

A INDÚSTRIA DO TURISMO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UM ESTUDO DO AIRBNB NO SÍTIO TOMBADO DE OURO PRETO, MG

Gabriela Santos Pascoal¹

Universidade Federal de Ouro Preto - UFOP

gabi.spascoal@gmail.com

RESUMO:

O presente artigo tem como objetivo discutir a produção do espaço urbano em Ouro Preto, Minas Gerais, mais especificamente a área de seu sítio tombado, determinado pela portaria nº312 do IPHAN, frente atuação da Indústria do Turismo e da economia colaborativa, com ênfase nas influências e interferências das ofertas de Airbnb. Este estudo baseia-se na análise crítica de mapas obtidos por meio de levantamento de dados a respeito das ofertas de Airbnb nos meses de maio e outubro de 2018, produtos da aplicação do método cartográfico, alinhados ao embasamento teórico construído a partir da compreensão do neoliberalismo que engendra formas mais complexa da prática capitalista.

Palavras-chave: produção do espaço, neoliberalismo, Airbnb.

GT – 1: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

¹ Este trabalho contou com orientação e cooperação fundamental da prof.^a Dr.^a Karine Gonçalves Carneiro.

1. Introdução

Ouro Preto é um dos destinos brasileiros mais conhecidos nacional e internacionalmente². A cidade passa por dificuldades administrativas e enfrenta intrínsecos problemas de cunhos político, urbano e social, apesar de possuir índices socioeconômicos razoáveis. É a partir de tal contexto que surge a inquietação para o desenvolvimento deste trabalho, que tem como objetivo estudar a produção do espaço a partir da influência de políticas públicas de caráter neoliberal e, mais especificamente, como a indústria do turismo e as ofertas de Airbnb atuam no espaço urbano de Ouro Preto, mais especificamente, no perímetro de tombamento do Distrito Sede.

O método cartográfico desenvolvido pelos filósofos Gilles Deleuze e Felix Guattari foi utilizado no levantamento e sistematização de dados. Seus criadores o associam a um rizoma, conceito apropriado da botânica, que aqui entende-se como uma raiz de crescimento diferenciado, polimorfo, de crescimento horizontal, cuja direção não é clara e definida. Ou seja, a pesquisa embasada no método cartográfico não segue uma lógica dicotômica pré-estabelecida, ela permite organicidade, abertura de novos caminhos e de novas descobertas.

De modo a contextualizar nosso objeto de estudos e entender seu atual cenário, partimos de uma breve contextualização histórica de formação da cidade para entender como hoje, alicerçada em políticas de cunho neoliberais, o turismo consolida-se como uma das mais importantes atividades econômicas do município. Por conseguinte, adentraremos no resultado e na análise das investigações teóricas e do nosso estudo de caso, de modo a problematizar e buscar compreender como a lógica da economia colaborativa, a partir do Airbnb, impactam na produção do espaço em Ouro Preto.

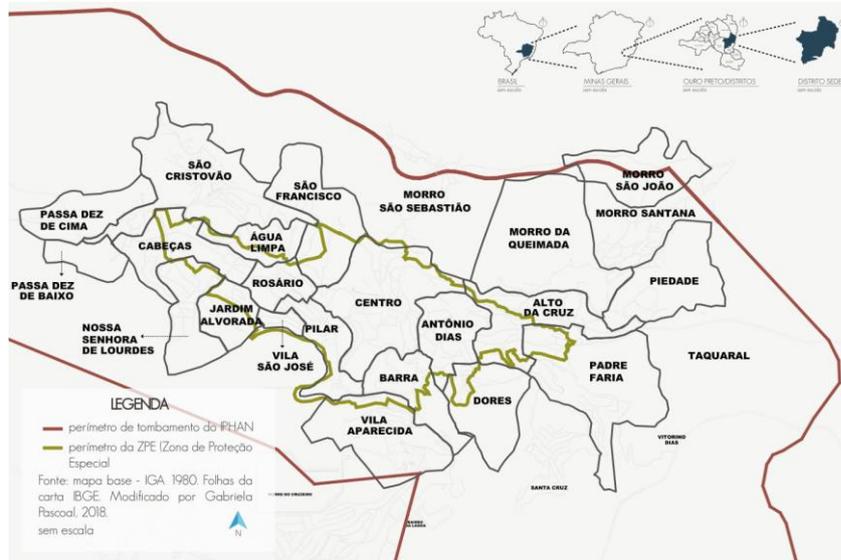
2. Ouro Preto: da decadência aurífera à ascensão da cidade patrimônio

Para entendermos o atual contexto urbano/social da cidade de Ouro Preto (Figura 1) na contemporaneidade, é preciso fazer um breve apanhado histórico do processo de sua formação de modo a compreender os processos políticos, econômicos e sociais que condicionaram e

² Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO (1980), o município atrai milhares de turistas todos os anos. Possui uma população estimada de 74.659 habitantes (IBGE, 2017) e de acordo com o Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, Instituto de Políticas Econômicas Aplicadas (IPEA) e a Fundação João Pinheiro (FJP), 2013, possui um alto IDHM, a saber 0,741.

influenciaram a transformação de Vila Rica de Albuquerque (1711), capital de Minas Gerais, em Ouro Preto – Patrimônio Mundial da Humanidade.

Figura 1 - Contextualização geográfica do município de Ouro Preto.



Fonte: Elaborado pela autora.

Apesar de ser um sítio com topografia extremamente irregular, o começo de formação desse núcleo urbano deu-se pela expropriação aurífera – e pela perspectiva de riqueza que ela representava – o que conduziu à conformação de uma malha urbana linear, a “estrada tronco” que ligava as regiões do Cabeças e do Padre Faria.

Segundo Mello e Souza (1982, p.16): “O ouro dominou todo o nosso século XVIII, lançando raízes no século XVII e apresentando ecos ainda no século XIX.”, ou seja, no esplendor da atividade mineradora, calcada na escravização, que Minas Gerais alcançou o auge. Esta “riqueza” aurífera, entretanto, traz questões que devem ser melhor compreendidas já que a mineração é uma atividade extremamente agressiva para as localidades nas quais está inserida, por isso, neste trabalho, compreendemos este processo como de “expropriação”. Somado a isso, a migração populacional atraiu os mais pobres pela disseminação da falsa ideia de prosperidade: “Em 1709 era 30 mil o número e pessoas ocupadas em atividades mineradoras, agrícolas e comerciais, sem falar nos escravos vindos da África e das zonas açucareiras em retração.” (MELLO E SOUZA, 1982). Este fato foi gerador de processos que ocasionaram a vulnerabilização de uma grande parcela da sociedade.

Já entre os anos 1770 e 1830, de acordo com Francisco Iglésias (apud Mello e Souza, 1982), ocorreu o declínio da atividade mineradora e, conseqüentemente, Ouro Preto passou a

sustentar a imagem de uma cidade arcaica, desorganizada, decadente e ultrapassada, que contrastava veementemente com os novos ideais políticos do país (NATAL, 2007). As cidades pós Proclamação da República (1889) deveriam transmitir vitalidade, organização e modernidade, sem quaisquer resquícios do regime em vigência anteriormente.

Foi diante desse quadro que, em 1891, criou-se a Empresa de Melhoramentos da Capital, com o objetivo de realizar, se considerarmos o discurso “oficial”, a modernização desta antiga capital mineira, mas que, na verdade, implicaria em um processo de higienização urbana, a espelho do que Pereira Passos coordenou no Rio de Janeiro (1902-1906). O projeto, completamente inviável não conseguiu impedir a transferência da capital do Estado para Belo Horizonte (SALGUEIRO, 1996), que foi inaugurada em 1897.

