Financeirização do Mercado Imobiliário em Florianópolis (SC): Impactos da Locação de Curta Temporada nos Valores dos Aluguéis e na Acessibilidade Habitacional

Real Estate Financialization: Impacts of Short-Term Rental Platforms on Property Values and Housing Affordability in Florianópolis (SC)

Thomas Gustavo Pilger Araujo [1]

RESUMO: Este artigo investiga a financeirização do mercado imobiliário em Florianópolis, examinando a influência das locações de curta temporada (Short-Term Rental – STR) nos critérios de avaliação de imóveis e na acessibilidade habitacional. A pesquisa comparou dados do Índice FipeZAP (mercado tradicional) e do software PriceLabs (mercado de STR), no período de junho de 2024 a maio de 2026. Os resultados demonstram que aumento dos STRs introduz um regime de valor financeirizado onde a capacidade de geração de renda se sobrepõe aos atributos físicos tradicionais. A análise revelou um rent gap expressivo, ou seja, com o potencial de receita dos STRs superando o do aluguel tradicional, incentivo econômico à conversão de imóveis em ativos turísticos. Essa dinâmica convive com forte sazonalidade que, apesar de picos elevados na alta temporada, mostra desaceleração no desempenho por propriedade entre ciclos anuais, compatível com saturação da oferta. A pesquisa discute, de forma correlacional e não causal, que a concentração de STRs em unidades de 1 e 2 dormitórios pode retirar imóveis do mercado de locação de longo prazo, pressionando preços e comprometendo a renda da população residente. O artigo propõe uma operacionalização explícita do rent gap e do indicador de acessibilidade habitacional, discute as limitações metodológicas do desenho descritivo-correlacional e apresenta indicadores cadastrais para o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), reforçando a urgência de políticas públicas que equilibrem turismo e direito à moradia.

Palavras-chave: Financeirização imobiliária. Locação de curta temporada. Acessibilidade habitacional. Rent gap. Florianópolis.

ABSTRACT: *This article investigates the financialization of the real estate market in Florianópolis, examining the influence of short-term rentals (STRs) on property valuation criteria and housing affordability. The study compared data from the FipeZAP Index (traditional market) and PriceLabs software (STR market) between June 2024 and May 2026. The results demonstrate that the rise of STRs introduces a financialized valuation regime in which income-generating potential supersedes traditional physical attributes. The analysis revealed a significant "rent gap"—where STR revenue potential exceeds that of traditional rentals—creating an economic incentive to convert properties into tourism assets. This dynamic coexists with strong seasonality; despite high peaks during the high season, performance per property shows a slowdown across annual cycles, consistent with supply saturation. The research discusses—in correlational rather than causal terms—how the concentration of STRs in one- and two-bedroom units can remove properties from the long-term rental market, driving up prices and straining the income of local residents. The article proposes an explicit operationalization of the rent gap and housing affordability indicators, discusses the methodological limitations of the descriptive-correlational design, and presents registry indicators for the Multipurpose Territorial Cadastre (CTM), underscoring the urgent need for public policies that balance tourism with the right to housing.*

Keywords: *Real estate financialization. Short-term rentals. Housing affordability. Rent gap. Florianópolis.*

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário de Florianópolis (SC) enfrenta uma transformação significativa, que desafia os parâmetros tradicionais de formação de preços e tensiona a função social da propriedade urbana. Com uma população residente de 537.213 habitantes e um estoque de 219,7 mil domicílios (IBGE, 2022; 2023), a capital catarinense consolidou-se como um dos mercados imobiliários mais valorizados do Brasil.

No período de junho de 2024 a maio de 2026, o preço médio de locação residencial de longo prazo apresentou valorização nominal acumulada superior à inflação, com o *rental yield*

[1]Universidade Federal de Santa Catarina – Programa de Pós-graduação em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial - PPGTG / E-mail: ppgtg@contato.ufsc.br

(retorno financeiro anual) mantendo-se estável. Em contraste, o mercado de locação de curta temporada (*short stay* – STR) registrou diárias médias e rentabilidade (*Revenue per Available Room*- Receita por Quarto Disponível- RevPAR) significativamente mais elevadas, porém com alta sazonalidade.

A expansão acelerada das plataformas digitais de locação de curta temporada, como o Airbnb, é um vetor central dessa transformação. Embora a atividade gere impacto econômico local considerável (AIRBNB, 2025), ela coexiste temporalmente com uma valorização imobiliária que eleva os preços sem correspondência direta com a capacidade de pagamento da população residente — cenário compatível com um processo de gentrificação e turistificação, como observado em outras cidades globais (WACHSMUTH; WEISLER, 2018; COCOLA-GANT; GAGO, 2019). Ressalva-se, desde já, que a coexistência temporal entre esses fenômenos não estabelece, por si só, causalidade — ponto retomado na metodologia e nas limitações do estudo (seção 4.4).

