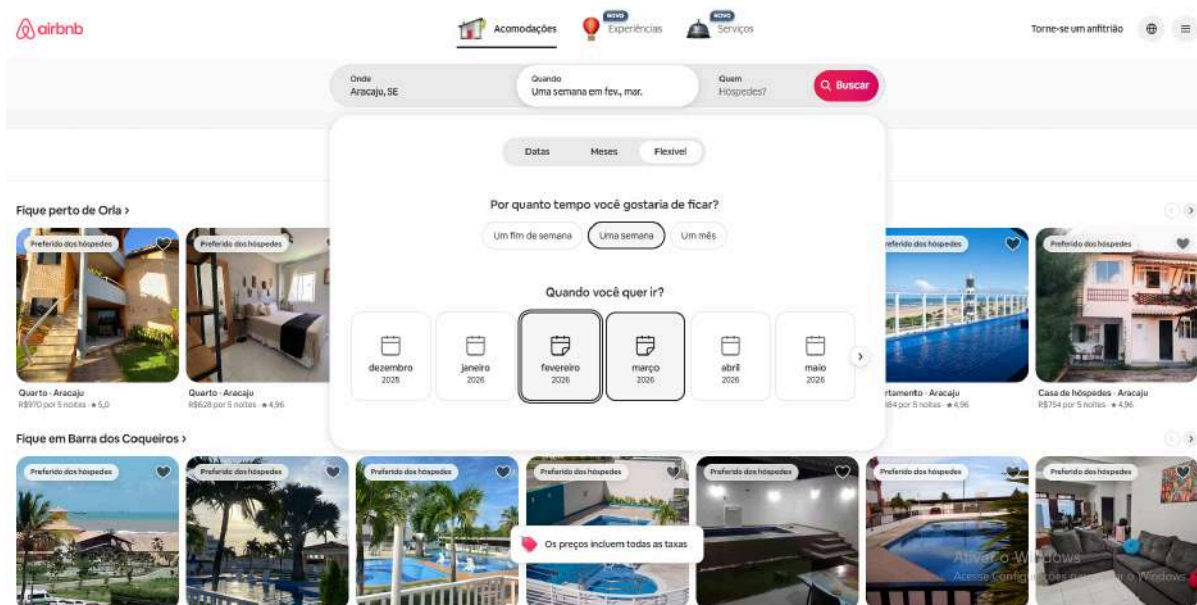
Figura 13 - Limitação de resultados da pesquisa na plataforma



Fonte: *Airbnb* (2025)

Como apresentado na Figura 14, a simulação de busca foi configurada com um período de permanência fixo de uma semana, considerando que algumas acomodações exigem estadias mínimas. Utilizou-se a ferramenta de pesquisa "flexível", que permite ao sistema selecionar automaticamente as datas dentro de um intervalo semanal. Esse método oferece uma dupla vantagem ao, em primeiro momento, possibilitar a varredura de qualquer sequência de sete dias dentro do mês determinado, e segundo, minimizar a exclusão de anúncios que poderiam não aparecer em buscas com datas fixas por já estarem reservados.

Figura 14 - Configurações de pesquisa por datas flexíveis no Airbnb

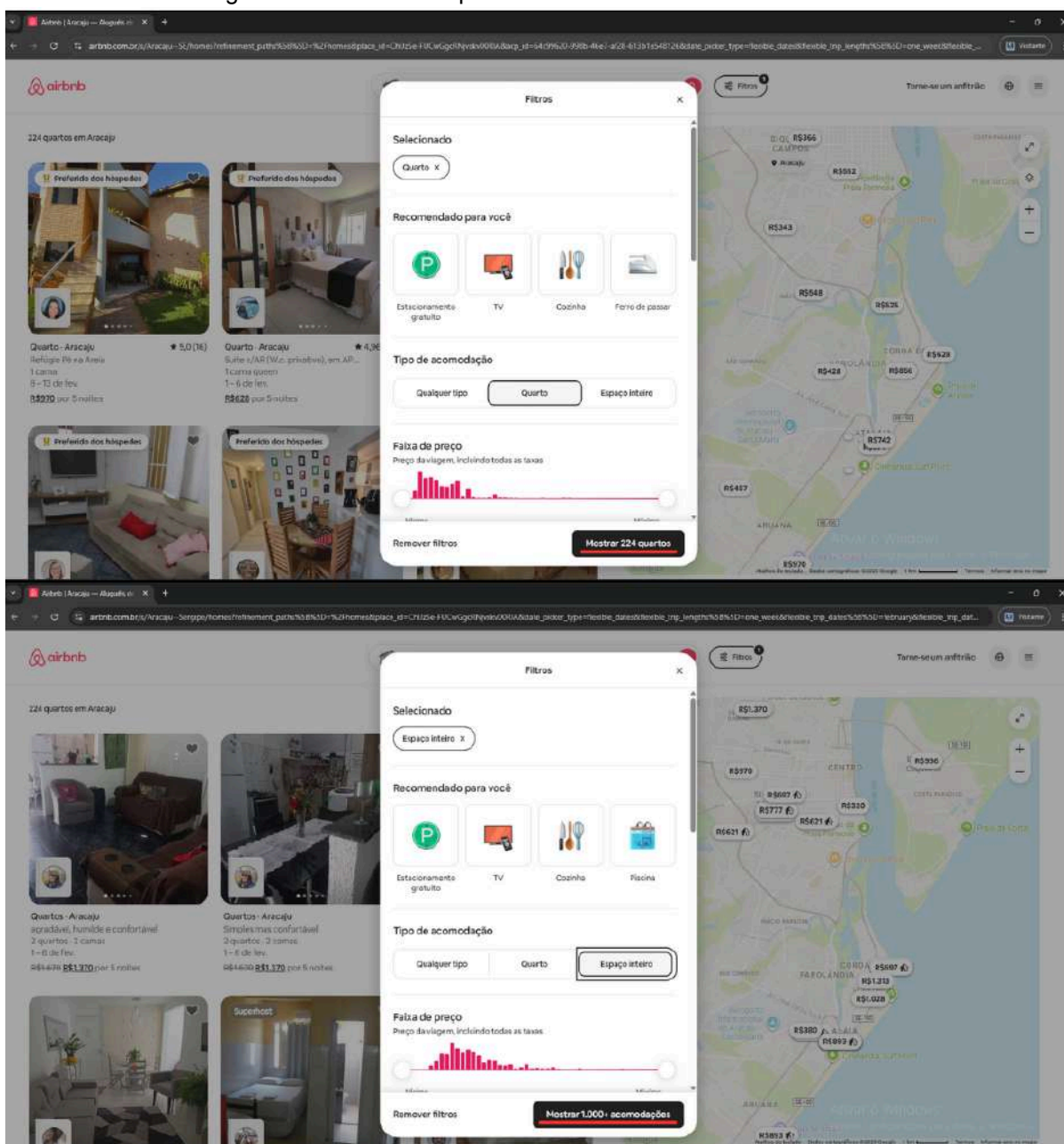


Fonte: Airbnb (2025)

Para reduzir ainda mais a perda de resultados devido às reservas já efetuadas, a coleta, realizada em novembro de 2025, considerou uma antecedência de três meses em relação ao período de interesse. Dessa forma, simulou-se a disponibilidade para os meses de fevereiro e março de 2026, um intervalo considerado seguro para evitar lacunas nos dados.

Quanto ao procedimento de coleta dos dados em si, Figura 15, a primeira busca, filtrada por "quartos" disponíveis por uma semana entre fevereiro e março de 2026, resultou em 224 anúncios para toda Aracaju. Já a segunda busca, filtrada por "espaços inteiros" no mesmo período, retornou "mais de mil" acomodações, mas com acesso limitado pela plataforma aos 270 anúncios exibidos. Todos os anúncios de ambas as buscas foram coletados manualmente e organizados em uma planilha no *software* Excel, registrando-se o endereço completo e, subsequentemente, o bairro de localização. A soma das duas categorias resultou em uma amostra inicial de 494 anúncios.

Figura 15 - Interface da plataforma com os resultados de busca



Fonte: Airbnb (2025)

Ressalta-se que a amostra de 494 anúncios não corresponde à totalidade real da oferta do Airbnb em Aracaju, como informa a plataforma e os dados do AirDNA, refletindo as limitações impostas pela própria plataforma. Contudo, entende-se que esse resultado é válido para traçar um panorama geral da distribuição das ofertas no município.

Após a organização inicial dos dados, foi identificado que a plataforma incluía ofertas localizadas em municípios vizinhos da Região Metropolitana de Aracaju, como São Cristóvão e Barra dos Coqueiros. Para garantir que apenas anúncios dentro dos limites municipais de Aracaju fossem considerados, realizou-se uma nova filtragem excluindo tais anúncios. Paralelamente, foram excluídos anúncios repetidos de um mesmo imóvel, evitando assim a inflação artificial da amostra. Como resultado desses procedimentos de limpeza, obteve-se uma amostra final de 456 acomodações que foram divididas pelos tipos de acomodações, como mostra a Tabela 1.

Tabela 1 - Aracaju-SE, Tipo de acomodação, 2025

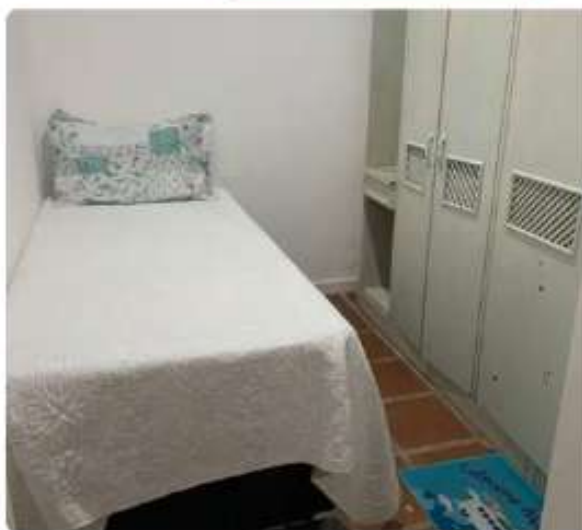
Tipo de acomodação	Quantidade	Percentual
Espaço Inteiro	248	54,39%
Quarto	208	45,61%
Total	456	100,00%

Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados no site *Airbnb* (2025)

A predominância de imóveis inteiros (apartamentos e casas) indica uma possível transferência de unidades do mercado de locação de longo prazo para o de curta duração, impulsionada por proprietários e/ou investidores que buscam monetizar seus imóveis. Em contraste, a oferta de quarto está geralmente associada a anfitriões que compartilham sua própria residência, caracterizando uma abordagem menos comercial, como aponta Andrade (2024). Ressalta-se, no entanto, que até mesmo anúncios de "quarto" podem, em alguns casos, referir-se a acomodações comerciais, como pousadas e hostel, conforme exemplificado na Figura 16.

Figura 16 - Exemplo de anúncio de quarto em pousadas no *Airbnb*

Quarto Virgulino - Pitaia Hostel e Pousada



Quarto em Aracaju, Brasil

4 camas - Banheiro privativo no quarto

• 1 comentário



Hospede-se com Ori

Hospeda há 11 meses

Fonte: Página da acomodação no *Airbnb*¹⁷ (2025, grifo nosso).

A distribuição espacial das acomodações (Mapa 2 e Mapa 3) e o quantitativo de *Airbnb* por bairro (Tabela 2), revela uma concentração mais expressiva, cerca de 230 anúncios, ou seja, 59,87%, tanto de espaços inteiros quanto de quartos, nos bairros Coroa do Meio e Atalaia, coincidindo com a região de vocação turística consolidada, com alta densidade de meios de hospedagem, alimentação e serviços de lazer.

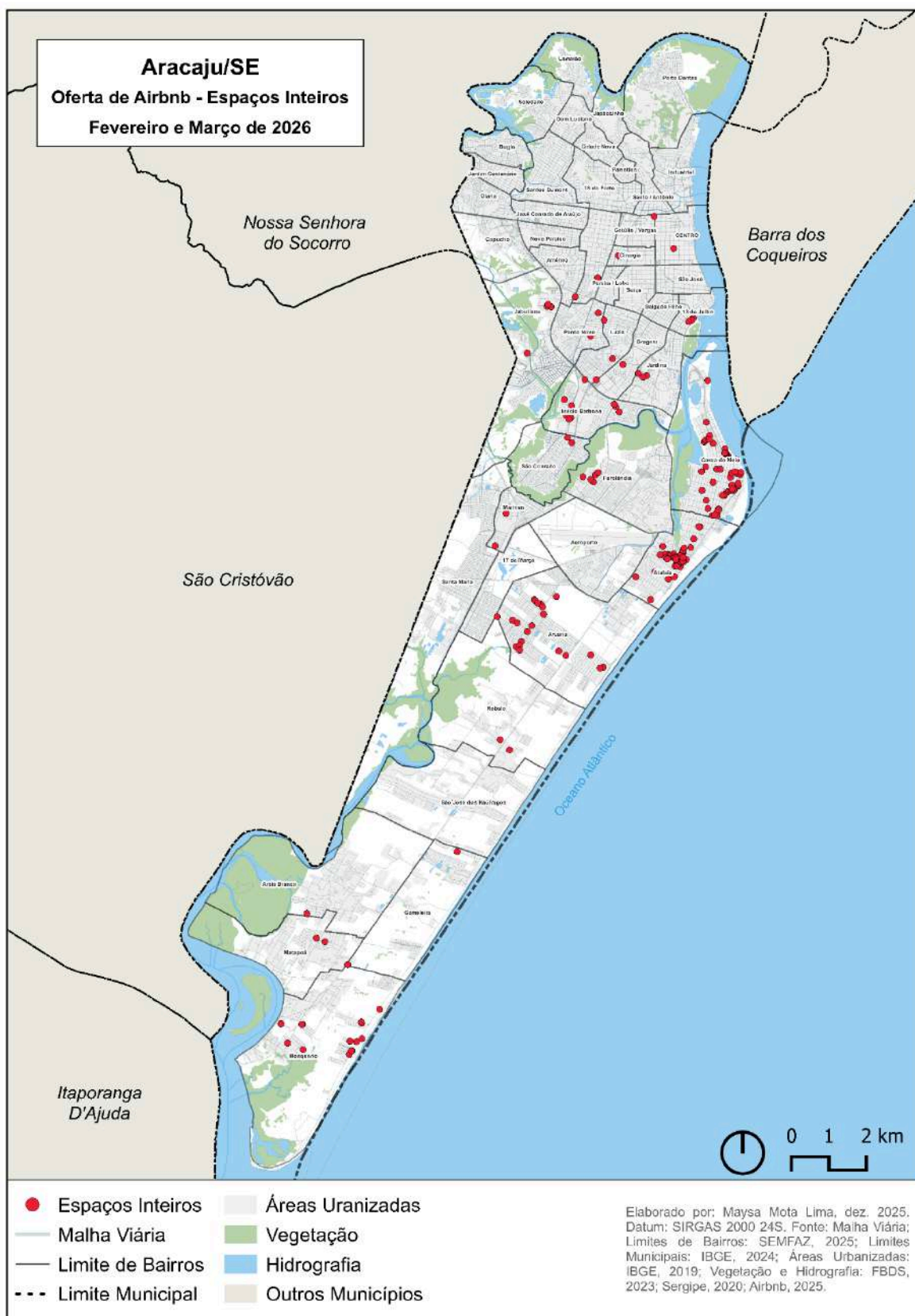
Essa área é também onde se encontram os territórios turísticos (Silva, 2019) com maior atratividade como a Praia de Atalaia, Praias do Litoral Sul e Orla de Atalaia. Essa concentração confirma os dados apresentados por Barbosa (2018), que associa o turismo de sol e praia como principal motivador de visitas a Aracaju.