Neste contexto, Ouro Preto estava em busca de uma forma de retomar sua projeção a nível nacional, por meio de uma nova base que substituiria a mineração do século XVII. “Era preciso encontrar uma atividade econômica de peso e honrar em seu presente os legados de seu passado”. (NATAL, 2007, p.81)

Concomitantemente, a paisagem urbana e a arquitetura barroca e colonial ouro-pretanas, antes renegadas, passaram a ser vistas sob um olhar saudosista. Com o impulso do Movimento Modernista, tivemos no início do século XX, o começo da construção do imaginário de Ouro Preto como cidade histórica, como um patrimônio.

Ouro Preto é reinventada; a estética colonial que marca seus traços passa a ser vista como representante de um passado de glórias, signo dileto da identidade mineira. (NATAL, 2007, p.69)

Foi assim que, em 1938, Ouro Preto tornou-se uma das primeiras cidades tombadas pelo IPHAN, inserida no Livro de Tombo de Belas Artes. Em 1981, tornou-se a primeira cidade brasileira a ser reconhecida como Patrimônio Mundial da Unesco. Era construída a cidade-monumento, palco ideal para a atividade econômica que se buscava no final do século XIX, que seria a grande protagonista no distrito-sede: o turismo.

3. A atividade turística e as políticas de caráter neoliberal em Ouro Preto

Por um lado, Ouro Preto passou por grandes inconstâncias no que tange a administração pública, nas transições do executivo municipal. No que diz respeito ao tema do turismo, tal situação é muito evidente. Em 2013, foi constituída a Secretaria Municipal de Turismo, Indústria e Comércio. Anteriormente, a pasta estava a cargo da Secretaria Municipal de Cultura

e Turismo. Esta alteração evidencia a vinculação do turismo com o ramo empresarial e, como consequência– como veremos a seguir– sua inserção no processo neoliberal de produção dos espaços da cidade.

A Lei Orgânica (LO) de Ouro Preto, de 1990, define em seu Artigo 225, as diretrizes da Política Municipal de Turismo, no qual o inciso VII requer atenção ao determinar: “Apoio à iniciativa privada no desenvolvimento de programas de lazer e entretenimento para a população”. Ou seja, é possível observar uma abertura a privatizações no que concerne às políticas de turismo, o que não é vantajoso para a população ouro-pretana ao passo que o setor privado prioriza exclusivamente o lucro.

Já por outro lado, a cidade é entendida, sob uma visão lefebvriana, a partir de determinados conceitos – implosão/explosão; destruição criativa do espaço; urbanização desurbanizada; etc. – dos quais destacamos dois conceitos chave: a cidade-obra, que se baseia no valor de uso e a cidade-produto, que se baseia no valor de troca. Tais conceitos estão relacionados ao modo como Lefebvre (1968) percebe que “a industrialização caracteriza a sociedade moderna” e esse processo contribuiu para a modificação tanto da morfologia da cidade quanto do modo de vida das pessoas. O capitalismo criou a propriedade privada, em que a terra passou a ser entendida como uma mercadoria, ou seja, a partir da lógica de um valor de troca, além do preexistente valor de uso. Uma determinada parcela do solo urbano pode ser utilizada de diversas maneiras: para implantação de residências, indústrias, ou mesmo para especulação imobiliária e para o lucro, processos que serão abordados neste trabalho.

Por meio destes conceitos lefebvrianos, vemos que colocar um turismo eminentemente dependente da paisagem urbana tombada como centralidade na retomada da economia, é tratá-lo por seu valor de troca. Neste sentido, o valor de uso perde sua potencialidade já que a lógica preponderante é a da mais-valia, ou seja, a do lucro. Assim, o acesso à cidade passa a ser pautado pelo poder de consumo, onde comércios e serviços locais vão sendo substituídos por cafés, boutiques, bistrôs e joalherias projetados para o turista.

Já é bem conhecido o duplo caráter da centralidade capitalista: lugar de consumo e consumo de lugar. (...) Aquilo que se diz e se escreve é antes de mais nada o mundo da mercadoria, a linguagem das mercadorias, a glória e a extensão do valor de troca. Este tende a reabsorver o valor de uso na troca e no valor de troca. (LEFEBVRE, 2001a, p.130)

Pode-se perceber que o alijamento entre as políticas de preservação e de planejamento urbana, aliadas à forma mercantilista de lidar com o turismo na cidade, afasta o planejamento de uma abordagem que poderia dar suporte a questões de interesse público – ou seja, questões

que são do interesse das comunidades – tal como afirma Silva (2015): Muito do que é produzido acaba refletindo uma visão do turismo mais como um “negócio” (de interesse privado) do que uma questão de interesse público.

4. A economia colaborativa na produção do espaço urbano

Uma das maiores *startups*³ do planeta hoje, a Airbnb foi criada em agosto de 2008 por dois amigos de faculdade: Brian Chesky e Joe Gebbia, que recém-formados e desempregados alugaram um apartamento em São Francisco, ano aconteceu um evento de design na cidade que provocou a lotação máxima nos hotéis. Foi então que decidiram tirar três colchões de ar do armário, inflá-los e cobrar pelo espaço, além de oferecer Wifi e café da manhã com torradas Pop Tarts, de modo a ter uma renda extra⁴. O projeto foi inicialmente chamado de Air Bed & Breakfast com alusão às acomodações iniciais.

A primeira versão da plataforma on-line do Airbnb foi criada pouco tempo depois do primeiro serviço de hospedagem e permitia que qualquer pessoa anunciasse, para aluguel, algum espaço ocioso em sua casa. Mas o Airbnb conseguiu realmente deslanchar no mercado após o investimento da aceleradora⁵ Y Combinator e após receber injeções de capital financeiro.

É importante ressaltar que o Airbnb não é uma empresa pioneira no que diz respeito a aluguel de casas pela internet, que já podia ser realizado desde os anos 1990. A popular plataforma online *Couchsurfing* criada em 2004, já explorava a ideia de compartilhar um espaço de moradia, entretanto, sem nenhum custo.

Deve ser também citado que em 2008, o ano de criação do Airbnb, o cenário econômico mundial passava por uma situação complicada, não vista desde a Grande Crise de 1929. Com juros muito baixos e créditos abundantes, as pessoas passaram a hipotecar suas casas para investir em imóveis. Segundo Pozzi (2018), esse processo, entretanto, foi ficando fora do controle do mercado até que explodiu a famosa “bolha imobiliária” dos Estados Unidos. Neste momento, o Lehman Brothers, um dos maiores bancos de investimentos dos EUA, foi à falência

³ São empresas jovens, com modelos de negócios repetíveis e escaláveis (que geram empregos, renda e geram impacto onde se inserem), que precisam trazer alguma inovação. Não necessariamente precisam ser por meio da internet, apesar de ser o mais comum atualmente.

⁴ A história divulgada pela Airbnb a respeito da sua história de formação é um caso clássico do chamado *storytelling* (contar história, em tradução livre), em que uma marca ou empresa divulgam histórias que criam uma relação emocional intensa com seus clientes, otimizando potencial de lembrança e identificação dos mesmos.

