

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
DE MINAS GERAIS - *CAMPUS* OURO PRETO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Julia Ishicava

“HOSPEDE-SE NUMA CASA COLONIAL EM OURO PRETO”:
REFLEXÕES SOBRE PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM P2P DE CURTA DURAÇÃO
EM CIDADES PATRIMONIALIZADAS

Ouro Preto

2024

JULIA ISHICAVA

“HOSPEDE-SE NUMA CASA COLONIAL EM OURO PRETO”:
REFLEXÕES SOBRE PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM P2P DE CURTA DURAÇÃO
EM CIDADES PATRIMONIALIZADAS

Trabalho de Conclusão de Curso na forma de artigo apresentado ao Curso de Especialização *Latu Sensu* em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural do Instituto Federal de Minas Gerais - *Campus* Ouro Preto para obtenção do grau de pós-graduação.

Orientadora: Maria Cristina Rocha Simão

Ouro Preto

2024

I79h

Ishicava, Julia.

“Hospede-se numa casa colonial em Ouro Preto” [manuscrito] : reflexões sobre plataformas de hospedagem P2P de curta duração em cidades patrimonializadas / Julia Ishicava. – 2024.
32 f. : il.

Orientadora: Maria Cristina Rocha Simão.

Trabalho de Conclusão de Curso (especialização) – Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto, 2024.

1. Hospedagem. 2. Cidades patrimonializadas. 3. Gentrificação. I. Simão, Maria Cristina Rocha. II. Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto. III. Título.

CDU: 728.5

Catálogo: Kelly Cristiane Santos Morais - CRB-6/3217



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MINAS GERAIS
Campus Ouro Preto
Diretoria de Pesquisa, Inovação e Pós-Graduação
Coordenação do Curso de Pós-Graduação em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural
Rua Pandiá Calógeras - Bairro Bauxita - CEP 35400-000 - Ouro Preto - MG
- www.ifmg.edu.br

FOLHA DE APROVAÇÃO

JULIA ISHICAVA

HOSPEDE-SE NUMA CASA COLONIAL EM OURO PRETO: reflexões sobre plataformas de hospedagem P2P de curta duração em cidades patrimonializadas

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, ofertado pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais - *Campus* Ouro Preto, como parte dos requisitos para a obtenção do título de ESPECIALISTA EM GESTÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL.

Aprovado(a) em 10 de outubro de 2024, pela Banca Examinadora:

Prof. Dr(a). Maria Cristina Rocha Simão - IFMG *Campus* Ouro Preto - Orientador(a)

Prof. Me(a) Rodrigo Otávio de Marco Meniconi - IFMG *Campus* Ouro Preto

Prof. Dr(a). Flora Del Rei Lopes Passos - UFOP



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Otavio de Marco Meniconi, Professor**, em 11/10/2024, às 14:11, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Rocha Simao, Professora**, em 14/10/2024, às 09:34, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **FLORA DEL REI LOPES PASSOS, Usuário Externo**, em 14/10/2024, às 11:25, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.ifmg.edu.br/consultadocs> informando o código verificador **2068723** e o código CRC **9C4D761D**.

**“HOSPEDE-SE NUMA CASA COLONIAL EM OURO PRETO”:
REFLEXÕES SOBRE PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM P2P DE CURTA
DURAÇÃO EM CIDADES PATRIMONIALIZADAS**

**“ALÓJATE EN UNA CASA COLONIAL EN OURO PRETO”:
REFLEXIONES SOBRE PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO P2P DE CORTO
PLAZO EN CIUDADES PATRIMONIO**

Julia Ishicava¹

RESUMO

Este estudo explora a expansão das plataformas de hospedagem P2P, como o Airbnb, em cidades patrimoniais, com um foco particular na cidade de Ouro Preto, Minas Gerais. Através da metodologia de caso-referência e de uma caracterização prévia das plataformas, a análise realça como a popularização dessas plataformas afeta a estrutura residencial e socioeconômica local, afetando seja pela fruição cotidiana, ou pela gentrificação decorrente do esvaziamento ou expulsão da população autóctone. Não obstante a interação cotidiana com o ambiente patrimonial não apenas preserva, mas também amplia seu valor e significado. Além disso, a investigação aborda as consequências da economia de compartilhamento de produtos ou serviço por intermédio da internet e seu impacto global sobre as hospedagens P2P, trazendo experiências alhures como reflexões sobre o tema. O estudo visa contribuir com perspectivas sobre como equilibrar o desenvolvimento econômico ligado ao turismo com a preservação efetiva do patrimônio cultural em cidades históricas, enfrentando os desafios introduzidos pela expansão das mudanças de paradigmas promovidos pela internet e suas plataformas digitais.

Palavras-chave: Hospedagem P2P, Cidades Patrimoniais, Gentrificação, Ouro Preto, Patrimônio Urbano.

RESUMEN

Este estudio explora la expansión de plataformas de alojamiento P2P, como Airbnb, en ciudades patrimoniales, con especial atención en la ciudad de Ouro Preto, Minas Gerais. A través de la metodología de casos de referencia y una caracterización previa de las

¹ Conservadora e Restauradora autônoma e discente do curso de especialização em Gestão do Patrimônio Cultural, pelo IFMG, além de graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela UFOP, julia.ishicava@gmail.com.

plataformas, el análisis resalta cómo la popularización de estas plataformas afecta la estructura residencial y socioeconómica local, afectando ya sea el disfrute cotidiano o la gentrificación resultante del vaciamiento o expulsión de la población indígena. Sin embargo, la interacción diaria con el entorno patrimonial no sólo preserva sino que también amplía su valor y significado. Además, la investigación aborda las consecuencias de la economía neoliberal de compartir productos o servicios a través de Internet y su impacto global en el alojamiento P2P, trayendo experiencias de otros lugares como reflexiones sobre el tema. El estudio pretende aportar perspectivas sobre cómo equilibrar el desarrollo económico vinculado al turismo con la preservación efectiva del patrimonio cultural en las ciudades históricas, frente a los desafíos que introduce la expansión de los cambios de paradigma promovidos por Internet y sus plataformas digitales.

Palabras clave: Alojamiento P2P, Ciudades Patrimonio, Gentrificación, Ouro Preto, Patrimonio Urbano.

INTRODUÇÃO

A expansão das plataformas de hospedagem *peer-to-peer* (P2P) em centros patrimonializados tem sido um fenômeno global crescente, levantando questões críticas sobre seus impactos nas dinâmicas urbanas e sociais dessas áreas históricas. Este artigo busca investigar e problematizar essa expansão, utilizando a cidade de Ouro Preto como caso-referência², reconhecida por seu rico patrimônio cultural e histórico, como caso-referência, fornecendo um panorama detalhado de como esse modelo de hospedagem pode estar reconfigurando o tecido urbano e residencial da cidade.

A hipótese central deste estudo sugere que os mecanismos de esvaziamento residencial, frequentemente associados à popularização de alugueis de curto prazo facilitados por plataformas como Airbnb, contribuem significativamente para processos de gentrificação em cidades históricas. Este fenômeno não apenas altera a composição socioeconômica dessas comunidades, mas também pode levar à perda de suas características culturais.

De forma mais específica, este trabalho se propõe a investigar o fenômeno da substituição dos usos cotidianos - relacionados à preservação de cidades patrimonializadas - por espaços voltados a receber turistas, ou seja, para um uso passageiro, possibilitado por

² Cavallazzi (1993) apresenta em sua tese a metodologia chamada caso-referência, que será aqui empregada ao tratar a cidade de Ouro Preto. Conforme elucidado por SIMÃO (2016), trata-se de um método pelo qual, através do estudo de um caso exemplar, haja a construção de conhecimento aplicável a outras realidades correlatas.

meio de plataformas online que intermediam diretamente os anfitriões e os hóspedes, promovendo assim a substituição de uma população fixa por outra flutuante. Ao focalizar na correlação entre a manutenção de práticas diárias dos habitantes locais e a problemática do esvaziamento e da gentrificação, pretende-se destacar como essas dinâmicas interagem e influenciam a conservação do patrimônio cultural e social, trazendo modelos de economia compartilhada neoliberais como possíveis ameaças para tal, caracterizando-os e debatendo algumas das tendências de sua expansão global.

Por fim, é objetivo deste artigo traçar reflexões buscando contribuir para o debate constante da criação de centros patrimonializados que não sejam sistematicamente esvaziados de suas populações autóctones, bem como investigando como esse movimento está relacionado aos interesses e dinâmicas do Patrimônio Urbano. Esta abordagem reflexiva e propositiva visa contribuir para o debate sobre a sustentabilidade urbana e a preservação do patrimônio cultural em face dos desafios impostos pela economia colaborativa³ e pelo turismo em massa.

CIDADES PATRIMONIALIZADAS

Os centros patrimonializados nas cidades do sul global são tecidos urbanos ricos em história e cultura, marcados pela intensa presença de práticas sociais que definem a identidade das comunidades que neles residem, todavia repletos de dicotomias, coexistências (por vezes contraditórias) e heranças de práticas colonialistas no contexto de capitalismo informacional repletas de complexidades. Nesse contexto, busca-se compreender, a partir da ótica do Patrimônio Cultural Urbano, algumas das dinâmicas de espaços com esse caráter, especialmente buscando entender a correlação com os usos cotidianos.

