



Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril

## MESTRADO EM TURISMO

Ramo de Gestão Estratégica de Destinos Turísticos

**Dissertação**

**Alojamento local e turismo no centro histórico das cidades:  
propostas de desenvolvimento sustentável em Santa Maria  
Maior, Lisboa**

**Leonardo Alexandre Dantas Rodrigues**

**Estoril, outubro de 2020**





# MESTRADO EM TURISMO

Ramo de Gestão Estratégica de Destinos Turísticos

**Dissertação**

**Alojamento local e turismo no centro histórico das cidades:  
propostas de desenvolvimento sustentável em Santa Maria  
Maior, Lisboa**

**Leonardo Alexandre Dantas Rodrigues**

Orientador: Professor Doutor Francisco António dos Santos da Silva

Coorientador: Professor Doutor Tiago Arruda Ferreira Marques Lopes

Dissertação apresentada à Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril para a obtenção do  
Grau de Mestre, tendo como Júri das Provas:

Professora Doutora Dulce Mendes Sarroeira, Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril,  
na qualidade de Presidente do Júri

Professora Doutora Mafalda Luísa de Almeida Serra Patuleia, Universidade Lusófona de  
Humanidades e Tecnologias, na qualidade de Arguente

Professor Doutor Francisco António dos Santos da Silva, Escola Superior de Hotelaria e  
Turismo do Estoril, na qualidade de Orientador

**Estoril, outubro de 2020**

Dedico esta dissertação à minha mãe Elisabete; ao meu padrasto Fernando; à minha tia Filomena; ao meu tio João; ao meu primo Igor, à minha namorada Mariana e respetiva família que considero orgulhosamente como minha (ao seu pai Pedro, à sua mãe Cristovalina, à sua irmã Beatriz e seu companheiro Tommy à sua avó Rita, ao seu tio Fernando, à sua tia Carla, à sua prima Isabel e ao seu primo João) e, ainda, a todos os meus amigos

## AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, aos meus dois orientadores, ao Professor Doutor Francisco Silva e ao Professor Doutor Tiago Lopes por me terem orientado na realização desta dissertação. Por terem sempre demonstrado confiança para comigo, por me incentivarem a dar o melhor de mim em prol desta excelente equipa de trabalho e por toda a disponibilidade, amabilidade e conhecimento transmitido, a ambos, os meus sinceros agradecimentos. Aproveito ainda para agradecer a todos os representantes dos *stakeholders* envolvidos no estudo empírico desta dissertação. Sem a sua disponibilidade e contributo, a presente dissertação não teria sido possível de ser realizada.

Agradeço, também, ao Professor Doutor Ivo Dias, Professora Doutora Maria Isabel Roque e Professor Doutor Nuno Gustavo por terem, a par dos meus orientadores acima referidos, dado o seu feedback na melhoria e validação dos guiões utilizados na condução do estudo empírico.

Agradeço, igualmente, mas não menos importante, a todos os meus familiares, amigos e outros indivíduos próximos que sempre desejaram ver a presente dissertação concluída e me deram força para que eu pudesse singrar enquanto aluno e académico. Palavras de especial apreço para com a minha mãe Elisabete, ao meu padraсто Fernando, à minha tia Filomena, ao meu tio João, ao meu primo Igor, à minha namorada Mariana e respetiva família que considero como minha família (ao seu pai Pedro, à sua mãe Cristovalina, à sua irmã Beatriz e ao seu companheiro Tommy, à sua avó Rita, ao seu tio Fernando, à sua tia Carla, à sua prima Isabel e ao seu primo João) por toda a força que me deram e por nunca me terem deixado desistir nesta importante etapa da minha vida académica ea todos os meus amigos que, de alguma forma, demonstraram preocupação e me apoiaram (e continuam a fazê-lo!) ao longo deste trajeto e de todos aqueles que se seguem, seja por mera companhia e amizade ou por transmissão de conhecimento e valores. A todos vós, os meus sinceros agradecimentos.

Por fim, um agradecimento à minha Professora de História A, Professora Teresa Sampaio, por ter acreditado em mim no início do meu percurso do ensino secundário. Pelo contributo que teve em incentivar-me a ser melhor enquanto pessoa e aluno e por ter despertado em mim o gosto de vir a ser um futuro professor com a sua maneira única de ensinar, os meus sinceros agradecimentos.

## RESUMO

O turismo em espaço urbano, intimamente ligado ao produto *city* e *short-break*, e a vulgarização do transporte aéreo, vieram contribuir para a ampliação e diversificação da procura turística pela urbe. Um crescente número de turistas, com diferentes níveis de poder de compra e de motivações, veio estimular a resposta do mercado de alojamento turístico, levando à sua diversificação e a uma maior concorrência, destacando-se o aumento generalizado da oferta de alojamento local (AL) nos principais destinos urbanos.

A presente investigação debruça-se sobre o papel do AL no desenvolvimento do centro histórico da cidade de Lisboa e deste destino em geral, cruzando as suas características específicas ligadas ao setor do turismo, com as dinâmicas que proporciona na própria organização da função residencial das cidades, nos restantes serviços, na revitalização urbana e na vivência desses territórios.

Neste âmbito, analisa-se o desenvolvimento do AL no território da freguesia de Santa Maria Maior, tendo sido conduzida uma investigação empírica qualitativa através da técnica de entrevista exploratória e semiestruturada, direcionada a especialistas associados à gestão do setor e a residentes, ou ex-residentes do território em estudo.

Os resultados desta investigação demonstram que as alterações no tecido social e comercial da freguesia de Santa Maria Maior extravasam a simples atuação deste modelo de alojamento. No que diz respeito à melhoria do modelo de gestão atualmente vigente das áreas de contenção em Lisboa, os *stakeholders* enumeram medidas que, na sua opinião, permitiriam criar um ambiente mais equilibrado e sustentável entre a função turística e residencial da cidade de Lisboa.

Através da análise do estado de arte, de uma abordagem de *benchmarking*, da observação participante em vários eventos da especialidade e dos contributos dos entrevistados, são apresentadas propostas que visam melhorar não só a oferta de alojamento turístico no território em questão, como igualmente criar um modelo de governança partilhado entre diversos *stakeholders* que permita que parte significativa dos benefícios gerados pela atividade turística, seja canalizada para a melhoria da qualidade de vida da população residente e para valorizar o destino.

**Palavras-chave:** alojamento local, turismo urbano, Airbnb, áreas de contenção, áreas de sustentabilidade, stakeholders, desenvolvimento sustentável, freguesia de Santa Maria Maior

## ABSTRACT

Tourism in urban areas is inherently connected with the *city* and *short-breaks product*. The democratization of the aviation linked to the low-cost carriers (LCC) development allowed the expansion and diversification of the tourism demand. More tourists mean different levels of purchasing power and desire which have enabled the growth of the hospitality not only in terms of competitors but also in terms of the accommodation product since the demand is looking for new types of overnight experiences such as local lodging or short-term rentals (STR) in urban destinations.

This research aims to study the role of the STR in the development of Lisbon's historic district, matching both fundamental features linked to its tourist attraction and the dynamics that such characteristics create in the residential function of the city such as its services, urban rehabilitation, and living experiences.

Thus, this work analyses the STR development in Santa Maria Maior parish with empirical research obtained using a qualitative approach with in-depth interviews alongside planning and management specialists and residents or former residents of this parish.

The results show that changes that occur in the social and commercial living of the Santa Maria Maior parish are not only caused by STR activity itself. Aiming a better management model than the containment areas applied to STR in Lisbon, the stakeholders gave inputs that could improve balance and sustainability to both touristic and residential functions of the city.

Through literature review, benchmarking analysis, participation in STR events, and the feedback of the stakeholders, a list of improvements is proposed, applicable not only to the tourist lodgement but also to new models of shared governance. It is considered that the benefits generated by tourism could be better implemented to improve the quality of life of the residents and at the same time to highlight Lisbon as a tourism destination of excellence.

**Keywords:** local lodgement, short-term rental, urban tourism, Airbnb, containment areas, sustainable zoning, stakeholders, sustainable development, Santa Maria Maior parish

**ALOJAMENTO LOCAL E TURISMO NO CENTRO HISTÓRICO  
DAS CIDADES: PROPOSTAS DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL EM SANTA MARIA MAIOR, LISBOA**

**ÍNDICE GERAL**

<b>Agradecimentos.....</b>	<b>V</b>
<b>RESUMO .....</b>	<b>VI</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>VII</b>
<b>Índice geral.....</b>	<b>VIII</b>
<b>Índice de figuras.....</b>	<b>XI</b>
<b>Índice de tabelas.....</b>	<b>XIV</b>
<b>Índice de apêndices .....</b>	<b>XV</b>
<b>Índice de anexos .....</b>	<b>XVI</b>
<b>Abreviaturas, Siglas e Acrónimos.....</b>	<b>XVII</b>
<b>1 Introdução.....</b>	<b>19</b>
1.1 Enquadramento e problemática da investigação.....	19
1.2 Problemática da investigação e objetivos.....	23
1.3 Abordagem metodológica da investigação.....	25
1.4 Estrutura da dissertação.....	26
<b>2 Alojamento local em espaço urbano.....</b>	<b>28</b>
2.1 Turismo urbano – o consumo turístico da cidade .....	28
2.1.1 Conceptualização e evolução do conceito.....	28
2.1.2 Dinâmicas do turismo urbano.....	32
2.1.3 Desafios e impactos do turismo nas cidades.....	35
2.2 Emergência do alojamento local.....	41
2.2.1 Conceptualização e evolução do conceito.....	41
2.2.2 Motivações e perfil da procura turística .....	45
2.2.3 Plataformas tecnológicas.....	50
2.2.4 Tendências e desafios futuros.....	54
2.3 Alojamento local em Portugal .....	60
2.3.1 Enquadramento legal.....	60
2.3.2 Evolução e dinâmicas do setor.....	63

2.3.3	Tendências e desafios futuros .....	66
2.4	Contextos comparativos internacionais .....	70
2.4.1	Regular a disrupção – medidas adotadas cidades europeias .....	70
2.4.2	Barcelona.....	72
2.4.3	Berlim.....	76
2.4.4	Paris.....	79
2.4.5	Análise comparativa das medidas adotadas.....	83
<b>3</b>	<b>Alojamento turístico na freguesia de Santa Maria Maior em Lisboa.....</b>	<b>87</b>
3.1	Lisboa – enquadramento geográfico e turístico .....	87
3.2	Freguesia de Santa Maria Maior .....	91
3.2.1	Caraterização geográfica da freguesia de Santa Maria Maior .....	91
3.2.2	Edificado e parque .....	94
3.2.3	Evolução do fenómeno do alojamento local na freguesia .....	95
3.2.3.1.	Fatores relacionados com a procura .....	95
3.2.3.2.	Fatores relacionados com a oferta.....	98
3.2.4	Transformações no tecido social da freguesia .....	100
3.2.5	Medidas de contenção adotadas.....	104
<b>4</b>	<b>Metodologia de Investigação.....</b>	<b>109</b>
4.1	Modelo conceptual da investigação e definição da amostra.....	109
4.2	Desenho do guião da entrevista .....	113
4.3	Aplicação e tratamento da informação.....	115
<b>5</b>	<b>Apresentação e análise de resultados.....</b>	<b>117</b>
5.1	Enquadramento .....	117
5.2	Análise da entrevista exploratória.....	117
5.3	Entrevista semiestruturada - guião A .....	119
5.3.1	Enquadramento da atividade do AL nas dinâmicas da cidade de Lisboa .....	119
5.3.2	Gestão legal e fiscal da atividade do AL em SMM .....	124
5.3.3	Evolução do AL e transformação do tecido social de SMM .....	128
5.3.4	Noções para uma gestão sustentável da atividade do AL na área de estudo .....	130
5.4	Entrevista semiestruturada, dimensões de análise e resultados do guião B.....	135
5.4.1	Enquadramento e perfil dos entrevistados .....	135
5.4.2	Relação entre inquilino e proprietário do edifício .....	136
5.4.3	Estado de conservação do edificado .....	136
5.4.4	Relações de vizinhança .....	137

5.4.5	Gentrificação turística .....	137
5.4.6	Apartamentos turísticos no edificado .....	138
5.4.7	Condições de vida dos cidadãos .....	138
5.4.8	Conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável .....	139
5.5	Contributos .....	139
<b>6</b>	<b>Conclusões e recomendações .....</b>	<b>144</b>
6.1	Análise conclusiva .....	144
6.2	Limitações do estudo e proposta de desenvolvimento .....	147
<b>7</b>	<b>Referências bibliográficas.....</b>	<b>149</b>
<b>8</b>	<b>Apêndices .....</b>	<b>163</b>
<b>9</b>	<b>Anexos .....</b>	<b>275</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Comparação e evolução do número de publicações sobre a nomenclatura da economia partilhada entre 1980 e 2019.....	19
Figura 2 – Contribuição das cidades com mais de 500 mil habitantes para o PIB Global, em 2012 e 2030 .....	29
Figura 3 – Dormidas em Portugal por NUT II e tipologia de alojamento turístico (2010-2019) 34	
Figura 4 – Taxa e variação da sazonalidade em Portugal entre 2015 e 2018 .....	36
Figura 5 – Fases do TALC de Butler (esquerda) e Índice de Irritação de Doxey (direita).....	38
Figura 6 – Evolução do mercado global das plataformas de STR entre 2010 e 2019.....	43
Figura 7 – Evolução da intenção de uso da propriedade .....	45
Figura 8 – O crescimento das plataformas de Home Sharing.....	51
Figura 9 – Evolução e previsão das vendas mundiais de alojamento P2P por percentagem do canal de vendas e em milhões de utilizadores entre 2017 e 2023 .....	52
Figura 10 - Receitas geradas pela Airbnb entre 2009-2017, por região do mundo.....	53
Figura 11 – Projeção das receitas geradas pela economia colaborativa e economia tradicional entre 2013 e 2025.....	55
Figura 12 – Previsão das chegadas turísticas internacionais em termos globais e em milhões de pessoas .....	59
Figura 13 – Evolução das reservas na <i>Airbnb</i> entre 5 de janeiro e 15 de março de 2020, por região .....	59
Figura 14 – Distribuição geográfica do AL em Portugal por região até 1 de março de 2020 .....	63
Figura 15 – Evolução da população residente na cidade de Lisboa e na Área Metropolitana de Lisboa - 1960 a 2011 .....	64
Figura 16 – Evolução do número de registos de alojamento local em Portugal entre 2005 e 2020* .....	65
Figura 17 – Percentagem de anúncios ativos na plataforma <i>Airbnb</i> em 63 países com mais de 5000 anúncios ativos .....	66
Figura 18 – Relação entre disponibilidade de imóveis para arrendamento de longa-duração e AL entre 2011 e 2019 .....	67
Figura 19 - Número de camas nos estabelecimentos de AL em Portugal entre 2013-2020** e a sua disponibilidade nos 3 principais distritos em Portugal, por modalidade, em 18 de março de 2020.....	68
Figura 20 – Saldo de receitas em reservas no concelho de Lisboa (esquerda) e no concelho do Porto (direita) entre fevereiro e março de 2020 .....	69
Figura 21 – Flutuação dos preços de alojamentos disponíveis em <i>Airbnb</i> no concelho de Lisboa (esquerda) e no concelho do Porto (direita) entre 8 e 22 de março de 2020 .....	70
Figura 22 – Modelo de medidas adotadas para regular a atividade do AL/ STR.....	71
Figura 23 – Evolução das rendas e preços em áreas com grande concentração de anúncios <i>Airbnb</i> versus restantes áreas de Barcelona.....	74
Figura 24 - Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico (PEUAT) de Barcelona.....	76
Figura 25 – Campanha anti-Airbnb em Berlim em 2016.....	78

Figura 26 – Evolução do número de anúncios de propriedade inteira e quarto da <i>Airbnb</i> em Berlim entre novembro de 2014 e janeiro de 2017 .....	79
Figura 27 – Dispersão geográfica dos anúncios da <i>Airbnb</i> em Berlim a 07 de novembro de 2018 .....	79
Figura 28 – Dispersão dos anúncios publicado na <i>Airbnb</i> em Paris em 07 de dezembro de 2018 e os 10 distritos mais rentáveis de Paris para alugar via <i>Airbnb</i> em 2016.....	81
Figura 29 – Manifestação do movimento Droit au Logement contra o <i>Airbnb</i> no Louvre em Paris .....	82
Figura 30 – Evolução do total de hóspedes (esquerda) e de dormidas (direita) nos alojamentos turísticos no concelho de Lisboa e na AML entre 2014 e 2018 .....	88
Figura 31 – Concentração geográfica do AL em 2018 e evolução dos novos registos acumulados de ET e AL na AML entre 2014 e 2018, em milhares.....	89
Figura 32 – Taxa de Sazonalidade em 2018 por NUTS II .....	90
Figura 33 – Localização geográfica do concelho de Lisboa e divisão administrativa das suas freguesias .....	91
Figura 34 – Bairros existentes nos limites administrativos da freguesia de Santa Maria Maior .	92
Figura 35 – Evolução da população residente nas freguesias de Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente entre 1900 e 2011 e distribuição da população por faixa etária em 2011 .....	93
Figura 36 - Equipamentos culturais estruturantes e acessibilidades existentes no concelho de Lisboa .....	93
Figura 37 – Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (m2) nos bairros de Alfama, Castelo e Mouraria .....	94
Figura 38 – Percentagem de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (esquerda) e percentagem de alojamentos vagos por freguesia de Lisboa (direita) .....	95
Figura 39 – Ano de construção dos edifícios das freguesias do centro histórico (esquerda) e evolução dos processos de operações urbanísticas no centro histórico de 2009 a 2016 (direita) .....	95
Figura 40 – Evolução da procura por anúncios da <i>Airbnb</i> entre março de 2015 e dezembro de 2018 no concelho de Lisboa.....	96
Figura 41 – Logística e motivações da visita a Lisboa por parte de turistas alojados em AL .....	97
Figura 42 – Tipologia do AL registado na freguesia de Santa Maria Maior em 2019 e evolução anual dos registos acumulados no RNAL entre 2008 e 2019 .....	98
Figura 43 – Estimativa das receitas mensais obtidas pelos proprietários na <i>Airbnb</i> (esquerda) e percentagem de multi-anunciantes (direita).....	99
Figura 44 – Distribuição espacial dos anúncios da <i>Airbnb</i> na FSMM a 19 de novembro de 2018 .....	100
Figura 45 – Concentração geográfica do AL na cidade de Lisboa e percentagem do AL face ao parque habitacional.....	101
Figura 46 – Variação do número de eleitores por freguesia do concelho de Lisboa entre 2013 e 2017.....	102
Figura 47 – Comparação das receitas potenciais obtidas pela exploração de um STR e detrimento de um LTR .....	102