A crise habitacional é agravada pelo comprometimento de renda com moradia, que para famílias de renda mediana tende a ultrapassar o patamar crítico de 30% (STONE, 2006), em um processo de "colonização da terra e da moradia pela lógica financeira global" (ROLNIK, 2015), intensificado pela ausência de regulação específica para o uso habitacional em plataformas digitais, permite que o mercado de curta temporada opere com alta flexibilidade e atraia investidores, acelerando a financeirização da moradia.

O artigo analisa a evolução comparativa dos valores de locação de curta temporada em relação ao aluguel tradicional em Florianópolis (jun/2024–mai/2026), identificando regiões sob maior pressão da financeirização e discutindo possíveis impactos econômicos e sociais, de modo a subsidiar o debate sobre a função social da propriedade e sobre políticas públicas de mitigação para os efeitos adversos da turistificação e da financeirização.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A pesquisa fundamenta-se em teorias sobre a interação entre mercado imobiliário, turismo, plataformas digitais e dinâmicas socioespaciais urbanas: financeirização da moradia, *rent gap*, gentrificação, turistificação, deslocamento e regulação estatal. Cada subseção indica também a operacionalização empírica do conceito nesta pesquisa, de modo a tornar explícita a relação entre teoria e dado.

2.1 Financeirização do Espaço Urbano

A financeirização reinterpreta o imóvel de suporte físico da habitação para ativo financeiro inserido em circuitos globais de acumulação. Shimbo e Rufino (2019, p. 9) definem-na como "a transformação da terra em ativo financeiro altamente valorizado e negociável no mercado", reconfigurando a lógica de produção e uso do espaço urbano. No Brasil, esse processo se intensifica com a abertura de capital das incorporadoras na B3 a partir de 2005, formando Bancos de Terrenos (*landbanks*) que pressionam os preços do solo (SANTOS, 2026). Fix (2011) associa a mercadificação do solo brasileiro à Lei de Terras de 1850. O conceito de *capital switching* (AALBERS, 2016) descreve o deslocamento do imóvel — cujo valor de uso é a moradia — para o circuito de acumulação financeira, onde seu valor passa a ser determinado pela capacidade de geração de renda via plataformas digitais, concentrando-se em áreas de maior conectividade (FLORES et al., 2024), como as regiões costeiras de Florianópolis.

Operacionalização: neste estudo, a financeirização é observada indiretamente por dois proxies — (i) a magnitude do *rent gap* entre STR e aluguel tradicional (2.2) e (ii) a concentração de STR em tipologias que competem com o estoque residencial de longo prazo (5.2). Trata-se

de evidência indireta, compatível com a hipótese de financeirização, não de medição direta da mudança nos critérios técnicos de avaliação — que exigiria dados primários (laudos, entrevistas com avaliadores) não disponíveis nesta pesquisa.

2.2 Plataformas Digitais e o Mercado de STR

As plataformas de locação de curta temporada atuam como potenciais vetores de gentrificação ao ampliar o diferencial entre a renda imobiliária corrente e a renda potencial de hospedagem, fenômeno conhecido como *rent gap* (WACHSMUTH; WEISLER, 2018), que incentiva economicamente a conversão de unidades habitacionais em empreendimentos turísticos. O *tourism-driven displacement* (deslocamento impulsionado pelo turismo), documentado em Lisboa (COCOLA-GANT; GAGO, 2019), guarda paralelos com Florianópolis, onde 91,1% dos anúncios ativos correspondem a imóveis inteiros (Figura 1), sendo 64% apartamentos/condomínios e 29,6% casas (Figura 2), compatível com exploração comercial sistemática (AirROI, 2026).

Figura 1 – Distribuição por tipo de quarto.



Fonte: AirROI (2026).

Figura 2 – Distribuição do tipo de propriedade.



Fonte: AirROI (2026).

A "gentrificação transnacional" (SIGLER; WACHSMUTH, 2016) descreve como os *rent gaps* podem ser escalados globalmente, com a demanda por moradia ditada por público internacional ou extra-local. A predominância de hóspedes de outras regiões do Brasil (Figura 3) e a participação relevante de gastos de hóspedes internacionais (Oxford Economics, 2022) são compatíveis com essa demanda extra-local, associada à turistificação — transformação socioespacial em que o turismo se torna atividade econômica dominante (CERQUEIRA, 2021).