⁵ São empresas cujo objetivo principal é apoiar e investir no desenvolvimento e rápido crescimento de startups, ajudando-as a obter novas rodadas de investimento ou a atingir seu ponto de equilíbrio *-break even-*, fase em que elas conseguem pagar suas próprias contas com as receitas do negócio. (CARVALHO, 2015)

e as Bolsas do mundo todo despencaram. As reverberações dessa crise chegaram a todo mundo, inclusive dois anos depois, na União Europeia, que experimentou a crise do Euro.

Tal acontecimento foi um dos principais condicionantes apontados por Leigh Gallagher, jornalista da consagrada revista Forbes, em seu livro intitulado “A História da Airbnb” que explica o astronômico sucesso da *startup*. Aliado a isso, ela destaca a opção de alugar lugares não convencionais para viajantes e anfitriões, seu site intuitivo e de design atraente, a facilidade do pagamento online e a forma de conquistar a confiança dos viajantes por meio do sistema de avaliação dos anfitriões.

No que tange aos lucros da empresa, segundo dados da Rádio França Internacional – RFI (2017), desde a criação, os sócios conseguiram captar US\$ 3,4 bilhões em investimentos e o valor da empresa já ultrapassou a marca dos US\$ 30 bilhões. Em 2017, o faturamento chegou a US\$ 2,6 bilhões e a empresa norte-americana visava à meta de US\$ 3,6 bilhões em 2018.

A empresa, atualmente consolidada como uma das gigantes da economia colaborativa no cenário mundial, tem um catálogo de cerca de 4 milhões de anúncios em mais de 191 países – mais do que o número de quartos das cinco maiores redes hoteleiras do mundo combinadas, em ordem decrescente: Marriott International, Hilton Inc., InterContinental Hotels Group, Wyndham Worldwide e AccorHotels Group.

No Brasil os números são exorbitantes: mais de 2.200.000 chegadas de hóspedes de mais de 150 países, com uma média de 17 dias por ano em que um anfitrião típico tem seu espaço alugado. O grande colapso financeiro de 2008, mencionado anteriormente, é um dos principais fatores que justifica tal expansão, associado a um processo de “turistificação”, que caracteriza-se como transformação espacial e socioeconômica de regiões em face do interesse turístico em detrimento dos interesses e necessidades das populações locais. Uma dessas consequências são as sérias crises habitacionais, que assolam diversos países, inclusive aqueles com elevados índices socioeconômicos, como na Europa e os EUA, por exemplo.

Segundo Rolnik (2017), nesse segundo momento de crise – pós estouro da “bolha imobiliária” –, além de as execuções hipotecárias continuarem, apesar de terem diminuído, a crise assume outra característica: a explosão dos preços dos aluguéis. Aluguéis antes destinados a moradia regular, agora dão lugar àqueles de curta temporada, para turistas, ou quando o mercado imobiliário é visto como investimento, muitos adquirem imóveis para serem ocupados apenas em determinadas datas do ano.

A Associação Brasileira de Indústrias e Hotéis Nacional (ABIH Nacional) já se posicionou publicamente contra a empresa e afirma que a concorrência com a Airbnb é desleal haja visto que não sofrem os ônus dos impostos aplicados aos hotéis. Segundo Heo, Sans & Dominguez (2016) o fenômeno da economia colaborativa tem o turismo como uma de suas atividades econômicas mais proeminentes.

Este quadro tem pressionado o poder público a desenvolver estratégias de regulamentação a atuação do Airbnb. No Brasil já existem algumas iniciativas de políticas públicas nesse sentido: desde janeiro de 2018, vigora em Caldas Novas, Goiás, uma determinação de lei municipal que cobra impostos de anfitriões e o cumprimento de regras antes exigidos apenas em hotéis e pousadas. Ubatuba, no litoral de São Paulo, também aprovou lei que regulamenta o aluguel para temporada por meio de aplicativos no final de 2017, mas as regras dependem ainda de um decreto para entrar em vigor. A nível nacional, existe no Senado brasileiro, desde o começo de 2017, em trâmite um projeto de lei – PL nº 748/2015 – na Comissão de Constituição de Justiça Cidadania que vê a alteração da Lei do Inquilinato para incluir a modalidade de locação pela plataforma no regime de locação por temporada.

Diante de tais conjunturas, é possível perceber claramente como a Indústria do Turismo atua ativamente na produção do espaço urbano e segundo Rolnik (2018) apenas as políticas públicas podem controlar esse avanço agressivo, ao contrário do que prega o discurso liberal.

Em 2017, o turismo internacional movimentou 1,3 bilhão de pessoas pelo mundo, um aumento de 7% em relação ao ano anterior. O maior aumento (8%) foi registrado na Europa, que recebeu 671 milhões de visitas. A Organização Mundial de Turismo (OMT) prevê a continuação deste crescimento, que deve chegar a 1,8 bilhão em 2030. No contexto da cidade de Ouro Preto o cenário não é diferente⁶.

A partir desses dados e com base no que desenvolvemos até o momento, direcionamos nosso estudo de caso para a análise investigativa realizada a respeito das acomodações de Airbnb no perímetro tombado do distrito sede. O primeiro levantamento de dados foi feito a partir de uma plataforma da Airbnb chamada AirDNA⁷. Nela, é possível fazer a pesquisa por

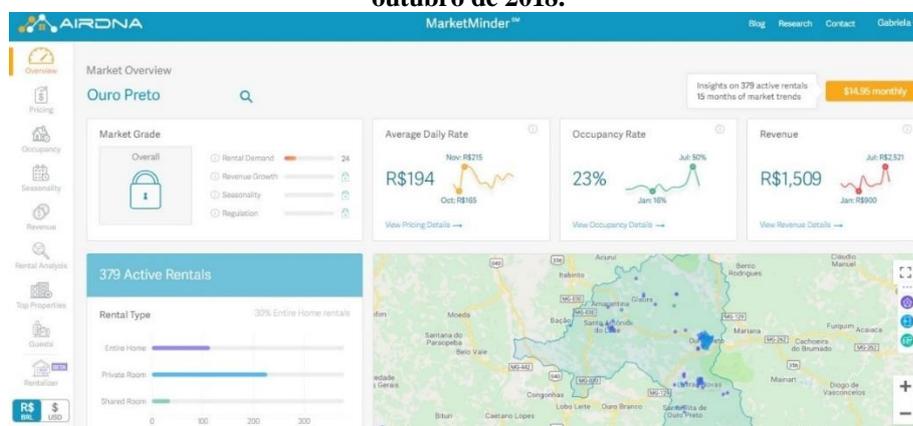
⁶ De acordo com o Índice de Competitividade do Turismo Nacional realizado pelo Ministério do Turismo (MTur) em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae Nacional) e a Fundação Getúlio Vargas (FGV), em 2015, o município apresenta nível de competitividade em uma escala de 1 a 5. Resultado superior à média brasileira, das capitais e das não capitais.

⁷ A plataforma, criada em 2015, é direcionada exclusivamente para “avaliar, otimizar e investir mais estrategicamente em propriedades de aluguel de férias de curto prazo”, segundo descrição do próprio site.

idades e gerar uma análise completa a respeito do perfil de locação dela. Uma visão global, é disponibilizada gratuitamente, mas para uma análise de como impulsionar sua renda por meio do Airbnb – é preciso ser cadastrado na plataforma e pagar uma tarifa de US\$ 14,95 mensais.

