

# INOVAÇÃO NA LOCAÇÃO RESIDENCIAL NAS METRÓPOLES LATINO-AMERICANAS

INNOVACIÓN EN ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL EN LAS METRÓPOLIS LATINOAMERICANAS

INNOVATION IN RESIDENTIAL LEASING IN LATIN AMERICAN METROPOLISES

## RESUMO

O texto debate a locação residencial em cidades da América Latina como inovações imobiliárias que vem transformando tanto a natureza das relações entre os sujeitos, proprietários e inquilinos, como a forma como essa relação se estabelece, hoje permeada pelas plataformas digitais e mistificada pela ideia da economia do compartilhamento. Ao tratar de relações mercantis baseadas na locação, trás para debate, a partir de uma perspectiva crítica, uma aproximação teórica sobre o fundamento do aluguel, buscando evidenciar que o aluguel não é um produto da propriedade imobiliária e não deve ser confundido com a renda da terra, mas sim produto de uma determinada relação social entre o proprietário e inquilino. Alguns exemplos de inovações nas formas de locação imobiliária residencial de curta temporada e a propriedade multifamiliar são analisados a partir de fontes de pesquisa primárias e secundárias. O que se conclui no texto é que essas inovações evidenciam a platamorfização contemporânea do imobiliário na sua relação com o financeiro, criando novos nichos de mercado e garantindo a reprodução ampliada do capital.

**Palavras-chave:** inovações imobiliárias; renda da terra; aluguel; propriedade multifamiliar.

## ABSTRACT

The text discusses residential rentals in Latin American cities as real estate innovations that have transformed both the nature of the relationship between landlords and tenants and the way in which this relationship is established, which today is permeated by digital platforms and mystified by the idea of the sharing economy. By dealing with mercantile relationships based on rent, it brings to the debate, from a critical perspective, a theoretical approach to the foundations of rent, seeking to show that rent is not a product of property ownership and should not be confused with land rent, but is the product of a particular social relationship between landlord and tenant. Some examples of innovations in the forms of short-term residential property rental and multifamily property are analyzed using primary and secondary research sources. The text concludes that these innovations highlight the contemporary platamorphisation of real estate in its relationship with finance, creating new market niches and guaranteeing the expanded reproduction of capital.

**Keywords:** property innovations; land rent; renting; multifamily property.

## RESUMEN

El texto aborda los alquileres residenciales en las ciudades latinoamericanas como innovaciones inmobiliarias que han transformado tanto la naturaleza de la relación entre propietarios e inquilinos como la forma en que se establece esta relación, hoy permeada por las plataformas digitales y mistificada por la idea de la economía colaborativa. Al abordar las relaciones mercantiles basadas en el alquiler, aporta al debate, desde una perspectiva crítica, una aproximación teórica a los fundamentos del alquiler, tratando de mostrar que el alquiler no es un producto de la propiedad inmobiliaria y no debe confundirse con la renta de la tierra, sino que es el producto de una relación social particular entre propietario e inquilino. A partir de fuentes de investigación primarias y secundarias, se analizan algunos ejemplos de innovaciones en las formas de alquiler de inmuebles residenciales a corto plazo y de inmuebles multifamiliares. El texto concluye que estas innovaciones ponen de manifiesto la platamorfización contemporánea del sector inmobiliario en su relación con las finanzas, creando nuevos nichos de mercado y garantizando la reproducción ampliada del capital.

**Palabras Clave:** innovaciones inmobiliarias; alquiler de terrenos; alquiler; inmuebles multifamiliares

 Sandra Lencioni<sup>a</sup>

 Regina Tunes<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Universidade do Estado de São Paulo (USP), São Paulo, SP, Brasil

<sup>b</sup> Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Rio de Janeiro, RJ, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.82985

### Correspondência:

[slencion@usp.br](mailto:slencion@usp.br)

[regina.tunes@uerj.br](mailto:regina.tunes@uerj.br)

Recebido em: 01 abr. 2024

Revisado em: 04 jun. 2024

Aceito em: 04 jun. 2024



## INTRODUÇÃO

A inovação tende a ser revolucionária nas relações econômicas e sociais. Isso é o que afirmam, a partir de diferentes acepções, autores como Joseph Schumpeter (1982) [1912]) e David Harvey (2018). De forma bastante sintética, para o primeiro a inovação é o motor de processos amplos de crescimento econômico e desenvolvimento, além de estar inerentemente associado a melhoria do bem-estar e do acesso ao consumo. Diferentemente desse entendimento, para Harvey a inovação tem a potencialidade de impulsionar processos amplos e contraditórios de reprodução do capital, o que inclui, para o autor, a criação de novas linhas de produção, a abertura de novos mercados e novas formas de conflitos sociais e políticos.

De qualquer forma, partimos nesse texto da premissa de que a inovação se constitui como um imperativo nas relações sociais contemporâneas. Imperativo no sentido de que no contexto das transformações associadas à reestruturação, a exemplo da reestruturação produtiva, territorial e imobiliária, entre o final do século XX e início do novo século, há uma busca incessante pela inovação como uma forma de diferenciação de produtos, de processos, de estratégias de marketing e organizacionais com o objetivo, na maior parte dos casos, de contra-arrestar a tendência de redução da taxa de lucro.

Diferenciação esta que ora se combina com transformação tecnológica, com modernização, que pode estar associada, ainda, a novos instrumentos jurídicos, financeiros ou ambientais, bem como ao estabelecimento de políticas públicas ou mesmo se relacionar com a maior celeridade dos processos de circulação do capital. Seja como for, e sabemos que a inovação pode envolver atividades diversas e múltiplas, o importante a reter aqui é o quanto os processos inovadores têm se tornado, cada vez mais, um imperativo para as relações sociais permeadas pelo capital.

