

Entre plataformas digitais e fundos de investimento: o “aluguel por temporada” em tempos de Financeirização

Larissa Prado Rodrigues^{ORCID}

Universidade de São Paulo

São Paulo, São Paulo, Brasil

larissa4912@hotmail.com

RESUMO

O artigo tem como objetivo analisar criticamente a relação entre o imobiliário de “aluguel por temporada” e os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Embora os impactos da *airbnbização* tenham sido amplamente considerados em escala global nas últimas décadas, ainda são escassos os estudos que investigam como o “aluguel por temporada” está se consolidando como um campo de atuação para fundos de investimento. No Brasil, observa-se um movimento recente de avanço desse tipo de instrumento financeiro em direção ao setor de *short-term rental*. A investigação foi orientada pelo método dialético, buscando tensionar a relação triádica entre turismo, produção do espaço e os processos globais de financeirização, tendo como referência empírica o caso dos FIIs de tipo *short stay* no Brasil. Conclui-se que essa dinâmica expressa uma tendência de aproximação entre finanças e turismo, revelando uma nova estratégia de reprodução do capital financeiro por meio da financeirização do produto imobiliário voltado ao consumo turístico.

PALAVRAS-CHAVE: Fundos de Investimento Imobiliário; aluguel por temporada; turismo.

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, o mercado de locação de imóveis para curta permanência¹, conhecido como “aluguel por temporada”, tem sido marcado por transformações significativas em suas formas de funcionamento, acompanhadas por um expressivo crescimento do volume de transações. O surgimento e a expansão de plataformas e interfaces digitais que ofertam uma ampla variedade de acomodações e intermediam comercialmente as relações entre anfitriões (proprietários) e hóspedes (turistas e/ou visitantes), como *Airbnb*, *Vrbo*, *Booking*, *Wimdu* e *Stays*, têm sido apontados como fatores determinantes para a conformação de novas dinâmicas no mercado de *short-term rental* (STR) (aluguel de curta duração, em tradução livre) em escala mundial (Lee, 2016; Clancy, 2020; Cocola-Gant *et al.*, 2021a; Cocola-Gant & Gago, 2023; Jover & Cocola-Gant, 2023).

O crescimento desse modelo de negócio, contudo, extrapolou a lógica inicial associada à chamada “economia compartilhada” (Wachsmuth & Weisler, 2018). Naquele contexto, tratava-se predominantemente de pequenos proprietários que, na condição de anfitriões, locavam aos hóspedes não apenas cômodos específicos de suas próprias residências, mas também, como ocorreu no caso do Brasil, imóveis ociosos utilizados como segundas residências, especialmente em localidades de forte apelo paisagístico e turístico, como áreas litorâneas. Atualmente, por outro lado, observa-se, no cenário nacional, a crescente diversificação das acomodações ofertadas também nas metrópoles e grandes cidades (Cruz *et al.*, 2024; Cruz & Baumgaertner, 2024; Lee, 2016), bem como a profissionalização da gestão dessas locações (Cocola-Gant *et al.*, 2021b; Katsinas, 2021), ambas impulsionadas pelo surgimento de plataformas especializadas na gestão integral de propriedades (Tambelli, 2020). No Brasil, destacam-se, nesse setor, as empresas *Charlie*, *Anfitrião Prime*, *Stay House*, *Xtay*, entre outras dedicadas à administração profissional de imóveis para locação de curta duração.

Todo esse processo tem contribuído, nos últimos anos, para a consolidação do chamado “modelo Airbnb” como uma alternativa de investimento, sustentada pela narrativa em torno do potencial de obtenção de retornos elevados por meio da locação de imóveis por períodos curtos. No entanto, para além da atuação de investidores no segmento de STR, especialmente os individuais,

¹ Embora não haja uma padronização universal, entende-se por locação de curta permanência aquela realizada por períodos reduzidos, geralmente inferiores a 60 dias.

observa-se, no Brasil, a estruturação de uma nova tipologia de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), voltada à aquisição de imóveis concebidos como ativos financeiros e destinados a esse tipo de locação, com o objetivo de gerar rendimentos para grupos de investidores. Os primeiros movimentos de entrada dos FIIs no setor de “aluguel por temporada” datam de 2021, com a criação do segmento *short stay* (curta permanência, em tradução livre). Os chamados “FIIs *short stay*” mobilizam volumes expressivos de capital provenientes de um grande número de investidores para adquirir e explorar imóveis no formato *short-term rental*, cuja demanda é composta majoritariamente por turistas, viabilizando a distribuição de rendimentos aos cotistas.

Considerando a ainda escassa produção de estudos que investiguem como os imóveis de uso turístico vêm se constituindo, gradualmente, como um campo de atuação para fundos de investimento em escala mundial, este artigo tem por objetivo analisar criticamente a recente articulação e imbricação entre o imobiliário de “aluguel por temporada” e os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil. Busca-se, assim, evidenciar como esse processo se insere nas tendências mais amplas de financeirização e com elas se articula, materializando-se e realizando-se também no e por meio do turismo. Para tanto, formulam-se as seguintes questões de pesquisa: de que maneira a prática do “aluguel por temporada” e os imóveis destinados a essa modalidade de locação têm sido capturados, apropriados e reconfigurados pelo capital financeiro por meio dos FIIs? Como se estruturam e operam os FIIs do segmento de *short stay*? Em que medida esse movimento expressa e, simultaneamente, revela uma dimensão do processo de financeirização do imobiliário mediada pelo turismo?

A hipótese que orienta a análise é a de esse fenômeno resulta de um processo histórico cumulativo que se inicia (i) com o surgimento do “aluguel por temporada” como uma relação econômica informal no Brasil; prossegue (ii) com a consolidação desse tipo de prática ao longo do século XX, ainda de forma desintermediada e desregulamentada; e avança (iii) pela passagem ²a um processo de plataformação e “*airbnbização*”, caracterizado pela intermediação digitalizada da locação, bem como pela profissionalização do negócio, impulsionadas pela consolidação e expan-

2 Cabe ressaltar que a ideia de passagem não significa a completa anulação de um elemento pelo outro. Trata-se de analisar o movimento histórico cumulativo, pelo qual um fator novo vai se somando e se articulando a outros fatores anteriores, constituindo configurações socioespaciais renovadas a partir da coexistência de distintos fenômenos.

são do alcance territorial das plataformas digitais de STR. Contudo, o aspecto mais relevante que se busca enfatizar reside em um quarto momento, marcado pela emergência de um novo elemento: a constituição da “locação *short stay*”, operada por FIs em associação com diferentes tipos de empresas vinculadas ao setor de STR.

Dessa forma, esses fundos têm introduzido novas camadas e reconfigurado o mercado de locação por temporada, sobretudo na cidade de São Paulo. De nosso ponto de vista, esse processo revela uma estratégia renovada de avanço do capital financeiro que, por meio das atividades turísticas e da mobilização de instrumentos financeiros sofisticados, se realiza na e pela produção e reprodução do espaço urbano. Nessa direção, os investimentos dos FIs em ativos imobiliários voltados às locações de curta e média permanência sugerem, em última instância, um salto qualitativo na imbricação dialética entre as dinâmicas financeiras, turísticas e urbanas.

O presente texto está estruturado em cinco seções, incluindo esta introdução. Na sequência, apresenta-se um panorama histórico das principais inflexões do “aluguel por temporada”, com destaque para as transformações impulsionadas pela plataformização, especialmente pelo processo de *airbnbização*. Neste artigo, entendemos a plataformização como o movimento de expansão das plataformas digitais no mercado de aluguel de curta duração, enquanto a *airbnbização* (Piganiol, 2021; Ballesta, 2024) corresponde a um de seus efeitos mais significativos e imediatos sobre as cidades, associado à difusão de plataformas como o *Airbnb*, que introduzem novas lógicas de produção do espaço urbano. Na terceira seção, apresenta-se a metodologia da pesquisa. A quarta seção analisa o segmento *short stay* com base nos FIs selecionados para o recorte analítico, à luz de chaves interpretativas teórico-conceituais. Por fim, são tecidas algumas considerações finais.

DO “ALUGA-SE POR TEMPORADA” À “AIRBNBIZAÇÃO”: UM PANORAMA HISTÓRICO

No Brasil, o surgimento do chamado “aluguel por temporada”, entendido como a locação de imóveis voltada às práticas turísticas, esteve, em grande medida, atrelado ao crescimento das residências secundárias. Embora não se tratasse de um processo inédito no país, a aquisição ou a construção de imóveis destinados ao descanso e ao lazer em áreas do interior e, sobretudo,

do litoral³ tornou-se especialmente recorrente entre as elites paulistas no início do século XX (Tulik, 2001). Foi nesse contexto, portanto, que se consolidou o fenômeno das chamadas “segundas residências”⁴, fundamentado na propriedade privada e voltado ao veraneio das camadas mais abastadas da época (Barretti, 2023).

