



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE ECONOMIA
MONOGRAFIA DE BACHARELADO

INGRID RODRIGUES DE BARROS DE SOUSA

**OS BENEFÍCIOS E DESAFIOS DA ECONOMIA COMPARTILHADA
PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO**

Rio de Janeiro

2022

INGRID RODRIGUES DE BARROS DE SOUSA

**OS BENEFÍCIOS E DESAFIOS DA ECONOMIA COMPARTILHADA
PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto de Economia da Universidade Federal do Rio de Janeiro como exigência para obtenção do título de Bacharel ou Bacharela em Ciências Econômicas.

Orientadora: Prof^ª Dra Dalia Maimon Schiray

Rio de Janeiro

2022

INGRID RODRIGUES DE BARROS DE SOUSA

OS BENEFÍCIOS E DESAFIOS DA ECONOMIA COMPARTILHADA PARA O
MERCADO IMOBILIÁRIO

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto de Economia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito para a obtenção do título de Bacharela em Ciências Econômicas.

Rio de Janeiro, 5/10/2022.

DÁLIA MAIMON SCHIRAY - Presidente
Professora Dra. do Instituto de Economia da UFRJ

RENATA LÉBRE LA ROVERE
Professora Dra. do Instituto de Economia da UFRJ

CRISTINE CLEMENTE DE CARVALHO
Mestra em Engenharia de Produção pela UFRJ

AGRADECIMENTOS

Antes de qualquer palavra de agradecimento, primeiramente e principalmente, à minha mãe Deusimar Rodrigues, que foi mãe, pai, amiga, confidente, avó... sempre mil em uma. Nenhuma dessas palavras escritas aqui por mim seriam possíveis, se não fosse seu suor, que sozinha, com garra e determinação, criou a mim e minhas duas irmãs. Com muita dificuldade e resiliência, buscou a melhor educação para que nós pudéssemos ter uma boa formação e conquistar grandes sonhos, que sem a educação, poderia não ser possível. Meu desejo é ser um terço da mulher que você é. Obrigada por tudo, essa é mais uma conquista nossa.

Agradecer à minha irmã mais velha Jessica Rodrigues e à mais nova Pamela Rodrigues, por serem as minhas melhores amigas e por sempre estarmos juntas. A parceria de vocês na minha vida é essencial para que eu alcance meus voos. Amo vocês para sempre.

À minha família, que sempre me deu tanto amor, carinho e colo. Sempre prontos para me defender em qualquer situação, e prontos para me ajudar em qualquer dificuldade. Gratidão à minha avó, minhas tias, meu tio, minhas primas, meus primos, ao meu padrasto e à mais nova integrante, minha sobrinha Aurora, já muito amada. Sou feliz demais por ter vocês.

Ao meu namorado, Samuel Honório, pelas horas de apoio constante ao longo da faculdade, e, principalmente, nesse semestre de conclusão. Não foi nada fácil abdicar de vários momentos juntos, mas as suas palavras de apoio, e sua parceria desde o início, foram essenciais para que a gente chegasse aqui juntos. Muito obrigada pelos momentos em que acreditou no meu potencial e capacidade quando eu mesma duvidei. À sua família, por tanto carinho e amor.

Agradeço aos amigos que cultivei ao longo de todos esses anos, seja em São Cristóvão, seja nas escolas que estudei, na UFRJ, nas empresas que entrei ou em qualquer outro lugar que passei. Com certeza trago um pouco de cada um em mim, e não esqueço do tanto que vários de vocês fizeram para que eu pudesse estar aqui hoje, me formando. Obrigada a cada um por todos os momentos vividos e pelo tanto que me proporcionaram.

Por fim, agradeço à professora Dalia Maimon pela orientação, confiança, ajuda, tempo e conhecimento compartilhado comigo. Sua orientação foi essencial nessa monografia. Ao Instituto de Economia da UFRJ pela excelente formação acadêmica que me proporcionou.

RESUMO

A escolha da Economia Compartilhada se deu por ainda ser um fenômeno recente e sem muito conhecimento da população no geral, o que se faz essencial a discussão, uma vez que tem elevado potencial de impacto sociocultural e econômico. Voltado ao mercado imobiliário, diversas empresas e startups de diferentes ramos já atuam com o conceito de compartilhamento, mas a economia colaborativa está sendo aos poucos introduzida nos empreendimentos emergentes. Nesse sentido, o objetivo é entender como a economia compartilhada se instaurou no mercado imobiliário, e quais os benefícios, assim como os desafios, que esse mercado enfrenta ao se inserir nesse novo modelo. A metodologia que será adotada é de revisão da literatura especializada, dados coletados nos sites das empresas que são da área de economia compartilhada, de mercado imobiliário e informações extraídas da internet. O foco é apresentar uma abordagem teórica sobre o compartilhamento nos modelos de negócio atuais e proporcionar uma discussão da economia compartilhada no mercado imobiliário. No primeiro capítulo dessa monografia será apresentada a ideia da economia do compartilhamento, fará um resumo da literatura de algumas autoras e autores, e mostrará como funcionam essas novas relações econômicas e alguns exemplos existentes. No segundo capítulo pretende-se explicar o mercado imobiliário e como ele se comporta em crises como a da pandemia do COVID-19. No terceiro capítulo será feita uma apresentação de como o mercado imobiliário possibilita a inserção da economia compartilhada, e as diversas formas de economia compartilhada que existem no ramo imobiliário, e que as empresas estão inserindo no dia a dia, além de uma comparação entre os benefícios e desafios. Finalmente, o último capítulo trata das considerações finais, lembrando alguns dos princípios básicos para o funcionamento e perpetuação das práticas colaborativas, evidenciando a força econômica e social que é a Economia Compartilhada.

Palavras-Chave: Economia Compartilhada; Setor Imobiliário; Mercado Imobiliário; Construção Civil.

ABSTRACT

The choice of Sharing Economy was made because it is still a recent phenomenon and without much knowledge of the population in general, which makes it essential to discuss, since it has high potential for socio-cultural and economic impact. Focused on the real estate market, several companies and startups from different branches already work with the concept of sharing, but the collaborative economy is slowly being introduced in emerging ventures. In this sense, the goal is to understand how the sharing economy has been established in the real estate market, and what benefits, as well as the challenges, this market faces when inserting itself into this new model. The methodology that will be adopted is a specialized literature review, data collected from the websites of companies that are in the sharing economy area, from the real estate market, and information extracted from the Internet. The focus is to present a theoretical approach to sharing in current business models and to provide a discussion of the sharing economy in the real estate market. The first chapter of this monograph will present the idea of the sharing economy, summarize the literature of some authors, and show how these new economic relations work and some existing examples. The second chapter will explain the real estate market and how it behaves in crises such as the COVID-19 pandemic. The third chapter will present how the real estate market enables the insertion of the sharing economy, and the various forms of sharing economy that exist in the real estate industry, and that companies are inserting in their day-to-day operations, as well as a comparison between the benefits and challenges. Finally, the last chapter deals with the final considerations, recalling some of the basic principles for the functioning and perpetuation of collaborative practices, highlighting the economic and social force that is the Sharing Economy.

Keywords: Sharing Economy; Real Estate Sector; Real Estate Market; Construction.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Destaque em matéria de Gazeta do Povo.....	16
Figura 2: Título de postagem do site ANDES.....	16
Figura 3: Avaliações dos passageiros do Uber.....	22
Figura 4: Título de postagem do site Ebdicorp.	23
Figura 5: Título de postagem do site Exame.....	24
Figura 6: PIB das atividades imobiliárias.....	27
Figura 7: PIB da construção.	28
Figura 8: Saldo anual de empregos formais – Brasil.....	28
Figura 9: Saldo anual de empregos formais na construção civil – Brasil.....	29
Figura 10: Déficit habitacional – Brasil.	30
Figura 11: Escala de importância para a população - Censo de Moradia QuintoAndar.	31
Figura 12: Título de postagem do site Economia IG.....	34
Figura 13: Título de postagem do site Jornal da USP.	36
Figura 14: Título de postagem do site Estadão.....	38
Figura 15: Avaliações Airbnb.....	41
Figura 16: Evolução dos espaços de coworking em número.....	44
Figura 17: Edifícios WeWork pelo mundo.	45
Figura 18: Título de postagem em 2019 do site Época Negócios.	46
Figura 19: Título de postagem do site Diário do Comércio.	47
Figura 20: Título de notícia da página da UFPR.....	51

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
CAPÍTULO 1 – ENTENDENDO A ECONOMIA COMPARTILHADA	9
1.1 Origem.....	9
1.2 Definições	10
1.3 Determinantes	11
1.3.1 Fator ambiental.....	12
1.3.2 Fator econômico.....	13
1.3.3 Fator social.....	15
1.3.4 Fator tecnológico.....	17
1.4 Modelo de Negócios e Logística.....	18
1.5 Reputação, Avaliação e Confiança.....	20
1.6 Economia Compartilhada no Brasil	23
1.7 Desafios.....	25
CAPÍTULO 2 – O SETOR IMOBILIÁRIO E SUA PRESENÇA NO BRASIL.....	27
2.1 Entendendo o Mercado Imobiliário	27
2.1.1 Agentes.....	31
2.1.2 Fases.....	33
2.2 A Pandemia	34
2.3 Cenário Pós Pandemia.....	36
CAPÍTULO 3 – AS INICIATIVAS DO CONSUMO COLABORATIVO NO MERCADO IMOBILIÁRIO	39
3.1 Introdução da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário	39
3.2 Iniciativas Atualmente Encontradas.....	39
3.2.1 Imóveis para locação	39
3.2.2 <i>Coworking</i>	43
3.2.3 <i>Coliving</i>	45
3.2.4 Multipropriedades.....	47
3.2.5 Outras iniciativas de compartilhamento no setor imobiliário	50
3.2.5.1 Na cadeia da construção civil	50
3.2.5.2 Na automação de residências.....	52
3.3 Os Benefícios da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário.....	53
3.4 Desafios da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário.....	56
3.4.1 Comparativo benefícios <i>versus</i> desafios	58
CONSIDERAÇÕES FINAIS	63
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	65

INTRODUÇÃO

O compartilhamento e a troca não são novidades na sociedade. Se olhar para as sociedades primárias, tem-se um bom exemplo de troca: o escambo. Qualquer objeto ou coisa que o outro possuísse e lhe fosse útil, poderia ser trocado por um bem que você esteja disposto a abrir mão ou que seja útil para o outro. A sociedade e o comércio conseguiram se desenvolver muito, graças a esse tipo de colaboração entre indivíduos.

Nos tempos atuais, a ideia da economia compartilhada nos traz a inovação de não mais possuir um bem, necessariamente, para estar inserida nela, mas sim, encontrar alguém que o possua e esteja disposto a compartilhá-lo (CHASE, 2015). No lugar da propriedade exclusiva e individual, a ideia de compartilhar ao invés de possuir ganha espaço e admiradores no mundo todo. Essa nova forma de economia gera melhora na qualidade de vida das pessoas, novas relações se desenham, sejam elas pessoais ou comerciais, além de uma maior oferta, facilidade de uso e preços reduzidos.

Entende-se que o que faz com que a economia compartilhada ganhe mais força é a tecnologia, as plataformas digitais, além de fenômenos sociais, econômicos e ambientais. Caracterizada pelo reaproveitamento da capacidade excedente e recuperação de seu valor real, faz a combinação entre oferta e demanda de maneira muito mais eficiente. A troca de valor ocorre, geralmente, por meio de um mercado compartilhado, plataforma colaborativa ou aplicativo que faz o intermédio dessas trocas.

O mercado imobiliário foi por muitos anos um ramo tradicional, mas vem buscando novas tendências e apostando na economia colaborativa. A reflexão acerca dos modelos de compartilhamento imerso no mercado imobiliário é necessária e importante para melhorar os índices socioambientais, o senso de coletivo da sociedade e a inovação para os empreendimentos e incorporações, a fim de ver-se um futuro mais sustentável e cooperativo.

No final de dezembro de 2018, um dos últimos atos do governo Michel Temer foi a Lei 13.777. Ela criou um arcabouço jurídico importante para o modelo de multipropriedades no Brasil, que é uma das principais alavancas de novos investimentos na construção e desenvolvimento de novos hotéis. Esse setor ganhou ainda mais força após essa lei e isso pode ser percebido no ano de 2020: de acordo com o Cenário de Desenvolvimento de multipropriedades no Brasil, a modalidade movimentou R\$ 24,1 bilhões e atingiu crescimento de 5,93% em relação ao ano anterior. Além disso, foram comercializadas mais de 430 mil frações (DIÁRIO DO TURISMO, 2021).

O aluguel de imóveis para temporada, ou finais de semana, é uma prática muito recorrente no Brasil e uma das principais fontes de receita para o país quando existe algum feriado ou datas comemorativas. Esse modelo de negócio no mercado imobiliário tem crescido exponencialmente ao longo dos anos, como pode ser visto um exemplo em um trecho da revista *Época Negócios* que diz “O Airbnb, um dos exemplos mais citados quando o assunto é economia compartilhada, é responsável por R\$ 2,5 bilhões do PIB brasileiro, destes, US\$ 1 bilhão é gerado na cidade do Rio” (AGÊNCIA O GLOBO, 2017).

Com o objetivo de atrair atenção para o tema, visa-se demonstrar como o avanço desses conceitos e desse modelo consegue beneficiar áreas do imobiliário. O trabalho apontará também as dificuldades e resistências que o mercado imobiliário enfrenta para se instaurar com mais rapidez, seja no Brasil ou afora, como por exemplo, regulação ou hábitos de consumo e desejos da sociedade. A metodologia que será adotada nessa monografia é de revisão da literatura especializada, dados coletados nos sites das empresas da área de economia compartilhada, do mercado imobiliário e informações extraídas diretamente da internet. Além disso, também foram utilizadas como consulta, materiais disponibilizados ao longo do curso realizado com a professora Dália, em uma matéria eletiva do curso de Ciências Econômicas da UFRJ, sobre Economia Compartilhada. Dentre eles, estão dissertações sobre o tema, artigos e textos. Somado a isso, foi usado como referência monografias anteriores, com temas similares, orientados pela mesma professora Dália Maimon.

A estrutura se dará por este capítulo de introdução, um primeiro capítulo que será destinado exclusivamente a compreender melhor a economia do compartilhamento, em seus determinantes, motivações, a logística por trás dessa forma de consumir e os desafios futuros. O segundo capítulo será destinado à compreensão do mercado imobiliário, suas fases e sua presença no país; além disso, será feita uma análise de como essa economia foi afetada pela pandemia do COVID-19, durante e após. O terceiro capítulo será uma junção dos dois anteriores, visando entender como a economia compartilhada se inseriu atualmente no mercado imobiliário, explorando em tópicos algumas iniciativas e exemplos atuais no caso brasileiro, finalizando com os benefícios dessa interseção e os desafios e barreiras encontrados. O último capítulo trata-se de uma conclusão e recapitulação do que foi percorrido ao longo da monografia.

CAPÍTULO 1 – ENTENDENDO A ECONOMIA COMPARTILHADA

1.1 Origem

Apesar do termo economia compartilhada não ser muito difundido, sua existência hoje tem muita força nas sociedades. Sua origem se deu na década de 1990, nos Estados Unidos, pois naquela época os avanços tecnológicos possibilitavam uma redução dos custos das transações *on-line peer-to-peer* (SHIRKY, 2008). Com isso, surgia uma nova economia baseada no compartilhamento de bens, serviços e trocas entre indivíduos, que antes já existia através de práticas entre amigos, familiares, colegas, e agora toma maior proporção graças à evolução das plataformas digitais (SORDI et al., 2018).

Quando se menciona a troca, existe uma prática ancestral que surgiu nos primórdios da humanidade: o escambo. É entendido como uma troca comercial, porém sem o envolvimento de moeda e sem equivalência de valor, e, para isso, deveria haver uma necessidade mútua. A troca e o consumo sempre fizeram parte dos indivíduos, com hábitos voltados para necessidade pessoal, de sobrevivência, de alimentação ou até de moradia. O fato é que a troca é inerente ao ser humano, e é assim que a história do escambo se conversa diretamente com a economia compartilhada, uma vez que é constituída por práticas comerciais às quais permitem o acesso a bens e serviços, sem necessariamente uma aquisição de um produto ou troca monetária.

A economia colaborativa emergiu como uma tendência importante nos últimos anos (JIANG; TIAN, 2015). No século XX, o consumo teve um aumento desenfreado, o que gerou discussões e preocupações sobre sustentabilidade, pois o consumo se tornou desequilibrado e desigual, muito por consequência do sistema capitalista, que gera a necessidade de ter mais e mais, e reaproveitar menos. Com isso, há muita descartabilidade e uma obsolescência programada dos produtos, ao passo que a oferta não deixa de crescer.

Somado a isso, as redes sociais, em conjunto com a internet, ganham força e impulsionam esses novos hábitos de colaboração, que têm as plataformas como ponte entre o desejo de consumir e o desejo de emprestar e/ou vender. A estrutura dessas redes promove efeitos que multiplicam os resultados da interação e está exatamente associada à autonomia dos agentes e flexibilidade de tempo, recurso, espaço etc.

A conscientização de que é possível suprir as necessidades de consumo, sem precisar comprar produtos novos, trouxe uma nova interseção de inovação, negócios, experiências e

tecnologia; conecta compradores e vendedores, fornecendo algum tipo de benefício para seus agentes; gera economia para quem usa e renda para quem fornece. Tudo isso foi possível através da pura otimização do uso de produtos ou prestação de serviços.

O compartilhamento representa "o ato e o processo de distribuir o que é nosso para os outros para seu uso, e/ou o ato e o processo de receber ou tirar algo dos outros para uso próprio" (BELK, 2007). Quando se compara economia compartilhada ao escambo, de séculos atrás, percebe-se que o compartilhamento sempre existiu, mas todos os fatores por trás, como a revolução digital e a crise financeira, possibilitaram a potência que hoje se conhece da economia compartilhada.

Esse é um modelo empreendedor, na qual a atividade de empresa é facilitada por plataformas de colaboração, que, por sua vez, criam um mercado aberto para uso temporário de um bem ou serviço, comumente oferecido pela iniciativa privada (BELK, 2013). Os desafios impostos pela nova dinâmica social cultuam o intenso consumo de bens e serviços, e passam a exigir uma transformação fundamental para modos de produção mais sustentáveis (MARKARD, 2012).

1.2 Definições

Uma nova forma de pensar a economia, esse modelo de negócio que permite o acesso a bens e serviços sem a necessidade de compra ou gasto monetário entre as pessoas, tem transformado o modelo de comercialização entre a sociedade. Economia compartilhada, colaborativa ou em rede, seja qual for a denominação, sua ideia é democratizar os recursos para que o número de beneficiários seja crescente.

Em Gansky, entendemos a economia como um sistema econômico que gira em torno de diversos recursos de compartilhamento, como o consumo, produção, criação etc. Para Botsman e Rogers (2010), a economia compartilhada é entendida como um sistema econômico que se baseia no compartilhamento de serviços e/ou bens ociosos, sem a necessidade de participação de intermediários e podendo ocorrer ou não um retorno financeiro. Nesse sentido, eles também abordam sobre o lucro obtido através da subutilização de um bem que já possui. Sendo assim, a economia compartilhada muda como os bens e coisas são consumidos e o que de fato é consumido.

A narrativa construída em torno dessa economia é de desenvolvimento de inovação social ou, de um movimento social (SCHOR, 2014), e busca solucionar a insustentabilidade, as injustiças e as desigualdades observadas nas tradicionais economias de mercado. Schor (2014) acrescenta em suas escritas uma nova esquematização, referente às estruturas de mercado das plataformas de economia compartilhada, sendo *peer-to-peer* (P2P) ou *business-to-peer* (B2P) e referente às orientações, sendo com fins lucrativos ou sem fins lucrativos.