Portanto, não podemos compreender qualquer produto, ação ou processo inovador distante da compreensão das relações sociais submetidas à lógica capitalista e à sua reprodução. É Claudio Katz (1997) quem, para nós, melhor sintetiza essa ideia ao afirmar que a inovação é um terreno de ação das leis contraditórias do capital e que não pode ser entendida abstraindo-se isso.

Entende-se, nesse texto, que o conceito de inovação tem relação com a resolução de problemas da realidade a partir de uma solução nova ou substancialmente melhorada, mas, também e, principalmente, com a garantia da reprodução do capital. Nosso objetivo nesse texto é relacionar a inovação com o produto imobiliário, tendo como referência de discussão a inovação nas novas formas de locação residencial e nos novos agentes que atuam nessa relação mercantil.



Percebe-se nas cidades contemporâneas, em especial nas metrópoles latino-americanas, mas não é exclusivo delas, formas novas de locação imobiliária para além das já convencionais, como o contrato de aluguel do imóvel por tempo de uso tanto os de longa ou pequena duração. Emergem novas formas de locação como o *leasing* imobiliário, o *cohousing*, o *coworking*, a *multifamily property*, a fração imobiliária, os condomínios logísticos, os boxes de armazenagem, entre outros, que precisam ser compreendidas como inovações na locação e, por conseguinte, como inovações na forma de captura da renda imobiliária por meio do aluguel.

Nota-se também uma alteração nos agentes diretamente envolvidos com os processos de locação residencial, com a inserção de empresas corporativas, administradoras de unidades habitacionais para locação em grande escala, e os fundos imobiliários que atuam, em especial, em residenciais exclusivos para a locação. Ambos evidenciam a intensa articulação dos novos produtos imobiliários com o capital financeiro e com a plataforma das atividades do setor.

A análise das novas formas de locação permite desvendar aspectos da relação intrínseca entre inovação e produção do espaço. Elas também revelam aspectos contemporâneos da associação entre a dinâmica imobiliária e a financeirização num cenário de desigualdades e de segregação social das cidades latino-americanas e, nesse sentido, reforçam e ampliam a compreensão da relação entre inovação e desenvolvimento geográfico desigual. Como se não bastasse, veiculando normas e valores da sociedade atual, as novas formas de locação, com raras exceções, acentuam e criam novas ilusões e fetiches ocultando a substância das relações sociais que estão por trás delas.

Para abordar tais questões o texto está dividido em duas partes, para além dessa introdução e das considerações finais. Na próxima sessão apresentamos uma discussão sobre o conteúdo da locação, ou seja, fazendo uma aproximação teórica sobre o aluguel de um imóvel. Em outros termos, desenvolvemos uma discussão sobre a locação imobiliária, o que significa desvendar seu significado, no sentido de esclarecer que o aluguel não se confunde com renda embora a contenha. Na segunda parte discorreremos sobre algumas formas novas de locação imobiliária e os novos agentes no contexto atual de financeirização que se fazem presentes em cidades da América Latina.

### **Locação de imóveis: aproximação teórica**

Embora se possa alugar uma propriedade imóvel, o aluguel obtido não pode ser visto como sendo um produto da propriedade imobiliária, ou de sua condição urbana, porque a propriedade em si não produz nada. Afinal, na locação imobiliária a forma aluguel é produto da relação social entre o proprietário do imóvel e o locatário,



que a recebe como usufruto por um determinado tempo. Trata-se de uma determinada relação mercantil, autônoma e não de uma relação de produção ou de relação a esta vinculada. Por meio dessa relação social determinada entre o inquilino e o proprietário se estabelece o direito de o proprietário receber um tributo, o preço do aluguel; e, também, o direito do locatário em usufruir do imóvel por um tempo determinado<sup>1</sup>.

O imóvel alugado pode ser apenas a locação de parte de um edifício, uma construção inteira (a obra completa) ou apenas acesso a um terreno. Isso significa dizer que na forma aluguel de um imóvel, apresentam-se diferentes componentes mercantis. No aluguel de um imóvel, na locação de uma dada parcela do espaço, o tempo está envolvido. Como disse Lefebvre (1972, p.241-242), “o espaço envolve o tempo. Não importa o quanto o desprezemos, ele não se deixa reduzir. Por meio do espaço, o tempo social é produzido e reproduzido”. Portanto, no aluguel essas duas dimensões, a do espaço e a do tempo, se fazem presentes com suas espacialidades e temporalidades.

Existem, sob a lógica do capital, diferentes nomes para designar relações de espaço e de tempo que expressam o estabelecimento de diferentes relações mercantis, como o aluguel por um período longo ou o aluguel por temporada, ou seja, de curta duração. Novas formas de aluguel surgem, ou se revestem de atualização e de novo significado, como o aluguel compartilhado de um imóvel. É importante lembrar como essas relações mercantis são marcadas pela mistificação e que as denominações usuais reforçam o recobrimento dos componentes da forma aluguel ocultando os elementos que fundamentam a grandeza do preço do aluguel. Ou seja, mantém invisíveis a constituição do chamado valor do imóvel e a sua transformação em preço de aluguel da locação. Expressam-se por meio de expressões cotidianas, formas aparentes de uso diário que correspondem a relações sociais essencialmente mercantis. Por isso, é necessário avançar o pensamento crítico para compreender as dimensões não tão aparentes dessas relações presentes na vida cotidiana, que como será visto adiante, são mistificadas também, pelo uso abusivo do idioma inglês, a exemplo do aluguel de uma mesa para trabalhar num lugar vendido como *coworking*.