Com a posterior difusão dessa lógica entre frações das classes médias de maior poder aquisitivo, as segundas residências passaram a desempenhar duas funções principais. Por um lado, possibilitavam o usufruto do tempo livre em espaços distintos do entorno habitual, destinados ao turismo de lazer, especialmente durante férias e feriados, bem como aos finais de semana (Cruz, 2007; Blanco Romero *et al.*, 2021). Por outro, a ociosidade desses imóveis durante determinados períodos do ano passou a ser economicamente explorada por meio de sua locação a terceiros por curtos períodos, permitindo aos proprietários a obtenção de rendimentos (“renda extra”) (Fonseca & Lima, 2012). Desse processo resultou a consolidação da locação de curta permanência para fins turísticos, popularmente conhecida como “aluguel por temporada”, cujos anúncios de locação de/em imóveis permanecem comuns até os dias atuais em municípios do litoral paulista (Figura 1).

Figura 1 – Anúncios de “aluguel por temporada” em imóveis no Litoral Norte de São Paulo (município de Bertioga/SP)



Fonte: Google Maps (2021).

³ De acordo com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), com base no Censo Demográfico de 2022, esse tipo de residência, mensurada a partir da categoria de Domicílios de Uso Ocasional (DUO), ainda estão localizadas majoritariamente nas áreas litorâneas das regiões Sudeste e Nordeste do país.

⁴ Conforme aponta Tulik (2001, p. 9), as “residências secundárias são uma forma de alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar”.

Apesar de se tratar de uma prática relativamente antiga no contexto nacional, o “aluguel por temporada” no Brasil consolidou-se, ao longo dos anos, como um setor marcado pela informalidade, caracterizado pela negociação direta entre as partes e, em muitos casos, pela ausência de instrumentos jurídicos que regulassem a mediação e a efetivação da locação. As movimentações econômicas geradas por essa atividade tampouco desperjavam o interesse de agentes do mercado turístico, embora já mobilizassem os mercados imobiliários locais e a indústria da construção civil, evidenciando, desde então, os estreitos entrelaçamentos entre as dinâmicas do imobiliário e do turismo (Cruz, 2007).

Esse cenário, contudo, começa a se alterar na década de 1990. Dois fatores foram particularmente decisivos para que a locação de curta duração se transformasse em um grande negócio institucionalizado, crescentemente atravessado pela imbricação imobiliária-turística-financeira em escala global: a crise das redes hoteleiras internacionais e o início, seguido da rápida expansão, do processo de *plataformização* das atividades turísticas a partir do fim dos anos 1990 e ao longo do século XXI.

No primeiro caso, em decorrência da redução das margens de lucro das grandes redes hoteleiras nos anos 1990, as corporações multi-transnacionais do setor passaram a direcionar parte do capital excedente para o segmento do turismo imobiliário- residencial (Murray, 2015). Essa inflexão na estratégia de investimento esteve também associada às tendências de transformação do *perfil do turista* nesse período, especificamente no que se refere à crescente preferência por formas de hospedagem não tradicionais (Buades, 2014).

No âmbito internacional, destacam-se as parcerias estabelecidas entre essas empresas e fundos de investimento voltados ao financiamento e ao desenvolvimento de novos complexos turísticos (Murray, 2015), incluindo projetos de turismo residencial (Blanco Romero *et al.*, 2021) e empreendimentos turístico-imobiliários (Araujo, 2011). No caso brasileiro, observa-se que, no início dos anos 2000, houve um expressivo influxo de capitais estrangeiros, sobretudo provenientes de empresas espanholas e portuguesas, destinados ao setor imobiliário-turístico do litoral nordestino (Araujo, 2011; Fonseca & Lima, 2012). Esse processo articulou a produção imobiliária de segundas residências ao dinamismo do turismo internacional, envolvendo a aquisição de terras, a construção de unidades (sob as formas de casas, apartamentos e *flats*), e a constituição de parcerias comerciais com redes hoteleiras voltadas à operação e à administração desses empreendimentos (Silva & Ferreira, 2012).

Esse movimento não apenas contribuiu para ampliar a inserção das grandes redes hoteleiras nas dinâmicas financeiras de acumulação, como também aprofundou os laços entre o capital imobiliário e o capital “turístico”. Dessa forma, a conformação de alianças estratégicas entre cadeias hoteleiras, setores imobiliários, bancários e financeiros, marcada pela fusão de capitais globais de variadas origens, revela a busca por novas fronteiras de reprodução e de valorização de capital, bem como de especulação imobiliária por meio do turismo (Buades, 2014; Murray, 2015).

Embora o “aluguel por temporada” não tenha sido desvinculado completamente das segundas residências operadas pelos chamados “anfitriões amadores” (Cocola-Gant *et al.*, 2021b), os investimentos de grupos hoteleiros internacionais em projetos de turismo residencial representam um ponto crucial de inflexão na transformação desse mercado. Como resultado, a locação dos imóveis (unidades) desses empreendimentos, muitos estruturados sob o regime de *multipropriedade*⁵, passou a ser gerida de forma profissional por marcas pertencentes a corporações hoteleiras concebidas especificamente para atender a esse segmento, mediante a cobrança por diárias (Silva & Ferreira, 2012). Nesse arranjo, as redes hoteleiras encontraram uma estratégia de desvinculação da propriedade imobiliária, sem abdicar da captura de receitas associadas à sua exploração econômica (Rodrigues, 2025).

Além disso, a emergência das plataformas digitais de intermediação de serviços turísticos constituiu um segundo fator decisivo para a transformação do “aluguel por temporada” em um grande negócio. Com o salto tecnológico observado ao longo dos anos 1990, inúmeras empresas foram criadas com base em um novo modelo de operação, fundamentalmente apoiado em ambientes digitais. Esse processo foi particularmente expressivo no setor da hospitalidade. A título de exemplo, as plataformas *Booking* e *Expedia* surgiram nesse contexto, ambas fundadas em 1995. No âmbito específico do “aluguel por temporada”, a plataforma *Vacation Rental by Owners*, atualmente conhecida como *Vrbo*, foi pioneira na digitalização e na institucionalização dessa atividade por meio da *plataformização*. De modo geral, as plataformas

5 Na multipropriedade, a propriedade da unidade imobiliária é fracionada entre diversos proprietários, que compartilham os custos, auferem rendimentos por meio da locação e têm direito de uso em períodos previamente definidos (Blanco Romero *et al.*, 2021). Em empreendimentos turísticos brasileiros, esse modelo tem se tornado comum em resorts e complexos de segunda residência. Esse modelo difere dos regimes de *timeshare*, caracterizados pela comercialização exclusiva do direito de uso do imóvel, sem transferência de frações da propriedade.

surgidas nesse período promoveram uma reestruturação do mercado turístico, ampliando a escala dos negócios do setor, reduzindo os custos de intermediação, expandindo o alcance geográfico da oferta de acomodações e, sobretudo, em função do aumento significativo do volume de transações, processo que se intensificaria com a virada do século.

Após a crise de 2008, o avanço da *plataformização* da economia mundial, sob forte influência do capital financeiro (Van Dijck *et al.*, 2018; Poell *et al.*, 2019), impulsionou o surgimento de diversas interfaces digitais voltadas à intermediação de uma ampla gama de produtos e serviços. No campo dos serviços turísticos, as plataformas voltadas à oferta de acomodações para temporada destacaram-se como algumas das principais expressões do processo de consolidação do que Srnicek (2017) denominou “capitalismo de plataforma”. Inicialmente ancoradas no discurso da “economia compartilhada” (*peer-to-peer*⁶), essas plataformas passaram a concentrar as diferentes etapas da transação, viabilizando a locação de imóveis inteiros, tais como segundas residências, ou de quartos individuais, ao mesmo tempo em que intermediam a relação entre proprietários-anfitriões e hóspedes-turistas-visitantes. O *Airbnb*, amplamente difundido e utilizado no Brasil e no mundo, tornou-se o principal símbolo desse paradigma de intermediação digital voltado à oferta de hospedagens de curta duração (Tambelli, 2020).

Para além do *Airbnb*, empresas fundadas nas últimas décadas, como *Wimdu*, *Stays* e *HomeToGo*, não apenas transformaram profundamente as formas de operação do “aluguel por temporada”, como também contribuíram para a consolidação de um amplo mercado em torno do *short-term rental* (STR). Ademais, essas plataformas passaram a introduzir novas determinações na produção do espaço pelo e para o turismo, ao fragmentarem o produto imobiliário por meio da possibilidade de locação de frações das unidades, como quartos, e não apenas de imóveis inteiros. Cabe destacar, ainda, que o STR, mediado por plataformas digitais, impulsionou um processo de capilarização territorial do “aluguel por temporada”, expandindo-se das áreas litorâneas às metrópoles, isto é, da “areia” ao “asfalto”, como observado no caso brasileiro e em países do Mediterrâneo.

6 A expressão significa “entre pares ou iguais”. Trata-se de uma forma de comercialização em que não há usuários ou prestadores de serviços fixos, permitindo o contato e troca direta entre particulares (Blanco Romero *et al.*, 2021).

