



QUEM PRODUZ O ESPAÇO URBANO? A INSERÇÃO DA PLATAFORMA AIRBNB NA ÁREA DE DELIMITAÇÃO DO PROGRAMA REVIVER CENTRO

Camila Azevedo de Andrade ¹

João Carlos Carvalhaes dos Santos Monteiro ²

RESUMO

O programa Reviver Centro foi aprovado em 2021, com o intuito de conter o processo de esvaziamento da área central do Rio de Janeiro. Para alcançar este objetivo, ele se utiliza da Operação Interligada, que permite que o município conceda mudanças nas regras urbanísticas quando os agentes do mercado imobiliário pagam uma contrapartida financeira e constroem na área delimitada. Ao analisar as propagandas de venda dos empreendimentos, questiona-se se eles não são considerados um investimento destinado, sobretudo, ao aluguel de curta temporada em plataformas como o Airbnb. Nesse sentido, este trabalho busca analisar como o espaço urbano está sendo produzido a partir da ação simultânea do município, do mercado imobiliário e do Airbnb na área de delimitação do programa, considerando os licenciamentos realizados entre março de 2022 e fevereiro de 2025. Para isso, foi feita uma análise da documentação, que foi comparada com as características dos licenciamentos, e uma investigação sobre a disposição dos anúncios do Airbnb nos setores do programa, comparando os dados disponíveis no *site* Inside Airbnb, com os dados dos licenciamentos estudados, obtidos por captação manual. Nota-se que os empreendimentos nem sempre correspondem aos objetivos da legislação e que o panorama dos anúncios em imóveis difere daqueles vinculados aos licenciamentos viabilizados pela Operação Interligada.

Palavras-chave: Reviver Centro; Plataformas Digitais; Operação Interligada.

RESUMEN

El programa Reviver Centro fue aprobado en 2021 con el objetivo de contener el proceso de vaciamiento de la zona central de Río de Janeiro. Para lograr este objetivo, se utiliza la Operación Interligada, que permite al municipio conceder cambios en las normas urbanísticas cuando los agentes del mercado inmobiliario pagan una contrapartida financiera y construyen en el área delimitada. Al analizar las publicidades de venta de los emprendimientos, se cuestiona si no son considerados una inversión destinada, sobre todo, al alquiler de corta temporada en plataformas como Airbnb. En este sentido, este trabajo busca analizar cómo el espacio urbano está siendo producido a partir de la acción simultánea del municipio, del mercado inmobiliario y de Airbnb, en el área de delimitación del programa, considerando las licencias realizadas entre marzo de 2022 y febrero de 2025. Para ello, se realizó un análisis de la documentación que fue comparada con las características de las licencias y una investigación sobre la disposición de los anuncios de Airbnb en los sectores del programa, comparando los datos disponibles en el sitio web Inside Airbnb con los datos de las licencias estudiadas, obtenidos mediante la captación manual. Se observa que los emprendimientos no siempre

¹ Mestranda do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro - PPGeo UERJ, camilaazevedo@gmail.com; Bolsista do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

² Professor do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro - PPGeo UERJ, joaocarlosmonteiro.uerj@gmail.com



corresponden a los objetivos de la legislación y que el panorama de los anuncios inmobiliarios difiere de aquellos vinculados a las licencias posibilitadas por la Operación Interligada.

Palabras clave: Reviver Centro; Plataformas Digitales; Operación Interconectada.

INTRODUÇÃO

O modelo de desenvolvimento que orientou o crescimento dos grandes centros urbanos do país ao longo do século XX pautou-se na expansão horizontal da cidade, com impactos significativos em sua estruturação (Villaça, 2001). Esse processo impactou a estruturação das cidades brasileiras, visto que outras partes das cidades, que não as áreas centrais, tiveram novas demandas. Com isso, começaram a ter uma presença relevante de serviços, comércio e transporte, ainda que com menor intensidade, evidenciando um processo de esvaziamento das áreas centrais.

No caso da cidade do Rio de Janeiro, este processo, recentemente, foi agravado pela pandemia da Covid-19, que iniciou-se em 2020 e resultou na adesão de muitas empresas ao *home office* e na transferência das corporações para outras partes da cidade, em busca de aluguéis mais baratos. Em resposta, foi aprovado no ano seguinte, pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro, o Programa Reviver Centro. Segundo o inciso I do art. 1º do Projeto de Lei Complementar 11/2021, o Programa tem como intuito “aproveitar a infraestrutura urbana e as edificações existentes visando ampliar a oferta de moradia para a população de diferentes faixas de renda”.