Nos primórdios da institucionalização da prática patrimonial no Brasil, com a criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN⁴ em 1937 (SANT'ANNA, 2017), tomou como uma de suas pioneiras medidas o tombamento de seis cidades mineiras logo no ano seguinte, dentre elas, Ouro Preto. Situando essa atitude no contexto da Era Vargas, fica evidente a correlação dessa atitude com a necessidade patriota de

³ Também conhecida como Economia Compartilhada, tal conceito refere-se a plataformas onde, por intermédio da internet, usuários são conectados para que haja prestação de serviços ou venda de produtos, sem que haja vínculo formal de trabalho; correlacionam-se com o fenômeno conhecido como uberização, que indica a transição de modelos de negócio por meio de uma dessas plataformas (ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS, s/d).

⁴ Recebe essa denominação até 1946, quando por meio de decreto, muda para Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (DPHAN), mudando por suas vez para Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) entre 1970 e 1979, bem como de 1994 até a atualidade. Ou seja, sendo SPHAN, DPHAN ou IPHAN, trata-se da mesma instituição. (REZENDE; TEIXEIRA & THOMPSON, 2015).

reafirmar uma identidade nacional, por meio da proteção dos bens compreendidos como sua “vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil” (BRASIL, 1937). Assim, nasciam os núcleos urbanos tombados, e com eles, o conceito de *cidade-monumento*:

Os valores estéticos, cognitivos e históricos atribuídos a ela foram sintetizados na expressão cidade-monumento, então correntemente utilizada pelos fundadores do IPHAN. Essa expressão vincula-se à ideia de obra unitária que, para cumprir suas funções, deve permanecer íntegra. (...) Mas o objeto de preservação - a cidade - não funciona necessariamente em sintonia com o objeto idealizado - a cidade-patrimônio. (SANT’ANNA, 2017, p.141)

Essa concepção, de acordo com Natal (2017) é um problema quando busca imprimir conceitos estáticos dentro de um sistema dinâmico e mutável, ao qual correspondem as cidades. Se já problemáticos em cidades interioranas, por vezes esvaziadas - como Ouro Preto nos primórdios do Século XX - quando a partir da década de 1950 o Brasil passa por um momento de industrialização e expansão da urbanização, atinge seu limiar, forçando assim a criação de uma nova função para essas cidades, símbolos de um passado grandioso da nação. Nesse cenário, a Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e a Cultura - UNESCO passa a desenvolver diagnósticos das cidades brasileiras patrimonializadas em parceria com o IPHAN ao longo da década de 1960, buscando alternativas econômicas para os por vezes decadentes - ou em risco - centros urbanos tombados (LEAL, 2008).

Nesse contexto, cidades como Ouro Preto são apontadas como potencial para diversificar sua economia, encontrando no turismo cultural a solução para viabilizar a sua preservação, recebendo por exemplo os estudos do português Viana de Lima, num advento das futuras políticas urbanas que a antiga Vila Rica receberia (SANT’ANNA, 2017). Assim, uma nova ideia do papel das cidades tombadas emerge, atreladas ao binômio patrimônio e turismo, criando assim uma ideia de não apenas patrimônio urbano, mas patrimônio ambiental e paisagístico - pois estariam na beleza e atratividade de suas vistas, o seu potencial. A autora (2017) relata que na década de 1980, após uma década dessa experiência, percebia-se que as projeções não foram suficientes para garantir a “sobrevivência” desses centros, cada vez mais pressionados pelo crescimento das cidades brasileiras - como tendência coletiva.

Os anos de 1980 representaram grandes mudanças em diferentes escalas: globalmente, o mundo polarizava-se numa Guerra Fria, onde os países hegemônicos de cada lado buscavam numa guerra afirmar suas ideologias; com o que autores como Hobsbawm (1995) apontam como o fim do “socialismo real”, a decadência do campesinato pelo globo terrestre, uma nova primavera dos movimentos feministas, entre diversas outras mudanças de

paradigmas. No Brasil, emergem movimentos como as Diretas Já, advento da redemocratização que ocorre em 1988 - e com ela, a nova Constituição Federal é promulgada, contendo em sua redação novas ideias do que representaria o Patrimônio brasileiro, expandindo a sua fundamental conexão com monumentos de outrora para contemplar, em seu artigo 26º tanto os bens materiais quanto os imateriais, bem como pluralizando a existência de referências válidas para diferentes grupos integrantes da sociedade brasileira.

Nesse cenário de mudanças de paradigmas, a expansão da ideia de patrimônio no Brasil também ocorre, gradativamente, dentro do contexto urbano, onde as cidades patrimonializadas tendem a ser encaradas como tecidos vivos, onde suas pré-existências, uma vez institucionais, tornam-se mais uma camada de análise.

Por mais que os nomes formais dos espaços de uma cidade como ruas e praças sejam figuras por vezes históricas, ou desconhecidas para uma considerável parcela da população, não são nesses tipos de mecanismos oficiais que o apreço por um território se forma, por mais que seja ele carregado de um discurso próprio. É por meio do dia a dia, da vivência ordinária que tecem-se as relações com as pessoas e os espaços não por serem cenário, mas por estarem habitados por memórias. À vista disso, para cidades patrimonializadas, Simão discorre que

As comemorações, as festas, a fruição dos espaços públicos, têm papel predominante na apropriação do espaço, principalmente aquelas manifestações relacionadas à memória e à cultura local. A simbiose entre a utilização no presente e as reminiscências contidas nos objetos e lugares antigos potencializa a vivência, na medida em que neles estão contidos passado e presente, simultaneamente. (SIMÃO, p.236, 2016)

Desse modo, podemos pensar sobre a esfera contemporânea do patrimônio, tirando-o do pedestal sagrado de algo pertencente ao passado, uma vez que sendo ele memória e identidade, está em constante formação mesmo que inconscientemente. Quando, todavia, se fala em patrimônio institucional, aquele que aparece em tombamentos e discursos, a relação não é tão direta assim, quando a fruição não garante a presença da população dele detentora, ou a identificação direta com o mesmo, conflito este que transparece na esfera urbana, onde por vezes a fruição cotidiana e o patrimônio institucional podem até compartilhar um espaço, porém não necessariamente correspondem a mesma afetividade.

O que pode ser apreendido é que essas cidades, como espaços de representação e práticas sociais urbanas, são vividas e percebidas no limite da realidade urbana, ou seja, como quaisquer outros lugares urbanos, com suas contradições e encontros. Todavia, quando vivenciadas como mercadorias culturais patrimonializadas ou como

ícones identitários institucionais, se descolam da vida cotidiana. (SIMÃO, p.227, 2016)

Por esse motivo, os usos cotidianos se tornam essenciais para a manutenção de um patrimônio que não é apenas institucionalmente protegido, porém é vivenciado corriqueiramente, permeado por dinamismo. Dentro desta seara, podemos assimilar que estaria ligado a seu valor de uso.

O valor de uso de um espaço ou bem é intrínseco à sua funcionalidade e importância cultural e social para uma comunidade, refletindo a essência de um local para as práticas cotidianas e para a identidade cultural de um grupo social. Em contrapartida, o valor de troca emerge da mercantilização, focando no potencial econômico de um espaço ou bem, muitas vezes à custa de seu significado e importância para as comunidades locais (LEFEBVRE, 2001).

Nesse contexto, compreender que o acesso à cultura e à memória dentro da cidade também é um direito, e não apenas o simples ato de habitar, elimina a visão de patrimônio como um privilégio. Dessa forma, sua gestão deve ser integrada ao ambiente urbano, em vez de tratada como uma disciplina isolada, como ocorreu nas primeiras décadas de desenvolvimento da prática preservacionista. O Patrimônio, portanto, faz parte da gestão urbana, pois representa uma expressão concreta do exercício da cidadania.

Essa perspectiva destaca a necessidade de tratar o Patrimônio como parte integrante da dinâmica urbana e da vivência cidadã, conectando-o diretamente às práticas sociais e à transformação dos espaços. Nessa linha, é essencial que o significado e a gestão desses espaços estejam abertos a uma constante redefinição, conforme as relações entre as diferentes classes sociais se dão na territorialidade das cidades. Nesse sentido, observa-se que:

Enquanto produto e obra em contradição, as cidades não podem ser encaradas de forma passiva, como meros cenários onde o trabalho se consagra, mas tampouco deve ser o trabalho humano entendido como algo condicionado em sua totalidade à forma que a cidade contém. (...) A apropriação destes espaços de representação pelas práticas sociais deve incorporar, portanto, a possibilidade de transformação do significado destes lugares na representação do espaço. O reconhecimento do que deve ou não ser matéria de memória na cidade deve incluir, necessariamente, a própria forma de produção desta matéria. (SIMÃO; RIBEIRO. P.187, 2016)

Se não há memória de determinado grupo, processo este que costuma ocorrer com grupos não dominantes, logo há além da opressão histórica, a opressão sistêmica, que autoproduz um apagamento. Nesse sentido, a “possibilidade de transformação do significado dos lugares na representação do espaço” (SIMÃO; RIBEIRO. P.189, 2016) também é um

direito, coletivamente junto com moradia, acesso à educação, infraestrutura urbana, dentre outros - trazendo a presente exposição ao conceito de Direito à cidade⁵: para Léfrèbvre (2001), contido na ideia de um direito superior, onde residem as liberdades, as individualidades, o exercício à cidadania.

Dentro do contexto das cidades patrimonializadas, como já mencionado anteriormente, dever-se-ia haver a preocupação por integrar a gestão da camada patrimonial dentro das complexas relações que se estabelecem dentro de uma cidade; aliando a importância das fruições cotidianas nesse contexto, como formas de tornar viva sua identidade, a manutenção desses usos cotidianos torna-se central. Uma das formas como o mesmo ocorre é por meio da permanência das populações autóctones dentro de seus espaços de formação social, sejam eles tombados ou não. Assim, processos de expulsão das populações catalisam transformações profundas nas relações vividas nas cidades.