Rudmin (2016) defende que o *sharing*, ou ato de compartilhar, é a utilização simultânea de bens e espaços por mais de um consumidor. Além disso, existe a possibilidade de compartilhamento de intangibilidades, como experiências trocadas, e então, a partir da iminência de troca e utilização sequencial, é que se faz presente o compartilhamento. Apesar de essa ser uma discussão recente e contemporânea, ele enfatiza o fato de já ter surgido há muitos anos.

Enquanto os negócios repaginados geram conexões de empresas com pessoas, os novos modelos de negócios conectam pessoas com outras pessoas (Petrini et al. 2017). O compartilhamento como ideal, é o estilo de vida colaborativo, assim definido por Botsman e Rogers (2011), no qual se transmite a mensagem de alternativa ao consumo desenfreado, haja vista que não existe troca financeira entre os *players* (P2P). Este, inclusive, é adotado como um estilo de vida.

1.3 Determinantes

Um conjunto de fatores favorecem e permitem o desenvolvimento da economia compartilhada. Há tanto fatores econômicos, quanto sociais, ambientais, tecnológicos e uma mistura de todos os demais. Nos últimos anos, essas motivações macroeconômicas impulsionaram a economia compartilhada a explorar os hábitos colaborativos da sociedade. Fitzmaurice e Schor (2014) acreditam também em uma motivação ideológica, para além das supracitadas.

Albinsson e Yasanthi (2012) trazem a ideia de que as redes e pontos como tolerância, normas, confiabilidade e reciprocidade, implicam em capital social. Os autores também argumentam que a interação é parte fundamental da construção da comunidade, e se desdobra em tolerância e confiança nos outros. Belk (2014) comenta que a internet trouxe uma nova

forma de compartilhamento, assim como facilitaram formas antigas em maior escala. Esse tópico orbitará por esses fatores e a fim de entender melhor as motivações de tal economia.

1.3.1 Fator ambiental

A economia compartilhada surgiu em resposta à grave crise econômica de 2008 e aos anseios de uma nova e crescente geração de consumidores, que, preocupados com a preservação dos recursos naturais e do meio ambiente, optaram por consumir produtos e utilizar serviços de empresas que demonstrem ter compromisso com a sustentabilidade (SANTOS et al, 2018).

No que se refere ao fator ambiental, a crescente preocupação com o meio ambiente e, inclusive, como as marcas impactam e investem em sustentabilidade, foi um salto para alterar os hábitos de consumo da sociedade. Muito ligado à responsabilidade social, essa que é uma forma de pensar, mas principalmente agir de forma ética e responsável, pensando no bem-estar comum. Hoje em dia, esse assunto é muito discutido por sua importância no desenvolvimento de uma sociedade, empresas e pessoas mais justas, e isso está diretamente ligado à impulsão do compartilhamento.

A mudança de pensamento na busca pela sustentabilidade das empresas e sociedade, faz surgir uma transição de padrão para um status mais “evolucionário”. Com isso, a economia compartilhada surge como um caminho rumo a um dia a dia, sistemas, aplicativos e processos mais sustentáveis. Exemplo disso, vê-se no Uber, que sua utilização traz a perspectiva de redução de carbono ao possibilitar que as pessoas tirem seus carros da rua e compartilhem um meio de transporte. Com a expansão de aplicativos de compartilhamento de caronas, ocorre o uso mais consciente de ativos ociosos, diminuição do desperdício e redução de emissão de carbono, graças ao compartilhamento de veículos (Schor, 2014).

A acumulação ao longo dos séculos foi vista como hábito de consumo da sociedade, na qual o excedente é sinal de riqueza e a ideia de possuir apenas o essencial não é bem-vista. No filme "*Happiness*", de Steve Cutts, demonstra-se uma crítica a essa obsessão que as sociedades consumistas possuem em buscar a "felicidade" em posse e acumulação. Mostra também a ideia de sucesso por trás desses dois pilares e gera uma reflexão.

A felicidade ou sucesso, por anos esteve mascarada por trás de consumo, posse e de mercadorias. Gandhi dizia: "Não existe um caminho para a felicidade. A felicidade é o

caminho", entretanto a sociedade contemporânea torna esse assunto uma discussão diária, visto que busca conquistar através de bens materiais.

Esse consumismo e sua problemática atual, nada mais é do que reflexo da Revolução Industrial, um período de grande desenvolvimento tecnológico por volta do século XVIII. A produção em larga escala fez com que o consumo aumentasse exponencialmente e, com isso, se desenrolou o capitalismo industrial, levando a sociedade ao caminho da “sociedade do consumo”. Nesse mesmo sentido do capitalismo, foram criados objetivos e estratégias a fim de gerar lucro em cima do novo senso que surgia.

Essa sustentabilidade gera um senso nos consumidores de buscar e dar preferências a propostas que agridam menos possível o meio ambiente. É então que aumenta a demanda por produtos usados, alugueis e compartilhamento de caronas, ao invés de comprar propriamente o carro, por exemplo, ou até mesmo se hospedando em casas comuns e de uso residencial, diminuindo a demanda por novos hotéis (FITZMAURICE; SCHOR, 2014).

Há um apelo para que os modelos econômicos se tornem mais sustentáveis, buscando sanar ou até mesmo reduzir impactos ambientais e problemas sociais (LOPES, 2020). Benyayer (2014) traz a discussão de que a economia compartilhada possibilita o trinômio sustentabilidade, coletividade e solidariedade, que podem aparecer isolados ou combinados em manifestações contrárias ao hiperconsumo, à modelos de produção prejudiciais ao meio ambiente e, até mesmo, comportamentos individualistas, contrários à noção de coletivo. Para Elkington (1994), criador do termo *Triple Bottom Line*, a sustentabilidade é o equilíbrio entre os três pilares: ambiental, econômico e social.

1.3.2 Fator econômico

No início do século XXI, nos Estados Unidos, na região conhecida como Vale do Silício - Califórnia, um grupo de jovens se viram com poucos recursos para consumir, dada a crise financeira internacional de 2007-2008, e querendo manter o consumo em alta, tiveram a ideia de consumir produtos e serviços de forma compartilhada, através dos seus próprios *smartphones* conectados à internet. Assim, o movimento econômico e social denominado economia compartilhada começou a ganhar dimensão mundial (JUNIOR et al, 2020). Inclusive, percebe-se um grande aumento do número de usuários e de novas iniciativas

colaborativas após o ano de 2008, confirmando o fato de que ambientes de crise e pós-crise acabam sendo, de certa forma, favoráveis para essas iniciativas.

O grande fator econômico surge na adaptação e aparição de novas ideias em momentos de recessão e crise, dado que a economia tradicional fica abalada por ter sua característica de consumo em massa. Em momentos como esses, o nível de desemprego tende a aumentar e, conseqüentemente, há uma queda significativa no poder de compra dos cidadãos. Visando mais do que amenizar as conseqüências de crises como a de 2008, nesses momentos há uma busca por renda extra. Gasnky (2011) cita um, dentre os cinco vetores que vão explicar a viabilidade da economia compartilhada, que é o fato de a crise econômica ter introduzido entre os consumidores, a desconfiança das marcas e modelos tradicionais.

No que se refere a fatores econômicos, a economia compartilhada está associada à criação e desenvolvimento de novas iniciativas, novas fontes de receita e novo modo de consumir com mais qualidade, por menos. Nesse sentido, alguns indivíduos buscam economizar dinheiro (BOTSMAN; ROGERS, 2011), ou ganhar dinheiro por meio das plataformas (SCHOR, 2014). Com isso, é possível concluir o motivo de, economicamente, essa nova forma de economia ter feito tanto sucesso, uma vez que ela dá aos seus praticantes a possibilidade de gerar renda em momentos de crise.

A questão da limitação dos recursos naturais e da crescente propaganda estimulando o consumismo, permitiram o surgimento de um movimento favorável à ideia de consumo consciente, que pretende incentivar as pessoas a consumirem somente o necessário, evitando o desperdício e preservando os recursos naturais (SANTOS et al, 2018). A economia tradicional vem sendo afetada de forma significativa pela economia compartilhada, porém, é necessário observar algumas atividades que podem acabar por reproduzir padrões atuais e retornar ao modelo tradicional de ser.

Algumas características da economia compartilhada são motivadas economicamente. Dentre elas:

- Recirculação de mercadorias: nesse caso são utilizadas mercadorias que já foram utilizadas por outrem, porém terá uso se circular no mercado.
- Otimização de recursos subutilizados: muito ligado ao ponto anterior. Nesse caso, dá-se valor a algo já existente e que está sendo ou deve ser subutilizado.
- Acesso *versus* Posse: o aumento do acesso aos bens, ao invés da posse, se deu principalmente por motivos financeiros de custos ligados à manutenção de um bem.

- Facilidade/Conveniência: nesse caso, o acesso temporário traz conveniência ao consumidor (BOTSCHAN; ROGERS, 2010), principalmente por seu baixo custo em utilizar uma plataforma ou um bem.

1.3.3 Fator social

No âmbito social, há um motivo ideológico no qual a sociedade passa pela transformação e se volta para preocupações sustentáveis e senso de coletivo aflorado, gerando consequente crítica aos modelos tradicionais existentes de economia. Além disso, um ponto de extrema importância a ser abordado é que tal fator justifica boa parte do sucesso que a economia compartilhada realiza no Brasil.

A crise econômica traz consequências preocupantes para o nível de emprego que o país se encontra. É assim que os consumidores começam a valorizar outros aspectos, como o impacto ambiental e social que as empresas e inovações devem trazer. O aumento do desemprego, queda da renda e do PIB no geral, é o cenário propício ao empreendedorismo, à busca de fontes alternativas de renda e às possibilidades que o mercado digital pode proporcionar em momentos de crises.

Os consumidores estão adotando alternativas de consumo mais responsáveis e, isso pode estar relacionado com o aumento da conscientização sobre as consequências sociais e pessoais, negativamente impactando sob o consumo excessivo, assim como a desaceleração financeira global dos últimos anos, indicando transformações nas preferências dos consumidores (ALBINSSON; PERERA, 2012). Em concomitância, Maurer et al. (2015) demonstram que a mudança de mentalidade de posse e preocupação com a coletividade vão estar relacionadas às novas relações de consumo.

A pandemia do COVID-19 expôs o Brasil a um desafio sanitário e econômico sem precedentes. Trouxe, também, incertezas relacionadas à estrutura de política macroeconômica, principalmente no cenário fiscal, o que requer a adoção de reformas estruturais (BANCO MUNDIAL, 2021).

Figura 1: Destaque em matéria de Gazeta do Povo.

O Brasil tem 33 milhões de trabalhadores ditos “subutilizados”, pessoas para quem faltam oportunidades

Fonte: Disponível em <<https://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/editoriais/a-pandemia-e-o-desemprego/>>.

No último trimestre móvel sem pandemia, de dezembro de 2019 a fevereiro de 2020, a PNAD contava com 12,34 milhões de desempregados. Nos primeiros três meses de pandemia, de março a maio de 2020, o número havia subido para 12,71 milhões. Um ano depois, chegaria aos 14,8 milhões. Ou seja, pelos dados da PNAD, a pandemia gerou quase 2 milhões de desempregados. O número de pessoas ocupadas, no entanto, subiu neste mesmo intervalo de um ano: são 772 mil brasileiros a mais que no período de março a maio de 2020. Isso ocorreu devido a uma substituição: os empregos com carteira assinada deram lugar ao trabalho por conta própria e ao trabalho assalariado informal, que subiu em 1,96 milhões de pessoas em 12 meses, enquanto aqueles tiveram queda de 1,3 milhões (GAZETA DO POVO, 2021).

Figura 2: Título de postagem do site ANDES.

Desemprego bate recorde no Brasil em 2020 e atinge 13,4 milhões de pessoas

Fonte: Disponível em <<https://www.andes.org.br/conteudos/noticia/desemprego-bate-recorde-no-brasil-em-2020-e-atinge-13-4-milhoes-de-pessoas1>>.

Este cenário também se desenhou anos atrás. Com isso, a alternativa da população se torna recorrer ao empreendedorismo. Schumpeter já dizia que o capitalismo passaria por um processo de destruição criativa no desenvolvimento de novos métodos de produção, produtos e novos mercados. O empreendedorismo, pode ser entendido como a competência de criar um negócio do zero, e gerenciar este negócio de forma a gerar retorno de valor positivo (SUPPLY MIDIA, 2021). Para empreender, é preciso trazer uma solução para muitas das dores de consumidores e da sociedade como um todo. Segundo o IBGE, no terceiro trimestre de 2021,

haviaM 43,69% pessoas ocupadas, 6,32% desocupadas, 30,75% fora da força de trabalho e 19,22% abaixo da idade apta a trabalhar.

A economia compartilhada surge também como uma opção à fonte de renda principal, ocasionando em renda alternativa. Possuir algo e estar disposto a compartilhá-lo com fins de recebimentos, passa a ser um emprego com garantia de renda. Exemplos simples de atividades como essa, pode-se citar a plataforma ‘Enjoei’, na qual as pessoas colocam um objeto pessoal que não lhe serve mais, disponível para vender a outra pessoa.

Atuar na economia compartilhada possibilita a escolha de como, quando, onde, com quem se trabalhar e, principalmente, quanto se ganhará. As pessoas conseguiram mais independência e flexibilidade, podendo escolher seus próprios caminhos, esses que também proporcionam uma saúde melhor (CHASE, 2015). Além disso, a interface da internet quebrou barreiras como preconceitos, limitações de nível educacional e de idade e, por isso, a internet é um outro fator a ser abordado como uma das motivações do que se trata aqui.

1.3.4 Fator tecnológico

A internet foi responsável por solucionar uma das grandes dificuldades que a economia compartilhada enfrentava: a dificuldade de conexão entre os agentes. O desenvolvimento do modelo industrial se deu a passos curtos, e, por isso, não alcançou as transformações que aconteciam na economia. Como alternativa, a sociedade começou a se organizar em redes, que são muito mais flexíveis, ágeis e adaptáveis (CASTELLS, 2000). Ponto importante é que essas redes podem e vão se ampliar conforme o desenvolvimento da tecnologia e o desenrolar das inovações.

Segundo Castells (2000), a tecnologia é uma parte do processo social, que permite transformações na sociedade de diferentes dimensões, como produção, organização, comunicação, entre outras, e não apenas um fator exógeno. Em Fitzmaurice e Schor (2014), eles abordam o que seria o consumo conectado, que surge com as novas formas de compartilhamento permitida pela internet, que conecta pessoas totalmente estranhas entre si, com o objetivo de trocar bens e serviços.

Em Botsman e Rogers (2011), eles defendem que, para que o compartilhamento vá para frente, é necessário cumprir três pilares: eficiência, colaboração e tecnologia. O avanço da internet, e toda a tecnologia e inovação por trás, aumentam a conexão entre os agentes e,

de acordo com Botsman (2013), facilitam para ambos os lados, tanto de quem quer vender e consegue anunciar o produto, quanto para quem quer alugar e/ou comprar um bem. Esse mercado *on-line* foi transformador em transpor algumas atitudes colaborativas que existiam há anos na sociedade, para o meio digital, conectando pessoas de todos os lugares.

Além da interação que foi exponencialmente ampliada, há também o desenvolvimento de organização social e novas formas de produzir. Um dos fatores que fizeram com que a internet se mantivesse crescendo, foi a redução dos custos de transação¹, permitindo que as empresas conseguissem aproveitar mais seus recursos, buscando economias de escala, maior alcance, garantindo simplicidade e velocidade. Benkler (2004) entende a tecnologia como a disponibilidade de *software* livre, distribuição computacional e aumento crescente no uso de redes digitais, resultando na descentralização das produções.

Um fato que merece atenção, é que as iniciativas colaborativas têm suas atividades direcionadas à geração Y, os chamados *millennials*², que são as parcelas mais jovens da população que, em sua maioria, são mais conectadas com as novas tecnologias e questões ambientais e sociais. Por terem nascido na era da tecnologia e, terem presenciado uma das maiores revoluções da humanidade, que foi a internet, elas recebem positivamente as inovações e conseguem ser o público que vai ajudar a prosperar o sucesso da nova economia.

Esse fator é uma mistura dos demais, seu sucesso também se dá por ser uma solução social, econômica e ambiental, dado que, qualquer pessoa com acesso à internet, consegue participar do processo. Com isso há aumento de conexão entre as pessoas, transformação dos lugares sem ser preciso alteração e agressão ao meio ambiente e, com isso, um efeito cadência, ao passo que as plataformas possuem menor custo e permitem acesso a um maior número de pessoas.

1.4 Modelo de Negócios e Logística

Os novos modelos de negócio se constroem a partir do compartilhamento entre diferentes pessoas, por um sistema, graças à tecnologia. Essas plataformas de economia

¹ segundo Wikipédia, os custos de transação são os custos totais associados a uma transação, executando-se o mínimo preço possível do produto.

² representam uma faixa demográfica da população mundial. Estudiosos diferem sobre as datas exatas, mas estima-se que essa geração representa os nascidos entre o período da década de 80 até o começo dos anos 2000.

compartilhada podem conter elementos importantes para o engajamento ou desistência dos indivíduos (Breibach & Brodie, 2017), entretanto, cada plataforma irá conter sua forma específica de atrair a atenção desses usuários e influenciar seus comportamentos. Nesse sentido a economia compartilhada ganha escala com o aumento concorrencial, consequente aumento da qualidade de serviço e aumento de flexibilidade.

Para Yang et al. (2017), a inovação do modelo de negócio supera a renovação de produtos e serviços, seja pelo uso de tecnologia, por melhoria ou alinhamento do processo produtivo. A forma de iniciativa empresarial da economia compartilhada refere-se à estratégia do relacionamento entre os colaboradores, os usuários e a empresa organizadora/intermediadora (SILVA, 2020). Com isso, Teece (2010) defende que o modelo de iniciativas empresariais se tornou popular em 1990, com o advento da internet, o qual estuda a forma como uma empresa realiza os seus negócios com o objetivo de criar valor ao cliente e desenvolver vantagem competitiva perante seus concorrentes.

O modelo de negócios é considerado triádico por ser facilitador de plataforma ou serviço, provedor e cliente ou usuário, seja ela com objetivos focados, ou não, para fins lucrativos. A internet possibilita que relações *peer-to-peer* à distância se somem ao que era limitado a contatos presenciais (BOTSMAN; ROGERS, 2011). É a inovação dessa força econômica que proporciona um aumento na troca entre pessoas e dissemina a economia compartilhada nos últimos anos. Essas inovações são essenciais para o funcionamento das plataformas colaborativas, que, por sua vez, permitem o trâmite entre B2B³ e B2C⁴.

O momento em que a tendência do compartilhamento ganhou mais força, foi quando algumas tecnologias digitais foram aprimoradas, como a computação em nuvem e a chegada da tecnologia 4G no Brasil, em 2013 (VIVO MEU NEGÓCIO, 2021). Com isso, os novos modelos de negócios são mais disruptivos e promovem uma rápida mudança de cenário nos mercados. O número de startups com modelos de negócios voltados para o compartilhamento de um produto ou bem oferecido, é crescente e vem desenvolvendo negócios nos mais variados setores da sociedade e de mercados, como transporte, alimentação, vestuário, logística, entre outros.

Para entender sobre o fluxo que acontece entre informações, valores e mobilizações, é preciso entender que existem quatro tipos de logísticas das plataformas como possibilidades para o consumo colaborativo:

³ B2B: “Business to Business”, ou seja, são as transações realizadas de empresas para empresas.

