PLATAFORMAS DIGITAIS E O MODELO DE NEGÓCIO DE MORADIA POR ASSINATURA: POTENCIAL E IMPACTOS EM ATIVOS URBANOS

Gabrielle Lemes da Motta, Letícia Santos Napoleão, Sophia Mariana Ribeiro Rodrigues, João Batista Prado Junior, Érica Reis Costa Carvalho

Fundação Valeparaibana de Ensino/Colégios Univap – Unidade Centro/Curso Técnico em Administração, Rua Paraibuna, 75, Centro – 12245-720 – São José dos Campos-SP, Brasil, GabrielleLMotta@gmail.com, lelesn24@gmail.com, sophiaballiaga@gmail.com, Jbprado@univap.br, eccreis@hotmail.com.

Resumo

O avanço das tecnologias digitais e da economia compartilhada promoveu mudanças significativas nos modelos de consumo e utilização de bens e serviços. As plataformas digitais tornaram-se instrumentos importantes na intermediação de serviços, especialmente nos setores de mobilidade, hospedagem e moradia. Elas oferecem soluções mais flexíveis de ocupação habitacional, adaptando-se às novas demandas urbanas. Esta pesquisa tem como objetivo analisar a utilização do modelo de negócio de moradia por assinatura, via plataformas digitais, e seus impactos no aproveitamento de imóveis ociosos ou subutilizados. A metodologia adotou uma abordagem mista (qualitativa e quantitativa) por meio de levantamento de dados e referenciais bibliográficos. Os resultados indicaram que fatores como maior flexibilidade para mudança de localização, redução de burocracias, praticidade e serviços inclusos despertam interesse pela modalidade. Conclui-se que o modelo funciona tanto para atender às necessidades do usuário quanto para aproveitar melhor os espaços parados no centro urbano.

Palavras-chave: Moradia por Assinatura; Plataformas Digitais; Moradia Flexível; Ativos Urbanos; Economia Compartilhada.

Área do Conhecimento: Técnico Administração

Introdução

O avanço das tecnologias digitais e da economia compartilhada promoveu mudanças significativas nos modelos de consumo e utilização de bens e serviços. De acordo com Botsman e Rogers (2011), a economia compartilhada estabelece novas formas de acesso aos recursos, substituindo gradativamente a lógica tradicional de propriedade por modelos mais flexíveis de utilização. Nesse contexto, ainda segundo os autores citados, as plataformas digitais tornaram-se instrumentos importantes na intermediação de serviços, especialmente nos setores de mobilidade, hospedagem e moradia. Elas oferecem soluções mais flexíveis de ocupação habitacional e adaptando-se às novas demandas urbanas contemporâneas, dialogando diretamente com as mudanças nos estilos de vida urbanos, marcados pela mobilidade profissional, pela digitalização das relações de consumo e pela busca por praticidade.

Além disso, Girardet (2015) afirma que a utilização dessas plataformas voltadas à habitação flexível pode contribuir para a redução da vacância imobiliária e para o melhor aproveitamento dos ativos urbanos já existentes, pois apresentam alternativas ao formato tradicional de locação, propondo contratos mais simplificados, serviços integrados e maior flexibilidade de permanência. De acordo com Jacobs (2011), cidades sustentáveis dependem da ocupação eficiente dos espaços construídos, evitando desperdícios e a degradação urbana. Por isso, reabilitar imóveis ociosos em centros urbanos com infraestrutura pronta tornou-se fundamental.

Segundo Rifkin (2016), os modelos econômicos baseados em plataformas digitais possuem potencial para otimizar recursos subutilizados por meio da conectividade e da integração tecnológica, promovendo maior eficiência econômica e operacional. Assim, esses modelos viabilizam novas formas de ocupação espacial, proporcionando contratos mais flexíveis e um uso mais racional do ambiente construído.

Diante das transformações apontadas, esta pesquisa tem como objetivo analisar a utilização do modelo de negócio de moradia por assinatura, via plataformas digitais, e o impacto em imóveis vazios ou subutilizados.

