

IV ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO ADMINISTRATIVO E GESTÃO PÚBLICA I

RAMON ROCHA SANTOS

GUILHERME APARECIDO DA ROCHA

JAQUELINE DE PAULA LEITE ZANETONI

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gagher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito administrativo e gestão pública [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Guilherme Aparecido da Rocha; Jaqueline de Paula Leite Zanetoni; Ramon Rocha Santos – Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-453-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constitucionalismo, desenvolvimento, sustentabilidade e smart cities.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais – Anais de pôsteres. 2. Direito administrativo 3. Gestão pública. IV Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2021 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



IV ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO ADMINISTRATIVO E GESTÃO PÚBLICA I

Apresentação

As pesquisas apresentadas no Grupo de Trabalho de “Direito Tributário, Financeiro e Processo e Direito Administrativo e Gestão Pública” do IV Encontro Virtual do CONPEDI revelaram temas atuais e inéditos, com propostas que seguramente contribuirão à evolução da construção do Direito no Brasil.

Tivemos a satisfação de presenciarmos a exposição de alunos de graduação e pós-graduação de diversas universidades brasileiras, de faculdades públicas e privadas. Matérias dinâmicas que merecem estudo também foram abordadas como sinônimo do grande empenho relacionadas à pesquisa que o Congresso atrai.

O pesquisador Roberto Carlos Bellini apresentou trabalho com o título “A preclusão temporal da produção da prova no processo administrativo fiscal federal”, que apresentou relevante leitura sobre a evolução do tema.

A autora Isabel Cristina Santos, orientada pelo Prof. Dr. Fabio Fernandes Neves Benfatti, expôs sobre “A tutela de isenções tributárias no Estado de Minas Gerais às pessoas com dupla deficiência”. O trabalho forneceu contribuições relevantes à discussão do tema.

A pesquisadora Elisangela Mendes Cruz Silva, orientada pelo Prof. Dr. Henrique Silva de Oliveira apresentou o trabalho “Estudo jurídico de propostas concretas para maior efetividade do processo administrativo fiscal no âmbito do Conselho de Fazenda Estadual: Projeto PAF2”, propondo discussão que contribui ricamente na discussão do assunto.

O trabalho com o título “Tributação e a era digital: inteligência artificial a serviço da

fiscalidade” foi apresentado pela pesquisadora Cristiane Costa dos Santos, que também foi orientada pelo Prof. Dr. Henrique Silva de Oliveira.

O pesquisador Luiz Henrique Guimarães Senna, orientado pelo Prof. Dr. Jorge Heleno Costa, expôs trabalho com o título “A sustentabilidade como fundamento de realização das licitações públicas”.

O título “AEIS até que ponto?: limites e potencialidades do zoneamento

urbanístico na proteção contra a gentrificação turística” rotulou a pesquisa de Mateus Cavalcante de França e Giovanna Lima Gurgel. O trabalho propôs resultados relevantes ao Direito Urbanístico.

O pesquisador Marcos Vinicius Soler Baldasi, orientado pela Prof. Dr. Dirceu Pereira Siqueira, expôs trabalho com o título “Estado e terceiro setor: a lei no 13.019/2014 como marco legislativo na elaboração de políticas públicas”.

O trabalho “Processo de reurbanização paulista para quem? Projeto redenção destinado a região da cracolândia em São Paulo-SP, praticam atos que violam o direito à moradia, desapropriando os moradores do local” foi desenvolvido e apresentado por Isabela do Amaral Santos e Barbara Cristina Bezerra Costa.

As pesquisas revelaram a abordagem de temas atuais, recém legislados ou em discussão no âmbito legislativo. A contribuição fornecida é inegável e o ineditismo de muitos trabalhos corrobora a relevância dos eventos organizados pelo CONPEDI.

É nesse contexto que, como coordenadores do presente Grupo de Trabalho, apresentamos os trabalhos indicados acima, certos da contribuição que oferecem ao cenário jurídico nacional.