Dessa forma, ao considerar a importância das fruições cotidianas e da permanência das populações autóctones para a preservação das identidades urbanas, a gentrificação surge como uma ameaça, pois altera drasticamente esses vínculos ao transformar usos e paisagens tradicionais em favor de interesses econômicos.

Gentrificação, termo cunhado por Ruth Glass (1912-1990), refere-se à mudança de paisagens urbanas e usos de zonas antigas/populares que passam a atrair moradores de rendas mais elevadas, provocando a valorização econômica da região e a expulsão de residentes e comerciantes antigos, geralmente de classes mais vulneráveis⁶. Nesse contexto todo, dentro de centros urbanos patrimonializados, observa-se em diversos lugares o movimento de gentrificação, como força motora para a expulsão da população que ali anteriormente morava - e não apenas morava, como que cultivava uma memória coletiva junto ao local - e simultaneamente como apropriadora de áreas que passaram por revitalização. O que, então, poderia levar a essa gentrificação?

Se, por um lado, o valor real do Patrimônio Urbano se vale na materialização das memórias e identidades de um determinado grupo - efetivamente nas vivências cotidianas - e por outro o esvaziamento de centros patrimonializados ou é fruto de processos de

⁵ Direito à Cidade é um estado de pleno acesso e participação dos cidadãos na construção, gestão e transformação do espaço urbano, garantindo que todos possam usufruir das oportunidades e benefícios da vida urbana, de maneira justa e inclusiva, promovendo um ambiente onde as necessidades sociais e coletivas sejam priorizadas acima dos interesses econômicos.

⁶ Definição pertencente ao dicionário de antropologia da USP. Disponível em: <https://ea.fflch.usp.br/sites/ea.fflch.usp.br/files/inline-files/Gentrifica%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em 10 abr. 2024.

gentrificação, atinge-se então a hipótese básica do presente trabalho: qualquer elemento que ou afaste ou esvazie o morador detentor de um território do mesmo, está diretamente ligado às transformações que esvaziam esse território de seus significados prévios. Nesse contexto, muitos são os mecanismos que podem levar a esse movimento de esvaziamento, ou mesmo de substituição da população; o presente trabalho debruçar-se-á sobre as hospedagens P2P, uma tendência global crescente, como um dos mecanismos de substituição dos usos residenciais (e suas consequentes funções cotidianas) .

HOSPEDAGENS P2P

A 4ª Revolução Industrial, ou Indústria 4.0, conforme pontua Oliveira (2020), marca uma era de transformações profundas na forma como vivemos, trabalhamos e interagimos, impulsionada pela fusão das tecnologias digitais, físicas e biológicas. Essa era é definida pelo advento da inteligência artificial, Internet das Coisas (IoT), robótica, impressão 3D e biotecnologia, reformulando indústrias e inaugurando novos paradigmas de negócios e interação social. Dentro desse cenário de mudanças com profundo impacto na sociedade, uma delas é a propagação de novos sistemas de compartilhamento, que interligam os usuários sem intermediários (OLIVEIRA, 2020).

P2P, ou "*peer-to-peer*", é um termo utilizado para descrever uma rede de computadores onde cada estação ou nó da rede funciona tanto como cliente quanto como servidor, permitindo a partilha de serviços e dados sem a necessidade de um servidor central. Este conceito é amplamente aplicado em diversas áreas, incluindo sistemas de compartilhamento de arquivos, redes de comunicação, economias compartilhadas e plataformas de hospedagem⁷. Tais tecnologias, argumentavelmente facilitam a distribuição descentralizada de recursos, por outro lado, o atraso entre a assimilação desses novos sistemas por parte da gestão pública, dos mercados e do cotidiano popular; por vezes, esses tipos de assimetria pode levar a exploração de brechas tributárias e jurídicas.

As hospedagens P2P representam uma modalidade de alojamento que tem transformado a forma como as pessoas viajam e interagem com os destinos que visitam. Esta abordagem descentralizada para a hospedagem conecta diretamente hóspedes com anfitriões locais, permitindo que quartos, apartamentos ou casas inteiras sejam alugados por períodos

⁷ CHRISTIN, Nicolas. **Dissecting the Specification and Implementation of the BitTorrent Protocol**. In: P2PECON 2004: Proceedings of the 4th Workshop on Economics of Peer-to-Peer Systems . Acesso em 15 mar 2024.

curtos. Segundo Botsman, Rogers e Sardenberg (2011)⁸, as hospedagens P2P se caracterizam pela conexão direta entre hóspedes e anfitriões, permitindo o aluguel de espaços privados por curtos períodos, em valores competitivos e por vezes inferiores ao do mercado convencional, por sua vez caracterizado pela rede de hotéis e pousadas. A origem das hospedagens P2P pode ser rastreada até o início da era digital, mas foi com a fundação de plataformas como o Airbnb, em 2007, que este conceito realmente ganhou proeminência global.

Nesse contexto, o Airbnb, criado por Brian Chesky e Joe Gebbia, é frequentemente citado como o exemplo paradigmático desse movimento. A ideia surgiu da necessidade pessoal dos fundadores de gerar renda extra, oferecendo a hospedagem em colchões de ar dentro do apartamento onde moravam (GALLAGNER, 2017). Ainda, há outras plataformas similares, como Booking (fundada em 1996)⁹, Couchsurfing (de 2004)¹⁰, Vrbo (fundada em 2000)¹¹.

De acordo com dados da própria plataforma, desde sua fundação em 2008, o Airbnb já intermediou mais de 1,5 bilhões de hóspedes recebidos, oferecendo acomodações em mais de 220 países, e mais de 7 milhões de acomodações cadastradas. Com o discurso de unir anfitriões (ou *hosts*) a hóspedes (*guests*), correspondem expressivamente as práticas de hospedagem pelo mundo, também tendo uma categoria de experiências, que podem ser reservadas dentro do aplicativo.

⁸ BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo; SARDENBERG, Rodrigo Lopes. **O que é meu é seu: Como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo**. Porto Alegre: Bookman, 2011.

⁹https://www.booking.com/content/about.pt-br.html?aid=2311236&label=pt-br-booking-desktop-9_uvqir24qvA6x6xGiDvCQS652796015463%3Apl%3Aata%3Apl1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aneg%3Afi%3Atikwd-65526620%3Alp9074209%3Ali%3Adec%3Adm&sid=1542e11c4cd09cc4a478687ffb8074d3

¹⁰ <https://about.couchsurfing.com/about/about-us/>

¹¹ <https://www.vrbo.com/pt-br/1/ola-vrbo/>

A História do Airbnb

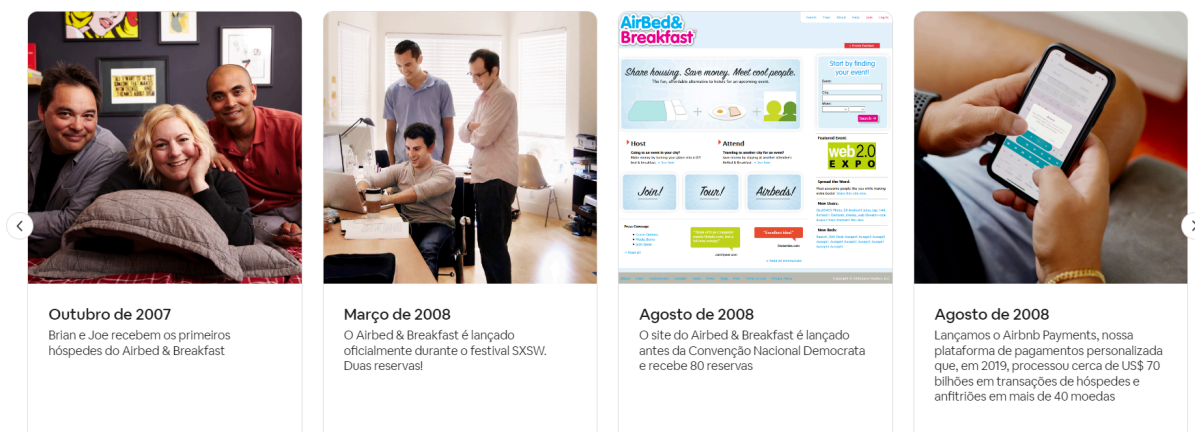
Select Year 2007 ▾

Figura 01: A história do Airbnb, de acordo com a própria plataforma. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em 10 abr. 2024.

Apesar do Airbnb se caracterizar como um modelo de negócio P2P, há um outro aspecto que o delinea: a hospedagem de curto prazo, quando por vezes fica a cargo do anfitrião delimitar se há um mínimo de pernoites necessárias ou não.

Nos últimos anos, o Brasil tem testemunhado uma crescente expansão do Airbnb, impactando diretamente sua economia com gastos de hóspedes que fizeram reservas por meio do Airbnb alcançando 4 bilhões de dólares em 2021, representando 56% de toda a atividade turística direta no país. Essa significativa contribuição para o Produto Interno Bruto (PIB) e a geração de empregos destacam o papel vital do Airbnb no fortalecimento do setor de turismo brasileiro, especialmente em um período marcado por desafios econômicos globais, de acordo com o relatório elaborado pela Oxford Economics (2022).