Uma segunda observação a respeito do aluguel é a de que não se deve confundir aluguel com renda. Marx (2017 [1894], Livro III, p.834), em significativa crítica a um economista americano, diz que: “não é possível reduzir o aluguel que representa juro e amortização do capital empregado na construção, à renda correspondente apenas ao terreno, mesmo com a boa vontade de Carey”. Ao discutir a renda dos terrenos para a construção, adverte que o aluguel é composto por juros, pela amortização do capital invertido na

---

<sup>1</sup> Vale lembrar quanto Engels insistiu em mostrar como a relação presente na locação difere da relação entre patrão e empregado. Hoje são, claramente, vistas como distintas, no último caso trata-se de exploração e no primeiro, de espoliação.



construção e pela renda da terra<sup>2</sup>. Marx deixa claro que o preço do aluguel tem diferentes conteúdos. Ele contém juros e renda porque o locatário, o inquilino, remunera o locador pelo direito de uso do imóvel durante um período determinado de tempo. De certa maneira, o proprietário funciona como um credor e o inquilino como um devedor porque não há compra e nem venda, mas algo semelhante a um empréstimo. O proprietário tem, ainda, de amortizar o capital investido em obras e, até mesmo, o desgaste da construção.

Essa observação é, como dito, relativa à amortização do capital que foi investido na construção. Nesse sentido, o locatário é remunerado pelo investimento feito em obras. Portanto, repetindo, o aluguel é um composto cujos elementos são: os juros, a amortização do capital que foi investido na construção e a renda da terra.

Já a renda tem relação específica com a propriedade do terreno e, no caso do aluguel, o pagamento da renda da terra está associado ao capital investido na construção. Portanto, o preço do aluguel não se confunde com a renda da terra, mas a embute. Embora o pagamento seja pelo usufruto da terra é importante esclarecer que a terra não se constitui, propriamente, como mercadoria, porque ela não é produto do trabalho, mas é apropriação de uma dádiva gratuita da natureza. Embora não seja produzida para a venda como mercadoria, ela adquire forma mercantil pelo fato de seu valor de uso se contrapor às mercadorias representando valor de troca.

Engels, em seus textos sobre o problema da habitação, também responde à indagação em que consiste o aluguel de casas. Ele explicita que nos juros está contido o lucro relativo ao capital investido. Diz ele:

Detenhamo-nos, por enquanto, na casa uma vez construída. Quando é alugada, produz para o seu proprietário, sob a forma de aluguéis, uma renda do solo, o custo das reparações e um juro sobre o capital invertido na construção, incluindo o lucro correspondente a esse capital. Assim, segundo as circunstâncias, os aluguéis cobrados podem chegar a cobrir pouco a pouco duas, três, cinco, dez vezes o custo de produção inicial (ENGELS, 1976, p. 101).

Uma vez que o imóvel tem um desgaste mais longo, por exemplo, se comparado a outras mercadorias, o autor chama atenção para a possibilidade, durante esse tempo longo, de se vender o usufruto dele por partes. “Para as mercadorias cujo desgaste exige muito tempo, surge a possibilidade de vender o seu valor de uso por partes, cada vez por um período determinado, ou em outras palavras, de **alugá-la**. A venda por partes, desse modo, realiza pouco a pouco o valor de troca” (ibidem).

---

<sup>2</sup> Se o aluguel disser respeito a um terreno, não há essa amortização do capital investido na construção, já que essa não existe, mas pode haver amortização do capital investido no resguardo da propriedade, como os muros que a cercam. O que importa, nesse texto, é fazer uma apreciação do aluguel de edifícios, portanto, limitamos nossa análise ao imóvel construído, porque nosso desafio é o de discutir a inovação em formas de locação desses espaços.



Por mais que se sofisticem as formas de aluguel o pagamento pela propriedade do terreno se faz presente. Marx (2017 [1867], Livro I, p.734) discorrendo sobre as indignas condições habitacionais relativas aos trabalhadores em Londres dos meados do século XIX, chega a comentar sobre o impacto dos “melhoramentos” no urbano, que deslocam a população mais pobre face ao aumento dos aluguéis.

No aluguel está embutida a renda procedente da propriedade do terreno ou do imóvel, trata-se, portanto, de uma renda imobiliária. Tanto na exploração da terra para fins de reprodução ou para a extração há sempre que se levar em conta o espaço. Para Marx (2017 [1894], Livro III, p.834) “dois elementos devem ser considerados, por um lado a exploração da terra com fins de reprodução ou extração; por outro, o espaço requerido como elemento de toda produção e de toda ação humana. Em ambos os sentidos, a propriedade da terra cobra seu tributo.” Isso significa dizer que seja para se produzir imóveis ou para se extrair riquezas naturais o espaço deve ser considerado uma vez que toda produção e ação humana não prescinde do espaço. Em resumo, qualquer produção e qualquer ação humana tem dimensão espacial e a propriedade da terra cobra o seu tributo.

Marx (2017 [1894], Livro III, p.841) diz que numa fábrica “a terra só atua como substrato, como lugar, base espacial de operações”. Nesse caso, a terra é apenas base, simplesmente lugar em que as mercadorias são produzidas. O que mais importa é o que a fábrica produz, sejam lápis ou carros, por exemplo.