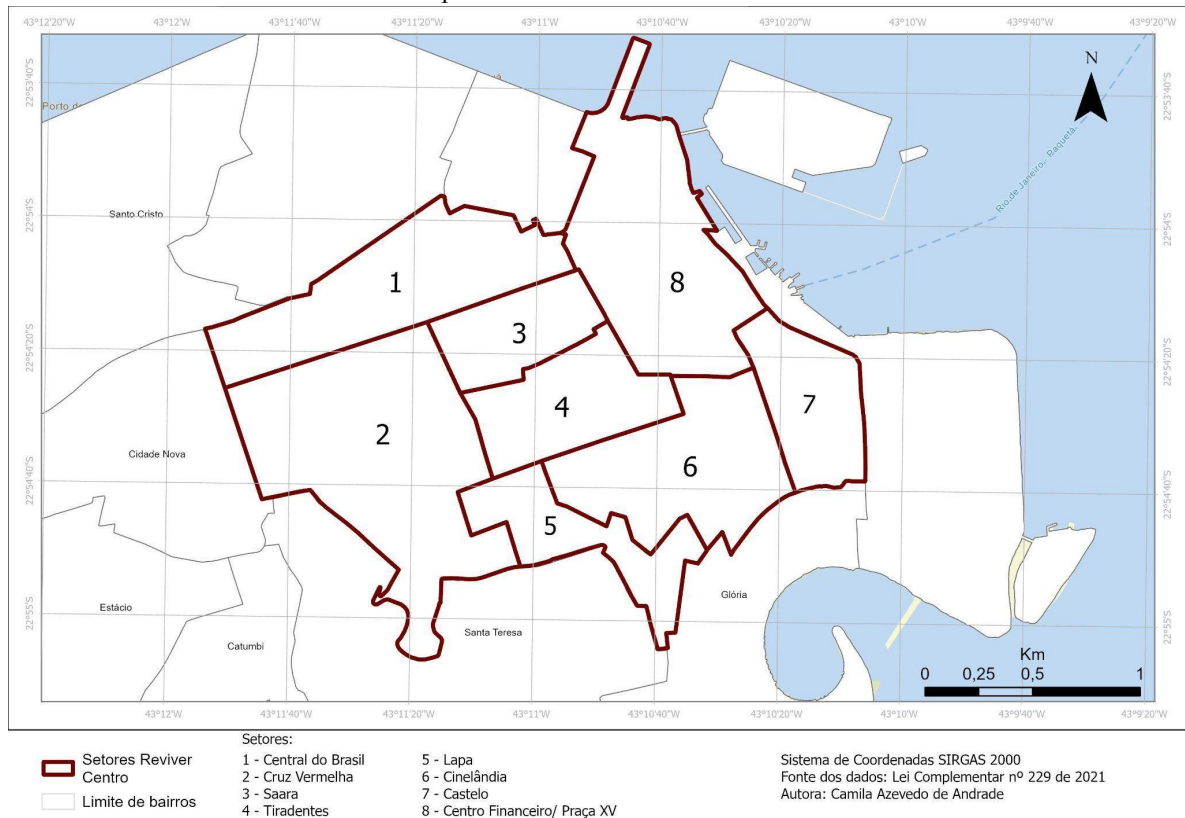
Neste contexto, o mercado imobiliário se insere e assume um papel essencial na estrutura e organização do espaço urbano do centro do Rio, ao materializar as propostas do Reviver Centro, a partir da produção de moradia. O mercado imobiliário, então, aproveita-se não só das concessões municipais, mas, sobretudo, da valorização do espaço urbano promovida por esta política pública e, com isso, começa a compreender a Área Central do Rio de Janeiro como uma nova área para direcionar seus investimentos.

Sendo assim, com o propósito de reocupação desta área, o Reviver Centro utiliza-se de um dispositivo legal, que é a Operação Interligada. Neste dispositivo, o município concede para o mercado imobiliário mudanças na legislação urbanística, mediante ao pagamento de contrapartida e à construção na Área Central, nos setores propostos pelo Programa (Mapa 1).

Os benefícios obtidos, a partir desses pagamentos e construções na área de delimitação do programa, são projetados para a construção ou reforma de imóveis em outras áreas da

cidade, denominadas pela legislação como “área receptora”, isto é, a área que recebe os benefícios. Esta área abrange as Áreas de Planejamento 2 e 3 da cidade, que correspondem, de forma aproximada, às zonas Sul e Norte da cidade.

Mapa 1 - Setores do Reviver Centro



Fonte: Elaboração própria, a partir da Lei Complementar nº 229/2021.