No Brasil, a atividade de meios de hospedagem compõe uma das atividades econômicas da cadeia produtiva do turismo, de acordo com a Lei 11.771¹²; seu texto, discorre em seu artigo 24º que para ter cadastro enquanto meios de hospedagem, os estabelecimentos devem possuir licença de funcionamento (vinculada a atividade de hotéis, hosteis, e demais locais tidos como de hospedagem convencional) ou, no caso de “condomínios hoteleiros”, uma série de documentos a serem apresentados, dentre eles o contrato formalizando-o como serviço hoteleiro e certidões em observação às regras de segurança em estabelecimentos

¹² BRASIL. **Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, 2008.

comerciais. Nesse sentido, o Airbnb é a empresa que intermedia essa relação, isentando o anfitrião dessa tida “burocracia”.

Nesta seara, as hospedagens P2P não seriam então caracterizadas diretamente como pertencentes à classificação hoteleira; poderiam então ser locação de temporada? No Brasil, a Lei do Inquilinato¹³ rege sobre locação para temporada, que promulgada em 1991, ainda não convivia com um mundo onde as plataformas P2P eram uma realidade: seu texto caracteriza tais hospedagens como aquelas inferiores a 90 dias. Há, todavia, as normas internas do Airbnb, para a relação entre *hosts* e *guests*.

Entende-se a confusão que juridicamente plataformas P2P de curta duração podem causar, uma vez que vagueiam entre locação por temporada, e a hospedagem - apesar de ocorrer dentro de imóveis particulares; uma breve leitura dos textos jurídicos logo explicita a ambiguidade, ressaltadas aqui apenas com a finalidade de ilustração da complexidade do assunto, e não com a pretensão de aprofundamento nesse outro campo de batalha jurídica.

CASO REFERÊNCIA: OURO PRETO

Ouro Preto, município do Estado de Minas Gerais, é protagonista no processo de patrimonialização institucional desde seu princípio no Brasil, quando em 1933 é elevada a Monumento Nacional, 3 anos antes da criação do próprio Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN¹⁴, sendo a primeira cidade mineira a ser tombada, em 1938 (SIMÃO, 2016), igualmente a primeira cidade brasileira a receber o título de Patrimônio Mundial, concedido pela Unesco em 1980¹⁵. Nas palavras de Fernandes (2014, p.12), a antiga Vila Rica “possui uma carga simbólica que a apresenta como ‘capital’ do patrimônio brasileiro”, onde as ações pioneiras das instituições de preservação atuam de maneira pioneira e, por vezes, até mesmo experimental.

Se na virada do século XIX para o XX, a cidade perde o título de capital de Minas Gerais, tendo em cerca de 45% esvaziada, ao longo das décadas seguintes, recebe uma série de planos para sua salvaguarda, como o Plano Especial de Ouro Preto e o “Salvemos Ouro Preto” (SORGINE, 2008), entre outros:

¹³ BRASIL. **Lei Nº 8.425, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

¹⁴ Primeira denominação do atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

¹⁵ Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/373/>. Acesso em 10 abr. 2024.

Ouro Preto, a lendária e histórica cidade mineira, orgulho dos brasileiros, está fadada a submergir nas ruínas, já que não há recursos para defender seus monumentos, suas igrejas, seus prédios, seus tesouros artísticos, da destruição do tempo. (1949, p.4)¹⁶

Desde as décadas de 1970 e 80, quando por meio de parceria com a Unesco os centros patrimonializados passam a representar um potencial para o turismo cultural (SANT'ANNA, 2017), a promoção de Ouro Preto como destino é uma constante - em conformidade com o relatório de Michel Parent, inspetor dos Monumentos Franceses, que indica o potencial turístico da cidade a ser explorado, resultando no trabalho de diagnóstico urbano elaborado por Viana de Lima (SORGINE, 2008). Posteriormente, trabalho este complementado pelo Plano de Conservação, Valorização e Desenvolvimento de Ouro Preto e Mariana, da Fundação João Pinheiro.

Como já explicitado anteriormente, com a expansão das plataformas P2P de curta duração de hospedagem, Ouro Preto passou a receber ofertas principalmente do Airbnb. Nesse contexto, serão trazidos a seguir alguns elementos com o objetivo de dar a dimensão do tamanho que a hospedagem P2P chegou dentro da antiga Vila Rica. Para compreender o cenário das plataformas de hotelaria P2P de curta duração, especialmente o Airbnb em Ouro Preto, serão empregadas como principais fontes o trabalho de Pascoal (2019), e a plataforma AirDNA, que baseia-se no cruzamento de fontes de dados, primários (das plataformas) ou parceiros.

A partir de uma apresentação crítica sobre as atividades hoteleiras em Ouro Preto por meio de diagramas e cartografias, Pascoal (2019) realiza uma apresentação de dados colhidos em 2018 sobre a presença de plataformas de hospedagem P2P na cidade, adotando a plataforma AirDNA como seu banco de dados, convidando a uma problematização de sua acelerada expansão como mecanismo de gentrificação. Assim, o presente texto pode-se utilizar a comparação entre 2018 e 2024 para qualificar sua comparação da expansão de plataformas de tal natureza na cidade.

Nesse contexto, em 2018 (PASCOAL, 2019) haviam os seguintes dados registrados de hospedagens P2P dentro da cidade de Ouro Preto:

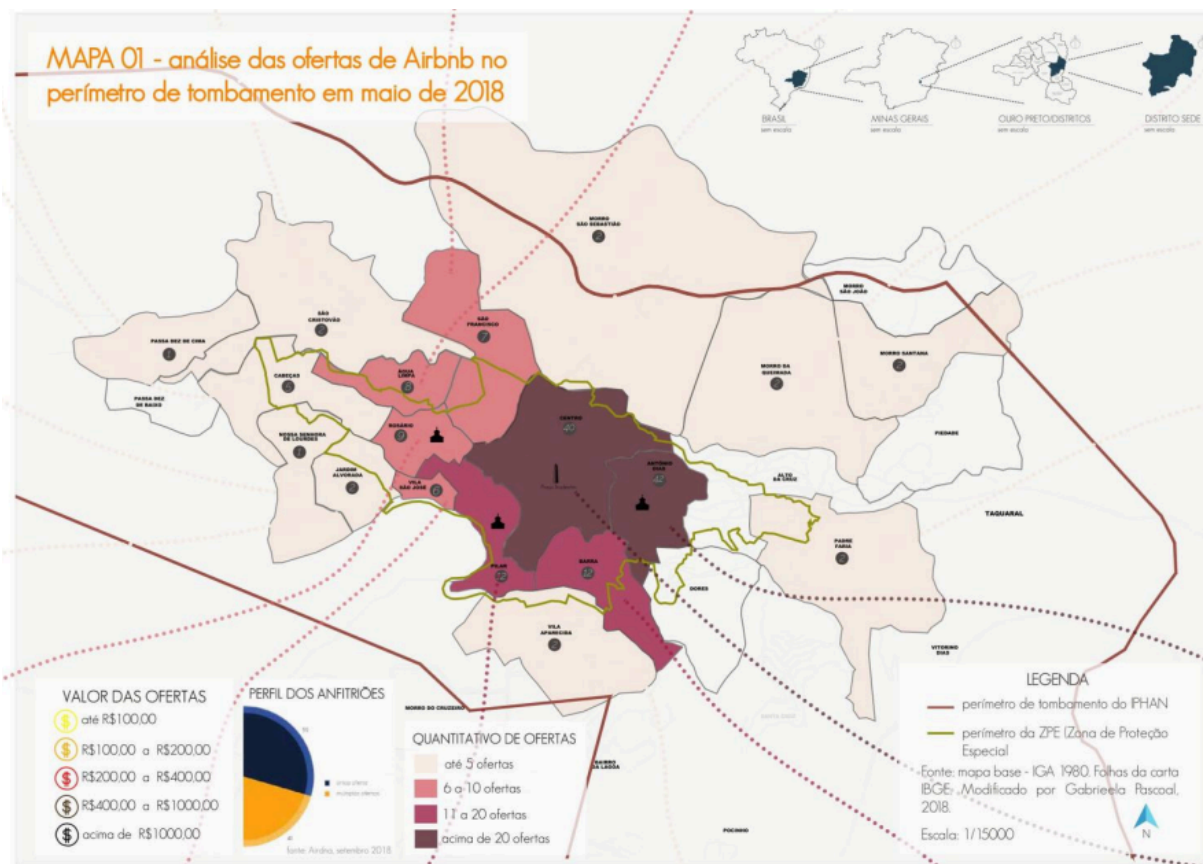
- 379 espaços anunciados;

¹⁶ Precisa-se de um Milionário: Salvemos Ouro Preto. Correio Paulistano, p.5, ano XVI, nº 28.680, São Paulo, 5 de outubro de 1949. Disponível em: https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_09&pesq=%22salvemos%20ouro%20preto%22&pasta=ano%20194&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=44275. Acesso em 1º out. 2024.

- 30% deles dentro da categoria “espaço inteiro”¹⁷;
- 41% dos anfitriões anunciando mais de uma oferta;
- R\$194,00 como valor médio de diária;
- 23% de ocupação

Cabe aqui ressaltar que, como recorte da pesquisa, o dado mais alarmante corresponde a quantidade de acomodações dentro da categoria de “espaço inteiro”, uma vez que representa imóveis que se retiram da oferta imobiliária da cidade. Por motivos de recorte, não foram aqui pormenorizadas mais informações sobre a problemática da lacuna entre oferta e demanda, tampouco os valores de imóveis dentro da cidade, pois correspondem eles a outro trabalho completo acerca do tema.