Os dados aqui apresentados de Ouro Preto (FIGURA, 2 e 3), foram retirados, em 05 de outubro de 2018, por meio do cadastro gratuito no site. Na Figura 22, é possível observar um panorama geral de como são apresentados os dados da plataforma. No menu que se encontra à esquerda na tela estão as opções de dados que desbloqueadas apenas para assinantes.

Figura 2 - Captura de tela da plataforma AirDNA, com pesquisa na cidade de Ouro Preto no dia 05 de outubro de 2018.



Fonte: produzido pela autora.

Figura 32 - Gráficos retirados da plataforma AirDNA sobre Ouro Preto: (1) Perfil das acomodações; (2) Crescimento anual da receita das ofertas; (3) Anfitriões ativos; (4) Tamanho das acomodações; (5) Atividade de aluguel; (6) Perfil dos anfitriões.



Fonte: AirDNA, 2018.

A partir das duas figuras, é possível extrair informações relevantes a respeito de como se comporta, no geral, a Airbnb na cidade. Em 05 de outubro de 2018, havia 379 ofertas ativas na cidade, em sua maioria, para quartos privativos. 30% dos espaços ofertados eram “inteiros” – o que afere preocupações, se consideramos as crises habitacionais⁸ e o aumento do preço dos alugueis. Este último fator mostra também que o objetivo da plataforma não é apenas oferecer espaços em sua casa e trocar experiências com um hóspede.

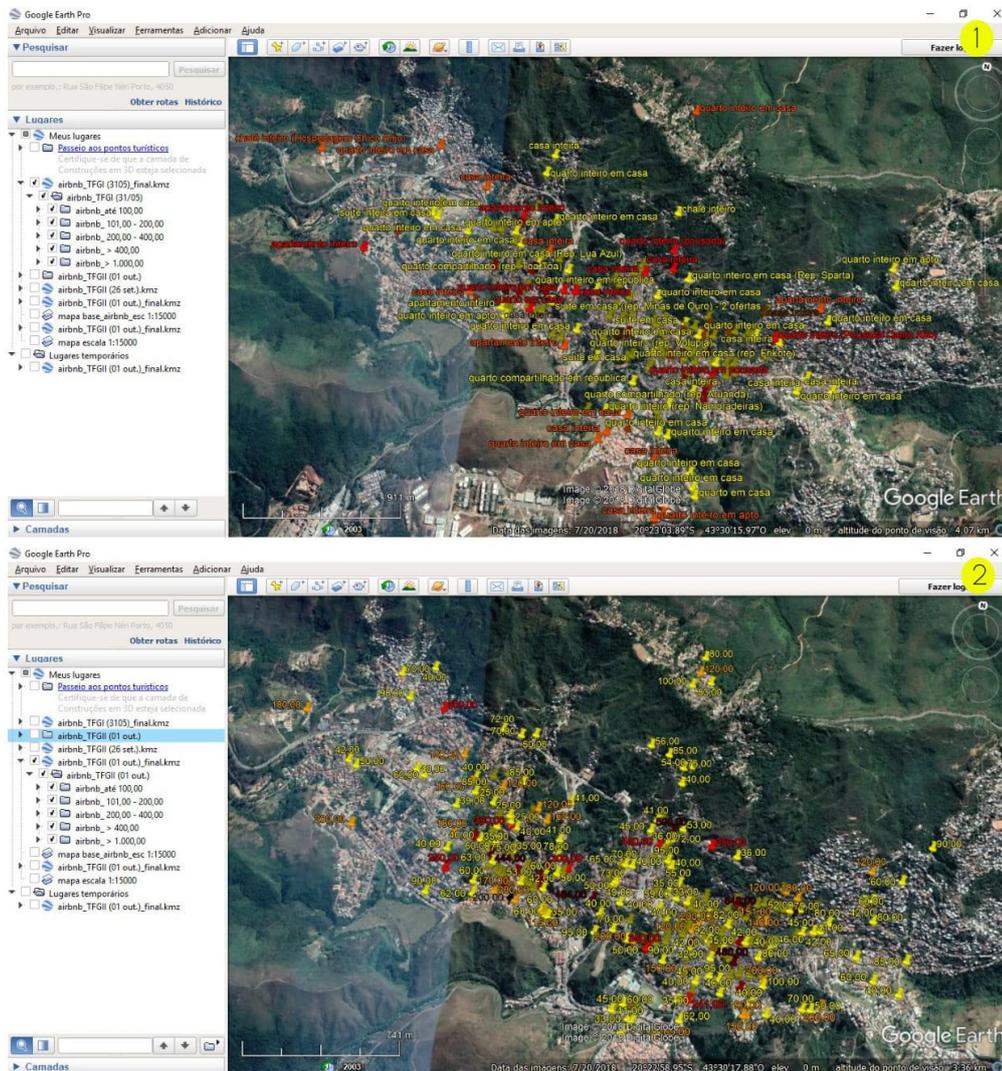
Já o gráfico 2, indica que houve um aumento anual significativo no ganho dos anfitriões. Um lucro que era praticamente inexistente em 2014, hoje alcança a marca de US\$ 700 por ano por anfitrião em média, com um aumento de 280% em relação ao ano anterior, o que nos permite analisar que a rentabilidade de uso a plataforma como meio para aluguel de curta temporada vem sendo economicamente vantajoso para proprietários em Ouro Preto.

Por meio dos demais gráficos, vemos que 41% dos anfitriões possui mais de uma oferta na plataforma, o que os caracteriza, a critério da empresa, como profissionais. Ainda, a maioria das acomodações são aquelas com 2 e 3 quartos, ou seja, que acomodam muitas pessoas e perfis diversos, que vão de famílias a grupos de amigos, por exemplo. É importante ressaltar que a média anual de lucro por anfitrião teve um aumento exponencial entre 2012 e 2018. Até o ano de 2014, o valor não chegava a US\$100 por ano, em 2016 alcançou o valor previamente citado e entre os anos de 2016 e 2018 teve um crescimento de aproximadamente 700%. De 2017 para 2018, o AirDNA aponta que houve um crescimento de 280%, o que corrobora a expansão das ofertas de Airbnb em Ouro Preto, que será mostrada posteriormente.

Embora o AirDNA tenha nos fornecido informações que contribuíram para o entendimento geral das ofertas da Airbnb em Ouro Preto, realizamos um mapeamento nos meses de maio e outubro de 2018. Por meio de mapas/infográficos será possível compreender, territorializar e inferir possibilidades de análises para a expansão desta forma de economia colaborativa na cidade. O programa utilizado para o mapeamento georreferenciado foi o Google Earth (FIGURA 4). Nele, foram inscritas todas as ofertas de acomodações que foram classificadas por preços. Tal metodologia já havia sido utilizada em um mapeamento realizado por Cecília Baraldi (2017) durante seu TFG em Arquitetura e Urbanismo na UFOP. Baraldi, analisou, através desta metodologia, as ofertas de Airbnb no bairro da Mouraria em Lisboa, Portugal.

⁸ Em Ouro Preto, a ocupação Chico Rei é ilustrativa da luta das pessoas pelo direito à moradia digna.

Figura 4 - Capturas de tela do Google Earth que mostram os levantamentos de maio (1) e outubro (2).