Metodologia

A pesquisa caracteriza-se como de abordagem quanti-qualitativa e de caráter descritivo, com o objetivo de analisar o impacto das plataformas de moradia por assinatura na utilização dos ativos imobiliários urbanos.

Inicialmente, foi realizado um levantamento bibliográfico para a fundamentação teórica, nas bases *Google* Acadêmico e *SciELO,* complementado por consultas a *sites* especializados, com seleção de livros e artigos científicos publicados entre 2015 e 2024, utilizando descritores como moradia por assinatura, plataformas digitais habitacionais e otimização de ativos urbanos.

Em seguida, realizou-se uma pesquisa quantitativa, que, de acordo com Lakatos e Marconi (2003), quando é de campo, quantitativa e descritiva, busca observar e descrever as principais características de um fenômeno, podendo também avaliar programas ou identificar fatores mais relevantes. O questionário contou com 14 perguntas, sendo todas fechadas com cinco a oito opções de resposta. Ficou disponível de maio/2026 a julho/2026 e atingiu uma amostra de 160 pessoas (de maneira anônima). O instrumento foi elaborado utilizando a ferramenta *Google Forms* (em conformidade com a Resolução CNS nº 510/2016, que estabelece normas para pesquisas em Ciências Humanas e Sociais cujos procedimentos metodológicos envolvam a coleta de dados diretamente obtidos dos participantes ou informações identificáveis, ou que possam acarretar riscos superiores aos da vida cotidiana. Conforme o parágrafo único do Art. 1º, não são registradas nem avaliadas pelo sistema CEP/CONEP as pesquisas de opinião pública com participantes não identificados), e enviado de forma aleatória a um público diversificado e não identificado de trabalhadores predominantemente do município de São José dos Campos (SP). (Brasil, 2016)

Por fim, os dados obtidos foram organizados e analisados por meio de estatística descritiva no Microsoft Excel, sendo posteriormente confrontados com a fundamentação teórica, possibilitando a interpretação dos resultados e o atendimento aos objetivos propostos pelo estudo.

Resultados

A pesquisa realizada mostrou que os participantes voluntários são de maioria do sexo feminino (53%), com faixa etária entre 45 a 54 anos (33%), seguida pela de 25 a 34 anos (20%) e de 35 a 44 anos (15%). No estado civil, casados foram 56% seguidos de solteiros com 29%. Em relação a atividade econômica, 49% representam Empregados CLT e 16% Autônomos, sendo que 51% residem em imóvel próprio.

O nível de conhecimento dos participantes sobre o modelo de “moradia por assinatura”, apenas 10% indicaram que conhecem bem e entendem como funciona, 22% já ouviram falar e tem noção básica ou já ouviram o termo e desconhecem o funcionamento e, 46% nunca tiveram contato com esse assunto. Os 54% que conhecem ou já ouviram o termo, indicaram que o meio de primeiro contato sobre moradia por assinatura foi através de amigos, familiares ou conhecidos; faculdade, escola ou pesquisas acadêmicas; publicidade ou anúncios; redes sociais; e, *sites* de notícias, reportagens ou *internet.*

A Tabela 1 demonstra as características que mais despertam interesse por esse modelo de moradia em ordem decrescente das alternativas assinaladas pelos participantes da pesquisa, com destaque para a redução de burocracias relacionadas ao aluguel tradicional.

Tabela 1 - Características que mais despertam interesse em um modelo de moradia por assinatura.

Posição	Modelo de Moradia
7º	Redução de burocracias relacionadas ao aluguel tradicional
6º	Facilidade para pessoas que mudam de cidade com frequência
5º	Possibilidade de serviços inclusos (internet, móveis, limpeza etc.)
4º	Maior flexibilidade para mudança de localização
3º	Melhor custo-benefício em comparação a modelos tradicionais
2º	Praticidade no dia a dia
1º	Não considero esse modelo atrativo

Fonte: Elaborada pelos autores, 2026.

Observa-se na Tabela 2, que a insegurança pelo valor das mensalidades gerou o maior destaque, seguida da falta de estabilidade ou permanência fixa e pouco conhecimento sobre como esse modelo funciona.