Desse modo, até fevereiro de 2025, foram emitidas licenças para 45 empreendimentos produzidos ou reformados pelo Programa, sendo 13 deles com certidão de direito de utilização da Operação Interligada (SMDU, 2025). A partir deste cenário, é válido refletir se o propósito de reocupação com habitação permanente na Área Central do Rio de Janeiro está sendo cumprido. Esta reflexão se baseia no fato de que a construção e reforma de imóveis por si só não garantem a ocupação destes empreendimentos, e também na existência de uma “estratégia de marketing utilizada por corretores e *sites* de vendas, que ressaltam o potencial de lucratividade dos imóveis lançados pelo Reviver Centro” (Monteiro e Garcia, 2024, p. 19).

Sendo assim, pensando na divulgação da perspectiva dos empreendimentos como forma de investimento para obtenção de lucro, é importante abordar o que viabiliza este lucro. Nesse sentido, existe o direcionamento desses empreendimentos, sobretudo, às locações de



curta duração, por meio das plataformas digitais. Neste estudo, será analisada a plataforma Airbnb.

No Brasil sua entrada se deu em 2012, inicialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, ganhando força nos anos seguintes graças aos grandes eventos mundiais a serem sediados no país, a saber, a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 (Fernandes *et al.*, 2022, p. 98). No caso específico do Rio de Janeiro, a introdução dessa plataforma se deu em um contexto no qual a Área Central foi bastante visada para investimentos municipais, inicialmente com o Porto Maravilha e, mais recentemente, com o programa Reviver Centro.

Como justificativa, o trabalho busca realizar uma análise dos efeitos de uma política urbana, que é o Reviver Centro, servindo para aferir seus resultados. Além disso, analisa a relação de dois agentes privados com o setor público, o primeiro: o mercado imobiliário, ao analisar o que este agente está produzindo na prática, a partir das concessões do município; o segundo agente privado é a plataforma Airbnb, ao investigar o impacto dessa plataforma na produção do espaço urbano, numa área da cidade com alto investimento da municipalidade, empenhada no readensamento populacional.

Dito isto, os dois agentes reconfiguram o espaço, a fim de atender demandas distintas de uma política pública. Isso é feito em um espaço urbano que se apresenta não só como um local para habitar ou trabalhar, mas, principalmente, como uma mercadoria, com um objetivo quase que único de responder às demandas do mercado, em busca do lucro.

A partir disso, o objetivo dessa pesquisa é analisar como o espaço urbano está sendo produzido a partir da ação simultânea do município do Rio de Janeiro, do mercado imobiliário e da plataforma Airbnb na área de delimitação do programa Reviver Centro. Especificamente, serão analisados os empreendimentos inseridos na lógica da Operação Interligada, com recorte temporal entre março de 2022 e fevereiro de 2025, isto é, desde o primeiro relatório disponibilizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico até o último relatório analisado nesta fase da pesquisa. Com finalidade de buscar entender a forma que os interesses de ambos os agentes estão sendo atendidos e, com isso, influenciando o espaço urbano nos setores propostos pelo Programa.

METODOLOGIA

Para atingir o objetivo deste estudo, analisaram-se documentos e dados. Inicialmente, foi analisada a documentação vinculada ao Reviver Centro, buscando entender os objetivos e



os mecanismos propostos pela prefeitura do Rio de Janeiro para alcançar a reocupação da Área Central da cidade, dando ênfase à Operação Interligada.

Em seguida, foram analisados os dados dos Relatórios Mensais de Acompanhamento do Reviver Centro, disponibilizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, nos quais são expostos os licenciamentos produzidos e refuncionalizados no âmbito do programa. Esses relatórios permitiram o acesso a informações sobre a localização e as características dos imóveis como, por exemplo, o tipo de construção de cada licenciamento. Somado a isto, foram realizadas buscas nos *sites* das construtoras e das imobiliárias e idas a campo, a fim de verificar o desenvolvimento das obras. Estes dados permitiram a realização de tabelas, que combinadas à investigação da legislação, permitiram fazer uma análise sobre a ação do mercado imobiliário, comparando, então, o que está previsto na documentação vinculada ao programa e o que está efetivamente acontecendo.

No caso da plataforma Airbnb, foi realizada uma análise dos dados disponíveis no *site* Airbnb Inside na área de delimitação do programa. Ele que é um aglutinador de dados, que “se apropria de dados públicos ligados ao *site* do Airbnb” (Borges, 2023, p. 134). Desse modo, existem algumas limitações neste portal, como: “a geolocalização dos anúncios é aproximada, geralmente estando em uma escala de 0 a 150 metros de distância do ponto real da edificação listada” (Borges, 2023, p. 134); e o fato de que não é possível coletar dados para cada ponto, isto é, para cada anúncio de cada licenciamento.

