

TRIBUTAÇÃO PROGRESSIVA DE LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE GOVERNANÇA HABITACIONAL

PROGRESSIVE TAXATION OF SHORT-TERM RENTALS AS AN INSTRUMENT OF HOUSING GOVERNANCE

Rafael Kalinoski¹ e Mario Prokopiuk²

Resumo

Este artigo propõe um modelo de tributação progressiva das locações de curta duração como instrumento de governança habitacional. Aplicado ao caso do Airbnb em Curitiba, vincula as alíquotas do imposto sobre serviços à taxa de ocupação dos imóveis, com o objetivo de desestimular a subutilização e incentivar a reconversão de unidades habitacionais para o mercado de aluguel tradicional. Depois de analisar outras experiências, apresentamos o modelo progressivo, comparamos decisões de alocação ao mercado tradicional, apresentamos análises estocásticas para quantificar incertezas e apresentamos projeções de arrecadação. Ao situar a questão habitacional em relação à turistificação urbana como uma expressão do Capitaloceno, o estudo modela a tributação progressiva como mecanismo institucional de correção de incentivos à mercantilização plataformizada da moradia. O modelo proposto é capaz de reconectar a fiscalidade ao direito à cidade, sugerindo caminhos para a justiça socioespacial e o controle da atuação de plataformas exógenas.

Palavras-chave: habitação; economia de compartilhamento; mercado imobiliário; Airbnb.

Abstract

This article proposes a progressive taxation model for short-term rentals as a housing governance instrument. Applied to the case of Airbnb in Curitiba, the model links municipal service tax rates to property occupancy levels to discourage underutilization and redirect housing units to the traditional rental market. The study reviews experiences from other cities, outlines the structure of the proposed model, compares allocation decisions between short- and long-term rental regimes, and employs stochastic simulations to quantify uncertainty and project revenue generation. Framing housing pressures and urban touristification as expressions of the Capitalocene, the article conceptualizes progressive taxation as an incentive-correction mechanism to the platform-mediated commodification of residential space. The model demonstrates how fiscal mechanisms can be reoriented toward the right to the city, indicating potential pathways for socio-spatially just urbanism and for strengthening municipal control over exogenous digital platforms.

Keywords: housing; sharing economy; real estate market; Airbnb.

Introdução

Este artigo propõe um modelo para regular, tributar e, em determinados cenários, desincentivar o aluguel de curta duração por meio de plataformas, a fim de conter sua expansão enquanto houver grave déficit habitacional. A tributação das plataformas pode conter o avanço da “economia de compartilhamento” (Davidson; Infranca, 2016) em cidades de especial interesse turístico, educacional ou profissional e reequilibrar o direito à moradia, disputado entre locações de plataforma e locações tradicionais. Ao fazê-lo, pode mitigar o aumento do custo do aluguel tradicional. A proposta se justifica em face da conhecida relação entre plataformas como o Airbnb e processos de gentrificação e deslocamento populacional (Gurran; Phibbs, 2017), pois seus usuários tendem a vir de grupos de maior renda e educação (Lutz; Newlands, 2018), o que leva a um comportamento de demanda inelástica ao preço, isto é, dentro de um intervalo razoável, o aumento do preço da hospedagem implica em diminuição desproporcional da demanda, resultando no aumento da receita das plataformas e dos anfitriões (Gunter; Önder; Zekan, 2020).

A regulação de plataformas de aluguel é de especial interesse em cidades onde a pressão espacial do turismo coexiste com a necessidade de moradia acessível (Ferrerri; Sanyal, 2018). A contradição emerge do fato de que, apesar do nome “economia de compartilhamento”, essas novas tecnologias pouco, ou nada, têm a ver com compartilhamento. Esse conceito se expandiu depois da crise de 2008, quando tecnologias financiadas por capital de risco alavancaram plataformas para extrair o máximo valor monetário possível de bens subutilizados, por meio de seu aluguel temporário (Morozov; Bria, 2019; Schultes, 2015). Mas esse “temporário” virou profissão: empresas operadoras de Airbnb para pequenos investidores integram um sistema que muda a paisagem das grandes cidades, principalmente depois que o Airbnb desencadeou a criação de centenas de outras “proptechs” (Kalinowski; Prokopiuk, 2022, 2023). Os microapartamentos emergem em número expressivo e, sob a perspectiva da questão habitacional, esse processo “dissolve as fronteiras entre moradia e hospedagem” (Bernardino, 2025), com impactos notáveis, inclusive em cidades pequenas onde há turismo (Braga-de-Souza; Viana Leonelli, 2024; Pires; Fuchs, 2025).

Análises quantitativas já evidenciaram que a maioria das unidades listadas no Airbnb no Brasil não se trata de compartilhamento de espaços, mas sim de um modelo lucrativo de locação por diária de imóveis inteiros (Kalinowski, 2024). Enquanto isso, os aluguéis tradicionais estão mais caros do que nunca. A partir do momento em que as locações de curta duração por plataformas entram em conflito com a residência permanente, não se trata apenas de uma questão de regulação de tecnologias exógenas, mas sim da relação entre essas tecnologias e a governança urbana da questão habitacional.

A oposição entre inovação tecnológica e regulação urbana tem sido historicamente conflituosa. O “empreendedorismo urbano” (Harvey, 2005) constrói o proselitismo de um mercado imobiliário livre como uma noção de prosperidade. O controle, a regulação e a taxação seriam, então, os antagonistas dessa liberdade. O leitor aqui não precisa de muita elaboração sobre essas contradições, pois já as conhece. Mas uma dessas contradições é central: a desregulação. Desregular não é ausência de regulação, mas sim “regular a desregulação” (Ferrerri; Sanyal, 2018), conforme os interesses das elites que comandam, nesse caso, os processos imobiliários. Assim, os agentes teriam liberdade econômica, mas dentro de uma superestrutura viabilizada pelo Estado. A ideia de “desregulação regulada” não libera os mercados dos controles estatais, mas estabelece regras e mecanismos de controle que permitem maior liberdade a certos agentes econômicos, enquanto mantém o mercado regulado. Se a legislação urbana brasileira é exaustivamente detalhista sobre o que e como se pode ou não construir,

¹Professor na Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Doutor em Gestão Urbana pela PUCPR. Mestre em Planejamento Urbano pela UFPR. Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela UFFS.

²Professor na Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Doutor em Administração e mestre em Gestão Urbana pela PUCPR. Bacharel em Administração pela UFPR.

O AIRBNB
MOVIMENTA QUASE
R\$ 100 BILHÕES
NO BRASIL. E VOCÊ...

está aproveitando esse
movimento ou só assistindo ele
acontecer?

Hoje, é sobre **renda recorrente**, liquidez
e valorização constante, especialmente
nas cidades turísticas.

INVESTIR EM IMÓVEIS DEIXOU
DE SER SÓ SOBRE MORADIA.

O RETORNO? MUITO ACIMA DA
MÉDIA TRADICIONAL.