Diante do crescimento exponencial, observado nas últimas décadas, das transações envolvendo diferentes tipologias de acomodação, tanto voltadas ao lazer quanto aos negócios, Piganiol (2021) e Ballesta (2024) apontam para um processo contemporâneo de “*airbnbização*” das cidades. Trata-se de um fenômeno em curso que tem atribuído novos sentidos à reprodução do urbano pelo turismo, ao mesmo tempo em que reconfigura o próprio mercado turístico. Nesse sentido, as novas dinâmicas plataformizadas do “aluguel por temporada” têm impactado a hotelaria tradicional, que passou a enfrentar o STR como um concorrente indireto (Zervas *et al.*, 2017). Em contrapartida, grandes corporações hoteleiras têm optado por ingressar nesse mercado como estratégia de diversificação de seus investimentos e de captura de novos nichos de demanda, a exemplo da rede *Marriott International*, que lançou, em 2019, a plataforma *Homes & Villas by Marriott International*, voltada à oferta global de casas e apartamentos de alto padrão para locação de curta duração.

Já no âmbito da relação dialética entre turismo e urbano, embora os efeitos do *Airbnb* sejam mais evidentes em destinos turísticos internacionalmente consolidados⁷, as grandes cidades brasileiras também vêm experimentando transformações na produção imobiliária impulsionadas pelo avanço do STR mediado por plataformas digitais, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro (Tambelli, 2020; Cruz *et al.*, 2024). Conforme apontam Cruz e Baumgaertner (2024, s/p), “o avanço do *AirBnb* tem estimulado incorporadoras e construtoras a produzirem edifícios inteiros voltados a investidores interessados em rentabilizar seus investimentos por meio do imobiliário e do aluguel por temporada.” Dessa forma, ao mobilizar o imobiliário para fins de hospedagem, a expansão do STR contribui para a incorporação da locação de curta duração às estratégias de valorização imobiliárias-financeiras articulada à reestruturação socioespacial das metrópoles (Jover & Cocola-Gant, 2023).

Decerto, as oportunidades abertas pelas plataformas digitais ampliaram os incentivos para a canalização de fluxos de capital para o setor imobiliário, na expectativa de captação de rendas futuras derivadas, no modelo *Airbnb*, majoritariamente da exploração turística. Para Cocola-Gant e Gago (2023), esse modelo de negócio expressa uma forma de *financeirização da habitação*, uma vez que as plataformas de locação de curta duração aceleram a incor-

⁷ O uso turístico da habitação, em detrimento do aluguel para moradia (de longo prazo), tem implicado em processos de deslocamento forçado (*displacement*) tanto de inquilinos quanto de proprietários, que passam a destinar seus imóveis à locação para visitantes ou à venda (frequentemente para investidores) (Cocola-Gant & Gago, 2023; Gil, 2023; Piganiol, 2021).

poração de imóveis destinados ao aluguel nos circuitos globais de capital, constituindo-se como um instrumento adicional, flexível e produtivo, capaz de tornar os investimentos residenciais ainda mais rentáveis. Nessa mesma direção, Gil (2023, p. 3) aponta que “a financeirização da habitação é um conceito-chave para a compreensão das transformações urbanas que os STRs produzem”, sobretudo, em um contexto de aumento da crise habitacional.

Contudo, embora o “aluguel por temporada”, pautado pelo modelo *Airbnb*, possa ter como ponto de partida a financeirização da moradia, entendemos que essa nova dinâmica deve ser analisada de forma mais ampla e articulada. Em outras palavras, trata-se de um processo que ultrapassa a questão da moradia e atravessa múltiplas frentes, uma vez que esses imóveis são incorporados a novas estratégias de valorização e convertidos em ativos voltados para o consumo turístico. Ressalte-se que o uso turístico desses imóveis pode ocorrer tanto na modalidade de STR, quanto na forma de quarto de hotéis. Além disso, há edifícios sendo construídos exclusivamente para exploração no modelo STR, sem jamais terem sido utilizados como habitação. Nesses casos, a lógica predominante desse tipo de “aluguel” deixa de ser a moradia e passa a orientar-se pela prestação de serviços de hospedagem, articulando-se diretamente às dinâmicas próprias do mercado turístico.

Entendemos que esse processo faz parte de um movimento mais amplo de *financeirização do imobiliário*, evidenciando a capacidade do ambiente construído de absorver capital excedente proveniente de diferentes frações do capital, entre elas aquelas vinculadas ao turismo, o que revela novas formas de realização da própria atividade turística, crescentemente mediadas e comandadas por instrumentos e estratégias de reprodução do capital financeiro. Não obstante, é preciso considerar a existência de um processo de financeirização recíproco e conflituoso que atravessa e articula o imobiliário e o turismo, seja pela captura de imóveis anteriormente destinados à moradia, seja pela produção de novos empreendimentos voltados a diferentes tipos de hospedagem. Em última instância, trata-se de um fenômeno que extrapola a financeirização da habitação e encontra na financeirização do imobiliário uma categoria analítica mais abrangente para compreender os movimentos do capital financeiro no circuito imobiliário que se realizam, entre outras formas, por meio do turismo.

Em linhas gerais, o *short-term rental* converteu-se em um negócio estratégico para a expansão das fronteiras da acumulação financeira, baseado na captura de rendas por meio da exploração do imobiliário associada

aos fluxos turísticos, intensificados pelo processo de avanço do turismo sobre os lugares (Jover & Cocola-Gant, 2023). Nesse contexto, emergiram novos setores voltados ao suporte da própria atividade de locação, como o segmento dos *anfitriões corporativos*, altamente profissionalizados. Um exemplo é a empresa *Hostmaker*, que gerencia centenas de propriedades em Londres (Cocola Gant & Gago, 2023). Esse tipo de serviço é contratado, sobretudo, por investidores *buy-to-let* (que compram imóveis para alugar), com o objetivo de maximizar a taxa de ocupação e extrair maior rentabilidade por meio das diárias.

A ascensão da figura dos anfitriões corporativos sinaliza um deslocamento em relação à lógica que balizou os primórdios da plataformação do “aluguel por temporada”, baseada na atuação de pequenos proprietários-anfitriões individuais, sob a premissa da “economia compartilhada”. Em seu lugar, observa-se a consolidação de um modelo profissionalizado de gestão das locações, operado por empresas especializadas na administração integral de imóveis, incluindo os anúncios (Cocola-Gant & Gago, 2023; Jover & Cocola-Gant, 2023). No caso brasileiro, destacam-se empresas como *Stay House*, *Xtay*, *Charlie* e *Anfitrião Prime*, que evidenciam a difusão desse modelo no país.

Diante do exposto, torna-se evidente que a prática do “aluguel por temporada” foi profundamente transformada. Se antes a produção e o consumo do imobiliário para uso turístico se organizavam em escala local-regional, sobretudo a partir de pequenos proprietários que ofertavam suas “residências secundárias” para locação, hoje o processo de *airbnbização* alça essas dinâmicas à escala global, articulando uma ampla cadeia de agentes integrados em uma rede simultaneamente produtiva e financeirizada de serviços. Nesse sentido, observa-se o deslocamento de uma lógica originalmente informal e relativamente *desintermediada* de locação por temporada para um regime altamente *intermediado* e digitalizado pela *plataformação*, no qual empresas não apenas intermedeiam as transações, mas também estruturam a circulação do capital em escala mundial (Tambelli, 2020; Katsinas, 2021; Cocola-Gant *et al.*, 2021b).

Os variados impactos da *airbnbização* na reestruturação do mercado de aluguéis por temporada, bem como seus desdobramentos na reprodução urbana e nas relações socioespaciais, têm despertado a atenção de pesquisadores tanto no âmbito nacional quanto internacional (Clancy, 2020; Tambelli, 2020; Jover & Cocola-Gant, 2023; Gil, 2023; Piganiol, 2021; Ballesta,

2024). Em contrapartida, ainda são escassos os estudos, sobretudo no Brasil, que analisam como o setor de “aluguel por temporada” vem se convertendo também em um campo de atuação para fundos de investimento. No setor de FIIs, quando comparada aos segmentos de média (*middle stay*) e longa permanência (*long stay*), a “curta estadia” (*short stay*) tem sido percebida pelos agentes de mercado como o segmento mais promissor, em razão de três fatores centrais identificados em entrevistas veiculadas na mídia.⁸ Primeiro, pela elevada demanda, capaz de proporcionar maiores retornos. Segundo, porque os imóveis podem ser vendidos, permitindo que o desinvestimento ocorra a qualquer momento. E, terceiro, pela flutuação dos preços das diárias de acordo com as expectativas de demanda, embora a oscilação da ocupação também implique riscos de vacância.

Essa tendência já se verifica em países europeus, onde, conforme destaca Gil (2023, p. 3), “um imóvel alugado por curtos períodos para turistas pelo *Airbnb* gera aluguéis mais altos do que um imóvel alugado no mercado residencial”. Não obstante, segundo Cocola-Gant e Gago (2023), a flexibilidade do STR atrai tanto investidores quanto proprietários individuais, pois permite a obtenção de retornos superiores e a manutenção de elevada liquidez, uma vez que os imóveis podem ser vendidos a qualquer momento; características cruciais para a conversão da habitação e do imobiliário de maneira geral em um ativo voltado à absorção e ao armazenamento de capital excedente.