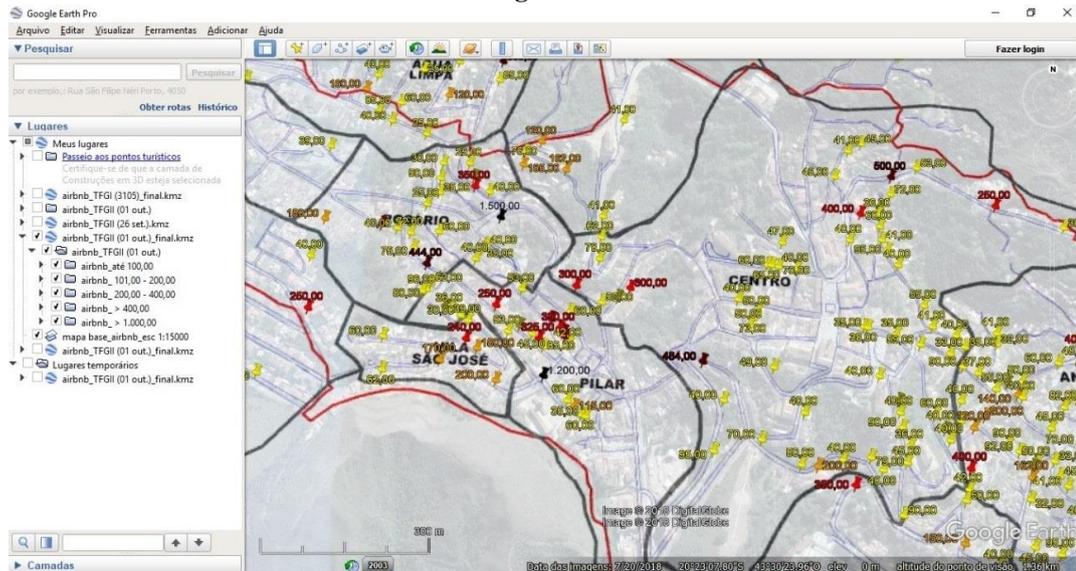
Fonte: Produzido pela autora.

Para este trabalho, foram criados cinco intervalos de preços das diárias ofertadas que, no mapeamento produzido, variaram em uma escala de cor gradual: amarelo – até R\$100,00; laranja – entre R\$100,00 e R\$200,00; vermelho – entre R\$200,00 e R\$400; marrom – entre R\$ 400,00 e R\$1.000,00 e, por fim, preto – acima de R\$1.000,00. Em cada registro, também foi salvo o link de cada acomodação de modo a facilitar um acesso posterior para análise de alguma particularidade ou para simples conferência da oferta.

De modo a compreender as ofertas por bairros, foi sobreposto um mapa do perímetro tombado de Ouro Preto, com as delimitações e nomes dos bairros, ao levantamento produzido no Google Earth (FIGURA 5). Pelo uso da transparência foi possível identificar onde se localizava cada oferta, haja vista a intenção de analisar como eram as ofertas de acomodações

em cada região da cidade, e observar se havia alguma área de concentração de ofertas ou até mesmo se entre o intervalo de tempo proposto, se ocorreria alguma expansão ou diminuição das mesmas.

Figura 53 - Captura de tela da sobreposição do mapa com delimitação dos bairros com o levantamento do Google Earth.

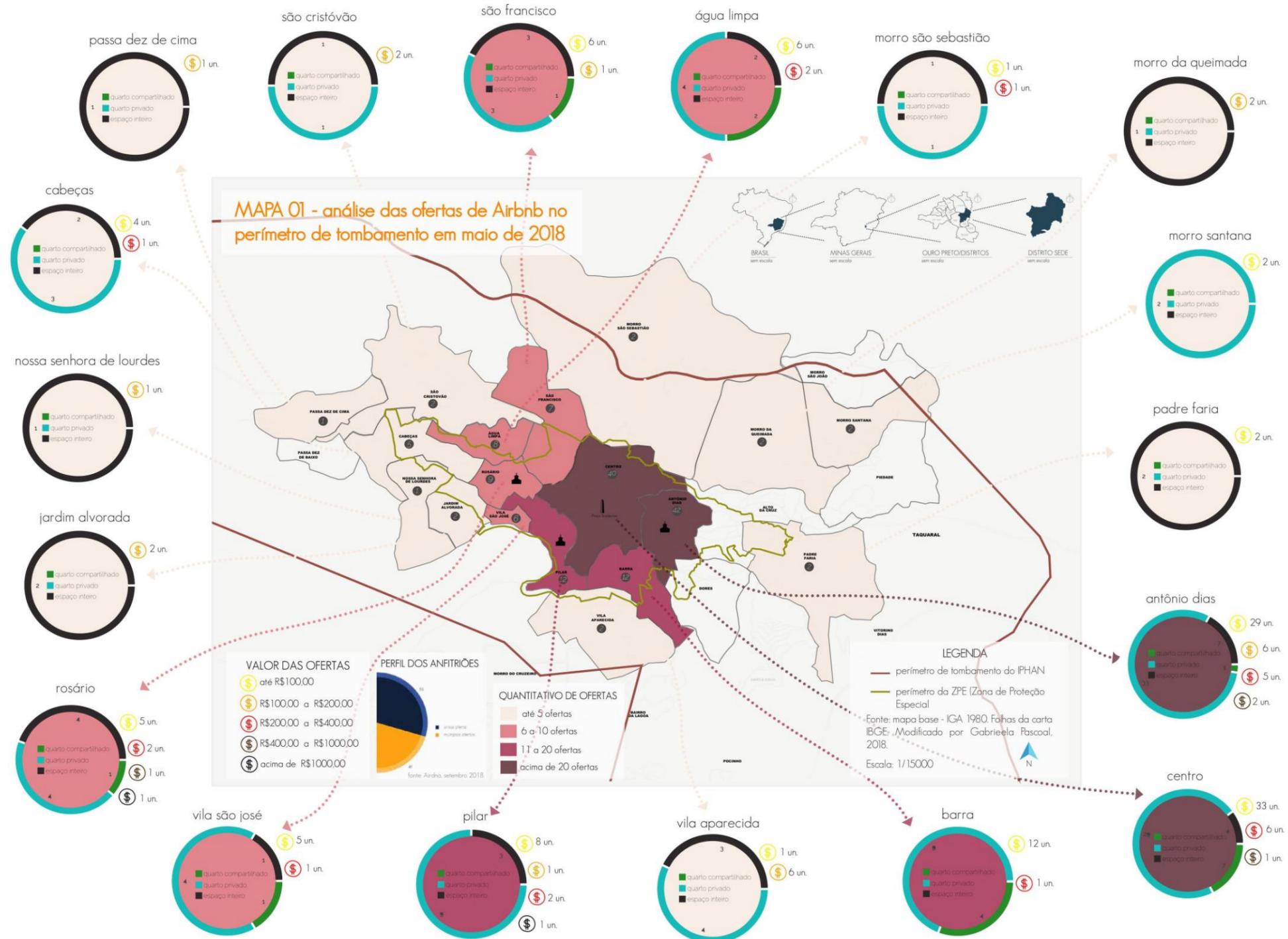


Fonte: Produzido pela autora.

Tendo sido finalizado o mapeamento nos dois momentos indicados – maio e outubro de 2018 –, como forma de dar visibilidade aos dados, foram produzidos gráficos para cada bairro. O intuito foi o de possibilitar a identificação das ofertas em cada uma das três categorias da plataforma: quarto compartilhado, quarto privado e espaço inteiro por bairro. Foi também identificado o número de unidades existem pelas faixas de preço previamente estabelecidas.

De modo a fazer uma leitura mais dinâmica a respeito da concentração de ofertas na espacialidade do perímetro delimitado, criamos uma paleta de cores que auxilia na identificação, também por bairros, das intensidades: até 5 ofertas; de 6 a 10 ofertas; de 11 a 20 ofertas e acima de 20 ofertas (MAPA 1).