No caso da produção de edifícios, a “demanda de terrenos para a construção eleva o valor do solo como espaço e fundamento, ao passo que, em virtude disso, aumenta simultaneamente a demanda de elementos do corpo do planeta que servem como materiais de construção”. (MARX, 2017 [1984], Livro III, p.834). As construções de obras demandam materiais e os terrenos se constituem como base, como fundamento delas e, ao mesmo tempo elas são produtoras do espaço construído. O que importa é a construção em si, o imobiliário como propriedade privada, que representa trabalho social e apresenta valor de troca, sendo mercadoria.

Em resumo, procuramos com essa aproximação apresentar alguns elementos teóricos sobre a espacialidade e temporalidade da locação considerando que:

a) a forma aluguel é um produto de uma determinada relação social entre o proprietário do imóvel e o locatário;

b) o preço do aluguel tem diferentes conteúdos: ele contém juros e amortização do capital que foi investido na construção e a renda da terra;



- c) o aluguel do imóvel não pode ser confundido com a renda, pois a embute;
- d) nos juros e na amortização presentes no aluguel está contido o lucro relativo ao capital investido;
- e) o imóvel construído, por ter um tempo de desgaste longo, faz com que o aluguel continuado do edifício represente uma venda, por parte, de seu usufruto;
- f) não é a condição urbana que confere ao imóvel um rendimento, podendo, entretanto, interferir na sua grandeza;
- g) toda produção e ação humana não prescinde do espaço e, por isso, toda a sociedade paga um tributo ao proprietário imobiliário;
- h) a terra é objeto e instrumento de trabalho, mas é também base e espaço de toda ação humana;
- i) a construção é produtora material de espaços novos, de espaço construído que enquanto produção capitalista é produtora de propriedade imobiliária.

### **Inovação nas formas de locação residencial**

O aluguel se constitui num ganho relativo à cessão temporária do direito de uso da propriedade privada que se funda no monopólio sobre o imóvel. E é, também, o preço que se paga a quem concede o uso de sua propriedade. Na locação imobiliária, esse ganho se funda no monopólio de um espaço cujo proprietário priva-se temporariamente do imóvel de sua propriedade para receber como preço de sua concessão, um aluguel. Nesse sentido o aluguel pode abranger desde as formas mais tradicionais de aluguel, como o aluguel por períodos de médio a longo prazo, até os aluguéis por temporada e os aluguéis compartilhados. A locação residencial diz respeito ao uso de um imóvel, com função de moradia, concedido por aluguel.

A demanda de aluguel residencial nos países da América Latina tem crescido muito nas últimas décadas. Segundo dados divulgados pela CEPAL (s/d), entre 2000 e 2022, a demanda cresceu de forma significativa nas principais cidades latino-americanas, com destaque para países como Nicarágua, Chile, Costa Rica e Colômbia, com percentuais acima dos 30% de incremento no período. O Brasil, 6º da lista, apresentou um crescimento de 22% no mesmo período.

No Brasil, outro dado que corrobora com o aumento do interesse corporativo sobre o mercado de aluguéis de residências são os aumentos sucessivos, em 2022 e 2023, do índice do aluguel que superou outros índices econômicos, como o IPCA (índice nacional de preços ao consumidor) que mede a inflação no país. Segundo o



Índice FipeZAP (índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços dos imóveis residenciais e comerciais), em 2022 o incremento médio do aluguel foi de 15% e, em 2023, de mais 16,15%<sup>3</sup>.

Esse aumento pode estar indicando um novo perfil das residências nas cidades latino-americanas caracterizadas no século XX pela predominância da residência própria, muitas vezes decorrente da produção doméstica da habitação, comumente chamada de autoconstrução e, também, por diferentes meios, entre eles os financiamentos bancários realizados a partir de fundos públicos ou privados. Seja como for, o que importa sinalizar aqui é o aumento da demanda pelos aluguéis residenciais, que certamente impulsionou o interesse de corporações de diversos tamanhos e de fundos financeiros, se constituindo em novos agentes da inovação no produto imobiliário na América Latina.

Esses agentes corporativos buscam, com as novas formas de locação, potencializar o rendimento da propriedade privada do imóvel. Surgem então, diferentes modalidades de aluguel, como por fração ideal ou cota-parte que são moradias ou espaços de trabalho compartilhados, conhecidos pelas expressões como *coliving*, *cohousing*, *coworking*, *costudents* etc e os aluguéis flexíveis com contratos temporários (diárias ou mensais).

Há também as moradias conhecidas como propriedade multifamiliar (usualmente referida em inglês, como *multifamily* ou *multifamily property*), que são complexos residenciais (edifícios ou um conjunto de casas) que não são condomínios, pois essas unidades residenciais compõem uma única propriedade, num modelo de gestão centralizada e padronizada<sup>4</sup>. A forma condominial, bastante conhecida nas cidades latino-americanas, são caracterizadas por uma soma de frações de propriedade.

Ambos, o aluguel por fração (do tempo e no espaço) e o modelo *multifamiliar*, são inovações no produto imobiliário que se revestem de outros elementos da modernidade, como as plataformas digitais e a associação com a economia do compartilhamento (*sharing economy*, expressão mais utilizada em inglês).

A propriedade multifamiliar tem se proliferado nas grandes cidades com a difusão da ideia de novo estilo de vida baseado no compartilhamento de experiências. Compartilhar, conviver, colaborar, socializar e desburocratizar são os verbos mais usados nas plataformas *online* e *sites* de incorporadores imobiliários que anunciam esses empreendimentos. Isso evidencia que esses novos empreendimentos buscam criar nichos de mercado propagando a ideia de um novo estilo de vida.

<sup>3</sup> Dados disponíveis no Portal Fipe. Link: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap>. Acesso em 19.01.2024.