Em vista disso, Gil (2023) ressalta a necessidade de considerar a expansão do STR no contexto dos instrumentos, instituições e processos que vêm ampliando as fronteiras da financeirização, entre os quais se destacam os fundos imobiliários. Por outro lado, no que se refere aos instrumentos financeiros e à própria dinâmica da financeirização, o turismo e suas atividades correlatas ainda permanecem pouco explorados pela literatura no contexto brasileiro. Como aponta Yrigoy (2016), há uma lacuna na análise da relação entre turismo e financeirização, marcada por esforços ainda dispersos voltados à investigação e compreensão dessa articulação. Nesse sentido, o presente estudo busca avançar nesse debate ao eleger os FIIs associados ao “aluguel por temporada” como objeto central de análise.

8 Fontes: <https://www.estadao.com.br/economia/negocios/moradia-curta-duracao-tem-forte-demanda-pais-entenda-esse-mercado/> e <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2025/03/26/fundos-imobiliarios-residenciais-tem-uma-avenida-para-percorrer-no-brasil-mas-existem-obstaculos.ghtml>. Acesso em julho de 2025.

Metodologia

Para a realização da pesquisa, adotou-se uma abordagem qualitativa complementada pela análise de dados quantitativos. Em primeiro lugar, procedeu-se à revisão da bibliografia nacional e internacional, com o objetivo de construir o referencial teórico-conceitual que fundamentou a análise. Em seguida, realizou-se o levantamento dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que investem em ativos imobiliários destinados à locação de curta permanência no Brasil, especificamente no segmento *short stay*. O recorte empírico do estudo é composto pelos seguintes FIIs: *Vectis Renda Residencial*, *Rio Bravo Residencial*, *Rio Bravo For You*, *Navi Residencial Prime* e *Navi Residencial* (Tabela 1).

Tabela 1 – FIIs do escopo de análise: dados iniciais

FII investigado	Tipologia	Segmento	Total de títulos (ativos)	Total de imóveis (ativos)	Total de unidades em operação	Somente turismo
Vectis Renda Residencial	Tijolo	Short stay	0	4	324 (out/25)	Sim
Rio Bravo Residencial	Tijolo	Short stay	0	2	137 (out/25)	Sim
Rio Bravo For You	Tijolo	Short stay	0	1	122 (out/25)	Sim
Navi Residencial Prime Opportunities	Tijolo	Short stay	0	3	180 (out/25)	Sim
Navi Residencial	Híbrido	Short stay	11	2	20 (out/25)	Não

Fonte: Elaboração própria a partir de dados levantados em Relatórios Gerenciais. Acesso via Fundos.net (2025 e 2026).

Com o recorte de análise dos FIIs delimitado, procedeu-se à pesquisa documental, envolvendo o levantamento e a análise dos principais documentos relativos a esses fundos, com o objetivo de identificar a estrutura operacional de cada um. Os materiais que subsidiaram essa etapa incluíram relatórios gerenciais mensais, disponibilizados para consulta pública nos sítios eletrônicos da B3 (Bolsa de Valores do Brasil) e das respectivas gestoras. Além disso, foram consideradas informações, dados e notícias disponíveis nos sites das gestoras dos fundos bem como em outras plataformas especializadas no mercado financeiro brasileiro⁹.

A consulta a esse conjunto de materiais permitiu o acesso às características, às estratégias e ao portfólio de ativos imobiliários dos FIIs que compõem o escopo da pesquisa. Os documentos, as notícias e demais matérias jor-

⁹ Foram consultadas notícias em fontes como o Jornal Valor Econômico (<https://valor.globo.com/>), “FIIs” (<https://fiis.com.br/>) e “Clube FII” (<https://www.clubefii.com.br/>).

nalísticas foram fundamentais para ampliar a compreensão das formas de operação dos fundos investigados, tornando possível a identificação das intervenções espaciais associadas à circulação do capital financeiro que, nesse contexto, encontra nas atividades do turismo um veículo de realização.

Por fim, a análise crítica dos dados coletados foi orientada pelo método dialético, buscando tensionar a relação triádica entre turismo, produção do espaço e processos globais de financeirização do capital, tendo como referência empírica o caso dos FIIs *short stay*.

O “ALUGUEL POR TEMPORADA” EM FIIS *SHORT STAY*: UMA NOVA FORMA DE FINANCEIRIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO E DE FINANCEIRIZAÇÃO NO TURISMO

O processo de financeirização da economia teve início na esteira de uma convergência de fatores desencadeados pela crise de valorização do capital da década de 1970. Seus desdobramentos colocaram o capital financeiro no centro do comando econômico, político e social de uma nova fase do capitalismo mundial (Chesnais, 1996). A difusão das políticas neoliberais e a intensificação da desregulamentação dos fluxos de capital viabilizaram a mobilização de grandes volumes de capital excedente, promovendo seu deslocamento do setor produtivo para a esfera financeira global, em busca de maior liquidez, valorização e de novas oportunidades de investimento em diferentes classes de ativos.

As finanças como centro da acumulação de capital implicaram uma série de inovações, materializadas na criação de diversos produtos e serviços financeiros voltados à atração de capitais para o setor. Um dos aspectos centrais desse processo refere-se à expansão do mercado de capitais fortemente vinculado ao urbano como espaço privilegiado de absorção de excedentes de capital na metrópole (Harvey, 2013), evidenciando que, no limite de suas crises, “o capitalismo só se manteve estendendo-se ao espaço inteiro” (Lefebvre, 2016, p. 106). Nesse cenário de inovação e de crescente complexificação do mercado de capitais se direcionando ao espaço, os *Real Estate Investment Trusts* (REIT) foram criados nos Estados Unidos, na década de 1960, como um instrumento que viabiliza a realização do capital financeiro por meio do setor imobiliário e, em última instância, pela produção do urbano (Santos & Sanfelici, 2021).

Os instrumentos e dispositivos de financeirização do imobiliário constituem uma chave interpretativa crucial para compreender o processo radical de transformação das formas de produção das cidades, promovido em associa-

ção com diversos setores econômicos, dentre os quais se destaca o turismo. Tais dispositivos transformaram a relação entre produção imobiliária e capital financeiro, sobretudo por introduzirem formas sofisticadas e vantajosas, ainda que complexas, de financiamento (Rufino, 2013; Santos & Sanfelici, 2021).

No caso do Brasil, os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são os instrumentos que mais se aproximam da estrutura dos REITs (Sanfelici & Halbert, 2019). Em termos gerais, os FIIs permitem a captação e o agrupamento de grandes volumes de capital-dinheiro provenientes de investidores individuais e/ou institucionais, que adquirem cotas representativas de frações do fundo. Esses recursos (capital centralizado) são direcionados ao financiamento e/ou à aquisição de projetos e empreendimentos imobiliários, com o objetivo de gerar fluxos de renda e promover crescimento patrimonial. Esse instrumento financeiro pode destinar-se tanto à construção de novos imóveis quanto à aquisição, locação e gestão de ativos já existentes (Rufino, 2013). Além disso, há a possibilidade tanto da venda dos ativos adquiridos (como estratégia de desinvestimento após sua valorização) quanto da emissão ou aquisição de títulos lastreados nessas operações. Em muitos casos, um mesmo fundo combina diversas dessas estratégias, configurando os chamados “fundos híbridos”.

Como resultado do processo de flexibilização e da busca incessante por novas fontes de rendas, a financeirização do imobiliário passou a se entrelaçar a uma gama de setores econômicos nas últimas décadas, como estratégia de diversificação dos ativos e produtos imobiliários, ampliando os portfólios de investimento e tornando-os mais rentáveis e atrativos para os investidores (Sanfelici, 2017). Nessa direção, edifícios corporativos, galpões logísticos e empreendimentos turísticos (resorts, flats, hotéis, parques temáticos, complexos de lazer etc.) figuram como imobiliários-alvos das estratégias de aplicação do capital financeiro no Brasil.

Esse tipo de instrumento passou a ter uma participação mais significativa na produção do ambiente construído (Harvey, 2013) associado às atividades do turismo apenas a partir da década de 1990 (Leković & Stanisic, 2017). Em um contexto de financeirização do imobiliário, o turismo passou a constituir uma nova frente de investimento, principalmente nos setores de hospedagem e de recreação. Nesses subsetores, a produção do imobiliário assume papel central como meio e condição essencial para a concretização do “negócio turístico”, na forma de capital constante, estimulando a mobilização de capital por parte de fundos de investimento para essas atividades, com o objetivo de capturar renda derivada da produção de mais-valor (Yrigoy, 2023).