Mapa 1 - Análise das ofertas de Airbnb no perímetro de tombamento em maio de 2018.



Fonte: Elaborado pela autora.

Os bairros onde houve mais ofertas por espaços inteiros, a saber, Rosário e Pilar, também apresentaram os preços mais elevados. São as únicas localidades com ofertas com a classificação mais alta de preço, acima de R\$1.000,00 a diária. Já a Barra, apesar de estar junto com o Pilar como segunda maior mancha de concentração de ofertas, fugiu ao perfil predominante de acomodação dos locais citados, já que os quartos compartilhados foram maioria, além de que quase todas acomodações custavam menos de R\$100,00 a diária.

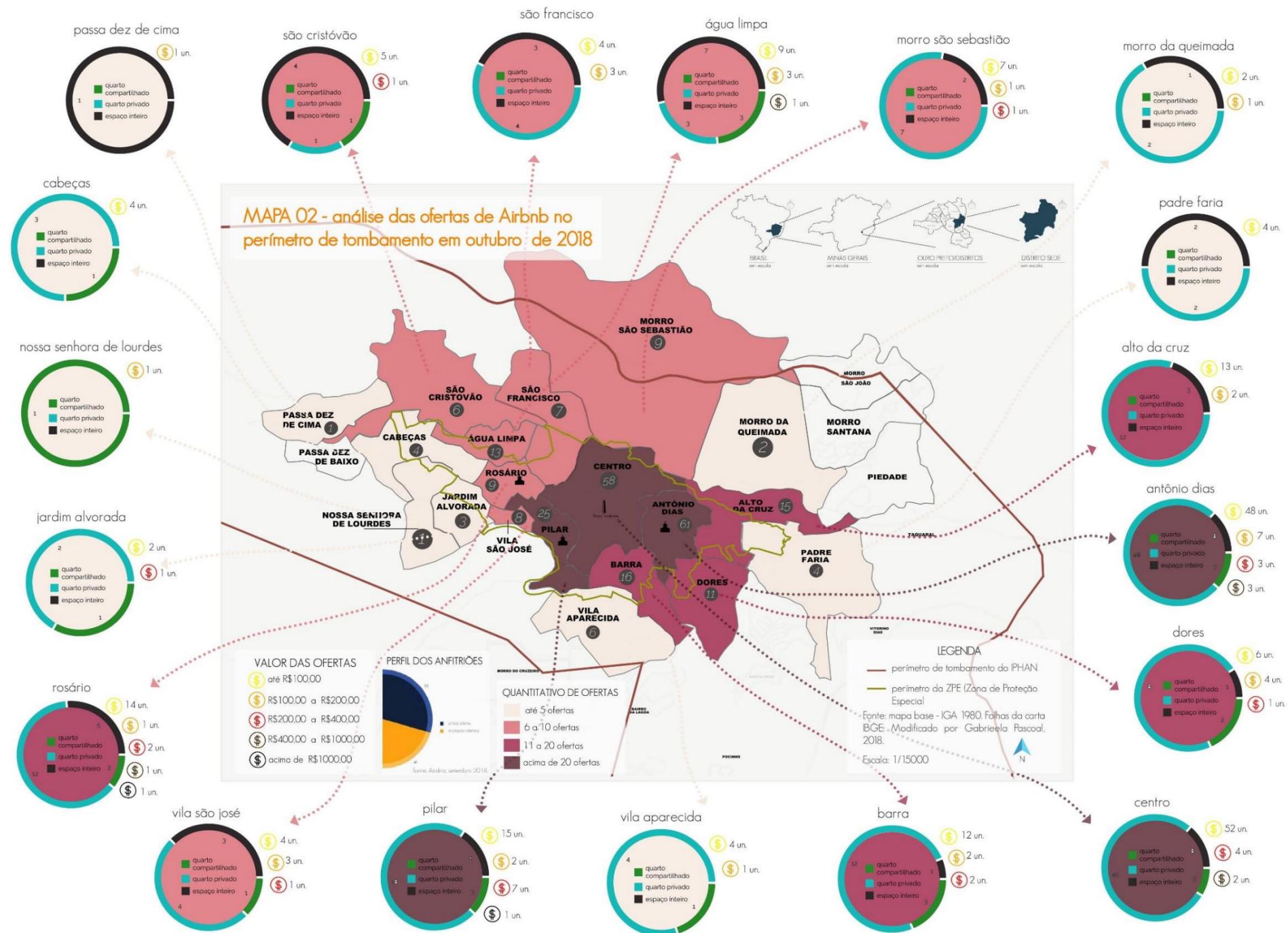
Ao dar visibilidade para as áreas da cidade consideradas periféricas, - bairros São Sebastião, São Cristóvão, Passa Dez de Cima, Morro da Queimada, Morro Santana e Padre Faria – percebemos alterações face as situações descritas acima. Além do baixo índice de ofertas, “até 5 ofertas”, a maior parte disponibiliza espaços inteiros.

De modo geral, a análise do mapa também indica uma condensação de ofertas, em maio de 2018, nas áreas mais centrais e, em função do que se propõe neste trabalho, é importante salientar que englobam, praticamente, todo o perímetro da ZPE. As exceções, com índices mais baixos de oferta foram nos bairros Cabeças e Jardim Alvorada. Apenas as partes do Alto da Cruz e do Dores que estão dentro da ZPE não possuíam nenhuma oferta no levantamento. Vale ressaltar que a ZPE é a área que possui uma legislação mais restritiva no que concerne à paisagem tombada e preservação dos bens e é onde concentram-se as atividades culturais mais proeminentes na cidade, Carnaval, celebrações de Semana Santa, Festival Inverno, Fórum das Letras, etc. Portanto, são aquelas com mais alta concentração de turistas.

Algumas particularidades observadas no levantamento é uma expressiva presença de repúblicas estudantis que ofertam espaço em suas casas, seja quartos compartilhados ou privados. Ainda, indivíduos que possuem muitas ofertas, sejam elas no mesmo imóvel ou em imóveis diferentes, na maioria das vezes, atendem a perfis diversos de acomodações: quartos compartilhados, apartamentos para casais, etc. É notório, pois, que anfitriões já têm sólidos investimentos no Airbnb, o que foge da ideologia central da empresa: oferecer um espaço ocioso em sua casa para um viajante em prol de uma troca de experiências.

Já o Mapa 2 foi elaborado com base no levantamento das ofertas de Airbnb de outubro de 2018. Aqui vemos o surgimento de ofertas em bairros onde não existiam no primeiro levantamento, como no Alto da Cruz e Dores, que aparecem junto com a Barra como bairros com a segunda faixa de ofertas com mais acomodações disponíveis.

Mapa 2 - Análise das ofertas de Airbnb no perímetro de tombamento em outubro de 2018.



Fonte: Elaborado pela autora.

Centro e Antônio Dias continuaram sendo os bairros mais saturado de ofertas, que aumentaram, de 40 para 58 e de 42 para 61, respectivamente. Junto a eles, o Pilar apresentou um aumento significativo, de 12 para 25 ofertas.