Enquanto o Airbnb cresce, imóveis bem
localizados e de **alto padrão** se tornam
os favoritos para locação por temporada.

Um dos condomínios clube mais procurados no Airbnb

Alta rentabilidade no Centro de Curitiba

Apartamentos a partir de 28 a 46 m²
Condomínio clube completo
Arquitetura única e moderna
Ideal para locação convencional e Airbnb

A partir de
R\$ 337.920

R\$ 310.000,00

OPERE AIRBNB

Studio em Água Verde
Equipado e Mobiliado

STUDIO - ENTREGUE JUL2024
ÁGUA VERDE - CURITIBA

EDIFÍCIO FIVE BEATS RESIDENCE.
Próximo ao Shopping Água Verde, IPD, Avenida República Argentina

1 Quarto | 1 Banheiro | 27,8m² Total | 17,5m² Útil



Figura 1 - Anúncio patrocinado para promover Airbnb como um bom investimento em Curitiba. Fonte: Anúncio patrocinado em rede social pela PL2 Imóveis (2025).

pouco regula a ocupação dessas construções. O aluguel urbano, por exemplo, é pouco regulado, sobretudo o de curta duração.

Essa articulação evidencia que a expansão das plataformas digitais de hospedagem não constitui um mero arranjo de otimização tecnológica, mas uma expressão inequívoca das dinâmicas urbanas do Capitaloceno (Moore, 2016; Haraway, 2015). Sob essa ótica, a moradia é capturada como ativo financeiro inserido em circuitos ampliados de mercantilização e extração de renda, operando uma predação socioambiental sobre os territórios urbanos consolidados. A turistificação decorrente desse processo acelera a produção desigual do espaço, convertendo a infraestrutura pública e o patrimônio coletivo em vetores de segregação e de escassez habitacional, o que exige respostas institucionais fundamentadas no controle social do solo urbano.

Aqui, o conceito de “aluguel urbano” decorre do próprio processo de formação das cidades capitalistas, tornando um recorte territorial preferível a outro para a habitação. Nessa lógica, o proprietário de terra bem localizada obtém lucro adicional sem ter feito um investimento proporcional adicional (Theurillat; Rérat; Crevoisier, 2015). Essa situação levanta questões sobre a legitimidade da apropriação desse excedente de renda que se origina da provisão de infraestrutura urbana por meio de fundo público, e não de quaisquer investimentos diretos na terra privada ou no produto imobiliário. Na Figura 1, observa-se uma das muitas campanhas de marketing para promover o aluguel via Airbnb como um bom investimento.

Imaginemos agora o aluguel urbano expresso pela fórmula $C_i = (C_T + C_p + L) + [(C_i') * i * t]$, onde C_i representa o capital imobiliário, C_T representa o custo da terra, C_p representa os custos de produção do imóvel, L representa o lucro bruto do incorporador, i representa a taxa de aluguel como percentual do próprio C_i , e t representa a unidade de tempo de cobrança do aluguel. Trata-se de uma fórmula circular, pois i é um multiplicador de C_i' , e C_i passa a incorporar a expectativa de i ao longo de t . O leitor atento percebe que a parte final da fórmula corresponde ao capital portador de juros simples (Marx, 2017 [1894]). Trata-se de um mercado especulativo, pois i será maior, até o limite da demanda com elasticidade-preço inferior à unidade³, tanto quanto for maior o desejo

3 A quantidade demandada ou ofertada de um bem ou serviço não reage significativamente a mudanças de preço.

de se viver em um ponto específico da cidade. Da mesma forma, C_i será maior quanto maior for a expectativa de i ao longo do tempo t .

Este modelo de tributação do aluguel de curta duração busca equilibrar o mercado imobiliário e mitigar os efeitos adversos da turistificação da moradia. Propomos aplicar o Imposto Sobre Serviços (ISS) às locações de plataforma conforme sua taxa de ocupação. O objetivo não é inviabilizar o aluguel de curta duração, até porque centenas de incorporações com esse foco, com apartamentos minúsculos (Figura 2), emergiram na última década, e deixar esses microapartamentos vazios seria ainda pior. Em outra pesquisa, estes autores documentaram cerca de 24,3 mil unidades, com área mediana de 23,4 m², incorporadas em Curitiba entre 2018 e 2025, com foco em compradores-investidores. Além disso, o turismo é importante e movimenta a economia em escala local, gerando emprego e renda no setor terciário. O objetivo da proposta é frear o avanço especulativo dos aluguéis de curta duração e, no cenário otimista, induzir a reconversão de imóveis maiores e mais adequados à moradia tradicional para o mercado de aluguel tradicional, aumentando o estoque e diminuindo a pressão inflacionária. Essa indução levaria à real necessidade de Airbnbs para a atividade turística. Precisamos de 3.412 em Curitiba, 16.538 em Florianópolis e 21.722 em São Paulo, por exemplo⁴? Essas propriedades estão sendo efetivamente ocupadas?

Até aqui, nosso texto problematizou a discussão e a relacionou à literatura. Agora, vamos observar brevemente outros exemplos de cidades que, de alguma forma, impuseram limites à atividade de aluguéis de curta duração. Depois, o texto assume caráter metodológico e propositivo para estudar a tributação proposta. Começa com o funcionamento do sistema, avança para a análise comparativa e a decisão de alocação do imóvel (curta x longa duração), segue para a análise estocástica e a quantificação de incertezas, e depois para a possibilidade de migrações de imóveis do mercado de curta duração para o mercado de longa duração. Por fim, apresenta conclusões. As simulações matemáticas foram realizadas no software R.

4 Fonte dos Dados: AirDNA. Data da coleta: 14/dez/2023 para São Paulo, e 15/mar/2024 para Curitiba. Até 2024, diversos dados dessa plataforma eram oferecidos gratuitamente. Hoje, não mais, por isso o artigo foi escrito com base em dados de 2024.

Figura 2 - Material publicitário de microapartamentos em Curitiba. Fonte: Anúncios patrocinados nas redes sociais por, respectivamente, Abrão Imóveis, Imobiliare e Incorporadora Altma (2025).

Outras experiências de regulação e de tributação do Airbnb

Esta seção foi escrita a partir da vigilância epistemológica das regulações de plataformas ao longo da última década. Como fontes de informação e monitoramento, utilizaram-se veículos de imprensa de ampla circulação e websites com foco em dinâmicas imobiliárias e de turismo. Dentre essas fontes, destacam-se Veja, Nexo, Sunday Cooks, BBC News, CNN Brasil, The New York Times, The Guardian, Euronews, Forbes, Folha e Le Monde. Além disso, as reações institucionais do próprio Airbnb, por meio de seu website e de reuniões públicas com anfitriões, servem como instrumento de pesquisa, por meio da observação passiva das discussões promovidas pela plataforma. As respostas municipais e nacionais encontradas sobre o crescimento das plataformas de curta duração mostram instrumentos que vão da formalização tributária à restrição direta à atuação. Por se tratar de um assunto de rápida mutação e frequente judicialização, este levantamento tende a se desatualizar rapidamente, o que não anula sua serventia para compreender abordagens de regulação e tributação.