⁴ B2C: “Business to Consumer”, ou seja, são as transações realizadas de empresas para consumidores/agentes individuais.

- *Peer-to-Peer*: Os participantes envolvidos na negociação organizam e realizam sua própria logística de acordo com ambos os interesses. Aqui, a plataforma vai servir como provedora de informação, conectora dos indivíduos e disponibilizadora de informações, porém não influencia na logística do processo.
- *Business*: Nessa logística, as plataformas já possuem o papel de intermediadoras físicas, portanto há influência dessas no fluxo de transações, isentando os indivíduos desse papel.
- *Crowd-Party*: Esse é o caso em que os indivíduos entram no modelo para oferecer seus serviços de logística, e a plataforma terá o objetivo de conectar os agentes, sem interferir nos processos em si.
- *Crowd-Driven*: Aqui, a plataforma tem um maior potencial de atuação. Elas auxiliam no processo de tomada de decisão no que se refere à logística dos produtos, além de encontrar logísticas alternativas, pois conseguem controlar a oferta desses produtos. Mais alguns dos seus objetivos, serão o auxílio dos produtores pela cadeia de suprimentos completa e dar autonomia aos usuários que utilizam a plataforma, de escolher a melhor opção da cadeia logística. Essa logística garante a maior segurança dos usuários no processo logístico de compra.

1.5 Reputação, Avaliação e Confiança

Um dos pilares básicos para a economia compartilhada se manter crescente, é a confiança entre usuários, pois, com ela, é possível realizar as transações entre estranhos. Ao realizar uma compra no meio digital, um dos fatores mais buscados e que passam segurança, tanto para quem quer comprar, quanto para quem está buscando ofertar, é a reputação de tal bem, aplicativo, ofertante etc. Um simples fato de ter acesso a notas, comentários e classificações anteriores, já tendência a uma compra ou oferta.

A confiança entre desconhecidos é essencial para viabilizar as trocas em uma comunidade de economia compartilhada, podendo, a falta dela, apresentar uma ameaça à sua expansão (BOTSMAN; ROGERS, 2011). Por existir essa dificuldade de confiar em alguém desconhecido, a confiança se torna um desafio que faz com que esse modelo de negócios busque aumentar essas trocas e compartilhamentos entre usuários. Assim, surge uma das ferramentas fundamentais para a garantia de um bom serviço prestado pelas plataformas na economia do compartilhamento, que é o *feedback*.

Os consumidores que irão prover os bens a serem consumidos, querem ter uma garantia referente aos agentes que estão compartilhando seus bens, da mesma forma que os que irão compartilhar algum bem, buscam ter uma garantia de que tudo acontecerá da melhor forma. E como isso pode ser feito? A relação entre confiança, reputação e avaliação pode ser entendida em uma ordem: ao testar um serviço, aplicativo ou objeto, um indivíduo constrói uma reputação sobre sua experiência, e através dessa percepção, ele avalia o todo. A partir dessa avaliação que os indivíduos constroem confiança uns nos outros, e no processo como um todo.

Sendo assim, com base no comportamento *on-line* dos participantes, alguns sistemas de reputação são capazes de determinar seus graus de confiabilidade (SCHOR, 2014). Tal fato é tão importante para o consumo colaborativo, que vemos em RIFKIN (2014), que os consumidores depositam tanta confiança em comentários gerados pelo consumidor *on-line*, quanto em recomendações dadas por amigos ou familiares.

Nada mais atual do que citar o exemplo da estratégia de influenciadores divulgarem uma marca em suas redes sociais e na internet. Os “*Digital Influencers*” têm o poder de influenciar possíveis consumidores, visto que essas pessoas possuem seu público-alvo pré-definido, o que facilita às empresas em atuarem no que sentirem que se conecta mais com a marca. Isso é uma “afrota” para a publicidade tradicional, pois o custo é mais baixo, público mais direcionado e propaganda mais eficiente, uma vez que há a ajuda de algoritmos trazendo bons resultados.

Usando a plataforma Airbnb⁵ como exemplo, nela, as duas partes se avaliam quanto a experiência obtida. Ou seja, tanto o usuário do aplicativo, quanto o prestador do serviço podem se avaliar, e essas avaliações ficam disponíveis a todos que acessem aquele conteúdo, para que os próximos usuários possam avaliar como foi a experiência com aquele anfitrião, e confirmarem se as experiências dos usuários condizem com o que é apresentado na plataforma. Em contrapartida, o anfitrião também pode avaliar os hóspedes em questões de

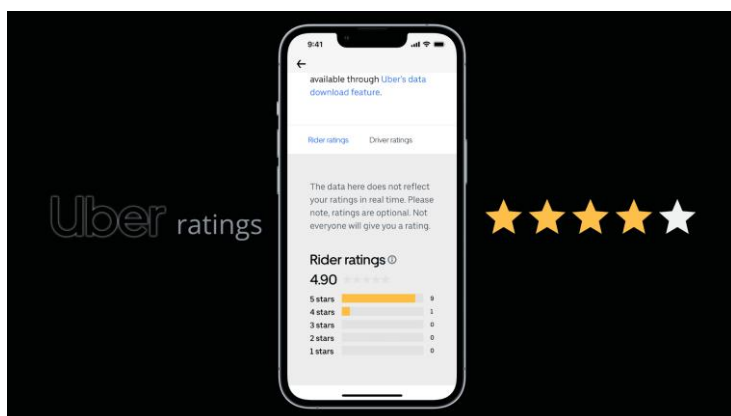
limpeza, respeito às regras da casa, cordialidade etc, para que os próximos anfitriões também possam, em futuras reservas, saber como alguns hóspedes costumam se comportar.

⁵ um modelo de plataforma que intermedia um grupo de pessoas que vão ceder espaços, a um custo, e outro grupo que estará em busca de um lugar para se alojar.

Os anfitriões que possuem as melhores avaliações por um período maior, recebem o título de “Superhost”, que aqui no Brasil pode ser traduzido como “super anfitrião”. Esse selo representa para o anúncio e local, um atingimento maior do nível de confiança, e, através disso, o anfitrião alcança alguns benefícios que ajudam a alavancar o seu anúncio. Exemplo de um benefício é o seu post aparecer a frente de outros, com mesmas características ou até mais baratos, além do benefício que o próprio selo já traz.

De forma parecida, também acontece com a plataforma Uber⁶, na qual, tanto os motoristas, quanto os usuários das caronas, possuem uma avaliação que varia de 0 a 5, sendo 5 o número máximo que se pode alcançar. Essa avaliação permite que a plataforma se sustente com base em um serviço de transporte confiável, respeito mútuo e segurança.

Figura 3: Avaliações dos passageiros do Uber.



Fonte: Disponível em <<https://br.atsit.in/archives/254511>>.

Em um levantamento realizado pela Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL) e o Serviço de Proteção ao Crédito (SPC Brasil), que ouviu mais de 800 brasileiros, nas 27 capitais do País, chegou-se à conclusão de que, apesar do crescimento e popularização da economia colaborativa no Brasil, os serviços compartilhados enfrentam barreiras culturais e resistência por parte dos consumidores. Nesse sentido, indicou como as principais inseguranças do brasileiro, a falta de confiança entre as pessoas e o medo de serem passadas

para trás (45%), a falta de informação (43%), o perigo de lidar com pessoas estranhas (38%) e a ausência de garantias em caso de descumprimento do acordo (33%).

⁶ uma plataforma de transporte particular, que permite que usuários solicitem carro sob demanda.

1.6 Economia Compartilhada no Brasil

Figura 4: Título de postagem do site Ebdicorp.



**Economia Colaborativa
responderá por 30% do PIB de
serviços no Brasil até 2025**

Fonte: Disponível em <<https://ebdicorp.com.br/economia-colaborativa-respondera-por-30-do-pib-de-servicos-no-brasil-ate-2025/>>.

A entrada do Uber no Brasil foi um marco para a formalização nacional dessa nova economia, e ocorreu em quatro localidades: Rio de Janeiro, que inaugurou o aplicativo em 15 de maio de 2014; São Paulo, em 26 de junho de 2014; Belo Horizonte, em 12 de setembro de 2014 e Distrito Federal, em janeiro de 2015 (FARIAS; RACHED, 2017). No caso do Brasil, a conjuntura econômica indica uma tendência favorável à disseminação da economia compartilhada (VILLANOVA, 2015).

No Brasil, o sistema de compartilhamento já está presente no dia a dia de diversas pessoas, ao passo que é visível na população e nas notícias cotidianas, o uso de diferentes aplicativos e/ou programas deste tipo. Tais fatos comprovam as suposições de que o consumo colaborativo é capacitado pela tecnologia e pelas plataformas virtuais (BELK, 2014). No Brasil, tem tomado forma por meio da rápida expansão de modelos de negócios que ofertam o compartilhamento de bicicletas, automóveis, espaços de trabalho, hospedagem e sistemas de caronas. Também existe uma disseminação das plataformas difundidas na internet, que proporcionam o empréstimo, a troca e a revenda de produtos e serviços (PORTAL CONSUMO COLABORATIVO, 2015).

O consumo colaborativo é amplo e pode ser encontrado em diversos recursos, como casas e apartamentos, meios de transporte, pacotes de viagens, lazer e entretenimento, e

muitos outros serviços alternativos. Segundo Lilian Natal, *head* do Distrito for Startups, “evolução de tecnologias como *blockchain*, geolocalização e inteligência artificial tendem a deixar essas soluções ainda melhores e mais seguras”.

Seja por praticidade, comodidade, acesso a preços menores, ou qual for o benefício que traz, esse modelo de negócios no Brasil encontra cada dia mais pessoas dispostas a adotarem suas práticas. De acordo com o levantamento da CNDL e do SPC Brasil, cerca de 98% da população enxerga vantagens no consumo colaborativo. O estudo também mostra que as modalidades de consumo colaborativo mais conhecidas e utilizadas pelos brasileiros são o aluguel de casas e apartamentos em contato direto com o proprietário (40%), caronas para o trabalho ou faculdade (39%) e aluguel de roupas (31%). Interpretando os resultados, os brasileiros estão atentos e querem aderir ao novo modelo de consumo, porém a passos lentos, talvez porque a economia compartilhada traga um jeito novo de encarar as coisas, e as pessoas nem sempre estão abertas a mudanças tão significativas em seus hábitos de consumo (FILHO, 2019).

Entre os serviços mais usados pelos brasileiros, estão os de caronas, de aluguel de imóveis para curta temporada e de compartilhamento de locação de roupas. Em um futuro próximo, a população ainda demonstrou interesse em explorar mais os serviços de *coworking*, de aluguel ou troca de vários objetos de utilização esporádica como, por exemplo, brinquedos e móveis, e hospedagem de animais de estimação na casa de terceiros.

A pandemia do COVID-19 impulsionou os efeitos dessa economia aqui no Brasil, uma vez que tem a vantagem da praticidade e baixo custo, o que faz com que as pessoas recorram a esses serviços e produtos. Somado a isso, une-se o fato de terem encontrado nesse novo modelo de negócios, uma possibilidade de renda extra, podendo suprir a elevação do desemprego nos últimos meses e a dificuldade de recolocação no mercado.

Figura 5: Título de postagem do site Exame.



Fonte: Disponível em <<https://exame.com/negocios/economia-compartilhada-tem-sido-valiosa-na-pandemia-diz-robin-chase/>>.

Em entrevista à EXAME, a empreendedora americana Robin Chase analisa os impactos da atual crise da pandemia nestes serviços. Ela afirma que durante o confinamento, muitos dos serviços que atuam com *delivery* foram considerados serviços essenciais, e isso ajudou para que entregassem compras e comidas às pessoas em um volume muito maior do que antes.

Além disso, a demanda por serviços de carona, de compartilhamento de corridas, de aluguel de veículos e aluguel de casas de temporada despencou em número, pois ninguém podia sair de casa. Ela acrescenta ainda, sobre a oferta, que um dos melhores aspectos da economia colaborativa é a habilidade de "empregar você mesmo", e é isso que as pessoas buscam em um momento em que muitas pessoas perdem seus empregos e não podem fazer nenhum tipo de trabalho que necessite sair de casa, com exceção dos serviços essenciais.

1.7 Desafios

Mesmo com tantos benefícios e fatores impulsionadores, a economia compartilhada enfrenta barreiras para se fixar no mercado. A principal delas, é a que também faz tudo acontecer: as pessoas; e é nelas, também, a dificuldade. Como visto no tópico anterior, é preciso existir quantidade suficiente de pessoas para que haja abrangência de utilização e toda a logística por trás. Ou seja, as pessoas precisam acreditar no modelo.

Para Chase (2016), é preciso deixar de lado a cultura de posse e consumo, que é enraizada na população, e impede grande parte do sucesso do compartilhamento. Entende-se como uma mudança de hábitos e comportamentos do todo que, conforme acontece, aumenta-se o percentual de adesão ao modelo. A economia compartilhada tem em sua base a confiança entre estranhos. Em diversos casos, o consumidor não conhece o provedor e nem sequer irá encontrá-lo fisicamente, sendo assim, deve haver confiança entre ambos (BOTSCHAN; ROGERS, 2011).

Assim, um dos grandes desafios que esse novo modelo de negócios irá encontrar, é aumentar e fortalecer a confiança entre os *peers* e a confiança também no modelo e no sistema de trocas. É assim que será comentado sobre o julgamento de valor de um agente, moldado nas ações e comportamentos de outros. No caso do sucesso da economia colaborativa, a reputação é um fator essencial que influencia no nível de confiança e segurança que os pares terão para se sentirem motivados (LIANG; SHI, 2005).

Um outro desafio para esse tipo de modelo de negócios, está ligado às indústrias tradicionais, que apesar de estarem sendo substituídas, há ainda uma resistência em competição com uma estrutura há anos consolidada. A indústria tradicional, se sentindo ameaçada, está buscando maneiras de se diferenciar e continuar em peso no mercado, pois, sem isso, há perda de competitividade para o consumo colaborativo. No capítulo três, abordaremos com mais detalhes todos esses pontos e com mais aprofundamento.

Em determinadas sociedades como na norte-americana, ao contrário do que aconteceu no Brasil, o individualismo floresceu ao lado da crença no contrato social como valor, sendo que a relação entre indivíduos-cidadãos representa a viga mestra destas sociedades (ALENCASTRO, 2015). Somado a isso, também podemos citar que há uma barreira cultural a ser ultrapassada, pois o desejo de status é uma das características mais marcantes das sociedades capitalistas, sendo que “a concepção que temos de nós mesmos depende muito do que os outros pensam de nós” (BOTTON, 2013, p. 8).

CAPÍTULO 2 – O SETOR IMOBILIÁRIO E SUA PRESENÇA NO BRASIL

2.1 Entendendo o Mercado Imobiliário

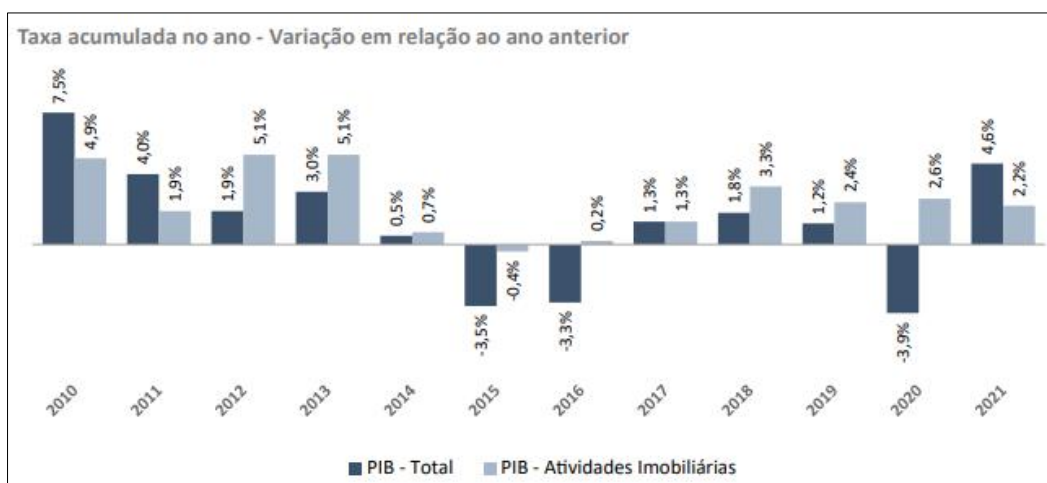
O mercado imobiliário é um segmento onde ocorrem transações de bens imóveis. Quando alguém compra, vende ou aluga algum desses bens, conseqüentemente está participando de uma negociação no mercado imobiliário.

Esse setor proporciona uma renda urbana significativa, visualizada na abertura de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, como edifícios habitacionais, casas, centros comerciais, atacadistas, varejistas, bancos, salas comerciais, farmácias, padarias, supermercados, materiais de construção, enfim a existência de diversos setores localizados nos municípios, bairros e regiões metropolitanas. (MATOS; BARTKIW, 2013)

O mercado imobiliário pode ser caracterizado por gerar o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilitar maior qualidade de vida para a sociedade. Por apresentar uma relação direta com a economia do país, torna-se responsável por gerar emprego e renda (MATOS; BARTKIW, 2013).

As atividades imobiliárias são consideradas os subsetores mais resilientes da economia, pois, mesmo em cenários mais difíceis de crises e quedas de índices, costumam apresentar crescimento. No ano de 2021 houve aumento do PIB gerado por essas atividades em 2,2%.

Figura 6: PIB das atividades imobiliárias.



Fonte: IBGE.

Os subsetores da construção compõem o setor de indústria demonstrada no PIB, sob a ótica da produção. Além da construção de edifícios, a incorporação e a infraestrutura, que são esses subsetores, obtiveram ótimo desempenho em 2021, o que demonstra a capacidade desse ramo de se manter positivo pós crises generalizadas.

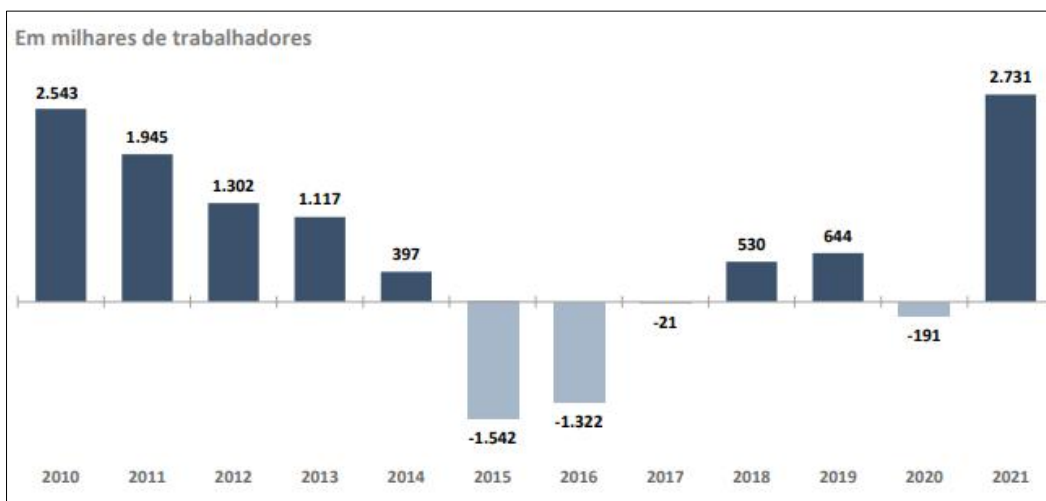
Figura 7: PIB da construção.



Fonte: IBGE.

O Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CADEG) tem por objetivo acompanhar o total de admissão, demissão e estoque de empregados contratados pelo regime CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), dando assistência aos desempregados e apoio à medidas contra o desemprego.