¹⁷

Disponível em:
https://www.airbnb.com.pa/rooms/1381095663683061264?source_impression_id=p3_1773150351_P3XTCbJ04hljWA6u. Acesso em: 21 nov. 2025

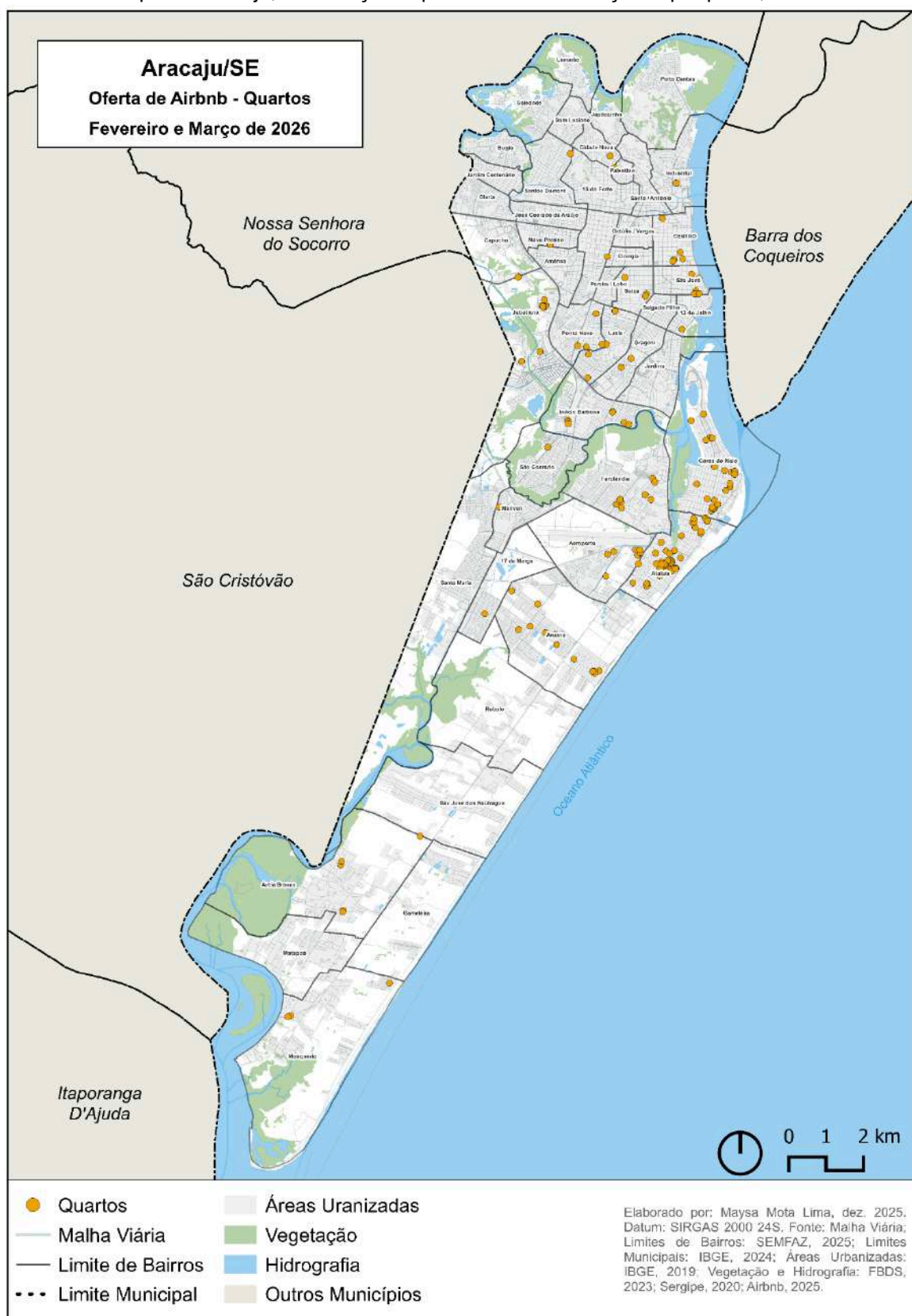
Pode-se inferir, portanto, que a proximidade com atrativos turísticos é um fator definidor primordial para a localização das listagens do *Airbnb*.

Mapa 2 - Aracaju, Localização da oferta de Airbnb tipo espaço inteiro, 2026



Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados no site *Airbnb* (2025)

Mapa 3 - Aracaju, Distribuição espacial das acomodações tipo quarto, 2026



Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados no site *Airbnb* (2025)

Tabela 2 - Aracaju, Quantidade de *Airbnb* por bairro, 2025

Bairro	Quantidade	Percentual
Atalaia	118	25,88%
Coroa do Meio	112	24,56%
Aruana	43	9,43%
Mosqueiro	24	5,26%
Inácio Barbosa	22	4,82%
Aeroporto	21	4,61%
Farolândia	18	3,95%
Jabotiana	16	3,51%
São José	11	2,41%
Luzia	8	1,75%
Ponto Novo	7	1,54%
Areia Branca	6	1,32%
Centro	6	1,32%
Marivan	5	1,10%
Siqueira Campos	5	1,10%
Jardins	4	0,88%
13 de Julho	4	0,88%
Grageru	3	0,66%
São Conrado	3	0,66%
Suíssa	3	0,66%
São José dos Náufragos	2	0,44%
Robalo	2	0,44%
Santos Dumont	2	0,44%
Novo Paraíso	2	0,44%
Matapoã	2	0,44%
Industrial	1	0,22%

Cirurgia	1	0,22%
Cidade Nova	1	0,22%
Gameleira	1	0,22%
Getúlio Vargas	1	0,22%
Palestina	1	0,22%
17 de Março	1	0,22%
Total	456	100,00%

Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados no site *Airbnb* (2025)

O quantitativo dos imóveis anunciados (quartos e espaços inteiros) por bairro, apresentados na Tabela 3, demonstra a concentração predominante nas localidades da Coroa do Meio e Atalaia. O resultado pode ser associado ao fortalecimento da produção imobiliária na área, impulsionado por mudanças na legislação urbana, Lei nº466/1976 (“Lei do Espigão”), que permitiram novas construções, em função da desativação do Farol Estuarino da Farolândia e sua realocação para a Coroa do Meio (França, 2019). Assim como, o mercado imobiliário passou a valorizar e a se apropriar dessas áreas, explorando seu potencial paisagístico para desenvolver empreendimentos destinados a um público de maior renda (França, 2019a).

A elevada oferta de quarto nos bairros Atalaia e Coroa do Meio não se explica apenas pela maior presença de anfitriões que compartilham quartos em suas residências. Ela é compreendida, principalmente, por dois fatores, o primeiro é a presença marcante de pousadas e hostels (formais ou informais), que podem ou não se declarar como tal nos anúncios. O segundo diz respeito a anfitriões que alugam todos os cômodos de suas residências de forma independente que, embora anunciada como “pousada”, mantém as características físicas de um imóvel familiar (Figura 17).

Figura 17 - Anúncios de quarto, bairro Atalaia

Pousada Raio de Sol[Compartilhar](#) [Salvar](#)**Pousada em Aracaju, Brasil**

6 quartos

★ 4,33 · 6 avaliações

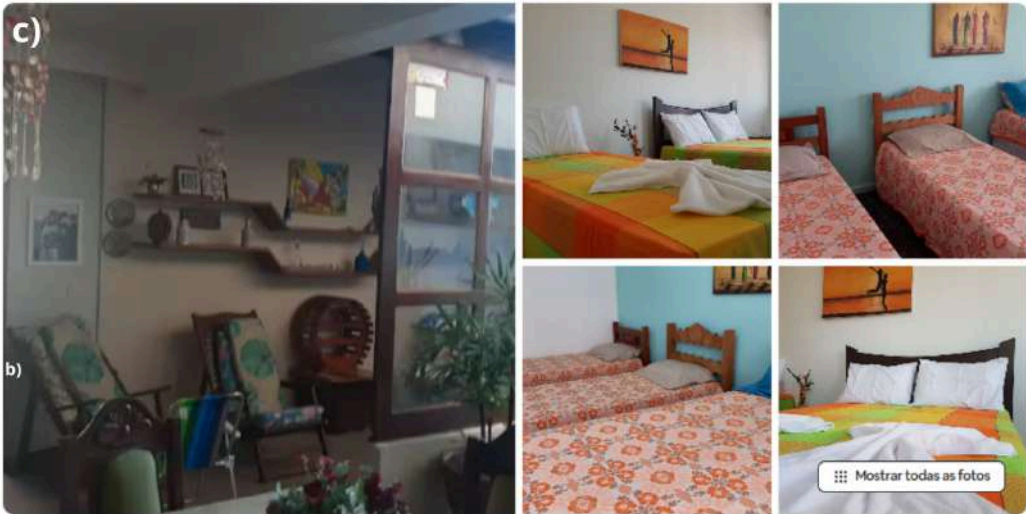
Anfitriã(o): Pousada
3 anos hospedando**Pousada Ruda próximo a praia**[Compartilhar](#) [Salvar](#)**Pousada em Aracaju, Brasil**

2 quartos

★ 4,79 · 19 avaliações

Anfitriã(o): Ruda
4 anos hospedando

Suíte com TV, Ar, WiFi e Varanda em Atalaia- 7 Compartilhar Salvar



Quarto em Atalaia, Brasil
3 camas · Banheiro dedicado
★ 4,46 · [46 avaliações](#)

 **Hospede-se com Rodrigo**
9 anos hospedando

 **Localização tranquila e conveniente**
É fácil se locomover por esta região.

 **Amigos de quatro patas são bem-vindos**
Leve seus animais de estimação com você.

 **Quarto em suíte de hóspedes**
Um quarto só para você e acesso a espaços compartilhados.

Seja bem-vindo à **Pousada Entre Amigos!**

Localizada no charmoso bairro de Atalaia, estamos a apenas 400 metros da deslumbrante orla de Aracaju.

Fonte: a) Pousada Raio do Sol¹⁸; b) “Pousada Ruda”¹⁹; e c) Pousada Entre Amigos²⁰ (2025, grifo nosso)

18

Disponível

em:

https://www.airbnb.com.br/rooms/772522301162122224?search_mode=regular_search&adults=1&check_in=2026-02-01&check_out=2026-02-06&children=0&infants=0&pets=0&photo_id=2348118498&source_impression_id=p3_1764426409_P3hu0byXwjOVGkNI&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=94142558-b6bd-4fdb-b4fc-13c22411ee59. Acesso em: 21 nov. 2025

19

Disponível

em:

https://www.airbnb.com.br/rooms/792093156819781229?search_mode=regular_search&adults=1&check_in=2026-02-18&check_out=2026-02-23&children=0&infants=0&pets=0&photo_id=2347966190&source_impression_id=p3_1764426582_P3XU5spaRq0tcJqt&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=db0f171c-2016-470f-98e7-8892b458e889. Acesso em: 21 nov. 2025

20

Disponível

em:

https://www.airbnb.com.br/rooms/22939225?source_impression_id=p3_1770147437_P3FU1mV9DmqFEgeN. Acesso em: 21 nov. 2025

Tabela 3 - Aracaju, Quantidade de tipo de *Airbnb* por bairro, 2025.

Espaços Inteiros		Quartos	
Bairro	Quantidade	Bairro	Quantidade
Coroa do Meio	78	Atalaia	61
Atalaia	57	Coroa do Meio	34
Aruana	27	Aruana	16
Mosqueiro	21	Aeroporto	15
Inácio Barbosa	14	Jabotiana	12
Farolândia	8	São José	11
Aeroporto	6	Farolândia	10
Luzia	5	Inácio Barbosa	8
Jabotiana	4	Centro	5
Marivan	4	Ponto Novo	5
Jardins	4	Areia Branca	5
13 de Julho	3	Siqueira Campos	3
Ponto Novo	2	Suíssa	3
Siqueira Campos	2	Luzia	3
São Conrado	2	Mosqueiro	3
São José dos Náufragos	2	Santos Dumont	2
Robalo	2	Novo Paraíso	2
Matapoã	2	Grageru	2
Areia Branca	1	Cidade Nova	1
Centro	1	Palestina	1
Grageru	1	Industrial	1
Cirurgia	1	13 de Julho	1
Getúlio Vargas	1	São Conrado	1
		Marivan	1
		17 de Março	1
		Gameleleira	1
Total	248	Total	208

Fonte: Elaboração própria, com base nos dados coletados no site *Airbnb* (2025)

O vínculo com o turismo é reforçado pela própria estratégia de divulgação, ao observar que é significativo o número de anúncios (Figura 18), inclusive em bairros vizinhos, utilizando a proximidade com a Orla de Atalaia como elemento de

destaque, evidenciando o poder do fator locacional. Para além do apelo turístico imediato, a relevância dos bairros citados sugere, também, uma correlação entre a oferta na plataforma e a infraestrutura urbana consolidada, incluindo o acesso a bens e serviços, característica dessa região mais adensada da orla marítima (Trindade, 2025).