No Brasil, o caso de Caldas Novas (GO) foi uma das primeiras iniciativas: a legislação local instituiu o cadastro obrigatório de imóveis utilizados para hospedagem remunerada e exigiu o recolhimento do ISS, visando integrar essas atividades ao ordenamento fiscal e de hospedagem locais. A opção por um instrumento fiscal e de registro reflete uma estratégia de regulação orientada à formalização do mercado e à proteção do setor hoteleiro local, indutor da ofensiva política, sem, ao menos inicialmente, proibir a operação da plataforma. Nas mesmas linhas, Salvador (BA), Petrópolis (RJ), Olímpia (SP) e Ponta Grossa (PR) aprovaram leis para aplicar o ISS ao aluguel de curta duração, mas esses casos estão judicializados e ainda há pouca informação a respeito (nov. 2025). Trataremos da legislação curitibana ao final desta seção, após discutir brevemente alguns exemplos internacionais.

Em cidades com pressões habitacionais e turísticas mais intensas, a regulação assumiu um caráter mais restritivo. Barcelona consolidou um conjunto de medidas que combinam limitação de novas licenças, revogação de licenças vigentes, ou não-renovação de autorizações existentes (a cidade mantém registro de imóveis ativos como locação de curta duração). Além disso, implantou mecanismos de fiscalização das plataformas com o objetivo de recuperar unidades para o mercado tradicional e mitigar a turistificação da moradia. A proibição total ao Airbnb, anunciada em 2024 e prevista para funcionar integralmente em 2028, levaria cerca de 10 mil unidades habitacionais de volta ao aluguel tradicional com o desejado efeito social e político de reduzir os preços dos aluguéis.

Em regime semelhante, há mais tempo, em 2023, Nova York passou a exigir o registro obrigatório dos imóveis listados. Além de condicionar aluguéis à presença do anfitrião no imóvel durante a estadia, evitando que imóveis inteiros sejam destinados à locação por plataforma, atribuiu às plataformas a responsabilidade pela verificação. Por outro lado, o Airbnb argumenta que a aplicação da lei municipal tem provocado efeitos colaterais nos bairros periféricos, onde a renda proveniente de locações de curta duração complementava os orçamentos domésticos. Segundo relatório divulgado pela empresa, a lei reduziu em mais de 90% o número de anúncios ativos, mas não resultou em aumento relevante na oferta de moradias permanentes nem em redução dos preços dos aluguéis tradicionais. A companhia sustenta que a norma acabou penalizando pequenos anfitriões, sem atingir o objetivo de ampliar o acesso à moradia e, ao mesmo tempo, reforçando a concentração do turismo em áreas centrais da cidade⁵.

5 Relatório disponível em: <https://news.airbnb.com/new-report-finds-nycs-short-term-rental-law-takes-toll-on-outer-boroughs/>. Acesso em 8 nov. 2025.

Outro padrão de enfrentamento, muito sutil, encontra-se na Ásia, onde a combinação de regulação e de decisões de mercado levou ao recuo de plataformas globais como o Airbnb. Diante de obstáculos regulatórios e operacionais, o Airbnb anunciou sua saída da China em 2022. Porém, isso não significa que a hospedagem de curta duração tenha deixado de existir, mas sim que passou a ser operada por plataformas locais, como a expressiva Tujia, como resultado de um esforço estratégico de soberania tecnológica e de controle interno do setor, sem proibições. A transição evidencia que a regulação pode operar por meio indireto, não apenas formalizando ou proibindo, mas direcionando o modelo de negócios para agentes endógenos, o que altera o tipo de oferta e os circuitos de valor no mercado de hospedagens.

Em síntese, os exemplos ilustram três lógicas regulatórias recorrentes: (i) formalizar e tributar; (ii) restringir a oferta por meio de licenciamento ou remoção de anúncios; e (iii) combinar exigências operacionais com pressão política sobre as plataformas, gerando efeitos de retração da oferta ou de mudança estratégica das empresas atuantes no setor, priorizando agentes locais. Essas lógicas informam tanto a escolha de instrumentos (fiscal, registral, político-administrativo) quanto as expectativas quanto à eficácia, aos custos administrativos e ao risco de evasão ou de litígio. Além dos exemplos discutidos, o Quadro 1 sistematiza uma lista mais extensa de exemplos a partir dos quais é possível obter um panorama das abordagens de governança habitacional reativas ao aluguel de curta duração.

Jurisdição	Instrumento principal	Efeitos observados
Caldas Novas e diversas outras cidades brasileiras	Cadastro obrigatório de hospedagem e recolhimento do ISS.	Formalização fiscal; proteção do setor hoteleiro local.
Barcelona	Proibição de novas licenças; revogação/não-renovação; registro e fiscalização de anúncios.	Redução da oferta turística e reconversão para o mercado residencial.
Nova York	Registro obrigatório; anfitrião presente; proibição de alugar imóvel inteiro sem cadastro; responsabilidade das plataformas.	Queda no número de anúncios; litígios judiciais; tutela do estoque residencial.
China	Pressões regulatórias e recuo operacional das plataformas.	Contração da oferta por meio de plataformas; movimento estratégico das empresas locais.
Berlim	Limites aos aluguéis de curta duração; registro; multas; proibição em alguns distritos.	Contenção de conversão de residências para turismo.
Londres	Imóveis limitados à locação de 90 diárias por ano.	Redução de anúncios profissionais; maior fiscalização.
Montreal, Quebec e Vancouver	Variações nas limitações de diárias consecutivas.	Redução de anúncios profissionais; maior fiscalização.
Paris	Aluguéis restritos a 120 diárias por ano.	Controle de oferta turística em áreas centrais; maior fiscalização.
Lisboa	Licenças de alojamento local; suspensão de novas licenças em zonas sensíveis.	Gestão espacial da oferta turística.
Amsterdã	Limites de dias por ano; registro e requisitos de licença.	Desincentivo à profissionalização excessiva do mercado.
Berlim / Barcelona / Paris (comparativo europeu)	Mesclas de: proibição de novas licenças; limites de dias; registro; corresponsabilização das plataformas.	Variedade de instrumentos; foco na reconversão a longo prazo.
Cidades norte-americanas (várias)	Regras municipais sobre registro, limite de dias e penalidades.	Políticas fragmentadas com impacto variável sobre oferta.

Quadro 1 - Experiências de regulação. Elaborado pelos autores (2025) com base no acompanhamento do assunto na imprensa.