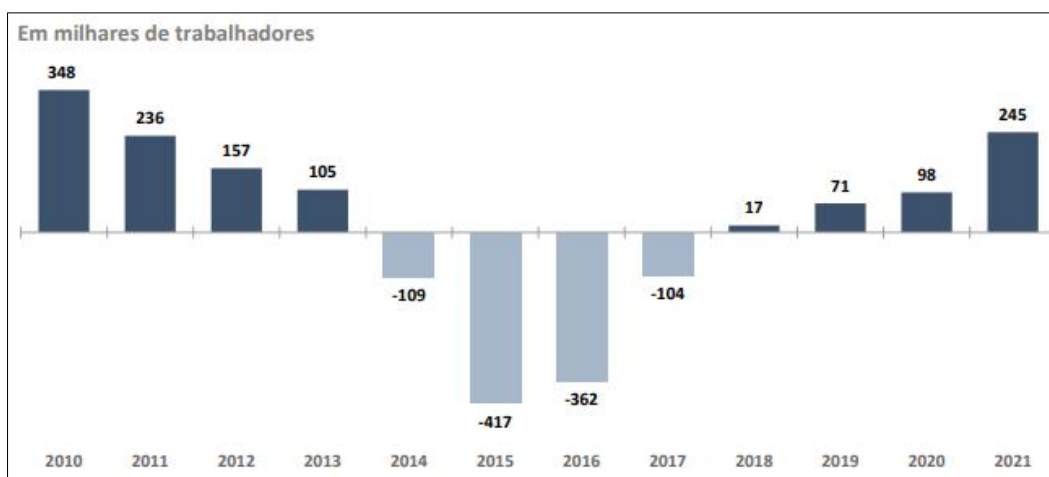
Figura 8: Saldo anual de empregos formais – Brasil.



Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED.

O saldo de 2021 observado na figura 8, faz referência ao resultado da diferença entre as 20.699.802 admissões e as 17.969.205 demissões. No caso da figura 9 abaixo, traz também o saldo de empregos em periodicidade anual, porém no setor específico da construção civil. Com os estudos da CADEG, é possível concluir que a construção civil criou 244.755 postos de trabalho em 2021, o que correspondeu a um percentual de 9,0% do total de 2.730.597 empregos gerados no ano em todo o Brasil (*vide* figura 8). Houve um aumento de 150,6% em comparação com os 97.666 postos de trabalho gerados pelo setor em 2020.

Figura 9: Saldo anual de empregos formais na construção civil – Brasil.

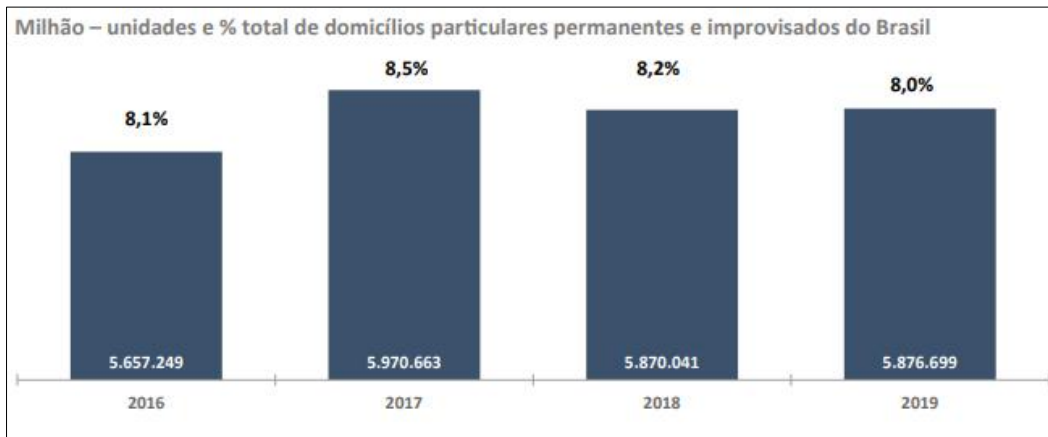


Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência / CAGED.

Um levantamento feito pela CNN com base em dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados mostra saldo de 285,5 mil novos postos de trabalho em 2021. Em novembro de 2021, o setor era responsável pelo emprego de 2,5 milhões de brasileiros. Esses números mostram o potencial e alcance da construção civil em toda a dinâmica e estrutura da sociedade.

O aquecimento do mercado imobiliário se dá através de uma estabilização da economia, melhora no poder de compra da população, decorrente das taxas de juros, aumento da renda e nível de emprego, aumento da oferta de crédito e programas oferecidos pelo governo de incentivo habitacional. No Brasil, há um enorme déficit habitacional que fortalece o crescimento do setor. Segundo dados de um estudo da Econit Consultoria Econômica encomendado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), entre 2020 e 2030, serão necessários 11,9 milhões de casas para cobrir a demanda das famílias brasileiras.

Figura 10: Déficit habitacional – Brasil.



Fonte: Fundação João Pinheiro.

A Fundação João Pinheiro considera como déficit habitacional a noção mais imediata e intuitiva do número de moradias necessárias para a solução de necessidades básicas habitacionais em um determinado momento. O conceito básico de déficit habitacional está relacionado às deficiências do estoque de moradias (ANUÁRIO SECOVISP, 2021).

Dados como esse explicitam não só o número atual e futuro de famílias sem moradia que buscam um lar, mas também consideram o surgimento e formação de novas famílias e toda a mudança socioeconômica por trás desse fenômeno (ABRAIN, 2021). Por conseguinte, o mercado imobiliário é um agente potencializador na sociedade, e possui muitas oportunidades para se manter em constante elevação.

Segundo o Censo de Moradia realizado pelo QuintoAndar, em parceria com o DataFolha, que ouviu mais de 3 mil brasileiros, no Brasil, ter a casa própria é um sonho para 87% da população. Em uma escala de 0 a 10, a nota média dada para a importância da casa própria ficou em 9,7 - a mesma da profissão. A nota é maior que a dada para religião (9), filhos (7,9) e casamento (6,9), que são outros anseios da população brasileira.

Figura 11: Escala de importância para a população - Censo de Moradia QuintoAndar.



Fonte: Disponível em <<https://indd.adobe.com/view/814d6ccb-0ea1-4858-8ed1-479886a0a68e>>.

Um grande problema enfrentado nos centros urbanos é a bolha imobiliária. A bolha nada mais é do que um aumento no preço dos imóveis de forma repentina, que é causado por uma alteração de cunho social, econômico ou político. Depois do aumento, como os preços não são equivalentes ao preço real, essa bolha irá “estourar” e derrubar os preços por um período curto. O impacto disso na sociedade se dá quando esse crescimento acelerado dos preços dificulta o acesso à moradia para cada vez mais pessoas, mesmo existindo diversas propostas e novas plataformas digitais de locação para diversificar e democratizar acessos (COWORKING BRASIL, 2021). É assim que surge uma busca de alternativa para essa realidade.

2.1.1 Agentes

Para entender melhor esse mercado, é preciso citar e entender que a construção civil é uma das principais agentes desse nicho, e sua atuação permite o surgimento de novos imóveis e, conseqüentemente, novas oportunidades (QUINTO ANDAR, 2021). Para Ball (1996), a construção habitacional é, por anos, um importante indicador do crescimento urbano, pois a demanda desse setor habitacional reflete nas mudanças da população e na demanda por vários outros serviços.

A construção civil é um setor, por sua extensão e configuração, e tem agentes que são comuns a ambos mercados:

- Incorporadora: empresa responsável por articular toda a concepção de um empreendimento que será construído. Isso significa que é a incorporadora que irá estudar, analisar e identificar as oportunidades de mercado, idealizar todo o projeto e viabilizar a construção do imóvel, com estudos econômicos, inclusive. Essa também será a responsável pelo relacionamento direto com o cliente e venda das unidades.
- Construtora: essa será a empresa responsável pela obra. Ou seja, construção do imóvel e tudo que se relaciona à construção efetiva, como a compra dos suprimentos, por exemplo.

Voltando ao mercado imobiliário, existem diversos agentes que podemos citar:

- Corretor de imóveis: é o profissional que é responsável pelo trâmite de compra, venda e locação de propriedades. Ou seja, acompanha todas as operações imobiliárias. Para ser um, a pessoa precisa ser cadastrada no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis.
- Imobiliária: é a empresa que contém a estrutura e profissionais responsáveis pela mediação de compra, venda e locação de propriedades. Com isso, ela consegue dar todo suporte a essas transações e servir como intermediadora.
- Compradores de imóveis: proprietários. Esse é o caso dos investidores que movimentam o mercado imobiliário comprando os imóveis para obter retorno financeiro, seja com a venda do imóvel ou seja com o aluguel.
- Inquilinos: pessoas que moram em um imóvel que não é de sua propriedade. Ou seja, imóvel alugado por elas.
- Consultoria imobiliária: a consultoria vai ser realizada por um profissional ou empresa responsável por estudar o mercado imobiliário, traçar planos e disponibilizar opções de venda e compra para seus clientes, que estejam de acordo com seu perfil e de acordo com cada necessidade específica. “Um bom consultor imobiliário possui conhecimento nas áreas de arquitetura, gestão, engenharia e decoração e demais conceitos relacionados à estética e funcionalidade de imóveis” (GOMES DE ALMEIDA IMOVEIS, 2020).

2.1.2 Fases

Esse mercado funciona com ciclos de demanda e oferta, e nesses ciclos, por vezes, a demanda é superior à oferta de uma região. Isso acontece quando as pessoas daquela região se voltam a procurar por um tipo específico de imóvel para morar, ou mesmo investir. Com esse cenário, o papel das construtoras e imobiliárias é identificar a demanda e lançar empreendimentos comerciais e residenciais novos que passem a atendê-la.

Apesar de parecer um processo rápido, trata-se do oposto, cada ciclo dessas operações dura em torno de seis anos. Isso significa que, quando uma construtora lança um empreendimento para suprir a demanda emergente, esse empreendimento vai demorar em torno de cinco anos para ser finalizado, pois existem etapas de idealização do produto, aprovação, marketing, cotação de valor da operação, início do projeto e realização de vendas até a entrega das chaves.

As fases que ocorrem no mercado imobiliário se repetem em todo ciclo, e elas são as seguintes:

- **Recuperação:** uma das suas características é a leve retomada na demanda por imóveis, que ocorre pós-período de recessão. Nesse caso, os preços começam a subir ou se manter estáveis, uma vez que a quantidade de imóveis disponíveis é maior nessa fase, mas logo haverá equilíbrio entre oferta e demanda, pois esse aumento de oferta é rapidamente percebido pelos consumidores. Assim se dará a próxima etapa.
- **Expansão:** momento de elevação acelerada da demanda, sempre acima do crescimento da oferta e, portanto, faz com que as construtoras busquem lançar novos empreendimentos, uma vez que existem muitos compradores para poucos imóveis vagos. Porém, como foi mencionado acima, por levar anos para finalizar os lançamentos de empreendimentos, há nesta fase aumento, tanto dos aluguéis, quanto dos estoques dos imóveis e das novas unidades. No momento em que essas construções estão sendo finalizadas, há o surgimento da próxima etapa, a sobreoferta.
- **Excesso de oferta:** momento de elevação da oferta, portanto, grande estoque de imóveis, como espaços inutilizados, diferentemente da etapa de recuperação. Nessa fase, há um grande desequilíbrio entre oferta e demanda. Para suprir esse problema, é preciso negociar as unidades. Portanto, o foco e aposta passa

a ser a venda de estoque pronto, ao invés de lançamento de novos empreendimentos. Isso, pois os preços sofrem atraso nos ajustes, o que deixa o consumidor com mais vantagem em comprar um imóvel na planta em contraposição ao imóvel já pronto.

- Recessão: essa fase já é um estado crítico para o setor. Acontece quando a oferta é muito superior à demanda existente, então os estoques prontos geram prejuízos para as incorporadoras e construtoras, ao invés de ser fonte de receita. Isso ocorre, pois uma unidade parada tem custos com condomínio e IPTU, por exemplo, que não geram retorno. Uma solução é reduzir o preço dos novos imóveis, a fim de zerar o estoque existente e reduzir o valor dos aluguéis. Ponto importante a destacar, é que esse é o melhor momento no qual os investidores veem para adquirir um investimento desse ramo. A duração desse período irá depender de todo um cenário econômico por trás, tal como índice de desemprego, taxas, curvas de demanda e de oferta, entre outros...

2.2 A Pandemia

Figura 12: Título de postagem do site Economia IG.



Fonte: Disponível em <<https://economia.ig.com.br/2021-03-03/mercado-imobiliario-cresce-26-na-pandemia-e-preve-mais-aumento-em-2021.html>>.

A COVID-19 trouxe um cenário inusitado e complicado para todos os setores da economia, além de, claro, as pessoas terem que se reinventar em meio ao isolamento, desemprego, falecimento de pessoas próximas, complicações da própria doença, entre outros inúmeros desdobramentos que fizeram a sociedade se reinventar e se reorganizar.

Apesar desse cenário devastador para diversos setores, o mercado imobiliário conseguiu se manter resistente e alavancar, tendo um grande crescimento com resultados positivos na pandemia. Com isso, questiona-se como foi possível tal sucesso, quais fatores

permitiram sua elevação e quais fatores levam à constância desse movimento de grande destaque. O setor expandiu 26% em 2020, de acordo com dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

No Brasil, os Estados começaram a sentir os efeitos da pandemia em meados de fevereiro de 2020, e foi quando uma das ações necessárias no combate ao vírus, foi a permanência das pessoas em suas residências e restrição de funcionamento nos comércios, lojas, restaurantes etc. Com esse cenário, imaginava-se que o setor imobiliário seria um dos diretamente afetados com a pandemia (SOEDIL, 2021). Em contrapartida das expectativas, o mercado imobiliário foi resiliente, superou as dificuldades e realizou o contrário, focando no crescimento e resistindo à crise econômica forçada pelo vírus (SOEDIL, 2021).

Primeiramente, o que ocorreu foi que as pessoas se viram confinadas em suas próprias casas, e isso fez ressignificar o conceito de residência, na qual é necessário fazer tudo nela. A partir disso, as pessoas passaram a valorizar mais o espaço em que viviam, e deixá-lo mais confortável para estar 24 horas realizando suas atividades neles. O problema é que muitas dessas pessoas se viram em um local que não atendia às suas necessidades, dado que as casas serviam mais como descanso pós trabalho, faculdade, escola, entre outros.

Apesar disso, esse foi apenas um dos fatores que ajudaram nessa tendência do setor, pois existiu todo um cenário naquele momento que ajudou a compreender os números. A queda na taxa de juros foi, justamente, uma importante condição para o crescimento do mercado imobiliário brasileiro, o que abre um mar de possibilidades e atrai ainda mais pessoas que buscam financiar uma residência (SOEDIL, 2021).

A queda significativa da taxa de juros – 2018 estava em cerca de 11,3% e, em 2020, caiu para 6,9% (SOEDIL, 2021) – gera uma queda dos preços de parcelas de financiamentos, que é um fator importante para a atratividade do mercado. Essa redução, por menor que seja, é crucial no financiamento de residências, pois são investimentos a serem pagos por um longo tempo. Com uma taxa reduzida, as pessoas se veem mais tendenciadas a darem o primeiro passo no sonho da casa própria.

Figura 13: Título de postagem do site Jornal da USP.

Queda na taxa de juros e tecnologia impulsionaram construção civil, mesmo na pandemia

Pesquisas do IBGE apontam resultados positivos no setor da construção civil em 2020, inclusive na geração de empregos

Fonte: Disponível em <<https://jornal.usp.br/campus-ribeirao-preto/queda-na-taxa-de-juros-e-tecnologia-impulsionaram-construcao-civil-mesmo-na-pandemia/>>.

Com um crédito mais acessível, as pessoas se viram motivadas a realizar um grande sonho, que é uma cultura brasileira, considerada extremamente importante no país: o momento da realização de compra da casa própria. É por esse estilo brasileiro que as pessoas se programam durante anos para o momento ideal, e buscam as melhores oportunidades e condições. A facilidade de acesso, taxas menores, estímulos bancários e ambiente econômico são combinações que geram essas oportunidades.

2.3 Cenário Pós Pandemia

Com o cenário de pandemia positivo para o mercado imobiliário, ao passo que outros setores de diferentes áreas foram afetados negativamente, fica o questionamento sobre o futuro do mercado imobiliário pós-pandemia. Essa preocupação se torna cada dia mais necessária, dado que as medidas de isolamento foram se amenizando e a vacinação trouxe uma sensação de esperança e retorno da vida normal. Com isso, em que fase o setor imobiliário estará em um cenário pós pandemia? É possível prever?

Uma das principais mudanças que deve ocorrer no mercado imobiliário pós-pandemia se refere à arquitetura dos imóveis (WIDESYS, 2021). Como as pessoas precisaram ficar em casa nesse período, houve uma mudança no modo de viver e de morar. As pessoas precisaram se reinventar onde moravam para estudar, trabalhar, fazer todas suas refeições, se exercitar, descansar, e tudo que fosse possível de casa. Por isso, é preciso que os novos locais e residências se adaptem às novas necessidades, e tragam opções que atendam a essa demanda emergente.

A internet e a tecnologia impulsionaram também uma mudança de hábito em relação a fazer e ter tudo chegando em sua própria casa, o conhecido *delivery*. Hoje as pessoas buscam lazer em suas próprias casas, fazer compras de roupas, sapatos, materiais, alimentos, tudo *on-*

line e com entrega diretamente em casa, sem precisar se deslocar. Com isso, os prédios precisam vir mais equipados para oferecer todo o conforto junto a uma maior disponibilidade de espaços de lazer para os moradores, como piscinas, academias, salão de jogos etc. Nesse mesmo sentido, dentro dos apartamentos, os espaços também precisam ser moldados para a nova realidade, com escritórios para *home office*, cozinhas mais espaçosas, uma vez que as pessoas passaram a comer mais em casa, entre outros tantos ajustes e tendências que surgem cada dia mais.

Nessa mesma ideia, áreas comuns serão o foco dos novos projetos, na chamada “arquitetura de hospitalidade”. As pessoas estão em busca de imóveis que contenham varandas e quintais, além de áreas de *coworking*, facilitando assim, que as casas viam espaços que sejam multifuncionais (WIDESYS, 2021). O diferencial que esses espaços trarão, é a conciliação da tecnologia, inovação, comodismo e interação.

“Uma outra tendência para o futuro do mercado imobiliário pós-pandemia é a construção de prédios em locais distantes dos grandes centros” (WIDESYS, 2021). Isso nada mais é do que reflexo do benefício do *home office*, que, por se mostrar efetivo, virá a se tornar realidade mesmo no pós-pandemia. Ou seja, as pessoas vão optar por morar em lugares mais tranquilos, mais afastados do centro, onde possam viver, trabalhar e descansar da forma que considerem mais confortável e conveniente.

No que tange à tecnologia, essa é a aliada do setor imobiliário no pós-pandemia. Servirá como aperfeiçoamento e mudança, tanto de como serão feitas as compras e pesquisas, como de busca de melhoria para o dia a dia em um ambiente residencial. Uma tendência forte e que seguirá, é a possibilidade da visita guiada por um tour virtual, que dá a possibilidade de se sentir no imóvel, através de uma tela, mas ainda assim, com a possibilidade de “entrar” em cada canto do imóvel. Esse processo agiliza as marcações de visita, de locomoção até uma obra e otimização do tempo, tanto do comprador, quanto do corretor.

Realizar o sonho da casa própria no ano 2022 vai ser mais custoso, dado o aumento constante da SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), que depois de um período em patamares historicamente baixos, ela voltou a subir em 2021 e continua alta em 2022, impactando diretamente em todas as taxas de juros do Brasil, inclusive no acesso ao crédito a esse segmento imobiliário.