Por meio da construção cartográfica de dados sobre ofertas de acomodações dentro de Ouro Preto somadas as divisões por bairros da cidade, Pascoal (2019) é capaz de elaborar um mapa temático que analisa espacialmente um grande volume de dados. Um que pode ser apontado nesse conjunto, é a concentração de ofertas de acomodações, representadas pelas manchas mais escuras, nos bairros centrais (Centro e Antônio Dias), conforme a seguir:



¹⁷ Nas palavras do próprio Airbnb, “um espaço somente para você”. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/>. Acesso em 10 abr. 2024.

Figura 02: Mapa temático elaborado por Pascoal, contemplando as ofertas de Airbnb na área tombada de Ouro Preto; por sua escala e riqueza de informações, optou-se por trazer apenas um recorte do mesmo, deixando de fora as informações específicas por bairro. Fonte: Pascoal, 2019, p.13.

Por meio do contraste entre os dados lidos por Pascoal (2019) entre maio e outubro de 2018 por meio da consulta da plataforma AirDNA, mesmo com o intervalo limitado a poucos meses, já percebeu-se uma notável mudança da oferta de espaços inteiros de 38 para 52, quando a autora já alerta dos potenciais de não haver algum tipo de tutela, que delega ao livre-mercado neoliberal esse aspecto primordial das cidades: a habitação.

Dentro do AirDNA, por seu caráter mais voltado a interpretação dos dados para potenciais usuários das plataformas como Airbnb, há uma abordagem mais positiva para a expansão da mesma: isso percebe-se logo quando se faz uma rápida busca sobre mercados de hospedagem de curta duração no Brasil, e são apresentadas em ordem decrescente as principais cidades onde haveria uma pontuação alta - pontuação está ligada a critérios de sucesso mercadológico das plataformas em cada cidade.

Não é preciso procurar muito para encontrar a cidade de Ouro Preto, que soma uma pontuação de 94/100 dentro da plataforma¹⁸, colocando-a na melhor classificação para municípios (“Great”) conforme a imagem a seguir:

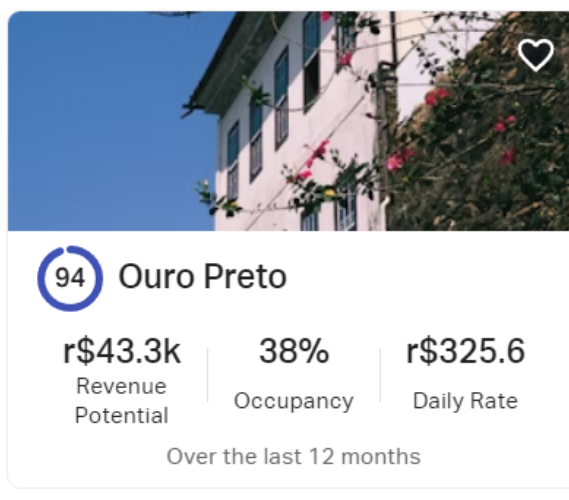


Figura 03: card do AirDna que apresenta a pontuação de Ouro Preto, bem como o seu potencial de renda, taxa de ocupação e média de valor de reserva, baseada nos últimos 12 meses. Disponível em:

<https://app.airdna.co/data/br?tab=markets> . Acesso em 10 abr. 2024.

¹⁸É fundamental ressaltar que a pesquisa aqui realizada deu-se nos meses de março e abril de 2024, pois mensalmente os dados são alimentados, e podem variar.

Antes mesmo de acessar os pormenores dos dados para a cidade de Ouro Preto no AirDna, podemos perceber um panorama, que apresenta que um investidor interessado pode ter, em média na cidade, um potencial de lucro de mais de R\$40.000,00 anuais (AirDNA, 2024). Quando se fala sobre mínimo de pernoites, temos que 65,5% das hospedagens podem ser alugadas para apenas uma noite, seguido de 31,3% com um mínimo de duas noites; em síntese, pode-se afirmar que a maioria dos locais são voltados a hospedagens curtas, que é corroborado pela taxa de ocupação média de 38% (AirDNA, 2024).

Outro dado presente é a quantia global de anúncios ativos, atualmente de 926 unidades¹⁹, sendo um aumento de expressivos 73% em relação ao ano anterior, de acordo com o AirDNA (2024), e demonstra não apenas uma recuperação, como também um crescimento após a pandemia da COVID-19, onde em 2018 Pascoal (2019) apresenta o número de 379 hospedagens ativas; ressalta-se também que o mês com maior fluxo é em julho.

Apesar de não haver dados atualizados a respeito da distribuição espacial desses imóveis listados dentro do Airbnb na cidade de Ouro Preto na versão gratuita dos dados fornecidos pela plataforma AirDna (2024), partindo do trabalho cartográfico de Pascoal (2019) não percebem-se argumentos sólidos que possam embasar uma mudança da tendência de ter a maior concentração dos mesmos no centro histórico - ou do núcleo tombado das regiões centrais da cidade. Além disso, ao verificar o mapa de habitações listadas (sem a distinção de qual sua natureza, pois essa função de filtragem também encontra-se apenas disponível na versão paga de acesso à plataforma AirDNA), vemos o seguinte:

¹⁹ A coleta de dados foi realizada no mês de abril de 2024.

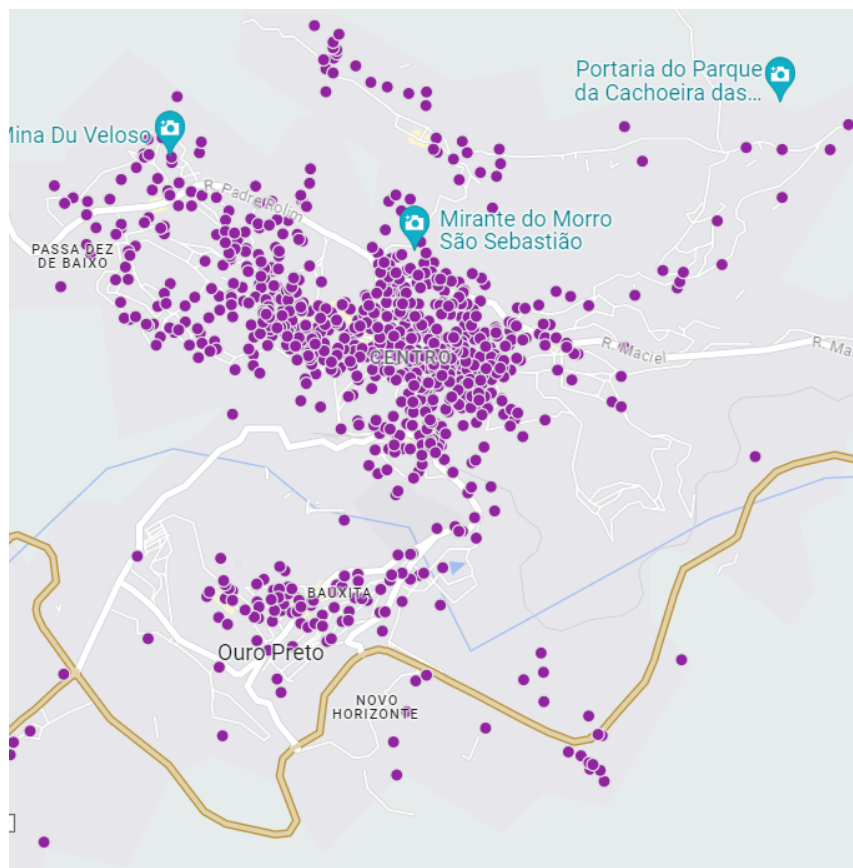


Figura 04: Mapa contendo todas as ofertas de hospedagem listadas no Airbnb em Ouro Preto em setembro de 2024, evidenciando a concentração nas zonas de proteção da cidade, coincidentes com o caminho-tronco.

Disponível em: <https://app.airdna.co/data/br?tab=markets>. Acesso em 10 abr. 2024.

Dentro de todo esse cenário, cabe uma postura crítica ao analisar que um modelo de negócio que preconiza espaços (sejam eles quartos ou imóveis) que permanecem 38% ocupados, o que significa majoritários 62% do ano sem ocupação ativa. Neste recorte, é mais alarmante pensar em acomodações do tipo “espaço inteiro” do que “quarto”, pelo primeiro ser uma unidade imobiliária com potencial para ocupação permanente, quando o segundo pode por vezes significar um espaço vago dentro de um imóvel já ocupado.

Toda essa clara expansão se dá dentro dessa cidade, que para além de Patrimônio Mundial pela Unesco, possui suas demandas cotidianas urbanas, em outras palavras, compartilha os desafios de ser um município como qualquer outro, de porte médio, no interior de Minas Gerais. Dentro da redação de seu Plano Diretor²⁰ (2006), já podemos perceber alguns trechos que interligam os dados de crescimento das plataformas de hospedagem P2P com o patrimônio e os usos do município, conforme os trechos a seguir:

²⁰ Durante a elaboração do presente trabalho, o Plano Diretor de Ouro Preto está passando por revisão, e por este motivo, elementos que compõem sua construção e posterior nova versão, podem não ser contemplados.