Figura 48 – Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> , Lisboa e freguesias, 1ºT 2019.....	103
Figura 49 – Folheto da sessão pública “Os rostos dos despejos – um ano depois” (esquerda) e panfleto de “Terramotourism” criado pelo grupo GAIA (direita).....	104
Figura 50 – Zonas Turísticas Homogéneas definidas na cidade de Lisboa .....	106
Figura 51 – Áreas de contenção absoluta e relativa existentes nas freguesias do concelho de Lisboa .....	107
Figura 52 – Variação dos registos de alojamento local em 2020 face ao período homólogo em 01 de março de 2020 .....	107
Figura 53 – Linha telefónica “Alerta Alojamento Local” criada pela junta de freguesia de Santa Maria Maior .....	108
Figura 54 – Flutuação da taxa de ocupação e preço de quarto disponível por freguesia do concelho de Lisboa entre 8 e 22 de março de 2020.....	108
Figura 55 – Cronograma de interligação entre o método qualitativo, questão de partida e objetivo geral .....	110
Figura 56 – Papel do Estado e do setor turístico nos processos de reabilitação urbana .....	124
Figura 57 – Medidas e propostas de gestão sustentável do AL segundo os entrevistados do guião A.....	134
Figura 58 – Grupos envolvidos no processo de comunicação e número de representantes de cada um dos stakeholders no Conselho da Cidade e Turismo .....	141
Figura 59 – Áreas de atuação do Plano de Bairro.....	142

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Top 10 dos municípios com maior número de dormidas em alojamentos turísticos (2001-2018).....	35
Tabela 2 – Análise comparativa do modelo da Teoria da Troca Social de Thibaut e Kelley (1959), Irridex de Doxey (1976) e Ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980) .....	40
Tabela 3 – Escala das motivações que justificam a realização da estadia via plataforma Airbnb por perfil de consumidor.....	46
Tabela 4 – Tipologia de anúncio, anfitrião e propriedade da <i>Airbnb</i> .....	53
Tabela 5 – Oportunidades e desafios decorrentes do alojamento colaborativo P2P .....	58
Tabela 6 – Caracterização dos tipos de anfitriões de AL .....	67
Tabela 7 – Evolução do número de VUT na cidade de Barcelona, por distrito.....	76
Tabela 8 – Número total de reservas via <i>Airbnb</i> por distrito administrativo de Paris entre 2009 e 2015 .....	80
Tabela 9 - Medidas e requisitos adotados em Barcelona, Berlim e Paris .....	85
Tabela 10 - Gama de produtos existente na AML .....	90
Tabela 11 – Número de entrevistas realizadas por grupo de stakeholders .....	112
Tabela 12 – Representantes dos <i>stakeholders</i> entrevistados .....	112
Tabela 13 – Objetivos específicos, dimensões de análise e questões aplicadas nas entrevistas do guião A .....	114
Tabela 14 – Objetivos específicos, dimensões de análise e questões aplicadas nas entrevistas do guião B.....	115
Tabela 15 – Aspectos positivos .....	120
Tabela 16 – Aspectos negativos .....	121
Tabela 17 – Súmula de propostas para a melhoria da fiscalização do AL .....	127
Tabela 18 – Propostas para um desenvolvimento turístico mais sustentável em SMM.....	129
Tabela 18 – Cruzamento entre os eixos estratégicos e linhas de atuação da Estratégia Turismo 2027 e as propostas dos entrevistados .....	143

## ÍNDICE DE APÊNDICES

Apêndice 1 – Guião da entrevista exploratória.....	163
Apêndice 2 – Respostas da entrevista exploratória realizada a Miguel Coelho.....	164
Apêndice 3 – Guião da entrevista semiestruturada A .....	170
Apêndice 4 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Sérgio Guerreiro .....	171
Apêndice 5 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Agustín Cocola-Gant .....	176
Apêndice 6 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 1	182
Apêndice 7 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Eduardo Miranda .....	189
Apêndice 8 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Miguel Torres Marques .....	208
Apêndice 9 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a José Rio Fernandes .....	221
Apêndice 10 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada Luciano Rodrigues .....	228
Apêndice 11 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 2 .....	235
Apêndice 12 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Maria de Lurdes Pinheiro.....	242
Apêndice 13 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Fabiana Pavel	246
Apêndice 14 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Luís Mendes .	251
Apêndice 15 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 3 .....	260
Apêndice 16 – Guião da entrevista semiestruturada B.....	263
Apêndice 17 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 4 .....	264
Apêndice 18 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 5 .....	266
Apêndice 19 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 6 .....	269

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 – Evolução da Airbnb.....	275
Anexo 2 – Aquisições e investimentos estratégicos realizados pela Airbnb entre setembro de 2016 e abril de 2019.....	276
Anexo 3 – Tamanho do inventário das plataformas P2P vs grupos hoteleiros, em abril de 2019 .....	276
Anexo 4 – Número da população residente vs visitantes anuais, em 2017 .....	277
Anexo 5 - Evolução do tráfego das LCC versus outras companhias nos aeroportos portugueses entre 2004 e 2019 .....	277
Anexo 6 - Faixa instalada em fachada de um edifício na rua São Tomé, Alfama (esquerda) e mensagem para os turistas em Alfama (direita) .....	277
Anexo 7 – Noites reservadas e canceladas para os próximos 6 meses no concelho de Lisboa .	278
Anexo 8 - Noites reservadas e canceladas para os próximos 6 meses no concelho do Porto ....	278
Anexo 9 – Diferença no número de noites reservadas entre 8 e 22 de março de 2020 no concelho de Lisboa.....	279
Anexo 10 – Diferença no número de noites reservadas entre 8 e 22 de março de 2020 no concelho de Porto.....	279
Anexo 11 - Resumo das medidas reguladoras aplicadas ao AL em 9 cidades europeias.....	280
Anexo 12 - Thomas Bach, presidente do Comité Olímpico Internacional e Joe Gebbia, cofundador da Airbnb, anunciam a parceria para os Jogos Olímpicos de 2024.....	280
Anexo 13 - Número de anúncios no Airbnb e número de anúncios situados num alojamento social, por distrito de Paris, entre 2017 e 2019 e requisitos aplicáveis ao aluguer mobilado para turistas.....	281
Anexo 14 - Dados socioeconómicos e da atividade do AL mediada via Airbnb por cidade europeia .....	282
Anexo 15 - Alojamento clássico de residência habitual, por regime de ocupação em agosto de 2018.....	282
Anexo 16 - Processos de operações urbanísticas nas freguesias do centro histórico entre 2009 e 2016.....	282
Anexo 17 – Monumentos, atrações e museus mais visitados por utilizadores de AL.....	283
Anexo 18 – Terramoturismo e explicação do conceito de gentrificação.....	283

## ABREVIATURAS, SIGLAS E ACRÓNIMOS

**AL** | Alojamento local

**ALEP** | Associação do Alojamento Local em Portugal

**AML** | Área Metropolitana de Lisboa

**APPA** | Associação do Património e População de Alfama

**ASAE** | Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

**AT** | Autoridade Tributária

**B&B** | *Bed and Breakfast*

**CEO** | *Chief Executive Officer* ou Diretor Executivo

**CEO** | Corporate Europe Observatory

**CML** | Câmara Municipal de Lisboa

**DGCI** | Direção Geral dos Impostos

**DGPC** | Direção Geral do Património Cultural

**ET** | Empreendimentos turísticos

**G2B** | Government-to-Business

**ICCA** | *International Congress and Convention Association* ou Associação Internacional de Congressos e Convenções

**JFSMM** | Junta de Freguesia de Santa Maria Maior

**LCC** | *low-cost carriers*

**MOPTC** | Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações

**NRAU** | Novo Regime de Arrendamento Urbano

**OE** | Objetivo específico

**P2P** | *Peer-to-peer economy*

**PDML** | Plano Diretor Municipal de Lisboa

**PEUAT** | *Pla Especial Urbanística d'Allotjaments Turístics*

**PENT** | Plano Estratégico Nacional do Turismo

**PwC** | PricewaterhouseCoopers

**RAU** | Regime de Arrendamento Urbano

**RJEEAL** | Regime Jurídico de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local

**RJET** | Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento do Empreendimentos Turísticos

**RMALML** | Regulamento Municipal de Alojamento Local do Município de Lisboa

**SMM** | Santa Maria Maior

**SE** | *Sharing Economy* ou Economia Colaborativa

**SET** | *Social Exchange Theory* ou Teoria da Troca Social

**STR** | *Short-term rental* ou aluguer de curta duração

**TALC** | *Tourism Area Life Cycle* ou Ciclo de Vida de um Destino Turístico

**TMT** | Taxa Municipal Turística

**THR** | Asesores en Turismo *Hotelería y Recreación, S.A.*

**UNWTO** | *United Nations World Tourism Organization* ou Organização Mundial do Turismo

**VUT** | *Viviendas de uso turístico*

**WEF** | *World Economic Forum* ou Fórum Económico Mundial

**WTA** / *World Travel Awards* ou Óscares do Turismo

**ZTH** | Zona(s) Turística(s) Homogénea(s)

**ZwVbG** | *Zweckentfremdungsverbotsgesetz* ou Lei de Proibição de Uso Indevido

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 ENQUADRAMENTO E PROBLEMÁTICA DA INVESTIGAÇÃO

As trocas comerciais funcionaram, durante séculos, numa lógica puramente linear, com os produtores a assumirem a responsabilidade de produzir bens e serviços, os distribuidores posicionados no sentido de os repartir consoante as necessidades encontradas e os consumidores finais a adquirirem esses ativos (Gesing, 2017). Este paradigma começa, gradualmente, a alterar-se, principalmente após a crise dos mercados financeiros de 2008. De acordo com Botsman e Rogers (2010, citado por Guttentag, Smith, Potwarka e Havitz, 2018, p. 342) “a recente recessão económica global impulsionou a economia colaborativa, cimentando os seus valores do consumo sustentável e a ligação entre comunidades”, facto este que se reflete igualmente num crescimento exponencial do interesse académico que se debruça cada vez mais sobre a temática da economia colaborativa, como é possível ver no gráfico linear da Figura 1.

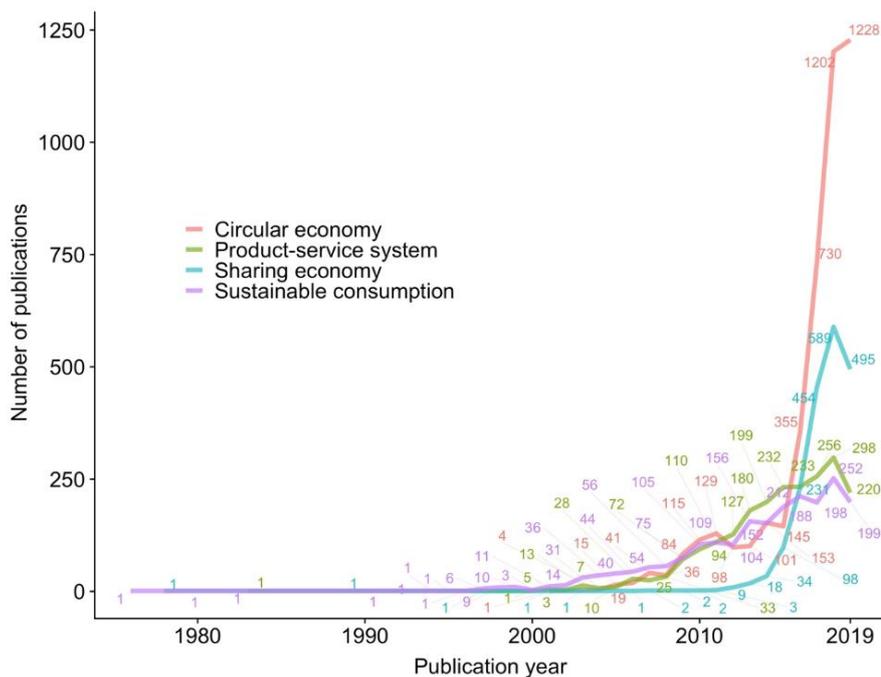


Figura 1 - Comparação e evolução do número de publicações sobre a nomenclatura da economia partilhada entre 1980 e 2019

Fonte: Laurenti et al., 2019, p. 9

As pessoas subscrevem hoje um novo modelo económico, caracterizado pela utilização de um bem ou serviço em detrimento, muitas vezes, da conceção associada à sua posse (Hamari, Sjöklint, & Ukkonen, 2015). Este novo modelo foi sobretudo impulsionado por plataformas digitais, com grande capacidade de penetração de mercado, que vieram facilitar a relação entre fornecedor e utilizador, hoje interligados por algoritmos digitais capazes de fazer coincidir os

interesses de ambos à escala global, independentemente da sua localização geográfica (Gurran, Searle, & Phibbs, 2018).

Este conceito tem sido amplamente aprofundado por académicos e organizações internacionais, tais como Bratianu (2018); Gustavo & Santos (2018); Hamari, Sjöklint, & Ukkonen (2015); Maginn, Burton, & Legacy (2018) e Fórum Económico Mundial ou WEF & PricewaterhouseCoopers ou PwC (2017), criando uma diversificada terminologia: “economia partilhada”; “P2P” (significando *peer to peer*, ou seja, transações que ocorrem de forma direta e sem necessidade de intermediários); *asset-light lifestyle* (os utilizadores deixam de ter a posse de um serviço ou produto e, em contraste, é-lhes dado um acesso temporalmente definido a um ativo subaproveitado de outrem) e *on-demand economy* (referindo-se a transações económicas via plataformas *online*, plataformas essas que agregam, em tempo real, a oferta e a procura de um determinado produto ou serviço). Estas são apenas algumas conceções e definições caracterizadoras deste novo modelo económico que, através da tecnologia, vieram permitir desde o aluguer de veículos (Uber, Cabify e Kapten), aos serviços de *streaming online* (Netflix e Spotify), à troca de bens e serviços generalistas (OLX e TaskRabbit) e ao aluguer da propriedade habitacional (WEF & PwC, 2017).

No que respeita à oferta de acomodação, plataformas digitais como a *airbnb.com*, *homeaway.com*, *vrbo.com*, *flipkey.com*, *homeexchange.com*, *onefinesaty.com* e o *booking.com*, vieram possibilitar a disponibilização de novos serviços de microempreendedores cujas camas, quartos ou casas acabaram por diversificar a oferta de alojamento tradicional em empreendimentos turísticos (ET). Esta aposta permitiu proporcionar-lhes rendimentos adicionais, fruto de um bem ou serviço que os proprietários consideraram estar a ser subaproveitado (Gil & Sequera, 2018; Lima, 2019; Nieuwland & van Melik, 2018).

Na presente dissertação, a plataforma mais estudada será a *Airbnb* na medida em que se revela o sistema com maior notoriedade e penetração de mercado, quando comparada com as restantes plataformas digitais de *short-term rental* - STR (Gurran et al., 2018), e por ser a plataforma que tem recebido maior enfoque do ponto de vista da investigação académica.

Em Portugal, os STR possuem enquadramento legal desde 2008 (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março de 2008), associando-se ao construto de “alojamento local” (AL), e constituindo um meio de acomodação turística, marcadamente heterogéneo, que pode assumir diversas modalidades, tais como estabelecimento de hospedagem (onde se enquadra a categoria de *hostel*), moradia, apartamento e, por último, quarto (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril e Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto).

Estas novas abordagens de alojamento turístico – hoje intimamente ligadas às cidades e ao turismo urbano - existem há décadas com um carácter informal no nosso país, assinala Eduardo Miranda,

presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) e titular de AL no centro histórico de Lisboa, nomeadamente em “casas de férias nas zonas de veraneio onde o Algarve era e é o maior exemplo”, deixando, “durante décadas, os centros históricos de Lisboa e do Porto (...) ao abandono” (Dirhotel, 2018, p. 8).

O interesse revigorado no espaço citadino é acompanhado pela revalorização socioespacial dos bairros históricos (Boavida-Portugal & Kastenholz, 2017; Gil & Sequera, 2018) e pela alteração do perfil e das motivações da procura turística, sublinhando o papel do produto turístico *city* e *short breaks* na utilização e consumo das componentes endógenas das cidades, tais como as atrações monumentais, arquitetónicas, culturais, comerciais e gastronómicas (THR, 2006).

A cidade de Lisboa, na qual irá incidir a componente empírica da presente dissertação, tem apostado no turismo urbano como um dos seus *drivers* de desenvolvimento e recuperação económica. A cidade recebe não só cada vez mais turistas desde o início da década (Ribeiro, 2017), como tem igualmente vindo a ganhar crescente notoriedade internacional nesta tipologia de produto turístico, visível na nomeação e premiação nos Óscares do Turismo (WTA) para melhor destino europeu de *city breaks* em 2009, 2010, 2013 e 2014 e para melhor destino do mundo para *city breaks* em 2017, 2018 e 2019 (WTA, 2019).