Dessa forma, as propriedades imobiliárias, especialmente os edifícios, passaram a ser controladas por fundos de investimento, articulando atores financeiros e não financeiros, a produção e a apropriação do lucro hoteleiro e a circulação de formas de capital fictício (Yrigoy, 2016). Nesse processo, a cadeia produtiva do turismo desempenha um papel crucial na produção de mais-valor por meio da exploração do trabalho. Por outro lado, no âmbito do setor financeiro, participam desse movimento de reprodução ampliada os investidores, que aportam capital e, posteriormente, apropriam-se de fluxos de renda derivados do lucro das operações turísticas realizadas pela própria cadeia produtiva (Yrigoy *et al.*, 2022; Wijburg *et al.*, 2024).

O nexó dialético turismo-financeiras revela que o setor turístico, em especial o segmento de hospedagem, tem se reproduzido em consonância com as novas tendências da economia global, as quais articulam um conjunto de instrumentos financeiros cuja realização se efetiva pela produção e reprodução do espaço voltada à atividade turística. Ao mesmo tempo, e de forma recíproca, esse movimento de abertura de novas fontes de financiamento (*funding*) consolida novas estratégias de reprodução do capital financeiro por meio do turismo, convertendo a própria atividade turística em uma esfera privilegiada de absorção de capitais excedentes em busca de valorização.

Nesse sentido, no processo de produção e reprodução do imobiliário turístico observa-se a crescente centralidade de agentes e instrumentos financeiros cujo negócio principal não é o turismo, mas que passam a articular essa atividade a dinâmicas associadas às tendências mais amplas de financeirização do setor imobiliário (Wijburg *et al.*, 2024). Em um contexto marcado pela intensificação da financeirização do imobiliário (Aalbers, 2016; Aalbers *et al.*, 2020), esse processo constitui uma expressão da integração entre essas duas dimensões, agora mediada e impulsionada pelo turismo (Wijburg *et al.*, 2024), abrangendo desde a hotelaria tradicional (Yrigoy, 2016), até as modalidades de *short-term rental* (Fernandez *et al.*, 2016; Cocola-Gant & Gago, 2023).

Como resultado, configura-se, simultaneamente, uma forma de financeirização do imobiliário de uso turístico profundamente articulada às lógicas mais amplas da financeirização do imobiliário, embora não se restrinja a elas e apresente especificidades próprias. Inicialmente, as oportunidades abertas pelas plataformas digitais de STR ampliaram os incentivos para que investidores direcionassem fluxos de capital ao mercado imobiliário, com o objetivo de capturar rendas futuras por meio da exploração turística, convertendo

esse segmento em uma nova fronteira de acumulação para o capital financeiro (Jover & Cocola-Gant, 2023).

Contudo, no cenário atual de crescimento contínuo da demanda por locações de curta duração em escala global, o setor do “aluguel por temporada” passou a atrair a atenção de gestores de fundos de investimento imobiliário no Brasil interessados na incorporação de novos ativos rentáveis aos seus portfólios. Dessa forma, para além da atuação de investidores individuais ou institucionais (em pequena ou grande escala), observa-se, no Brasil, a estruturação de uma nova tipologia de Fundos de Investimento Imobiliário, os denominados “FIs *short stay*”, que mobilizam grandes volumes de capital provenientes de grupos de investidores para adquirir e explorar ativos imobiliários destinados ao “aluguel por temporada”, cuja demanda é composta majoritariamente por turistas. Trata-se, portanto, de uma nova expressão do avanço do capital financeiro sobre o turismo.

Nessa estratégia, os fundos adquirem imóveis específicos (apartamentos de variados tamanhos ou edifícios inteiros) que, posteriormente, são locados por curtos períodos a turistas e outros hóspedes, com as diárias comercializadas e a operação dos imóveis geridas por plataformas digitais de empresas especializadas. Dessa maneira, os fundos firmam parcerias com essas empresas, que assumem a operação das locações e a gestão dos ativos, configurando uma forma mais sofisticada e articulada de alocação do capital financeiro. Esse mecanismo de financeirização baseia-se na captura de fluxos turísticos de lazer, eventos e negócios que, embora sazonais, apresentam níveis relativamente baixos de vacância. Os rendimentos gerados pela locação e, eventualmente, pela venda dos imóveis são distribuídos periodicamente aos cotistas, remunerando o capital investido.

Todos os cinco FIs *short stay* que compõem o recorte da pesquisa operam na cidade de São Paulo com foco na locação de curta duração. O *FII Vectis Renda Residencial* investe na aquisição de imobiliários ainda em desenvolvimento em parceria com incorporadoras, como a *Cyrela*. Conforme apontam Penha Filho *et al.* (2025, p. 12), “além de finalizar e entregar as unidades, a *Cyrela* incumbiu-se de garantir uma rentabilidade mínima ao fundo por 36 meses (período de execução das obras)”. Nesse arranjo, a incorporadora não apenas desenvolve o empreendimento, mas também atua como partícipe e garantidora do fundo, assegurando rendimentos de 7% ao ano sobre o capital investido pelos cotistas, além de adquirir 5% das cotas, mantendo-as por sete anos (Penha Filho *et al.*, 2025). Por sua vez, a gestão integral dos

quatro edifícios em operação, que somam 324 unidades, é realizada pela empresa *Charlie*, responsável pela operação das locações, pela intermediação com os hóspedes e pela divulgação dos imóveis em plataformas digitais, como o *Airbnb* (Figura 2). A *Charlie* é uma *proptech* especializada na administração, manutenção e estratégia de locação de imóveis para estadia curta, incluindo serviços como gestão da limpeza e outras facilidades oferecidas aos hóspedes – serviços adicionais com cobrança à parte, como refeições. Esse conjunto de serviços diferencia a *proptech* de plataformas que operam exclusivamente no modelo *Airbnb*.

Figura 2 – Imóvel do FII Vectis Renda Residencial operado pela plataforma Charlie

Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento

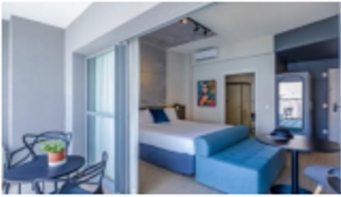


O For You conta com 48 unidades, desenhado para atender às demandas do mundo contemporâneo. Com 100% das unidades destinadas ao uso não residencial. Equipado com academia e lavanderia de uso comum, o For You é para quem busca praticidade, conforto e localização.

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.
Ref.: Fevereiro/2025

Tipologia e metragem

Tipo	m² Médio	# Unidades
Studio	28	42
1 Dorm	46	6

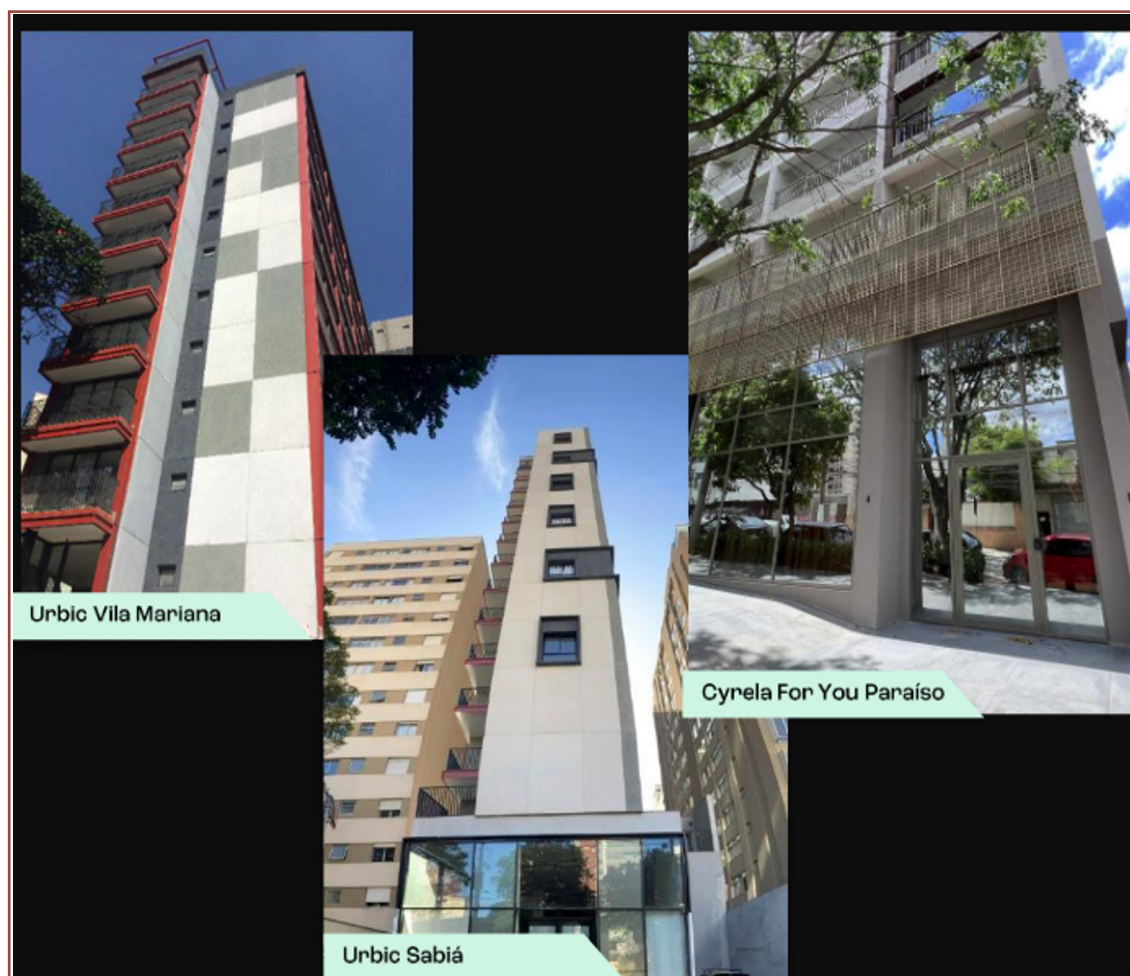


Fonte: elaborado pelos autores, a partir de sites das redes e dos jornais locais e de SPGG (2026).