Figura 18 - Anúncios com a Orla de Atalaia como elemento de destaque

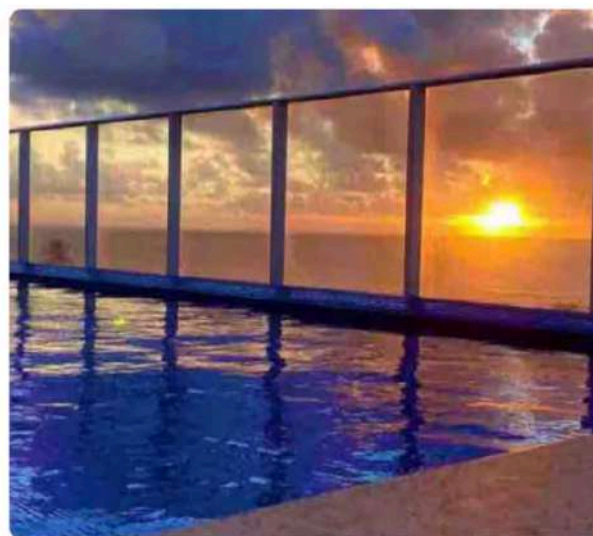
Linda casa completa, 1km da orla de Atalaia!



Espaço inteiro: casa em Coroa do Meio, Brasil
Mais de 16 hóspedes · 5 quartos · 8 camas · 6,5 banheiros

Vista Mar da Orla de Atalaia, 4 min. da praia à pé

Flat boutique à beira mar da Orla de Atalaia



Espaço inteiro: apartamento em Aracaju, Brasil
4 hóspedes · 1 quarto · 2 camas · 1 banheiro

Praia de Atalaia. Apenas 600m da orla de Atalaia



Espaço inteiro: condomínio em Aracaju, Brasil
4 hóspedes · 1 quarto · 2 camas · 1 banheiro



Quarto em Aracaju, Brasil
2 quartos · 3 camas · Banheiro compartilhado

Fonte: Acomodações no Airbnb (2025)

Verifica-se a presença ou adoção reduzida do *Airbnb* em bairros populares, na zona norte de Aracaju, como os bairros Santos Dumont, Palestina e Cidade Nova e Santa Maria e 17 de Março, na zona sul. Mesmo os bairros situados próximos ao território turístico do Centro Histórico (Silva, 2019), não constituem uma área de absorção relevante. Essas áreas coincidem com as regiões que não representam o foco do mercado imobiliário local por não permitirem os mais altos níveis de extração de renda (Trindade, 2025).

Um destaque a ser revelado é que os 5 anúncios registrados na zona norte (referente aos bairros Santos Dumont, Industrial, Cidade Nova e Palestina) restringem-se à categoria de quartos, o que pode indicar uma prática de compartilhamento da própria residência (Figura 19) por parte dos anfitriões, e não um investimento comercial em imóveis inteiros. Esse padrão evidencia a baixa disseminação da plataforma em regiões de ocupação residencial consolidada, porém, longe dos principais centros comerciais e de serviços, em claro contraste com as áreas de apelo turístico, que concentram a oferta.

Figura 19 - Anúncios de acomodações tipo quarto, zona Norte

A nossa casa está aberta sempre

[Compartilhar](#) [Salvar](#)**Quarto em Aracaju, Brasil**

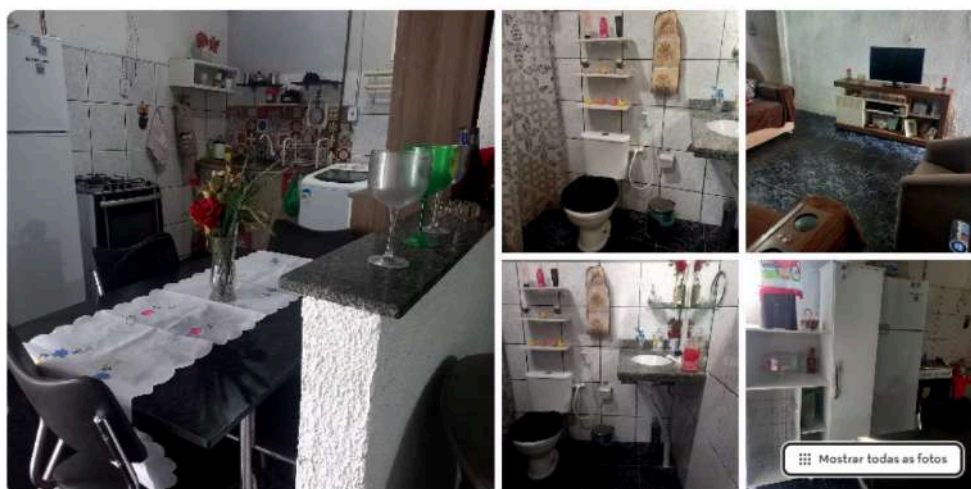
1 cama · Banheiro dedicado

• 5,0 · 4 avaliações

**Anfitriã(o): Pinheiro**

7 anos hospedando

Simples mas confortável

[Compartilhar](#) [Salvar](#)**Quarto em Aracaju, Brasil**

2 quartos · 2 camas · Banheiro compartilhado

• Ainda não tem avaliações

**Anfitriã(o): Sandra Helena**

3 anos hospedando

Fonte: Acomodação no *Airbnb*²¹ (2025)

21

Disponível

em:

https://www.airbnb.com.br/rooms/889175622985856105?search_mode=regular_search&adults=1&category_tag=Tag%3A8678&check_in=2026-02-01&check_out=2026-02-06&children=0&infants=0&pets=0&photo_id=1654430672&source_impression_id=p3_1764427129_P3eRSC6FPVP9gv3_&previous_

Contudo, a concentração de imóveis do *Airbnb* no bairro Atalaia não resulta de um fenômeno aleatório, mas constitui o desdobramento contemporâneo de um histórico processo de produção do espaço voltado ao turismo e ao lazer, como será abordado no tópico seguinte. Esse processo tem sido intensificado e reconfigurado pela lógica das plataformas digitais, cujo interesse constante de agentes do mercado imobiliário por essa região tem sido cada vez mais evidente.

3.2 Produção do espaço e atividade turística em Aracaju: potencial da “zona sul”

A atividade turística se configura como uma das expressões mais contundentes da lógica capitalista sobre o território, sendo considerada uma nova fronteira de mercantilização e consumo do espaço (Carlos; Volochko e Alvarez, 2015). Ao transformar paisagens, lugares e culturas em mercadorias, o turismo atua diretamente na produção e reprodução do espaço, redefinindo suas características em função do consumo. Nesse processo, como observa Harvey (2005), não é a terra ou o recurso natural em si que se comercializa, mas o conjunto de bens e serviços gerados a partir de seu uso. Dessa forma, o espaço é apropriado para fins de lazer e exploração econômica, subordinando-se à dinâmica de acumulação que redefine continuamente o território.

Essa produção do espaço turístico depende da ação articulada de diversos agentes produtores do espaço urbano. Conforme Costa (2012), o turismo mobiliza intensamente atores como o Estado e o capital privado, sendo que o primeiro atua como facilitador central, criando condições de infraestrutura e legalidade que viabilizam e valorizam os empreendimentos do capital privado.

Como destaca Valença (2015), a inserção de infraestruturas de grande magnitude, como estradas, aeroportos e sistemas de comunicação, gera mudanças profundas nos modos de uso do espaço da cidade. Paralelamente, o capital privado mobiliza-se em torno de especulações gigantescas, frequentemente amparadas por

avais estatais, diretos ou indiretos (Lefebvre, 1997, apud Costa, 2011). Essa aliança entre poder público e iniciativa privada orienta a produção de espaços cada vez mais homogêneos e funcionais à atividade turística.

A produção do espaço urbano é influenciada pela construção de infraestruturas e equipamentos públicos, realizados pelo Estado. Tais intervenções são, contudo, apropriadas por promotores imobiliários, que capturam as vantagens dos investimentos públicos (França, 2016). Essa dinâmica atribui valor adicional ao solo urbano, alimentando processos especulativos e redefinindo a paisagem e a estrutura socioespacial da cidade.

Para Silva (2019), a produção do espaço turístico em Aracaju está intrinsecamente vinculada à dinâmica de expansão urbana da capital. Nesse processo, os interesses e as relações de poder, tanto do Estado quanto dos agentes privados, incidem diretamente sobre a atividade turística e os modos de vida locais. A especulação imobiliária, por exemplo, manifesta-se de forma marcante em áreas de relevância turística, como a Orla de Atalaia e as praias do litoral sul.

A ocupação hoteleira da Orla de Atalaia, iniciada na década de 1970, constitui um marco fundamental para a consolidação do turismo em Aracaju (Silva, 2019). Ainda de acordo com o autor, essa área rapidamente se transformou no principal território turístico do estado de Sergipe, centralizando a maior parte da infraestrutura receptiva e de equipamentos de apoio, tanto para lazer quanto para negócios.

Conforme aponta Cruz (2005), a partir dos anos 1990, o Brasil passou a entender o turismo como uma ferramenta estratégica para o desenvolvimento regional. Foi nesse ambiente de nova política nacional que a urbanização da Orla de Atalaia se apresentou, pautada em um discurso de implementar e fundamentar a atividade turística no estado, provocando uma dinâmica espacial totalmente voltada para o turismo.

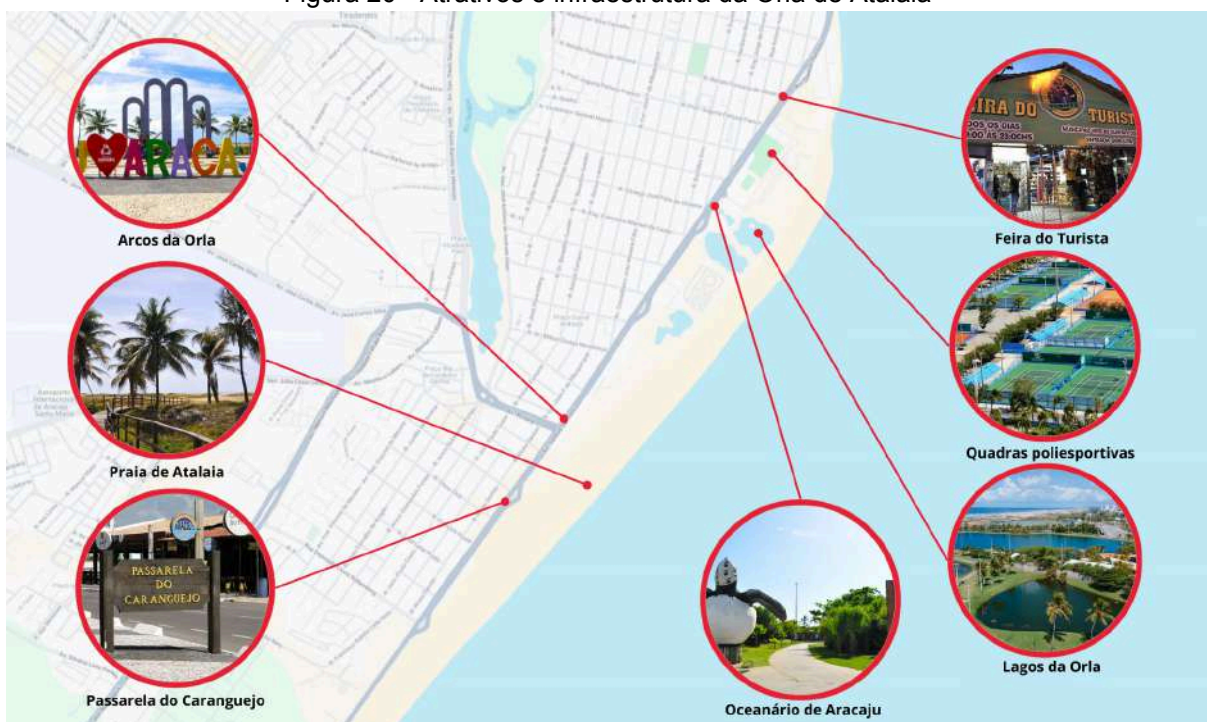
A área, que antes era vista principalmente como um local de lazer ocasional, passou a priorizar intensamente esta atividade. Isso resultou na concentração de

equipamentos privados, como meios de hospedagem, bares e restaurantes, fazendo com que a orla passasse a abrigar a maior parte dos leitos turísticos oferecidos em Sergipe (Silva, 2019).

A intervenção na Orla de Atalaia pode ser entendida, partindo da visão de Santos (2018), como um exemplo claro da (re)produção capitalista do espaço, que opera nas condições que perpetuam as relações de produção vigentes. Dessa forma, a infraestrutura criada e pautada no discurso de fomento ao desenvolvimento turístico, com base na vocação natural para o turismo de sol e praia de Aracaju (Silva; Santos, 2015), ultrapassa sua função aparente, servindo, acima de tudo, para criar, facilitar e acelerar as condições fundamentais para a valorização e apropriação da terra, impulsionando a ocupação e a mercantilização do espaço urbano.

Nesse panorama, como aponta França (2016), os bairros localizados ao longo da faixa litorânea, a exemplo do bairro Atalaia em que se encontra a Orla de Atalaia, foram sendo apropriados pelo mercado em razão do aproveitamento do potencial paisagístico, da concentração prévia de população com maior poder aquisitivo e da ampla oferta de atrativos, infraestrutura urbana, comércio e serviços (Figura 20).

Figura 20 - Atrativos e infraestrutura da Orla de Atalaia



Fonte: Elaboração própria (2026)

Diante disso, ressalta-se que o bairro Atalaia apresenta um histórico marcante de valorização imobiliária e do solo, impulsionado sobretudo pela construção e requalificação da Orla de Atalaia. Desta forma, o *Airbnb* pode atuar como um acelerador e intensificador de um processo de capitalização e valorização do solo já existente, como apontado por França (2016). A plataforma oferece uma nova e lucrativa forma de capitalizar a terra e a moradia, reconfigurando a produção e o mercado imobiliário local.