Por conta dessas limitações, foram selecionados os licenciamentos que participam da Operação Interligada, visto o menor número de licenciamentos e, com isso, a possibilidade de conferir as informações na plataforma Airbnb e a partir da realização de trabalhos de campo. O recorte temporal escolhido, março de 2022 e fevereiro de 2025, foi selecionado, pois engloba desde o primeiro relatório disponibilizado até o último relatório analisado nesta fase da pesquisa. Neste período, ocorreram 13 licenciamentos.

Dito isto, em sequência, foi feita uma análise realizada no *site* Airbnb Inside. No *site*, os dados disponíveis tiveram sua última coleta na plataforma Airbnb em junho de 2025, apresentando os anúncios dos bairros do Rio de Janeiro, tendo sido feito o recorte dos imóveis localizados nos bairros Centro e Lapa. Sendo assim, não é possível saber se os imóveis abrangidos neste recorte obtêm ou não certidão de concessão da Operação Interligada. Eles refletem, então, um panorama dos anúncios dos bairros, mas não refletem o recorte proposto nesta pesquisa, justificando a captação de dados de forma manual.

Com isso, foi feita uma busca manual pela plataforma Airbnb. Esta busca foi realizada



em duas partes: na primeira, buscou-se o endereço de cada licenciamento na barra de busca, sem nenhum tipo de filtro, e foram colocadas em uma tabela os anúncios apresentados. Na segunda parte, foi realizada uma busca pelo mapa disponibilizado na plataforma, já que alguns anúncios podem não aparecer pela decisão da própria plataforma Airbnb em não os considerar condizentes com o perfil da busca. A partir disso, foi feita uma tabela com estes anúncios que, em seguida, foi comparada a quantidade de anúncios por empreendimento obtidos no *site* Inside Airbnb.

A comparação e análise das informações coletadas, por meio destes dois passos, permitiu criar uma tabela com os anúncios vinculados a cada empreendimento, com intuito de entender a quantidade de anúncios por licenciamento e a concentração de anúncios por setores do programa, espacializada em um mapa. Isto para compreender o padrão de localização, a partir dos setores, na produção de moradia participantes da Operação Interligada do Reviver Centro, com anúncios no *site* do Airbnb.

REFERENCIAL TEÓRICO

O conceito de plataformização ganhou força nos últimos anos, especialmente, durante a pandemia da Covid-19, e representa o fenômeno da intermediação das plataformas nas trocas de produtos e/ou serviços. A partir da plataformização dos processos operacionais busca-se maior eficiência e produtividade por meio da automação (Ferreira, 2021, p. 91), visto que essas plataformas são acessíveis digitalmente e, conseqüentemente, possível de acessar em diversos locais do mundo.

Além disso, a plataformização envolve grandes empresas de tecnologia que detêm o controle das informações. As plataformas são, portanto, “a concretização da acumulação e extração de valor a partir dos mecanismos de dados e das mediações algorítmicas” (Grohmann, 2020). Isto significa que ao ter o papel de intermediador, a plataforma passa a ter controle e acumular informações, a partir de um sistema que coleta dados, afetando, por exemplo, o tipo de informação que chega a cada usuário, segundo seus interesses. Assim, a extração de valor não se dá somente pelas taxas da plataforma, mas, sobretudo, pelos dados, já que eles servem para conhecer melhor os usuários e, conseqüentemente, a configuração do mercado. Esta combinação, então, demonstra uma nova maneira de se relacionar entre indivíduos que desejam trocar por dinheiro algum produto ou serviço.



No contexto urbano, a plataformização impacta a relação entre os cidadãos e, como consequência, influencia também a maneira que estes indivíduos produzem o espaço. No caso do Airbnb, que é uma plataforma que realiza a intermediação digital entre viajantes e anfitriões para acomodações de curta temporada, ela transforma relações sociais em dados. Somado a isso, a plataforma Airbnb converte o espaço urbano em mercadoria, buscando responder às demandas da capital, ao priorizar a extração de valor e não as funções sociais do espaço urbano, em outras palavras, ao priorizar o lucro pelo aluguel de curta temporada e não o acesso à moradia.

Sendo assim, a atuação dessa plataforma ocorre num contexto de investimento municipal. Assim, a Área Central do Rio de Janeiro é tratada como um “produto urbanístico”, o que acarreta na realização de um plano, para que sejam produzidas mudanças nesta área da cidade, que a concedam destaque (Alves *et al.*, 2022).