Paralelamente, eventos como a final da Liga de Campeões em 2014, a captação em 2016 do evento tecnológico *WebSummit* e futuras edições até 2028, os *stopovers* da *Volvo Ocean Race* e o Festival da Eurovisão em 2018, permitiram a Lisboa ganhar um crescente prestígio enquanto cidade de excelência (Cruz, 2016; WebSummit, 2019), levando ao aumento de hóspedes e dormidas na capital portuguesa.

Não obstante, surgem hoje movimentos de oposição nos principais destinos turísticos europeus: cidades como Barcelona, Paris e Berlim assistem à conseqüente descaraterização dos seus bairros, à gentrificação da sua comunidade local nos centros históricos e à inflação generalizada das rendas das habitações (Cocola-Gant, 2018; Freytag & Bauder, 2018; Gil & Sequera, 2018; Hughes, 2018; Mendes, 2017).

As cidades que registaram estes sinais de descontentamento tentam encontrar formas de gerir e regular as plataformas de STR – com maior incidência na plataforma *Airbnb*, devido à quota de mercado que possui. Estas medidas compreendem um espectro variado de abordagens, desde a proibição do negócio (total ou num determinado distrito); até ao *laissez-faire*<sup>1</sup> (atividade permitida sem qualquer tipo de legislação que a regule) e à limitação da atividade. Esta última pode empregar-se de 4 formas distintas: i) mediante restrições quantitativas que limitam o número total de alojamentos, hóspedes ou dias (Geerts, 2018); ii) restrições espaciais que confinam os

---

<sup>1</sup> Expressão utilizada pela economista francesa Anne Robert Jacques Turgot para descrever a ausência de intervenção do Estado em determinadas atividades económicas (Vergara, 2008).

STR a locais específicos do país ou cidade (Gurran et al., 2018); iii) restrições de densidade que limitam o número de alojamentos locais em determinados bairros (Ajuntament de Barcelona, 2017; CML, 2018); e iv) restrições qualitativas que permitem a atividade apenas de determinadas tipologias de acomodação ou formas de exploração (Jefferson-Jones, 2014, citado por Nieuwland & van Melik, 2018, p. 4).

Por fim, merece igualmente destaque uma abordagem de cooperação, que permite aos governos locais tributar a atividade da plataforma, relativamente ao volume de transações realizadas, através de acordos *Government-to-Business* ou G2B (Airbnb Citizen, 2018; Lines, 2015; Petruzzi, 2018). Em Lisboa, por exemplo, a plataforma gera não só um contributo económico através da taxa municipal turística (TMT), mas também colabora com a Câmara Municipal de Lisboa (CML), visando “ (...) promover o *home sharing* responsável, construir uma comunidade aberta e transparente e ajudar a fazer crescer e desenvolver o turismo de uma forma sustentável que torne Lisboa uma cidade melhor para viver, trabalhar e visitar” (Airbnb Citizen, 2016).

As medidas protecionistas adotadas por cada cidade são, no entanto, dificilmente replicáveis, quer pelo facto de o fenómeno se desenvolver com magnitudes distintas e impactos (positivos e negativos) variados em cada cidade; como pela significativa dificuldade demonstrada pelos governos locais em regular este modelo económico disruptivo e enquadrá-lo com os modelos e regulamentos aplicados aos negócios pré-estabelecidos (Biber et al., 2017).

Conforme refere Gago (2018, p. 3), o AL “tem crescido a um ritmo muito acelerado (...) nos bairros históricos da cidade” de Lisboa, levando diversas associações de moradores a demonstrar o seu descontentamento relativamente às externalidades negativas desta atividade, que consideram afetar o tecido social e a identidade da comunidade local.

Em consequência, e tendo por base o *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa*, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) criou, em novembro de 2018, a Proposta n.º 746/2018<sup>2</sup>, dando início ao procedimento de elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, cujo objetivo passa por “defender o *stock* de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimento turísticos nos bairros onde a presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, [e] proteger os bairros da gentrificação, favorecendo o arrendamento acessível e defendendo o comércio de bairro” (Proposta n.º 746/2018, 2018, p. 2). A partir deste procedimento, passou-se a delimitar as Zonas Turísticas Homogéneas (ZTH) e a suspender-se a autorização de novos registos de AL em determinadas áreas da cidade por um período de um ano e até entrada em vigor do Regulamento Municipal do Alojamento Local, incluindo-se as ZTH do Bairro Alto/Madragoa e Castelo/Alfama/Mouraria, enquadradas nas freguesias da Estrela,

---

<sup>2</sup> Vide Deliberação n.º 746/CM/2018, de 15 de novembro de 2018.

Misericórdia e Santo Antónia e nas freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente, respetivamente.

Por fim, com a entrada em vigor do Regulamento Municipal do Alojamento Local<sup>3</sup>, passa-se a diferenciar as áreas supramencionadas e outras áreas adicionais enquanto “áreas de contenção absoluta” e “áreas de contenção relativa” em conformidade com o rácio entre estabelecimentos de AL e número de fogos de habitação permanente, conforme veremos no ponto 2.3.1 da presente dissertação.

## **1.2 PROBLEMÁTICA DA INVESTIGAÇÃO E OBJETIVOS**

Neste quadro, revela-se imperativo o aprofundamento da investigação e conhecimento sobre o fenómeno associado às plataformas digitais de STR e os seus efeitos nas comunidades envolventes, numa ótica ideal de desenvolvimento sustentável deste meio de alojamento no seio das comunidades locais, aumentando os fluxos e receitas turísticas mas permitindo, em paralelo, a fixação da comunidade local nas freguesias e bairros do centro histórico por se considerarem um elemento fulcral na preservação da autenticidade e identidade sociocultural dos bairros.

A discussão académica acerca do tema tem-se desdobrado entre a evolução e proliferação do AL nas principais cidades mundiais e a adoção de medidas reativas que cada uma dessas cidades tem procurado para conter a proliferação do AL e das plataformas que os publicitam. Esta discussão é corroborada por diversos autores que assinalam que os movimentos de descontentamento social registados nas cidades estão sobretudo relacionados com a perda de quota de habitação permanente, aumento das rendas da habitação, conflitos decorrentes da relação entre comunidade local e turistas, entre muitas outras externalidades negativas como ruído, congestionamentos ou perda de identidade (Freytag & Bauder, 2018; Martins, 2018; McKinsey&Company, 2017; Novy, 2018; Pereira, 2018; Sanyal & Ferreri, 2018).

A escolha de uma freguesia no centro histórico de Lisboa, em detrimento de uma outra região do país, deveu-se, por um lado, ao facto de se ter tornado numa região muito atrativa do ponto de vista do investimento em habitação e, por outro, de se tratar de um local onde se concentram hoje grandes fluxos turísticos, fruto da sua localização privilegiada dentro do concelho de Lisboa. Considerou-se, igualmente, relevante o facto de a essência cidadina e cultural deste território se integrar no conceito de turismo urbano. Exige-se, por isso, prioridade na definição de estratégias, já perceptível através da recente elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local por parte do Município de Lisboa, que possibilitem o convívio sustentado entre comunidade local e

---

<sup>3</sup> Vide Aviso n.º 17706-A/2019

empresários que pretendem disponibilizar a sua cama, o seu quarto ou mesmo a sua casa para fins turísticos (Costa et al., 2017).

A presente dissertação pretende desta forma contribuir para o estudo deste modelo económico disruptivo de alojamento turístico e dos efeitos e dinâmicas por este gerados no tecido urbano e social das cidades, tendo como **objetivo geral (OG)** a elaboração de propostas que contribuam para uma gestão mais sustentável do AL no território em estudo. Essas propostas serão enquadradas pela **premissa** de que é importante estimular um *mix* funcional entre o desenvolvimento dos estabelecimentos de AL nos bairros históricos da freguesia de Santa Maria Maior (SMM), reconhecendo o seu importante papel no aumento da receita turística, na criação de emprego, na melhoria da qualidade de vida da comunidade local e na valorização do património e, ao mesmo tempo, salvaguardar a presença dessa mesma comunidade nesses bairros, necessária na manutenção da identidade e dos valores socioculturais dos territórios (CML, 2018). Considera-se ainda como **premissa** que os residentes, enquanto *stakeholders*, são considerados um grupo vital ao crescimento e à sustentabilidade do negócio turístico e não devem ser excluídos da decisão, planeamento e gestão da atividade turística. Conforme refere Drake (1991, p. 132) o envolvimento dos residentes enquanto *stakeholders* do processo turístico entende-se pela “habilidade das comunidades locais influenciarem o resultado dos projetos (...) que geram impacto sobre os seus interesses” e essa influência depende da perceção que a própria comunidade tem relativamente ao processo do negócio turístico e das externalidades, positivas e negativas, que este pode gerar no seu meio. A própria delimitação de áreas de contenção ao alojamento local pode comprometer, direta ou indiretamente, a perceção dos residentes relativamente ao alojamento local, cabendo aos órgãos públicos preencher esta lacuna e clarificar o papel desta oferta na atividade turística; caso contrário, a exclusão dos residentes do processo de decisão pode levar a ressentimento quanto ao desenvolvimento da atividade turística (Eshliki & Kaboudi, 2012). Seguindo esta linha de raciocínio, são consideradas neste estudo as seguintes **hipóteses de investigação**:

- i) Os residentes e especialistas associam o desenvolvimento desta tipologia de alojamento turístico às mudanças ocorridas no tecido social dos bairros históricos;
- ii) Os instrumentos e políticas públicas adotadas são determinantes na perceção da comunidade em relação aos impactos da atividade turística, refletindo-se a nível do acolhimento;
- iii) Que novas exigências se colocam à gestão urbana e às autoridades locais no sentido de favorecer um futuro mais sustentável na freguesia de Santa Maria Maior.

Desta forma, formulou-se nesta investigação a seguinte **pergunta de partida**:

**“Como é que o desenvolvimento do setor do alojamento local nos bairros históricos da freguesia de Santa Maria Maior poderá conciliar-se com a valorização do seu tecido social?”**

Com vista à consecução do objetivo geral supramencionado, foram definidos **diversos objetivos específicos (OE)** da presente investigação:

- OE1 – Enquadrar os conceitos de turismo urbano e de alojamento local através de uma análise do estado da arte e investigar a sua interligação e envolvência no panorama turístico cidadão;
- OE2 – Analisar os efeitos decorrentes do turismo urbano e alojamento local na organização funcional das cidades, abordando contextos e práticas internacionais e nacionais;
- OE3 – Apresentar o enquadramento legal e tendências associadas à gestão do AL em vários países e cidades e, em particular, em Portugal e na cidade de Lisboa;
- OE4 – Analisar o caso de estudo da freguesia de Santa Maria Maior, caracterizando o território, a evolução do fenómeno turístico e as transformações sociais decorrentes da nova dinâmica quotidiana entre turistas e residentes;
- OE5 – Auscultar a opinião da comunidade local sobre o desenvolvimento do alojamento local, com o objetivo de se aferir as perceções que os residentes têm relativamente a este modelo de habitação e entender de que modo impacta os territórios;
- OE6 – Consultar a opinião de especialistas de turismo, alojamento local e de representantes dos órgãos de decisão locais com o intuito de aprofundar o conhecimento relativo a esta temática e analisar especificamente o território de estudo de caso;
- OE7 – Elaborar uma súmula de propostas que permita contribuir para a gestão sustentável deste fenómeno, em particular no território de análise da presente investigação.

### **1.3 ABORDAGEM METODOLÓGICA DA INVESTIGAÇÃO**

Uma vez definidos os objetivos gerais e específicos desta dissertação, considerou-se relevante seguir uma metodologia de investigação que incluía a revisão da literatura sobre os temas de estudo, a análise da situação em outros territórios à escala internacional e que compreendesse a análise da perceção dos diferentes *stakeholders* relativamente à emergência, impactos e soluções para o AL na freguesia de Santa Maria Maior.

Definiu-se a entrevista semiestruturada como principal ferramenta de investigação, pretendendo-se recolher uma opinião mais aprofundada do tema por parte de interlocutores considerados relevantes. As entrevistas foram aplicadas a representantes dos órgãos de decisão, especialistas

em turismo e em alojamento local e a representantes da comunidade local, com o objetivo de recolher informação relevante para o estudo.

Por fim, considerou-se pertinente a participação do autor da dissertação em sessões públicas sobre o tema, como forma de permitir a recolha direta de informação e para estabelecer contactos (*networking*) importantes para o estudo.

#### 1.4 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

A presente dissertação encontra-se estruturada em quatro capítulos. No primeiro capítulo introduz-se o trabalho, enquadrando-se a sua temática, objetivos, problemática da investigação, abordagem metodológica e estrutura da dissertação.

No segundo capítulo, referente às dinâmicas de **alojamento local em espaço urbano**, estabelece-se o enquadramento teórico da investigação, conceptualizando os dois principais conceitos desta dissertação - turismo urbano e alojamento local. Optou-se pela estruturação deste capítulo em quatro divisões principais:

- i. Turismo urbano – o consumo turístico da cidade, investigando, de forma aprofundada, o que levou ao consumo turístico da cidade, percebendo a suas origens e evolução conceptual e aferindo os seus impactos económicos, socioculturais e ambientais, fruto das interações e dinâmicas entre a procura e a oferta turística;
- ii. Emergência do alojamento local, compreendendo este fenómeno e a sua evolução histórica e conceptual, averiguando o contributo das plataformas digitais para a proliferação deste novo meio de alojamento, e percebendo as motivações da procura com o objetivo de perspetivar tendências e desafios futuros deste novo modelo de acomodação ligado à economia partilhada;
- iii. Alojamento local em Portugal, estabelecendo um enquadramento legal desta tipologia de alojamento turístico e percebendo que características específicas o distinguem dos ET, acompanhar a evolução e dinâmicas que este alojamento trouxe ao setor turístico e perspetivar os desafios e tendências futuras que advêm de uma crescente procura turística por este meio de acomodação;
- iv. Alojamento local: contextos comparativos internacionais, estabelecendo um levantamento das medidas adotadas em algumas cidades europeias para moderar a proliferação de alojamentos locais no centro histórico das cidades e investigando-se o que levou à adoção das medidas e quais os efeitos das mesmas na regulação da atividade.

O terceiro capítulo compreende a caracterização do **alojamento turístico na freguesia de Santa Maria Maior em Lisboa**, subdividindo-se igualmente em quatro subcapítulos, todos eles relacionados com a freguesia onde irá incidir o estudo de caso da dissertação:

- i. Caracterização do destino – pretendendo-se realizar um enquadramento geográfico e turístico do concelho de Lisboa, intimamente ligado à oferta turística da cidade e à sua identidade. Visa-se ainda contextualizar o território da freguesia de Santa Maria Maior na cidade de Lisboa e, deste modo, investigar o fenómeno do alojamento local na freguesia: primeiramente, fazendo-se um levantamento dos fatores de interesse que levaram à elevada concentração da procura e oferta turística na freguesia; de seguida, investigando a ocorrência de transformações no tecido social resultantes dessas dinâmicas e, por fim, que medidas foram tomadas para conter essas mesmas transformações;
- ii. Metodologia de investigação – ferramentas utilizadas com o objetivo de recolher informação empírica, fazendo-se menção à ferramenta de investigação utilizada para o efeito: entrevistas semiestruturadas;
- iii. Apresentação e análise de resultados – apresentação e análise dos principais resultados obtidos com a utilização da ferramenta de investigação anteriormente mencionada, demonstrando-se a sua relevância para o estudo de caso e para a investigação dos STR;
- iv. Contributos para a gestão sustentável do alojamento local - considerações ligadas à gestão e regulamento do AL em Lisboa, tendo em vista a manutenção de uma relação glocal sustentável, numa freguesia hoje tão ligada ao mercado global quanto à sua comunidade local, fruto das dinâmicas do setor turístico.

Por fim, no quarto capítulo referente às **conclusões e recomendações**, procura-se responder à questão de investigação inicial, assim como propor caminhos futuros no que toca à investigação do alojamento local no tecido urbano das cidades que segundo Costa et al. (2017, p. 6), “pelo seu carácter histórico e valor patrimonial e identitário, acentuam a vocação turística destas zonas históricas”.

## 2 ALOJAMENTO LOCAL EM ESPAÇO URBANO

*O Airbnb nasceu fruto de uma necessidade. As nossas rendas subiram.*

*Foi uma solução para um problema.*

*Joe Gebbia, cofundador e CPO da Airbnb (2012, citado por Kern, 2012)*

### 2.1 TURISMO URBANO – O CONSUMO TURÍSTICO DA CIDADE

#### 2.1.1 Conceptualização e evolução do conceito

O professor universitário e renomeado escritor de literatura fantástica J.R.R. Tolkien refere, na sua obra “O Senhor dos Anéis: a Irmandade do Anel” (Tolkien, 1981, p. 203), que “nem todos os que vagueiam estão perdidos;” e, de facto, apesar do contexto desta frase ter sido aplicado ao universo de fantasia da Terra Média idealizado pelo escritor, as deslocações espaciais do Homem tendem a ocorrer por um motivo.

A criação dos maiores impérios da história (como o império romano e o mongol); o impulso de querer conhecer mais e melhor o mundo onde vivemos (levando navegadores e exploradores portugueses, holandeses, espanhóis e ingleses aos quatro cantos do mundo e ao estabelecimento de novas rotas comerciais e de contacto entre diferentes culturas); as deslocações por motivos de negócios ou educacionais visíveis nos fluxos de visitantes às grandes Exposições Universais, como o exemplo de Paris em 1889 (Shoval, 2018a) e académicos na procura de universidades, como a de Bolonha, ou a de Oxford, que existem desde o século XI ou as deslocações por motivos religiosos (peregrinações realizadas à Terra Santa, Vaticano e Meca), são apenas alguns exemplos de fluxos demográficos, tão antigos quanto a história da própria humanidade (Costa & Albuquerque, 2017). Contudo, e seguindo a linha de pensamento de Fainstein & Judd (1999, citado por Cruz, 2016, p. 6), o que permitiu distinguir viajantes de turistas foi o desenvolvimento de uma “indústria” que definiu, estabeleceu e tornou possível a comercialização do turismo enquanto experiência.