Deste modo, no segundo levantamento, todo o perímetro da ZPE apresentou ofertas da Airbnb e as áreas que a extrapolam tiveram acréscimos no número de acomodações. O Morro São Sebastião e o São Cristóvão merecem destaque: o primeiro teve aumento de 2 para 9 ofertas, que se dividem em quartos privados e espaços inteiros. Já no segundo podemos observar um aumento de 2 para 6 ofertas, sendo a maioria delas acomodações inteiras. Vemos aqui um novo perfil de hóspede que procura a cidade não só para ficar no centro histórico consolidado, com edificações dos séculos XVII a XIX, mas também para estar mais perto da natureza, visto que são regiões mais próximas a parques naturais e paisagens mais bucólicas.

Comparando os dois momentos do levantamento de informações referentes às ofertas da Airbnb - Mapa 01 e Mapa 02 –, estes cinco meses de diferença entre os levantamentos demonstram o aumento das ofertas em todo o perímetro analisado.

De acordo com o que foi apresentado anteriormente, as ofertas de espaços inteiros, que tiveram aumento de 38 para 52 de maio a outubro de 2018 em Ouro Preto, configuram um perigo eminente para as cidades, ao passo que o uso das edificações deixa de servir à moradia e passa a ser objeto de ocupação para turistas – aluguel de curta temporada. Como vimos, este cenário tem contribuído para as crises habitacionais em diversas cidades e, ao considerarmos a situação de Ouro Preto, a realidade, certamente, não será diferente. Na cidade, historicamente, existe uma falta de políticas habitacionais e adequado planejamento urbano voltados para a população que não mora no centro histórico consolidado. Diante de tal conjuntura e aliado ao elevado valor dos imóveis e da terra nessas localidades, foi provocada a expulsão dessas pessoas para locais periféricos e de alto risco geológico.

Sob esta situação, torna-se preocupante a omissão das autoridades municipais frente ao avanço acelerado da prática do aluguel temporário, que não ocorre somente por meio do Airbnb, mas também por outras plataformas. Como visto anteriormente, prefeituras no Brasil e no mundo já estão em estado de alerta quanto a este “fenômeno” das empresas colaborativas que têm na Airbnb sua grande protagonista.

De qualquer modo, percebemos que a Indústria do Turismo em Ouro Preto atua de forma agressiva, porém com características distintas daquelas cidades de grande porte que passam por grandes requalificações urbanas, recuperação de áreas degradadas, etc. Neste sentido, nos parece

que a legislação patrimonial, muito severa no que diz respeito às alterações, tanto na fachada das edificações, quanto no conjunto da paisagem – nos perímetros da ZPE e do IPHAN – tenham influências nesta realidade.

As alterações em Ouro Preto têm ocorrido, como vimos, nos usos das edificações de modo a atender a demanda cada vez mais crescente de turistas, visto que a implantação de imóveis para hospedagens de viajantes, é uma mudança que afeta também o meio urbano em que estão inseridos. O aumento de locações do Airbnb tende a acirrar em Ouro Preto, o mesmo fenômeno que tem ocorrido em outras cidades: a saída do morador de sua residência e a transformação de serviços e comércios locais em cafés e restaurantes sofisticados para turistas.

Ao entender a cidade a partir de uma visão Lefebvriana, como obra de uma história das pessoas, das relações, das ideologias e das culturas, mas que também não se dissocia de uma base prático-sensível, tais dinâmicas em curso em Ouro Preto, corroboram a teoria de que o valor de troca se sobressai ao valor de uso.

Aliado a essa situação, há um distanciamento de políticas públicas de controle a esses processos tão nocivos à população ouro-pretana. Como já mostrado, é de suma importância que os órgãos de preservação tenham diálogo constante e direto com o poder público, de modo a entender a cidade como um organismo único, não pela divisão *cidade patrimônio* e *cidade nova*.

Sendo assim, sobrepondo a análise feita com base no levantamento de dados das ofertas de Airbnb e do levantamento teórico apresentado, podemos afirmar que o neoliberalismo se consolidou a nível global e, além de ditar condutas econômicas, rege modo de vida dos indivíduos, que acreditam serem livres para empreender e gerar lucro a partir de suas propriedades privadas, o que explica, por exemplo, o crescimento observado nas ofertas de Airbnb entre os meses de maio e outubro. A Indústria do Turismo e o Airbnb, encontram-se alicerçados e em plena expansão em Ouro Preto, em uma base neoliberal, que foi construída ao longo do tempo por uma série de institucionalizações por leis e decretos públicos.

5. Considerações finais

Entende-se Ouro Preto como uma cidade repleta de singularidades e de enorme significado tanto para seus cidadãos, quanto para os que a habitam temporariamente, a exemplo dos estudantes universitários. Estudar as dinâmicas urbanas contemporâneas da cidade, entendendo sua complexidade, é de suma importância, para permitir que ocorra a preservação de seu acervo histórico-cultural, atrelada a uma boa qualidade de vida de seus habitantes.

O espaço urbano deveria ser tido como palco da vida humana e não como uma mercadoria que gera lucro a interesses privados. O turismo é atualmente, uma das principais forças da economia de cidades preservadas, além de ser um grande aliado na preservação do patrimônio. Entretanto, é indispensável planejamento político-administrativo por meio de leis, decretos e ações que forneçam suporte para que a atividade se desenvolva de maneira concisa, aliada a um sentimento de pertencimento e reconhecimento da população local do patrimônio de sua cidade.

O poder público no município de Ouro Preto, vem se mostrando omissivo e desarticulado com as políticas de turismo. O fluxo de turistas é cada vez maior e pouco se vê no âmbito das políticas públicas, medidas para promover uma atividade turística que gere benefícios aos moradores da cidade, para além do fluxo de capital.

A abordagem deste trabalho baseia-se em demandas atuais e da necessidade de entender mudanças que estão em andamento na cidade. Entendemos que as dinâmicas urbanas em Ouro Preto, assim como em outras cidades de apelo turístico, são atualmente regidas sob uma lógica neoliberal, pautadas na crença de que o livre mercado, o livre comércio e a liberdade individual estão diretamente atrelados ao bem-estar humano. O crescimento do turismo e das ofertas de Airbnb na cidade é latente e constante e reflete uma nova configuração a nível global, a lógica neoliberal que produz espaços na cidade com base na financeirização desses mesmos espaços.

O neoliberalismo é em primeiro lugar uma teoria das práticas político-econômicas que propõe que o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos de propriedade privada, livres mercados e livres comércios. (HARVEY, 2005, p. 2)

Neste sentido, a cidade turística “airbn-nizada” é gerida, claramente, a partir de seu valor de troca, em detrimento de seu valor de uso, mas a partir de uma lógica distinta da fase do capitalismo fortemente baseado na indústria. Isso implica em uma forma de atuação que está contribuindo para um processo de financeirização que estabelece novas relações com o capital. Nesse processo de financeirização, diferentemente do capital industrial, apesar de os espaços públicos da cidade continuarem sendo utilizados como base físico-espacial para o seu desenvolvimento e expansão – o cenário da cidade patrimônio da humanidade, no caso de Ouro Preto –, seu avanço se alastra para os espaços privados. Apesar de funcionar como um sistema de locação de imóveis, sua lógica é a da exploração de espaços privados a partir da gestão de lugares de acomodação temporária para permanência, mas sem investimento de capital para a produção desses mesmos espaços. Sem ter construído ou comprado nenhum imóvel, talvez, na atualidade, a Airbnb seja a maior empresa de

locação de imóveis no mundo. Desse modo, acirra a descaracterização do uso dos espaços públicos – pela contribuição para processos de gentrificação, por exemplo – e a dos usos privados, já que a moradia passa a ser um lugar não mais do uso e sim da troca. Com isso, os moradores das cidades com alta incidência de ofertas de Airbnb podem vir a perder seu sentimento de pertencimento pela gradual diluição de suas relações com sua cidade.