No contexto deste estudo, tramita em Curitiba uma proposta de regulação⁶ que estabelece um limite anual de 120 diárias para aluguéis de curta duração ofertados em plataformas e condiciona o exercício da atividade ao registro municipal e ao compartilhamento de informações, uma abordagem semelhante às europeias. Embora essas exigências reforcem a capacidade administrativa do poder público e aumentem a rastreabilidade da atividade, a mera limitação temporal suscita dúvidas quanto à sua efetividade em cenários de pressão habitacional. O projeto também introduz mecanismos de responsabilidade solidária das plataformas pelo cumprimento da regularidade cadastral, pela verificação da transparência das informações publicadas e pelo recolhimento do ISS (sem especificar alíquotas) quando o fato gerador ocorre no município, buscando coibir evasão fiscal e equilibrar a concorrência com o setor hoteleiro. No entanto, ao restringir o número de dias permitidos sem orientar usos alternativos para o restante do ano, o modelo tende a produzir imóveis parcialmente ociosos. Conforme defendido pelo Airbnb em comunicação pública, em formato de live com anfitriões curitibanos, em 17 de novembro de 2025, medidas dessa natureza respondem mais às pressões do setor hoteleiro sobre o poder legislativo do que a uma estratégia de recomposição do estoque residencial ou de mitigação da turistificação. Trata-se, portanto, de um arranjo regulatório que organiza procedimentos e amplia o controle administrativo, mas preserva a estrutura de incentivos que sustenta o desvio habitacional observado no mercado de curta duração.

Diferentemente da proposta em tramitação, a que apresentaremos a partir de agora, embora também trate de aplicar o ISS, propõe um modelo de faixas de alíquota desenhado para tornar o estoque habitacional disponível o mais eficiente possível.

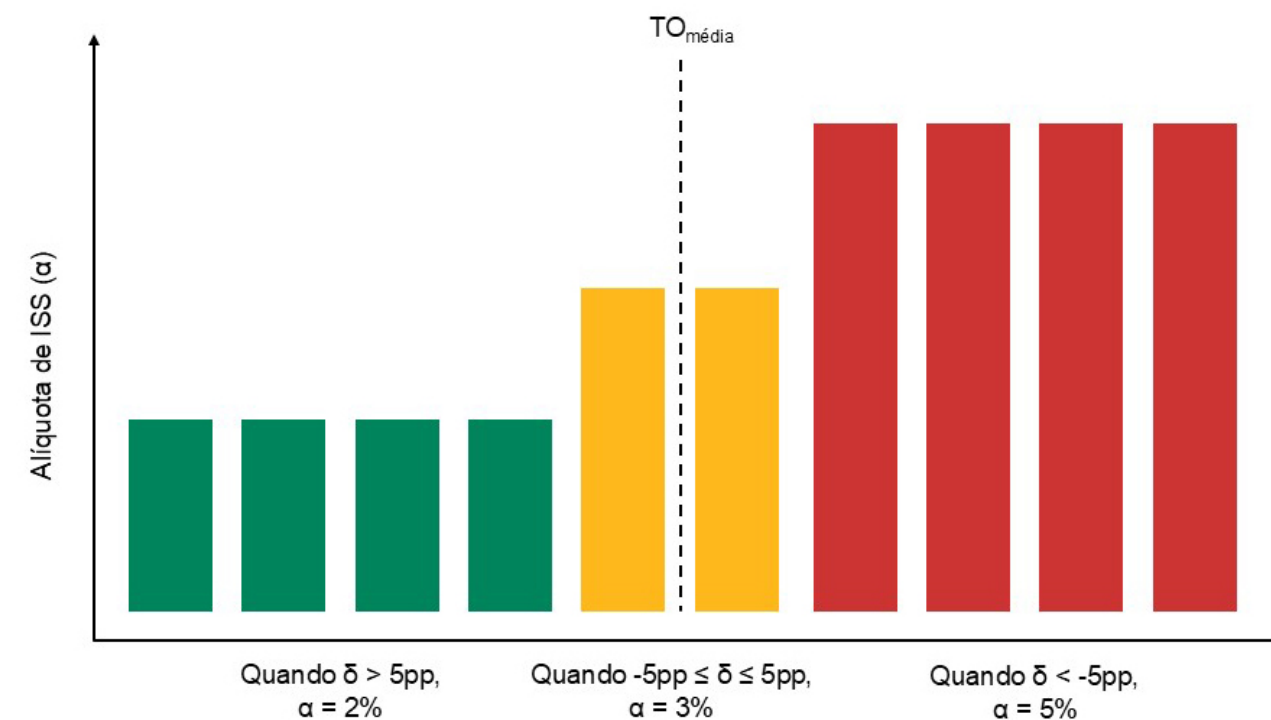
Funcionamento da tributação progressiva

Nosso modelo isola, por conveniência metodológica, o caso do Airbnb na cidade de Curitiba, no Paraná, onde foi realizada esta pesquisa. A lógica proposta pode ser reproduzida para outras cidades e outras plataformas, quando houver dados. Nossos dados foram coletados na plataforma AirDNA em 15 de maio de 2024. Eles mostram que a receita média diária de um Airbnb em Curitiba é de R\$ 210,20 e que os imóveis listados na plataforma têm taxa de ocupação (TO) média de 53%⁷. Além disso, apontam um total de 3.412 propriedades listadas. Esses parâmetros constituem a base sobre a qual as simulações e projeções foram construídas, permitindo uma análise realista e contextualizada.

A hipótese do modelo é que um sistema tributário progressivo, onde a alíquota varia em função do desempenho de ocupação relativo ao mercado, medido pela TO, pode, além de aumentar a arrecadação municipal, induzir realocação orgânica do estoque habitacional. Essa abordagem contrasta com modelos tributários tradicionais de alíquota fixa, que não diferenciam imóveis com níveis distintos de utilização e, consequentemente, com impactos distintos sobre o mercado habitacional. O modelo parte da equação do capital imobiliário, expressa em $C_i' = (C_T + C_P + L) + [(C_i) * i * t]$, e o tributo incidirá sobre a parte $[(C_i) * i * t]$. Consideraremos a partir de agora que a unidade de t é meses, e chamaremos essa parte de receita bruta mensal (RBM), calculada como $RBM = RMD * TO * D$, onde RMD representa a receita média por diária, e D corresponde aos 30 dias do mês. Essa formulação, aparentemente simples, encapsula

⁶ Projeto de Lei Ordinária, proposição nº 005.00646.2025, de 5 set. 2025.

⁷ Dado extraído em julho de 2024 e utilizado para fins ilustrativos. Na prática, seria sempre utilizada a taxa de ocupação média do ano anterior. As plataformas teriam como responsabilidade a divulgação transparente desse dado ao poder público municipal. A taxa média ao longo de 2024 seria, por exemplo, a referência para cálculo das alíquotas de 2025.