Figura 3 – Origem do convidado: nacional vs. internacional.



Fonte: AirROI (2026).

2.3 Acessibilidade Habitacional e Comprometimento de Renda

A mensuração dos impactos da financeirização sobre a acessibilidade habitacional utiliza indicadores que relacionam o custo da moradia à capacidade de pagamento das famílias. Stone (2006) propõe o comprometimento crítico de renda — *residual income approach* —, definindo 50% da renda domiciliar destinada à moradia como patamar s ocialmente insustentável. Em Florianópolis, o comprometimento de renda crescente para famílias de renda mediana evidencia que a financeirização produz consequências concretas sobre as condições de vida da população residente.

Rolnik (2015) situa esse processo na colonização da terra e da moradia pela lógica financeira global, transformando a habitação de direito social em ativo financeiro. A segregação urbana resultante, como demonstram Flores et al. (2024) a partir da teoria da

sintaxe espacial (HILLIER; HANSON, 1984), segue os padrões de integração e acessibilidade da malha urbana, concentrando investimentos, valorização e exclusão nas áreas de maior conectividade. Este processo culmina no deslocamento de moradores, que pode ser direto ou excludente (MARCUSE, 1985).

2.4 O Cadastro Territorial Multifinalitário como Instrumento de Gestão

O CTM, regulado pela Portaria do Ministério das Cidades nº 511/2009, baseia sua classificação de imóveis em categorias de uso; a conversão silenciosa de unidades habitacionais em hospedagem informal cria lacuna cadastral que compromete a equidade tributária e o planejamento municipal. Carneiro e Erba (2010) defendem o CTM como instrumento dinâmico, capaz de registrar transformações no uso efetivo do solo a partir de fontes não tradicionais, como registros de plataformas digitais. Smolka e Mullahy (2007) associam a captura de mais-valia fundiária à qualidade e atualidade cadastral, reforçando a urgência dessa atualização metodológica — retomada com proposta de indicadores na seção 5.5.

3 ÁREA DE ESTUDO

3.1 Caracterização Geográfica e Socioeconômica

Florianópolis, capital de Santa Catarina, é cidade predominantemente insular com 537.213 habitantes (IBGE, 2022). Sua vocação turística atrai crescimento demográfico, nômades digitais e investidores (Nexus/MTur, 2025), intensificando a valorização imobiliária, sobretudo pela crescente demanda por locações de curta temporada.

3.2 Divisão Territorial e Macrorregiões de Análise

A análise espacial utiliza dados do FipeZAP para dez bairros e macrorregiões definidas pelo PriceLabs (Centro, Continente, Leste, Norte e Sul da Ilha). A Figura 4 ilustra a divisão administrativa: Centro e Continente (lilas) são mais urbanos e residenciais, enquanto Leste, Norte e Sul da Ilha (verde, roxo, amarelo) concentram atrativos turísticos e maior densidade de STRs. As duas fontes operam em recortes espaciais distintos — bairro (FipeZAP) versus macrorregião (PriceLabs) —, o que limita a sobreposição espacial fina, conforme detalhado em 4.2.

Figura 4 – Regiões administrativas do município de Florianópolis.



Fonte: Romanini, Anicoli e Rossetto (2019).

3.3 Histórico e Contexto do Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário de Florianópolis possui um histórico de valorização consistente, reflexo da atratividade e demanda. A valorização acumulada de 13,44% no preço do m² entre jun/2024 e mai/2026 (FIPE, 2026) é impulsionada pela limitação geográfica da ilha e por restrições urbanísticas. Nesse cenário de oferta limitada, a literatura aponta a conversão de imóveis de longo prazo para STR como fator que pode agravar a escassez de moradias

acessíveis, elevando aluguéis e contribuindo para a exclusão de moradores (HORN; MERANTE, 2017). A ausência de legislação específica no Plano Diretor (Lei Complementar Municipal 482/2014, revisada em 2023) permite operação com alta flexibilidade, favorecendo a financeirização sem controle adequado.

4 METODOLOGIA

A pesquisa é quantitativa e descritiva, com análise comparativa de dados secundários. Assume-se, de forma explícita, o caráter correlacional do desenho: os resultados identificam associações e padrões coerentes com a literatura de financeirização, mas não permitem, isoladamente, inferência causal.