Figura 14: Título de postagem do site Estadão.

Crédito imobiliário terá freada forte com alta de juros após acelerar 46% em 2021

Fonte: Disponível em <<https://imoveis.estadao.com.br/compra/credito-imobiliario-tera-freada-forte-com-alta-de-juros-estadao-imoveis/>>.

Quando a taxa Selic fica mais alta, os empréstimos e os financiamentos consequentemente também ficam. Com empréstimos e financiamentos mais caros, a população tende a diminuir o consumo, especialmente quando se trata de bens muito caros (ARBO IMÓVEIS, 2022). Como os juros têm papel central no mercado imobiliário, o preço dos imóveis deve subir acima da inflação este ano, segundo estimam especialistas, o que encarece o financiamento ao consumidor e às incorporadoras (EXAME, 2022).

CAPÍTULO 3 – AS INICIATIVAS DO CONSUMO COLABORATIVO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1 Introdução da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário

Por causa da economia compartilhada ter se tornado uma tendência no mercado, com previsão de movimentar até 335 bilhões de dólares até o ano de 2025 (PWC, 2015), ela também invadiu o mercado imobiliário de forma permanente e expansiva. Com o exemplo de *cases* de sucesso vistos em países da Europa e nos Estados Unidos, é possível comprovar os benefícios dessa tendência que modifica o mercado imobiliário como um todo.

O Airbnb, no setor de imóveis para aluguel, foi a primeira ferramenta e *case* de sucesso da economia colaborativa a chegar ao Brasil e adentrar em um mercado que sempre foi um dos mais tradicionais do país. Desde 2014 esta plataforma vem se expandindo, mas nos seus primeiros anos no Brasil não foi difundida com sucesso. Justamente, em 2014, houve a realização da Copa do Mundo de Futebol aqui no país, atraindo muitos turistas que não podiam ser apenas atendidos pelo setor hoteleiro tradicional. Um dos objetivos do Airbnb, é de ser uma das principais alternativas de hospedagem dos estrangeiros e brasileiros no território nacional (GARCIA, 2014, p. 19).

É um nicho de mercado com grandes oportunidades para quem deseja constituir uma fonte de renda, inovar e tornar-se um ponto de conexão entre o turista e a cidade onde reside, como um grande narrador de histórias. (GARCIA, 2014, p. 19)

3.2 Iniciativas Atualmente Encontradas

Abaixo será discorrido alguns exemplos atuais e mais preponderantes da atuação da economia compartilhada no mercado imobiliário, e como se dão essas presenças no Brasil e afora, buscando analisar o cenário atual e o que se projeta e se desenha para os próximos anos nessa nova economia.

3.2.1 Imóveis para locação

Ao se explorar o conceito de compartilhamento no setor imobiliário, encontramos a categoria de imóveis para locação, que tem como principal exemplo a plataforma Airbnb. Esta se desenhava em 2007, com a ideia entre amigos de começar um negócio juntos. Estavam todos em um *loft*, no qual buscavam uma forma de pagar o aluguel, e por precisar desse dinheiro rapidamente, resolveram anunciar o espaço em que estavam, no site da conferência da qual eles também faziam parte. Com três pessoas se hospedando no *loft*, eles perceberam ali uma oportunidade de iniciar o negócio que queriam e criaram em 2008 um site simples, com o propósito inicial de oferecer hospedagem para “grandes ocasiões”.

Foi com o tempo que os fundadores viram a oportunidade de “um mercado inexplorado de pessoas procurando acomodações com preços razoáveis, com a vantagem adicional de uma experiência local” (BOTSMAN; ROGERS, 2011). Atualmente ela funciona como uma plataforma *on-line* que intermedia os administradores de propriedades, ou mesmo proprietários, que buscam alugar suas acomodações, com os locatários, que buscam essas acomodações para se abrigar por um curto ou longo período.

O sucesso foi tanto que hoje existem diversas plataformas que são concorrentes do Airbnb por oferecerem um sistema com o mesmo produto: imóveis para locação. Algumas delas são o VRBO, Alugue Temporada, Wimdu, TripAdvisor, entre outras, na qual possuem o objetivo em comum de ser uma rede de compartilhamento de imóveis para locação, geralmente para pessoas que viajam em duas ou mais pessoas. Assim, os imóveis encontrados nessas plataformas estão prontos para serem usufruídos, ou seja, mobiliados com toda a estrutura para se passar uma viagem longe de casa.

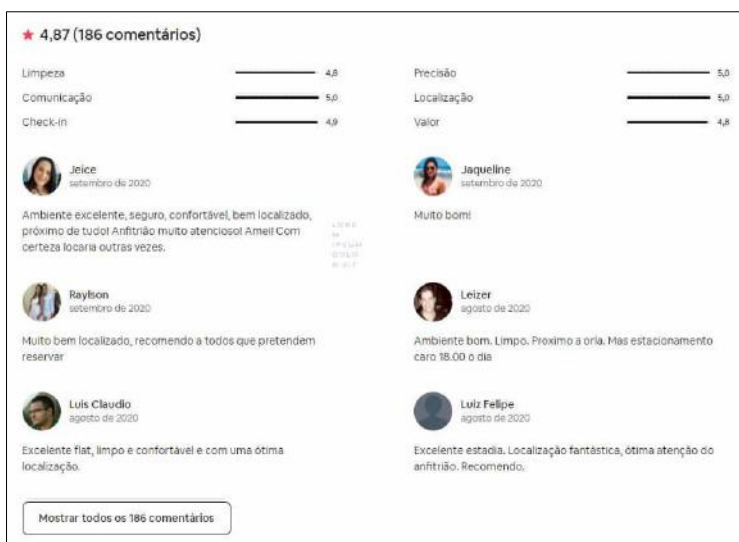
Os imóveis para aluguel são versáteis em sua finalidade para os locatários. É possível encontrar locais para viagens com finalidades de conhecer mais o local de destino, então serão imóveis mais básicos em sua estrutura e mais próximos das vias, transportes, centros culturais e locais turísticos. Por outro lado, também é possível encontrar viagens para servir como um recanto e o local de hospedagem se torna o próprio destino de viagem, então serão espaços mais bem equipados, fornecendo diversas opções a serem usufruídas, como hidromassagem, lareira, piscina, *lounge*, *spa*, entre outros.

Com isso, os locais devem servir como um espaço completo de descanso e opções de lazer. É possível encontrar moradias para aqueles que estão viajando a trabalho, nesse caso precisam ser confortáveis o suficiente para quem vai apenas usar o local para descansar depois de um dia intenso de trabalho, mas também precisam oferecer um espaço agradável para aqueles que estarão de em regime de *home office*, por exemplo, que precisarão encontrar

na locação um escritório agradável e completo para suas necessidades. Há também opções mais baratas para quem está querendo somente um local para dormir e economizar, ou um local mais próximo aos pontos turísticos da cidade, a fim de economizar em locomoção.

O Airbnb é um aplicativo para aluguel de curta temporada e, nesse ramo, é considerado uma das principais plataformas em buscas de locais para hospedagem. No Brasil, o sucesso se deu principalmente por ser um país extenso que permite a exploração de diversas áreas, tornando o turismo uma fonte importante de renda e oportunidades (MELLO, 2018).

Figura 15: Avaliações Airbnb.



Fonte: Disponível em <<https://www.queroviajarmais.com/airbnb-brasil/>>.

A figura traz a percepção e avaliação de usuários da plataforma, que demonstram como o sistema de *feedback* é importante para os aplicativos de economia compartilhada. Nesse exemplo, quem teve a experiência no local pode avaliar de acordo com sua opinião sobre o ambiente e alguns aspectos que a própria plataforma oferece, como a limpeza e organização encontrada, como foi a experiência com o *check-in* e a flexibilidade de horários, o quão a localização é acessível, se o valor condiz com a experiência obtida e avaliar como se deu a comunicação com o *host*, ou proprietário. Além disso, o usuário pode avaliar se o local ofereceu estrutura adequada, quais objetos disponibilizados, estacionamento, entre outros pontos.

A pandemia do COVID-19 enfraqueceu os setores de locação, dado que houve uma redução no turismo, causada pelo deslocamento de cidades e destinos mais longes para cidades e destinos mais próximos. Entretanto, após a reabertura de fronteiras em países que se

encontravam em estágios avançados de vacinação da população, foi uma consequência positiva para a retomada do crescimento do Airbnb e sua respectiva receita. De acordo com os dados da própria plataforma, no terceiro trimestre de 2021 houve aumento de 48,8%, para 11,9 bilhões de dólares da reserva bruta e a receita também cresceu de 66,7% para 2,24 bilhões de dólares. Como consequência, o lucro líquido chegou a 833,9 milhões de dólares (AIRBNB, 2021).

Todavia, o quarto trimestre trouxe mais um recorde de resultado, com receita de 1,5 bilhões de dólares, receita líquida de 55 milhões de dólares e o EBITDA ajustado de 333 milhões de dólares. O ano de 2021 foi o melhor da história do Airbnb, segundo o resultado trimestral disponibilizado pela própria plataforma. Ainda sobre os resultados disponibilizados pelo Airbnb, em relação às reservas feitas no quarto trimestre, foram apenas 3% menores que no ano de 2019 (AIRBNB, 2021).

Como análise de tais números, é possível verificar um aumento de usuários da plataforma, e o impacto dela no dia a dia da sociedade, economia, turismo, lazer e diversas outras esferas que permitem uma sociedade de colaboração e integração.

“O que nossos resultados mostram é que temos sido capazes de responder a este mundo de viagens em constante mudança. Quase dois anos após pandemia, [...] o trabalho remoto tem libertado muitas pessoas da necessidade de estar em um escritório e, como resultado, as pessoas estão se espalhando por milhares de cidades, permanecendo por semanas [...]. Pela primeira vez, milhões de pessoas podem agora viver em qualquer lugar.” ⁷ (RESULTADO 4º TRIMESTRE – AIRBNB, p.4. Tradução minha.)

Para o ramo de alugueis de longa temporada, o Grupo QuintoAndar é a maior plataforma de moradia da América Latina que alugam e vendem imóveis de forma mais direta e transparente. Segundo os próprios dados levantados pelo site, o tempo recorde para se alugar um imóvel foi de 1 hora e 30 minutos, trazendo maior agilidade para um processo antes burocrático e longo (QUINTO ANDAR, 2022).

Conforme a sociedade se molda com as novas alterações de hábitos, estruturas e organizações, as plataformas do mercado imobiliário, inseridas na economia colaborativa, conseguem se adaptar com mais facilidade e continuar ofertando crescentemente seus produtos.

O QuintoAndar é um exemplo de serviço que consegue pesquisar e se antecipar a possíveis

⁷ texto original: “What our results show is that we've been able to respond to this changing world of travel. Nearly two years into the pandemic [...] remote work has untethered many people from the need to be in an office, and as a result, people are spreading out to thousands of towns and cities, staying for weeks [...]. For the first time ever, millions of people can now live anywhere”.

mudanças de cenários e estar um passo à frente da demanda que surge, a fim de ofertar um serviço mais rápido e assertivo.

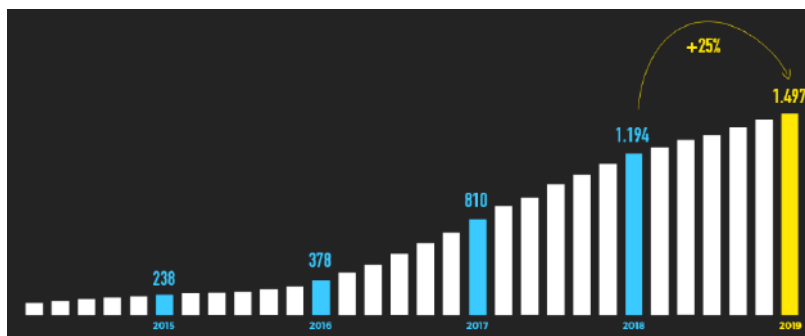
Fato é que os imóveis para locação são versáteis e até por essa característica, foi tão rápida a difusão e sucesso da economia do compartilhamento nesse modelo.

3.2.2 Coworking

Uma outra iniciativa que tomou forma nos últimos anos em relação à inovação dos espaços no mercado imobiliário, foi o surgimento do *coworking*, que representa espaços de trabalho compartilhados, mas não exclusivamente a esse fim. Seu surgimento se deu em 2005, nos Estados Unidos, quando um programador montou um espaço de trabalho, que tinha como objetivo propiciar a liberdade de desenvolver os seus próprios projetos e permitir a ele conviver com outros profissionais. Neuberg era esse programador e chamou esse local desenvolvido de ‘San Francisco Coworking Space’. Entende-se com isso o início do conceito do *coworking* (CAGNOL; FOERTSCH, 2013).

O *coworking* é um movimento que se propõe à construção de um futuro mais sustentável, por meio do equilíbrio entre vida e trabalho, motivado pela cultura e pela natureza transformadora da tecnologia (COWORKING BRASIL, 2015). Segundo Censo de 2019, no Brasil são conhecidos 1497 espaços de *coworking*, com pelo menos um ativo em cada Estado, com exceção apenas de Roraima. Tal número é grandioso e exponencial quando comparado a 238 espaços em 2015.

Figura 16: Evolução dos espaços de *coworking* em número.



Fonte: Disponível em <<https://coworkingbrasil.org/censo/2019/#comunidade/>>.

Essa nova iniciativa permitiu que os espaços compartilhados de trabalho fossem um local de convívio e interação com demais profissionais, gerando conexões que estimulam a colaboração, ao invés de uma sala fechada para ficar durante o dia, somente em contato com a tela do computador. Essa forma de trabalhar tem mudado bastante o padrão dos escritórios tradicionais. Tal benefício é pensado, principalmente, pelos profissionais autônomos, que antes se limitavam a trabalhar em lugares como sua própria casa, ou locais que disponibilizassem de internet e local para se instalar, e agora se veem com uma gama de possibilidades para ter um dia a dia de trabalho como se estivessem em seus escritórios de fato.

Dessa forma, os usuários podem ter uma infraestrutura bem planejada para atender às suas necessidades, e a oportunidade de interagir socialmente com profissionais de outras áreas, algo que não era, ou quase não era possível antes. Consequentemente, com esses novos espaços, se torna possível uma convivência social, que antes era possibilitada, principalmente, e quase exclusivamente, pelo “trabalho tradicional” (NEUBERG, s.d.). Entretanto, o *coworking* vai além em seus benefícios, uma vez que ele surge também como uma alternativa para descentralizar os custos fixos e variáveis com manutenção e consumo, que se realiza em uma estrutura física e rateia entre os usuários gerando mais economia.

Dentre alguns benefícios do *coworking*, estão a redução de custos em abrir um escritório por conta própria, principalmente para quem está iniciando seu negócio. Permite o estímulo ao *networking* e interação social, uma vez que possibilita a interação com pessoas de diferentes ramos, aprendizagem contínua e crescimento profissional. A infraestrutura e problemas administrativos, por sua vez, ficam sob supervisão da administração do espaço, que combinando com os benefícios acima, tornam o profissional *coworker* muito mais produtivo em seu dia a dia de trabalho.

Aqui no Brasil, uma empresa que é referência em *coworking*, é a WeWork, presente em quatro Estados do Brasil: Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte e Porto Alegre. A ideia por trás da iniciativa é ofertar às empresas, espaços flexíveis que estejam prontos para atender às necessidades das equipes de trabalho de cada empresa, e a qualquer momento ou tempo que seja necessário.

Figura 17: Edifícios WeWork pelo mundo.



Fonte: Disponível em <<https://www.wework.com/pt-BR/locations>>.

Segundo resultados financeiros do próprio site disponibilizado para investidores, a receita total do terceiro trimestre de 2021 foi de US\$ 661 milhões, um aumento de 11% em comparação com a receita total de US\$ 593 milhões no trimestre anterior. As vendas brutas consolidadas de mesa totalizaram 155.000 no terceiro trimestre, ou 9,3 milhões de pés quadrados vendidos. Esses resultados mostram o potencial de expansão desse tipo de compartilhamento presente no mercado imobiliário (WEWORK, 2021).

3.2.3 Coliving

Nesse mesmo sentido do *coworking*, o *coliving* surge na economia compartilhada para substituir o conceito de morar sozinho. O *coliving* representa a busca por utilização compartilhada de um espaço para fins de moradia, buscando oportunidades em espaços disponíveis nas residências. Entende-se como moradia coletiva, na qual as pessoas irão conviver no mesmo espaço, no maior número de áreas possíveis e, com isso, irão compartilhar também as responsabilidades referentes àquele espaço.

A diferença para um ambiente familiar se dá por, justamente, não existir essa obrigatoriedade de laços familiares, gerando conexão entre grupos e núcleos diversos,

independente do parentesco. Apesar de dividir o lar, cada morador terá seu espaço privativo, para que todos tenham sua privacidade garantida, mesmo em um ambiente feito para ser compartilhado. O *coliving* se destaca pelos ganhos de eficiência no uso das propriedades, aumento das oportunidades de comercialização e redução da ociosidade dos imóveis.

Cohousing e *coliving* podem ser confundidos por terem o mesmo propósito de unir grupos, porém são assuntos diferentes. O *cohousing* se refere a unidades individuais, mas que compartilham algum espaço em comum entre os moradores. Como exemplo, tem-se duas casas que são conectadas por um cômodo comum (COWORKING BRASIL, 2021). Já o *coliving*, entende-se por uma residência única que será compartilhada por todos.

Figura 18: Título de postagem em 2019 do site Época Negócios.

**Moradia compartilhada cresce
no país, com promessa de
estilo de vida mais econômico
e prático**

Fonte: Disponível em <<https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2019/05/moradia-compartilhada-cresce-no-pais-com-promessa-de-estilo-de-vida-mais-economico-e-pratico.html/>>.

O que traz mais sucesso ao modelo proposto pelo *coliving*, é a economia em relação a um apartamento convencional, na qual cada pessoa arca com os seus próprios custos, mas permite a divisão daqueles usados em comum. Sendo assim, o compartilhamento de moradia ajuda no aumento da renda disponível para outros custos do dia a dia e pessoal.

A plataforma Uliving, exemplo desse tipo de economia compartilhada no mercado imobiliário, traz a interação necessária tanto entre os moradores que irão dividir os apartamentos nos edifícios, quanto a interação com o ambiente urbano, com prédios localizados em zonas centrais desse tipo de ambiente.

A Uliving proporciona não só alojamento, mas também a adesão a uma comunidade rica e dinâmica, com eventos e atividades concebidos para proporcionar a interação entre os seus diversos membros e promover o desenvolvimento pessoal e profissional. ⁸
(ULIVING. Tradução minha.)

A Uliving hoje presente nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, conta com mais de 2000 pessoas residindo em mais de 1500 apartamentos. Atualmente a empresa tem mais de

200 milhões de reais investido e tal resultado foi consequência da proposta e investimento inicial do fundador Juliano Antunes em 2012, que já havia atuado no mercado imobiliário. Segundo Antunes em uma entrevista à plataforma Exame, existia uma lacuna em moradia estudantil no

⁸ texto original: “Uliving provides not only housing but also membership in a rich and dynamic community, with events and activities designed to provide interaction among its diverse members and to promote personal and professional development.”

Brasil, mesmo o país possuindo uma população estudantil maior que a de muitos países europeus (EXAME, 2019).