Desvio da taxa de ocupação individual em relação à média da cidade ($\delta = TO - TO_{média}$)

uma complexa dinâmica de mercado, pois a RMD reflete decisões de precificação, enquanto a TO resulta parcialmente da atratividade do imóvel, do preço praticado, da qualidade da gestão operacional e das características de localização e amenidades. **Exemplo fictício, mas realista (continuamente grifado em azul ao longo do artigo): um imóvel com RMD de R\$ 200 e TO de 70% gerará uma RBM de R\$ 4.200 ($RBM = 200 * 0,7 * 30$), valor sobre o qual incidiria o ISS.**

O sistema progressivo de alíquotas do ISS fundamenta-se em uma classificação tricotômica dos imóveis, baseada no desvio (δ) de sua TO em relação à média municipal. Define-se $\delta = TO_{INDIVIDUAL} - TO_{MÉDIA}$ como o desvio da taxa de ocupação individual em relação à média da cidade, sendo essa média de 53% na consolidação que embasa este modelo. A alíquota α aplicável a cada imóvel é, então, determinada por uma função escalonada: imóveis com $\delta > 5pp$ (taxa de ocupação superior à média) recebem α de 2%, caracterizando a faixa de alta ocupação (verde na Figura 3); imóveis com $-5pp \leq \delta \leq 5pp$ (taxa de ocupação próxima à média, dentro de uma margem de cinco pontos percentuais para mais ou para menos) recebem α de 3%, constituindo a faixa média (amarelo); e imóveis com $\delta < -5pp$ (taxa de ocupação inferior à média) são tributados com α de 5%, formando a faixa de baixa ocupação (vermelho).

Essa estrutura progressiva incorpora um mecanismo de incentivo: proprietários que mantêm altas taxas de ocupação, presumivelmente praticando preços competitivos, boa gestão e manutenção adequada, são recompensados com menor carga tributária, enquanto aqueles que mantêm imóveis subutilizados, seja por preços excessivos, má gestão, baixa qualidade ou desinteresse, enfrentam maior tributação.

A justificativa teórica para este sistema progressivo reside na natureza particular da demanda turística e nas características do mercado de acomodações de curta duração. Estudos empíricos, notadamente aqueles conduzidos por Gunter e colaboradores (2020), demonstram que a demanda por hospedagem em plataformas como o Airbnb tende a apresentar elasticidade-preço moderadamente baixa. Ou seja, os hóspedes são pouco sensíveis a mudanças moderadas nos preços e farão a viagem mesmo que o preço suba. Essa inelasticidade pode decorrer de diversos fatores: muitas viagens

Figura 3 - Tributação em faixas. Elaboração: autores (2025).

são planejadas com antecedência significativa, tornando os turistas menos sensíveis a pequenas variações de preço no momento da reserva; o Airbnb eventualmente oferece atributos diferenciados em relação aos hotéis, como cozinhas equipadas e experiências de imersão local, gerando valor percebido que atenua a sensibilidade ao preço; e a própria natureza das viagens motivadas por eventos especiais, compromissos familiares ou oportunidades únicas. Essa inelasticidade aplica-se sobretudo a imóveis diferenciados e bem-posicionados, que compõem as faixas de alta ocupação. Imóveis de baixa ocupação, por serem mais substituíveis, enfrentam demanda relativamente mais elástica, o que limita sua capacidade de repassar integralmente a alíquota majorada e fundamenta o mecanismo de pressão migratória do modelo.

Então, o ISS mensal (ISS_M) incidirá progressivamente conforme a equação $ISS_M = RBM * \alpha$, em que o imposto mensal corresponde simplesmente ao produto da receita bruta mensal pela alíquota aplicável. Esta formulação incide sobre a receita bruta antes de quaisquer deduções, estabelecendo uma base tributável clara e facilmente verificável. Para o imóvel do exemplo anterior, que gera RBM de R\$ 4.200 com TO de 70%, acima da média de 53% ($\delta = 70 - 53 = 17pp$), o ISS no mês seria de R\$ 84 ($\alpha = 2\%$).

A receita líquida do proprietário, entretanto, não pode ser determinada apenas pela subtração do ISS_M de sua receita bruta, pois a operação de um imóvel implica custos operacionais (CO) recorrentes. A equação da receita líquida mensal (RL_M) incorpora estes custos: $RL_M = RBM - ISS_M - CO$, onde $CO = RBM * 0,15$ representa o custo operacional calculado como proporção da receita bruta mensal com parâmetro estabelecido em 15% com base em análises de mercado e conversas com anfitriões, consolidando diversos componentes de custo: limpeza profissional entre hóspedes, manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e instalações, comissões cobradas pela plataforma, serviços de lavanderia, e fornecimento de consumíveis, como produtos de higiene, café e itens de boas-vindas. Esta simulação não trata de imposto de renda. Assim, para uma RBM de R\$ 4.200, os custos operacionais alcançam cerca de R\$ 630 e, após deduzir o imposto de R\$ 84, a RL_M do proprietário seria de R\$ 3.486, o que equivale a R\$ 41.832 anuais.

Análise comparativa e decisão de alocação

A decisão racional de um proprietário sobre manter seu imóvel no Airbnb ou migrá-lo para o aluguel tradicional fundamenta-se na comparação da rentabilidade líquida. A receita anual do aluguel tradicional (R_{TRAD}) é calculada como $R_{TRAD} = A_{TRAD} * 12 * (1 - v)$, onde A_{TRAD} representa o aluguel mensal de mercado para imóveis comparáveis e v denota a taxa de vacância, presumida em 5% ao ano para mercados desenvolvidos e competitivos⁸. Esta taxa de vacância reflete períodos de transição entre inquilinos, tempo necessário para reformas e eventuais inadimplências. Continuando com o exemplo anterior e assumindo um ticket médio do aluguel residencial em Curitiba de R\$ 2.035⁹, a R_{TRAD} seria de R\$ 23.199, significativamente inferior aos R\$ 41.832 anuais proporcionados pelo Airbnb no mesmo exemplo, o que resulta em uma vantagem de 80% a favor da operação via Airbnb.

8 No padrão brasileiro, vacância de 12% ainda é considerada um sinal de mercado equilibrado. Mais informações disponíveis em: <https://www.clubefii.com.br/noticias/mercado-imobiliario/taxa-de-vacancia-de-12-e-sinal-de-equilibrio-em-mercados-imobiliarios-consolidados>. Acesso em 22 out. 2025.

9 Informação disponível em: <https://c2035bncuritiba.com.br/materias/valor-medio-do-aluguel-residencial-sobe-e-ultrapassa-r-2-mil-em-curitiba-segundo-inpespar/>. Acesso em 16 out. 2025.

Essa diferença substancial de rentabilidade explica a atratividade do modelo Airbnb e a proliferação de imóveis nessa modalidade. Entretanto, o sistema tributário progressivo introduz uma dinâmica que pode alterar este cálculo. Imóveis com baixas taxas de ocupação enfrentam não apenas menor receita bruta, mas também alíquota tributária mais elevada. Essa combinação pode comprimir a margem de rentabilidade até tornar o aluguel tradicional mais atrativo do que o de curta duração, levando a uma migração do imóvel que sairia do Airbnb para a locação tradicional, presumivelmente distendendo o mercado de aluguéis tradicionais. Essa redistribuição de estoque constitui, em escala local, uma resposta institucional à lógica extrativista do Capitaloceno (Moore, 2016): ao onerar a subutilização especulativa, o modelo atua sobre a produção desigual do espaço urbano que converte infraestrutura coletiva em vetor de segregação habitacional.