4.1 Abordagem e Coleta de Dados

O método descritivo caracteriza o comportamento dos mercados tradicional e de STR; a análise comparativa contrasta valorização, rentabilidade e acessibilidade. Os dados, secundários, cobrem jun/2024–mai/2026: (i) Índice FipeZAP — preço do m² para locação, *rental yield* e nº de anúncios, para dez bairros; (ii) PriceLabs — diária média, anúncios ativos, ocupação e RevPAR; complementado por dados da AirROI (2026) sobre tipologia e origem dos hóspedes.

4.2 Comparabilidade das Bases e Recorte Temporal

As bases diferem em unidade, granularidade espacial e formação de preço, o que é aqui explicitado por transparência metodológica: (a) o FipeZAP reporta R$/m², e o PriceLabs valores por anúncio sem normalização por área — por isso, as comparações de valor absoluto (5.3) devem ser lidas como potencial de receita por imóvel-tipo, não como preço por m²; (b) o FipeZAP é analisado por bairro e o PriceLabs por macrorregião, impedindo sobreposição espacial fina; (c) o preço do FipeZAP reflete valores anunciados de estoque relativamente estável, enquanto o PriceLabs reflete precificação dinâmica sensível a sazonalidade e algoritmo; (d) todas as séries comparativas (Gráficos 1 a 3) foram padronizadas para jun/2024–mai/2026 (24 meses); o Gráfico 4, sobre oferta de anúncios e volume de locações, cobre jul/2024–jun/2026 — um mês além do recorte principal —, por refletir a atualização mais recente da base disponível no momento da coleta, necessária para evidenciar a tendência de retração da oferta discutida em 5.2.

4.3 Operacionalização dos Indicadores

O *rent gap* mensal por tipologia foi estimado como:

$$\text{RentGap (\%)} = [(\text{Receita mensal potencial em STR} - \text{Aluguel mensal tradicional equivalente}) / \text{Aluguel mensal tradicional equivalente}] \times 100 \quad (1)$$

em que a receita STR corresponde à receita média mensal por tipologia do PriceLabs (Gráfico 5) e o aluguel tradicional equivalente é estimado a partir do preço do m² do FipeZAP aplicado a uma área de referência compatível (ex.: 1 dormitório ≈ 45 m²). Essa conversão é uma aproximação, não uma amostra pareada de imóveis comparáveis, o que constitui limitação assumida do cálculo. Já o comprometimento de renda foi definido, segundo Stone (2006), como:

$$\text{Comprometimento de renda (\%)} = (\text{Aluguel médio mensal residencial} / \text{Renda média domiciliar}) \times 100 \quad (2)$$

O numerador é observável na série FipeZAP. Para o denominador, adotou-se a renda média domiciliar de Florianópolis em maio de 2026 — R$ 10.160,00, conforme estimativa do

FipeZAP com base no Censo IBGE (2023) —, por não se dispor, nesta etapa, de sua desagregação por bairro ou macrorregião. Trata-se, portanto, de uma média municipal, não espacializada; a seção 5.4 apresenta o cálculo resultante e discute essa limitação.

4.4 Limitações do Estudo

Causalidade: o desenho correlacional não permite afirmar que a expansão dos STRs causa o aumento dos aluguéis tradicionais; a confirmação exigiria desenho quase-experimental com controle de variáveis (renda, novos empreendimentos, infraestrutura).

Critérios de avaliação: a alteração dos critérios técnicos é hipótese teórica (capital switching e rent gap observado), não verificada empiricamente junto a avaliadores ou laudos técnicos.

Comparabilidade das bases: FipeZAP e PriceLabs diferem em unidade, granularidade e formação de preço (4.2); o rent gap calculado é aproximação, não comparação estritamente pareada.

Indicador de acessibilidade: calculado a partir da renda média domiciliar estimada pelo FipeZAP com base no Censo IBGE (2023); por não haver, nesta etapa, desagregação por bairro ou macrorregião, o indicador resultante é uma média municipal, não espacializada (5.4).

Período: o Gráfico 4 usa recorte um mês deslocado (jul/24–jun/26) em relação ao recorte principal (jun/24–mai/26), conforme justificado em 4.2.

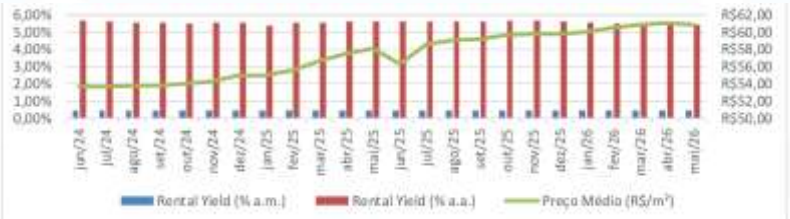
5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise dos dados de Florianópolis (jun/2024–mai/2026) revela padrões compatíveis com a financeirização do ativo imobiliário, com possíveis impactos nos critérios de avaliação e na acessibilidade habitacional, decorrentes da interdependência entre os mercados tradicional e de curta temporada.