II- direcionar o desenvolvimento do Município no sentido do cumprimento da **função social da cidade**. (...)

art 23º. No tocante à Política Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, o Poder Público Municipal, buscando a participação da sociedade civil organizada, observará as seguintes diretrizes:

(...) I- Reforço do vínculo do habitante com a história e a cultura do Município

V- **estímulo à permanência do uso residencial nas áreas de preservação do patrimônio cultural**. (OURO PRETO, p.20, 2006, grifo nosso)

Como mencionado no trecho acima, mesmo o Plano Diretor (2006) do município compreende que a permanência da população autóctone é sim uma das ferramentas primordiais e assunto competente à preservação do Patrimônio Cultural, compreendendo-o não apenas como algo do passado, mas trazendo uma leitura mais contemporânea ao analisá-lo como pertencente ao presente, com necessidades multidisciplinares e com um importante papel urbano.

O trecho que trata do desenvolvimento do Município aponta que a função social da cidade e da propriedade é um direito previsto constitucionalmente, definido no Estatuto da Cidade (2001) como ligado ao pleno usufruto de diversos critérios, como acesso não apenas à moradia, saneamento e infraestrutura, mas também à mobilidade, serviços públicos, trabalho e lazer, assegurando, assim, o bem-estar em sentido amplo. Além disso, esse direito está vinculado à gestão participativa no desenvolvimento urbano:

“IV- planejamento do desenvolvimento das cidades da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território (...) de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente” (BRASIL, 2001, Art.2º)

Assim, compreendendo que a presença de hospedagens P2P passa por considerável expansão, e que o esvaziamento dos centros urbanos patrimonializados é uma das formas de transformação do mesmo (privilegiando o capital em detrimento da função de uso), pode-se aqui argumentar que a sua presença dentro da cidade é uma atividade a ser incluída dentro de um planejamento urbano, por implicar em consequências na distribuição espacial da população e das atividades econômicas ativamente.

Além disso, retomando a preferência por usos residenciais nessas áreas, conforme descrito pelo Plano Diretor de Ouro Preto (2006) também se esbarra nessa problemática da expansão das hospedagens de curta duração, pois quando um imóvel decide anunciar (parte dele ou sua totalidade) dentro de plataformas como o Airbnb e suas correlatas, não altera sua tipologia de uso para serviço formalmente, mantém-se como uma pseudo-unidade residencial.

Isso dificulta a entrada desse assunto nos debates legislativos, onde o seu real impacto dentro do território é mascarado, por ocorrer na conexão de pessoas físicas, meramente conectadas pelas plataformas de economia compartilhada - e não nos convencionais ritos de relações entre empresas do ramo hoteleiro e seus hóspedes.

EXPERIÊNCIAS ALHURES

Após falar sobre Patrimônio Urbano, as plataformas de hospedagem P2P de curta duração e Ouro Preto, cabe ao presente texto situar, mesmo que num deliberado sentido de alerta, sobre alguns fenômenos comuns que vêm ocorrendo em cidades onde plataformas como o Airbnb se colocam e se expandem. Cox e Haar (2020), nesse sentido, elencam alguns dados de locais onde, após maiores estudos, podem ser verificados materialmente seu impacto nas cidades:

As provas do impacto das hospedagens de curta duração na habitação:

- Amsterdam: 1 em cada 9 unidades alugadas pelo Airbnb em alguns bairros
- Barcelona: 7% de aumento dos alugueis e 19% do valor das propriedades decorrentes da presença do Airbnb (mesmo após as medidas de tentativa de controlar a gentrificação)
- Nova Iorque: 15.000 apartamentos indisponíveis para habitação por conta do Airbnb,
- Paris: 15.000 - 25.000 apartamentos deixaram de ser residenciais
- Praga: 15.000 apartamentos perdidos. ((MAX & HAAR, p.2, 2020, tradução livre pela autora)

Nova York, nos Estados Unidos da América, tornou-se em 2023 um caso paradigmático das medidas que uma administração pública pode tomar perante tais plataformas - por mais que ainda haja contradições quanto à eficácia: após a cidade ter cerca de 15.000 unidades residenciais convertidas a hospedagens de curta duração, criou leis municipais que passaram a obrigar que o anfitrião esteja registrado formalmente, para que se observem parâmetros de capacidade máxima e usos compatíveis com o zoneamento da cidade; além disso, proibiu as hospedagens curtas em casas onde o anfitrião não resida, coibindo assim a prática de empreender com múltiplos imóveis centrados num único dono (COX; HAAR, 2020). Mesmo dentro da residência primária do anfitrião, as hospedagens não podem ser inferiores a 30 dias.

No mesmo sentido de problematizar a presença de anfitriões com múltiplos anúncios, entendendo que esse movimento abastece a tendência de criar grandes empreendedores que apenas ocupam a cidade num período extremamente limitado de tempo com uma finalidade exploratória, Cox (2020) apresenta os dados da cidade de Barcelona, na

Espanha, onde 74,7% das hospedagens do tipo “espaço inteiro” correspondem a anfitriões com mais de uma acomodação, sendo o mesmo número, de 47,8% em acomodações apenas de quartos, conforme os gráficos a seguir:

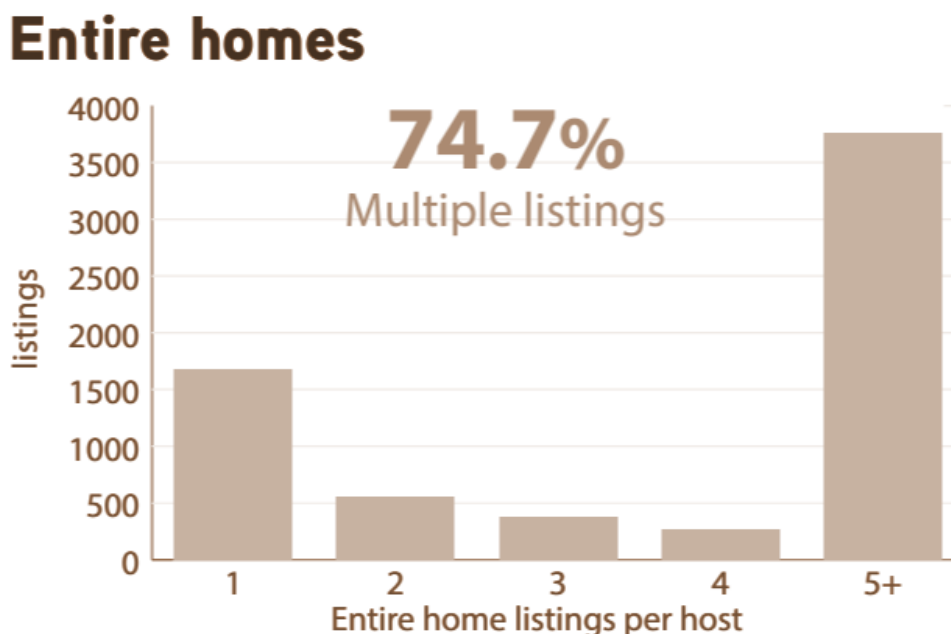


Figura 05: Gráfico que demonstra a concentração de múltiplos anúncios (*Multiple listing*) de espaços inteiros (*entire homes*) por mesmo anfitrião, predominando aqueles que detém mais de 5 anúncios, demonstrando assim a predominância de empreendimentos nesse caráter em Barcelona, em 2019. Disponível em:

<https://insideairbnb.com/reports/platform-failures-how-short-term-rental-platforms-like-airbnb-fail-cities-en> .

Acesso em 10 abr. 2024, com adaptações pela autora.

Ou seja, na dianteira, apresentam-se donos de mais de 5 anúncios de espaços inteiros, como anteriormente elucidado. Pode-se, a partir disso, refletir sobre qual o perfil da pessoa (ou empreendimento) que gerencia essa quantidade de ofertas de hospedagem.

Private rooms

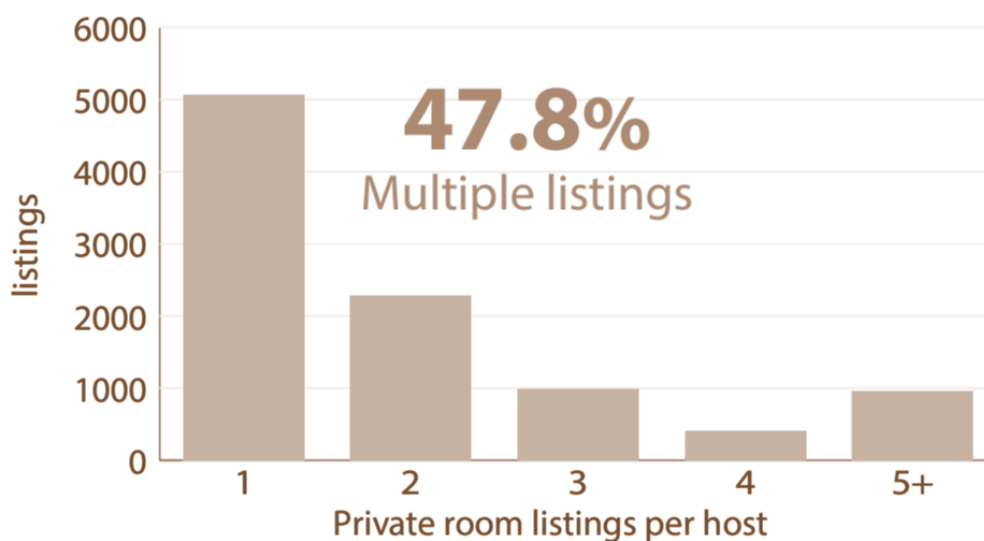


Figura 06: Proporção de anfitriões com mais de um espaço para hospedagem de curta duração em Barcelona, em 2019. Disponível em:

<https://insideairbnb.com/reports/platform-failures-how-short-term-rental-platforms-like-airbnb-fail-cities-en>. Acesso em 10 abr. 2024, com modificações pela autora.