Os motores de desenvolvimento das cidades, sejam eles de cariz comercial, industrial ou turístico, têm vindo a alterar-se ao longo dos tempos. O modelo das cidades assentes no comércio vigorou maioritariamente até ao século XVIII, prosperando através das rotas ultramarinas e da troca de bens e serviços daí provenientes. A passagem à revolução industrial nas cidades veio dar à fábrica e ao denominado “colarinho azul”, o protagonismo e o papel central no desenho das urbes. Até à primeira metade do século XX assistiu-se à ascensão da cidade industrial, em paralelo com o intenso processo de urbanização, que mais do que sustentar a intensa mão-de-obra que trocava o campo pela cidade em busca de melhores condições de vida e salariais, procurou concentrar no mesmo espaço a mão-de-obra e os meios de produção (Koens et al., 2019).

De acordo com o exposto em Sassen (2005), as cidades têm vindo a integrar-se num modelo em rede, global, que, apesar de geograficamente disperso, comanda a economia mundial em termos políticos, económicos, culturais, tecnológicos e de inovação. Autores como Floater e Rode (2014) demonstram a importância destas cidades globais para o PIB global. Na Figura 2, é possível de constatar que, em 2012, cerca de 340 cidades representavam aproximadamente 50% do PIB global e perspectiva-se que em 2030 este número reduza para aproximadamente 280 cidades que concentram em si metade da produção da riqueza mundial.

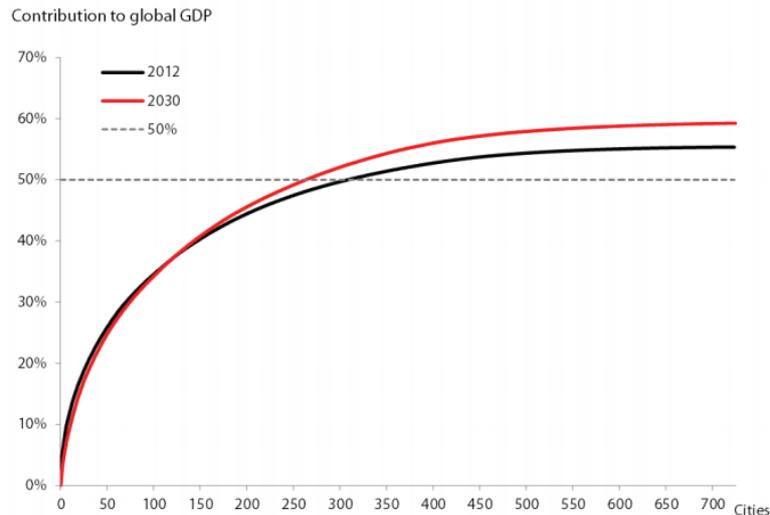


Figura 2 – Contribuição das cidades com mais de 500 mil habitantes para o PIB Global, em 2012 e 2030  
 Fonte: LSE Cities, 2014, p. 12

Desde a expansão do turismo de massas a partir da década de 1960, o turismo nas cidades tem vindo a assumir-se como o segmento com maior taxa de crescimento no setor do turismo dos países desenvolvidos (IPK International, 2018; Postma, Buda, & Gugerell, 2017; Yang, Xu, & Wall, 2019).

A ideia de viajar com um objetivo cultural bem definido teve como principal precursor o *Grand Tour* (Ferraz, 2008). Esta longa viagem, comum entre grandes burgueses e jovens aristocratas no decorrer dos séculos XVI a XVIII, era realizada com o principal intuito de “alargar educação e a cultura, adquirir hábitos de sociedade, ganhar contactos e também a recreação” (Cruz, 2016, p. 6). Segundo o mesmo autor, a viagem era meticulosamente programada para que o viajante passasse pelas principais cidades europeias de modo a expandir os seus conhecimentos e “enriquecer” o seu ser.

No início do século XIX, o turismo ganha uma nova importância, impulsionado pela construção de uma imensa rede ferroviária. Na década de 1840, os empreendedores Bernardo de Abreu e Thomas Cook fundam as duas agências de viagens mais antigas do mundo, passando a organizar e comercializar pacotes de viagens com transporte, alojamento e excursões incluídas à escala

nacional e, posteriormente, à escala internacional na oferta destes mesmos serviços (Ramos & Costa, 2017). Contudo, em 2019, o grupo Thomas Cook declarou falência e cancelou toda a operação, fechando as suas agências ao fim de quase 180 anos de atividade.

Com o forte crescimento da atividade turística a partir da segunda metade do século XX, as cidades têm vindo a definir-se enquanto polos agregadores de infraestruturas e atividades – como os eventos culturais e o comércio – que permitem captar para si o mais importante dos elementos: as pessoas, sejam elas comunidade local, excursionistas ou turistas.

Segundo Shoval (2018), o fator atrativo das cidades europeias reside na riqueza do seu passado e da sua história. Lisboa espelha em monumentos históricos a época gloriosa das Descobertas e justifica a racionalidade e geometria da baixa pombalina pelo período pós-Terramoto de 1755. Em Paris destacam-se as avenidas, os palácios (Versalhes como expoente máximo), as igrejas (Notre Dame) e as lembranças do período da Exposição Universal (Torre Eiffel) e da Revolução Francesa (Arco do Triunfo). Em Berlim, as “cicatrizes” das duas Grandes Guerras são ainda visíveis: a Porta de Brandemburgo, o Muro do Berlim, o Museu Judeu, o Museu da Gestapo (também conhecido como Topografia do Terror) ou o Estádio Olímpico de Berlim onde o ditador Hitler discursava. Por fim, e não esgotando os possíveis exemplos, Roma remete para a época do império romano com o Coliseu, o Fórum Romano, as Galerias de Trajano e o Panteão.

Contudo, autores como Khan (2018) relacionam a falta de estudos académicos neste ramo turístico até meados dos anos de 1990 pelo facto de este operar em regime de não-exclusividade, atuando em simultâneo com outras atividades comerciais e sociais que se desenrolam no espaço urbano. Por outro lado, autores como Gutiérrez et al. (2017) e, especificamente, de Leraio e Di Turi (2018, p. 4) reconhecem a complexidade de definir o conceito de turismo urbano:

O turismo urbano é um fenómeno complexo e de difícil definição para os académicos. É, sem dúvida, mais complexo do que simplesmente ‘turismo realizado nas cidades’ ao invés de outros locais e não é um conceito homogéneo quando comparado com expressões como ‘turismo de sol e mar’ ou ‘turismo rural’.

O produto turístico urbano é, na perspetiva de Jansen-Verbeke (1988), constituído por três tipos de componentes que formam um *cluster* de atividades e cuja junção define o nível de desenvolvimento deste ramo turístico na cidade em que se insere: primárias, secundárias e adicionais. Segundo o autor, as componentes primárias são os atrativos propriamente ditos, sejam eles atividades ou atributos naturais, ou artificiais endógenos do local. As componentes secundárias são as infraestruturas que permitem reter os visitantes, tais como serviços de alojamento, restauração e comércio, entre outros. Por fim, as componentes adicionais referem-se aos equipamentos e serviços de apoio potencial ao visitante, tais como hospitais ou aeroportos.

Contudo, Ashworth (1989, 2011) é dos primeiros autores a tentar formalizar a ideia e o conceito de turismo urbano. O autor “desconstrói” a complexidade do conceito e coloca em evidência a

sua vertente multifuncional, considerando-o como uma categoria onde o turismo cultural, a *meetings industry*, o turismo desportivo ou mesmo o turismo gastronómico podem ser individualizados e considerados subprodutos de turismo urbano. Nesta linha de pensamento, também Law (2001) definiu, de forma geral, este ramo turístico como a prática de uma ou várias atividades turísticas que se desenrolam no espaço urbano.

Na conceção de Judd e Fainstein (1999), o turismo urbano coloca em evidência três modelos de cidades turísticas: i) as denominadas cidades resort; ii) as cidades histórico-turísticas; e iii) as cidades reconvertidas. As primeiras são locais destinados, quase que em exclusivo, às atividades realizadas pelos turistas; as segundas possuem identidade cultural construída e aprimorada ao longo dos tempos como são exemplo muitas das cidades europeias. Por fim, as cidades reconvertidas, dentro dos seus leques de dinâmicas económicas, têm como uma das funções atrair visitantes (Las Vegas, Dubai, etc.), tendo adaptado os equipamentos e infraestruturas já existentes ou subaproveitados para atrair a procura turística.

Outros autores decidiram abordar o conceito através de uma visão sistémica, em microescala ou ainda em “micromacro” escala. Na abordagem sistémica, Fistola e La Rocca (2017) focam-se no conceito de entropia urbana enquanto oposição ao conceito de sustentabilidade ao considerar que a atividade turística causa desigualdades visíveis nas demais funções urbanas, gerando situações de congestionamento, sobrelotação, gentrificação, entre outros conflitos que advêm do antagonismo entre as diversas atividades económicas que competem entre si pelos mesmos espaços ou recursos. Por sua vez, a perspetiva em microescala sugere a descentralização do conceito por diversas entidades geográficas distintas, considerando a existência de microdestinos em detrimento de um único macrodestino. Por fim, a abordagem “micromacro” sugere a integração e aplicação das diretrizes gerais da entidade central à realidade de cada uma das sub-regiões ou microdestinos.

Outros autores, como é o caso de Moraes (2006), abordam o conceito de turismo urbano tendo em conta a habilidade do mesmo em gerar benefícios sociais e económicos positivos (criação de emprego, aumento das exportações, entre outros), mas também pela capacidade de deteriorar o ambiente natural e os recursos físicos existentes, pondo em evidência uma relação paradoxal entre o turismo e os recursos, algo que o autor considera “uma utopia moderna”, que tenta compatibilizar competitividade e sustentabilidade da cidade turística.

Também Costa e Albuquerque (2017, p. 419 e 420) procuraram definir este conceito, enquanto “fenómeno sociológico e antropológico que se orienta para centros urbanos e áreas com valor histórico, cultural e patrimonial [tendo por base] (...) a realização de viagens resultantes de uma evasão eclética, que visa o sonho, o devaneio, a vivência e o consumo de culturas [que prossupõe uma procura turística de] (...) infraestruturas de alojamento, restauração, transportes, operações

turísticas, atividades, recreativas e eventos culturais, mas que desenvolve igualmente uma pressão sobre todo o ecossistema urbano”.

Por fim, a Organização Mundial do Turismo (UNWTO, 2019b, p. 48), define turismo urbano enquanto “atividade turística que ocorre em espaço urbano [e que abrange] (...) uma ampla e heterogénea gama de experiências e produtos culturais, arquitetónicos, tecnológicos, sociais e naturais para lazer e negócios.”.

Partindo das definições propostas pelos autores anteriormente mencionados torna-se evidente que, numa cidade com clara vocação para a atividade turística, o espaço é o principal “objeto” a ser consumido, quer por residentes, quer por visitantes que são, não obstante as flutuações decorrentes da sazonalidade, praticamente omnipresentes (Costa & Albuquerque, 2017; Ribeiro, 2017; Mordue, 2017). Ambos fazem uso de um conjunto de variáveis e peculiaridades que vão para além do património edificado existente no local, tais como jardins, praças e outros ambientes exteriores, equipamentos de arte e lazer, bares e restaurantes, transportes e ainda “(...) estruturas sociais e funcionais e o seu potencial de uso atual onde se incluem os denominados centros históricos” (Boavida-Portugal & Kastenzholz, 2017, p. 400).

O turismo urbano apresenta assim um conjunto de particularidades, entre as quais: a “rapidez de consumo” (visível nas estadias de curta duração); maior predisposição do visitante em repetir a visita do local, obrigando à reinvenção da própria cidade e das suas múltiplas vertentes, de modo a responder aos desejos voláteis dos turistas; e dificuldade em analisar estatisticamente o fenómeno, uma vez que os turistas e a comunidade local partilham as mesmas infraestruturas, tais como equipamentos culturais, transportes, entre outros (Lerario & Di Turi, 2018).

### **2.1.2 Dinâmicas do turismo urbano**

O turismo em espaço citadino, apesar de não ser um fenómeno recente, assume hoje um papel preponderante na diferenciação de produtos e atratividade crescente das cidades contemporâneas. De acordo com a projeção apresentada no relatório da UNWTO denominado “*Overtourism*”? *Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions* (Koens et al., 2019, p. 5 e 6), houve um claro crescimento da população mundial nas áreas urbanas: de cerca de 43% da população mundial em 1990 para cerca de 55% em 2019, e estima-se um aumento para 60% até 2030 e 70% em 2050. Segundo a mesma fonte, este processo de crescimento urbano é ainda acompanhado pelo aumento do número de turistas internacionais nas últimas décadas. Nos anos 1950, os números eram de 25 milhões de chegadas, em 2017 este valor era já 52 vezes superior (1,3 mil milhões) e estima-se que, com um crescimento anual na ordem dos 3,3%, este número represente 1,8 mil milhões até 2030. Este crescimento, entre outras dinâmicas, resultou dos drivers de desenvolvimento económico, redução dos preços das viagens alicerçado no crescimento exponencial das companhias aéreas de baixo custo (LCC - *low-cost carriers*) e na existência de

novos meios de alojamento, tais como o AL, bem como no crescimento da classe média nos países desenvolvidos e em vias de desenvolvimento (IPK International, 2018, p. 6).

A IPK International (2018, p. 6), renomeada consultora na área do turismo, destaca o segmento das visitas de cidade ou turismo urbano, como segmento que mais cresceu no setor do turismo, registando 190 milhões de visitas de cidade em 2017, o quádruplo das visitas de 2007. O mesmo estudo traça ainda o perfil do turista que realiza visitas de cidade, enquadrando-o entre os jovens e adultos até aos 41 anos de idade, com grande poder de compra e com formação superior, cuja principal motivação passa por realizar atividades como visitas a locais de interesse, *sightseeing*, compras, degustação da gastronomia local e aproveitamento da atmosfera e ambiente citadinos. Reforçando ainda o contributo do setor, o *World Travel & Tourism Council* (WTTC) demonstra no seu relatório *City Travel & Tourism Economic Impact* (WTTC, 2019) que as cidades representam mais de 680 mil milhões de dólares do PIB direto no setor das viagens e turismo, o equivalente a  $\frac{1}{4}$  do valor total do PIB deste setor. O mesmo relatório assinala ainda que as cidades têm vindo a tornar-se “hubs para o crescimento económico global, novas oportunidades e inovação” (WTTC, 2019, p. 1), justificando não só a crescente fixação da população global nestas áreas, como também a preponderância do próprio turismo internacional, que representa cerca de metade dos gastos com o turismo de cidade.

A relevância deste tipo de produto turístico é igualmente visível em Portugal. Há mais de uma década, no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), o turismo urbano foi definido como um dos 10 produtos turísticos estratégicos para o desenvolvimento do setor em Portugal (THR, 2006). Através de um estudo realizado por Asesores en Turismo Hotelería y Recreación, S.A para o Turismo de Portugal, IP, este produto foi dividido em três mercados ou tipologias: *city breaks standard*, *upscale* e temáticos. Nos *city breaks standard*, os turistas viajam para uma cidade com o objetivo de visitar atrações relacionadas com uma multiplicidade de temas (histórico, cultural, social, etc.) e ficam alojados em hotéis de 2 a 3 estrelas, procurando produtos e serviços com preços acessíveis. No segundo grupo dos *city breaks upscale*, o turista procura serviços personalizados de alta qualidade em boutique hotéis ou hotéis de 4 a 5 estrelas com charme, menus de degustação e provas de vinho. Por fim, nos denominados *city breaks* temáticos, os turistas viajam para uma cidade com o objetivo de visitar atrações e de viver experiências relativas a um tema específico, como por exemplo assistir a um evento musical, teatral, cinematográfico, desportivo, de moda, etc. (THR, 2006).

Atualmente, este produto é identificado no eixo estratégico “Valorizar o território e as comunidades” da Estratégia Turismo 2027, elaborada pelo Turismo de Portugal (TdP, 2017, p. 51), cuja linha de atuação assenta em “promover a regeneração urbana das cidades, regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos”. Segundo este plano estratégico

(TdP, 2017), este eixo pretende reabilitar e qualificar o edificado, promover a mobilidade sustentável e as condições de visitação e utilização da cidade, promover o comércio tradicional e melhorar a qualidade de vida das comunidades locais.

O turismo é um dos principais setores da economia e sociedade em Portugal com uma relevância muito expressiva ao nível do seu contributo para a economia, emprego e exportações (TdP, 2017). Com a crise económica de 2008 o setor ressentiu-se, verificando-se uma diminuição do número de hóspedes em 2009 (Umbelino, 2017), tendo recuperado rapidamente e, nos últimos anos, fortalecido o seu crescimento, como se pode observar na Figura 3. A unidade territorial do Algarve continua a ser a principal região turística a nível nacional em número de dormidas, mas a procura pela Área Metropolitana de Lisboa (AML) tem crescido a um ritmo mais acentuado, registando uma duplicação do número de dormidas, entre 2010 e 2019. Ainda nesta região, realce para a crescente capacidade da cidade de Lisboa em captar eventos, tais como a final da Liga de Campeões em 2014, a captação em 2016 e manutenção do evento tecnológico WebSummit até 2028, os *stopovers* da Volvo Ocean Race e o Festival da Eurovisão em 2018 (Cruz, 2016; WebSummit, 2019), mas também a recuperação de áreas-chave da cidade tais como a renovação da Ribeira das Naus, a criação do novo Terminal de Cruzeiros, reconhecido, em 2019, como o melhor terminal de cruzeiros nos Óscares do Turismo (WTA, 2019) e a reabilitação de novas acessibilidades à colina do Castelo, a Ciclovía Ribeirinha e intervenções no Terreiro do Paço (CML, 2013b). Por fim, destaque ainda para a região do Norte de Portugal que ultrapassou a região da Madeira no número total de dormidas, fruto do desenvolvimento da sua oferta turística e do reconhecimento internacional da região, levando a revista Forbes e incluí-la entre os 20 destinos que merecem uma visita durante o ano de 2020 (Bloom, 2019).