O papel central do bairro Atalaia no desenvolvimento da atividade turística em Aracaju, conforme fundamentado por Gutiérrez et al. (2017) e Wachsmuth e Weisler (2018), cria o ambiente ideal para o crescimento de plataformas *online* de hospedagem alternativa como o *Airbnb*. Elas tendem a concentrar-se em áreas de apelo turístico consolidado, locais onde encontram demanda garantida e infraestrutura de apoio.

Esta ideia confirma-se empiricamente, a partir da espacialização da distribuição geral da oferta de acomodações em Aracaju (Mapas 2 e 3),

evidenciando o potencial turístico relacionado à quantidade de acomodações disponibilizadas via *Airbnb* nos bairros Atalaia e Coroa do Meio, mostrando a relevância turística local, se tratando de um indicador sintomático da presença do mercado de hospedagem alternativo.

Diante disso, o mercado imobiliário explora sistematicamente o potencial turístico da área valorizando atributos como localização privilegiada, vista, exclusividade e acesso à orla, frequentemente associados ao apelo do "compre para investir". Desse modo, a plataforma *Airbnb* não apenas se insere num território "pré-moldado" pelo turismo, mas impulsiona e se alimenta de uma dinâmica mercadológica consolidada de valorização espacial.

CAPÍTULO 3

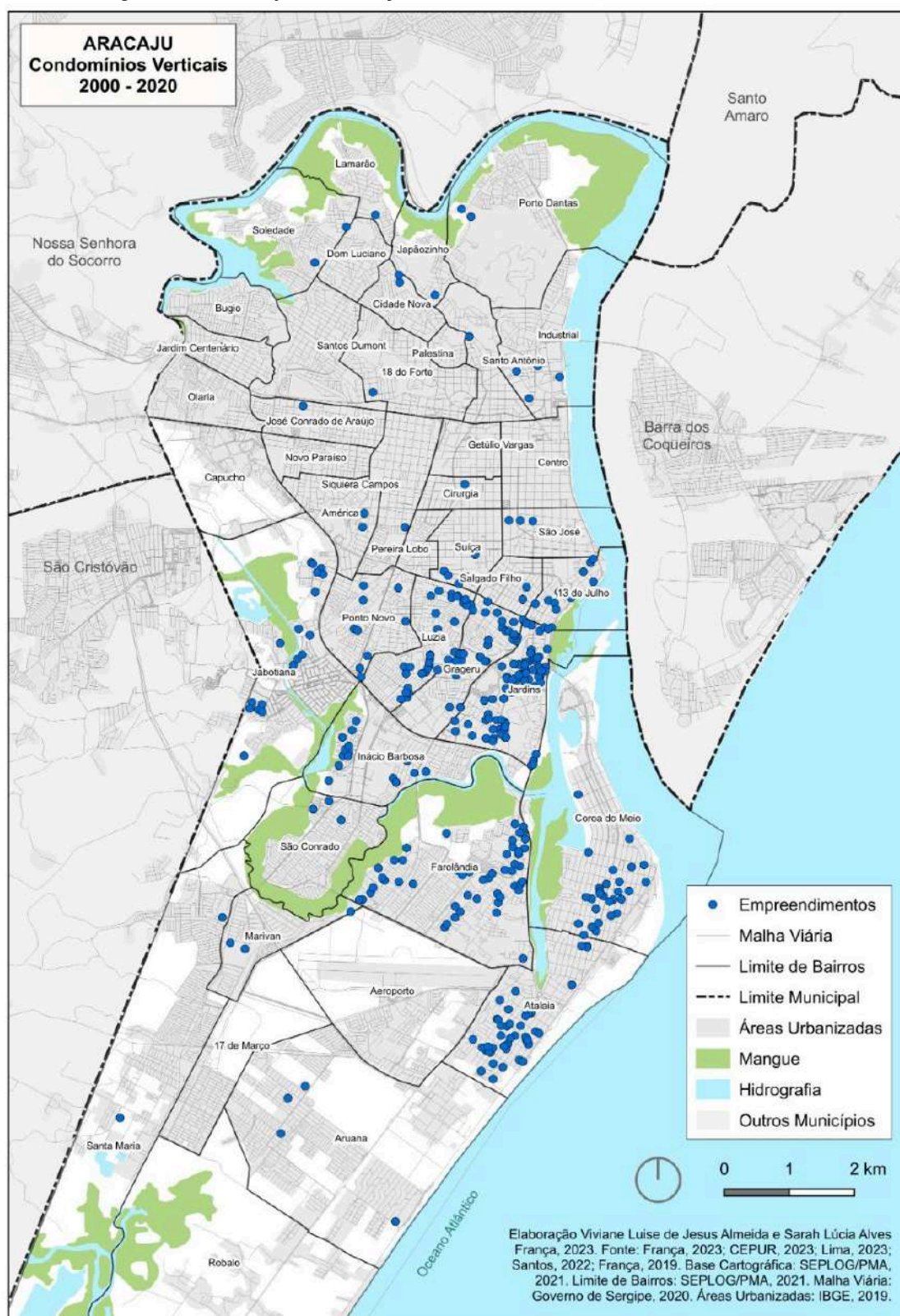
4. MERCADO IMOBILIÁRIO E LOCAÇÃO POR TEMPORADA: AIRBNB NO BAIRRO ATALAIA

Neste capítulo será abordada a produção imobiliário-turística no bairro Atalaia, bem como as características dos empreendimentos imobiliários para locação por temporada ali situados. Inicialmente, contextualiza-se o processo de transformações ocorrido a partir dos anos 2000, com ênfase no período entre 2015 e 2025. O recorte analisa a articulação entre a produção imobiliária verticalizada e a expansão da plataforma *Airbnb* no Brasil. Em seguida, apresenta-se a produção imobiliária no bairro entre 2015 e 2025, com atenção às transformações nas tipologias habitacionais, na configuração projetual (plantas, áreas comuns, tecnologias) e na localização espacial dos novos lançamentos. O capítulo discute ainda a distribuição das acomodações do *Airbnb* no bairro, sua relação com as áreas de novos empreendimentos e com a infraestrutura turística e viária.

4.1 Produção imobiliária-turística no bairro Atalaia

A partir dos anos 2000, Aracaju passou por um intenso processo de verticalização, com novos empreendimentos distribuindo-se de forma mais dispersa pela malha urbana (Figura 21). Dentro desse contexto, o bairro Atalaia destacou-se por uma grande produção imobiliária voltada a um público de média e média alta renda. Como aponta França (2019b), essa produção foi liderada por incorporadoras locais de médio porte, que preencheram vazios urbanos com condomínios verticais de 8 a 16 andares, explorando estrategicamente a valorizada paisagem litorânea e fluvial, cuja autora considera como um dos vetores de expansão urbana. Segundo Trindade (2025), o bairro apresentou um crescimento no número de apartamentos: em 2010 representavam cerca de 25% dos domicílios e em 2022 constituíam a maioria absoluta, com 53,3%.

Figura 21 - Aracaju, Distribuição dos Condomínios Verticais, 2000 - 2020

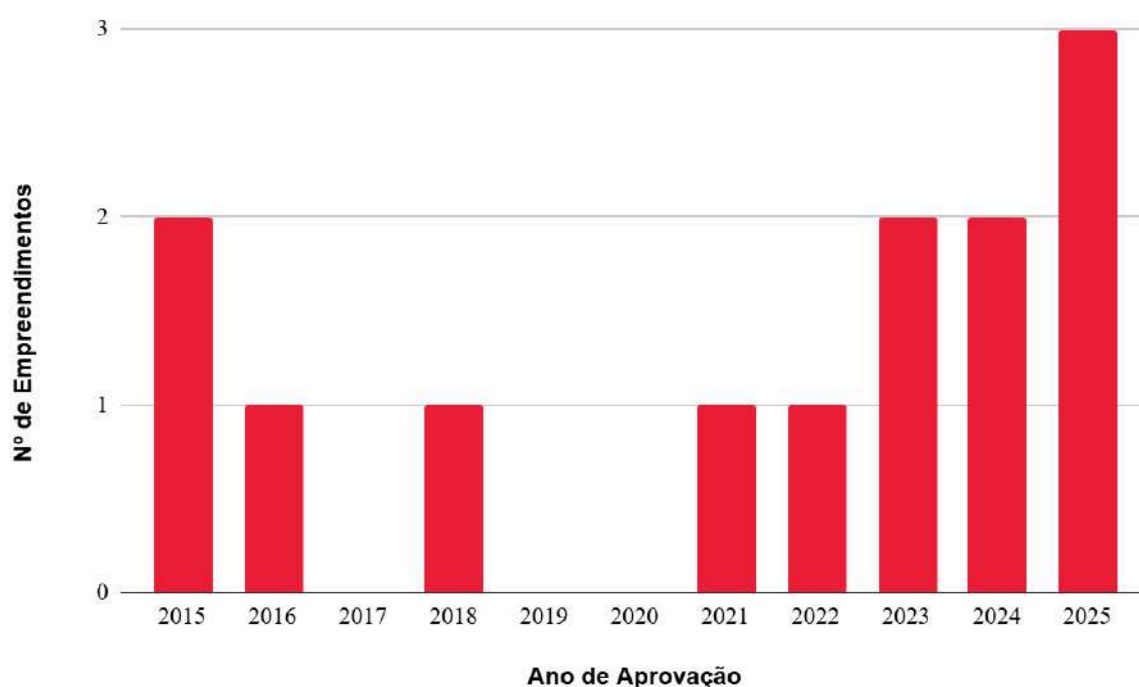


Fonte: França (2025)

O *Airbnb* chegou ao Brasil em 2012, com um escritório em São Paulo e oferta inicial apenas na capital e no Rio de Janeiro. A empresa visava o potencial turístico do país, especialmente com a Copa do Mundo de 2014. Com o sucesso durante o evento, firmou parceria com o Comitê Organizador das Olimpíadas do Rio de 2016 (Andrade, 2024), tornando-se “fornecedor oficial” e integrando a plataforma de vendas de ingressos. O impulso desses eventos levou a uma rápida expansão pelo território nacional, com um crescimento de 150% no número de hóspedes entre 2015 e 2016 (Andrade, 2024).

Nesse contexto, observa-se a reverberação desses eventos em Aracaju e especialmente no bairro Atalaia. Entre os anos de 2015 até 2025, segundo dados fornecidos pela Coordenadoria de Controle Urbano da EMURB, órgão responsável pelo licenciamento e dos cadastros de imóveis, o bairro Atalaia apresentou um total de 13 empreendimentos licenciados (Figura 22).

Figura 22 - Bairro Atalaia, número de empreendimentos e o ano do licenciamento, 2015-2025



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da EMURB (2025)

De 2015 a 2018, o mercado imobiliário no bairro mostrou predominância na escolha por empreendimentos com tipologias de 2 a 3 quartos, com área entre

66,58m² e 122,38m². Esse padrão se repetiu em 2022, após um sinal inicial de mudança em 2021, quando foi aprovado um projeto com áreas de unidade habitacional maiores, entre 131,77m² e 132,67m², de 3 a 4 quartos. A partir de 2023, a segmentação se intensificou com a difusão dos empreendimentos com apartamentos compactos de 1 quarto e área entre 42,65m² e 53,54m² de um lado, e a consolidação da tendência de alto luxo com metragem entre 145,51m² e 262,44m², de outro.

Em 2025, essa polarização atingiu o ápice, com lançamentos que variam de unidades de 2 a 3 quartos, com áreas de 55,67m² a 92,91m², até sofisticados apartamentos com 4 a 5 suítes e metragens entre 145,51m² a 262,44m². Isso demonstra que o mercado passou a abarcar, de forma simultânea e deliberada, opostos de necessidades e poder aquisitivo (Quadro 3), seja por mudanças na demanda ou uma diversificação na oferta imobiliária.

Quadro 3 - Bairro Atalaia, Evolução da Tipologia e Metragem de Empreendimentos Verticais, 2015–2025

Empreendimentos	Ano Aprovação	Área da UH Menor m²	Área da UH Maior m²	Quartos
Pérolas da Atalaia	2015	66,58	79,73	2 a 3
Edifício Zenith	2015	80,00	102,12	2 a 3
Residencial Buriti	2016	78,27	78,58	2
Residencial Morada do Mar	2018	67,59	122,38	2
Condomínio Sky Residence	2021	131,77	132,67	3 a 4
Mirante do Mar	2022	67,52	108,25	2 a 3
Maison Du Soleil	2023	53,54	94,32	1 a 3
Wish Atalaia	2023	42,65	68,72	1 a 2
Mirage Atalaia	2024	62,37	94,91	2
Epic Residence	2024	50,39	102,13	1 a 3
Neruda	2025	145,51	262,44	3 a 5
Marítimo	2025	55,67	92,91	2 a 3
Acqualina Residence	2025	147,27	162,49	4

Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da EMURB (2025)

Além dos empreendimentos listados pela EMURB e presentes no Quadro 3, pesquisas complementares realizadas em sites e mídias sociais de construtoras e incorporadoras locais permitiram identificar lançamentos ausentes nos registros oficiais (Quadro 4), especialmente aqueles com perfil voltado ao mercado de investimento. Parte desses empreendimentos já foi lançada e se encontra em fase de construção; outros, recém-lançados, ainda estão em etapa de "capitalização", período no qual se aguarda a comercialização das unidades para viabilizar o início das obras. Em ambos os casos, não foi possível identificar o momento do licenciamento junto à EMURB.