<sup>4</sup> A forma condominial, bastante conhecida nas cidades latino-americanas, são caracterizadas por uma soma de frações de propriedade. Constituem-se, assim, mais de uma forma de propriedade que compartilha espaços comuns, a exemplos dos espaços de lazer, guarita, elevadores e outros espaços, lembrando ainda, no caso dos condomínios fechados, das ruas privadas e parques., exemplificando.



A valorização de um novo estilo de vida, baseado no compartilhamento, numa sociedade em que, cada vez as pessoas se isolam e se segregam, aparece como novidade no estilo de se viver. Um novo *ethos* que se combina com as ideias de economia circular, economia de compartilhamento e economia de engajamento. Aparece como inovação, projetando um estilo de vida urbano em que a convivência e o compartilhamento de espaços são parte de uma perspectiva que se diz mais sustentável ambientalmente e que propõe uma nova forma de viver nas cidades.

Parte do rendimento que esses novos produtos imobiliários oferecem, e que interessa sobretudo às grandes corporações, envolvem as plataformas digitais, seja de anúncios de locação residencial, a exemplo das plataformas Airbnb, Quinto Andar e Housi, seja por meio de parcerias com empresas outras que oferecem serviços e produtos aos moradores dessas residências alugadas. É uma nova fronteira nas relações mercantis que envolvem o imobiliário, o que Harvey (2018) chamou a atenção ao comentar sobre a abertura de novos mercados, incluindo produtos e serviços, a partir de inovações.

O Airbnb enquadra-se como uma economia de compartilhamento em que o imóvel é alugado por um curto período. Trata-se, portanto, de uma locação temporária. Iniciou como uma *startup*, ou seja, como uma empresa jovem e inovadora e transformou-se em um unicórnio, que é o nome que se dá para as *startups* cujo valor de mercado alcança um bilhão de dólares. Em 2022, após dois anos de decréscimo associado a pandemia de Covid-19, a empresa estreou na Nasdaq, a segunda maior bolsa de valores do mundo e especializada em listar grandes empresas de tecnologia, e superou grandes empresas do ramo de hotelaria, como as redes Marriot e Hilton. Nesse mesmo ano, o valor de mercado do Airbnb, foi de cerca de 90 bilhões de dólares, com uma receita anual de 8,4 bilhões de dólares (2022), semelhante ao de grandes empresas no Brasil, como a Itaúsa, a Eletrobrás e a Telefônica Vivo<sup>5</sup>.

Diz respeito a um sistema de locação que faz a intermediação entre o proprietário do imóvel e o locador. O contrato de locação é feito por meio da internet, assinado digitalmente, desburocratizado, e é realizado por meio de uma plataforma *on-line* de qualquer lugar do mundo, desde que se tenha disponível uma conexão com a internet. Não por acaso imprime uma concorrência acirrada com as formas tradicionais de locação. Semelhante ao que ocorre com outras grandes plataformas, a exemplo da Uber, a Airbnb não possui nenhuma propriedade que comercializa. Na lógica do capitalismo de plataformas, a Airbnb, assim como outras do ramo,

---

<sup>5</sup> A comparação foi feita a partir de dados do valor de mercado da Airbnb na bolsa de valores NASDAQ com os valores das empresas brasileiras na B3, única bolsa de valores no Brasil, sediada em São Paulo. Os dados das empresas brasileiras estão disponíveis no portal da revista Exame no link: <https://exame.com/invest/guia/quais-sao-as-maiiores-empresas-do-brasil/> e os dados do Airbnb no site do Financial Times no link: <https://markets.ft.com/data/equities/tearsheet/summary?s=ABNB:NSQ>.



atua como uma “infraestrutura digital que permite extrair e controlar uma imensa quantidade de dados posicionando-se como intermediários na interação de dois ou mais grupos” (Srnicek, 2018, p.43).

O Airbnb aluga, por temporada, imóveis mobiliados e se faz presente na América Latina desde 2015, sendo o Brasil e o México os dois maiores mercados, seguidos da Colômbia e Argentina. No Brasil, na ocasião foi definido que essa forma inovadora de locação temporária deveria seguir a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), precisamente seguindo os artigos de 48 a 55. Havia polêmica jurídica acerca disso, pois se aventou a hipótese de que deveria ser regulado pela Lei do Turismo (Lei nº 11.771/2008) pois deveria ser entendido não como locação temporária, mas como hospedagem. Prevaleceu o entendimento de locação, de locação por temporada, portanto, devendo seguir a Lei do Inquilinato. Porém, na medida em que há possibilidade de prorrogação do aluguel, o caráter temporário da locação acaba ficando comprometido, criando um ruído na legislação sobre locação temporária. Até hoje trata-se de uma questão jurídica que sempre volta à discussão.

Já o Quinto Andar diz respeito à locação de longo prazo e, igualmente, é regido pela Lei do Inquilinato. Atua, por enquanto, apenas no Brasil, em várias cidades, sendo que principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, também opera com a compra e venda de imóveis. Essa *startup*, criada em 2013, por 2 brasileiros, se tornou um unicórnio, cujo valor de mercado gira em torno de 5 bilhões de dólares<sup>6</sup>. É a maior imobiliária digital do Brasil e traz como novidade a dispensa, em alguns casos, de um fiador na contratação do aluguel ou depósito caução, se garantindo por meio de uma análise de crédito do locatário e de um seguro fiança.