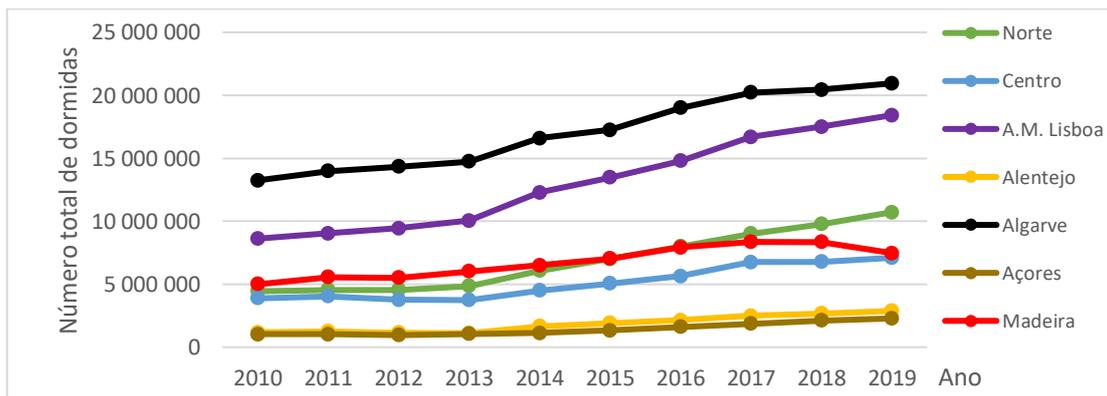


Figura 3 – Dormidas em Portugal por NUT II e tipologia de alojamento turístico (2010-2019)

Fonte – Autoria própria, com base de dados INE (2019)

A análise do número de dormidas pode ser ainda analisada pelo prisma dos municípios com maior concentração de dormidas (tabela 1). Destaque para o município de Lisboa que ultrapassou, em 2018, o número de dormidas do município de Albufeira, triplicando-as de aproximadamente 4,5 milhões de dormidas em 2001 para perto de 13,2 milhões em 2018. Ressalva-se igualmente o

crescimento do Funchal, que apesar de ter um número de dormidas inconclusivo em 2001, tem vindo a ganhar um crescente protagonismo ao longo da última década, como é passível de ser constatado na afirmação de Carvalho, Sarmiento e Loureiro (2017, p. 20):

O arquipélago adotou um modelo de desenvolvimento sustentável, cujo investimento foi alocado sobre o património, trajes, tradições e festividades (...) entre outras que, juntas, representam um significativo crescimento económico. Estas especificidades tornam a Madeira atrativa para turistas de todo o mundo, uma vez que uma quota parte dos visitantes procura obter uma experiência mais autêntica.

Fruto destas dinâmicas, quer o Funchal quer o próprio arquipélago da Madeira têm ganhado, à data de 2019 e pelo quinto ano consecutivo, o reconhecimento de “melhor destino insular do Mundo” nos Óscares do Turismo (TdP, 2019).

Por fim, é também de notar que o município com maior variação percentual no período analisado é o Porto, registando um crescimento superior a 300% no seu número de dormidas.

Não obstante o evidente desenvolvimento proporcionado por este ramo da atividade turística, segundo Gloria Guevara Manzo, Presidente e Diretora Executiva (CEO) da WTTC (WTTC, 2019, p. 1) é essencial trabalhar para que o mesmo seja sustentável e que “se estenda à agenda urbana geral”, realçando o desenvolvimento holístico deste setor e a sua eficaz integração nos diversos domínios sociais, ambientais, políticos e económicos em que o turismo atua como força interdependente.

Tabela 1 – Top 10 dos municípios com maior número de dormidas em alojamentos turísticos (2001-2018)

Top 10	2001		2018		Variação 01-18
	Município	Dormidas	Município	Dormidas	
1º	Albufeira	5.786.438	Lisboa	13.184.470	195%
2º	Lisboa	4.476.300	Albufeira	8.299.150	43%
3º	Portimão	2.441.493	Funchal	5.553.380	N/A
4º	Loulé	2.082.094	Porto	4.091.975	327%
5º	Cascais	1.233.054	Loulé	2.729.532	31%
6º	Lagoa	1.164.963	Portimão	2.644.881	8%
7º	Porto	958.581	Lagoa	1.678.509	44%
8º	Vila Real de Sto. António	646.558	Cascais	1.564.139	27%
9º	Lagos	587.798	Lagos	1.320.279	125%
10º	Tavira	426.489	Vila Real de Santo António	1.212.814	88%

Fonte – Autoria própria, adaptado da PORDATA, 2020a

### 2.1.3 Desafios e impactos do turismo nas cidades

A crescente relevância que as cidades têm vindo a adquirir permite diluir os fluxos de visitação pelos diferentes produtos turísticos existentes, diversificando a oferta turística e tornando-a mais

heterogénea. A dinâmica do turismo em Portugal nos últimos anos mostra que, a par do crescimento significativo da atividade, existe uma tendência para a redução da sazonalidade, conforme apresentado na Figura 4.



Figura 4 – Taxa e variação da sazonalidade em Portugal entre 2015 e 2018  
Fonte: INE e Turismo de Portugal (2019b)

Segundo Dunne et al, (2010, citado por Castela, 2018, p. 134) nos dias de hoje, as pessoas que vivem em ambientes citadinos tendem a visitar outras cidades e dão primazia à realização de vários *short breaks* ao longo do ano, ao invés de terem um único período de férias. Koens et al. (2019) referem que existem alguns elementos que justificam os fluxos turísticos nas cidades para além do preço, da segurança e das acessibilidades, como: i) a visita de familiares ou amigos; ii) a busca de elementos distintivos ou identitários como atrativos naturais e arquitetónicos, gastronomia e o relacionamento com a comunidade local; iii) a vida noturna; iv) os negócios; v) a oferta de eventos sociais e corporativos e vi) a atração de estudantes.

Contudo, as dinâmicas que advêm das relações entre procura e oferta turística não são inócuas no espaço e no tempo. Segundo Koens (2019, p. 16) “o turismo é apenas um dos diversos setores e atividades a utilizar o espaço, recursos, infraestruturas e serviços da cidade”, que diariamente são consumidos por comunidade local e visitantes. O facto de o setor do turismo partilhar a utilização de recursos com outros setores<sup>4</sup>, impacta os destinos citadinos, rurais, ou outras áreas.

O mesmo autor refere que os impactos económicos associados ao crescimento do turismo urbano podem ser positivos, tais como criar emprego e novos negócios, aumentar o investimento, a receita fiscal e aumentar o suporte dos residentes à atividade turística. Em contrapartida, podem surgir desvantagens tais como a sazonalidade, monocultura e dependência do turismo, inflação no mercado imobiliário e aumento das desigualdades (Gurran et al., 2018; Lerario & Di Turi, 2018).

Quanto aos impactos ambientais, destaque para a dinamização de espaços verdes e aumento da arborização - exemplo da requalificação efetuada nos espaços públicos Cais do Sodré/ Corpo Santo e Campo das Cebolas em Lisboa e, atualmente, no projeto do Parque Urbano da Praça de

<sup>4</sup> Esta dissertação é um exemplo disso mesmo, uma vez que a mesma casa, quarto ou cama poderá ser utilizada por ambos (residentes ou turistas) e esse recurso pode ser comum tanto ao setor imobiliário como à atividade turística à luz do conceito da economia partilhada.

Espanha (CML, 2013b, 2020b) - ou em alterações e danos no ambiente, tais como na qualidade do ar e da terra, na poluição da água, na gestão dos resíduos e na perda de biodiversidade (Parnell et al., 2016; Zaggia et al., 2017).

Em termos sociais, destacam-se como vantagens a melhoria da qualidade de vida, contacto com novas culturas e realidades e a existência de maior tolerância entre povos com tradições e estilos de vida distintos. Em contraste, o desinteresse pelos *inputs* dos residentes e outros *stakeholders* para a gestão da atividade turística, a deterioração da experiência turística e da qualidade de vida dos residentes, a sobrecarga de infraestruturas e serviços e consequente degradação de instalações culturais e do património, fruto dos intensos fluxos especialmente em *peak seasons*, são vistos como impactos negativos (Carić & Mackelworth, 2014; MacNeill & Wozniak, 2018; Carneiro, Eusébio, & Caldeira, 2018).

No meio académico, alguns modelos de análise desta relação têm sido elaborados, tentando compreender não só os estádios de desenvolvimento dos destinos turísticos, mas também da própria relação humana entre visitantes e residentes. Alguns dos modelos mais utilizados nos estudos académicos são a Teoria da Troca Social ou SET de Thibaut e Kelley (1959), o Ciclo de Vida de um Destino Turístico ou TALC como também é conhecido (Butler, 1980) e o Índice de Irritação de Doxey ou IRRIDEX (Doxey, 1976).

A Teoria da Troca Social de Thibaut e Kelley (1959) procura explicar a perceção dos residentes face aos impactos da atividade turística (Martín, Martínez, & Fernández, 2018). A teoria compara o custo-benefício percecionado numa relação social entre dois grupos, assim como o resultado dessa equação na satisfação dos envolvidos. Este modelo divide-se em quatro fases principais (Fan, Liu, & Qiu, 2019):

- Troca Inicial - caracterizada pelo desejo/ abertura da comunidade local para estimular o desenvolvimento socioeconómico do destino;
- Formação - onde ocorre, efetivamente, a troca;
- Avaliação - a comunidade local analisa os benefícios e os custos inerentes ao desenvolvimento do turismo na comunidade local;
- Final - podem ocorrer dois cenários dependendo do resultado que advém da terceira fase:
  - i. Apoio - caso exista um excedente de benefícios, é provável que o apoio dos residentes se mantenha no setor turístico;
  - ii. Oposição - caso exista um excedente de custos, é provável que haja um crescimento de uma atitude negativa e oposta à atividade turística.

Autores como Fan et al. (2019) consideram essencial para o sucesso da Teoria da Troca Social a i) importância da comparação enquanto elemento crucial na avaliação de relações; ii) o poder que os residentes percecionam ter ao avaliar os impactos da atividade turística na comunidade,

podendo afetar o seu nível de apoio dado ao setor; e iii) a confiança que os residentes têm nos órgãos de decisão, sendo que a forma como a opinião dos residentes influencia a tomada de decisão é determinante para o sucesso do destino turístico.

O modelo TALC de Butler (1980), representado pelo gráfico à esquerda na Figura 5, é um dos modelos mais utilizados para explicar o desenvolvimento turístico de um destino, cujo renome académico é visível pelos artigos que sobre ele se debruçam (Bimonte & Punzo, 2016; Milano, Novelli, & Cheer, 2019).

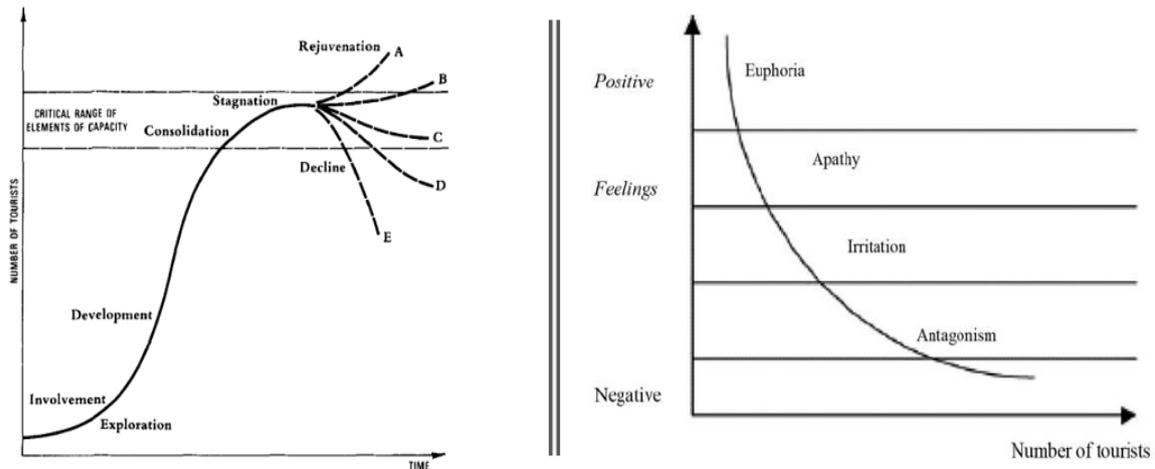


Figura 5 – Fases do TALC de Butler (esquerda) e Índice de Irritação de Doxey (direita)  
Fonte – Butler, 1980, p. 7; Reisinger, 2009, p. 221, baseado em Doxey, 1976

No modelo TALC existem seis estádios de desenvolvimento (Butler, 1980, p. 7 e 8):

- Exploração – fluxos reduzidos de visitantes são atraídos pelas características endógenas do local; insuficientes infraestruturas de suporte à atividade turística; elevado grau de contacto entre visitantes e residentes e reduzido impacto da atividade turística na economia e no estilo de vida da população residente;
- Envolvimento – crescimento gradual do número de visitantes e da oferta de infraestruturas e *marketing* com foco no aumento dos fluxos turísticos para o local;
- Desenvolvimento – decresce o envolvimento da comunidade local; foco na segmentação das atrações e dos recursos; comércio local pode começar a dar lugar a comércio ligado à atividade turística num processo de gentrificação comercial ou também designado por Mendes (2017, p. 481) como “desalojamentos comerciais”;
- Consolidação – número de visitantes excede o número de residentes; economia local está focada para a atividade turística; falta de consenso dentro da comunidade local sobre a atividade turística, em particular daqueles que não beneficiam desta atividade;
- Estagnação – é ultrapassada a capacidade de absorção do número de turistas, criando desequilíbrios sociais, económicos e ambientais; a imagem do destino está consolidada,

mas perde atratividade, focando-se nos que repetem a visita ao destino; surgem novas formas de promover o destino e diversificar os produtos com o intuito de captar novos turistas;

- Pós-Estagnação - após a fase de estagnação, os destinos passam por uma fase de incerteza e três cenários genéricos são possíveis nesta sexta e última fase:
  - i. Estabilização (letra C) - o número de turistas mantém-se constante e a inovação é residual, focando-se no produto turístico original;
  - ii. Rejuvenescimento (letras A e B) - capacidade do destino de se reinventar e recomeçar um novo ciclo de vida depende da sua capacidade de resiliência;
  - iii. Declínio (letras D e E) - o destino vai deixando de ser *trendy* e perdendo atratividade, atraindo menos visitantes e diminuindo o efeito multiplicador da atividade turística.

Relativamente ao Índice Irridex de Doxey (1976), também ele debatido em inúmeros estudos académicos (Akdu & Ödemis, 2018; Alvarez-Sousa, 2018; Castela, 2018; Fan et al., 2019; Milano et al., 2019; Mitchell, 1998), identifica e explica os efeitos do turismo nas relações sociais, avaliando a evolução das atitudes e comportamentos dos residentes relativamente ao desenvolvimento da atividade. Como se observa no gráfico do lado direito da Figura 5, este modelo apresenta quatro fases:

- Euforia – abordagem positiva do residente à exploração e desenvolvimento da atividade turística; a atividade turística é geradora de emprego e receita (Castela, 2018, p. 138);
- Apatia – crescimento da atividade turística, do *marketing* e do desenvolvimento da relação comercial entre visitantes e visitados; neste estágio, os residentes não se preocupam com o aumento dos fluxos turísticos (Akdu & Ödemis, 2018);
- Irritação – crescentes fluxos turísticos no local aumentam o tráfego e congestionamento, a sobrelotação de certos locais, a produção de resíduos, entre outros impactos negativos; cresce um sentimento de desconfiança da comunidade local face ao setor turístico;
- Antagonismo ou Hostilidade – os visitantes são percecionados como “invasores” e, direta ou indiretamente, vistos como causadores da inflação dos preços, especulação imobiliária e outras externalidades negativas que contribuem para a gentrificação turística e a redução da presença da comunidade local do centro da cidade (Alvarez-Sousa, 2018; Coccolagant, 2018), podendo existir demonstrações públicas de descontentamento com movimentos sociais de “Turismofobia”, hoje visíveis em Barcelona (J. A. M. López, 2018), no projeto *fair.kiez* em Berlim (Koens et al., 2019, p. 41), em Veneza (No Grandi Navi, 2018), ou em Lisboa com a denominação “Terramoturismo” (GAIA, 2018), entre outras.

Para melhor compreender a interligação entre os três modelos anteriormente analisados, apresenta-se na Tabela 2 uma análise comparativa entre os mesmos.

Tabela 2 – Análise comparativa do modelo da Teoria da Troca Social de Thibaut e Kelley (1959), Irridex de Doxey (1976) e Ciclo de vida de um destino turístico de Butler (1980)

Fases	Estádio SET	Estádio TALC	Estádio IRRIDEX	Atitudes da comunidade local	Atitudes da indústria turística	Grau de Planeamento
1 <sup>a</sup>	Troca inicial	Entre exploração e envolvimento	Euforia	Entusiasmo pela atividade turística; interação cultural; visitantes são desejados e bem-vindos.	Criação de emprego e receita; visitantes e investidores são desejados e bem-vindos.	Pouco planeamento e instrumentos de controlo da atividade.
2 <sup>a</sup>	Formação	Desenvolvimento	Apatia	Relação turista-residente é formal e tolerada.	Atividade geradora de receita; turistas são tidos como garantidos.	Fortemente direcionado para o marketing e publicidade do local.
3 <sup>a</sup>	Avaliação	Consolidação	Irritação	Perceção da aproximação do ponto de saturação turística e a existência de alterações do tecido social da comunidade turvam os benefícios da atividade turística; Receios.	Desenvolvimento de atrações, <i>facilities</i> e serviços é generalizada.	Órgãos de decisão tendem a aumentar e melhorar as infraestruturas ao invés de definirem limites ao crescimento.
4 <sup>a</sup>	Final: Manter apoio ou oposição	Estagnação	Antagonismo	Turistas e restantes visitantes são vistos como invasores; relacionamento turista-residente passa de formal para relações antagónicas.	Desenvolvimento turístico é percecionado como desmedido e gerador apenas de impactos negativos.	Tomada de decisão terá de ser reativa; Aumento da promoção da região/local tentando melhorar a reputação do destino, Deterioração do destino.
5 <sup>a</sup>	N/A	Entre o declínio e o rejuvenescimento	N/A	Alienação leva a um descontentamento e descrença na atividade turística.	Criação de novos produtos com o objetivo de captar novos turistas; reinvestimento na publicidade.	Análise exaustiva dos fatores que conduziram à degradação do destino; Instrumentos de rejuvenescimento.