Já os FIIs da *Rio Bravo* e da *Navi* investem na aquisição de imóveis prontos para a locação de curta permanência. O FII *Navi Residencial*, contudo, diferencia-se por ser um fundo híbrido, alocando recursos tanto em ativos

imobiliários quanto em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) dos setores comercial e residencial. No caso dos dois FIIs da *Rio Bravo*, as 259 unidades, distribuídas em três edifícios inteiros, são operados e comercializados pelas plataformas *360 Suítes* e *Viva* (Figura 3). Paralelamente, os cinco fundos mantêm a possibilidade de venda dos ativos imobiliários físicos em caso de valorização, reproduzindo a lógica da dominância financeira baseada no ciclo de investimento, produção, gestão e desinvestimento, que combina renda com ganhos de capital (lucro).

Figura 3 – Edifícios do FII Rio Bravo Residencial

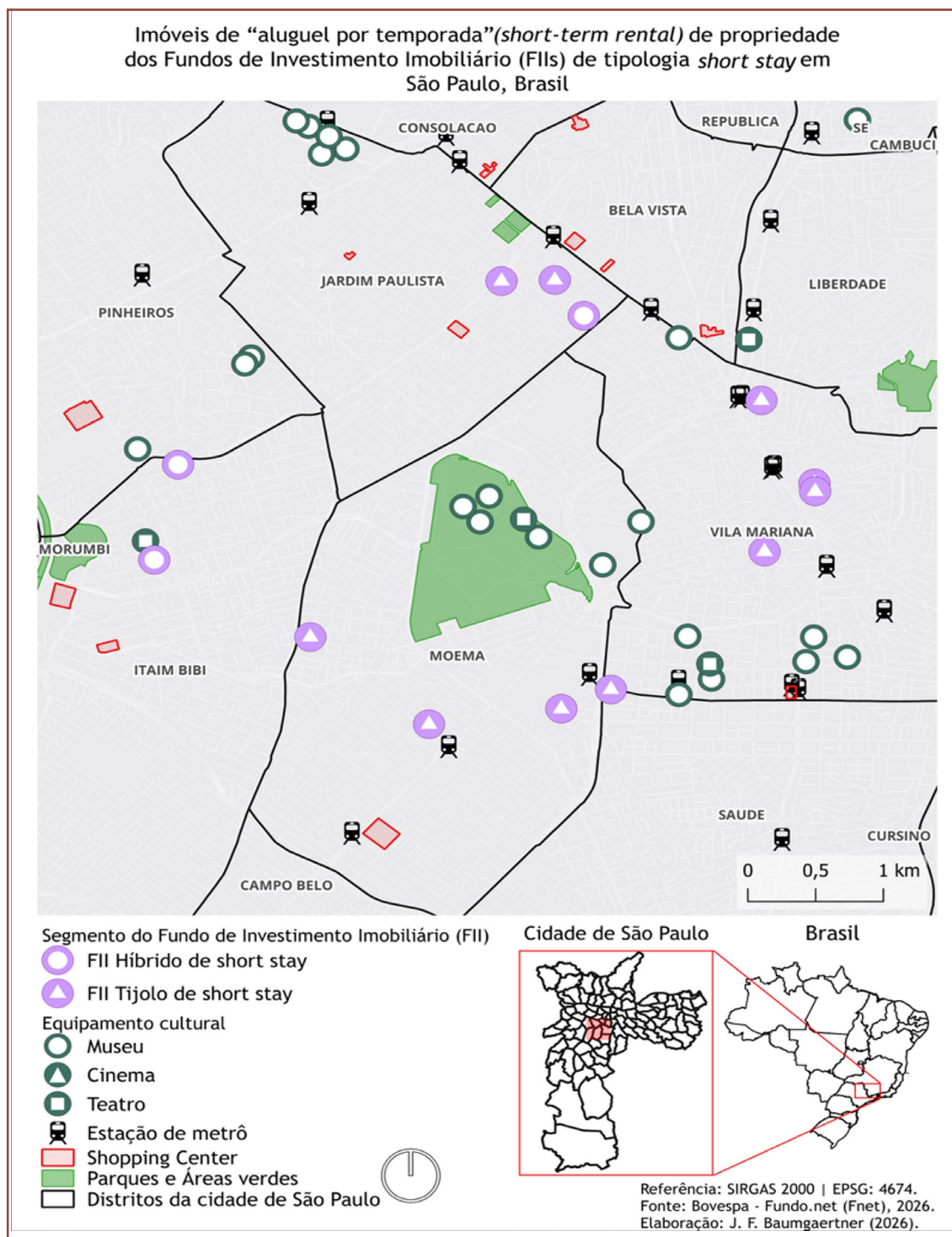


Fonte: Relatório Gerencial do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Residencial (Mar/2025). Acesso via Fundos.net (2025).

Os imóveis que compõem esses portfólios localizam-se estrategicamente na cidade de São Paulo, em áreas dotadas de fácil acesso a equipamentos urbanos e atrativos turísticos. Assim, reproduzem a mesma lógica locacional observada em hotéis e nos imóveis ofertados por meio de plataformas como o *Airbnb*, concentrando-se em regiões próximas às principais infraestruturas

urbanas e de mobilidade, o que contribui para reforçar a sobrevalorização de áreas já consolidadas (Mapa 1).

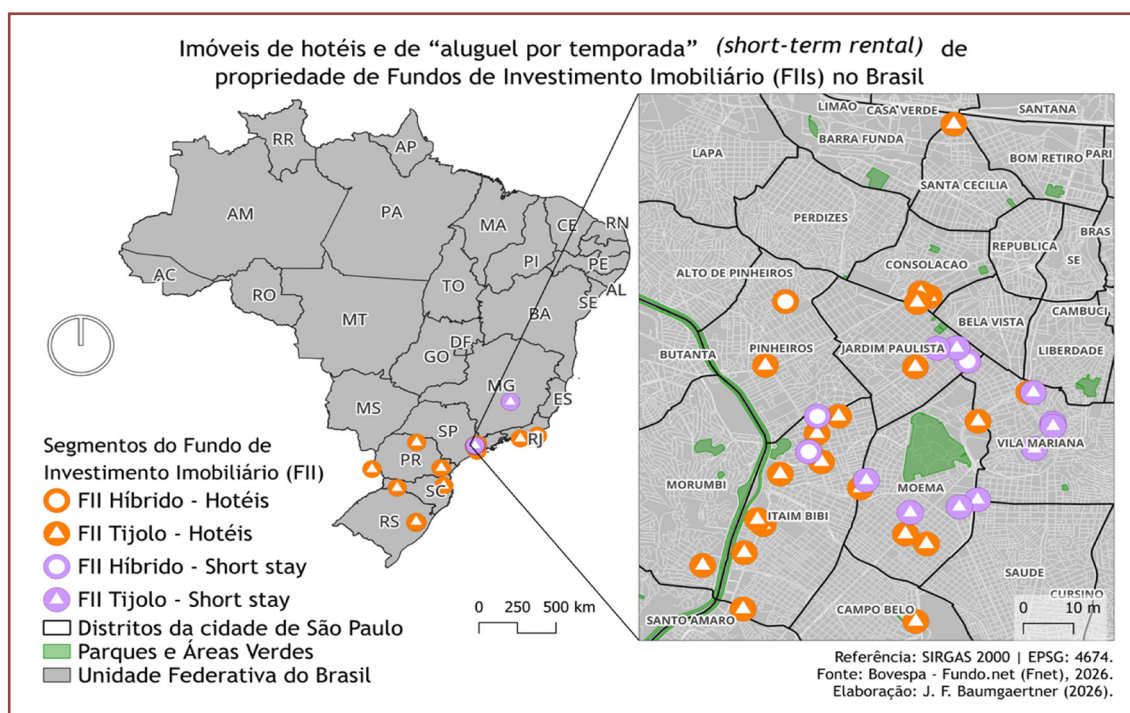
Mapa 1 – Distribuição espacial dos imóveis para “aluguel por temporada” de propriedade dos FII short stay na cidade de São Paulo, Brasil



Fonte: Dados levantados nos Relatórios Gerenciais (RGs) dos Fundos de Investimento Imobiliário Vectis Renda Residencial, Rio Bravo Residencial, Rio Bravo For You, Navi Residencial Prime e Navi Residencial. Acesso aos RGs via [Fundos.net](https://fundos.net) (2025).