Como o Airbnb, o acesso é digital e por aplicativo e sua evolução vem incorporando outras empresas, como a Atta, empresa de crédito imobiliário, e a Imobiliária Casa Mineira. Com uma rodada de investimentos realizada em 2021, a empresa obteve aportes de fundos americanos e chineses e pretende ampliar a área de atuação para outras cidades latino-americanas.

A Housi, uma empresa brasileira bastante jovem no mercado, foi criada em 2019, atua exclusivamente na intermediação de locação de imóveis, com destaque para o modelo *multifamiliar*. O proprietário, um jovem de pouco mais de 30 anos, apresenta a empresa como uma “Netflix da moradia”<sup>7</sup>. Isso porque a empresa atua com moradias por assinatura, o que significa que o locatário pode mudar de unidade residencial quantas vezes quiser, desde que tenham unidades disponíveis e administradas pela empresa. Esse é um dos diferenciais que

---

<sup>6</sup> Dados divulgados pelo InfoMoney. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/quintoandar-vale-mais-de-us-5-bilhoes-apos-extensao-de-investimento/> Acesso em 19.01.2024.

<sup>7</sup> ‘NETFLIX DA MORADIA’...Revista Exame, 17/05/2021. Disponível em: <https://exame.com/casual/netflix-da-moradia-housi-tambem-oferecera-estadias-em-hoteis-e-resorts/>. Acesso em 24/01/2024.



atendem a clientes do mundo corporativo que são nômades digitais<sup>8</sup> ou trabalham em várias cidades diferentes.

De forma semelhante à Airbnb e ao Quinto Andar, todo o processo de locação de unidades residenciais é realizado de forma digital, sem necessidade de visita aos imóveis (as plataformas oferecem um serviço de *tour* 3D nas unidades) ou qualquer outra burocracia, além do fato da empresa não ser proprietária de nenhuma unidade que comercializa. O diferencial da Housi, que nos fez destacá-la nesse texto, é a atuação forte da empresa em unidades residenciais do tipo multifamiliar<sup>9</sup>.

Como já dissemos na introdução, o *multifamily* é um novo modelo de unidades residenciais exclusivamente para locação, que já existe no EUA e Europa há algumas décadas. Segundo dados divulgados pela revista Exame, no EUA, há mais de 16 milhões de propriedade multifamiliar distribuídas em 64 regiões metropolitanas. Na América Latina, foi em Santiago do Chile que os primeiros complexos residenciais foram construídos. Já no Brasil, em que a propriedade multifamiliar é uma inovação bastante recente, são 70 edifícios dedicados à locação que somam mais de 11 mil unidades residenciais. Esse número deverá ser substancialmente maior em breve, pois, nos próximos três anos mais de 40 edifícios serão construídos, aumentando o estoque em mais de 5 mil unidades, a maior parte nas metrópoles brasileiras<sup>10</sup>.

As unidades residenciais desse modelo são, geralmente, de metragem pequena, *studios* ou apartamentos de 1 dormitório e se destacam pelos serviços que oferecem. É interessante notar que o *marketing* construído pela Housi, entre outras empresas desse tipo, como a Ublink e Apê 11, que atuam na locação dessas unidades, associa a ideia do conforto aos serviços oferecidos e não à unidade residencial em si. Dentre os serviços estão desde aluguel de bicicletas, de carros, de eletroeletrônicos por algumas horas de uso, dentre outras possibilidades. Mercados, pet shops, farmácias, restaurantes podem ser acessados pelo aplicativo da empresa ou em grandes totens digitais que ficam disponíveis no hall dos edifícios.

Para o proprietário do complexo residencial, a Housi oferece também diversos serviços que incluem pacotes de decoração da unidade residencial, móveis dos espaços compartilhados dos edifícios e conexão com pequenas empresas que podem atuar dentro do edifício, a exemplo de lavanderias automáticas, serviços de cuidador de animais, cafeteria, *coworking*, dentre outras possibilidades. Para o proprietário, o oferecimento

---

<sup>8</sup> Essa expressão faz referência a trabalhadores que realizam o seu trabalho totalmente à distância e podem se locomover virtualmente entre diferentes cidades e países. Teve um aumento expressivo na pandemia de Covid-19, reforçada pela tendência de digitalização de serviços. Não se trata de algo inteiramente novo, pois o teletrabalho não é novidade, mas apresentou um aumento significativo nos últimos anos.

<sup>9</sup> Segundo dados divulgados na revista Exame, a Housi, em 2022, comercializava mais da metade das unidades residenciais em operação no modelo *multifamily*.

<sup>10</sup> Dados disponíveis no especial "Imóveis" da revista Exame, edição 1244, ano 56, n.9, outubro de 2022.



desses serviços dentro do complexo residencial corrobora com o incremento do preço do aluguel cobrado ao locatário.

A propriedade multifamiliar se caracteriza pela propriedade única, seja física ou jurídica, e pela oferta de todas as unidades para a locação. Propriedade única que, na maior parte dos casos, envolve um grupo de acionistas com a participação de fundos financeiros. No Brasil, na B3, estão listados 8 fundos financeiros que investem em residenciais para locação que juntos somam um valor patrimonial de 900 milhões de reais, entre eles a Housi. O maior deles em termos patrimoniais, é a Vectis Renda Residencial que faz parte de um grande grupo financeiro, a Vectis Gestão, que atua na gestão de recursos em diversas áreas e que, desde 2021, vem gerindo várias propriedades multifamiliar.