Por exemplo, se esse mesmo imóvel fictício tivesse TO de 45% no Airbnb (oito pontos percentuais abaixo da média da cidade), geraria RBM de apenas R\$ 2.700, sobre a qual incidiriam o imposto de R\$ 135 ($\alpha = 5\%$) e os custos operacionais de R\$ 405, resultando em receita líquida mensal de R\$ 2.160 ou R\$ 25.920 anuais. Neste cenário, a vantagem em relação ao aluguel tradicional reduz-se a 12%. Trata-se de uma margem insuficiente para cobrir os riscos adicionais, a volatilidade e o trabalho extra associado à gestão de hospedagens de curta duração que demandam logística entre hóspedes.

O modelo de distribuição por faixas reconhece que o mercado não é homogêneo e que os imóveis listados apresentam desempenhos distintos. Assumindo uma distribuição realista dos 3.412 Airbnbs curitibanos, em que 30% operariam na faixa de alta ocupação (TO representativa de 68%, quinze pontos acima da média, ou mais), 30% na faixa média (TO de 53%, mais ou menos 5 p.p.), e 40% na faixa de baixa ocupação (TO de 38%, quinze pontos abaixo da média, ou menos), obtém-se um cenário mais detalhado da arrecadação municipal. Considera-se, agora, a diária média de R\$ 210,20, conforme dados de 2024. Assim, os 1.024 imóveis de alta ocupação, tributados a 2%, contribuiriam com aproximadamente R\$ 1,05 milhão anuais; os 1.024 imóveis de ocupação média, tributados a 3%, contribuiriam com cerca de R\$ 1,23 milhão; e os 1.364 imóveis de baixa ocupação, tributados a 5%, contribuiriam com aproximadamente R\$ 1,96 milhão, totalizando cerca de R\$ 4,25 milhões anuais. Nota-se que, apesar de representarem apenas 40% dos imóveis, os imóveis na faixa de baixa ocupação contribuem com 46,2% da arrecadação total, evidenciando o caráter progressivo proposto. Considerando a faixa de RMD testada na análise de sensibilidade (R\$ 150 a R\$ 300), a arrecadação total oscilaria entre R\$ 3,0 e R\$ 6,1 milhões anuais, mantidos os demais parâmetros constantes.

Idealmente, a arrecadação advinda da tributação do Airbnb poderia compor o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), órgão auxiliar da política habitacional de Curitiba que arrecada, por exemplo, receitas de outros instrumentos urbanísticos, como a outorga onerosa do direito de construir.

Abordagem estocástica e quantificação de incertezas

A modelagem probabilística do comportamento do mercado adota simulações estocásticas via Monte Carlo estruturadas a partir de três distribuições estatísticas calibradas com dados reais do município de Curitiba: a distribuição Beta, para representar o comportamento probabilístico das taxas de ocupação ($TO \in [0, 1]$); a distribuição Log-normal, para capturar a assimetria positiva dos valores de Receita Média Diária (RMD); e a distribuição de Poisson, para modelar o estoque de unidades ativas na plataforma. Essa abordagem integrada confere robustez à análise de sensibilidade e às projeções fiscais ao incorporar a volatilidade inerente às locações de curta duração.

A simulação de Monte Carlo¹⁰ procede gerando cinco mil realizações independentes dessas três variáveis aleatórias, calculando para cada realização a arrecadação anual correspondente à sequência completa de equações do modelo econômico, e agregando os resultados para construir uma distribuição empírica da arrecadação. Esta distribuição permite calcular estatísticas como a mediana, que representa a arrecadação esperada sendo menos sensível a valores extremos do que a média aritmética; intervalos de confiança, tipicamente reportados como o intervalo entre os percentis 5 e 95, que capturam 90% dos resultados mais prováveis; e probabilidades condicionais, como a probabilidade de a arrecadação exceder determinado limiar crítico para o planejamento orçamentário municipal.

Resultados típicos de tais simulações para Curitiba indicam mediana de arrecadação de aproximadamente R\$ 3,6 milhões anuais (em linha com os R\$ 4,25 milhões da simulação manual anterior), com intervalo de confiança de 90% estendendo-se de aproximadamente R\$ 2,25 milhões a R\$ 6,72 milhões, refletindo a incerteza quantificável associada às projeções fiscais.

As análises de sensibilidade permitem identificar quais parâmetros exercem maior influência sobre a arrecadação e que devem ser monitorados com mais cuidado e estimados com maior precisão. A sensibilidade uniparamétrica avalia o impacto de variações em um único parâmetro, mantendo os demais parâmetros constantes. Para a TO média municipal, por exemplo, testa-se uma grade de valores variando de 35% a 80%, um intervalo que abrange desde cenários pessimistas de forte retração do turismo até cenários otimistas de expansão robusta. A arrecadação apresenta alta sensibilidade a este parâmetro: variações de cinco pontos percentuais na TO média podem alterar a arrecadação anual em 400 mil a R\$ 500 mil. Essa sensibilidade reflete tanto o efeito direto (maior ocupação gera maior receita bruta e, portanto, maior base tributável), quanto um efeito indireto por meio da reclassificação de imóveis entre faixas tributárias à medida que a média de referência se desloca ano a ano. A TO do ano anterior seria sempre a base de cálculo para a tributação do ano de exercício.

A sensibilidade à receita média diária, testada através de variações de R\$ 150 a R\$ 300, revela elasticidade similar, com cada incremento de R\$ 10 na diária média resultando em aproximadamente de R\$ 200 mil a R\$ 250 mil de variação na arrecadação anual. Este parâmetro é particularmente sensível a condições macroeconômicas, como a inflação, o poder aquisitivo dos turistas, as taxas de câmbio e a competitividade da cidade como destino turístico. Note-se que Curitiba tem feito esforços administrativos e institucionais para se consolidar como “destino turístico inteligente”, entendido como um destino que integra tecnologia, planejamento urbano, preservação ambiental, gestão sustentável e experiência enriquecedora para o turista (Almeida, 2024).

O número de propriedades listadas, variando de 1.000 a 6.000 unidades na análise de sensibilidade, apresenta relação aproximadamente linear com a arrecadação, característica esperada dada a estrutura multiplicativa da arrecadação total. Entretanto, esta linearidade pressupõe que a entrada de novos imóveis não altera significativamente a taxa de ocupação média nem a receita média diária, por meio de efeitos de saturação de mercado ou de intensificação competitiva, pressupostos que podem não se sustentar em expansões muito acentuadas do estoque. Mas, de acordo com nossa proposta, esse modelo não é idealizado apenas para gerar arrecadação, mas sim para calibrar a oferta de curta e longa duração e reequilibrar as possibilidades

¹⁰ A simulação de Monte Carlo é uma técnica matemática que usa cálculos repetidos para prever resultados incertos, gerando milhares de cenários aleatórios com base em variáveis e suas distribuições de probabilidade. Permite quantificar riscos e entender o impacto de variáveis aleatórias em um processo, sendo útil em finanças.

de direito à moradia, moderando os preços das locações.