Quadro 4 - Bairro Atalaia, Tipologia e Metragem de Empreendimentos Verticais

Empreendimentos	Área da UH Menor m ²	Área da UH Maior m ²	Quartos
Dumont 1153	44,85	67,33	1 a 2
Dumont Design	23,00	70,00	<i>Studios</i> , 1 e 2
Wave Rooftop	28,52	98,68	<i>Studios</i> , 2 a 3 (Duplex)
Varandas Atalaia	65,00	130,00	2 a 3 (Duplex)
Rooftop Beach	60,67	101,20	2 a 3 (Duplex)

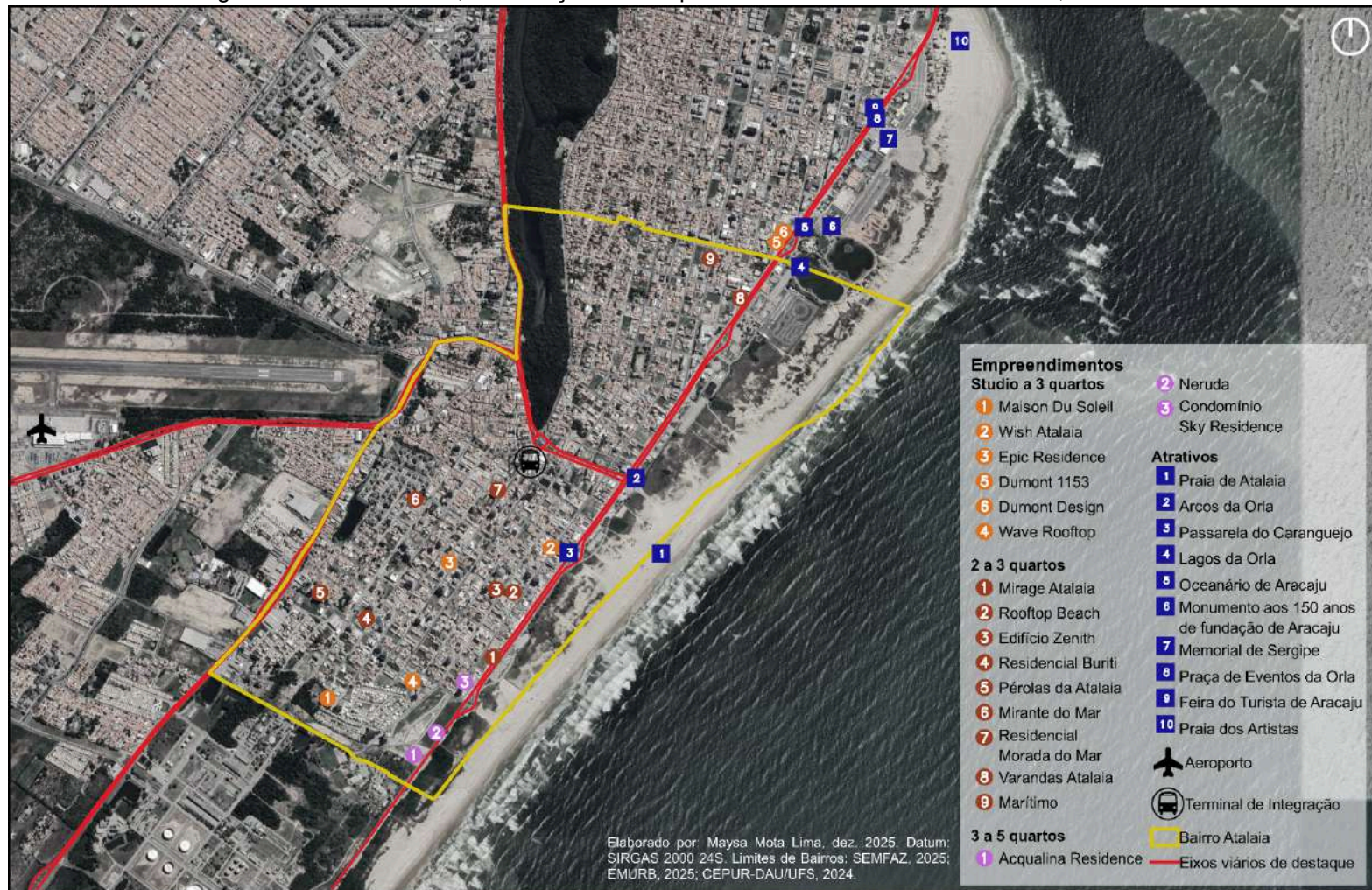
Fonte: Elaboração própria, com base nos sites da FFB Construções²² e Condominial²³ (2025)

Quanto à espacialidade desses empreendimentos, pelo fato do bairro Atalaia ser uma região consolidada, os lotes vazios existentes são visados pelo mercado imobiliário para a construção dos novos empreendimentos. Embora os lotes estejam distribuídos por diferentes áreas do bairro, o mercado tem demonstrado clara preferência por aqueles situados nas proximidades da infraestrutura viária e dos atrativos turísticos. Trata-se, justamente, das áreas que concentram a maior densidade de acomodações anunciadas no *Airbnb*, como ilustram as Figuras 23 e 24.

²² Disponível em: <https://ffb.com.br/>. Acesso em: 06 jun. 2025

²³ Disponível em: <https://condominialaracaju.com.br/>. Acesso em: 06 jun. 2025

Figura 23 - Bairro Atalaia, Localização dos Empreendimentos Verticais Licenciados, 2015–2025



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da EMURB (2025), CEPUR-DAU/UFS (2024) e pesquisa complementar (2026)

Figura 24 - Bairro Atalaia, Oferta de Airbnb entre fevereiro e março de 2026



Fonte: Elaboração própria com base nos dados da EMURB (2025)

Quanto à localização das acomodações do *Airbnb* no bairro (Figura 24), identifica-se uma concentração de espaços de hospedagem próximos ao Terminal de Integração da Atalaia, a Avenida Rotary e nas ruas que dão acesso aos principais atrativos turísticos, como a Passarela do Caranguejo e os Arcos da Orla, na Avenida Santos Dumont. Essa distribuição sinaliza um fluxo intenso de pessoas nessas áreas, impulsionado pela estrutura de transporte público, eixos viários principais e pela proximidade aos pontos de interesse turístico. Observa-se ainda a ocorrência de pontos sobrepostos no mapa, que correspondem a anúncios de diferentes quartos em uma mesma localidade, como no caso de pousadas que disponibilizam seus quartos individualmente, assim como diferentes acomodações inteiras sendo ofertadas em um mesmo edifício.

Vale mencionar que quanto ao padrão construtivo existente no bairro, segundo França (2025), identificam-se apartamentos de padrões AB (80m^2 a 120m^2) e B (60m^2 a 79m^2) próximo de intervenções viárias, enquanto as unidades de maior metragem, tipo A (120m^2 a 159m^2) e AA (160m^2 a 199m^2), localizam-se majoritariamente na porção sul do bairro. Essa lógica se mantém nos lançamentos de 2021 a 2025, os empreendimentos Condomínio Sky Residence ($131,77\text{m}^2$ a $132,67\text{m}^2$), Neruda ($145,51\text{m}^2$ a $262,44\text{m}^2$) e Acqualina Residence ($147,27\text{m}^2$ a $162,49\text{m}^2$), situam-se todos na zona sul, afastados dos eixos de maior fluxo turístico e são orientados prioritariamente para o público familiar de média e média-alta renda. Enquanto os empreendimentos de padrão AB e B lançados, se dispersam pelo bairro.

Quanto à tipologia dos anúncios, a oferta do *Airbnb* no bairro divide-se entre imóveis inteiros (casas e apartamentos), que correspondem a 57 acomodações, e quarto, que totalizam 61 acomodações. Os quartos representam uma parcela ligeiramente maior dos anúncios, o que se deve, como já mencionado, à forte presença de pousadas na região, característica condizente com um bairro turístico. Em alguns casos, um único anfitrião concentra mais de 15 anúncios de quartos privados (Figura 25), evidenciando o caráter comercial e profissionalizado dessa modalidade de hospedagem na plataforma.

Figura 25 - Bairro Atalaia, Oferta de *Airbnb* entre fevereiro e março de 2026



Anfitriã(o): Rodrigo
9 anos hospedando



Experiência de check-in excepcional
Hóspedes recentes deram 5 estrelas para o processo de check-in.



Localização imbatível
100% dos hóspedes nos últimos 12 meses deram 5 estrelas para a localização.



Quarto em suite de hóspedes
Um quarto só para você e acesso a espaços compartilhados.

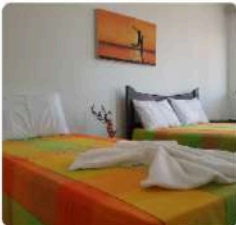
Seja bem-vindo à Pousada Entre Amigos!

Localizada no charmoso bairro de Atalaia, estamos a apenas 400 metros da deslumbrante orla de Aracaju.

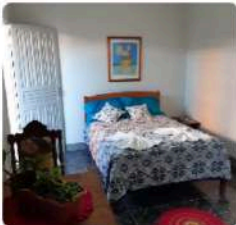
Suite com TV, Ar e WiFi em Atalaia - Suite 5

Suite com TV, Ar e WiFi em Atalaia - Suite 4

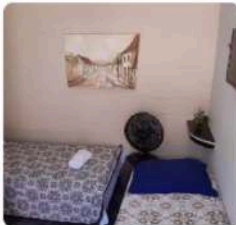
Suite com TV, Ar e WiFi em Atalaia - Suite 6



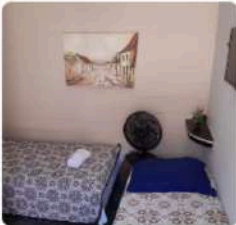
Quarto ★ 4,46
Suite com TV, Ar, WiFi e Varanda em Atalaia - Suite 5



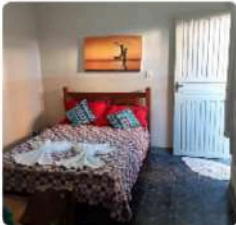
Quarto ★ 4,73
Suite com TV, Ar e WiFi em Atalaia - Suite 2



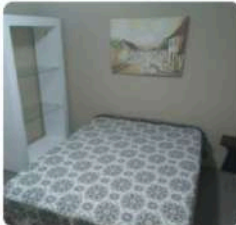
Quarto ★ 4,08
Suite com TV, Ar e WiFi em Atalaia - Suite 3



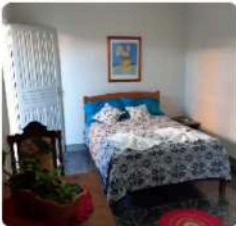
Quarto ★ 4,71
Suite 3 com TV e Ventilador



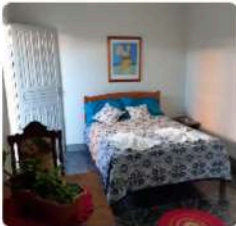
Quarto ★ 4,0
Suite 1 com TV e Ventilador



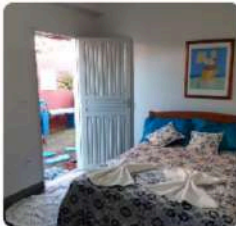
Quarto ★ 4,65
Suite 5 com TV e Ventilador



Quarto ★ 4,86
Suite 2 com TV e ventilador



Quarto
Reveillon 2026 - Suite 1 - TV e Vent.



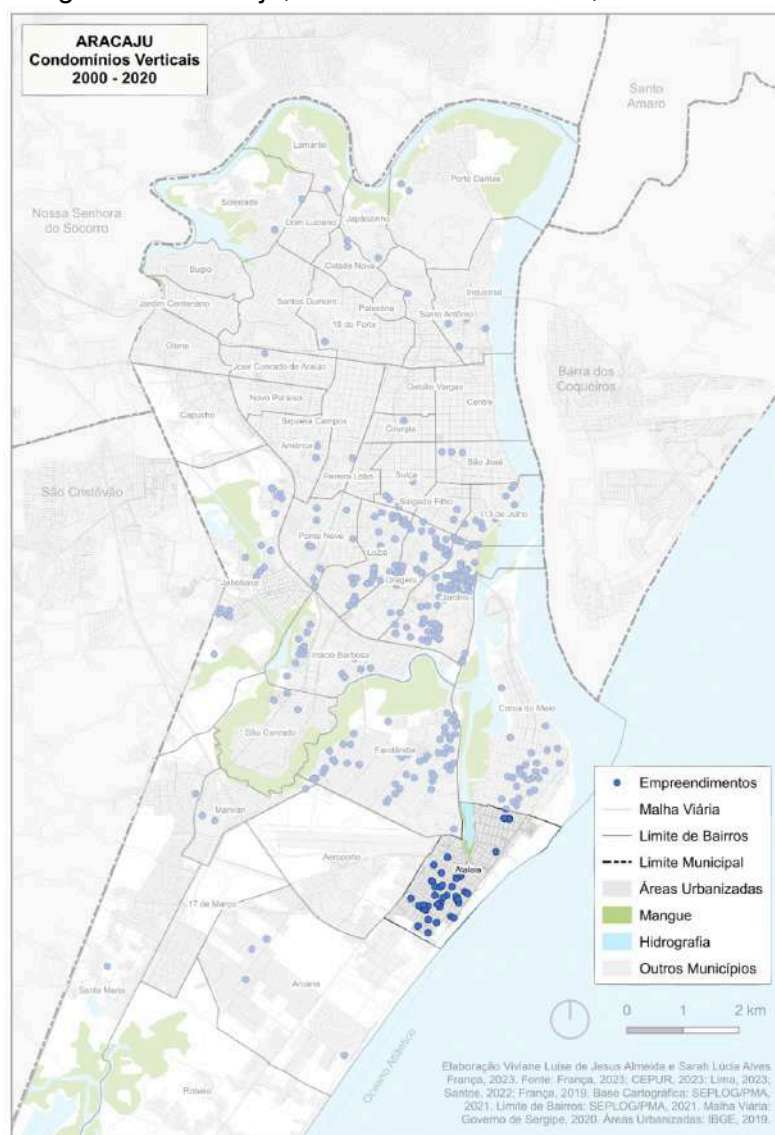
Quarto
Reveillon 2026 - Suite 2 - TV e Vent.