Fonte – Autoria própria adaptado de Thibaut e Kelley (1959), Doxey (1976) e Butler (1980)

Torna-se assim imperativo identificar o estágio de desenvolvimento do destino e das atitudes da comunidade local face ao desenvolvimento da atividade turística. Analisando e parametrizando as suas perceções e opiniões aos impactos desta atividade, é possível dotar os decisores políticos e órgãos de gestão com melhores indicadores que permitam melhorar os instrumentos de gestão de desenvolvimento dos destinos. Como refere Castela (2018), o sucesso de um destino turístico depende da validação positiva da sua comunidade local, uma vez que o turismo tem um grande potencial para afetar a comunidade residente do ponto de vista económico, cultural e social.

Por fim, estes desequilíbrios relacionais entre turista e comunidade local têm vindo a ganhar uma crescente importância na agenda política e nos órgãos de decisão nacionais e internacionais. A UNWTO organizou, em Lisboa a UNWTO *Mayors Forum for Sustainable Urban Tourism*, que juntou representantes de órgãos de turismo de várias cidades mundiais e organizações privadas ligadas ao setor e adotou-se a *Lisbon Declaration on Cities for all: building cities for citizens and visitors*. Este documento definiu 15 pontos-chave como: “criar modelos de governação para o turismo urbano que interliguem todos os níveis de decisão: desde autoridades nacionais, locais e regionais até ao setor privado e comunidades locais”; e “aumentar a integração

da comunidade local na cadeia de valor do setor turístico, promovendo a ligação ao setor e garantido que o mesmo cria riqueza e emprego digno dentro da comunidade” (UNWTO, 2019a).

## 2.2 EMERGÊNCIA DO ALOJAMENTO LOCAL

### 2.2.1 Conceptualização e evolução do conceito

O fenómeno de arrendamento temporário da habitação, apesar de ter ganhado maior notoriedade com o desenvolvimento das plataformas de intermediação *online*, é uma prática já secular (Gustavo & Santos, 2018; Moreira, 2019; Roelofsen, 2018). Muito embora as plataformas P2P tenham criado um modelo disruptivo na indústria do alojamento turístico, “não há nada de novo no conceito de ‘partilha’, exceto quando lhe adicionamos o prefixo ‘economia” (WEF & PwC, 2017, p. 6).

De facto, encontram-se indícios de partilha de alojamento desde tempos muito remotos. Tendo como referência o ano 15000 a.C., existem indícios de que as grutas de Lascaux, em França, tenham abrigado indivíduos de tribos distintas (Kendall College, 2018). Na antiguidade clássica, os templos de Esculápio tinham uma conotação religiosa e eram, à semelhança dos atuais hospitais<sup>5</sup>, locais onde os anfitriões deviam prestar tratamento, acolhimento e abrigo aos viajantes/peregrinos (Ornellas, 1998, p. 255); já na Roma Antiga, um Lupanar<sup>6</sup> em Pompeia é, ainda hoje, considerado um dos primeiros estabelecimentos do Mundo a cobrar o alojamento ao viajante.

Na Idade Média, mosteiros e abadias ofereciam alojamento aos viajantes no Ocidente, especialmente quando se encontravam situados em rotas de peregrinação (Lehr, 2015). Também o desenvolvimento das estalagens e tabernas permitiu a criação de uma rede de vilas situadas a um dia de viagem entre si. No Oriente, o Japão<sup>7</sup> feudal possui, desde o século VIII, as *ryokans*, casas de hóspedes tradicionais que oferecem descanso aos viajantes geralmente localizadas ao longo da rede de estradas Tōkaidō, que interligavam a capital Edo – atual Tóquio – com o Palácio Imperial em Quioto (Rosenstein & Allen, 2018). Por fim, também neste período, o Médio Oriente contava com *caravancerais* ao longo da Rota da Seda com o intuito de servir como local de repouso para as caravanas neste percurso (Kendall College, 2018).

Entre os séculos XVII e XIX, o crescimento desta atividade vai criando uma maior conotação comercial: no século XVII, mais de 600 pousadas, ou vulgarmente designadas *inns*, estavam registadas em Inglaterra. Com o início da revolução industrial na segunda metade do século XVIII, hotéis começam a proliferar entre a Europa e os Estados Unidos. Por fim, no século XIX,

---

<sup>5</sup> A palavra deriva do latim *hospitalis* [domus] e do vocábulo *hospes* tem o significado de “casa de hóspedes” e segundo Foucault (1972, p. 57 e 58), a conotação do hospital enquanto “instrumento terapêutico” aparece em finais do século XVIII uma vez que “o hospital (...) desde a Idade Média, não é uma instituição médica, e a medicina é, nesta época, uma prática não hospitalar”.

<sup>6</sup> Termo que designava os bordéis da Roma Antiga (Collins Dictionary, 2019)

<sup>7</sup> A título de curiosidade, Nishiyama Onsen Keiunkan é o hotel mais antigo do Mundo em funcionamento, situado no Japão, funcionando há mais de 1300 anos e é gerido pela 52ª geração de descendentes do seu fundador (Rosenstein & Allen, 2018).

*resorts* multiplicam-se nas rivieras francesa e italiana; começam a surgir os primeiros hotéis luxuosos, como o Le Grand Hotel Paris e o Palais Württemberg em Viena e famílias abastadas europeias começam a investir em estâncias de férias, com o intuito de fazerem uma utilização sazonal do espaço. Contudo, segundo Rosenstein & Allen (2018, p. 32), este era um processo complexo e moroso:

Os turistas tinham de confirmar disponibilidade, fazer a reserva, acordar as condições de pagamento e perceber ou deduzir o que iam encontrar através das trocas de cartas e telegramas – não era um processo fácil e certamente não era um processo viável para quem procurava realizar uma reserva no momento como nos dias de hoje.

Já no século XX, destaque para as duas primeiras décadas com a abertura de hotéis como o Ritz em Madrid, o Savoy em Londres, o Hotel Plaza em Nova Iorque e, em 1927, a *Hot Shoppes* é fundada em Washington, D. C., a companhia que mais tarde viria a renomear-se *Marriott Corporation*. Na segunda metade do século, após as duas Grandes Guerras, são fundadas empresas tais como Club Med e *Holiday Inn*, que conseguem acompanhar, graças a diversos fatores sociais e económicos, o crescimento da classe média que passaram a deter mais dinheiro, mas também tempo disponível para as viagens e lazer. Neste mesmo período, cada vez mais os anúncios de *bed and breakfast* ou B&B surgem nos jornais com a designação *vacation rentals* como uma alternativa aos hotéis (Rosenstein & Allen, 2018).

Como último ponto deste resumo sobre a evolução do alojamento, destaque para o século XXI e para todas as companhias e novidades que nele surgiram: no âmbito dos hotéis, cadeias hoteleiras internacionais emergiram e fundiram-se. São exemplos disso: a aquisição do Holiday Inn e os Crowne Plaza pelo grupo hoteleiro Intercontinental; o grupo Marriott possui os Renaissance; e o grupo hoteleiro AccorHotéis passa a englobar a Raffles, Sofitel e Novotel. Por outro lado, em 2003 é criado o conceito de *Couch Surfing*, aumentando o espetro de tipologias de alojamento na indústria turística e, em 2009, é fundada a *Airbnb*, cujo modelo disruptivo passa a desafiar o produto hoteleiro ao atrair visitantes e captar uma crescente quota de mercado.

Os autores do livro “À volta do mundo em casa: um livro de arrendamentos de curta-duração para hóspedes, proprietários, vizinhos e governos”, colocam em evidência a disrupção do modelo ao afirmar que este oferece uma panóplia de alternativas face aos negócios pré-estabelecidos, ignorando ou rompendo com as medidas e leis que regem a operação dessas mesmas empresas. Neste sentido, os autores Rosenstein & Allen (2018, p. 21) afirmam que:

Se qualquer pessoa pode arrendar um quarto, o que é que isto significa para os hotéis? Se qualquer individuo pode partilhar o seu carro, que implicações trará essa prática para os taxistas? À medida que a procura por estes serviços aumenta, o que começou por ser uma alternativa torna-se, eventualmente, uma alternativa mainstream. E ao tornar-se mainstream, transformam os mercados em toda a sua plenitude, redefinindo as normas e as convenções.

Não obstante o desafio de regular este novo modelo de negócios disruptivo da economia colaborativa, é incontestável que a predisposição de consumo está a aumentar neste modelo colaborativo, pelo que se constata uma progressiva criação e fusão de empresas que operam neste modelo. Partindo da análise da Figura 6, no início da década de 2010 as cinco maiores plataformas de venda de alojamento P2P (*Airbnb*<sup>8</sup>, *Booking Holdings*<sup>9</sup>, *Expedia Group*<sup>10</sup>, *Tujia* e *TripAdvisor*<sup>11</sup>) representavam apenas 4% da quota de mercado e, em 2019, estima-se que estas mesmas cinco empresas sejam responsáveis por 75% do número total de reservas nesta tipologia de alojamento turístico (Geerts & Skift, 2019).

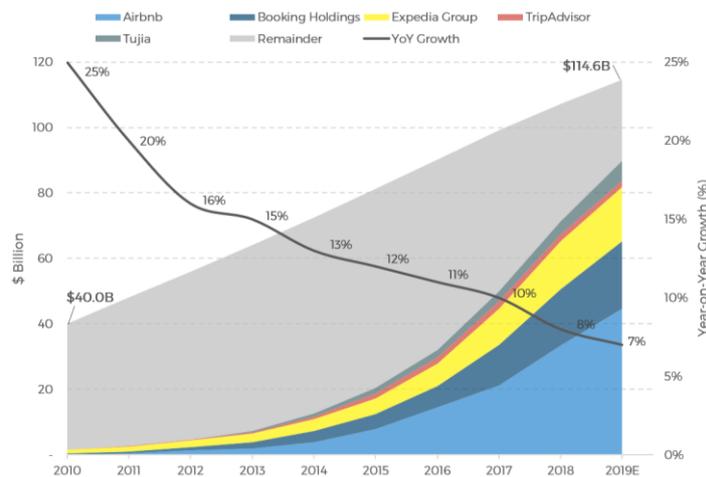


Figura 6 – Evolução do mercado global das plataformas de STR entre 2010 e 2019  
 Fonte: Geerts & Skift, 2019, p. 7

Segundo a *Skift, Inc. (2019, citado por Geerts, 2019)*, o consumo global de STR totalizou aproximadamente 107 mil milhões de dólares em 2018 e previu-se um crescimento de 6% até finais de 2019. Algumas destas plataformas especializam-se por tipo de produto/ conceito (caso da plataforma *Couchsurfing*), outras especializam-se numa determinada área geográfica (caso da *Rentalia*, *Idealista* e *Entreparticulares* que atuam exclusivamente em Espanha, o caso da *Tujia* que atua exclusivamente no mercado chinês e também o caso da *Airbnb* que neste último mercado atua com a designação *Aibiyin*<sup>12</sup>) e outras decidiram gradualmente expandir o seu modelo de negócios, adotando uma expansão horizontal ou vertical.

O fator novidade nos dias de hoje é a “partilha entre desconhecidos” (Ganapati & Reddick, 2018) que, com o desenvolvimento da *internet* e da tecnologia *mobile*, permitiu aumentar a abrangência, facilitar e interligar a oferta e a procura em mercados virtuais cuja confiança é criada na relação

<sup>8</sup> Neste gráfico, são contabilizadas as vendas da *Airbnb*, *Airbnb Plus* e *Airbnb Luxe* e excluídas as vendas de excursões e restaurantes.  
<sup>9</sup> A *Booking Holding* inclui a vendas dos STR da *Booking.com* e da *Agoda Homes*.  
<sup>10</sup> A *Expedia Group* inclui as vendas da *HomeAway, Inc* antes da sua aquisição pela *Expedia* e inclui também as vendas da marca-mãe *VRBO* que inclui (para além da *HomeAway* e *VRBO*) *Homelidays*, *Abritel*, *FeWo-direkt*, *Bookabach* e *Stayz*.  
<sup>11</sup> A *TripAdvisor* agrega as vendas realizadas através da marca-mãe *TripAdvisor Vacation Rentals* que inclui *HouseTrip*, *HolidayLettings*, *Numba*, *FlipKey* e *VacationHomeRentals*.  
<sup>12</sup> De acordo com Tao Peng, presidente da *Airbnb* na China, a alteração do nome da empresa naquele mercado significa ‘amar e bem acolher’ e “Apesar de ser difícil de pronunciar, capta a essência da empresa” (Shead, 2019).

proprietário-hóspede (Gustavo & Santos, 2018; Guttentag, Smith, Potwarka, & Havitz, 2018; Ganapati & Reddick, 2018).

A indústria da hospitalidade e turismo desenvolveu-se e evoluiu ao longo de centenas de anos. Inicialmente marcado por um negócio local através da partilha de casa, albergues e tavernas, este setor foi amadurecendo e adquirindo uma vertente corporativa visível nos hotéis e no atual alojamento local. Segundo Lehr (2015, p. 6):

as plataformas online de alojamento colaborativo procuram proporcionar um sentimento ‘live like a local’ aos turistas que procuram e apreciam uma experiência ‘caseira’ (...) apesar da partilha do lar não ser um conceito novo na sua génese, a acessibilidade proporcionada por plataformas como a *Airbnb* dá um toque pessoal e diferenciador à viagem e acesso a uma das mais antigas formas de acomodação.

A habitação tem vindo a ganhar uma nova conotação, fruto das novas dinâmicas sociais decorrentes da evolução do setor turístico. O espaço habitacional, enquanto espaço privado, é percecionado como um local para e de produção e consumo com capacidade de ser rentabilizado e gerar excedentes financeiros.

Mediante um inquérito realizado em 10 mercados <sup>13</sup> a mais de 7800 proprietários cuja propriedade se encontrava listada na plataforma *HomeAway*, constatou-se que a percentagem de proprietários que utilizava a habitação para fins exclusivamente pessoais decresceu aproximadamente 30 pontos percentuais nos últimos 29 anos; em contraste, a percentagem de proprietários que utiliza a propriedade para fins de STR cresceu na mesma proporção. Por fim, registou-se um aumento superior a 10 pontos percentuais relativamente ao número de proprietários que vê a propriedade apenas para investir. Contudo, estas tendências podem vir a alterar-se ao longo do ano 2020, fruto dos impactos da atual pandemia associada à COVID-19, conforme será analisado na Figura 7.

---

<sup>13</sup> Os proprietários inquiridos são provenientes dos Estados Unidos da América, Canadá, Reino Unido, França, Espanha, Itália, Países Baixos, Portugal, Nova Zelândia e Brasil.

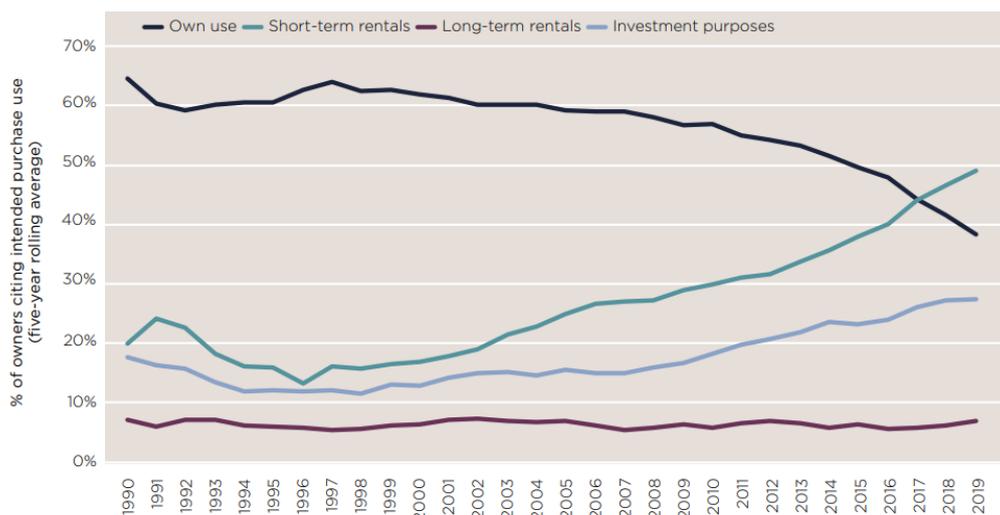


Figura 7 – Evolução da intenção de uso da propriedade  
 Fonte - Savills Research e HomeAway, 2019, p. 4

O conceito de AL varia assim consoante o país e, de acordo com as características oferecidas do serviço, pode adquirir diversas tipologias e definições. No entanto, existe consenso sobre a sua definição padrão, que se caracteriza pela disponibilização e comercialização de uma cama, quarto ou unidade habitacional para arrendamento de curto prazo, geralmente por um período inferior a 30 dias (Moreira, 2019). Contudo, não existe uma definição internacional consensual para a utilização comercial da habitação, existindo por isso uma nomenclatura tão variada que engloba termos como “home tourism”; “short-term rental”; “second homes”; “holiday residences”; “spring house”; “chalet”; “cabin”; “cottage”; “crib”; “holiday home”; “hut”; “leisure home”; “recreational home”; “summer home”; “summer house”; “vacation home”, cujo elemento comum é o de utilizar a habitação<sup>14</sup> enquanto espaço orientado para o lazer e recreação e independentemente de ser a habitação própria permanente ou secundária do proprietário ou de ser uma habitação adquirida em regime de exclusividade para arrendamento (Czarnecki & Frenkel, 2015; Hall, 2014; Perles-Ribes, Ramón-Rodríguez, & Such-Devesa, 2018).