Jaqueline de Paula Leite Zanetoni

Ramon Rocha Santos

Guilherme Aparecido da Rocha

AEIS ATÉ QUE PONTO?: LIMITES E POTENCIALIDADES DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO NA PROTEÇÃO CONTRA A GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA

**Giovanna Lima Gurgel
Mateus Cavalcante de França**

Resumo

INTRODUÇÃO:

As economias do compartilhamento são um fenômeno crescente no século XXI, desenvolvendo-se em diferentes atividades humanas. O AirBnB é um exemplo desses empreendimentos, oferecendo uma plataforma na qual diferentes imóveis podem ser ofertados para a hospedagem, principalmente no contexto do aluguel turístico.

Apesar dos atrativos desse recurso, e de seu potencial em promover o aquecimento econômico de diferentes cidades pela recepção de mais turistas, estudos empíricos (por exemplo, YRIGOY, 2016; 2017; 2019; HORN; MERANTE, 2017; GURRAN; SEARLE; PHIBBS, 2018; CAMPBELL, 2019) têm apontado para um efeito da atividade em aumentar a gentrificação - expulsão de moradores para outros locais da cidade pelo aumento dos custos de vida (VASCONCELOS, 2013, p. 29) - nos bairros em que ela melhor se estabelece.

As causas desse processo podem ser duas. A primeira está relacionada a dinâmicas mais tradicionais de gentrificação: uma maior presença de turistas em uma área da cidade faz com que comércios e serviços locais cobrem valores mais elevados, visando atender esse mercado consumidor que, normalmente, dispõe de mais recursos financeiros, tornando seus valores inacessíveis à população local e um consequente aumento do custo de vida em grande escala.

A segunda relaciona-se a características específicas do AirBnB. Uma das possibilidades de oferta de imóveis é a de "espaço inteiro", que compreende uma unidade habitacional (uma casa ou um apartamento) inteira. Ora, na medida em que disponibilizar imóveis na plataforma mostra-se uma fonte proveitosa de recursos, um contexto sem regulamentação da atividade pelo poder público pode propiciar que imóveis antes ofertados no mercado de aluguéis habitacionais sejam deslocados ao setor de aluguéis turísticos. O estoque habitacional, assim, é reduzido, havendo menos alternativas de moradia à população local.

É verdade que a maior parte da literatura sobre o tema foi explorada em outros países, sendo necessárias maiores investigações sobre o contexto brasileiro (TAVOLARI, 2017). Uma pesquisa preliminar apontou para a presença considerável de espaços inteiros ofertados via AirBnB em bairros tradicionalmente residenciais na cidade do Natal/RN, o que pode indicar

um risco de processos de gentrificação (GURGEL; FRANÇA, 2021a). Um estudo de caso no bairro natalense de Mãe Luiza identificou que esse processo foi neutralizado pelo zoneamento como Área Especial de Interesse Social (AEIS), instrumento jurídico que estabelece um regime urbanístico especial para assentamentos urbanos de baixa renda (GURGEL; FRANÇA, 2021b). Entretanto, mais investigações precisam testar a capacidade desse instrumento urbanístico em deter o fenômeno da gentrificação. Nesse sentido, a Vila de Ponta Negra, assentamento de baixa renda de história e características similares às de Mãe Luiza pode ser mais um caso digno de estudo.

PROBLEMA DE PESQUISA:

De que modo o zoneamento como AEIS protege a Vila de Ponta Negra da gentrificação turística?

OBJETIVO:

Analisar a presença de imóveis inteiros ofertados via AirBnB no espaço demarcado da AEIS de Ponta Negra.