Nesse sentido, o Estado “pode atuar em grandes parcelas do espaço, produzir infraestrutura e “colocar em suspensão” o estatuto da propriedade privada do solo urbano” (Carlos, 2017, p.19). Isto é, o município do Rio, na figura do Estado, produz infraestrutura e permite condições para a atuação do mercado imobiliário. Com a Operação Interligada, há uma flexibilização das regras urbanísticas, o que tem como intuito incentivar a atuação do mercado imobiliário. Nesse sentido, na prática, esse dispositivo permite “negociações” do setor público e do mercado imobiliário, havendo acordos sobre os usos e tipos de construções, a partir dos objetivos do Estado e dos interesses do mercado imobiliário.

Portanto, é notória a relevância do papel do Estado na produção do espaço urbano. Isto, pois seu papel é possibilitar a intervenção espacial, seja por mudanças de normas construtivas, seja por proposições e alterações de leis de zoneamento. Ao planejar e intervir no espaço urbano e produzir esse espaço atendendo as demandas da capital, o Estado transforma o espaço em mercadoria. (Carlos, 2018, p. 8).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

De início, para tratar sobre os resultados, é necessário compreender quais são os licenciamentos viabilizados pela Operação Interligada e sua localização na área de delimitação do programa, abordando, também as características deles (Tabela 1) e, em seguida, refletir sobre a quantidade e a disposição dos anúncios desses empreendimentos nos



setores do programa. Um ponto importante para destacar é que na tabela são expostos apenas 12 licenciamentos. Isso se deve, pois houve a emissão de duas certidões de concessões de Direito de Utilização de Operação Interligada para o edifício localizado na Praça Mauá, número 7. No entanto, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, ao disponibilizar as características, as agrupa por endereço, por isso, ainda que tenham sido 13 licenciamentos considerados nos relatórios, 12 serão considerados em termos de características.

Tabela 1 - Características dos licenciamentos

Ano Licença	Endereço	Setor	Tipo de Construção	Descrição da Licença	Obra Finalizada
2021	Rua Irineu Marinho, 52	Cruz Vermelha	Misto	Construção de prédio	Sim
2021	Rua do Acre, 33	Centro Financeiro/Praça XV	Misto	Construção de prédio	Não
2021	Rua Visc. de Inhaúma, 95	Centro Financeiro/Praça XV	Misto	Transformação de Uso	Sim
2022	Av. Presid. Vargas, 1140	Central do Brasil	Misto	Construção de prédio	Não
2022	Rua Riachuelo, 201	Cruz Vermelha	Misto	Transformação de Uso	Sim
2022	Rua Visc. de Inhaúma, 80	Centro Financeiro/Praça XV	Misto	Construção de prédio	Sim
2022	Rua Gonçalves Dias, 46	Centro Financeiro/Praça XV	Misto	Transformação de Uso	Sim
2023	Rua Joaquim Silva, 75	Lapa	Residencial Familiar	Transformação de Uso	Não
2023	Av N/S Fátima, 55	Cruz Vermelha	Residencial Familiar	Construção de prédio	Não
2023	Rua Candelária, 66	Centro Financeiro/Praça XV	Residencial Familiar	Transformação de Uso	Não
2024	Av. Beira-mar, 100	Castelo	Residencial Familiar	Construção de prédio	Não
2024	Praça Mauá, 7	Centro Financeiro/Praça XV	Misto	Transformação de Uso	Não

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados disponibilizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico.

Dito isso, antes de refletir sobre as características, é válido compreender a localização dos licenciamentos. Eles estão dispostos em cinco dos oito setores, sendo eles: Central do Brasil, Lapa, Castelo, Cruz Vermelha e Centro Financeiro/Praça XV, os dois últimos concentram o maior número de licenciamentos, 3 e 6, respectivamente, o que demonstra uma concentração e uma disparidade de licenciamentos entre os setores da área de delimitação do Reviver Centro. A tabela também expõe o ano em que foi emitida a licença, sendo: três em 2021, quatro em 2022, três em 2023 e duas em 2024. Nota-se que não houve um número que se sobressaiu em nenhum dos anos.

Desse modo, a partir das informações sobre o tipo de construção disponibilizados na tabela, nota-se que os licenciamentos são, em sua maioria, de uso misto, em concordância com o inciso II do Artigo 1 da Lei Complementar 229 de 2021, no qual é apontado que o objetivo do programa é “aumentar a população residente e incentivar a mistura de usos, de forma a tornar a área multifuncional e conter o processo de esvaziamento”. Contudo, isto reflete um panorama geral dos anos em que houve licenciamentos viabilizados pela Operação



Interligada. Nos últimos dois anos - 2023 e 2024 -, por exemplo, houveram 5 licenciamentos e somente um deles é de uso misto, tornando-se, portanto, importante refletir se isso não representa uma mudança na conjuntura dos tipos de construção.