5.1 Dinâmica do Mercado de Locação Residencial Tradicional

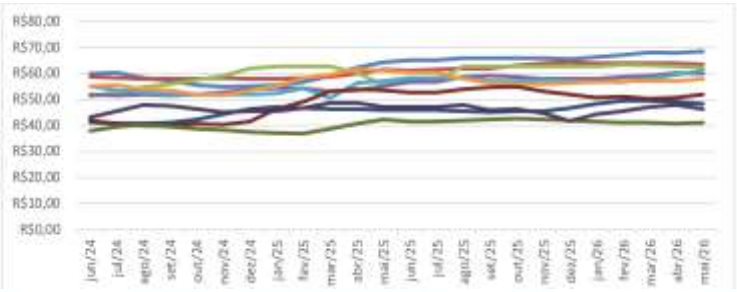
O mercado tradicional apresentou valorização nominal acumulada de +13,44% no preço do m², superando o IPCA em 3,76 p.p. (FIPE, 2026; IBGE, 2026). O *rental yield* manteve-se estável (5,46% a.a. em mai/2026), patamar inferior a diversas aplicações financeiras, o que pode incentivar a busca por modalidades mais rentáveis, entre elas o STR (Gráfico 1). A análise por bairros mostra Trindade (+21,7%) e Coqueiros (+24,2%) acima da média municipal — sugerindo transbordamento da pressão imobiliária da ilha —, com Agronômica liderando em preço absoluto (R$ 68,5/m² em mai/2026; Gráfico 2).

Gráfico 1 – Rental Yield e preço médio do aluguel residencial tradicional.



Fonte: elaboração própria com base em dados do FipeZAP (FIPE, 2024; 2025; 2026).

Gráfico 2 – Preço médio do aluguel residencial tradicional, por bairro.

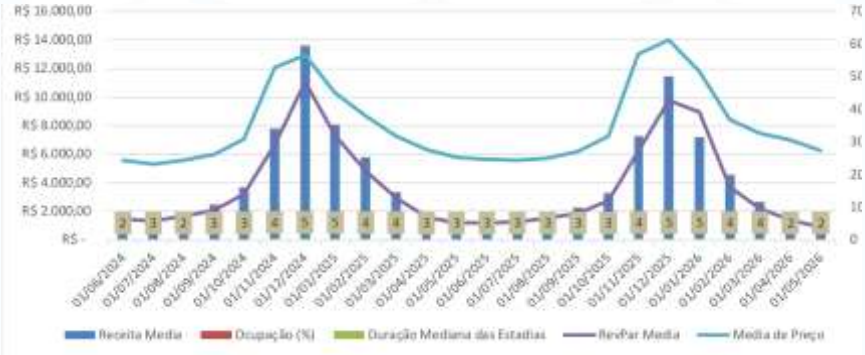


Fonte: elaboração própria com base em dados do FipeZAP (FIPE, 2024; 2025; 2026).

5.2 Dinâmica do Mercado de Locação de Curta Temporada

O mercado de STR exibe extrema sazonalidade, com picos em dezembro e vales em junho, nos quais a receita média varia mais de 13 vezes (Gráfico 3). A comparação entre os dois picos anuais revela deterioração de desempenho por propriedade: receita média -15,7%, ocupação -18 p.p. e RevPAR -13,6%, enquanto a diária cresceu +8,3%; associado ao aumento de propriedades ativas (+21,2%), esse padrão é compatível com excesso de oferta estrutural (WACHSMUTH; WEISLER, 2018), sem descartar fatores macroeconômicos concorrentes.

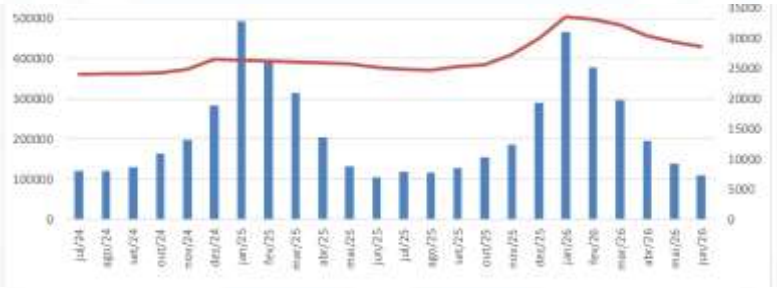
Gráfico 3 – Dados mensais de anúncios Airbnb (jun/2024–mai/2026).