Dinâmica temporal e projeções multianuais

As projeções temporais de cinco anos, partindo de um estoque inicial de 3.412 propriedades, indicam que a evolução do mercado rumo a um equilíbrio dinâmico é governada pela interação entre uma taxa de migração anual de 10% de imóveis de baixo desempenho para o aluguel tradicional e uma taxa de crescimento assumido de 5% ao ano na plataforma. Esse fluxo converge, sob os parâmetros assumidos, para a estabilização do estoque entre 3.600 e 3.800 propriedades, gerando impactos diretos na arrecadação municipal de longo prazo (desconsiderados os efeitos inflacionários), que tende a crescer inicialmente devido à saída de imóveis subutilizados e a se estabilizar em um patamar superior, na faixa de R\$ 4,3 a R\$ 4,5 milhões anuais, um incremento de aproximadamente 4% em relação ao primeiro ano. Além do ganho fiscal, essa dinâmica resulta na migração cumulativa de 500 a 700 imóveis para o mercado convencional, cumprindo o objetivo de governança habitacional de atenuar as pressões de escassez e de custos no aluguel de longa duração.

Do ponto de vista temporal e estocástico, o modelo assume parâmetros médios constantes ao longo do ano, ignorando a sazonalidade característica do turismo, e independência entre as variáveis aleatórias das simulações de Monte Carlo, quando choques econômicos adversos podem afetar simultaneamente a demanda turística e o poder aquisitivo. O custo operacional é tratado como fração constante da receita bruta (15%), embora economias de escala, não-linearidades e heterogeneidade entre imóveis de diferentes padrões possam alterar esse parâmetro.

Do ponto de vista comportamental e fiscal, presume-se que os proprietários repassam integralmente os aumentos tributários aos preços, embora o grau efetivo de repasse dependa das elasticidades relativas da demanda e da oferta. Assume-se também a ausência de evasão fiscal, hipótese que experiências internacionais com tributação de plataformas digitais colocam em questão na ausência de mecanismos robustos de retenção na fonte, e os custos administrativos de fiscalização não são modelados explicitamente, podendo consumir fração não-desprezível da arrecadação bruta em fases iniciais de implementação.

Do ponto de vista estrutural e espacial, o modelo trata os imóveis como homogêneos dentro de cada faixa de ocupação, abstraindo diferenças qualitativas, como padrão construtivo, localização e gestão operacional, que influenciam a receita e os custos. Também não captura a heterogeneidade espacial intramunicipal (imóveis em áreas centrais, com maior pressão turística, respondem de modo distinto dos periféricos) nem incorpora efeitos de equilíbrio geral: a migração de imóveis do Airbnb para o aluguel tradicional pode reduzir os preços deste último, alterando o cálculo da rentabilidade comparativa. Por fim, as taxas de migração e crescimento são tratadas como constantes, quando, na realidade, são endógenas às condições econômicas, regulatórias e competitivas.

Extensões deste modelo poderiam incorporar diversos refinamentos: sazonalidade explícita por meio de parâmetros mensais diferenciados; correlações entre variáveis estocásticas por meio de simulações multivariadas; heterogeneidade espacial por meio de estratificação geográfica da cidade em zonas com parâmetros específicos; modelagem explícita do comportamento estratégico de proprietários em resposta a incentivos tributários, possivelmente via modelos de teoria dos jogos ou equilíbrio competitivo; integração com modelos de equilíbrio geral do mercado imobiliário urbano; e validação empírica rigorosa por meio de dados microeconômicos de listagens individuais e estudos de impacto *ex post* em cidades que já implementaram sistemas

similares.

No Quadro 2, apresenta-se uma síntese de todas as fórmulas propostas para facilitar comparações ou novos estudos.

Capital imobiliário	$C_i = (C_T + C_P + L) + [(C_i') * i * t]$
Aluguel urbano (juros simples)	$[(C_i') * i * t]$
Receita bruta mensal	$RBM = RMD * TO * D$
Desvio da taxa de ocupação individual	$\delta = TO_{INDIVIDUAL} - TO_{MÉDIA}$
Alta ocupação ($\delta > 5pp$)	$\alpha = 2\%$
Média ocupação ($-5pp \leq \delta \leq 5pp$)	$\alpha = 3\%$
Baixa ocupação ($\delta < -5pp$)	$\alpha = 5\%$
ISS mensal devido	$ISS_M = RBM * \alpha$
Receita líquida mensal	$RL_M = RBM - ISS_M - CO$
Custos operacionais	$CO = RBM * C_{OP}$
Receita anual do aluguel tradicional	$R_{TRAD} = A_{TRAD} * 12 * (1 - v)$

Conclusões

Ao estabelecer um padrão de tributação proporcional à taxa de ocupação dos imóveis, busca-se reduzir a distorção de preços no mercado de aluguel e desincentivar a permanência de imóveis na locação temporária quando sua TO é baixa. Assim, o número de propriedades no mercado de curta duração tenderia a diminuir sob as condições modeladas, com possível efeito positivo sobre o aluguel tradicional. A iniciativa permite maior arrecadação municipal e o fomento à oferta habitacional acessível, sem recorrer, por ora, a medidas drásticas de restrição ao uso. Note-se que tais decisões devem ser tomadas no âmbito municipal. Esta proposta não reflete a realidade de todas as cidades brasileiras, pois propõe um avanço da discussão que deve ocorrer cidade a cidade, modelo a modelo. Não aniquilar a existência dos aluguéis de plataformas parece coerente em um país em desenvolvimento, onde a atividade turística ainda enfrenta múltiplos desafios e é menos consolidada do que nos exemplos supracitados de países desenvolvidos.