Além disso, a legislação aponta também como intuito do Reviver Centro, segundo o inciso III do Artigo 1 da Complementar 229 de 2021 “promover a transformação de uso das edificações existentes para o uso residencial multifamiliar ou misto, mediante a concessão de benefícios edilícios”. Entretanto, quanto à descrição da licença, somente metade dos licenciamentos são de transformação de uso e a outra metade de construção de prédios. Sendo assim, é válido refletir sobre a distinção da proposição do Reviver Centro -, que, somado a isto, propõe o aproveitamento de infraestrutura e uso de imóveis degradados e subutilizados (Rio de Janeiro, 2021) -, e a realidade. Nesse sentido, este cenário representa a importância de analisar o programa não apenas com base na legislação, mas fazer uma análise também sobre os aspectos das construções.

Dessa forma, numa conjuntura impactada por dois agentes já esperados pelo Reviver Centro - município do Rio de Janeiro e o mercado imobiliário - surge-se, então, um novo agente: a plataforma Airbnb. A partir disso, é necessário pensar como esta plataforma produz o espaço urbano, analisando sua especialização na área de delimitação do programa, e com isso, investigando a localização dos seus anúncios.

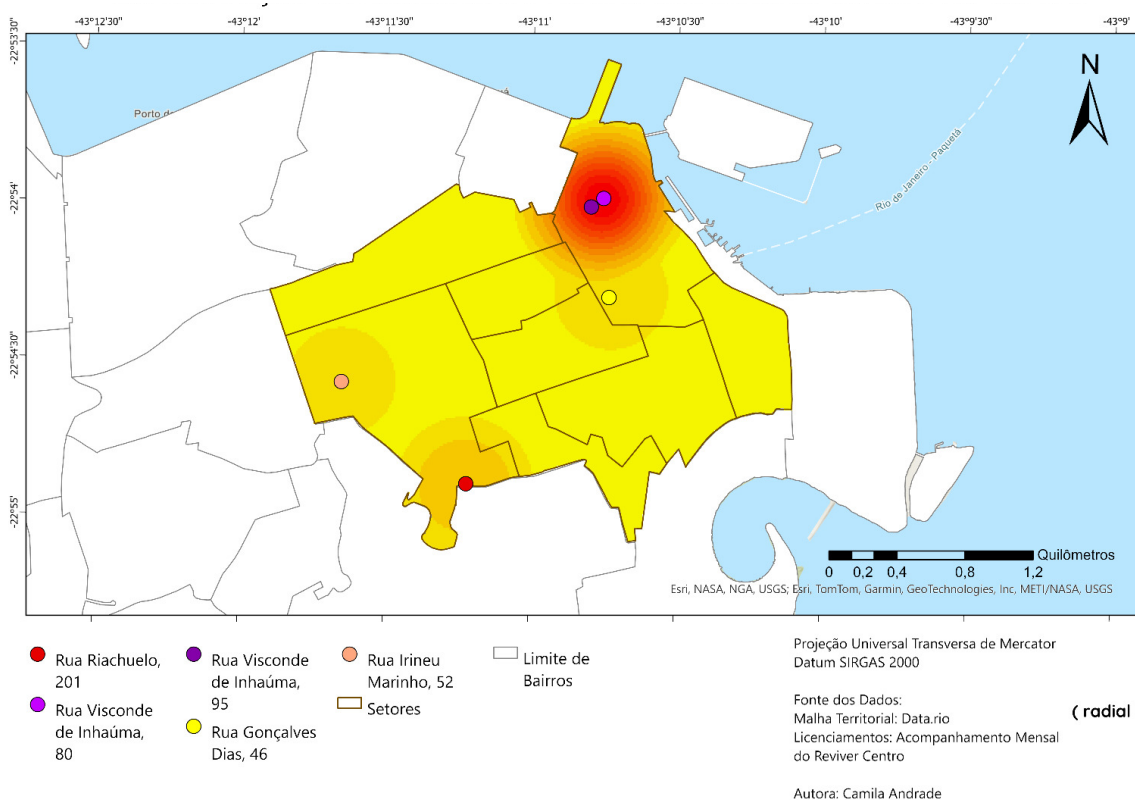
Os resultados referentes aos anúncios se dividem em duas partes: os coletados no *site* Inside Airbnb e os obtidos pela captação manual na plataforma. Sendo assim, a partir dos dados disponibilizados no *site*, observa-se a existência de áreas de concentração dos anúncios da plataforma Airbnb, dentro da delimitação de setores do Programa. Uma maior concentração é percebida, em especial, nos setores: Lapa, Cruz Vermelha, Cinelândia e Centro Financeiro/Praça XV. O setor Lapa apresenta mais anúncios e maior concentração e o setor Cruz Vermelha contém uma quantidade significativa de anúncios, sobretudo, nas proximidades do setor Lapa. Os setores Cinelândia e Centro Financeiro/Praça XV tem uma concentração nítida em certa área do setor, indicando que os anúncios são dispostos de forma heterogênea dentro dos setores, ainda que haja anúncios fora destas concentrações.