MÉTODO:

Estando a pesquisa em andamento, foi realizada, preliminarmente, uma análise de dados cartográficos fornecidos na plataforma do AirBnB. Foi feita uma busca com o filtro "espaço inteiro" e investigação com recorte no espaço da AEIS de Ponta Negra, com a análise de cada unidade encontrada. O procedimento foi realizado simulando uma viagem a Natal/RN em diferentes momentos no ano de 2021.

RESULTADOS ALCANÇADOS:

Os resultados preliminares apontaram para a existência de mais de uma dezena de imóveis ofertados via AirBnB no interior da AEIS de Ponta Negra. O resultado foi consistente em diferentes períodos do ano de 2021, inclusive na baixa estação de atividades turísticas, o que indica que há imóveis que foram inteiramente destinados ao aluguel turístico, não mais ao aluguel residencial. Esses imóveis estão distribuídos por diferentes áreas do assentamento, não havendo uma grande concentração em um espaço específico.

A análise de alguns dos anúncios indica, também, a presença de imóveis de múltiplas unidades concebidos para o aluguel turístico, o que reforça o uso da terra para fins não-residenciais, reduzindo o estoque habitacional local. Ainda, a presença de turistas pode fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas voltadas a esses consumidores,

elevando em outros aspectos o custo de vida da Vila de Ponta Negra.

Esses resultados apontam para fragilidades no papel do zoneamento como AEIS em proteger a população nativa contra processos de gentrificação. Resta compreender por que motivo o instrumento não teve na Vila de Ponta Negra o mesmo êxito que apresentou em Mãe Luiza. Uma possibilidade é a de que neste assentamento há uma maior força articulatória pelo conselho comunitário do que naquele, sendo mais difícil controlar, por normas sociais, a entrada desses empreendimentos na comunidade. No entanto, mais investigações precisam ser feitas na Vila de Ponta Negra para compreender esse processo.

Palavras-chave: AirBnB, Gentrificação, AEIS

Referências

CAMPBELL, Malcolm et al. Disrupting the regional housing market: Airbnb in New Zealand. *Regional Studies, Regional Science*, [S.L.], v. 1, n. 6, p. 139-142, mar. 2019.

GURGEL, Giovanna Lima; FRANÇA, Mateus Cavalcante de. Invasão turística desregulada: a relação entre crescimento do AirBnB e gentrificação na cidade do Natal/RN. In: ZANETONI, Jaqueline de Paula Leite; MENEGHETTI, Rayssa Rodrigues; LOPES, Carina Deolinda da Silva. *Direito administrativo e gestão pública II*. Florianópolis: CONPEDI, 2021a. p. 24-27.

GURGEL, Giovanna Lima; FRANÇA, Mateus Cavalcante de. Mãe Luiza resiste: o zoneamento regulando a ação do mercado. 2021b. Disponível em: <https://cidadesemtrase.wixsite.com/contranarrativas/p%C3%B4steres>. Acesso em 21 de setembro de 2021.

GURRAN, Nicole; SEARLE, Glen; PHIBBS, Peter. Urban planning in the age of Airbnb: Coase, property rights, and spatial regulation. *Urban Policy and Research*, [S.L.], v. 36, n. 4, p. 399-416, ago. 2018.

HORN, Keren; MERANTE, Mark. Is home sharing driving up rents?: evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, [S.L.], v. 38, p. 14-24, 2017.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (org.). *Economias de compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 259-278.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto

Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). A cidade contemporânea: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17-37.

YRIGOY, Ismael. The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification?: the case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain). In: COLOQUIO DE GEOGRAFÍA DEL TURISMO, EL OCIO Y LA RECREACIÓN DE LA AGE, 15., 2016, Palma (Espanha). Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. Palma (Espanha): Societat D'Història Natural de Les Balears, 2016. p. 281-289.

YRIGOY, Ismael. Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona (Espanha), v. 21, n. 580, p. 1-31, dez. 2017.

YRIGOY, Ismael. Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. Urban Studies, Glasgow (Reino Unido), v. 56, n. 13, p. 2709-2726, 2019.