Mostrar mais anúncios

Fonte: Elaboração própria com base nos dados da EMURB (2025)

É possível notar que, comparada às Figuras 23, 24 e 26, essa concentração de ofertas de hospedagem por temporada coincide espacialmente tanto com as áreas de ocupação consolidada por condomínios verticais no bairro quanto com os lançamentos imobiliários mais recentes. Essa sobreposição indica, por um lado, que o estoque residencial existente vem sendo absorvido pelo mercado de aluguel por temporada, convertendo antigos espaços de moradia em ativos da economia do compartilhamento. Por outro lado, confirma que os novos empreendimentos já nascem orientados por essa mesma lógica, localizando-se estrategicamente próximos aos atrativos turísticos e à infraestrutura viária.

Figura 26 - Aracaju, Condomínios Verticais, 2000 - 2020



Fonte: Adaptado de França (2025)

O que se observa no bairro Atalaia é, portanto, uma articulação entre incorporadoras, investidores individuais e a plataforma digital em torno da conversão da moradia em mercadoria, sem que essa lógica, contudo, tenha se tornado hegemônica. A produção imobiliária-turística opera de modo a ofertar tanto imóveis compactos concebidos como ativos financeiros quanto apartamentos produzidos prioritariamente para moradia. Mais do que um modelo homogêneo, o que se delineia é a sobreposição de duas lógicas distintas e coexistentes: a do bairro que se turistifica e a do bairro que resiste como território de moradia.

4.2 Caracterização dos empreendimentos imobiliários para locação por temporada no bairro Atalaia

Como discutido no tópico anterior, até meados de 2022, o padrão imobiliário residencial do bairro Atalaia caracterizava-se majoritariamente por apartamentos de 2 a 3 quartos (Figura 27) com metragens médias entre 60m² e 80m² e entre 80m² e 120m², havendo, pontualmente, unidades com áreas superiores a 120m². Esses empreendimentos, em geral, apresentavam edifícios com 14 a 16 pavimentos, organizados em torre única ou em dois blocos, e dispunham de áreas comuns voltadas ao lazer e à convivência coletiva, como quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, salão de festas e academia (Figura 28). As unidades internas, seguiam uma tipologia convencional, compostas por quartos e suítes, banheiros sociais, cozinha separada, e uma sala de estar e jantar ampla e integrada, elementos típicos do mercado residencial tradicional de padrão médio e alto.

Figura 27 - Planta de Layout do Empreendimento Verde Mare Residence de 2 e 3 quartos



Fonte: Site da Construtora EMPE (2026)²⁴

Figura 28 - Implantação do Empreendimento Verde Mare Residence



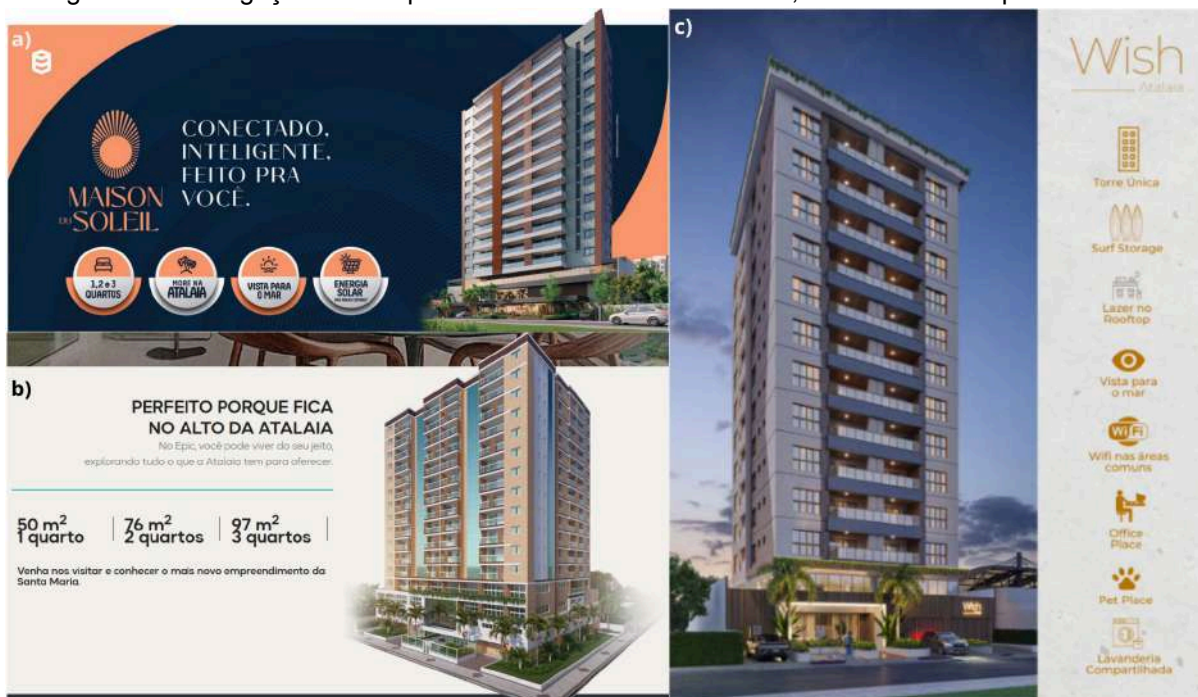
Fonte: Site da Construtora EMPE (2026)²⁵.

²⁴ Disponível em: <https://www.empe.com.br/imoveis/verde-mare/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

²⁵ Disponível em: <https://www.empe.com.br/imoveis/verde-mare/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

A partir de 2023, observa-se uma ruptura significativa nesse padrão com a presença de apartamentos de 1 a 3 quartos, surgindo uma nova tipologia habitacional no bairro, os apartamentos compactos, com metragens reduzidas, variando entre 42m² e 53,54m². Conforme dados da EMURB, exemplos desta tendência são os empreendimentos Maison Du Soleil, Wish Atalaia e Epic Residence, da Construtora União, Wish Atalaia SPE Ltda e Construtora Santa Maria, respectivamente (Figura 29).

Figura 29 - Divulgação dos empreendimentos Maison Du Soleil, Wish Atalaia e Epic Residence



Fonte: a) Site da Construtora União²⁶; b) Site da Construtora Santa Maria²⁷; c) Site da Wish Atalaia²⁸ (2026)

Entretanto, por meio de pesquisas complementares realizadas pelo Google Earth e visitas de campo, identificou-se outros lançamentos com propostas similares no bairro. É o caso dos empreendimentos Dumont Design e Dumont 1153 da FFB Construções (Figura 30). O primeiro oferece tipologias ainda mais compactas, os *studios* de 23m² a 26m², apartamentos de um quarto (quarto-sala) de 28m² a 39m² e unidades de 2 quartos, com 70m², todos com a opção ou não de varanda. O

²⁶ Disponível em: <https://uniaoconstrucoes.com.br/imovel/maison-du-soleil/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

²⁷ Disponível em: <https://construtorasantamaria.com.br/empreendimentos/epic-residence/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

²⁸ Disponível em: <https://wishatalaia.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

segundo, por sua vez, apresenta apartamentos de um quarto (quarto-sala) com 45m² e de 2 quartos com 65m², igualmente dotados de varanda.

Figura 30 - Empreendimentos com tipologias compactas, Dumont Design e Dumont 1153



Fonte: a) e b) Site da Construtora FFB²⁹ (2026)

Nas unidades compactas a redução das áreas privativas resulta em plantas com poucas divisões, predominando uma organização espacial simplificada, cujos apartamentos são compostos por quarto, banheiro, sala de estar e jantar integrados (Figura 31). O setor de serviços, uma pequena cozinha e a área de lavanderia, é geralmente disposto de forma segregada em relação ao setor íntimo. Contudo, em soluções projetuais ainda mais reduzidas, principalmente em unidades de menor metragem como as do tipo *studios*, é frequente a integração da bancada da cozinha ao ambiente do quarto (Figura 32), rompendo com a separação tradicional.

²⁹ Disponível em: <https://ffb.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

Figura 31 - Planta de Layout dos empreendimentos com tipologia compacta no bairro Atalaia



Maison du Soleil
1 quarto - 53,54m²



Epic Residence
1 quarto - 50,85m²



Wish Atalaia
1 quarto - 45,50m²



Dumont Design
1 quarto - 39,30m²



Dumont 1153
1 quarto - 44,85m²

Fonte: a) Site da Construtora União³⁰; b) Site da Construtora Santa Maria³¹; c) Site da Wish Atalaia³²; Site da Construtora FFB³³ (2026)

³⁰ Disponível em: <https://uniaoconstrucoes.com.br/imovel/maison-du-soleil/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

³¹ Disponível em: <https://construtorasantamaria.com.br/empreendimentos/epic-residence/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

³² Disponível em: <https://wishatalaia.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

³³ Disponível em: <https://ffb.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

Figura 32 - Planta de Layout dos apartamentos tipo *Studio* do Dumont Design



Fonte: Site da Construtora FFB³⁴ (2026)

Outra estratégia recorrente, principalmente em empreendimentos com vistas privilegiadas para o mar, é a integração da varanda à sala e/ou quarto. Esta opção visa não apenas ampliar a percepção espacial do ambiente social, mas, sobretudo, potencializar a relação visual com a paisagem, agregando valor simbólico e mercadológico mesmo nas unidades de metragem reduzida.

A concepção projetual dessas unidades revela um claro direcionamento para estadias de curta duração, em detrimento da identidade de uma moradia permanente. A simplificação extrema dos espaços e a ausência de elementos que

³⁴ Disponível em: <https://ffb.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

promovam a personalização ou a rotina doméstica resultam em ambientes que funcionam essencialmente como espaços temporários. Seu propósito central é atender a uma demanda por hospedagem prática, servindo principalmente a usuários que necessitam pernoitar ou permanecer por poucos dias na cidade.

Esses empreendimentos apresentam características programáticas e formas distintas, como edifícios em torre única, maior verticalização em lotes menores (Figura 33) e a incorporação de elementos tecnológicos, a exemplo de fechaduras eletrônicas, sistemas de *self check-in* (entrada autônoma) e *box delivery* (armário para recebimento de entregas/encomendas).

Figura 33 - Implantação dos empreendimentos de tipologia compacta



Fonte: Site da Construtora União³⁵ e Site da Wish Atalaia³⁶ (2026)

³⁵ Disponível em: <https://uniaconstrucoes.com.br/imovel/maison-du-soleil/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

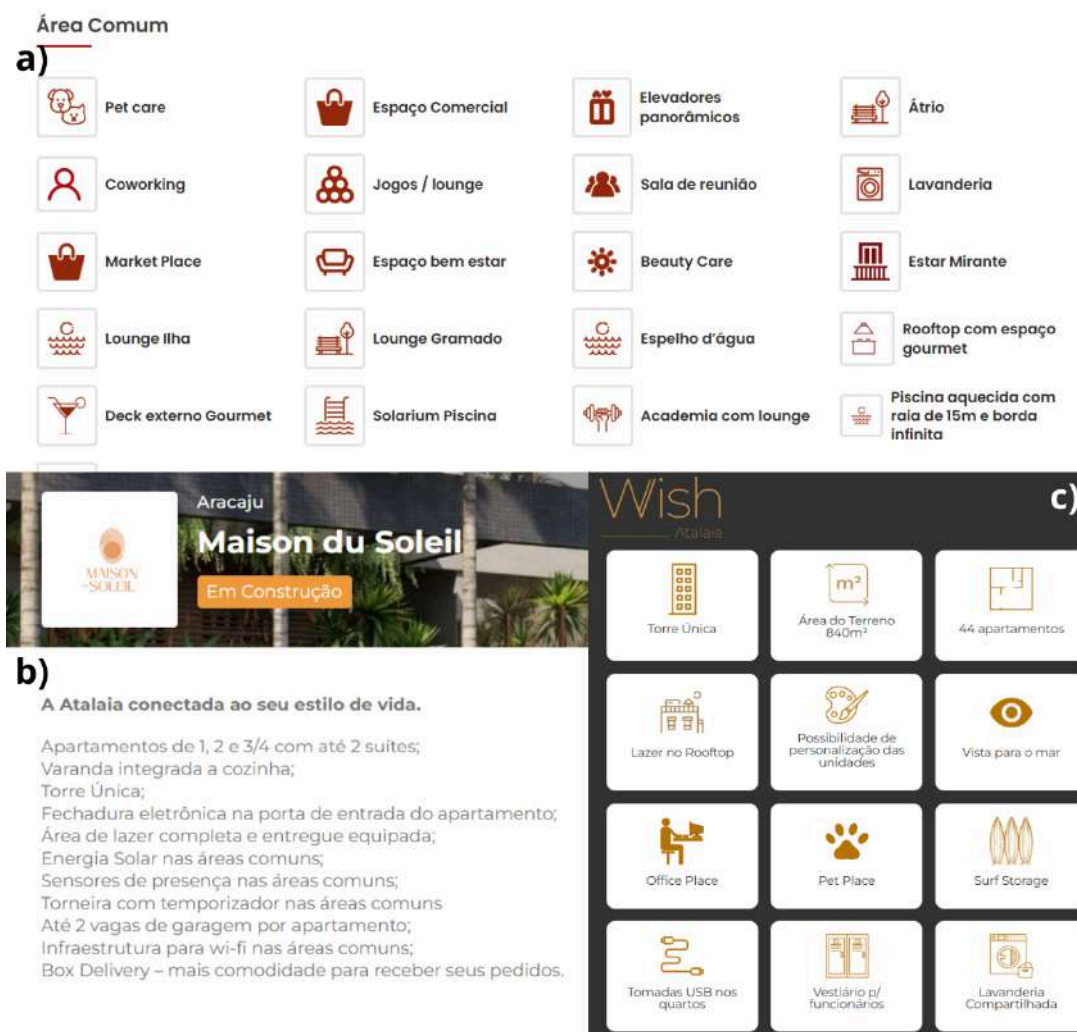
³⁶ Disponível em: <https://wishatalaia.com.br/>. Acesso em: 25 jan. 2026.

Paralelamente à compactação das unidades, ocorre uma reconfiguração das áreas comuns, que passam a desempenhar papel central na qualificação do produto imobiliário e sendo atrelado ao status e ao luxo. Esses elementos indicam uma mudança na lógica projetual, na qual as áreas comuns passam a compensar a redução das áreas privativas, alinhando-se às demandas da locação por temporada e à lógica da economia do compartilhamento. Como aponta Vannuchi (2020, p. 175):

Para além da piscina, academia e salão de festas - itens básicos de qualquer lançamento imobiliário para o segmento médio e alto e que a maior parte desses empreendimentos também oferece - surgem agora itens como lavanderia compartilhada, área de co-working, bike lab, pet place, espaço gourmet, cozinha coletiva, ateliê compartilhado e até rooftop zen.