Em Portugal, o AL é legalmente reconhecido e designado nas modalidades de moradia, apartamento, estabelecimento de hospedagem, *hostel* e quarto (AR, 2018a; Ministério da Economia, 2014, 2015), cuja definição legal será devidamente debatida no ponto 2.3.1.

### 2.2.2 Motivações e perfil da procura turística

Nas décadas de 1980 e 1990, o turista associado a este meio de alojamento – hoje conhecido como AL – procurava, predominantemente, o produto turístico balnear ou rural e alugava o espaço diretamente ao proprietário ou a agentes imobiliários. Em contraste, e sendo atualmente o turismo

<sup>14</sup> De acordo com Calor e Magarotto (2019, p. 43) “(...) no contexto neoliberal, a habitação não é apenas um lugar para ‘habitar’, mas sim um bem de consumo dinâmico e em constante mutação.”.

um setor multiproduto, mais diversificado e menos concentrado geograficamente, possibilita aos turistas acomodar-se em imóveis com idênticos formatos, em qualquer área geográfica dos destinos e com grande expressão nos centros históricos das cidades (Gökdeniz & Dinç, 2017).

Apesar de a investigação, proveniente de estudos académicos, decorrer num determinado espaço geográfico e tempo de execução específico, existem determinadas características ligadas ao perfil e motivações da procura turística que são transversais. Optou-se por apresentar estudos realizados com a plataforma *Airbnb* e *HomeAway*, uma vez que há uma maior incidência académica sobre as mesmas (Garcia, 2017; Gustavo & Santos, 2018; Guttentag, 2015; Guttentag et al., 2018; Stors & Kagermeier, 2015; Tussyadiah, 2015).

Autores como Guttentag et al. (2018) conseguiram identificar diferentes características demográficas e motivações que levam ao consumo da estadia via plataforma *Airbnb*. Tendo por base uma amostra de 844 questionários, aferiram que cerca de 82% desta amostra tinha inquiridos na faixa etária dos 21 e 40 anos; que aproximadamente 93% dessa amostra possuía, pelo menos, a licenciatura e cerca de 78% acreditava desfrutar de uma remuneração acima da média. Adicionalmente, apuraram que 70% optou por alugar a plenitude do espaço; cerca de 63% ficou alojado entre duas a quatro noites e aproximadamente 76% fez-se acompanhar entre uma a três pessoas. O mesmo estudo permitiu aos autores recolher características e traçar cinco *clusters* de consumidores distintos, cada um com as suas particularidades e preferências (Tabela 3).

Os *money savers* utilizam a plataforma *Airbnb* devido ao seu fator *low cost* e a maioria da sua faixa etária situa-se abaixo dos 30 anos. As preferências dos *home seekers* recaem sobre as *amenities* existentes na propriedade e no seu ambiente caseiro e encontram-se incluídos na faixa etária de inquiridos com mais de 40 anos. Os *collaborative consumers* são os que mais valor dão à ética da economia colaborativa e à autenticidade do local, sendo o maior grupo com predisposição para partilhar um alojamento com desconhecidos, encontrando-se numa faixa etária predominante até aos 40 anos de idade. Os *pragmatic novelty seekers* e os *interactive novelty seekers* são ambos grupos com uma maioria de inquiridos com uma faixa etária abaixo dos 30 anos de idade e são ambos atraídos pelo fator novidade, inerente à primeira utilização da plataforma *Airbnb*, procurando ter uma experiência diversificada.

Tabela 3 – Escala<sup>15</sup> das motivações que justificam a realização da estadia via plataforma Airbnb por perfil de consumidor

Motivações							
Perfil do consumidor	Preço	Localização	Interação	Benefícios caseiros	Fator novidade	Ética da economia Colaborativa	Autenticidade do Local
<b>Money Savers</b>	5,67	5,17	2,77	3,71	2,62	2,85	3,25

<sup>15</sup> Os autores utilizaram uma escala de Linkert de 1 a 6, sendo que 1 representava “discordo plenamente” e 6 “concordo plenamente”. Os valores apresentados são uma média dos resultados em cada um dos perfis e em cada um dos clusters de motivações.

<b>Home Seekers</b>	5,01	4,91	3,56	5,26	3,33	3,74	4,43
<b>Collaborative Consumers</b>	5,28	4,88	4,82	4,12	3,8	4,42	5,10
<b>Pragmatic Novelty Seekers</b>	5,16	5,03	2,80	4,65	4,32	3,60	4,59
<b>Interactive Novelty Seekers</b>	5,04	4,93	4,69	4,12	4,47	3,42	4,57
<b>Média dos Perfis</b>	5,23	4,98	3,73	4,37	3,71	3,61	4,39

Fonte – Adaptado de Guttentag et al. 2018, p. 350

Também Stors e Kagermeier (2015) realizaram uma investigação idêntica na capital alemã. Dos 271 questionários obtidos, constataram que a dimensão económica era de extrema relevância. Razões como “poupar dinheiro” e “visitar locais que estariam economicamente inacessíveis” foram evidenciadas. Contudo, neste estudo, esta não foi a dimensão de maior relevo. Os inquiridos demonstraram que fatores como “contacto direto com a população local”, “adquirir informação relevante do proprietário” e ter o sentimento *live like a local* são tão ou mais importantes que o fator preço. No extremo oposto, motivações como “sentir-me bem” e “fui aconselhado por um amigo” foram as duas motivações com menor importância dada pelos inquiridos.

Por fim, no âmbito internacional, Tussyadiah (2015) concluiu na sua investigação que os utilizadores dos meios de alojamento da *sharing economy* (SE) são caracterizados por terem uma maior instrução e remuneração, viajam com maior frequência e estão mais recetivos a experimentar diferentes tipologias de alojamento. O mesmo estudo refere que, apesar da procura atribuir importância ao fator preço, as acomodações P2P atraem consumidores com rendimentos anuais acima da média, levando a autora a constatar que “(...) o consumo colaborativo penetra o mercado não só como uma alternativa de baixo custo de alojamento turístico, mas também como novo *mindset* para viajar” (Tussyadiah, 2015, p. 11). O crescimento deste segmento de mercado levou a *Airbnb* a fundar, em 2019, a *Airbnb Luxe* com alojamentos turísticos com características *premium* (vide Anexo 1).

Os investigadores Gustavo e Santos (2018), através da aplicação de um questionário *online* realizado, entre setembro e outubro de 2017, a uma amostra de 203 inquiridos que já tivessem utilizado a plataforma *Airbnb* na vertente de hóspedes, constataram que 94% dos inquiridos incluídos na faixa etária dos 25 aos 34 anos possuía uma maior predisposição para utilizar as plataformas P2P. Este resultado pode ser explicado, segundo os autores, pelo facto de a geração *Millenials* ter crescido “(...) num ambiente tecnológico e caracteriza-se por um perfil (...) mais propenso à partilha.”, ressaltando, no entanto, que “(...) em todas as gerações, já existe maior predisposição para utilizar plataformas de intermediação online.” (2018, p. 117). Relativamente às motivações do consumidor, os autores destacaram o preço como a principal característica

escolhida pelos viajantes, seguindo-se a conveniência e facilidade ligados à utilização da plataforma tecnológica e, por último, pelo fator experiência e contacto com comunidade local, levando Gustavo e Santos (2018, p. 121) a concluir que “(...) ao contrário do que a literatura indica, os utilizadores não dão tanta importância ao facto de o *Airbnb* lhes permitir conhecer pessoas novas e os costumes da comunidade local, mas sim ao facto de a comunidade local lhes oferecer informações acerca de locais a visitar (...)”.

Especificamente na plataforma HomeAway, e de acordo com o II Barómetro nacional sobre o perfil do viajante português que escolhe ficar alojado em AL em Portugal (HomeAway & CICANT, 2020), a procura por este meio de alojamento tem vindo a aumentar. Em 2019, registaram-se cerca de 2 milhões de hóspedes, sendo que 42% estão inseridos nos grupos das famílias, cerca de 40% na categoria dos casais e a restante percentagem diz respeito aos grupos de amigos. Incidindo ainda sobre os mesmos dados, cerca de 90% recomendaria o AL a um familiar ou amigo e 38% do total afirmou que aceitaria alterar o destino, caso este meio de alojamento não existisse no local. A principal motivação identificada pelos hóspedes foi a de “descansar, fugir à rotina e aliviar o stress” e mais de metade dos viajantes afirmou escolher o AL pois sentem-se mais próximos da comunidade local. Ligado ainda ao ponto anterior, destaque para o apartamento, enquanto forma de alojamento que representou a maioria da escolha dos viajantes para a sua dormida. Por fim, relativamente à estada média, esta afixou-se nas três noites e numa média de 3,8 pessoas por pernoita. Relativamente aos fatores de eleição, destaque para o preço, a boa localização e os comentários de viajantes que experienciaram anteriormente a estada no local.

Ao nível das motivações, o fator preço foi identificado por todos os estudos supramencionados e, em alguns destes, reconhecido como o principal fator na escolha do viajante (Gustavo & Santos, 2018; Tussyadiah, 2015; Guttentag, 2015). Já nos estudos de Stors e Kagermeier (2015), com a obtenção de 271 respostas a questionários por parte de alunos, graduados e funcionários da Universidade de Trier em Berlim e a realização de 25 entrevistas realizadas a proprietários de anúncios da Airbnb em Berlim, constatou-se que existem características que rivalizam (“contacto direto com os locais”) e outras que ultrapassam inclusivamente a vertente económica, tais como “receber dicas do proprietário” e “viver/ ter as perspetivas da comunidade local”. Por sua vez, Guttentag (2015) obteve idênticos resultados e realça a importância de fatores e benefícios que pesam na escolha do viajante, tais como preferência de ficar alojado numa residência em detrimento de um hotel, receber conselhos do proprietário e também o facto de ter acesso a *amenities*, como por exemplo a utilização dos equipamentos da cozinha, secador e máquina de lavar a roupa. Seguindo a mesma linha de pensamento do último fator acima mencionado, Garcia (2017, p.7) refere:

(...) a eleição deste tipo de alojamento é determinada, essencialmente, pelo acesso a serviços específicos fornecidos pelo “hospedeiro” (por exemplo, transporte ou informação e acompanhamento turístico), ou ainda pela possibilidade de maior apreensão de características socioculturais típicas de determinadas comunidades.

Todavia, a mesma autora expõe ainda que as motivações que levam os viajantes a optar por um alojamento particular, em detrimento de uma unidade hoteleira, não se resumem em exclusivo à oferta de preços mais atrativos. Em alguns casos, os turistas (principalmente os que viajam em família) escolhem este tipo de alojamento na medida em que lhes permite manter uma rotina idêntica àquela que possuem no seu ambiente habitual (Garcia, 2017).

Por fim, e apesar da maioria dos estudos académicos se debruçar sobre as motivações relativas à procura/consumidor, importa igualmente destacar as motivações do prestador de serviços para integrar este modelo económico colaborativo (Wirtz, So, Mody, Liu, & Chun, 2019). Um dos principais motivos que atraem os indivíduos para oferecerem algum dos seus ativos, tangível ou não, na economia colaborativa, é a flexibilidade oferecida pelas plataformas P2P e as poucas barreiras existentes à entrada dos mesmos que, segundo Gustavo e Santos (2018, p. 114), são “o meio através do qual empresários e consumidores realizam a troca de serviços e bens entre si”. Esta flexibilidade permite ao prestador produzir um excedente financeiro com recursos subaproveitados e ainda fazê-lo de forma esporádica ou complementar às suas funções laborais primárias. Segundo Chan et al. (2019, p. 2):

o prestador e consumidor não possuem papéis imutáveis ou distintos na economia colaborativa – a mesma pessoa pode ser ambos comprador e prestador e alterar diariamente estes papéis. *Peers* vendem a *peers*. Um prestador não necessita de ser experiente – a mesma pessoa pode vender os seus móveis num dia pela *Carousell*, arrendar um quarto via *Airbnb* e até consumir (ou providenciar) um trajeto na *Uber* ou na *Lyft* (...) A pessoa não é comerciante nem cliente – é apenas um indivíduo a realizar tarefas que fazem parte do seu dia-a-dia.

Por outro lado, o prestador de serviços pode ter uma maior predisposição para usar as plataformas *online*, uma vez que lhe permitem reduzir a sua estrutura de custos de transação ligados ao processo de compra. De acordo com Wirtz et al. (2019, p. 471) “é relativamente fácil e economicamente mais vantajoso publicitar um ativo numa plataforma quando comparado com anúncios colocados em websites ou no próprio website, que tende a ser mais dispendioso e ineficaz” do ponto de vista da penetração de mercado. Por fim, destaque ainda para a motivação social, ligada ao desejo de interação com outras culturas e de conhecer novas pessoas (Gustavo & Santos, 2018).

### 2.2.3 Plataformas tecnológicas

A economia colaborativa provocou uma revolução económica, cuja disrupção criada na economia, nas empresas, no mercado de trabalho e no dia-a-dia das sociedades é comparável à rotura criada na era da revolução industrial (Chan, Voortman, & Rogers, 2019; Guttentag, 2019). Conforme abordado no início desta dissertação, este novo modelo de negócios é distinto do anterior modelo de negócios tradicional e linear. Segundo Chan et al. (2019, p. 2):

o modelo de negócios tradicional ou linear cria valor através da criação de produtos e serviços que são vendidos ao cliente. O modelo de negócios baseado nas plataformas digitais cria valor ao conectar indivíduos (consumidores e produtores) numa rede e mundo virtuais. A plataforma não possui os meios de produção, cria sim os meios de conexão. A mais-valia da plataforma está na sua capacidade de eliminar intermediários e utilizar a crescente troca e partilha de informação proveniente dos mais pelos diferentes *players* de mercado, criando um sistema económico mais aberto, transparente e propenso à participação dos utilizadores.

Seguindo a cronologia da Figura 8, as atividades das STR começaram a desenvolver-se no início dos anos de 1950, altura em que, segundo Yong & Tan (2019, p. 4) “os proprietários começaram a publicitar quartos vagos, ou toda a propriedade, em anúncios de jornais em alternativa ao alojamento hoteleiro”. Contudo, o desenvolvimento da *internet* pavimentou o crescimento e presença *online* desta tipologia de alojamento. Este modelo económico é caracterizado pela existência de plataformas digitais que utilizam a *internet* para conectar redes de utilizadores dispersas entre si e facilitar a interação digital entre estes, criando uma relação triangular entre: i) a plataforma; ii) o prestador; e iii) o consumidor (Gesing, 2017; Gustavo & Santos, 2018; WEF & PwC, 2017).

Atualmente, existe um número significativo de plataformas que providenciam alojamento P2P, seja à escala global, regional ou nacional que diferem entre si em termos de popularidade e de serviço prestado. Na Figura 9 é perceptível o crescimento gradual das vendas mundiais de alojamento P2P via *online* até 2019 e prevê-se que se mantenha e consolide até 2023. Segundo Ladkoo (2016), um dos fatores que justifica a concentração de mais de 2/3 das vendas de STR via *online* é a existência de múltiplas plataformas, tais como: *Airbnb*; *Booking Holding*; *The Apartment Service*; *At Home Abroad Inc*; *FlipKey*; *Holiday Lettings*; *HomeAway*; *HomeExchange*; *iVacationRental*; *OnlineVacationRentals.com*; *Rentalo*; *Sea2Sky*; *Vacation Rentals*; *TripAdvisor*; *Tripping*; *VacationHomeRentals.com*; *Villas International*. A estas acrescem as mais antiga plataforma VRBO, que diversificam a oferta e segmentam a procura (Adamiak, 2019).

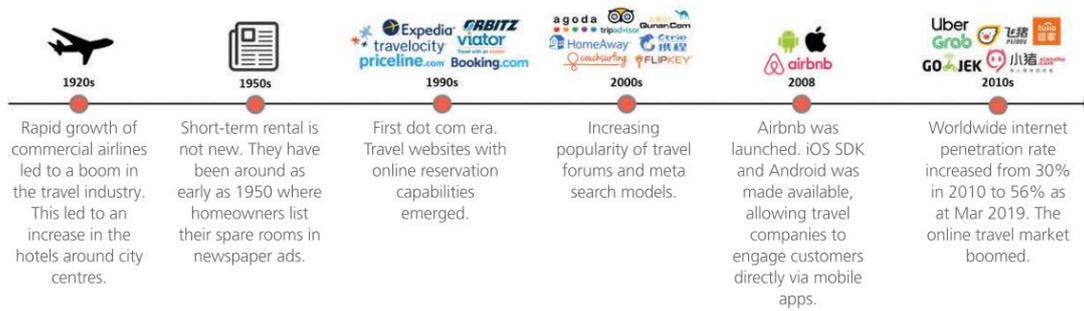


Figura 8 – O crescimento das plataformas de Home Sharing  
 Fonte: Yong & Tan, 2019, p. 4

Dependendo da plataforma, pode ser providenciada uma cama, um sofá, uma propriedade, etc. na residência primária do proprietário (que a coloca à disposição nos períodos em que não utiliza a mesma), na segunda residência (casa de férias), ou propriedades destinadas apenas para aluguer (Palgan, Zvolska, & Mont, 2017).