Contrastando portanto o comportamento de ambos os gráficos, evidencia-se que a concentração de múltiplos anúncios demonstra-se mais acentuada para os espaços inteiros, problemáticos por retirarem esses imóveis do acervo imobiliário da cidade, desencadeando também a perda desses imóveis enquanto residências - sejam próprias ou mesmo alugadas.

A cidade de Barcelona é um dos exemplos mais notórios na atualidade da problemática da exploração turística das cidades: a partir de protestos dos moradores da capital da Catalunha, e diversas tentativas de conciliação, a cidade enfim decretou que plataformas como o Airbnb serão proibidas a partir de 2028²¹, resultado de uma década na qual os valores de alugueis subiram 68%.

²¹ <https://www.bbc.com/portuguese/articles/cw8y78j41z4o>. Acesso em 1º out. 2024.



Figura 07: Protestos em Barcelona, onde um cartaz contém os dizeres “Turismo sim, mas não assim”.

Disponível em:

https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fglobo.globo.com%2Feconomia%2Fnoticia%2F2024%2F07%2F28%2Fturismofobia-cidades-como-ny-lisboa-e-barcelona-limitam-aluguel-de-imoveis-para-turistas.g.html&psig=AOvVaw2P2FY8DWz0HBk_tijmyMW2&ust=1727880720944000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAMQjB1qFwoTCMCK0ra37YgDFQAAAAAdAAAAABAO. Acesso em 1º out. 2024

Medidas similares no sentido da obrigatoriedade de registro no sistema municipal e limitação da possibilidade de ser anfitrião em imóveis onde não se resida, Cox (2020) relata que Paris ainda propôs o teto de 120 dias de hospedagem anuais (mesmo que na residência oficial do *host*). Os autores também relatam as constantes dificuldades que as gestões municipais como a de Paris enfrenta em ter acesso a dados da plataforma, que por sua vez, alega estar protegendo-a pelos princípios de proteção de dados.

Tais medidas contraditórias à Airbnb, todavia, não foram plenamente acatadas por parte da plataforma: em Viena, por exemplo, havia sido promulgada uma lei proibindo a presença desse modelo de negócio dentro de habitações sociais. Para tal, a cidade enviou uma lista de endereços a serem removidos dos anúncios do Airbnb, que contradizendo-os, não fez tal remoção (COX; HAAR, 2020).

No contexto brasileiro, Caldas Novas (2017) preconizou uma tentativa de controle de plataformas P2P para hospedagens de curta duração desde 2017, quando propõe a criação de um imposto voltado às mesmas (na forma de Imposto Sobre Serviço, ou ISS), a ser calculado de acordo com o valor obtido pelos anfitriões; por mais que os mecanismos de eficácia dessa normativa possam ser questionados, quando percebe-se que cabe ao proprietário informar de maneira voluntária seus rendimentos, sua não realização é passível de multa ou mesmo impossibilidade de voltar a hospedar.

Tal normativa caldense, ainda, não se aplica a condomínios onde haja instalações com a possibilidade de hotelaria desde que a mesma seja condicionada a “períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica” (CALDAS NOVAS, 2017). Dessa maneira, pode-se argumentar que o caráter que mais buscou-se evitar seria a curta duração, e não necessariamente o caráter P2P das plataformas de hospedagem.

Panoramicamente, tais experiências limites de outras cidades elucidam formas que outros governos vêm trabalhando a ideia de, de alguma maneira, legislar sobre as plataformas de hospedagem P2P de curta duração, dentro das realidades locais e possibilidades estruturais de cada uma delas - cabe aqui, o alerta de que não necessariamente uma experiência caberá em outro local. Todavia, certamente há um aprendizado na observação de locais que já tomaram providências, bem como entender sistematicamente que elas se baseiam seja na restrição da duração das estadias, na obrigatoriedade de registro dos hóspedes, na cobrança de valores sobre a hospedagem, ou mesmo em limitar a quantidade de hóspedes aceitos - medidas restritivas para desincentivar as práticas de hospedagens de curta duração P2P.

ENTRE HABITAR E HOSPEDAR: ALGUMAS REFLEXÕES

Se Lefebvre (2001) na metade do século passado correlacionou que a forma como a industrialização caracteriza a sociedade moderna, levando por conseguinte a uma transformação das cidades, devemos compreender que atualmente se vive uma continuação contemporânea desse movimento num mundo neoliberal, no qual a presença digital é também um mecanismo de produção e modificação do espaço, agregando mais uma camada ao debate patrimonial.

Nessa seara, as plataformas de hospedagem de curta duração em contextos como o de Ouro Preto encontram um fértil terreno para sua expansão, pois desde os primórdios da institucionalização das práticas patrimoniais brasileiras, a antiga Vila Rica foi paulatinamente pioneira e central, tendo ao longo das décadas estabelecido-se no imaginário comum. Houve todo um movimento por publicizar a cidade como destino turístico ao longo dos anos.

Destarte, com a rápida expansão do Airbnb na cidade (PASCOAL, 2019 e os dados coletados ao longo do desenvolvimento deste texto), ficam evidentes as tendências no sentido de gentrificação desse território, desencadeando o **aumento dos custos de moradia**, e sua consequente **expulsão da população autóctone**.

Tal descrito processo de substituição dos valores de uso por valores de troca (LEFEBVRE, 2001) pode até garantir a preservação - mesmo que como mero cenário - de aspectos ligados à materialidade do acervo de Ouro Preto, percebido por exemplo pelos seus

planos de preservação após a sua indicação como potencial destino turístico, como discorrido anteriormente neste trabalho (SANT'ANNA, 2017); entretanto, **mudam as dinâmicas sociais** desses espaços, inevitavelmente sendo ineficientes para a preservação das imaterialidades que residem na relação entre a população que ali habita (vive, frui e transita) e o meio. Nesse sentido, são capazes de prejudicar a concretização de usos cotidianos (SIMÃO, 2016).

A mudança de significados e dinâmicas sociais por si só não é um alerta, uma vez que pode corresponder a melhorias para a qualidade de vida das pessoas, porém cabe aqui a reflexão de que priorizar, especialmente nas áreas centrais, a presença de turistas - por natureza uma população móvel, impermanente - é um mecanismo que promove o **afastamento população da cidade e de suas áreas centrais**. No caso de Ouro Preto, isso corrobora com o esvaziamento dos significados desse acervo patrimonial urbano, onde mecanismos ligados à cultura local - como por exemplo as celebrações que se dão em espaços públicos - são importantes ferramentas de apropriação desses territórios. (SIMÃO, 2016). É, portanto, necessário manter-se vigilante quando a exposição do caso-referência demonstra que o aumento da presença de imóveis voltados à hospedagem de curta duração vem se expandindo nos últimos anos (tomada a referência de 2018 até e 2024).

Ainda sobre a expansão do uso dos espaços com finalidades turísticas, compreende-se que são sim capazes de, assim como previu a Unesco na década de 1970 (SANT'ANNA, 2017) para Ouro Preto, **dinamizar a economia das cidades patrimonializadas** - o que pode ser especialmente vantajoso em cidades que tem a economia muito centrada na mineração. Pode-se, todavia, argumentar que hospedagens P2P conectam pessoas físicas, e portanto, **não há recolhimento dos tributos à atividade hoteleira** uma vez que não são empresas. Afinal, quando uma nova solução (como plataformas de hospedagem de curta duração) para antigas “dores” (a busca por hospedagens) não tem regulação nas legislações (sejam elas a nível municipal, estadual ou federal), seria uma esperança incabível esperar que se auto-regulem, uma vez que isso poderia reduzir sua disseminação, e consequente lucro.

Apesar de todas as indicações até então apresentadas, é importante ressaltar que o mero controle restritivo da presença das plataformas P2P de curta duração dentro das cidades não é o suficiente para garantir o acesso a moradias dignas (como parte do Direito à Cidade). Mesmo sem a existência de tal tipo de plataforma dentro das cidades, ainda há **o poder especulativo do mercado imobiliário** como outro fator que ativamente é capaz de expulsar uma população autóctone, afastando-a do território que as permeia simbolicamente. Dentro das cidades patrimonializadas, isso torna-se ainda mais latente, pois as pressões do capital por

incorporar esses espaços tão cobiçados, combina-se com um maior controle de seu adensamento, o que também tende a criar espaços gentrificados.

Nesse cenário de pressão por consumir espaços patrimonializados como atrelado à expansão da presença de plataformas P2P de hospedagem, pode-se perceber o quanto as redes sociais têm um poder de direcionar a atenção pública a determinado destino - como por exemplo ao publicizar de maneira viral que a Rua Direita²² da antiga Vila Rica é uma das mais “instagramáveis”²³ do mundo²⁴. São novos mecanismos de **cenarização** das paisagens, ligados às profundas mudanças que as novas tecnologias têm perante os sistemas pré-existentes (OLIVEIRA, 2020).

Essas problemáticas ligadas às cidades onde as hospedagens de curta duração se espalham, todavia, não são exclusivas de Ouro Preto: por meio da exposição das experiências de outras cidades, evidenciada no item anterior, há um repertório de formas como outros municípios adaptaram-se a esta nova realidade. **Medidas restritivas** são estabelecidas, como limite de ocupação por ano, quantidade de anúncios por anfitrião, mesmo dias mínimos para hospedagens, áreas com proibição e até mesmo o banimento das plataformas (COX; HAAR, 2020).