Outra startup que tem sua atuação no Brasil e é importante de mencionar, é a *Bewiki*, criada com bases inteiramente colaborativas. Essa empresa fornece uma gama de opções de espaços e serviços essenciais no qual se encontram setores *coliving*, *sênior living*, *coworking*, clínicas para se consultar, consultórios compartilhados para médicos, além de espaços *bemarket* como um ponto de encontro gastronômico, musical e social. Somado a essas opções, a *Bewiki* oferece uma nova forma de se deslocar, com compartilhamento de veículos e de estacionamentos, oferecendo serviços inovadores e diferenciados.

Por fim, como já foi tratado nos tópicos anteriores, os espaços compartilhados são práticas de compartilhamento de serviços e bens que se incorporaram ao mercado imobiliário, possibilitando aos empresários um novo modelo de negócios para se investir. No mesmo sentido, para os usuários da plataforma, possibilita novas formas de trabalhar ou se viver em condomínios, ou ambos, que já vem sendo implementadas por algumas construtoras.

Figura 19: Título de postagem do site Diário do Comércio.



**Espaços compartilhados viram
tendência no setor da
Construção**

Fonte: Disponível em <<https://diariodocomercio.com.br/negocios/espacos-compartilhados-viram-tendencia-no-setor/>>.

3.2.4 Multipropriedades

Falando de mais outra iniciativa encontrada, surge o conceito de multipropriedades. Esse conceito se baseia em um modelo de negócios que consiste em fracionar a venda de um apartamento em 13, 26 ou 52 proprietários diferentes e, com isso, cada proprietário pode usufruir por uma semana no ano, no caso do número máximo de divisão, ou quatro semanas no ano, no caso de 13 proprietários. Chamada de propriedade compartilhada, de cota ou fração imobiliária, esse tipo de modelo já é muito utilizado nos Estados Unidos, e traz consigo a ideia da possibilidade de ser dono de um hotel, mesmo parcialmente.

Esse modelo já despertava interesses, mas ganhou mais força com a Lei 13.777/2018 da multipropriedade, pois inclui uma série de agentes: incorporadoras, construtoras, empresas comercializadoras, indústrias, fundos de investimentos, entre outros (INFORME RIO, 2021). Por ser regida por uma lei, cada possuidor da ação pode vender ou alugar sua parte correspondente.

A multipropriedade funciona basicamente como um compartilhamento de imóveis no qual o espaço é exclusivo de cada proprietário, e o que se divide é o período, e é por isso que se adquire frações ou unidades de tempo (RESERVA BOA LUZ, 2021). Assim, as frações servem para certificar qual seu período e qual seu custo em relação a outras pessoas. A perspectiva é de aumento na procura por esse tipo de mercado, dado que a pandemia do COVID-19 alterou muitos hábitos da sociedade, que convergiram com o impulsionamento dessa tendência.

Primeiro, e mais evidente, pode-se citar o *home office*, que permite a flexibilização de se trabalhar em qualquer lugar que seja preciso. Ou seja, é possível ter uma ou mais propriedades no regime de multipropriedades, e decidir trabalhar de algum lugar que seja o próprio “dono”, sem precisar tirar férias para desfrutar de um local novo ou diferente. Isso dada a possibilidade de trabalhar e “estar de férias” (INFORME RIO, 2021).

Um outro hábito, antigo, mas que converge também com o que tem surgido, são alguns desejos intrínsecos aos brasileiros, como o sonho de possuir um imóvel e viajar de férias. O conceito de multipropriedades engloba esse e outros sonhos, trazendo uma alternativa inteligente com menos gastos e despesas. Tendo em vista um estudo idealizado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, em 2021, deverá ser entregue ao mercado de multipropriedades cerca de 4,5 mil apartamentos, o que comprova as perspectivas de aumento que já se desenhavam por anos desde o surgimento de tal modalidade (CAIO CALFAT, 2021).

Pontos positivos desse modelo são inúmeros e diversos, como a economia em custos de manutenção de uma casa ou espaço convencional, a economia em hotéis e hospedagens, a possibilidade de ter renda extra ao alugar ou vender e, também, importante o fato de ser uma propriedade com direito legal, com registro em cartório. Esse é um grande diferencial do *timeshare*, encontrado no setor hoteleiro, em que o cliente compra um determinado período de tempo a fim de desfrutar do tempo (CAIO CALFAT, 2021). Como proprietário do *timeshare*, o cliente tem direito a um período de “férias” todos os anos, sem as dores de cabeça e os riscos financeiros que vêm com a compra e a manutenção de uma casa de temporada (WYNDHAN CLUB BRASIL, 2020).

Por último, vale citar o fato de pagar por um local que não ficará subutilizado, já que o cliente utiliza no tempo certo e paga pelos serviços que usufrui. Normalmente, quando as famílias possuem uma segunda casa servindo para passeios e férias, essa segunda fica a maior parte do tempo fechada e gerando custos, o que não é vantajoso economicamente.

A multipropriedade imobiliária é uma modalidade que possui vários tipos. No Brasil encontra-se a societária, ou acionária, imobiliária ou complexo de lazer a hotelaria, entre outros (RESERVA BOA LUZ, 2021). A primeira trata-se de uma empresa que detém propriedade e emite ações, na qual uma parte fica com os proprietários e outra parte com sócios-usuários que funcionarão como um passaporte de utilização da propriedade por frações de tempo pré-estabelecidas, com fins de lazer e emissão de ações. A segunda citada se refere a cada cota do terreno por completo que o coproprietário terá posse, e com isso, cada um pode fazer uso da sua parte da forma que preferir durante o período que foi definido. Ou seja, pode emprestar sua parte, alugar ou até mesmo vender, ficando a critério do proprietário (RESERVA BOA LUZ, 2021).

O importante, ao falar de multipropriedade no Brasil, é apontar como esse é um setor que cresceu. Há dez anos, não havia multipropriedades nesse país. Hoje, já temos cerca de 120 empreendimentos em todo o Brasil (CAIO CALFAT, 2021). Conforme o termo ganha espaço, traz consigo consequências positivas no turismo mundial, uma vez que os empreendimentos nessa modalidade veem acompanhados de equipamentos que aderem ao local um plus. No caso de um empreendimento tradicional, seria mais moroso desbravar destinos desconhecidos, sem fornecer um equipamento que complementa a localização.

No Brasil já existem grandes marcas que investem constantemente em multipropriedade, como o caso da incorporadora VCI, que está à frente do projeto com a bandeira Hard Rock Hotel. Segundo dados do próprio site destinado a investidores, o Hard

Rock foi reconhecido como uma das marcas de hotel com melhor desempenho no Estudo de Satisfação de Hóspedes de Hotéis da América do Norte 2020 da JD Power duas vezes seguidas. Além disso, o Hard Rock registra um crescimento de 250% no portfólio de hotéis desde 2015.

No período de pandemia do COVID-19, entre 2020 e 2021, esse foi um dos poucos segmentos do Brasil que manteve crescimento, mesmo o turismo sendo um dos setores mais afetados pela crise, dadas as restrições de viagens, locomoção, passeios etc. De acordo com o relatório Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades 2021, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, o VGV (Valor Geral de Vendas) potencial cresceu cerca de 17,36% de 2020 a 2021, totalizando R\$ 28,3 bilhões.

3.2.5 Outras iniciativas de compartilhamento no setor imobiliário

3.2.5.1 Na cadeia da construção civil

O mercado imobiliário é um setor muito importante para a economia do Brasil, por sua indústria de extremo impacto para alavancar o crescimento e capacidade de geração de emprego e, conseqüentemente de renda. A cadeia produtiva desse setor de construção civil engloba diversos setores de atividades e exerce uma influência singular (SIDRIM, 2013).

Entendendo esse cenário, é possível compreender o sucesso de tantas iniciativas e novidades que foram surgindo conforme a economia compartilhada ganha espaço na construção civil. Nesse tópico a ideia é abordar algumas dessas frentes, seus impactos no Brasil e o que se desenha como próximos passos, somado a tendências. Essa economia tem atuação em todos os estágios do processo imobiliário, seja na idealização do projeto, na construção e obra de fato, na venda de imóveis e locação, ou, por fim, na moradia e utilização.

O site *Tá Na Obra* é um sistema que funciona como aplicativo de entrega de material de construção, facilitando e agilizando o processo moroso de contatar fornecedor para compras de materiais de obras e aguardar todo o trâmite até o acesso ao material de fato. Disponível para cidades da Grande São Paulo, realizando o orçamento e pagamentos *on-line*, o material é entregue em até três horas.

Em sentido parecido, encontra-se o site *Tô Na Obra*, no qual seu funcionamento é através de uma plataforma que reúne as informações de diversas obras em estágios diferentes, acompanhado de um cadastro completo com suas características detalhadas. A finalidade

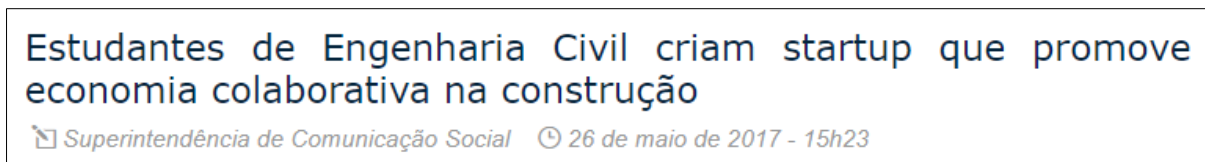
desse site é possibilitar uma venda antecipada dos insumos para uma obra, ou até mesmo fazer a recomendação do seu trabalho, antes de outros, com a entrega de panfletos da empresa fornecedora ou do próprio fornecedor físico nas obras.

Existe também o site *Celere*, na qual a proposta é ser uma ferramenta que busca auxiliar a transformação de informações de projetos de construção civil em dados estruturados, que nortearão a tomada de decisão com uma visão analítica do projeto. Assim, cada cliente tem acesso a dados dos custos de suas obras, possibilitando otimizar os resultados. Essa ferramenta traz mais assertividade para o custo da obra e é um exemplo de como a análise de dados pode impulsionar a sustentabilidade na construção civil e ter um gerenciamento responsável em cada obra. Empresas como a Odebrecht, Mondec Construtora e Gafisa são algumas clientes da *Celere*.

Em sentido parecido, a crise gerada pela pandemia do COVID-19 fez com que diversos setores repensassem em formas de contornar tal crise. Assim, o conceito de gestão compartilhada surgiu nesse momento, como uma análise minuciosa dos projetos, no qual haverá compartilhamento de informações e responsabilidades e é uma oportunidade que se abre para os empresários (DIÁRIO DO COMÉRCIO, 2020).

Um grande exemplo de como a economia compartilhada é cada vez mais importante no setor imobiliário, é o fato de diferentes áreas ligadas à fases distintas da etapa imobiliária busquem repensar em melhorias nos processos que faça a junção desses modelos. A *Colloc* é uma startup criada por quatro estudantes de curso de Engenharia Civil da Universidade Federal do Paraná, que, através de uma plataforma, oferecem a locação de aparatos pesados para o ramo da construção civil.

Figura 20: Título de notícia da página da UFPR.



Fonte: Disponível em <<https://www.ufpr.br/portalfpr/noticias/estudantes-de-engenharia-civil-criam-startup-que-promove-economia-colaborativa-na-construcao/>>.

Com foco nos princípios da economia compartilhada, voltada para sustentabilidade e economia de recursos ociosos ou não, a empresa foi criada com o objetivo de intermediar

negócios entre empresas possuidoras de equipamentos e outras não possuidoras de maquinário próprio. De acordo com a página da Universidade:

Para as primeiras, a locação é uma forma de reduzir a ociosidade das máquinas e obter uma nova fonte de receita. Para quem aluga, a *Colloc* se propõe a reduzir o tempo despendido na busca e fechamento de contratos de locação, além da vantagem de reunir uma variedade de equipamentos num só lugar. (PORTAL UFPR, 2017)

3.2.5.2 Na automação de residências

A tecnologia que tem sido implementada nos próprios imóveis, também vem revolucionando o modo de projetar uma casa, de idealização e execução de toda a estrutura e localização dos móveis. A automação residencial pode ser entendida como aplicação de todas as tecnologias existentes dentro de casa para facilitar tarefas que antes dependiam somente do morador (VIVA DECORA, 2022). Essa novidade é extremamente importante para as imobiliárias, para que elas se destaquem da concorrência, trazendo essas novidades às vidas dos clientes, com mais facilidades e melhorias. Como exemplo, tem-se iluminação com tomadas inteligentes, as fechaduras eletrônicas, gerenciamento automatizado de ar-condicionado, entre outras automações.

O sucesso por trás dessas novidades está em conseguir, com um único sistema, que todos os sistemas programados funcionem como um só, sob o nosso próprio controle, e de acordo com nossas necessidades, vontades, preferências e hábitos (VIVA DECORA, 2022). Além disso, não é somente esse benefício que traz. A automação nas residências tem trazido todo o conforto e comodidade necessários para um dia a dia mais dinâmico, produtivo e acelerado. Ao mesmo passo, pode-se destacar a segurança, sustentabilidade e economia que são pontos de vantagem competitiva nesse mercado.

Em um cenário no qual as pessoas precisam estar mais dentro de casa e realizar quase todas as suas atividades do dia a dia na mesma, ter a segurança de estar protegido, por meio de aplicativos e sistemas de câmeras que se integram ao redor da casa e sistemas, é um grande motivo que tem feito as pessoas buscarem essas automações. Somado a isso, mesmo estando mais tempo em casa, necessitando gastar mais energia com tomadas, eletrônicos, eletrodomésticos, entre outros, a automação também permite a redução do consumo de

energia da residência, evitando desperdícios e gerando economia e sustentabilidade para o morador, tanto de luz, quanto de água.

A Alexa é um grande exemplo desse cenário de automação que se encontra a sociedade atual. Chegando oficialmente em 2019 no Brasil, a Alexa é uma assistente virtual desenvolvida pela Amazon⁹, assim como a Siri e Google Assistente que são encontrados em dispositivos com iOS e Android. Muitos são os fatores que a tornam disputada e desejada na casa dos brasileiros. Quando conectada à lâmpadas ou interruptores inteligentes, por exemplo, a Alexa pode acender

⁹ empresa multinacional conhecida pelo seu site de e-commerce e sua importante participação no setor de serviços. Considerada uma das cinco grandes empresas de tecnologia atualmente.

e apagar as luzes pelo comando de voz além da possibilidade de alterar a cor, intensidade do brilho e temperatura das luzes (BLOG POSITIVO, 2020).

Outra facilidade dessa assistente virtual é a previsão do tempo completa que ela traz, os momentos de descontrações que ela possibilita, se alguém pede a ela que conte uma piada, ou toque alguma música, por exemplo, funcionando perfeitamente como uma caixinha de som. Outro exemplo de como a Alexa se conecta com tudo em sua casa, é o fato dela conseguir controlar a temperatura do ambiente, programar os alarmes conectados ao seu celular e ainda se conectar a aplicativos, como *deliverys*, checando status do pedido realizado (BLOG POSITIVO, 2020). Inúmeras são suas funcionalidades e a cada dia que passa, essa assistente se torna cada vez mais inteligente e preparada para um futuro automatizado.

Por meio de sistemas integrados e da conexão à internet, a automação residencial cria uma casa totalmente inteligente, que com alguns poucos comandos, como o de voz por exemplo, ativa diversas funcionalidades (THORUS ENGENHARIA, 2021). O objetivo dessa tecnologia é oferecer facilidade, praticidade e inovação para as residências, por meio de um simples controle e gerenciamento remoto, tanto pela tela do celular, quanto de um tablet ou computador, com o requisito de possuir apenas uma conexão com a internet.

3.3 Os Benefícios da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário

A economia compartilhada representa um modelo disruptivo para com a estrutura tradicional por toda a sociedade, entretanto essa última possui empecilhos e barreiras à entrada de competidores, queda do índice de emprego formal e crescimento negativo do PIB,

e assim criaram um cenário favorável para o desenvolvimento da economia compartilhada. Inicialmente se aproximando das empresas tradicionais, surge uma economia híbrida, porém o compartilhamento em sua essência se faz mais imponente (VILLANOVA, 2015).

Um dos grandes motivos de sucesso da economia do compartilhamento foi a sua característica inovadora que trouxe em seus serviços e aplicativos, de mais praticidade, conexão, agilidade e economia. A forma com que a internet trouxe e deu força a esse tipo de consumo, é hoje um dos grandes benefícios desse tipo de economia, uma vez que facilita todos os trâmites *on-line*, como pagamentos, ofertas de serviços e geração de demandas por entrar em mercados antes inexplorados. Botsman e Rogers (2010) discorrem sobre a importância das redes sociais neste tipo de consumo, pois através delas que bens usados podem vir a serem redistribuídos a lugares ou pessoas, sendo elas entre pessoas conhecidas ou desconhecidas. O fácil acesso para obter informações e o uso da internet descomplicam a decisão de compra e agilizam os processos.

Visando explorar os benefícios que se encontram no modelo em oposição ao mercado tradicional, um deles é no sentido de buscar ferramentas que sejam mais ecológicas, sustentáveis e ambientais, que tragam melhorias sociais, e uma nova relação com o meio ambiente e a sociedade na qual os consumidores estiverem inseridos. A proposta de sustentabilidade traz redução de matérias primas e desperdício. Nos tempos atuais, existe uma crescente consciência de que o consumo excessivo de recursos finitos não são uma combinação que se sustenta, e esse consumo exacerbado impacta no relacionamento com família, amigos e com o planeta. No entanto, tem provocado um ponto de inflexão do “eu” para “nós”, em pensamentos para o bem do coletivo (BOTSMAN E ROGERS, 2010).

O surgimento do *coworking* e *coliving* trazem em suas bases a sustentabilidade, o reaproveitamento de espaços e compartilhamento de recursos, que em modelos tradicionais, costumam ser desperdiçados. Por muito tempo, a única maneira de se adquirir um espaço de trabalho era montando seu próprio escritório. Porém, com o avanço das cidades e dos centros comerciais, esse processo foi ficando cada vez mais caro e inviável, do ponto de vista sustentável. Da mesma forma, no modelo do *coliving* há um maior senso de comunidade. No consenso, todos os moradores são donos dos espaços, portanto há um juízo de cooperação em cuidar do ambiente comum. No mesmo sentido, todos podem se ajudar e cuidar uns dos outros por meio do *networking*, experiências trocadas e construindo conhecimento coletivo.

Segundo pesquisa da consultoria PwC, o Brasil está no topo do ranking de países com consumidores que se preocupam em saber se os produtos e serviços de interesse são

oferecidos por empresas sustentáveis. Essa nova forma de consumir faz uso da reutilização ao invés do descarte e reduz desperdício de recursos. É uma forma de mercado mais sustentável, desafiando a relação tradicional do produtor, varejista e consumidor, reduzindo doutrinas de “compre mais” ou “compre novo”. Uma das características de maior destaque desse modelo é o fato de não precisar adquirir permanentemente nenhum produto ou serviço.

A opção pela terceirização de produtos e serviços ganha força. A redução de custos vem da não obtenção do bem, mas um “empréstimo”, gerando redução de custos de manutenção, por exemplo. Do *coworking* ou *coliving*, à multipropriedade, o fluxo de despesas é muito mais enxuto. Nesse sentido, o escritório coletivo se torna um incentivador para jovens empreendedores e profissionais recém-formados que desejam investir em algo próprio, sem precisar sustentar uma estrutura inteira por si só. Ou ainda na multipropriedade, na qual uma família não conseguiria comprar um hotel de luxo, mas conseguiria arcar com uma fração e assim desfrutar dos mesmos benefícios.