Fonte: elaboração própria com base em dados de PriceLabs (2024; 2025; 2026).

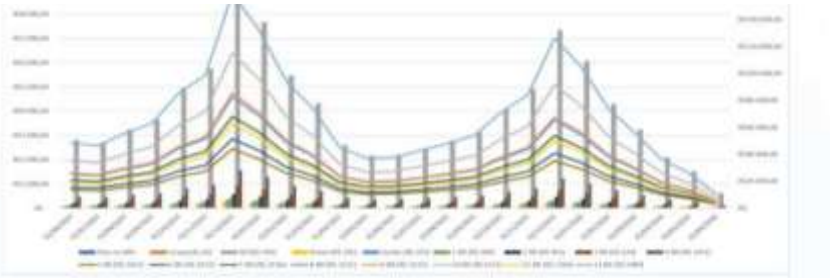
O Gráfico 4 (jul/2024–jun/2026, cf. 4.2) mostra crescimento contínuo da oferta de anúncios sem aumento correspondente no volume de locações, sugerindo saturação; a retração de anúncios ativos (-14,8%) entre fev/2026 e jun/2026 pode indicar saída de investidores, com ocupação média de 37,6% ao longo do período apontando insustentabilidade de parte da oferta fora da alta temporada. O mercado é dominado por unidades de 1 e 2 dormitórios (~66% dos anúncios), que também compõem parcela do estoque residencial de longo prazo; com estadias de 3-4 dias, são precificadas para público de maior poder aquisitivo, gerando *rent gap* substancial, quantificado na seção 5.3 (Gráfico 5).

Gráfico 4 – Quantidade de anúncios (linha) e locações mensais (barras), jul/2024–jun/2026.



Fonte: elaboração própria com base em dados de PriceLabs (2024; 2025; 2026).

Gráfico 5 – Receita média mensal estimada por tipologia.



Fonte: elaboração própria com base em dados de PriceLabs (2024; 2025; 2026).

5.3 Comparativo entre STR e Aluguel Tradicional: Rent Gap

Com base na série mensal de receita por tipologia do PriceLabs (jun/2024–jun/2026; Gráfico 5), calculou-se o *rent gap* (equação 1) para três cenários de ocupação, comparando-o ao aluguel tradicional equivalente estimado a partir do FipeZAP (R$ 2.700,00 para 1 dormitório/45 m² e R$ 3.900,00 para 2 dormitórios/65 m²): o **pico** (dez/2024, maior receita mensal observada), a **média do período** (25 meses) e a **baixa** (jun/2026, menor receita observada). A Tabela 1 apresenta os resultados.

Cenário	Receita STR — 1 BR	Rent Gap — 1 BR	Receita STR — 2 BR	Rent Gap — 2 BR
Pico (dez/2024)	R$ 7.431,20	+175,2%	R$ 10.650,06	+173,1%
Média do período	R$ 3.193,00	+18,3%	R$ 4.574,75	+17,3%
Baixa (jun/2026)	R$ 504,00	-81,3%	R$ 721,80	-81,5%

Tabela 1 – Rent gap por cenário de ocupação (referência: aluguel tradicional de R$ 2.700,00 para 1 BR e R$ 3.900,00 para 2 BR).

Fonte: elaboração própria com base em dados de PriceLabs (2024; 2025; 2026) e FipeZAP (FIPE, 2026).

O resultado mostra que o *rent gap* é fortemente sensível à sazonalidade: fortemente positivo no pico (+175,2% e +173,1%), moderadamente positivo na média do período (+18,3% e +17,3%) e negativo na baixa temporada (-81,3% e -81,5%). Essa amplitude é coerente com a saturação de oferta e a queda de desempenho por propriedade discutidas em 5.2: a conversão de imóveis para STR só é economicamente vantajosa, de forma consistente, durante parte do ano — o que qualifica, sem invalidar, a hipótese de financeirização via rent gap (Shimbo; Rufino, 2019), pois o incentivo à conversão depende da expectativa de receita anualizada, não apenas do pico. A oferta de STRs (91,6% imóveis inteiros, forte concentração em 1-2 dormitórios) utiliza majoritariamente o mesmo estoque destinado à moradia; sua escala (~27 a 33 mil anúncios) supera a do mercado tradicional monitorado nos dez bairros (~3,9 a 5,4 mil anúncios) — números não diretamente somáveis, por não cobrirem o mesmo recorte geográfico, mas indicativos, em ordem de grandeza, da escala relativa dos dois mercados. A literatura (WACHSMUTH; WEISLER, 2018; HORN; MERANTE, 2017) aponta que essa demanda pode desviar imóveis do mercado tradicional, pressionando aluguéis de longo prazo — relação que, no desenho deste estudo, permanece no plano da associação, não da comprovação causal.