A Figura 34 mostra os serviços comuns oferecidos nos novos empreendimentos, como pet care, coworking, espaço comercial, lavanderia coletiva, entre outros. Esses itens são vendidos como parte de um estilo de vida moderno e conectado. Na prática, porém, funcionam mais como ferramentas de marketing que inflam artificialmente o preço do imóvel. Servem para justificar valores altos e atrair investidores interessados em aluguel por temporada. Assim, a promessa de conforto e praticidade esconde uma lógica que prioriza o lucro do investidor, muitas vezes em prejuízo da real necessidade do morador e de sua condição financeira.

Figura 34 - Serviços de compartilhamento oferecidos nos novos empreendimentos



Fonte: a) Site da Construtora FFB³⁷; b) Site da Construtora União³⁸ e c) Site da Wish Atalaia³⁹ (2026)

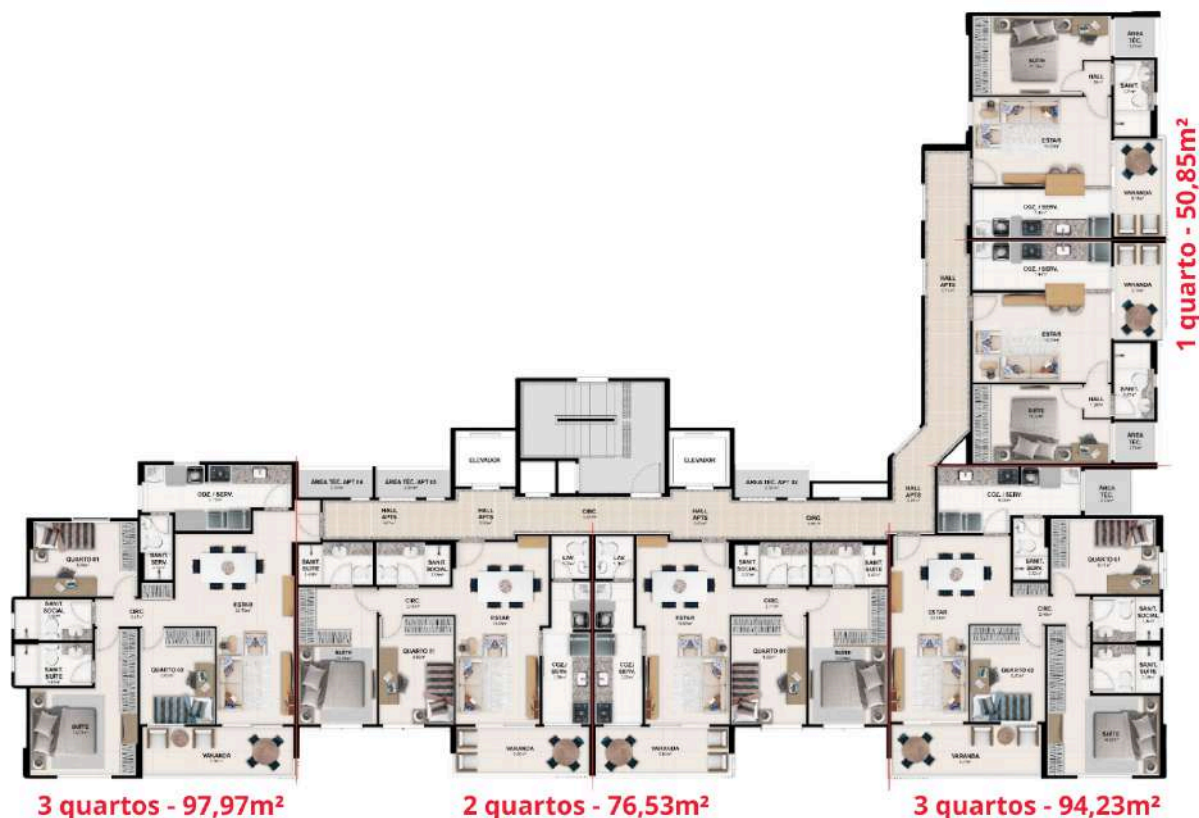
Uma análise comparativa dos empreendimentos revela duas lógicas de mercado distintas, materializadas em suas concepções projetuais. Por um lado, os empreendimentos Maison Du Soleil, Wish Atalaia e Epic Residence mantêm uma concepção mais alinhada com o uso residencial. Isso se reflete na composição de seus pavimentos, que apresenta uma presença significativa de apartamentos de 2 e 3 quartos, com o modelo de 1 quarto em menor proporção (Figura 35). Essa configuração sugere um direcionamento maior para compradores moradores, ou seja, para aquisição com intuito de moradia própria, em contraste com a lógica puramente lucrativa.

³⁷ Disponível em: <https://ffb.com.br/>. Acesso em: 01 fev. 2026.

³⁸ Disponível em: <https://uniaoconstrucoes.com.br/imovel/maison-du-soleil/>. Acesso em: 01 fev. 2026.

³⁹ Disponível em: <https://wishatalaia.com.br/>. Acesso em: 01 fev. 2026.

Figura 35 - Planta de pavimento tipo do Epic Residence

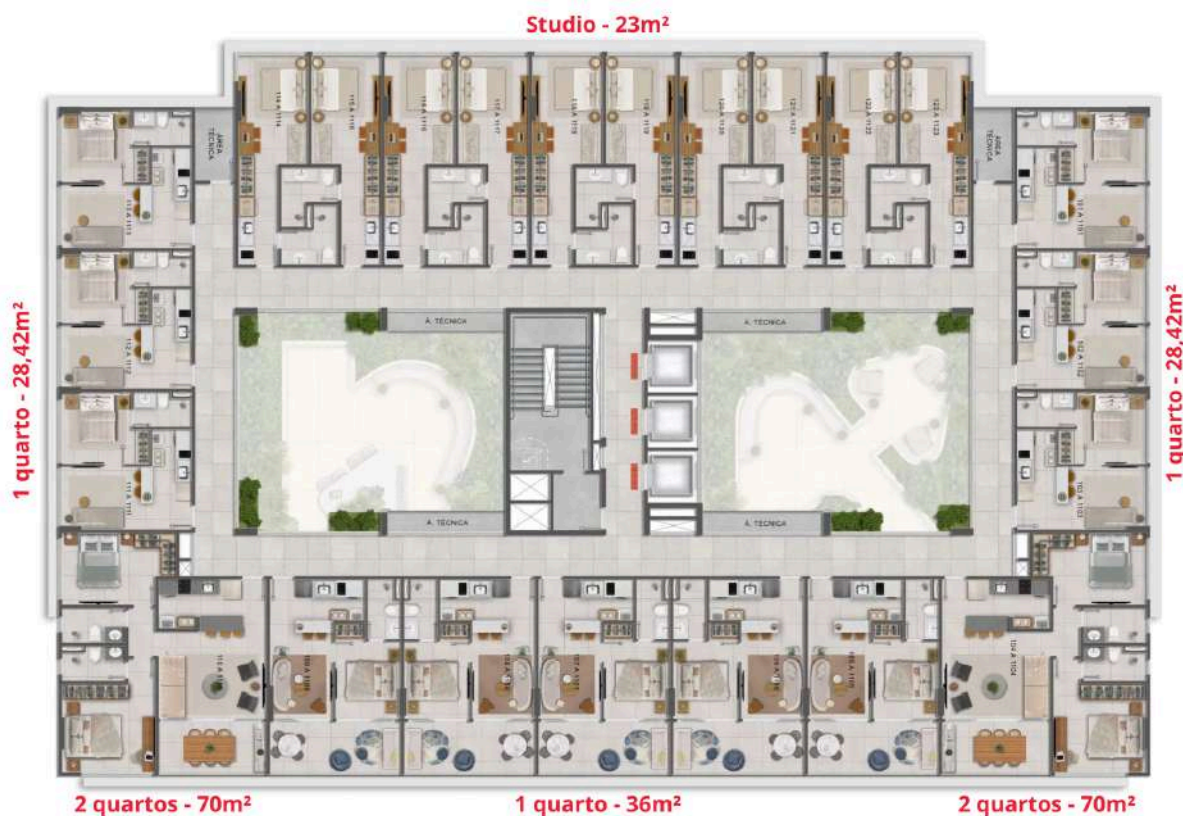


Fonte: Site da Construtora Santa Maria⁴⁰ (2026)

Por outro lado, os empreendimentos Dumont 1153 e Dumont Design exemplificam a lógica de otimização extrema e de produto para investimento. Seu pavimento-tipo é marcado por *studios* e unidades quarto-sala (Figura 36), tipologias que maximizam o número de unidades por andar. Este perfil está intrinsecamente associado ao público investidor, para quem o imóvel funciona primariamente como um ativo financeiro, destinado ao lucro por meio de aluguéis de curta duração.

⁴⁰ Disponível em: <https://construtorasantamaria.com.br/empreendimentos/epic-residence/>. Acesso em: 03 fev. 2026.

Figura 36 - Planta de pavimento tipo do Dumont Design



Fonte: Site da Construtora FFB⁴¹ (2026)

A localização privilegiada dos empreendimentos (Figura 37), próxima a principais atrativos turísticos, como a Passarela do Caranguejo, os Arcos da Orla e a Praia de Atalaia, além da ampla oferta de serviços de bares e restaurantes ao longo da orla, é um fator determinante de valorização, constituindo um ambiente de alto apelo que atrai tanto o público interessado em moradia quanto o de perfil investidor.

⁴¹ Disponível em: <https://ffb.com.br/empreendimentos/dumont-design/>. Acesso em: 03 fev. 2026.

Figura 37 - Localização do Wish Atalaia próximo ao atrativos turísticos do bairro



Fonte: Site da Wish Atalaia⁴² (2026)

Essa lógica de valorização orienta a própria concepção dos edifícios, tendo em vista que a implantação e a volumetria são estrategicamente configuradas para maximizar o número de unidades com vista direta para o mar, transformando a paisagem litorânea no principal ativo dos apartamentos. Como resultado, essas unidades tornam-se produtos altamente cotados em plataformas de aluguel por temporada, como o *Airbnb*, em que a vista para o mar é um diferencial decisivo e amplamente capitalizado pelo turismo litorâneo.

Por fim, é notável que a estratégia de *marketing* das construtoras e incorporadoras (Figura 38) de promover, ativamente, a transformação do imóvel em um ativo financeiro, enfatizando a possibilidade de geração de "renda extra" por meio do aluguel por temporada. Esse discurso reforça o processo de mercantilização da moradia, posicionando-a como um produto de investimento. A narrativa abrange tanto a perspectiva do retorno de longo prazo, baseada na valorização do bem, quanto a do ganho imediato, proveniente da locação no modelo de curta temporada.

⁴² Disponível em: <https://wishatalaia.com.br/>. Acesso em: 03 fev. 2026.

Figura 38 - Publicação em rede social da construtora União



Fonte: Instagram da Construtora União⁴³ (2025)

Embora os lançamentos de unidades compactas sejam incomuns na produção imobiliária tradicional da capital, eles sinalizam uma transformação em curso no perfil dos empreendimentos. Essa mudança se manifesta, ainda que de forma incipiente, nos empreendimentos recentes que passam a mesclar apartamentos compactos a unidades maiores. Esta estratégia busca capturar segmentos distintos de mercado, o do investimento/especulação e o da moradia, evidenciando uma clara segmentação da demanda e consagrando uma nova lógica de valorização e ocupação do espaço urbano.

⁴³ Disponível em: https://www.instagram.com/p/DKcszHRPYuU/?img_index=1. Acesso em: 05 fev. 2026.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como propósito central responder ao questionamento sobre como a oferta de imóveis via *Airbnb* tem impactado a produção imobiliária na região turística do litoral de Aracaju/SE, com foco no bairro Atalaia. Partiu-se da identificação da escassez de estudos que abordassem a economia do compartilhamento e a produção imobiliária em contextos de bairros com vocação turística, especificamente no recorte sergipano. Tomou-se como ponto de partida o entendimento sobre a economia do compartilhamento, com ênfase na plataforma *Airbnb*, enquanto expressão do capitalismo de plataforma e de seus efeitos na dinâmica urbana das cidades, afetando diretamente a produção urbana e habitacional conduzida pelo mercado imobiliário.

Buscou-se, inicialmente, contextualizar a relação entre a economia do compartilhamento, por meio de plataformas de imóveis voltados ao turismo, e a mercantilização da moradia e da cidade conduzida pelo mercado imobiliário. Neste sentido, a revisão teórica permitiu situar o *Airbnb* não como fenômeno isolado, mas como parte de um movimento mais amplo de financeirização da moradia e de reestruturação urbana orientada por plataformas digitais. Evidenciou-se que a plataforma opera como dispositivo que potencializa a conversão do uso residencial em ativo financeiro, articulando-se às estratégias do mercado imobiliário.

O segundo objetivo consistiu em analisar a espacialização da oferta de imóveis disponíveis via *Airbnb* em Aracaju, com foco no bairro Atalaia, inserido na região do turismo litorâneo da capital sergipana. Por meio do estudo, concluiu-se que a presença do *Airbnb* na cidade, tanto em termos quantitativos quanto em sua distribuição espacial, concentra-se em uma região específica, compreendendo os bairros Atalaia e Coroa do Meio, área de vocação turística consolidada e dos principais atrativos turísticos.

Verificou-se, ainda, que a plataforma não adentrou locais de baixo interesse mercadológico, como os bairros da zona Norte, ainda que estes também possuíssem atrativos turísticos. A predominância de imóveis inteiros na composição

dos anúncios indica uma possível transferência de unidades do mercado de locação de longo prazo para o de curta duração, impulsionada por proprietários e investidores que buscam monetizar seus imóveis. Em contraste, a oferta de quarto, embora expressiva, está geralmente associada a anfitriões que compartilham sua própria residência ou, no caso específico do bairro Atalaia, à presença marcante de pousadas e hostels, característica condizente com uma região turística. A pesquisa demonstrou que a concentração de imóveis do *Airbnb* no bairro não resulta de um fenômeno aleatório, mas constitui desdobramento contemporâneo de um histórico processo de produção do espaço voltado ao turismo e ao lazer, intensificado e reconfigurado pela lógica das plataformas digitais.