A acessibilidade ao mercado ganhou escala, uma vez que essa economia rompeu barreiras e trouxe mais flexibilidade. Ao permitir um aporte financeiro menor para iniciar um empreendimento, ela abre portas para quem tem menos recursos e aumenta as oportunidades de crescimento e *networking* para as empresas. Esse ponto está ligado às oportunidades imobiliárias que surgem no Brasil, de aumento e facilitação de financiamento em aquisições de imóveis, com programas sociais de incentivos, inclusive. Com o aumento no consumo e demanda, e a evolução crescente da engenharia e personalização, todo o mercado imobiliário precisou se adaptar e evoluir buscando reduzir os desperdícios e maximizar os lucros nos empreendimentos, com o objetivo de acompanhar as tendências e estar um passo à frente (MATOS; BARTKIW, 2013).

As mudanças que ocorrem na cultura geram nos consumidores o pensamento sobre a posse de produtos consumidos; as pessoas pagam pelo benefício que o produto oferece e não pela posse dele (BOTSMAN; ROGERS, 2011, p. 61). Essa mudança de hábitos estimula o pensamento coletivo e de colaboração, que, por sua vez, está diretamente ligado ao bem-estar social e pessoal de cada indivíduo.

Em FOHB (2016) são encontrados três pilares que determinam o consumo colaborativo e que proporcionam benefícios; estes seriam: redistribuição de bens que não são mais utilizados pelos proprietários, por meio de plataformas digitais; compartilhamento entre pessoas que possuam os mesmos costumes e hábitos e; *product-service system* (sistema de

produto-serviço), quando o consumidor paga para usar um produto ou serviço por um tempo determinado, devolvendo logo após o uso.

No mercado imobiliário, os benefícios se encaixam em todos citados acima, mas há também os benefícios encontrados individualmente em cada iniciativa específica, que já foram vistas aqui em tópicos anteriores. Trazendo como exemplo as plataformas Airbnb e Booking, as pessoas conseguem agora ter uma renda extra com um espaço de sua posse, monetizando os mesmos, oferecendo experiências, espaços mais baratos, com mais opções de ambientes, e flexibilidade de dia, hora e lugar.

3.4 Desafios da Economia Compartilhada no Mercado Imobiliário

Apesar do grande potencial e crescimento desenfreado nos últimos anos do consumo colaborativo, existem diversos desafios acerca do crescimento desse mercado. Aqui no Brasil, podemos citar como os principais fatores a desconfiança, o medo de ser lesado, a falta de informação e ausência de garantias (A REDAÇÃO, 2019). Um outro desafio, um pouco mais específico e que também influencia muito para o caso do setor imobiliário, é o baixo incentivo financeiro à locação de itens de baixo valor (ECONOMIA DE SERVIÇOS, 2015).

Uma das características que, historicamente, limita práticas de compartilhamento entre pessoas estranhas entre si, é a dificuldade de se estabelecer confiança, dado o fato de os indivíduos não possuírem informações suficientes sobre o outro ou alguma experiência prévia para confirmar tal credibilidade. Apesar das plataformas digitais possibilitarem esse sistema de avaliação constante, como esse sistema foi uma tentativa recente, esse ainda é um dos grandes desafios enfrentados pelas empresas que se arriscam nesse novo mercado.

Ao longo do tempo, foram encontradas também outras formas de garantir a confiança no ambiente virtual, como a busca de antecedentes em outros perfis sociais ou solicitação de alguns documentos e informações para comprovar a identidade do perfil do outro lado da tela; ambos são exemplos de técnicas que têm dado certo. Os sistemas de avaliação *on-line* possibilitam um controle da qualidade das transações nas plataformas e do comportamento dos usuários, reduz a assimetria das informações com um histórico mais confiável, e há um incentivo para que os *peers* se comportem e prestem o serviço adequadamente, visto que estão sendo constantemente avaliados (RAMPAZZO, 2017).

Em consonância ao que já foi apresentado, um dos grandes desafios que a economia compartilhada encontra é ser feita de pessoas para pessoas, porque faz com que haja sempre uma quantidade significativa de pessoas que acreditem e impulsionem as iniciativas colaborativas e toda sua logística. A não adesão dos membros, por diversos motivos, comprometem a dinâmica e o sucesso do modelo, exatamente pelo poder de disseminação que cada pessoa possui.

No contexto brasileiro, algumas pesquisas começam a mostrar alguns resultados sobre a participação da população na economia compartilhada. Markus e Orsi (2016) comentam que ainda existe uma falta de estrutura, em especial tecnológica, para uma adesão mais contundente por parte dos brasileiros à economia compartilhada.

Os participantes deste processo são chamados de *peers* ou pares, que trabalham juntos a partir do contato estabelecido por plataformas *on-line*. Ou seja, a empresa responsável pela criação e administração das plataformas correspondem a uma ponte que conecta os pares entre si, mediando o desenvolvimento das relações comerciais e não ao conhecido e tradicional fornecedor de produtos e serviços (RODRIGUES, 2018). Os consumidores não apenas usufruem dos produtos e serviços, mas assumem um papel de coprodutores durante o processo (DELLAERT, 2018).

O compartilhamento é viabilizado pelo uso de tecnologias digitais. O acesso à internet é uma condição que funciona como base para a implementação e desenvolvimento dos negócios. Por isso também, o uso cotidiano de computadores e smartphones tenha se difundido nas últimas décadas, e infelizmente, essa é uma realidade restrita a determinados grupos sociais (RODRIGUES, 2018). Assim sendo, pode-se entender que a inserção das facilidades da internet no mercado de consumo possuem influência na discrepância entre as diferentes classes sociais existentes.

No artigo de Lazzari, Petrini e Souza (2021), é levantado um importante ponto sobre o tema da economia compartilhada: a correlação entre a geração de benefícios sociais à comunidade e o aumento da desigualdade social. Apesar da prática ser uma oportunidade de renda extra para quem está inserido, ela exacerba as práticas e características capitalistas, o que reforça a precarização das relações trabalhistas. O que torna essa nova economia intensiva e preocupa os autores é, entre outros, a falta de regulamentação.

A oportunidade de obtenções extras torna-se extremamente atraente em economias tradicionais, cujo salário médio está estagnado há trinta anos e quase todos os ganhos

econômicos estão chegando em seu limite, mas na realidade, haverá apenas uma transferência de riscos e incertezas para os trabalhadores (REICH, 2015).

A economia compartilhada apresenta uma retórica de benefícios econômicos, sociais e ambientais a quem participa, mas, veladamente, exacerba o capitalismo, aumentando a desigualdade social (SCHOR, 2017). O proveito econômico vai existir, mas ele não acompanha os mesmos benefícios e segurança que o emprego convencional. Os donos das plataformas são os únicos que se beneficiam sensivelmente. Como forma de contornar leis trabalhistas que estabelecem padrões mínimos para salários, horas e condições de trabalho, cria-se, no cenário de uma economia colaborativa crescente, o discurso de que os funcionários têm o poder de negociar melhores salários e benefícios (RODRIGUES, 2018).

No mercado imobiliário é possível verificar esse efeito de intensificação das estruturas dominantes, conforme se aumenta a desigualdade social. Com ela, há controvérsia de impacto no mercado tradicional, ganhos menores para os trabalhadores, vizinhos que se sentem incomodados com os aluguéis de casas e a presença de estranhos, entre outras (FRENKEN & SCHOR, 2017).

Murillo, Buckland e Val (2017) apontam que 75% dos aluguéis do Airbnb são provenientes de casas inteiras, descolando-se da essência da economia colaborativa de compartilhar o mesmo espaço, alugando um quarto ocioso. Assim, a crítica que se faz é que, quem ganha com esse novo modelo de negócios, na realidade, pertence a uma classe mais privilegiada. A distopia do compartilhamento cria nos usuários a sensação de proveito econômico diante de uma ausência de oportunidade, justa de competição no mercado tradicional (RODRIGUES, 2018).

3.4.1 Comparativo benefícios *versus* desafios

Avaliando as iniciativas já citadas em tópicos anteriores, e trazendo um resumo dos principais benefícios e desafios encontrados em cada uma delas, é possível verificar como algumas características são comuns a toda iniciativa de compartilhamento que surge, e que os desafios também se conversam entre si.

No grupo de plataformas voltadas aos imóveis de locação, um desafio recente, encontrado em consequência à pandemia do COVID-19, foi a redução do setor de turismo e queda das reservas de locação em todo o território nacional e internacional para locais

destinados à curta temporada, causado pelo deslocamento, já mencionado, que fez com que destinos mais próximos fossem mais procurados em preferência a destinos mais distantes. Em sentido contrário, os imóveis de estadia de longo prazo encontraram na crise um lado positivo. Essa categoria representava 15% dos negócios do Airbnb antes da pandemia, e no ano de 2020 era equivalente a quase metade de suas reservas (INFOMONEY, 2020).

Outros desafios encontrados, são a falta de parcerias com companhias que ofereçam condições especiais e diferenciadas para clientes corporativos, visto que, ainda hoje, os hotéis tradicionais oferecem tal serviço, e a necessidade de ofertar locais mais espaçosos. Em relação aos benefícios, já foi visto e percorrido sobre a versatilidade dos espaços, como é possível encontrar na plataforma do Airbnb três categorias: um lugar para ficar, estadias para mais de um mês ou busca de uma experiência que o local irá ofertar. Também é possível elencar as avaliações, que permitem superar o desafio de uma economia colaborativa que necessita dos *feedbacks*, a praticidade das plataformas e facilidade de busca nas mesmas.

Referente ao *coworking*, a proposta dessa iniciativa por si só, traz um dos seus principais benefícios encontrados, de *networking*, compartilhamento de experiências, surgimento de novas ideias e novos negócios. O compartilhamento de recursos comuns como internet, luz, água, telefonia, limpeza e materiais de escritório faz o profissional otimizar despesas, e com isso, estima-se que um *coworking* proporcione uma economia de 85% nos gastos mensais em comparação a um escritório individual (SPACEMOON, 2019), além de já disponibilizar uma infraestrutura completamente equipada para um dia a dia de trabalho.

A sustentabilidade está muito ligada a esse modelo de negócios, pois o uso comum de serviços em um ambiente compartilhado, proporciona uma redução de recursos que, muitas vezes, são desperdiçados nos modelos convencionais. Entretanto, algumas características encontradas no *coworking* podem afetar a experiência negativa dos usuários, como falta de concentração e privacidade nesses lugares, assim como a organização dos espaços (MENDONÇA, 2018).

Importante ressaltar, que tanto para o *coworking*, quanto para o *coliving*, a pandemia gerou uma redução na procura e receita desses modelos de negócios, o que pode ser um desafio em momentos de crise. Apesar disso, os mercados já se recuperaram, no caso do *coworking*, o modelo híbrido impulsionou sua volta crescente e no *coliving*, os aliados para a recuperação foram readaptação desses locais para as necessidades de isolamento de cada morador, e somado a isso, o orçamento reduzido da população fez com que se voltassem à essas opções mais econômicas.

Para o *coliving*, tem-se benefícios e desafios parecidos com *coworking*, no sentido de também ter como base do seu modelo de negócios, um dos seus principais benefícios, que é a conexão entre grupos distintos, sem a necessidade de ser uma conexão familiar, que costuma ser dessa forma em modelos tradicionais de residências. Entretanto, esse benefício também é um dos impedimentos do sucesso de plataformas *coliving*, visto que algumas pessoas entendem que é uma forma de não ter privacidade e depender da organização alheia.

Somado a isso, com moradias compartilhadas, é possível reduzir a ociosidade dos imóveis e reaproveitar os espaços, contribuindo assim para redução de gastos e custos que serão divididos e distribuídos, permitindo que esse dinheiro economizado seja utilizado com outras finalidades. Em contrapartida, atualmente, um dos grandes desafios do *coliving* no país é a transformação do estoque existente, haja visto a necessidade de repensar a planta e disposição do espaço.

Em relação às multipropriedades, hoje dois grandes desafios encontrados a serem citados, são os desafios operacionais e na administração desses hotéis e o fato de ainda serem destinadas às classes específicas, devido a seu valor e o que oferece. Quando se observa seus benefícios, têm o baixo custo em comparação a ser dono de um hotel de luxo e a utilização destinada a um determinado período, otimizando o tempo e espaço. Além disso, as multipropriedades são regulamentadas por uma lei, a qual já vimos aqui, e isso permite aos donos a utilização da sua fração da forma que mais convém, podendo até vender ou alugar e obter renda extra.

As multipropriedades fazem uso das novas tecnologias para reduzir custos de transação, permitindo e barateando o acesso em larga escala. Esse modelo favorece uma utilização mais racional daqueles bens de consumo que têm um elevado valor econômico para a aquisição por apenas uma pessoa, e que não irá utilizar o bem em tempo integral. A grande mudança está na disponibilização de dados em larga escala sobre pessoas e coisas, permitindo que imóveis sejam "fragmentados e consumidos como serviços" (MIGALHAS, 2019).

Nas iniciativas que foram vistas da área de construção civil, dois grandes desafios que esses modelos específicos encontram, é a expansão territorial e a baixa adesão e conhecimento sobre as iniciativas existentes. Uma atrelada à outra, pois o fato de vários sites e plataformas que atuam hoje nesse setor se encontrarem em Estados específicos, limitam a entrega e expansão a outros locais que poderiam aumentar a aderência ao modelo.

Em seus benefícios, encontra-se a inovação e criatividade a fim de trazer às obras e construções, maior agilidade em processos morosos e disponibilidade de informações para

buscar melhorias e otimização nos resultados. Com isso, o que surge de novo nesse mercado, contribui para construções, prédios e incorporações mais sustentáveis e com responsabilidade ambiental. Verifica-se também, uma significativa redução dos custos, que permite que a construção se torne mais eficiente, produzindo mais, com menos gastos. Isso leva a uma quantidade maior de recursos destinados à aplicação em projetos de desenvolvimento e expansão do negócio.

Por fim, as últimas iniciativas aqui citadas foram as voltadas à automação de residências, as quais trazem mais conforto, dinamismo e comodidade. A automação permite que os sistemas encontrados em lares estejam interligados, a fim de maximizar os benefícios, trazer segurança aos moradores e, ainda, reduzir desperdícios com gastos básicos e essenciais, como energia e água.

Dos desafios que esse modelo traz, encontra-se a necessidade de conexão à internet para que a automação funcione e seja eficaz em suas finalidades. Somado a isso, existe um custo, ainda elevado, para automatizar uma casa, a fim de que essa se torne apta a diversas funções e ideias que surgem nessas iniciativas, o que não a torna tão universal.

INICIATIVAS	BENEFÍCIOS	DESAFIOS
Imóveis para Locação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versatilidade ▪ Praticidade ▪ Avaliações ▪ Facilidade de busca 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução do turismo / deslocamento – para curta temporada ▪ Empresas corporativas que mantêm parceria com hotéis
<i>Coworking</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sustentabilidade ▪ <i>Networking</i> ▪ Redução de custos ▪ Infraestrutura completa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concentração ▪ Organização ▪ Queda na utilização ocasionada pela pandemia
<i>Coliving</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conexão entre grupos ▪ Redução da ociosidade dos imóveis ▪ Divisão de custos comuns 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privacidade ▪ Organização ▪ Transformação do estoque atual ▪ Queda na utilização ocasionada pela pandemia
Multipropriedades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acesso a bens de luxo ▪ Utilização otimizada ▪ Segurança jurídica ▪ Remuneração extra ▪ Redução dos custos de transação 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Administração ▪ Elitizada
Cadeia de Construção Civil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agilidade, otimização e inovação em processos e resultados ▪ Maior disponibilidade de informações ▪ Sustentabilidade ▪ Redução de custos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Expansão territorial ▪ Adesão às plataformas existentes
Automação de Residências	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforto e praticidade ▪ Dinamismo ▪ Programas integrados ▪ Segurança ▪ Redução de desperdícios 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo para automação completa ▪ Conexão à internet

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A base da economia compartilhada é a mesma base que regula o mercado: oferta e demanda. A diferença é que a forma encontrada para suprir a demanda está no compartilhamento. O compartilhamento é um fenômeno que nasce juntamente com a humanidade, enquanto o consumo compartilhado surge com o acesso à internet. O crescimento da economia compartilhada não representa uma mudança fundamental na natureza humana e nem o fim da economia tradicional (BENKLER, 2016), entretanto possui grande influência nas modificações sociais, ambientais e organizacionais da sociedade.

“O fenômeno da economia compartilhada provou ser mais do que apenas uma tendência frágil e temporária e tem sido capaz de derrubar a concorrência em todo o mundo” (PARENTE; GELEILATE; RONG, 2018, p.52, tradução livre). Existem muitos fatores que impulsionam o sucesso dessa economia em diversos setores, nos quais foram citados aqui o econômico, ambiental, social e tecnológico. Eles permitem, individualmente, e em conjunto, a transformação da dinâmica da sociedade, alteração dos costumes e mudança de preferências que permitem a expansão de plataformas e empresas baseadas no compartilhamento.

O setor imobiliário proporciona novos empreendimentos habitacionais e comerciais, entre eles casas, edifícios habitacionais, salas comerciais, centros comerciais, atacadistas, varejistas, bancos, farmácias, supermercados, entre outros inúmeros espaços que são geradores de renda urbana. Ou seja, o setor imobiliário se encontra em todos os cantos de um destino, como bairros, cidades, municípios e todo tipo de território.

Esse grau de expansão torna o mercado imobiliário e de construção civil, um grande catalisador de transformações. Esse é um dos motivos com o qual se justifica seu grau de importância na construção de um lugar mais integrado, econômico, sustentável e tecnológico, convergindo em todos os pontos com as causas do surgimento da economia compartilhada. É nesse momento que esse setor tradicional consegue abertura para adentrar, atuar e proporcionar iniciativas de compartilhamento no mercado imobiliário.

No conceito de imóveis para locação, há hoje um grande exemplo de plataforma nesse quesito, que é o Airbnb, que obteve sucesso, tanto por ser uma possibilidade de renda extra para quem oferta uma hospedagem, quanto pelos eventos realizados no Brasil nos anos de 2014, que favoreceram a difusão da plataforma entre os brasileiros e estrangeiros que visitam o país. Com isso, o Airbnb conseguiu ofertar uma experiência única aos usuários que permitiu um impacto bastante positivo no cotidiano da sociedade.

Ao se tratar de *coworking* e *coliving*, percebe-se como esses dois movimentos de compartilhamento de espaços têm evoluído exponencialmente aqui no Brasil e mundo afora. No *coworking*, há um local de convívio e interação com os demais profissionais, gerando conexões que estimulam a colaboração, *networking* e alteração no padrão dos escritórios tradicionais. Além desses benefícios, os custos também se reduzem em comparação a abrir um escritório por conta própria. No *coliving*, há o mesmo objetivo de interação e convívio, porém em um espaço destinado à moradia. Nesse conceito, há ganhos de novas conexões em grupos distintos, que não são permitidos pelo tradicional ambiente familiar, ganhos de eficiência no uso das propriedades e reutilização de imóveis, em contrapartida à ociosidade.

Por fim, foi abordado sobre as multipropriedades, baseada no compartilhamento de imóveis no qual o espaço é exclusivo de cada proprietário, e o que se divide é o período. Entre os pontos positivos desse modelo, encontra-se o baixo investimento em um imóvel de alto padrão, reutilização do espaço, inclusive com rentabilidade da propriedade com venda, aluguel, ou até mesmo divisão do espaço que não estiver sendo usufruído.

A monografia demonstrou também os benefícios desse novo modelo de consumo imerso no mercado imobiliário como um todo, para além dos benefícios individuais de cada iniciativa. A economia do compartilhamento, com a lógica de otimização do reaproveitamento de capacidades ociosas, consegue obter sucesso no reaproveitamento de espaços, gerando valor, criatividade e otimização às construções. Através do estímulo à competição, permitiu que um setor tradicional buscasse se aprimorar e oferecer serviços de ponta, muitas vezes intermediados via plataformas digitais, para alcançar um maior público e para ser capaz de se manter no mercado frente às novas iniciativas.