Confirmando-se em estudos causais futuros, esse processo teria impacto relevante na acessibilidade habitacional, com a turistificação e a gentrificação extra-local operando como mecanismos diretos, em que o valor de troca do turismo prevaleceria sobre o valor de uso da moradia — transição interpretada aqui como o cerne da financeirização do mercado imobiliário em Florianópolis, com as ressalvas metodológicas da seção 4.4.

5.4 Acessibilidade Habitacional: Discussão e Agenda de Cálculo

Aplicando a equação (2) com o aluguel médio de ≈R$ 60,00/m² (Gráfico 1, mai/2026), convertido para duas unidades de referência — 45 m² (1 dormitório) e 65 m² (2 dormitórios) — , obtêm-se aluguéis mensais equivalentes de R$ 2.700,00 e R$ 3.900,00, respectivamente. Dividindo esses valores pela renda média domiciliar de Florianópolis em mai/2026 (R$ 10.160,00; FipeZAP, com base no Censo IBGE, 2023), o comprometimento de renda ao aluguel tradicional resulta em 26,6% para unidades de 1 dormitório e 38,4% para unidades de 2 dormitórios — a unidade maior já se aproxima do patamar de 30% (STONE, 2006) considerado indicativo de comprometimento excessivo, embora distante do patamar crítico de 50%.

O mesmo exercício, aplicado à receita STR (Tabela 1) em vez do aluguel tradicional, evidencia a exclusão habitacional potencial da lógica de precificação turística: no pico, o comprometimento chegaria a 73,1% (1 dormitório) e 104,8% (2 dormitórios) — superando a totalidade da renda domiciliar média nesse último caso —, ante 31,4% e 45,0% na média do período, e apenas 5,0% e 7,1% na baixa temporada (Tabela 2). Essa disparidade mostra que, embora o aluguel tradicional permaneça em patamar moderado, o mesmo imóvel precificado como STR excederia, em parte do ano, a capacidade de pagamento de uma família de renda média — o mecanismo de exclusão habitacional associado ao rent gap (Wachsmuth; Weisler, 2018), aqui quantificado, e não apenas descrito qualitativamente.

Cenário	Aluguel tradicional (FipeZAP)	Receita STR — 1 BR	Receita STR — 2 BR
1 dormitório (45 m²)	26,6%	—	—
2 dormitórios (65 m²)	38,4%	—	—
STR — Pico (dez/2024)	—	73,1%	104,8%
STR — Média do período	—	31,4%	45,0%
STR — Baixa (jun/2026)	—	5,0%	7,1%

Tabela 2 – Comprometimento de renda (% da renda média domiciliar de R$ 10.160,00) por regime de precificação e cenário.

Fonte: elaboração própria com base em FipeZAP (FIPE, 2026) e PriceLabs (2024; 2025; 2026).

Ressalva-se que a renda utilizada é uma média municipal, não desagregada por bairro ou macrorregião — de modo que o indicador não captura a heterogeneidade espacial discutida nas seções 3.2 e 5.1; o refinamento por bairro/setor censitário, cruzado com a densidade de STR (indicadores da seção 5.5), permanece como próximo passo metodológico.

5.5 Contribuições ao Cadastro Territorial Multifinalitário

A integração entre dados de plataformas de STR e o CTM permanece subexplorada. Propõem-se quatro indicadores cadastrais e espaciais para monitorar a intensidade e distribuição territorial da locação de curta temporada:

a) Índice de Densidade de Anúncios (IDA): razão entre anúncios STR ativos e unidades residenciais cadastradas por setor censitário/bairro, identificando áreas de maior pressão de conversão de uso;

b) Taxa de Conversão Presumida de Uso (TCPU): proporção de anúncios de imóvel inteiro sobre o estoque residencial do setor, como proxy da retirada de unidades do mercado de moradia permanente;

c) Índice de Intensidade de Uso Turístico (IIUT): baseado em ocupação e RevPAR médio anual por setor, indicando exploração comercial contínua, distinta do uso ocasional;

d) Indicador de Defasagem Cadastral (IDC): proporção de imóveis operando como STR sem correspondência na categoria de uso do cadastro municipal, relevante para equidade tributária (ex.: IPTU) e planejamento urbano.