Com a análise de anúncios captados na plataforma de modo manual, foi elaborada uma tabela, que apresentava a quantidade de anúncios por licenciamento. A partir disso, foi feito um mapa, para entender a concentração de anúncios (Mapa 2). Nele estão expostos os licenciamentos com obras finalizadas e representado as concentrações de anúncios, ao redor



de cada empreendimento. Dessa maneira, o círculo em volta de cada licenciamento indica a concentração dos anúncios e a cor do círculo representa a quantidade de anúncios. Sendo assim, quanto mais vermelho está o círculo em volta do licenciamento, mais anúncios há neste imóvel.

Mapa 2 - Concentração de anúncios do Airbnb nos imóveis viabilizados pela OI no Reviver Centro



Fonte: Elaboração própria, a partir dos Relatórios Mensais de Acompanhamento do Reviver Centro e captação de anúncios pela plataforma Airbnb.

Dessa forma, nota-se que dois dos licenciamentos localizados no setor Centro Financeiro/Praça XV apresentam o número mais expressivo de anúncios, não só em comparação ao outro licenciamento presente no mesmo setor - rua Gonçalves Dias, 46 - como também, aos outros licenciamentos com obra finalizada, viabilizados pela Operação Interligada. Ainda que não seja possível apontar precisamente a justificativa, com os dados disponíveis, é viável indicar que haja uma relação com a localização dos empreendimentos, seja por conta do setor, seja pela área específica dentro do setor.

Dessa maneira, pensando numa análise das informações das obras finalizadas, analisadas na documentação e coletadas pelo *site* e de forma manual na plataforma, uma importante reflexão é sobre o setor Centro Financeiro/Praça XV. Esse setor tem tido bastante emissão de licenças, ao mesmo tempo que, entre os setores com concentração de anúncios,



tem menor expressividade no *site* Inside Airbnb, enquanto, na coleta manual foi o setor com mais anúncios. Nesse sentido, no *site*, a concentração de anúncios neste setor localiza-se onde estão os dois licenciamentos com mais anúncios, endereçados na rua Visconde de Inhaúma, números 80 e 95. Isto demonstra que os anúncios do Airbnb no setor Centro Financeiro/Praça XV são atribuídos de forma expressiva a estes dois empreendimentos.

No caso dos demais licenciamentos com um número significativo de anúncios no *site* Inside Airbnb, como os dos setores Lapa e Cruz Vermelha, o cenário é diferente. Em relação aos licenciamentos viabilizados pela Operação Interligada, o primeiro tem sua primeira licença somente em 2023, sem obra pronta. Enquanto isso, o setor Cruz Vermelha tem dois dos cinco licenciamentos com obras prontas, endereçados na rua Irineu Marinho, número 52 e rua Riachuelo, número 201, ambos com um número relevante de anúncios no *site*. Todavia, na captação manual, os dois empreendimentos juntos obtiveram menos de 30 anúncios.

Portanto, o intuito dessa análise era refletir sobre os anúncios disponíveis na plataforma Airbnb na área de delimitação do Reviver Centro, ponderando tanto os anúncios nos imóveis como um todo, quanto os anúncios presentes nos licenciamentos com obra finalizada e associados à Operação Interligada. A partir disso, nota-se que o panorama dos anúncios dos imóveis na área de delimitação do programa é distinto dos anúncios nos empreendimentos viabilizados pela Operação Interligada.

Sendo válido ressaltar que, se comparado ao número de imóveis dispostos na área de delimitação do Reviver Centro, sejam eles vinculados ou não ao programa, os licenciamentos associados à Operação Interligada representam uma parcela muito pequena. Porém, simboliza uma aposta da prefeitura do Rio de Janeiro, para atrair os investimentos do mercado imobiliário. Nessa conjunto, atua a plataforma Airbnb, que se utiliza desses imóveis para uma finalidade contrária ao que o programa propõe.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho aborda o programa Reviver Centro, a partir da Operação Interligada, trata da presença do mercado imobiliário na produção dessas moradias e a atuação da plataforma Airbnb neste contexto. Dessa forma, o município do Rio ao propor o Reviver Centro delimita concessões e formas que considera serem pertinentes para alcançar a reocupação da Área Central do Rio de Janeiro. A partir da legislação vinculada ao programa, portanto, é viável ponderar a relação do Reviver Centro com o mercado imobiliário e a plataforma Airbnb.