Essas inovadoras formas de locação incorporam novos elementos no aluguel. Como discutimos anteriormente, no preço do aluguel está contido, os juros, a amortização do capital investido na construção e a renda da terra. No caso do aluguel de médio e longo prazo, pode até ser incorporado o custo com o Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que a Lei do Inquilinato autoriza a transferência desse pagamento ao inquilino no período que ele estiver ocupando o imóvel, desde que isso esteja estipulado no contrato. Podem estar presente no preço do aluguel, o seguro do imóvel e o custo da manutenção desse. Porém, o que é mesmo novidade é a presença de elementos vinculados à inovação na forma de morar, elementos esses explícitos agudamente na proposta de moradia *multifamiliar*. Quanto às formas de aluguel compartilhado, elas são de várias de natureza e constituem coabitações repaginadas com as expressões, já citadas anteriormente, de *cohousing*, *costudents*, etc.

Porém, estaria correto afirmar que as formas inovadoras de coabitar são uma novidade, expressam inovação na forma do aluguel? Compartilhar o aluguel se constitui numa forma nova? Os cortiços e a moradia estudantil compartilhada, as repúblicas de estudantes, não seriam também coabitação<sup>11</sup>? Sim, seriam, mas o sentido é outro, nessas formas tradicionais o compartilhamento se dá, simplesmente, para baratear o aluguel de cada um, embora implique no aumento do total. Já no caso das formas novas, o conteúdo econômico do aluguel se relaciona, também, a um novo e valorizado estilo de vida que amplia os recursos a serem pagos no preço do aluguel influenciando no jeito de se viver.

Nas inovações na forma de aluguel compartilhado o desprendimento de questões burocráticas na contratação, feita entre proprietário e locatário, se assemelha às plataformas anteriormente citadas. Igualmente, o contrato é feito por meio de uma plataforma *online* com envio de documentos sem necessidade

---

<sup>11</sup> O que enfatizamos aqui é que o compartilhamento do aluguel, em si, não é nenhuma novidade, a exemplo dos cortiços e do uso de uma “cama quente” para dormir num cortiço.



de contato físico entre as partes. Os empreendimentos oferecem compartilhamento de áreas de lazer e trabalho, de equipamentos e de serviços, semelhantes aos citados na propriedade multifamiliar. Um dos grandes diferenciais desses empreendimentos é o fato de que a maior parte dos imóveis é mobiliado, o que tem a potencialidade de fazer crescer, ainda mais, o rendimento do proprietário.

Interessante registrar como esses empreendimentos têm se voltado a públicos muito específicos. Há moradias compartilhadas voltadas à terceira idade, à executivos, estudantes universitários, médicos e profissionais da saúde. Essas especificações de público-alvo são acompanhadas por serviços que buscam atender às diferentes necessidades dos locatários fazendo crescer, ainda mais, o montante do aluguel.

Além das moradias compartilhadas há também os que se constituem como espaços de trabalho compartilhados, chamados de *coworking*. Esses espaços oferecem diferentes formatos e tamanhos de espaços, como salas para a realização de reuniões em grupo, espaços exclusivos para atividades individuais, espaços para a realização de reuniões *online* ou mesmo um espaço individual em uma bancada coletiva. Há ainda a possibilidade de aluguel de equipamentos de informática, como computadores e projetores, o uso de *softwares* específicos, especialmente na área de *design*, arquitetura e engenharia, que criam possibilidades maiores de rendimento do empreendimento.

Em termos de localização, em pesquisa realizada em portais de locação por temporada, de coabitação e de propriedade *multifamiliar* em São Paulo, Buenos Aires e Santiago, percebe-se a grande concentração em áreas bastante específicas dessas cidades. No caso de Buenos Aires a concentração ocorre no eixo Palermo-Porto Madero, em São Paulo no eixo Brooklin-Paulista e em Santiago no eixo San Isidro-Providencia. O que há em comum nessas localidades é o alto preço do terreno, o grande interesse dos incorporadores imobiliários por essas regiões e o fato delas terem sido alvo, ao longo do tempo, de diversas intervenções e reformas urbanas com participação do Estado e do capital privado.

A inovação nas várias formas de locação residencial revelam não só uma revolução na relação entre o proprietário de um imóvel e o inquilino, mas, também, uma reviravolta nas relações sociais marcadas pela onipresença das plataformas digitais, pela impessoalidade e pela concepção de novos valores sociais. Diferente dos condomínios fechados que ao modificarem a malha urbana e a paisagem das cidades se tornaram claramente visíveis, as inovações nas formas de locação e gestão do aluguel deixam apenas rastros imateriais que perseguidos permitem ver o alcance das grandes transformações que vêm ocorrendo nas cidades, na dinâmica urbana, nas formas de morar, nas sociabilidades e no cotidiano.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que buscamos evidenciar, nesse texto, são as inovações nas formas de locação residencial, a partir de alguns exemplos selecionados. Primeiramente, consideramos necessário fazer uma aproximação teórica sobre o que vem a ser o aluguel, uma vez que ele é produto de uma determinada relação social entre o proprietário do imóvel e o inquilino. E é nessa relação específica que se insere as formas inovadoras de locação. Embora possa haver inovação no imóvel disposto para o aluguel, é especialmente na relação entre proprietário e inquilino que vamos encontrar formas mercantis inovadoras de relação entre ambos, a exemplo, das plataformas.

Começamos nos perguntando no que consiste a locação de um imóvel para, então, pinçarmos alguns exemplos de formas inovadoras de aluguel. Esse caminho permitiu ver que as formas novas de locação são expressões de renovadas relações sociais e que no preço do aluguel está embutido a renda da terra.