O último objetivo compreendeu avaliar os impactos da economia do compartilhamento na produção urbana e habitacional de mercado no bairro Atalaia, com ênfase nas mudanças na tipologia dos empreendimentos imobiliários. O objetivo foi atingido por meio do levantamento de dados dos empreendimentos licenciados cedidos pela EMURB da Prefeitura Municipal de Aracaju, pelo grupo de pesquisa CEPUR do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFS, bem como outras pesquisas complementares e da análise da produção imobiliária no bairro nos últimos dez anos, identificando-se tipologias, características projetuais e localização.

Os resultados revelaram que, a partir de 2023, surgiu uma nova tipologia habitacional até então ausente na produção imobiliária tradicional do bairro: os apartamentos de um quarto e/ou *studios* (quarto-sala). Esses empreendimentos são concebidos com plantas simplificadas e as áreas comuns são reconfiguradas para compensar a redução das áreas privativas, oferecendo serviços que funcionam, tanto como diferencial de mercado, quanto como estratégia de *marketing* para atrair investidores. Diante do exposto, concluiu-se que a produção imobiliário-turística no bairro Atalaia opera de modo a ofertar tanto imóveis compactos concebidos como ativos financeiros quanto apartamentos produzidos prioritariamente para moradia.

Entretanto, é importante retomar que o estudo apresentou limitações relativas à disponibilidade e ao acesso aos dados. Embora a EMURB tenha fornecido uma listagem com informações sobre os empreendimentos licenciados, constatou-se a

existência de lançamentos imobiliários ausentes neste registro oficial, identificados por meio de pesquisas complementares no Google Earth e visitas de campo. Outro desafio encontrado é que a plataforma *Airbnb* não disponibiliza dados abertos e sistematizados, o que restringiu o acesso e análise de informações indiretas e levantamentos pontuais, além de tornar o processo de coleta e análise mais trabalhoso, demandando maior tempo de tabulação.

Espera-se que esse trabalho contribua para a reflexão sobre o processo da pataformização da moradia em outros municípios, bairros e recortes brasileiros. Diante da complexidade e do caráter multifacetado do fenômeno investigado, abrem-se diversas possibilidades para estudos futuros. Neste sentido, sugere-se a realização de pesquisas que aprofundem a compreensão dos agentes envolvidos, anfitriões da plataforma, locatários, moradores de áreas afetadas e atores do mercado imobiliário local, de modo a captar percepções, estratégias e impactos do uso do *Airbnb* sob diferentes perspectivas. Por fim, espera-se que os dados apresentados acerca do *Airbnb* contribuam com o debate, e possibilitando assim, análises mais robustas e comparativas sobre o fenômeno no país.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Sobre nós**. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 20 ago 2025.

____. **Fatos**. Disponível em: <https://news.airbnb.com/nl/fast-facts/>. Acesso em: 26 ago 2025.

____. **No ano passado, os hóspedes do Airbnb viajaram para mais cidades do que nunca**. Disponível em: <https://news.airbnb.com/last-year-airbnb-guests-traveled-to-more-cities-than-ever-before/>. Acesso em: 26 ago. 2025.

ALMEIDA, N. L. D.; FACCIN, C. R.; CAMPOS, H. Á. Financeirização do espaço urbano e capitalismo de plataforma: produção imobiliária em Porto Alegre-RS. **Cadernos Metrópole**, v. 27, n. 64, p. 1, 2025. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/NymgYW5NHndkwZyZm4Hq6qM/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 30 set. 2025.

ANDRADE, J. N. **"Esse imóvel está pra alugar"**: Airbnb e mercado de aluguéis no litoral brasileiro. 2024. Dissertação (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2024.

ANDRADE, J. N.; ARAUJO, C. P.; CRISTINO, C. T. Índice de Predominância Airbnb: Influência da plataforma no mercado brasileiro de aluguéis. **Cadernos Metrópole**, v. 27, p. 1, 2025. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/Q9KsMy97qWvR7kmNcDgmLsF/?lang=pt>. Acesso em: 30 set. 2025.

BARBOSA, L. G. M. **Caracterização da Demanda Turística de Sergipe**. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV Projetos, 2018.

BARROS, S. F. S; CORRÊA, B. R. As plataformas digitais e a formação de novos mercados de locação: apontamentos sobre a LUGGO. In: XX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2023, Belém. **Anais [...]**. Pará: Belém, 2023. v. 1. p. 1-18. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st11-13.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2025.

BERNARDINO, I. L. Aluguel via plataformas digitais em áreas centrais: hibridização entre moradia e hospedagem. **Cadernos Metrópole**, v. 27, n. 64, p. 1, 2025.

Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/cm/a/CJTQCfcQ9ZgmM4TGTBDB96k/?format=html&lang=pt>.
 Acesso em: 30 set. 2025.

BROSSAT, I. **Airbnb, la ciudad uberizada**. Pamplona: Katakarak Liburuak, 2019. Disponível em:
https://katakarak.net/sites/default/files/airbnb._la_ciudad_uberizada_web.pdf. Acesso em: 15 jan. 2026.

BRAUCKMANN, S. City tourism and the sharing economy – potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. **Journal of Tourism Futures**, v. 3, n. 2, p. 114-126, 2017. Disponível em:
https://www.researchgate.net/publication/321081624_City_tourism_and_the_sharing_economy_-_potential_effects_of_online_peer-to-peer_marketplaces_on_urban_property_markets. Acesso em: 13 nov. 2025.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A Cidade como Negócio**. 1. Ed. São Paulo: Editora Contexto, 2015.

CERQUEIRA, E. D. V.; CAMPOS, M. B. de.; FAZITO, D. Belo Horizonte 4.0: o Airbnb e a regionalização do espaço vivido. **Cadernos Metrópole**, v. 27, p. 1, 2025. Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/cm/a/75NggGjBdQhQbJhmGddVGwh/?format=pdf&lang=pt>.
 Acesso em: 03 nov. 2025.

CÓCOLA-GANT, A. Holiday Rentals: The new gentrification battlefield. **Sociological Research Online**, v. 21, n. 3, 2016. Disponível em:
<https://journals.sagepub.com/doi/10.5153/sro.4071>. Acesso em: 27 ago. 2025.

COSTA, C. R. R. da. Turismo e produção do espaço: uma contribuição ao estudo da Geografia do Turismo. **Ciências Humanas em Revista (UFMA)**, v. 8, 2011.

CRUVINEL, A. Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. **PosFAUUSP**, v. 31, n. 58, p. 1-11, 2024. Disponível em: <https://revistas.usp.br/posfau/article/view/214821>. Acesso em: 29 jul. 2025.

CRUZ, R. C. A. Políticas públicas de turismo no Brasil: território usado, território negligenciado. **Geosul**, Florianópolis, v. 20, n. 40, p. 27-43, jul./dez. 2005. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/13234>. Acesso em: 27 ago. 2025.

DOLNICAR, S.; ZARE, S. COVID19 and Airbnb–Disrupting the disruptor. **Annals of tourism research**, v. 83, 2020. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738320301055>. Acesso em: 25 fev. 2026.

FERREIRA, P. H. C. **As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea**: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/40797>. Acesso em: 16 jun 2025.

FRANÇA, S. L. A. **Estado e Mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE**. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2016.

_____. Direito à cidade e expansão urbana: interferência do Plano Diretor na atuação dos agentes produtores do espaço em Aracaju-SE, Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, v. 11, n. 4, p. 84–113, 15 dez. 2019a.

_____. Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE. **São Cristóvão: Editora UFS**, 2019b.

_____. Condomínios fechados e a “força” do capital imobiliário na verticalização em Aracaju-SE. **Mercator**, Fortaleza, v. 24, dec. 2025. ISSN 1984-2201. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/3723>. Acesso em: 20 jan. 2026.

FRANÇA, S. L. A.; ALMEIDA, V. L. DE J.; CRUZ, C. N. Produção da moradia pelo capital e reestruturação espacial da Região Metropolitana de Aracaju. Em: PINTO, J. B. (Ed.). **Reforma Urbana e Direito à Cidade: Região Metropolitana de Aracaju**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. v. 12p. 41–57.

FREITAS, L. B. A. **Aju intelligence tour: um aplicativo para destinos turísticos inteligentes na cidade de Aracaju**. Dissertação (Mestrado Profissional em Turismo). Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Sergipe, 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/351130917_AJU_INTELLIGENCE_TOUR_UM_APLICATIVO_PARA_DESTINOS_TURISTICOS_INTELIGENTES_NA_CIDADE_DE_ARACAJU. Acesso em: 01 set. 2025.

GALLAGHER, L. **La historia de Airbnb**: como tres chicos comunes transtornaron una industria, ganaron miles de millones y crearon gran controversia. Bogotá: Conecta, 2019.

GUERREIRO, I. A.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 451-476, 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/cm/a/b6qD3NrFRcwP4mjlw3sFphxc/?lang=pt&utm_source=pocket_mylist. Acesso em: 27 ago. 2025.

GUTIÉRREZ, J.; GARCÍA-PALOMARES, J. C.; ROMANILLOS, G.; SALAS OLMEDO, M. H. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. **Tourism Management**, v. 62, p. 278–291, 1 out. 2017. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0261517717301036?via%3Dihub>. Acesso em: 20 ago. 2025.

GUTTENTAG, D. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. **Current issues in Tourism**, v. 18, n. 12, p. 1192-1217, 2015. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2013.827159>. Acesso em: 01 jul. 2025.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HONÓRIO, I. B. **Impasses regulatórios na Sharing Economy**: uma análise a partir do Airbnb e seus efeitos na reconfiguração urbana. Ponta Grossa: Atena, 2021. Disponível em: <https://educapes.capes.gov.br/handle/capes/601568>. Acesso em: 15 jan. 2026.

IBGE. Censo 2022: pela primeira vez, menos da metade das famílias do país são formadas por casais com filhos. **Agência de Notícias IBGE**, 05 nov. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/44960-censo-2022-pela-primeira-vez-menos-da-metade-das-familias-do-pais-sao-formadas-por-casais-com-filhos>. Acesso em: 30 set. 2025.

_____. **Panorama** 2025. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/se/aracaju/panorama>. Acesso em: 28 ago. 2025.

KALINOSKI, R. QUEM DÁ MAIS? Correlação entre Airbnb e ônus excessivo com aluguel em metrópoles brasileiras. **Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e**

Regionais, v. 15, p. 1-11, 2024. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Rafael-Kalinowski-2/publication/380394852_ARTIGO-QUEM-DA-MAIS-Correlacao-entre-Airbnb-e-onus-excessivo-com-aluguel-em-metropoles-brasileiras/links/663a4ced7091b94e93f8f91a/ARTIGO-QUEM-DA-MAIS-Correlacao-entre-Airbnb-e-onus-excessivo-com-aluguel-em-metropoles-brasileiras.pdf. Acesso em: 4 nov. 2025.

KOOPMAN, C.; MITCHELL, M.; THIERER, A. (2015). The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. **The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law**, v. 8, p. 529-547, 2014.

MICHEL, M. H. **Metodologia e pesquisa científica em ciências sociais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MOROZOV, E; Bria, F. **A cidade inteligente: tecnologias urbanas e democracia**. São Paulo: Ubu Editora, 2019. Disponível em: <https://rosalux.org.br/baixe-gratis-a-versao-digital-do-livro-a-cidade-inteligente-tecnologias-urbanas-e-democracia/>. Acesso em: 4 nov. 2025.

SANTOS, M. A. N. **Na dissimulação do turismo, a estruturação da especulação imobiliária no litoral de Sergipe**. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, out. 2018. Disponível em: <https://ri.ufs.br/jspui/handle/riufs/11335>. Acesso em: 17 jun. 2025.

SILVA, J. A.; SANTOS, C. A. DE J. Análise da competitividade do turismo no município de Aracaju. **Revista de Turismo Contemporâneo-RTC**, v. 3, n. 2, p. 188-210, 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/turismocontemporaneo/article/view/6887>. Acesso em: 02 jul. 2025.

SLEE, T. **Uberização: a nova onda do trabalho precarizado**. 1. ed. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

SMOLKA, Martim O. Recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina: políticas e instrumentos para o desenvolvimento urbano. **Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy**, p. 37, 2014. Disponível em: https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/recuperacao-mais-valias-fundiarias-full_0.pdf. Acesso em: 26 ago. 2025.

SOARES, L. D. R. **O Airbnb como exemplo de resiliência de plataformas de compartilhamento**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Econômicas)-Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de

Janeiro, 2022. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/22129>. Acesso em: 25 fev. 2026.

SOUZA, R. B. DE. **Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?**, 2021. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade). Universidade Estadual de Campinas - UNICAMP. Campinas, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1161922>. Acesso em: 16 jun. 2025.

SOUZA, R. B. DE; 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.1-15, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/CPHFwyCvJhR7BsbRcg6ks4M/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 01 jul. 2025.

SRNICEK, N. **Platform Capitalism**. 1. ed. Cambridge: Polity, 2017.

TRINDADE, J. V. A. **A locação via Airbnb nas dinâmicas de ocupação imobiliária residencial da orla marítima de Aracaju**, 2025. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2025. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/handle/20.500.14289/22385>. Acesso em: 28 ago. 2025.

VALENÇA, M. R. A apropriação mercadológica da natureza na produção do espaço pelo turismo de segunda residência em Gravatá-PE. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, v. 4, n. 1, p. 129-149, 2015.

VANNUCHI, L. V. B. **O centro e os centros: produção e feitura da cidade em disputa**. 2020. Tese de doutorado (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade de São Paulo – USP. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-30032021-203003/pt-br.php>. Acesso em: 01 jul. 2025.

WACHSMUTH, D.; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. **Environment and planning A: economy and space**, v. 50, n. 6, p. 1147–1170, 1 set. 2018. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X18778038>. Acesso em: 27 ago. 2025.