Por outro lado, a configuração geográfica dos ativos dos fundos analisados revela uma nova dinâmica de fragmentação, hierarquização e homogeneização do espaço (Lefebvre, 2016) produzida no e pelo turismo. Como mostra o Mapa 2, os imóveis que compõem os portfólios dos FIs *short stay* não seguem necessariamente o padrão locacional da hotelaria tradicional vinculada aos FIs, predominantemente concentrada nos eixos das grandes operações urbanas do vetor sudoeste da cidade (Mapa 2). Assim, os FIs *short stay* habilitam novos patamares de reprodução do excedente de capital por meio da produção do espaço, permitindo a extração de fluxos de renda provenientes da excessiva valorização de novos e antigos fragmentos da metrópole, cujos produtos imobiliários ora estão próximos, ora estão distanciados das áreas de concentração da hotelaria tradicional.

Mapa 2 – Imobiliário de uso turístico de propriedade de FIIs de hotéis e FIIs short stay no Brasil



Fonte: Dados levantados nos Relatórios Gerenciais (RGs) dos Fundos de Investimento Imobiliário do tipo short stay (Vectis Renda Residencial, Rio Bravo Residencial, Rio Bravo For You, Navi Residencial Prime e Navi Residencial) e dos Fundos de Investimento Imobiliário do tipo hotéis (BTG Pactual Hotéis, BTG Hotel Maxinvest e BTG Prime Hospitalidade). Acesso aos RGs via [Fundos.net](https://fundos.net) (2025 e 2026).

As novas estratégias para a realização da acumulação, centradas no capital financeiro, impõem uma nova relação entre espaço, mercado e Estado, com implicações para a prática socioespacial. Segundo Carlos (2004, p. 52), “a centralização financeira aponta um fenômeno importante: o capital financeiro para se realizar, atualmente, fá-lo por meio do espaço – isto é, produzindo

o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades". O capital em crise, em busca de novas formas de circulação no mercado de capitais, passa a se voltar para a reprodução de regiões metropolitanas – como é o caso da metrópole de São Paulo – como lugares possíveis de realização por meio da conversão dos imóveis em ativos financeiros, como condição da reprodução atual.

A análise dos fundos revela uma face contemporânea da relação dialética entre turismo e as dinâmicas da totalidade urbana. As lógicas hegemônicas da financeirização do espaço se reproduzem sob a mediação dos FIs, como forma de realizar o consumo produtivo do produto imobiliário pela exploração da locação de curta duração por diárias comercializadas a turistas. Nesse percurso, conforme ressalta Soares (2017), o turismo deixou de ser um mero negócio *na* metrópole para se converter em um negócio *da* metrópole mediado pelos interesses do capital financeiro e efetivado no consumo produtivo do espaço.

Nesse contexto, consolida-se uma nova forma de profissionalização do "aluguel por temporada", baseada na mobilização de grandes volumes de investimentos institucionais em propriedades destinadas ao *short-term rental*. Para tanto, os FIs apoiam-se em um ecossistema de empresas especializadas que se estruturou em torno do STR (Cocola-Gant & Gago, 2023; Jover & Cocola-Gant, 2023), responsável pela gestão de imóveis em larga escala e pela ampliação dos retornos distribuídos aos investidores dos fundos. Essa tendência articula os FIs *short stay* às plataformas digitais, configurando uma nova forma de gestão financeirizada da reprodução imobiliária. Desse modo, se as plataformas digitais de STR ampliaram a flexibilidade do imóvel como ativo negociável (Gil, 2023), os FIs potencializam esse mecanismo, aprofundando e, ao mesmo tempo, abrindo novas possibilidades de financeirização e de realização do capital financeiro por meio do imobiliário turístico.

De nosso ponto de vista, esse movimento revela a articulação inédita entre: (a) negócios e produtos imobiliários; (b) mercado de capitais e novos instrumentos financeiros; (c) plataformas digitais de intermediação e gestão de imóveis por temporada; (d) modalidades alternativas de hospedagem (não tradicionais); e (e) os fluxos de consumo turístico. Em aliança com o capital financeiro, o turismo assume novas estratégias que aperfeiçoam seus mecanismos de expansão territorial. Esse processo integra novos espaços ao circuito de reprodução do capital e à lógica do valor, expandindo os domínios do capitalismo por meio da incorporação de novos lugares às dinâmicas do turismo (Rodrigues, 2025).

Embora se trate de um fenômeno recente no Brasil e ainda pouco capitalizado, haja vista sua concentração na cidade de São Paulo, os FII *short stay* apresentam sinais de crescimento desde a listagem do primeiro fundo, o *Vectis Renda Residencial*, em 2021. Nos anos seguintes, novos FIIs desse segmento foram estruturados. Além disso, os agentes dos mercados imobiliário-financeiro têm demonstrado interesse na continuidade e expansão dos investimentos nas diferentes modalidades do tipo “residencial”, abrangendo empreendimentos voltados para curta, média e de longa permanência¹⁰.

Dessa forma, as atividades do turismo aparecem como esfera de possibilidade para a circulação do capital, permitindo a expansão das fronteiras da acumulação financeira, em um processo que incorpora setores do ramo de serviços até então pouco explorados em toda a sua potência econômica. Em última instância, a aliança entre os FIIs *short stay* e as plataformas digitais, no negócio da gestão financeirizada da reprodução imobiliária, viabiliza a realização do capital financeiro por meio do produto imobiliário, a partir da reprodução do espaço por um conjunto de mediações que articulam diferentes frações do capital atuantes em múltiplas escalas. Trata-se, portanto, de um grande negócio para os fundos de investimento conformado mediante um novo arranjo de acumulação que combina modalidades não tradicionais de hospedagem (ligadas ao consumo da demanda turística), o mercado imobiliário e o mercado de capitais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações recentes do “aluguel por temporada”, decorrentes de um processo de instrumentalização impulsionado pelo avanço de ferramentas de reprodução do capital financeiro sobre esse setor – inicialmente pelas plataformas digitais e, posteriormente, pelos FIIs em associação com estas –, evidenciam uma das expressões do movimento mais amplo de financeirização em escala global *nas* e *pelas* atividades do turismo. Nessa direção, o presente estudo buscou lançar luz sobre esse mecanismo emergente no Brasil, que ilustra uma tendência de aproximação entre finanças e turismo mediada pelo urbano, envolvendo a produção e a reprodução (via gestão e operação) do produto imobiliário.

¹⁰ Fonte: <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2025/03/26/fundos-imobiliarios-residenciais-tem-uma-avenida-para-percorrer-no-brasil-mas-existem-obstaculos.ghtml>.

Cabe pontuar, contudo, que os fundos de investimento imobiliário não constituem a única forma de financeirização dos *short-term rentals* na atualidade, sendo igualmente relevante considerar a entrada das *asset management* no setor de “aluguel por temporada” no Brasil. Ainda que de forma incipiente, esse movimento vem sendo capitaneado pela *Brookfield*, cuja operação de locação de um imóvel voltado ao *short stay*, localizado no centro da cidade de São Paulo, é gerida pela plataforma *Tabas*¹¹. Nesse sentido, pesquisas futuras mostram-se necessárias para o aprofundamento da compreensão dos entrelaçamentos emergentes entre imobiliário, finanças e turismo no país, sobretudo no que diz respeito às dinâmicas atuais e às que tendem a se intensificar no setor de STR a partir do avanço do segmento *short stay*.

No que se refere à associação entre fundos de investimento imobiliário e empreendimentos de e para uso turístico no Brasil, a análise do caso do setor de “aluguel por temporada”, em relação ao surgimento dos FII do segmento *short stay*, indica que o turismo vem se constituindo como parte-produto das lógicas globais de financeirização, ao ser convertido em um *destino* renovado de aplicação, circulação e reprodução do capital financeiro, por meio do qual, reciprocamente, a própria atividade encontra novas formas de se reproduzir. Dessa forma, para além de setores tradicionais do turismo, como a hotelaria (Yrigoy, 2016), os parques temáticos e os *resorts*, identifica-se que esse processo tem se manifestado também em novos produtos turísticos, como a hospedagem dita “não convencional” dos *short-term rentals*, levando a profundas transformações no nicho do “aluguel por temporada”.

Em virtude desse cenário em constituição, torna-se imprescindível destacar os riscos que o avanço desse tipo de negócio, pautado pela associação entre as indústrias do turismo, imobiliária e financeira, pode representar para o futuro das cidades. Os FII, bem como a *assetização* do emergente segmento de *short stay*, têm o potencial de elevar à enésima potência os efeitos danosos já observados com a *airbnbização*, contribuindo para agravar questões críticas na reprodução do urbano que se desdobraram nos últimos anos. Trata-se: (i) da elevação dos preços dos aluguéis; (ii) da captura das áreas mais valorizadas da metrópole, restringindo o acesso, acentuando conflitos e aprofundando processos de segregação socioespacial; e (iii) do aumento da especulação e da produção imobiliária orientada

¹¹ Para mais informações, consultar: <https://braziljournal.com/brookfield-compra-5-predios-da-planta-em-mais-uma-aposta-no-multifamily/>.

pela construção de empreendimentos voltados para atender a esse mercado, resultando na produção do *habitat* (Lefebvre, 2016) que se realiza em detrimento das necessidades e urgências de *habitar* a cidade. Todos esses fatores tendem a agravar o quadro histórico de crise habitacional brasileira e de outras cidades latino-americanas.