As novas formas de aluguel na locação imobiliária constituem inovações pelas relações novas que estabelecem entre o proprietário e o inquilino e, mais do que isso, pela grande mudança da figura do proprietário e, em menor grau, do inquilino. O primeiro, não se constitui apenas como o dono do imóvel que estabelece uma relação direta com o inquilino, podendo ser até um fundo financeiro. O segundo, o inquilino, pouco sabe do locatário. A relação entre ambos passa ser mediada pela impessoalidade presente nas plataformas digitais. Lembra a impessoalidade presente nas compras a varejo; se antes conhecíamos o dono da venda, da padaria, da mercearia, hoje o que domina é o capital dos grandes grupos econômicos que atuam no comércio. Qualquer reclamação não dá para falar diretamente com o dono, como antigamente.

A figura do proprietário se esfumaça, vira anfitrião, aquele que recebe o convidado, no caso do Airbnb ou se impessoaliza, a exemplo da locação *de propriedade multifamiliar*, pois já não se trata de uma relação com uma pessoa, que é o proprietário, mas com uma corporação. O fundamento do aluguel na cidade capitalista continua o mesmo, mesmo com tantas mediações, ele é produto da relação entre o proprietário do imóvel e o locatário.

Desde o início da industrialização, o aluguel é fundamentalmente composto por juros e amortização do capital que foi investido na construção e pela renda da terra. Hoje em dia, na composição do aluguel está contido outros elementos: custo da reparação do imóvel, seguro e tudo mais que for possível embutir nele.

As novas formas de locação imobiliária realizam a inovação de forma intensa, quer pela diferenciação dos produtos, pela forma de relação entre o proprietário e o inquilino, pelas estratégias de *marketing*, pelo desenvolvimento de expedientes que buscam desburocratizar a relação entre o proprietário e o inquilino, pelo uso das plataformas digitais e pelas formas de organizar a locação.



O sentido fundamental dessas inovações na locação se assenta num cenário de íntima relação entre o setor imobiliário e o financeiro num momento de financeirização total que consagra o urbano e o setor imobiliário como nicho privilegiado da reprodução do capital. Os negócios imobiliários se expandem, as inovações revolucionam até o modo de se viver, tudo é concebido para garantir a reprodução do capital e criar obstáculos para que não se diminua a taxa de lucro dos negócios. Novos agentes corporativos criam formas de locação buscando potencializar os rendimentos da propriedade privada dos imóveis.

Desvendar o imobiliário se tornou mais múltiplo, mais complexo, difuso e cheio de novidades que nem sempre estão tão aparentes. Na medida em que o aluguel de um imóvel é locação de um espaço construído por um período determinado de tempo, por mais que se sofisticem as negociação e pagamento do aluguel, na sua composição estará sempre presente o pagamento da renda pela propriedade do terreno, pois o espaço enquanto base, a apropriação da terra, é condição *sine qua non* para a produção imobiliária que cobra seu tributo, a renda da terra.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e rurais e os procedimentos pertinentes. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 12 jan. 2024.

CEPAL (s.d.). Portal de desigualdades en America Latina, Vivienda y servicios. Disponível em: <https://statistics.cepal.org/portal/inequalities/housing-and-basic-services.html?lang=es&indicator=4619>. Acesso em: 22 jan 2024.

ENGELS, F. Contribuição ao problema da habitação. In: MARX, K.; ENGELS, F. Textos. Volume II. São Paulo, Edições Sociais, 1976.

EXAME INVEST. As 10 maiores empresas do Brasil. Disponível em <https://exame.com/invest/guia/quais-sao-as-maiores-empresas-do-brasil/>. Acesso em 28/01/2024.

EXAME. 'Netflix da moradia', Housi também oferecerá estada em hotéis e resorts. Disponível em <https://exame.com/casual/netflix-da-moradia-housi-tambem-oferecera-estadias-em-hoteis-e-resorts/>. Acesso em 29/01/2024.

FINANCIAL TIMES. Equities. Disponível em <https://markets.ft.com/data/equities/tearsheet/summary?s=ABNB:NSQ>. Acesso em 29/01/2024.

FINEZAP. Portal da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>. Acesso em: 19 jan 2024.

HARVEY, David. A loucura da razão econômica. Marx e o capital no século XXI. São Paulo, Boitempo, 2018.

INFOMONEY. Quinto Andar vale mais de US\$5 bilhões, após extensão de investimento. Disponível em <https://www.infomoney.com.br/negocios/quintoandar-vale-mais-de-us-5-bilhoes-apos-extensao-de-investimento/>. Acesso em 29/01/2024.

KATZ, Claudio. La concepción marxista de cambio tecnologico. Revista Buenos Aires. Pensamiento Económico, n 1, otoño 1996, pag 155-180, Buenos Aires, Argentina. Disponível em: [https://www.lahaine.org/katz/b2-img/CONCEPCION\\_MARXISTA\\_CAMBIO\\_TECNOLOGICO.pdf](https://www.lahaine.org/katz/b2-img/CONCEPCION_MARXISTA_CAMBIO_TECNOLOGICO.pdf). Acesso em 15/04/18.

LEFEBVRE, H. L' Le droit à la ville suivi de Espace Paris, Éditions Anthropos, 1972.



MARX, K (1894). O Capital. Crítica da Economia Política: Livro III: o processo global da produção capitalista, edição de Frederick Engel, 1ª ed. São Paulo, Boitempo, 2017.

MARX, Karl (1867). O Capital. Crítica da Economia Política. Livro I: a circulação do capital. São Paulo, Boitempo, 2017.

SCHUMPETER, J.A. The theory of economic development. Cambridge: Harvard University Press, 1912.

SRNICEK, Nick. Capitalismo de Plataformas. Buenos Aires, Caja Negra Ediciones, 2018.