Como debates finais, foram citados alguns fatores que têm atuado como empecilhos ou barreiras à evolução desse tipo de modelo no mercado. Muito se gera por desconfiança, outros são gerados por falta de informação, outros não se permitem ao modelo por necessitar de uma experiência prévia de outrem. Aqui no Brasil, especificamente, há uma discrepância de acesso às plataformas virtuais, internet e equipamentos como um todo. Isso reflete na desigualdade social que uma economia colaborativa crescente pode causar em um país despreparado para levar esse tipo de negócio a todos da mesma forma. Somado a esses desafios, encontra-se a regulamentação jurídica das plataformas e a garantia de segurança para ambos os lados, tanto de quem oferta, quando de quem demanda.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A REDAÇÃO. **Consumo colaborativo: economia, sustentabilidade e desafio para o mercado.** 2019. Disponível em: <https://www.aredacao.com.br/noticias/126490/consumo-colaborativo-economia-sustentabilidade-e-desafio-para-o-mercado>. Acesso em: 22 mar. 2022.

ABECIP EDUCAÇÃO. **Coliving na pandemia: startups veem volta na procura pelo compartilhamento de imóveis.** 2020. Disponível em: <https://abecipeducacao.org.br/noticia/coliving-na-pandemia-startups-veem-volta-na-procura-pelo-compartilhamento-de-imoveis%20>. Acesso em: 06 mai. 2022.

ABRAINC. **Faltarão 11,9 milhões de casas para brasileiros.** 2021. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/deficit-habitacional/2021/03/22/faltarao-119-milhoes-de-casas-para-brasileiros/>. Acesso em: 04 abr. 2022

AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** 2021. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-%C3%A9-o-airbnb-e-como-ele-funciona>. Acesso em: 14 out. 2021.

ARBO. **Ciclos do mercado imobiliário: estamos a caminho de uma recessão?** 2022. Disponível em: <https://blog.arboimoveis.com.br/mercado-imobiliario/ciclos-do-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

ANUÁRIO SECOVISP. **Anuário do Mercado Imobiliário 2021.** 2021. Disponível em: <http://secovi.com.br/downloads/url/2607>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BELK, Russel. **You are what you can access: sharing and collaborative consumption online.** Journal of Business Research, v. 67, n.8, p. 1595-1600, 2014.

BEWIKI. **Home** 2021. Disponível em: <https://bewiki.com.br/>. Acesso em: 16 abr. 2022

BLOG GOMES DE ALMEIDA IMÓVEIS. **Tudo o que você precisa saber sobre consultoria imobiliária, a nova tendência do mercado de imóveis!** 2021. Disponível em: <http://gomesdealmeidaimoveis.com.br/blog/2020/02/26/tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-consultoria-imobiliaria-a-nova-tendencia-do-mercado-de-imoveis/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

BLOG RESERVA BOA LUZ. **Economia compartilhada e a multipropriedade imobiliária: qual é a relação?** 2021. Disponível em: <https://blog.reservaboaluz.com.br/economia-compartilhada-e-multipropriedade/>. Acesso em: 03 mar. 2022.

BRUMATTI, A. **Economia compartilhada ingressa no mercado imobiliário**. Fev. 2021. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/economia-compartilhada-ingressa-no-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 14 out. 2021.

CAIO CALFAT. **Com a crescente da economia compartilhada, cresce também demanda por multipropriedade**. 2021. Disponível em: <https://www.caiocalfat.com/blog/crescente-economia-compartilhada-multipropriedade>. Acesso em: 04 mar. 2022.

CAPOZZI, Alexandre et al. **Economia Compartilhada**. Boletim de Inovação e Sustentabilidade, vol.1. São Paulo, 2018. Disponível em: <https://www.pucsp.br/sites/default/files/download/bisus2018-vol1-economia-compartilhada.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2021.

CELERE. **Home** 2020. Disponível em: <https://celere-ce.com.br/>. Acesso em: 13 abr. 2022

CHASE, R. **Economia Compartilhada: Como pessoas e plataformas da Peers Inc estão reinventando o capitalismo**. Rio de Janeiro: HSM, 2015.

COLIVING. **What is coliving?** 2022. Disponível em: <https://coliving.com/what-is-coliving>. Acesso em: 05 mar. 2022.

COWORKING BRASIL. **Censo Coworking Brasil 2019**. 2019. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/censo/2019/#comunidade>. Acesso em: 12 abr. 2022.

COWORKING BRASIL. **Coliving no Brasil: como anda o mercado de moradia compartilhada?** 2021. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/news/coliving-no-brasil-como-anda-o-mercado-de-moradia-compartilhada/>. Acesso em: 04 mar. 2022.

DIAS, L. **Os benefícios da economia compartilhada para os grandes grupos de beleza e cosméticos varejistas brasileiros**. 2017. Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em:

https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/4691/1/Monografia_Luisa_Leipnitz_Dias.pdf.

Acesso em: 14 out. 2021.

EBDICORP. Economia Colaborativa responderá por 30% do PIB de serviços no Brasil até 2025. Disponível em: <https://ebdicorp.com.br/economia-colaborativa-respondera-por-30-do-pib-de-servicos-no-brasil-ate-2025/>. Acesso em: 04 fev. 2022.

ECONOMIA IG. Mercado imobiliário cresce 26% na pandemia e prevê mais aumento em 2021. 2021. Disponível em: <https://economia.ig.com.br/2021-03-03/mercado-imobiliario-cresce-26-na-pandemia-e-preve-mais-aumento-em-2021.html>. Acesso em: 09 fev. 2022.

ECONOMIA SC. Economia compartilhada vira tendência e empresas apostam em soluções para o segmento 2022. Disponível em: <https://economiasc.com/2022/01/26/economia-compartilhada-vira-tendencia-e-empresas-apostam-em-solucoes-para-o-segmento/>. Acesso em: 16 abr. 2022

ÉPOCA NEGÓCIOS. Moradia compartilhada cresce no país, com promessa de estilo de vida mais econômico e prático. 2021. Disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2019/05/moradia-compartilhada-cresce-no-pais-com-promessa-de-estilo-de-vida-mais-economico-e-pratico.html>. Acesso em: 04 mar. 2022.

ESTADÃO IMÓVEIS. Crédito imobiliário terá freada forte com alta de juros após acelerar 46% em 2021. 2022. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/compra/credito-imobiliario-tera-freada-forte-com-alta-de-juros-estadao-imoveis/>. Acesso em: 18 mai. 2022.

EXAME. "Economia compartilhada tem sido valiosa na pandemia", diz Robin Chase. 2020. Disponível em: <https://exame.com/negocios/economia-compartilhada-tem-sido-valiosa-na-pandemia-diz-robin-chase/>. Acesso em: 02 abr. 2022.

EXAME. Imóveis vão subir acima da inflação com juros e custos mais altos. 2022. Disponível em: <https://exame.com/invest/mercado-imobiliario/imoveis-va-subir-acima-da-inflacao-com-juros-e-custos-mais-altos/>. Acesso em: 18 mai. 2022.

EXAME. **Mercado imobiliário se destaca na pandemia e prevê crescimento para 2021.** 2021. Disponível em: <https://exame.com/bussola/mercado-imobiliario-se-destaca-na-pandemia-e-preve-crescimento-para-2021/>. Acesso em: 09 fev. 2022.

EXAME. **Receita do Airbnb cresce com reabertura de países a viajantes vacinados 2021.** Disponível em: <https://exame.com/negocios/receita-do-airbnb-cresce-com-reabertura-de-paises-a-viajantes-vacinados/>. Acesso em: 17 abr. 2022

EXAME. **O futuro do mercado imobiliário em um mundo pós-pandemia.** 2021. Disponível em: <https://exame.com/blog/genoma-imobiliario/o-futuro-do-mercado-imobiliario-em-um-mundo-pos-pandemia/>. Acesso em: 17 fev. 2022.

FDR. **Descubra como a alta da Selic pode influenciar o mercado imobiliário.** 2022. Disponível em: <https://fdr.com.br/2022/03/21/descubra-como-alta-da-selic-pode-influenciar-o-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 18 mai. 2022.

FERNANDEZ MERA. **Entenda a relação entre economia compartilhada e o mercado imobiliário!** 2020. Disponível em: <https://fmerablog.com.br/economia-compartilhada-e-o-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 03 mar. 2022.

FIA. **Empreendedorismo: o que é, vantagens e como se tornar um empreendedor.** Jun, 2021. Disponível em: <https://fia.com.br/blog/empreendedorismo-2/>. Acesso em: 02 fev. 2022.

FILHO, Euricério Rodrigues Martins. **Mapeando a economia compartilhada no brasil:** um estudo configuracional tipológico sobre os modelos de negócios das empresas brasileiras. 2019. Dissertação (Mestrado em Sistemas de Gestão) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2019. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/handle/1/9731>.

G1. **Mercado de coworking se adapta à pandemia e registra alta na procura.** 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/pme/pequenas-empresas-grandes-negocios/noticia/2020/08/16/mercado-de-coworking-se-adapta-a-pandemia-e-registra-alta-na-procura.ghtml>. Acesso em: 06 mai. 2022.

GANSKY, L. **The mesh:** why the future of business is sharing. New York: Portfolio Penguin, 2010.

GAZETA DO POVO. **A pandemia e o desemprego.** Jul, 2021. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/opiniaio/editoriais/a-pandemia-e-o-desemprego/>. Acesso em: 04 fev. 2022.

HARD ROCK. **Investors** 2022. Disponível em: <https://www.hardrockhotels.com/investors.aspx>. Acesso em: 21 abr. 2022

IBC. **Quais as vantagens e desvantagens da economia colaborativa?** 2021. Disponível em: <https://www.ibccoaching.com.br/portal/empreendedorismo/quais-as-vantagens-e-desvantagens-da-economia-colaborativa/>. Acesso em: 15 mar. 2022.

IBGE. **Desemprego.** 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 03 fev. 2022.

INFOMONEY. **Airbnb passa a se concentrar em estadias de longo prazo, mas precisa enfrentar desafios além da crise.** 2020. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/airbnb-passa-a-se-concentrar-em-estadias-de-longo-prazo-mas-precisa-enfrentar-desafios-alem-da-crise/>. Acesso em: 06 mai. 2022.

INFORME. **Economia compartilhada ingressa no mercado imobiliário.** 2020. Disponível em: <https://informediario.com.br/2021/02/04/economia-compartilhada-ingressa-no-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 03 mar. 2022.

INGAIA. **Você sabe o que é uma incorporadora imobiliária?** Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/voce-sabe-o-que-e-uma-incorporadora-imobiliaria/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

IPED. **Como funciona o mercado imobiliário.** Disponível em: <https://www.iped.com.br/materias/iniciacao-profissional/mercado-imobiliario.html>. Acesso em: 08 fev. 2022.

JORNAL DA USP. **Queda na taxa de juros e tecnologia impulsionaram construção civil, mesmo na pandemia.** 2021. Disponível em: <https://jornal.usp.br/campus-ribeirao-preto/queda-na-taxa-de-juros-e-tecnologia-impulsionaram-construcao-civil-mesmo-na-pandemia/>. Acesso em: 10 fev. 2022.

JOY LIVING. **Coliving – uma nova tendência de moradia**. 2019. Disponível em: <https://joyliving.com.br/coliving-uma-nova-tendencia-de-moradia/>. Acesso em: 06 mai. 2022.

JUNIOR, Walter et al. Revista de Desenvolvimento Econômico – RDE - Ano XXII – V. 3 - N. 47 – dezembro de 2020 - Salvador, BA.

LAZZARI, A. D. R., Petrini, M., & Souza, A. C. (2021). **Economia compartilhada e os contextos econômicos e sociais: Mercenarismo ou bem comum?** Revista de Administração Mackenzie, 22(4), 1–29. doi:10.1590/1678-6971/eRAMG210001.

LOPES, Isadora Bacha. **Perspectivas de análise da economia compartilhada a partir da sustentabilidade: uma proposta conceitual e operacional**. 2020. 143f., il. Tese (Doutorado em Administração) – Universidade de Brasília, Brasília, 2020. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/39173>.

MANSUR, R. **Economia compartilhada e os desafios da regulação: um estudo de caso da olx**. 2018. Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/8383/1/RBMansur.pdf.pdf>. Acesso em: 14 out. 2021.

MARTINS, Leonardo Medeiros. **Sharing economy: padrões de disrupção nos setores de logística e transporte urbano – um estudo de startups**. 2017. Monografia (Bacharelado em Administração) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2017. Disponível em: https://repositorio.ufrn.br/bitstream/123456789/35543/2/LeonardoMM_Monografia.pdf.

MATOS, Debora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao mercado imobiliário**. 2013. Paraná, 2013. Disponível em: <https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>.

MELLO, I. **Economia compartilhada: a experiência e o impacto do airbnb**. 2018. Monografia (Bacharelado em Ciências Econômicas) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/9218/1/IFSMello.pdf>. Acesso em: 14 out. 2021.

MENDONÇA, Fabiana Mendes. **Ambientes de trabalho compartilhados: o desafio de projetar espaços de coworking**. 2018. Pelotas, RS - Brasil | v. 02 | n. 02 | p. 135 a 159 | dez. 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.15536/2594-4398.2018.v2.n2.pp.135-159.1065>.

MENEZES, Elton et al. **Economia Compartilhada: oportunidades para os pequenos negócios**. Cuiabá, MT: Sebrae, 2017.

MIGALHAS. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/296090/a-lei-da-multipropriedade--pequena-anotacao-critica>. Acesso em: 06 mai. 2022.

PORTAL UFPR. **Estudantes de Engenharia Civil criam startup que promove economia colaborativa na construção** 2017. Disponível em: <https://www.ufpr.br/portafulpr/noticias/estudantes-de-engenharia-civil-criam-startup-que-promove-economia-colaborativa-na-construcao/>. Acesso em: 13 abr. 2022

POSITIVO CASA INTELIGENTE. **10 coisas que você pode fazer com a sua Alexa**. 2020. Disponível em: <https://blog.positivocasainteligente.com.br/10-coisas-que-voce-pode-fazer-com-a-sua-alexa/>. Acesso em: 26 fev. 2022

PROXIMA. **Economia compartilhada: as startups de estratégia sustentável**. Fev, 2021 Disponível em: <https://www.proxima.com.br/home/proxima/noticias/2021/02/02/economia-compartilhada-as-startups-de-estrategia-sustentavel.html>. Acesso em: 05 fev. 2022.

RAMPAZZO, Renato Haidamous. **Desafios Jurídicos da Economia Compartilhada no Brasil** (Sharing Economy's Legal Challenges in Brazil). 14 de setembro de 2017. Disponível em SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3161855>

RODRIGUES, Júlia. **Caleidoscópio econômico: os limites da economia colaborativa**. Vol. II, Nº 02. Camerino, Italia, 2018

SIDRIM, Pedro Daniel Braz. **O mercado imobiliário brasileiro: discussão sobre a existência de uma possível bolha imobiliária**. 2013. Monografia (Ciências Econômicas) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013. Disponível em: https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/32969/1/2013_tcc_pdbsidrim.pdf.

SIENGE. **Multipropriedade imobiliária: o que é e como funciona**. 2018. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/blog/multipropriedade-imobiliaria-o-que-e-e-como-funciona/>. Acesso em: 06 mai. 2022.

SILVA, Andressa et al. **Economia Criativa e Consumo Colaborativo: Estudo de caso coliving Cine Teatro Presidente**. Cascavel, PR: Intercom, 2018.

SILVA, Luciana Soares. **Economia compartilhada e suas iniciativas empresariais: uma análise da colmeia de owyang (2016) e as dimensões características de bardhi & eckhardt (2012)**. São Paulo, 2020.

SOEDIL. **Por que o mercado imobiliário cresceu na pandemia?** 2021. Disponível em: <https://www.soedil.com.br/blog/por-que-o-mercado-imobiliario-cresceu-na-pandemia>. Acesso em: 09 fev. 2022

SORDI, Jefferson et al. **Concreto ou abstrato?** Um esquema conceitual das representações mentais da economia compartilhada. Rio Grande do Sul: TPA, 2018.

SUNO. **Bolha imobiliário: o que é? Entenda como são formadas**. 2018. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/bolha-imobiliaria/>. Acesso em: 12 abr. 2022.

SUSANA MIEKO, **Economia colaborativa: aspectos positivos e negativos**, 2020. Disponível em: <https://susanamieko.medium.com/economia-colaborativa-aspectos-positivos-e-negativos-3f8f70c0af8d>. Acesso em 29 ago. 2021.

TÁ NA OBRA. **Home** 2020. Disponível em: <https://www.tanaobra.app/>. Acesso em: 13 abr. 2022

TEECE, D. J. (2010). Business Models, Business Strategy and Innovation. Long Range Planning, 43(2–3), 172–194. <https://doi.org/10.1016/j.lrp.2009.07.003>

THE WORLD BANK. **O banco mundial no Brasil**. 2022. Disponível em: <https://www.worldbank.org/pt/country/brazil>. Acesso em: 01 fev. 2022.

TÔ NA OBRA. **Home** 2017. Disponível em: <http://www.tonaobra.com.br/>. Acesso em: 13 abr. 2022

UOL ECONOMIA. **Desemprego bate recorde no Brasil em 2020 e atinge 13,4 milhões de pessoas**. São Paulo. Fev, 2021. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/empregos-e-carreiras/noticias/redacao/2021/02/26/desemprego---pnad-continua---dezembro-2020.htm>. Acesso em: 01 fev. 2022.

URBE. **Conheça o futuro do mercado imobiliário após a pandemia.** Disponível em: <https://urbe.me/lab/mercado-imobiliario-nos-proximos-meses/>. Acesso em: 17 fev. 2022.

VILLANOVA, Ana Luisa Ilha. **Modelos de negócio na economia compartilhada:** uma investigação multi-caso. 2015. Dissertação (Mestrado em Administração Pública e de Empresas) – Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10438/15184>.

VIVA DECORA. **Automação residencial: entenda como usar e encantar o cliente!** 2022. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/pro/automacao-residencial/>. Acesso em: 23 fev. 2022.

VIVA DECORA. **O que é Coliving? Tudo que você precisa saber!** 2021. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/pro/coliving/>. Acesso em: 05 mar. 2022.

VIVO MEU NEGÓCIO. **Economia compartilhada: como esse movimento vem inaugurando novos modelos de negócio.** 2021. Disponível em: <https://vivomeunegocio.com.br/startups/innovar/economia-compartilhada/>. Acesso em: 31 mar. 2022.

QUINTOANDAR. **Imprensa** 2022. Disponível em: <https://press.quintoandar.com.br/>. Acesso em: 17 abr. 2022

QUINTO ANDAR. **Mercado imobiliário: como funciona o setor para o investimento em imóveis.** 2021. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/como-funciona-o-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 08 fev. 2022.

WIDESYS. **O futuro do mercado imobiliário pós pandemia.** 2021. Disponível em: <https://widesys.com.br/0-futuro-mercado-imobiliario-pos-pandemia/>. Acesso em: 16 fev. 2022.

WYNDHAM CLUB BRASIL. **O que é Timeshare ou Tempo Compartilhado?** 2020. Disponível em: <https://wyndhamclubbrasil.com.br/blog/o-que-e-timeshare-ou-tempo-compartilhado/>. Acesso em: 13 abr. 2022.

ZANARDINE, Grace et al. **Plataformas de locação e o mercado imobiliário no balneário de Matinhos:** uma análise a partir dos corretores. 2019. Monografia (Tecnólogo em Gestão

de Turismo e Gestão Imobiliária) – Universidade Federal do Paraná, Matinhos, 2019.
Disponível em: <https://hdl.handle.net/1884/65642>.