Essas problemáticas reafirmam que a tônica da reprodução do capital tem sido pautada pelo reforço da cidade entendida e produzida como um grande negócio a serviço da acumulação (Carlos, Volochko & Alvarez, 2015), no qual o turismo, vinculado ou não às lógicas financeiras, tem historicamente desempenhado um papel crucial nesse processo enquanto produtor-produtor-reprodutor. Conforme apontam Jover e Cocola-Gant (2023, p. 24), “o turismo urbano levou o mercado imobiliário, já mercantilizado e financeirizado, a uma nova dimensão”. ●

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), Brasil. Processo nº 2024/14476-1.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. **The financialization of housing: a political economy approach**. London: Routledge, 2016.

AALBERS, M. B.; FERNANDEZ, R.; WIJBURG, G. The financialization of real estate. In: MADER, P.; MERTENS, D.; VAN DER ZWAN, N. (ed.). **International handbook of financialization**. London: Routledge, 2020. p. 200–212.

ARAUJO, C. P. **Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2011. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)

BALLESTA, S. H. The ‘Airbnbisation’ of European cities: legislation for collaborative accommodations. **Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events**, 2024.

BARRETI, D. R. **Reprodução e mercantilização da natureza no litoral paulista: o caso da Riviera de São Lourenço**. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2023. (Dissertação de Mestrado)

BLANCO ROMERO, A. *et al.* **Diccionario de turismo**. Madrid: Cátedra, 2021.

BUADES, J. **Exportando paraísos:** La colonización turística del planeta. Palma: AlbaSud, 2014.

CARLOS, A. F. A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, A. F. A.; OLIVEIRA, A. U. (orgs.) **Geografias de São Paulo 2:** A metrópole do Século XXI. São Paulo: Contexto, 2004.

CARLOS, A. F. A., VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. A. P. (orgs.). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015.

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital.** São Paulo: Xamã, 1996.

CLANCY, M. Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. **Current Issues in Tourism**, 25(20), 2020. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>.

COCOLA-GANT, A.; GAGO, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 53(7), 2023. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>.

COCOLA-GANT, A., HOF, A., SMIGIEL, C.; YRIGOY, I. Short-term rentals as a new urban frontier – evidence from European cities. **Environment and Planning A: Economy and Space**. Vol. 53(7), 2021a. <https://doi.org/10.1177/0308518X211042634>.

COCOLA-GANT, A., JOVER, J., CARVALHO, L.; CHAMUSCA, P. Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. **Tourism Management Perspectives**, v. 40, 2021b. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>.

CRUZ, R. C. A. **Geografias do Turismo:** de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca, 2007.

CRUZ, R. C. A.; ARAUJO, C. P.; ABREU, L. M. Nas tramas do neoliberalismo: o impacto do Airbnb no setor hoteleiro e no mercado imobiliário em São Paulo e no Rio de Janeiro, Brasil, **Via Tourism**, 2024. <https://doi.org/10.4000/130ro>.

CRUZ, R. C. A.; BAUMGAERTNER, J. F. Ensaio sobre a metropolização do AirBnb: o caso da Região Metropolitana de São Paulo-RMSP, **Confins**, 65, 2024. <https://doi.org/10.4000/130j4>.

FERNANDEZ, R.; HOFMAN, A.; AALBERS, M. B. London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. **Environment and Planning A**, [s.l.], v. 48, n. 12, p. 2443–2461, 2016.

FONSECA, M. A. P.; LIMA, R. M. M. Segunda residência: conceito, características e significados. In: FONSECA, M. A. P. (org.) **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012.

GIL, J. Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetization strategy. **Journal of Urban Affairs**, 46(6), 2023.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

JOVER, J.; COCOLA-GANT, A. The political economy of housing investment in the short-term rental market: insights from urban Portugal. **Antipode**, v. 55, n. 1, 2023.

KATSINAS, P. Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 53(7), 2021. <https://doi.org/10.1177/0308518X21988940>.

LEE, D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. **Harvard Law & Policy Review**, v. 10, n. 1, 2016.

LEFEBVRE, H. **Espaço e Política**. 2. ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

LEKOVIĆ, M.; STANIŠIĆ, T. Real estate investment trusts specialized for investing in hotels. In: **Tourism International Scientific Conference Vrnjačka Banja**, 2., 2017, Vrnjačka Banja. Anais [...]. Vrnjačka Banja: [s.n.], 2017. p. 357-375.

MURRAY, I. **Capitalismo y turismo en España**. Del "milagro económico" a la "gran crisis". Barcelona: AlbaSud, 2015.

PENHA FILHO, C. A.; NAKAMA, V. K.; RUFINO, B.; MIOTO, B. T. Articulações imobiliário-financeiras na consolidação dos ativos de locação residencial no Brasil: novos enlases entre incorporadoras, instrumentos e agentes financeiros. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S. l.], v. 17, 2025.

PIGANIOL, V. Airbnb or the (globalized) geopolitics of a contested tourism accommodation offer. From magnified disruption to generalized conflictualities. **Via Tourism Review**, 19, 2021.

POELL, T.; NIEBORG, D.; VAN DIJCK, J. Platformisation. **Internet Policy Review**, 8(4), 2019. <https://doi.org/10.14763/2019.4.1425>.

RODRIGUES, L. P. **Entre o neoliberalismo global e as neoliberalizações locais: o Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste**, Prodetur-NE, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025. (Dissertação de Mestrado)

RUFINO, B. Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras. **Anais do XV Encontro da ANPUR**, 2013.

SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil. **Economía, sociedad y territorio**, [s.l.], v. 17, n. 54, p. 367–397, 2017. DOI: <https://doi.org/10.22136/est002017685>.

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. **Urban Geography**, [s.l.], v. 40, n. 1, p. 83–103, 2019. DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1500246>.

SANTOS, C. R. S.; SANFELICI, D. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, Brasil, v. 12, n. 20, 2021. DOI: [10.36661/2448-1092.2015v12n20.11954](https://doi.org/10.36661/2448-1092.2015v12n20.11954).

SILVA, A. F. C.; FERREIRA, A. L. Imobiliário-turístico no litoral nordestino: investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguares. In: FONSECA, M. A. P. (org.) **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: EDUFRN, 2012.

SOARES, L. A. S. **A produção do espaço urbano em São Paulo**: da cidade do turismo de negócios à metrópole dos negócios turísticos. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2017. (Tese de Doutorado)

SRNICEK, N. **Platform capitalism**. Cambridge: Polity Press, 2017.

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada**: o AirBnb e a cidade como negócio. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2020. (Dissertação de Mestrado)

TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.

VAN DIJCK, J.; POELL, T.; WAAL, M. **The platform Society**: Public Values in a Connective World. Oxford: Oxford University Press, 2018

WACHSMUTH, D. & WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 50(6), 2018. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>.

WIJBURG, G.; AALBERS, M. B.; HEEG, S. The financialisation of rental housing 2.0: releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. **Antipode**, [s.l.], v. 50, p. 1098–1119, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12382>.

WIJBURG, G.; AALBERS, M. B.; CONTE, V.; STOFFELEN, A. Tourism-led rentier capitalism: extracting rent and value from tourism property investment. **Antipode**, [s.l.], v. 56, p. 715–737, 2024. DOI: <https://doi.org/10.1111/anti.12989>.

YRIGOY, I. Financialization of hotel corporations in Spain. **Tourism Geographies**, 18(4), 2016. <https://doi.org/10.1080/14616688.2016.1198829>.

YRIGOY, I. Strengthening the political economy of tourism: profits, rents and finance, **Tourism Geographies**, 25:2-3, 2023. <https://doi.org/10.1080/14616688.2021.1894227>.

YRIGOY, I.; MORELL, M.; MÜLLER, N. Why do middle-class positions matter? The alignment of short-term rental suppliers to the interests of capital. **Antipode**, 2022. <https://doi.org/10.1111/anti.12798>.

ZERVAS, G.; PROSERPIO, D.; BYERS, J. W. The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. **Journal of Marketing Research**, 54(5), 2017. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>.

EDITORES DO ARTIGO

Roberto Moraes Pessanha

Instituto Federal Fluminense

Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil

robertomoraespessanha@gmail.com

Fábio Tozi

Universidade Federal de Minas Gerais

Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil

fabio.tozi@gmail.com

Beatriz Rufino

Universidade de São Paulo

São Paulo, São Paulo, Brasil

beatrizrufino@usp.br

Artigo recebido em: 30/04/2026

Artigo aprovado em: 07/07/2026

Artigo publicado em: 23/07/2026