A construção desses indicadores demandaria georreferenciar os anúncios por setor censitário — hoje disponível de forma agregada em AirROI/PriceLabs, mas não integrada ao cadastro municipal — e atualização periódica, nos termos de Carneiro e Erba (2010) e Smolka e Mullahy (2007), fornecendo base técnica objetiva para zoneamento e tributação diferenciada.

6 CONCLUSÃO

O artigo investigou a financeirização do mercado imobiliário em Florianópolis impulsionada pelas plataformas de STR e seus possíveis impactos nos critérios de avaliação e na acessibilidade habitacional. A análise do FipeZAP e do PriceLabs, com referenciais da engenharia de avaliações e da geografia urbana crítica, identificou padrões relevantes, ainda que com limitações explícitas quanto à causalidade, à comparabilidade das bases e à mensuração direta de alguns conceitos (seção 4.4).

Identificou-se um *rent gap* fortemente sensível à sazonalidade — de +175,2% no pico a -81,3% na baixa temporada (Tabela 1) —, incentivo econômico à conversão de imóveis em ativos de renda variável apenas durante parte do ano, coerente com a hipótese de distorção nos critérios de avaliação, discutida como hipótese teórica, não como resultado comprovado junto a avaliadores. Os impactos sociais potenciais são relevantes: ao aluguel tradicional, o comprometimento de renda estimado (26,6%–38,4%; 5.4) já se aproxima do patamar de atenção de 30% (STONE, 2006); à precificação STR de pico, chegaria a 73,1%–104,8% da renda média domiciliar — evidência quantificada do mecanismo de exclusão habitacional associado ao rent gap, ainda que calculada a partir de uma renda média municipal, não desagregada espacialmente.

Reforça-se a necessidade de metodologias de avaliação que incorporem variáveis de STR, de pesquisa primária que confirme empiricamente a alteração dos critérios de avaliação, e de indicadores cadastrais (5.5) que integrem dados de STR ao CTM, subsidiando zoneamento e tributação diferenciada. Defende-se a urgência de regulamentação específica, dado que a ausência de controle permite expansão pouco monitorada. Como agenda futura: (i) cálculo quantitativo do comprometimento de renda com dados primários; (ii) desenhos quase-experimentais para testar causalidade; e (iii) pesquisa de campo junto a avaliadores sobre a incorporação de variáveis de financeirização nos critérios técnicos de avaliação.

Referências

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

AIRBNB. Relatório de impacto econômico. 2025.

AIRROI. Dashboard de demanda e perfil de hóspedes: Florianópolis (SC). Disponível em: https://www.airroi.com/. Acesso em: 25 maio 2026.

CARNEIRO, A. F. T.; ERBA, D. A. Cadastro territorial multifinalitário na América Latina: fundamentos para sua implantação. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

CERQUEIRA, E. D. V. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. Geousp, v. 25, n. 3, e-186396, 2021.

COCOLA-GANT, A.; GAGO, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon. Environment and Planning A, v. 53, n. 7, p. 1671–1688, 2021.

FIX, M. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. 263 p. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FLORES, G. M. et al. Empreendimentos imobiliários e financeirização urbana: uma análise das dinâmicas espaciais em Porto Alegre com a teoria da sintaxe espacial. In: ENANPUR, 2024. Anais [...]. [S.l.], 2024.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. Índice FipeZAP de Locação Residencial: informe de dezembro de 2025. São Paulo: FIPE, 2025.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. Índice FipeZAP de Locação Residencial: informe de maio de 2026. São Paulo: FIPE, 2026.

HILLIER, B.; HANSON, J. The social logic of space. Cambridge: Cambridge University Press, 1984.

HORN, K.; MERANTE, M. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. Journal of Housing Economics, v. 38, p. 14–24, 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2022: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

MARCUSE, P. Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York City. Journal of Urban and Contemporary Law, v. 28, p. 195–240, 1985.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Portaria nº 511, de 7 de dezembro de 2009. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, A. L. C.; SANTOS, A. R. Financeirização da produção imobiliária: impactos espaciais. Geotemas, v. 16, e02603, 2026.

SHIMBO, L.; RUFINO, B. (org.). Financeirização e estudos urbanos na América Latina. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019.

SIGLER, T.; WACHSMUTH, D. Transnational gentrification: globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. Urban Studies, v. 53, n. 4, p. 705–722, 2016.

SMOLKA, M. O.; MULLAHY, L. Perspectivas urbanas: temas críticos em políticas de suelo en América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

STONE, M. E. What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate, v. 17, n. 1, p. 151–184, 2006.

WACHSMUTH, D.; WEISLER, A. Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. Environment and Planning A: Economy and Space, v. 50, n. 6, p. 1147–1170, 2018.