Assim, o número de licenciamentos vinculados às licenças estudadas indica que o mercado imobiliário demonstra pouco interesse em investir no programa, por meio da Operação Interligada. Somado a isso, os licenciamentos associados a esse dispositivo legal não se distribuem nos setores de forma homogênea, havendo concentração nos setores Centro Financeiro/Praça XV e Cruz Vermelha. Assim, pode-se entender que certas áreas são mais visadas pelo mercado imobiliário, dentro da área de delimitação do programa.

Além disso, a partir da legislação do programa relacionada às características dos empreendimentos, notou-se um desalinhamento entre os objetivos descritos na legislação e a forma como os empreendimentos se realizam na prática. Como exemplo, a legislação expressa o intuito de “incentivar a mistura de uso”, quando somente metade dos licenciamentos são de transformação de uso. Esse fato demonstra que o mercado imobiliário está mais focado no retorno financeiro, do que em seguir as recomendações do programa.

Nesse sentido, é interessante abordar que a atuação do Airbnb já se mostra contrária ao objetivo do programa, ao destinar unidades à locação de curta temporada. A partir dos dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e pelo *site* Inside Airbnb, nota-se que a concentração dos anúncios do Airbnb não ocorre de forma homogênea nos setores do Reviver Centro. Desse modo, os anúncios se comportam de uma forma diferente quando associados aos imóveis em sua totalidade e quando presentes nos licenciamentos vinculados à Operação Interligada. O setor Centro Financeiro/Praça XV, por exemplo, se evidencia pela concentração de anúncios nos edifícios viabilizados pela Operação Interligada. Isso mostra que, embora a Operação Interligada abrange uma parcela pequena dos imóveis presentes na Área Central do Rio, também é relevante para refletir sobre os anúncios.

Por fim, nota-se que a Operação Interligada é uma estratégia da prefeitura do Rio de Janeiro para atrair investimentos para esta área da cidade, que busca também dar atenção aos interesses do mercado imobiliário. Na prática, a reocupação proposta está sendo desviada pelas dinâmicas do mercado imobiliário e pela presença da plataforma Airbnb.

REFERÊNCIAS

ALVES, F. G; SANTOS, K. S. de Oliveira; XAVIER, Yamko Marcius de Alencar. A cidade neoliberal e os efeitos ocasionados pelo “Airbnb” na ocupação do espaço: o problema da turistificação. **Revista Direito das Políticas Públicas**, v. 4, n. 1, 2022. Disponível em: <https://seer.unirio.br/rdpp/article/view/12944>.



BORGES, Rodrigo dos Santos. **A dimensão espacial da atuação da Airbnb na cidade do Rio de Janeiro: articulações entre Geografia, Turismo e Inovações disruptivas na primeira metade do Século XXI**. 2023. 206 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole**. São Paulo: FFLCH/USP, 2017. Disponível em: https://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espa%C3%A7o-Tempo%20da%20Vida%20Cotidiana%20na%20Metr%C3%B3pole_.pdf.

CARLOS, A. F. A. O espaço-tempo da práxis urbana na modernidade. **Boletim Paulista de Geografia**, [S. l.], n. 100, p. 1–16, 2018. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1496>.

FERNANDES, F. D. S; ABREU L. M; ANDRADE J. N. O Airbnb e suas repercussões na região central do Rio de Janeiro. **Revistas Paisagens Híbridas**. Rio de Janeiro, v. 2, n. 2, p. 96-109, 2022.

FERREIRA, P. H. C. **As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras**. 2021. 171 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais.

GROHMANN, R. Plataformização do trabalho: características e alternativas. In: ANTUNES, Ricardo. (org.). **Uberização, trabalho digital e indústria 4.0**. São Paulo: Boitempo, 2020. p. 93-110.

MONTEIRO, J. C. C. S; GARCIA, M. D. L. D. REFUNCIONALIZAÇÃO E NOVAS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO: Reflexões a partir do programa Reviver Centro. **Geo UERJ**, [S. l.], n. 44, 2024.

PCRJ – PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar 229/2021**. Rio de Janeiro, 14 jul. 2021c. Disponível em: bit.ly/3FAq7HJ. Acesso em: 15 out. 2025

PCRJ – PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar 11/2021**. Rio de Janeiro, 20 abr. 2021b. Disponível em: bit.ly/3W8YHjm. Acesso em: 15 out. 2025.

PREFEITURA.RIO. **Relatórios Mensais de Acompanhamento REVIVER CENTRO**. Disponível em: <https://planejamentourbano.prefeitura.rio/informacoes-urbanisticas/relatorios-mensais-de-acompanhamento-reviver-centro/>. Acesso em: 10 out. 2025.

VILLAÇA, F. J. M. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.