6. Referências

- AIRBNB. AirDNA Market Minder. **Market Overview - Ouro Preto**. Disponível em: <<https://www.airdna.co/market-data/app/br/minas-gerais/ouro-preto/overview>>. Acesso em: 01 out. 2018.
- AIRBNB. Empresa. **O Airbnb é global e está crescendo**. 2017. Disponível em: <<https://press.airbnb.com/br/o-airbnb-e-global-e-esta-crescendo/>>. Acesso em: 11 nov. 2018.
- ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 3ª. ed. Petrópolis: Vozes, 2002. 192 p.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS E EVENTOS. **Após polêmica, Sebrae suspende convênio com Airbnb**. 2018. Disponível em: <<http://www.abeoc.org.br/2017/08/apos-polemica-sebrae-suspende-convenio-com-airbnb/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.
- BARALDI, Cecilia Castanharo. **As territorialidades da gentrificação na mouraria e seus desdobramentos socioespaciais: estudo de caso: Mouraria, Lisboa, Portugal**. 2017. 86 p. Monografia (Trabalho Final de Graduação, curso de Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), Ouro Preto, 2017.
- BHERING, Iracema Generoso de Abreu et al. **A gestão do patrimônio histórico: uma avaliação a partir do processo de elaboração da legislação urbanística de ouro preto**. Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional da Associação Nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional – ANPUR. Salvador, 2005.
- DEL VECCHIO, Erik Dolan. **STR Rankings: The Largest Hotel Companies As Of 2016**. 2017. Disponível em: <<https://www.bisnow.com/national/news/hotel/the-top-hotel-companies-as-of-2016-72277?single-page>>. Acesso em: 11 nov. 2018.
- ECONOMIA colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. **II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo**, Belo Horizonte, MG, 6 jul. 2019.
- HARVEY, David. **O NEOLIBERALISMO: histórias e implicações**. São Paulo: Loyola, 2005.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Panorama cidades do Brasil: Ouro Preto, MG**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto/panorama>>. Acesso em 15 jun. 2018.
- JORNAL DA USP. Redação. **Crise de moradia é uma realidade que aflige a Espanha: Segundo a colunista Raquel Rolnik, tudo começou após a crise hipotecária de 2008, nos EUA**. 2018. Disponível em: <<http://jornal.usp.br/atualidades/crise-de-moradia-e-uma-realidade-que-aflige-a-espanha/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.
- LEAL, Ana Luiza. **Toda empresa quer ter uma boa história. Algumas são mentira**. 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/marketing-ou-mentira/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.
- LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LEMOS, Celina Borges; MARTINS, Cláudia Marun Mascarenhas; BOIS, Maria Clara Maciel Silva. **O século XIX na paisagem cultural ouro-pretana cotidiano, arquitetura e modernidade imperial**. Belo Horizonte, 2006. Disponível em: <<https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/download/diamantina-2006/D06A021.pdf>>. Acesso em 05 jun. 2018.

MELLO E SOUZA, Laura de. **Desclassificados do ouro: a pobreza mineira no século XVIII**. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1982.

NATAL, Caio Meneguello. **Ouro Preto: A construção de uma cidade histórica, 1891-1933**. Dissertação – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2007.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Aluguéis caros e despejos: a nova crise habitacional em Lisboa e Barcelona**. 2017. Disponível em: <<http://observatoriodasmetrosoles.net.br/wp/alugueis-caros-e-despejos-nova-crise-habitacional-em-lisboa-e-barcelona/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

OLHAR DIGITAL. **Setor hoteleiro do Brasil declara guerra ao Airbnb**. 2017. Disponível em: <<https://olhardigital.com.br/noticia/setor-hoteleiro-do-brasil-declara-guerra-ao-airbnb/66829>>. Acesso em: 27 set. 2018.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. **Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo**. *Justiça do Direito*, Passo Fundo, v. 32, n. 1, p. 203-230, jan. 2018. Disponível em: <<http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/8125/4803>>. Acesso em: 29 nov. 2018.

POZZI, Sandro. **Bolha imobiliária: dez anos do gatilho da crise que parou o mundo**. 2017. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2017/08/05/economia/1501927439_342599.html>. Acesso em: 29 nov. 2018.

RÁDIO FRANÇA INTERNACIONAL. **Airbnb completa 10 anos em cenário cada vez mais regulamentado**. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2018/08/16/airbnb-completa-10-anos-em-cenario-cada-vez-mais-regulamentado.ghtml>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

ROLNIK, Raquel. **Barcelona e Madri lutam para enfrentar a crise de moradia**. 2017. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/12/18/barcelona-e-madri-lutam-para-enfrentar-a-crise-de-moradia/?blogsub=confirming#blog_subscription-3>. Acesso em: 05 nov. 2018.

ROLNIK, Raquel. **Terremoturismo ameaça moradia em Lisboa**. 2018. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/06/27/terremoturismo-ameaca-moradia-em-lisboa/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

ROMAGNOLI, Roberta Carvalho. **A cartografia e a relação pesquisa e vida**. *Psicol. Soc.* [online]. 2009, vol.21, n.2, pp.166-173. ISSN 0102-7182. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0102-71822009000200003>>. Acesso em 15 jun. 2018.

SALGUEIRO, Heliana Angotti. **Ouro Preto: dos gestos de transformação do “colonial” aos de construção de um “antigo moderno”**. *Anais do Museu Paulista*, São Paulo, n.4, p.125-163, jan.-dez. 1996.

SALOMÃO, Karin. **De desempregado a bilionário: a vida do CEO do Airbnb**. 2017. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/de-desempregado-a-bilionario-a-vida-do-ceo-do-airbnb/>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha. **Preservação do patrimônio cultural em cidades**. Belo Horizonte: Autêntica, 2011. 124 p.

SOUZA, Angela Maria Gordilho. **Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras**. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 20, n. 41, p. 245-265, jan. 2018. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S223699962018000100245&lng=pt&tlng=pt>. Acesso em: 16 nov. 2018.



THE ECONOMIST. Printed Edition - Europe. **Charlemagne: the backlash against Airbnb**. 2018. Disponível em: <<https://www.economist.com/europe/2018/07/19/charlemagne-the-backlash-against-airbnb>>. Acesso em: 25 set. 2018.

UOL. Economia. **Entenda o que causou a crise financeira de 2008**. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2016/02/27/entenda-o-que-causou-a-crise-financeira-de-2008.htm>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

VILAÇA, Leonardo Ferreira; VILAÇA, Renata Kelly Rodrigues Pinto. **O site Airbnb e o ideário da economia colaborativa**. 2018. Disponível em: <<https://airrent.com.br/#how-it-work>>. Acesso em: 12 nov. 2018.

ZANCHETI, Sílvio Mendes. LAPA, Tomás. **Conservação Integrada: Evolução Conceitual**. In: LACERDA, N.; ZANCHETI, S. M. (*Orgs*). Plano de gestão da conservação urbana: conceitos e métodos. Olinda: Ceci, 2012.

ZANQUETA, Marco. **Storytelling Marketing: uma nova ideia para melhorar seus resultados**. 2018. Disponível em: <<https://www.agendor.com.br/blog/storytelling-marketing-conceito/>>. Acesso em: 13 nov. 2018.