

O DIREITO À MORADIA E À CIDADE DIANTE DAS PLATAFORMAS IMOBILIÁRIAS DE ALUGUEL E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

Ângela Cristina Tepassé
Jeroen Johannes Klink

Nos últimos anos as plataformas digitais se tornaram uma nova ferramenta no mercado imobiliário e tem gerado inovação na criação de novos processos e produtos pelas construtoras/incorporadoras e instituições parceiras. Trata-se da construção de imóveis menores no centro das cidades, em regiões comerciais com infraestrutura de transportes, sendo projetos feitos apenas para o aluguel, com o objetivo de atender a uma *“propensão a mais mudanças de casa ao longo da vida” das pessoas*¹ e o surgimento de *“um nicho novo do mercado, que cultiva valores diferentes daqueles da geração anterior”*², que prefere o aluguel à compra.

O novo produto requer mudanças na própria *“cadeia produtiva”* imobiliária. Para operacionalizar esse modelo, as construtoras/incorporadoras, que atuam no mercado de capitais, têm investido na construção de imóveis apenas para a locação, com contratos de permanência entre um mês e um ano, em regiões privilegiadas das grandes cidades. Criam *“braços digitais”*³ que utilizam plataformas imobiliárias para a intermediação dos contratos de aluguel e serviços correlatos.

Esses *“braços digitais”* gerenciam, por exemplo, o contrato de aluguel, o pagamento do IPTU, a limpeza, as vagas de garagem, a internet e a TV paga dos imóveis das empresas e de terceiros cadastrados em suas plataformas.

A Vitacon Empreendimentos, por exemplo, criou a Housi plataforma *online* de locação e gestão de imóvel próprios e de terceiros. Além disso, constituiu a Vitacon Capital, braço voltado a investidores institucionais, estruturando Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs). A MRV–Construção criou a Luggo, plataforma *online* de locação de imóveis e o LUGG11, 1º fundo de investimento imobiliário residencial do Brasil. E a Yuca Piniheiros Empreendimentos Imobiliários criou a Yuca comunidade e tecnologia.

1 FSP, Folha de São Paulo. Em nova estratégia, construtora ergue imóvel só para alugar em vez de vender. Jornal Folha de São Paulo: São Paulo, 18 de janeiro de 2019.

2 Basilio Jafet, presidente do Secovi-SP em FSP, Folha de São Paulo. Em nova estratégia, construtora ergue imóvel só para alugar em vez de vender. Jornal Folha de São Paulo: São Paulo, 18 de janeiro de 2019.

3 No mercado imobiliário as Proptechs ou Construtechs são a versão das Fintechs, empresas que vêm transformando o setor financeiro por meio da tecnologia. O Blockchain é provavelmente a tecnologia com maior impacto no setor imobiliário, adiciona liquidez ao mercado e permite que as transações imobiliárias se realizem através de um sistema mais simples e menos regulado.

Esta empresa oferece seus produtos para investidores na BLOXS, fintech que fornece acesso fácil a investimentos alternativos, antes restritos a investidores institucionais.

Trata-se do novo modelo de negócio encontrado pelas construtoras para a manutenção dos lucros ofertados aos seus acionistas, sendo a locação e a gestão de serviços imobiliários correlatos a nova fronteira da financeirização da habitação. Embora a dinâmica da financeirização tenha sido analisada extensivamente em estudos habitacionais sobre a aquisição da casa própria por meio dos financiamentos hipotecários, as plataformas imobiliárias representam uma inovação nessa dinâmica, tanto na perspectiva dos novos produtos e serviços comercializados, quanto em termos da mobilização das instituições parceiras e clientes em redes tecnológicas⁴.

De modo geral, as plataformas de aluguel de imóveis, para além dessas criadas por construtoras, facilitam o casamento entre a oferta e a demanda por imóveis, possibilitam o estabelecimento mais flexível e menos burocrático de contratos de aluguéis (com sistema cartorário digital e certificados criptografados), além de oferecer o serviço de gerenciamento dos contratos, seja temporário ou permanente, tornando os imóveis residenciais um investimento mais fácil e ainda mais atrativo. Ou seja, a transformação da moradia, não mais como direito, mas como um ativo financeiro com liquidez (isto é, comercializável com maior facilidade), gerando rendas periódicas, e do morar em serviço.

Nota-se, porém, que os modelos de atuação entre essas empresas são muito diferentes, cada uma ofertando um portfólio de serviços diferenciados para públicos diferentes. Além disso, se as pioneiras Airbnb e Quinto Andar tinham como modelo a intermediação entre pessoas, as empresas desenvolvidas pelas construtoras passam a intermediar a relação entre empresa e pessoa. Nesse sentido, a “cadeia produtiva” ficou mais complexa e com maior número de intermediadores.

É fundamental, nesse contexto, não apenas compreender os impactos dessas inovações sobre a estrutura de provisão e financiamento da moradia em geral, mas também sobre a relação entre os proprietários (das plataformas) e os inquilinos e o direito à moradia e à cidade em particular.

A propriedade privada da terra urbana define os meios de acesso de cada pessoa à cidade, produzindo uma cidade mais ou menos segregada. Em alguns países desenvolvidos, a intervenção do Estado procura produzir cidades menos segregadas. No Brasil, o nó da propriedade fundiária e a atuação do setor imobiliário apenas reforçaram as desigualdades⁵.

Em cidades como, Nova York, São Francisco, Berlim, Paris e Barcelona, a atuação de plataformas como o Airbnb, vem sendo amplamente discutida e

4 SHAW, Joe. Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, p. 1-28, 2018.

5 ALVAREZ, Isabel Pinto. The production of the segregated city: The case of São Paulo's nova luz urban redevelopment project. *Habitat International*, v. 54, p. 88-93, 2016.

regulamentada, sob o argumento de que o modelo está sugando para o mercado de locação temporária imóveis que deveriam ser usados para moradia e, com isso, encarece os aluguéis e descaracteriza bairros. O alvo das regulamentações tem sido os investidores que compram imóveis exclusivamente para alugar temporariamente.

A lógica de atuação por intermédio das plataformas pode expulsar a população mais pobre dessas regiões centrais e mais privilegiadas em termos de infraestrutura urbana e de acesso a serviços e empregos. Além disso, o modelo possibilita a produção habitacional sem incorporar moradores, mas para especulação imobiliária, em regiões onde o preço dos aluguéis já é mais alto. A “inovação” das plataformas pode desencadear uma concentração da propriedade das unidades habitacionais ofertadas nessas regiões mais centrais das grandes cidades e pode impactar o preço e a quantidade ofertada. Nesse sentido, potencialmente esvazia as premissas constitucionais da função social da propriedade, do direito à moradia e à cidade.