Trazendo para o contexto mineiro, entretanto, tais medidas de controle para as plataformas de hospedagens de curta duração não são necessariamente uma resposta pronta e fácil para a resolução do problema, uma vez que nem todas as medidas seriam aplicáveis; correspondem mais a reflexões, a criação de um repertório que deve, de maneira crítica, ser analisado. Ainda são necessários mais estudos para compreender, por exemplo, se restringir a quantidade de anúncios por anfitrião seria eficaz para Ouro Preto, onde a regularização fundiária ainda é um desafio - e portanto, não haveria um banco cadastral a ser comparado para este fim. Além disso, um anfitrião poderia simplesmente fazer outra conta de *host* na plataforma com os dados de algum parente ou sócio para anunciar um segundo local de sua posse, uma vez que a plataforma Airbnb afirma em sua página inicial fazer a verificação de

²² Como comumente refere-se à Rua Conde de Bobadela.

²³ De acordo com o dicionário Priberam, é um adjetivo que descreve espaços ou paisagens que tem características ideais para a publicação nas redes sociais, como o Instagrams. Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/instagram%C3%A1vel>. Acesso em 1º out. 2024.

²⁴ ALTMAN, Carlos. Rua histórica de Minas entra na lista global de lugares instagramáveis. Estado de Minas, publicado em 05 mai. 2024. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/turismo/2023/05/05/interna_turismo,1490193/rua-historica-de-minas-entra-na-lista-global-de-lugares-instagramaveis.shtml. Acesso em 1º out. 2024.

seus anúncios, porém não exige que o usuário do host seja atrelado ao proprietário que consta em sua escritura.

Tais reflexões levam a realização que os novos desafios pautados nos avanços tecnológicos afetam as imateriais relações dentro dos espaços patrimonializados, todavia, ainda não há mecanismos operando dentro de cidades como Ouro Preto para a sua gestão ativa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente trabalho, foi possível ensaiar conceitualmente algumas das formas como as hospedagens de curta duração, efeitos colaterais do turismo massificado, afetam as dinâmicas dentro das cidades patrimonializadas, por meio da redução da oferta de imóveis para uso residencial em áreas centrais, e em consequência, alterando a forma como os usos cotidianos neles se concretizam.

Trazendo esse conceito mais próximo do caso referência abordado, se Ouro Preto é uma cidade de relativa alta procura para turismo, deve-se dentre outros fatores a seu prestígio enquanto “cidade histórica” mineira, ou pela presença de um conjunto urbano expressivo em termos de preservação. Quando a existência do patrimônio, então, é o fator que leva a comercialização da cidade - ao invés de ser entendida como capital social, cultural, e especialmente da memória de seus habitantes - , o que apresenta-se é uma concretização da cidade meramente enquanto possuidora de valor de troca, como espaço do capital. Além disso, afastar a questão patrimonial dentro desse debate, é isolá-la do urbano, distanciando-o novamente do cotidiano dentro da esfera técnica dos gestores públicos.

As experiências alhures explicitadas podem inspirar metodologias de pesquisa, e mesmo posteriormente ser revistas para compreensão de sua eficácia após um período de tempo. Estudos como estes, buscam inserir essa questão de entender o Patrimônio Urbano como algo além de um produto consumível, que um cenário glamourizado que pode ser comercializado, entendendo que há outras potências a serem exploradas, e que cabe à gestão urbana - consciente do patrimônio enquanto direito à cidade - incorporar esse assunto em suas pautas, assim como dentro da academia se exercitar.

O presente trabalho requer aprofundamentos específicos para a compreensão da realidade em Ouro Preto de maneira quantitativa, mas qualitativamente, argumenta que problemáticas que outras cidades encontram com as plataformas P2P de curta duração podem começar a se observar no cotidiano da cidade, desde quem busca um local para morar, passando pela experiência do patrimônio institucional cada vez mais afastado da população

autóctone. Espera-se com o mesmo, trazer um alerta nesse sentido, para que a construção de uma cidade viva e de um conceito de patrimônio contemporâneo seja, continuamente, latente dentro de uma cidade que é, para além de Patrimônio da Humanidade, casa de quem aqui mora - e não vem de passagem.

REFERÊNCIAS

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS. **Uberização (verbete)**. Disponível em: <https://www.academia.org.br/nossa-lingua/nova-palavra/uberizacao>. Acesso em 30 set. 2024.

AIRBNB. Apresenta um espaço de ofertas de hospedagens ou experiências, e um newsroom para a imprensa. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/>. Acesso em 10 abr. 2024.

AIRDNA. Plataforma de compilação e análise de dados sobre hospedagens de curta duração. Disponível em: <https://www.airdna.co/>. Acesso em 10 abr. 2024.

BRASIL. Decreto-Lei nº25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional**. Rio de Janeiro: 1937. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Decreto_no_25_de_30_de_novembro_de_1937.pdf. Acesso em 23 set. 2024.

CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017**. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Caldas Novas: 2017.

CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli. **Plasticidade do plano contratual**. 1993. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.

CARVALHO, Priscilla. **A Nova Face da Especulação da América Latina**. Disponível em: <https://outraspalavras.net/outrasmidias/a-nova-face-da-especulacao-na-america-latina/>. Acesso em 24 set. 2024.

FERNANDES, Simone Monteiro Silvestre. **Reflexões para ações educativas em conjuntos urbanos tombados: Ouro Preto**. Dissertação (mestrado) pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, Rio de Janeiro: 2014.

COX, Murray; HAAR, Kenneth. **Platform failures - how short-term rental platforms like Airbnb fail cities**. Relatório comissionado pelo comité GUE/NGL, 2020. Disponível em: <https://insideairbnb.com/reports/platform-failures-how-short-term-rental-platforms-like-airbnb-fail-cities-en.pdf>. Acesso em 10 abr. 2024.

GALLAGHER, Leigh. **A História da Airbnb: Como três rapazes comuns agitaram uma indústria e ganharam bilhões...e criaram muita controvérsia**. São Paulo: Buzz Editora, 2018.

HOBBSAWM, Eric. **A Era dos Extremos: o Breve Século XX**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

LEAL, Claudia Feierabend Baeta (org.). **As Missões da UNESCO no Brasil: Michel Parent**. Rio de Janeiro: IPHAN, COPEDOC, 2008.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 3. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

OXFORD ECONOMICS. **Impacto econômico do Airbnb no Brasil**. Disponível em: [://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/Impacto-econ%CC%82mico-do-Airbnb-no-Brasil_Oxford-Economics](https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/Impacto-econ%CC%82mico-do-Airbnb-no-Brasil_Oxford-Economics). Acesso em 2 mar. 2024.

OLIVEIRA, João Octávio Coelho de. **Serviços 4.0 e Tributação na Economia P2P: atuação da Airbnb em seis metrópoles mundiais**. 2020. Dissertação (mestrado em ciências) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

OURO PRETO. **Lei Complementar de 28 de dezembro de 2006**. Estabelece o Plano Diretor do Município de Ouro Preto. Ouro Preto: 2006.

PASCOAL, Gabriela Santos. **A indústria do turismo na produção do espaço urbano: Um estudo do Airbnb no sítio tombado de Ouro Preto, MG**. In.: XVI SIMPURB - Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Vitória, 2019, p.178 - 198.

REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. In: **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural**. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015. (verbete). Disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/55/instituto-do-patrimonio-historico-e-artistico-nacional-iphan-1970-1979-e-1994>. Acesso em 23 set. 2024.

SANT'ANNA, Márcia. A cidade-Patrimônio no Brasil: Lições do passado e desafios contemporâneos. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, 2017, nº37. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/revpat_35.pdf. Acesso em 23 set. 2024.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha. **Diferentes Olhares sobre a Preservação das Cidades: entre os dissensos e os diálogos dos moradores com o patrimônio**. Tese (doutorado em Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha; RIBEIRO, Cláudio Rezende. **Memória e Direito à Cidade: Políticas urbanas contemporâneas de Ouro Preto**. In.: Revista Thesis, v.2, n.2, Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo: Rio de Janeiro, 2016, p.180-195.

SORGINE, Juliana. “Salvemos Ouro Preto”: A campanha em benefício de Ouro Preto. Rio de Janeiro: COPEDOC IPHAN, 2008.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Ouro Preto e tudo que essa generosa cidade me presenteou ao longo dos últimos anos, desde quando decidi estar distante dos meus para aqui fazer morada, e ao IFMG/OP por ter sido meu espaço público e gratuito de formação acadêmica na graduação, e agora na pós-graduação, no companheirismo de meus colegas de turma, e na sensibilidade de seus mestres, em especial a minha orientadora Cristina, por ter ressignificado a palavra compreensão e pelos valiosos ensinamentos. Meus agradecimentos também ao Rodrigo e Flora, pela oportunidade de troca.

À meus pais e irmão, sempre abraços seguros, apoio incondicional em todas as minhas aventuras, pois sei que haverá sempre um lar a se remeter quando necessário, e por continuarmos a regar nossas raízes.

Minha gratidão para Lucas, companheiro de vida, multiplicador de experiências, por todo suporte e relação que construímos nos últimos anos, e pelo incentivo sem a qual esse trabalho nunca teria sido nem iniciado.

Aos sinceros amigos, tanto os que partiram quanto os que permanecem, por me ajudarem a compreender e construir quem sou. E por fim que, a cada dia, meus turbilhões internos possam voltar a ser a calmaria de um mar navegável.