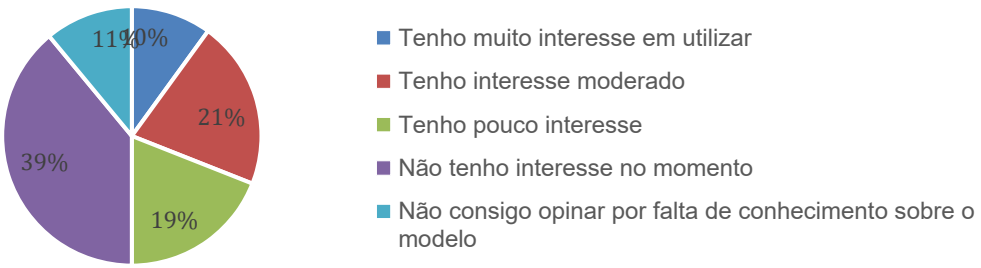
Tabela 2 - Quais fatores poderiam gerar insegurança ou preocupação em relação à moradia por assinatura?

Posição	Fatores de Influência
7º	Valor das mensalidades
6º	Falta de estabilidade ou permanência fixa
5º	Pouco conhecimento sobre como esse modelo funciona
4º	Segurança da plataforma ou do imóvel
3º	Qualidade e conservação do imóvel
2º	Dependência de contratos digitais ou aplicativos
1º	Dificuldade de personalizar o espaço

Fonte: Elaborada pelos autores, 2026.

Encerrando a pesquisa (Figura 1), aos participantes foi questionado se considerando sua realidade atual, como eles avaliariam a possibilidade de utilizar um serviço de moradia por assinatura no futuro. Do total dos participantes, 50% demonstraram algum interesse, seguido de 39% que não possuem interesse no momento e apenas 11% não conseguiram opinar.

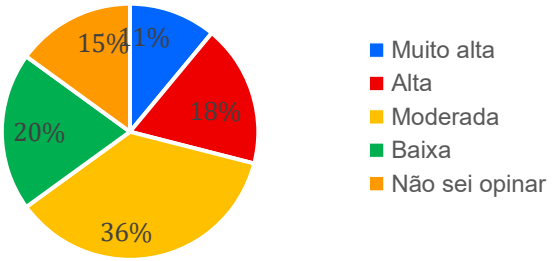
Figura 1 – Utilização do Serviço de Moradia por Assinatura no Futuro



Fonte: Elaborada pelos autores, 2026.

Os participantes indicaram que em relação aos imóveis vazios ou pouco utilizados na cidade onde vivem (Figura 2), 65% tem a apontaram de ser moderada ou alta ou muito alta. Entretanto, 36% não souberam opinar.

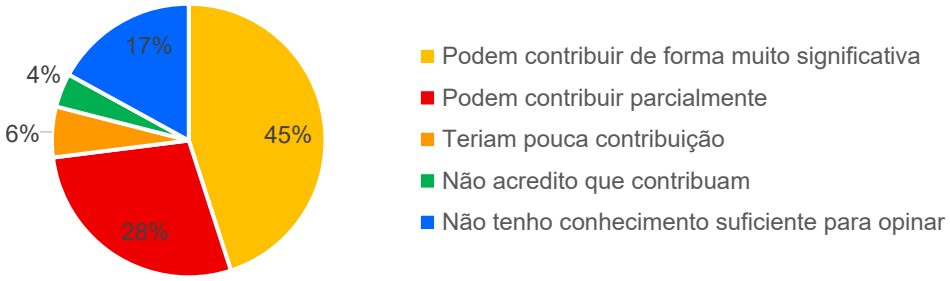
Figura 2 – Avaliação da presença de imóveis vazios ou pouco utilizados na cidade onde vive



Fonte: Elaborada pelos autores, 2026.

Em relação a percepção da contribuição das plataformas de moradia por assinatura para a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados, 45% acreditam que elas podem contribuir de forma muito significativa e apenas 4% avaliam que não contribuam. (Figura 3)

Figura 3 - Contribuição das plataformas de moradia por assinatura para a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados



Fonte: Elaborada pelos autores, 2026.