A aplicação desse modelo tributário depende de um sistema de monitoramento eficiente, no qual os imóveis sejam pré-cadastrados em uma base de dados municipal e as informações de ocupação e de receita sejam atualizadas anualmente. A flexibilidade do modelo, ajustado periodicamente conforme o comportamento do mercado e as condições macroeconômicas, garante que o sistema se mantenha adaptável às mudanças no setor imobiliário e na economia urbana. A análise indica que um sistema tributário progressivo baseado em taxas de ocupação é internamente consistente e potencialmente viável para atingir múltiplos objetivos de política pública. Primeiro, o sistema gera receita fiscal substancial e relativamente estável para o município que poderia financiar investimentos públicos em infraestrutura turística, melhorias urbanas ou habitação de interesse social, possivelmente por meio da Companhia de Habitação Popular de Curitiba. A estrutura progressiva assegura que a carga tributária é distribuída de forma equitativa, com imóveis de maior ocupação pagando proporcionalmente menos, em razão de sua contribuição para a eficiência do estoque habitacional. Segundo, o sistema cria incentivos microeconômicos alinhados com objetivos socialmente desejáveis: proprietários são incentivados a manter preços competitivos, qualidade elevada e gestão eficiente para maximizar ocupação e minimizar carga tributária; imóveis que não conseguem atingir desempenho adequado são naturalmente induzidos a migrar para o mercado de aluguel tradicional, aliviando pressões sobre habitação de longa duração sem necessidade de proibições; e a transparência do sistema baseado em métricas objetivas reduz espaço para arbitrariedade administrativa e facilita fiscalização e compliance. Terceiro, a flexibilidade do sistema permite ajustes paramétricos conforme a evolução do mercado: as alíquotas específicas (2-3-5%) e os limiares das faixas (±5pp) podem ser recalibrados periodicamente com base em dados atualizados que podem se modificar ao longo do tempo.

A análise quantitativa fornecida pode auxiliar formuladores de política com uma ferramenta para avaliar *ex ante* os impactos prováveis de diferentes configurações tributárias, identificar compensações entre arrecadação, equidade e eficiência, e comunicar de forma transparente os pressupostos e incertezas subjacentes às projeções. As simulações de Monte Carlo explicitam a incerteza inerente a qualquer projeção fiscal de médio prazo, permitindo um planejamento orçamentário prudente com base em cenários conservadores. As análises de sensibilidade identificam os parâmetros críticos que devem ser monitorados continuamente e estimados com precisão, direcionando recursos de coleta de dados e de pesquisa para os aspectos materiais. As projeções temporais antecipam a evolução dinâmica do mercado sob o regime tributário, permitindo avaliar a sustentabilidade fiscal de longo prazo e as necessidades de ajustes futuros antes que problemas se materializem.

Entretanto, a implementação bem-sucedida de tal sistema requer atenção a aspectos práticos de governança e de administração tributária. A coleta de dados sobre as taxas de ocupação individuais de cada imóvel listado demanda integração tecnológica com as plataformas digitais, por meio de acordos de compartilhamento de informações, bem como de sistemas de auditoria para verificar as informações reportadas. A classificação anual de imóveis em faixas tributárias e a comunicação clara desta classificação aos proprietários exigem sistemas de informação robustos e processos transparentes de notificação e de contestação. A fiscalização e a cobrança do tributo devem equilibrar a efetividade na prevenção da evasão com custos administrativos proporcionais à arrecadação esperada, possivelmente retendo o ISS na fonte junto às plataformas, com posterior ajuste, ou com sistemas de autolancamento, com verificação posterior por amostragem. O aprimoramento contínuo do sistema, por meio de ciclos de monitoramento, avaliação e ajuste institucionalizados, assegura que a política tributária permaneça calibrada às realidades do mercado e aos objetivos da política urbana municipal.

Em suma, ao desenhar um modelo operacional de tributação progressiva baseado na intensidade de uso dos imóveis, este trabalho avança além da denúncia diagnóstica para oferecer um mecanismo de correção de incentivos dentro do quadro regulatório existente. A vinculação de alíquotas fiscais à governança habitacional atua diretamente na contenção das forças predatórias do Capitaloceno no ambiente urbano, limitando a capacidade de plataformas exógenas de transformar territórios vitais em zonas exclusivas de espoliação e extração de renda. Reconectar a fiscalidade ao direito à cidade constitui, portanto, uma via possível de reorientação fiscal em direção à função social da propriedade e ao enfrentamento da produção desigual do espaço.

Agradecimentos

Esta pesquisa contou com apoio financeiro do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq. Processo 150836/2025-2.

Referências

- ALMEIDA, Josy Anne dos Santos Mariano. Os modelos de transformação de destinos turísticos inteligentes e os desafios locais em países da América Latina. Dissertação (Mestrado em Turismo). Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2024.
- BERNARDINO, Iana Ludermit. Aluguel via plataformas digitais em áreas centrais: hibridização entre moradia e hospedagem. *Cadernos Metrópole*, v. 27, n. 64, 2025.
- BRAGA-DE-SOUZA, Rafael; VIANA LEONELLI, Gisela-Cunha. ¿Nueva disputa o vieja convivencia? Airbnb y el mercado de viviendas de alquiler en pequeñas ciudades turísticas brasileñas. *EURE*, v. 50, n. 150, 2024.
- DAVIDSON, Nestor M.; INFRANCA, John F. The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law & Policy Review*, v. 34, n. 2, 2016.
- FERRERI, Mara; SANYAL, Romola. Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, v. 55, n. 15, p. 3353–3368, 2018.
- GUNTER, Ulrich; ÖNDER, Irem; ZEKAN, Bozana. Modeling Airbnb demand to New York City while employing spatial panel data at the listing level. *Tourism Management*, v. 77, p. 1–11, 2020.
- GURRAN, Nicole; PHIBBS, Peter. When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, v. 83, n. 1, p. 80–92, 2017.
- HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARAWAY, D. Anthropocene, Capitalocene, Plantationocene, Chthulucene: Making Kin. *Environmental Humanities*, v. 6, p. 159-165, 2015.
- KALINOSKI, Rafael. *Quem dá mais? Airbnb e o ônus excessivo com aluguel nas metrópoles brasileiras*. *E-metropolis*, v. 15, p. 1–11, 2024.
- KALINOSKI, Rafael; PROKOPIUK, Mario. Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 119–146, 2022.
- KALINOSKI, Rafael; PROKOPIUK, Mario. Financeirização da moradia via fundos de investimento imobiliário em metrópoles brasileiras. *EURE*, v. 148, p. 1–23, 2023.
- LUTZ, Christoph; NEWLANDS, Gemma. Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, v. 88, p. 187–196, 1 jul. 2018.
- MARX, Karl. *O Capital – Livro III – O Processo Global da Produção Capitalista*. São Paulo: Boitempo, 2017.
- MOORE, J. W. (org.). *Anthropocene or Capitalocene? Nature, History, and the Crisis of Capitalism*. Oakland: PM Press, 2016.
- MOROZOV, Evgeny; BRIA, Francesca. *A cidade inteligente*. São Paulo: Ubu Editora, 2019.
- PIRES, Donizete Correa Franco; FUCHS, Jussara Raimundo. Presença e ausência do Estado: a localização do Airbnb em Blumenau-SC. *Cadernos Metrópole*, v. 27, n. 64, 2025.
- SCHULTES, Michael. Here to Stay or a Flash in the Pan? How Zoning and Property Laws May Affect Airbnb in Baltimore and the Nation. *University of Baltimore Journal of Land and Development*, v. 15, n. 1, 2015.
- THEURILLAT, Thierry; RÉRAT, Patrick; CREVOISIER, Olivier. The real estate markets: Players, institutions and territories. *Urban Studies*, v. 52, n. 8, p. 1414–1433, 28 jun. 2015.