Discussão

A pesquisa de campo permitiu confrontar as premissas teóricas sobre a economia compartilhada e a otimização de espaços urbanos com a percepção real de uma amostra de 160 respondentes.

Os dados demográficos revelam um público maduro (33% entre 45 e 54 anos), majoritariamente casado (56%), com estabilidade empregatícia (49% CLT) e que já possui imóvel próprio (51%). Tradicionalmente, esse perfil está atrelado à lógica da propriedade privada. No entanto, o fato de 50% dos participantes demonstrarem algum interesse em utilizar a moradia por assinatura no futuro (Figura 1) confirma diretamente os autores Botsman e Rogers (2011) quando afirmam que há uma transição gradual e perceptível onde a lógica tradicional de posse cede espaço para modelos mais flexíveis de acesso, mesmo entre públicos já estabilizados.

Em relação ao desconhecimento e o potencial de mercado, a pesquisa evidencia que o modelo habitacional flexível ainda é uma inovação em fase de assimilação. Com 47% da amostra afirmando nunca ter tido contato com o assunto e o principal fator de insegurança (Tabela 2) estar atrelado ao pouco conhecimento sobre como o modelo funciona, nota-se que a barreira atual é mais informativa do que de rejeição. A propagação desse modelo, conforme a pesquisa, depende fortemente de redes de contato (amigos/familiares) e do ambiente acadêmico/publicitário.

Ao analisar a Tabela 1, constata-se que a redução de burocracias, a facilidade para mobilidade e os serviços inclusos são os principais motivos de atração. Esses motivos refletem as novas demandas urbanas contemporâneas descritas na introdução, pautadas pela busca por praticidade. A plataforma

digital atua para reduzir a burocratização dos contratos e na integração de facilidades, mostrando que a tecnologia transforma a moradia em um serviço prático, e não apenas no aluguel de um imóvel.

Apesar dos atrativos, a Tabela 2 aponta que o valor das mensalidades e a falta de estabilidade/permanência fixa são as maiores preocupações. Isso demonstra um choque cultural: a transição para a economia compartilhada ainda esbarra no instinto de segurança que a habitação tradicional oferece. A preocupação financeira indica que, para o consumidor, a flexibilidade não pode custar mais do que o aluguel tradicional, o que gera um desafiando para as plataformas provarem a questão do custo-benefício.

A constatação de que 65% dos respondentes percebem uma presença moderada a muito alta de imóveis vazios (Figura 2) confirma o cenário de desperdício estrutural e degradação urbana alertado por Jacobs (2011).

Quando 45% dos participantes concordam que as plataformas digitais podem contribuir de forma significativa para a ocupação desses imóveis subutilizados (Figura 3), a pesquisa valida Rifkin (2016). Fica claro que os participantes veem potencial nessas plataformas para aproveitar melhor os espaços parados na cidade. Elas atuam na eficiência urbana, reativando imóveis parados e ajudam a movimentar a economia.

Conclusão

A tecnologia transforma a habitação tradicional em um serviço prático, trocando a compra de um imóvel por um acesso sem burocracia. A pesquisa mostrou o grande interesse em usar esse modelo no futuro pela praticidade e facilidade de mudança. Além disso, a maioria dos entrevistados concordou que essas plataformas ajudam a ocupar imóveis vazios na cidade. Assim, conclui-se que o modelo funciona tanto para atender às necessidades do usuário quanto para aproveitar melhor os espaços parados no centro urbano.

Referências

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. O que é meu é seu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo. Porto Alegre: Bookman, 2011.

BRASIL. Conselho Nacional de Saúde. Resolução nº 510, de 7 de abril de 2016. Brasília, DF: Ministério da Saúde, 2016. Disponível em: https://www.gov.br/conselho-nacional-de-saude/pt-br/atosnormativos/resolucoes/2016/resolucao-no-510.pdf. Acesso em: ago. 2026.

GIRARDET, Herbert. Creating Regenerative Cities. London: Routledge, 2015.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

LAKATOS, E. M. e MARCONI, M. A. Fundamentos da Metodologia Científica. 5a. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

RIFKIN, Jeremy. A sociedade de custo marginal zero. São Paulo: M. Books, 2016.