De acordo com Palgan et al. (2017), as plataformas digitais de alojamento podem ser de três tipos: gratuitas, recíprocas ou de arrendamento. As primeiras referem-se a um modelo onde não existe troca monetária entre utilizadores, podendo, contudo, algumas operarem com fins lucrativos (ex. Couchsurfing<sup>16</sup>) e outras sem fins lucrativos (ex. Be Welcome). As recíprocas<sup>17</sup> são baseadas num sistema de compensação sem transação monetária entre os utilizadores, onde o proprietário pode ser hóspede e vice-versa. Por fim, as plataformas de “arrendamento” como a Airbnb, 9flats, Evergreen, entre outras são direcionadas para a obtenção de lucros, gerando receitas para ambas as plataformas online e para o proprietário que publicita a sua propriedade na plataforma (HomeExchange, 2020; UNWTO, 2017).

A plataforma *Airbnb* é a que gera mais receitas, representando cerca de 35 mil milhões de dólares, em 2018 e prevendo-se que, até final de 2019, tenha representado cerca de 45 mil milhões de dólares. A Figura 10 representa o crescimento exponencial da plataforma *Airbnb* por regiões do mundo entre 2009 e 2017. Na Figura 10 é visível a concentração de aproximadamente 75% das receitas globais geradas na região norte-americana e no ocidente europeu, justificadas pelo amadurecimento do modelo de negócio nessas regiões e pela reinvenção e adoção de uma estratégia de integração horizontal e vertical nos últimos anos (Yong & Tan, 2019).

<sup>16</sup> A plataforma Couchsurfing opera sob a premissa de que o utilizador tem um “potencial amigo”, ou proprietário em qualquer parte do mundo, que lhe oferece um local para dormir de forma gratuita (UNWTO, 2017).

<sup>17</sup> Por exemplo, no caso da *HomeExchange* não há qualquer pagamento envolvido e o utilizador pode ficar alojado e alojar outros utilizadores através de um sistema de *Guestpoints*, que atribui pontos por inscrição e acolhimento de hóspedes (HomeExchange, 2020).

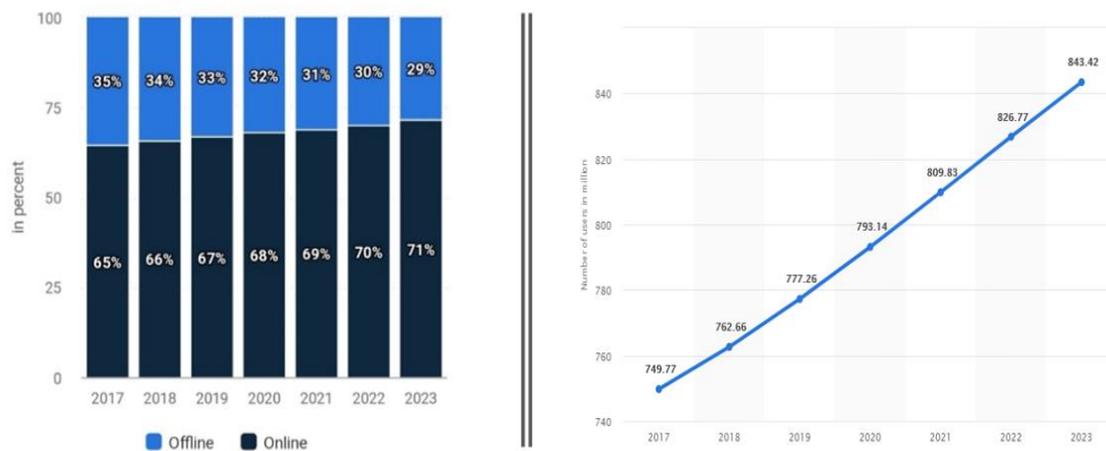


Figura 9 – Evolução e previsão das vendas mundiais de alojamento P2P por percentagem do canal de vendas e em milhões de utilizadores entre 2017 e 2023  
 Fonte: Statista, 2019, 2020

Relativamente à integração vertical, a plataforma decidiu alargar o espectro da sua oferta de alojamento, passando do seu inicial conceito *couchsurfing*, para atualmente abranger oferta como sofás, quartos, apartamentos, vivendas, barcos, castelos, luxuosas *penthouses*, casas-na-árvore, entre outras (Guttentag et al., 2018; Wirtz et al., 2019).

Este crescimento foi constatado por Adamiak (2018, 2019) ao longo de dois anos. No seu estudo, levado a cabo entre outubro de 2018 e setembro de 2019, verificou pelo menos uma vez cada um dos mais de 3,5 milhões de anúncios ativos, espalhados por 167 países de todo o mundo e separou-os por diferentes tipos de anúncios e anfitriões: i) quarto; ii) propriedade/apartamento; iii) multi-quartos; e v) multi-propriedade/apartamentos.

Nos anúncios com anfitriões individuais, o autor distinguiu os anúncios “quarto” e “propriedade inteira” (2019, p. 6). O “quarto” engloba anúncios de quartos privados de um único proprietário, quartos partilhados ou mesmo um quarto de hotel, sendo que, de acordo com o autor, “a maioria destes casos dizem respeito a um quarto ou cama alugada na habitação permanente do proprietário” e correspondiam a apenas 8% do total dos anúncios ativos. Já a “propriedade inteira” singular representava mais de 33% dos anúncios e abrangia situações como o aluguer da totalidade da propriedade permanente ou da segunda residência do proprietário particular (por exemplo por motivos de férias), ou ainda a realização de um investimento pessoal numa propriedade/apartamento para fins de aluguer.

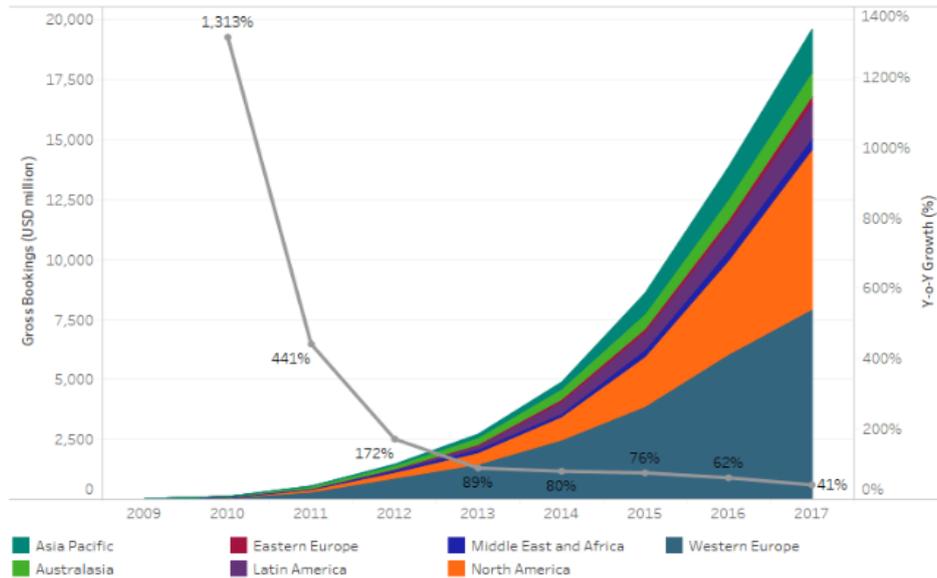


Figura 10 - Receitas geradas pela Airbnb entre 2009-2017, por região do mundo  
 Fonte: Euromonitor International, 2018, citado por Geerts, 2018

Tabela 4 – Tipologia de anúncio, anfitrião e propriedade da *Airbnb*

Tipos de Anúncios	Tipo de Anfitrião	Tipo de Propriedade	Total de anúncios ativos (3,580,044)
<b>Quarto</b>	Individual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quarto privado da residência permanente do proprietário particular;</li> <li>Quarto partilhado (ex. cama);</li> <li>Quarto de hotel.<sup>18</sup></li> </ul>	7,90%
<b>Propriedade</b>	Individual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residência permanente de um proprietário particular;</li> <li>Aluguer da segunda residência de um proprietário particular;</li> <li>Investimento individual numa propriedade com fins exclusivos de aluguer.</li> </ul>	33,20%
<b>Multi-quartos</b>	Coletivo/ Multi-individuos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quarto de proprietário coletivo – hotel, guesthouse, B&amp;B;</li> <li>Quarto partilhado de proprietário coletivo – hostel;</li> </ul>	17,50%
<b>Multi-propriedades</b>	Coletivo/ Multi-individuos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pessoa particular com múltiplos apartamentos;</li> <li>Empresas;</li> <li>Empresas <i>concierge</i> que gerem o processo de aluguer em nome dos proprietários.</li> </ul>	41,5%

Fonte – Autoria própria, adaptado de Adamiak (2019, p. 6)

O autor distinguiu ainda os anúncios ativos de anfitriões coletivos/empresas com múltiplos quartos ou com múltiplas propriedades, não só pela sua vertente marcadamente comercial, mas também por representarem aproximadamente 2/3 do total dos anúncios ativos. Os anúncios “multi-quartos” dizem respeito a anúncios de quartos privados, partilhados ou de unidades de alojamento de hotéis, *hostels*, *guesthouses*, etc. que as empresas disponibilizam, separadamente, na plataforma. Por fim, os anúncios “multi-propriedades” incluíam vários proprietários ou

<sup>18</sup> Segundo Adamiak (2019, p. 6) “apesar de existir uma categoria no site da plataforma Airbnb para ‘quarto de hotel’, esta foi apenas introduzida em 2019, pelo que parte dos quartos de hotéis anunciados estão registados como ‘quarto privado’. Esta afirmação pode igualmente ser constatada através entre o ano 2018 e 2019 do anexo 2, momento em que a plataforma passou a integrar os *channel managers* e a figurar como outro canal de venda dos quartos dos hotéis.

empresa detentora de múltiplos apartamentos, ou ainda firmas de gestão de propriedades que o fazem em representação do proprietário.

No que diz respeito à integração horizontal, a empresa tem vindo gradualmente a abranger outros serviços complementares ao seu *core business* de alojamento através de aquisições e investimentos estratégicos (vide Anexo 2). De acordo com o relatório da DBS Bank, elaborado por Yong & Tan (2019) e com a informação presente no Anexo 1 e Anexo 2, em 2015, a empresa lançou a *Airbnb for Work*, com o intuito de oferecer casas e espaços *work-friendly* (complementando este conceito posteriormente com a aquisição da *Gaest.com*) e em 2016 adquire a *Trip4Real*, criando posteriormente a *Airbnb Experiences*. Esta última permite aos proprietários oferecer programas como *tours* e eventos aos hóspedes, tão variados como cozinhar, música, arte e aventura. Em 2017 lançou, em parceria com a *Resy*, o conceito *Airbnb Restaurants*, que possibilita aos seus utilizadores fazerem reservas em restaurantes locais. Posteriormente, em 2018, a plataforma lançou a *Airbnb Plus*, começando a oferecer propriedades estilo-hotel, certificadas por um representante da *Airbnb* e, por fim, em junho de 2019 é lançada a *Airbnb Luxe*, com o intuito de oferecer os melhores alojamentos a nível internacional (Adamiak, 2019). Em suma, toda esta expansão coloca hoje a *Airbnb* num lugar cimeiro no conceito da economia colaborativa, não só pela capacidade que teve de aumentar o “inventário” do seu produto *core*, mas também pela visão da empresa em diversificar a sua oferta, proporcionando ao comprador uma nova experiência, dando-lhe outras opções de consumo complementares ao alojamento. Em abril de 2019, a plataforma agregava um “inventário” superior ao somatório das unidades de alojamento das cinco maiores cadeias hoteleiras do mundo (vide Anexo 3) e, juntando este facto, à intenção/visão de querer estar presente em todas as fases da cadeia de consumo, é compreensível que a plataforma seja vista, cada vez mais, como a grande impulsionadora de um modelo disruptivo, em contraste com os cânones dos *players* tradicionais.

#### **2.2.4 Tendências e desafios futuros**

Partindo do ponto anterior, a SE é um modelo económico recente, em franco crescimento e consolidação, cuja tendência se irá alargar segundo Downes (2009, citado por Gesing, 2017) aos mais diversos níveis económicos, tecnológicos, sociais e políticos. A Figura 1 explicita a previsão da PwC (2014, citado por Gesing, 2017) das quotas de mercado da indústria tradicional e da SE entre 2013 e 2025, prevendo-se que as receitas das atividades partilhadas fiquem niveladas com

as receitas da economia tradicional nos anos vindouros, trazendo com elas oportunidades e desafios (UNWTO, 2019b; Bakker & Twining-Ward, 2018).

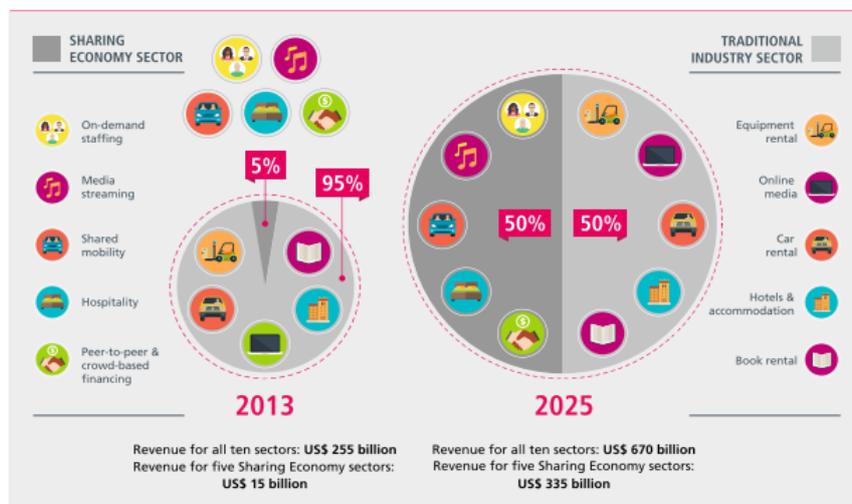


Figura 11 – Projeção das receitas geradas pela economia colaborativa e economia tradicional entre 2013 e 2025  
 Fonte: PwC, 2014, citado por Gesing, 2017

No que concerne às **oportunidades** criadas por este modelo económico disruptivo, existem múltiplos benefícios que justificam o crescimento das STR até 2025, tais como:

- i. **Atrair novos mercados para locais existentes e/ou novos locais anteriormente inacessíveis** para esses segmentos de mercado, quer por razões económicas, quer por inadequação do produto existente às suas necessidades (Stors & Kagermeier, 2015). Visando atrair um universo mais vasto, algumas plataformas foram criando submarcas de modo a abranger novos segmentos. De igual modo, promovem **uma maior dispersão geográfica da concentração turística**, algo que pode beneficiar os STR (Cró & Martins, 2018; Freytag & Bauder, 2018) uma vez que segundo Gutiérrez et al. (2017, p. 289) “os anúncios [da *Airbnb*] tendem a concentrar-se no centro da cidade, cobrindo uma maior área geográfica do que a zona dos hotéis, uma vez que se expandem para distritos residenciais onde não são permitidos estabelecimentos hoteleiros”;
- ii. **Criar uma relação de confiança entre consumidores e prestadores de serviços através de um sistema transparente de classificação e reviews** que motiva a melhoria contínua da reputação *online* (Gurran & Phibbs, 2017; Wirtz et al., 2019). Esta criação de confiança entre desconhecidos **influencia a cadeia de consumo dos visitantes**, uma vez que, segundo alguns autores, os consumidores de alojamento P2P são mais propensos a juntar à sua experiência de alojamento outros serviços com características semelhantes da SE (Tussyadiah, 2015);

- iii. **Reduz as barreiras à entrada de novos empreendedores.** O prestador de serviço não necessita de ter experiência prévia enquanto vendedor, *marketeer*<sup>19</sup>, ou *web-designer* do seu próprio *website*, visto que a plataforma P2P o auxilia nestas áreas, liberalizando-se assim a entrada no mercado. Esta democratização de acesso à plataforma **possibilita a diminuição dos despejos dos proprietários**, que ao maximizar o uso da propriedade, obtêm um rendimento extra à sua atividade laboral principal (Rosenstein & Allen, 2018).
- iv. **Facilita o acesso ao mercado.** Gutiérrez et al. (2017, p. 279) destacam a expansão do “inventário” virtual da *Airbnb* em “(...) locais da cidade onde as casas e os apartamentos já existem em contraste com os hotéis que têm de ser construídos respeitando e cumprido os requisitos de zoneamento locais. “. Contribui assim, também, para a **redução da pegada de carbono**, uma vez que pressupõe a rentabilização de um bem subaproveitado – lado da oferta – e do lado da procura o consumidor está “(...) mais preocupado a nível ambiental, notando-se uma crescente preocupação acerca das consequências do hiperconsumo no meio ambiente” (Tussyadiah & Pesonen, 2016, citado por Gustavo & Santos, 2018, p. 112);
- v. **Flexibilização da oferta em função das flutuações da procura.** Apesar de ser inexequível para as unidades hoteleiras aumentar, a curto prazo, a sua capacidade produtiva instalada, é viável fazê-lo no modelo STR (Blal, Singal, & Templin, 2018, p. 90). De acordo com um estudo realizado entre o WEF e o Instituto Tecnológico de Massachusetts, durante os jogos olímpicos do Rio de Janeiro, em 2016, 20% dos brasileiros e 25% dos turistas optaram pelo alojamento P2P, representando mais de 48 mil anúncios e 85 mil dormidas através da plataforma *Airbnb*, anúncios esses equivalentes a 257 unidades hoteleiras (Bakker & Twining-Ward, 2018).
- vi. **Recolha de dados sobre os visitantes em tempo real**, permitindo segmentar o produto/serviço em função das necessidades do visitante e criando uma rede de informação e bases de dados (Chan et al., 2019).

Em contraste, existem diversos **desafios** associados à exploração das plataformas de STR (Bakker & Twining-Ward, 2018):

- i. **Existência de atritos com a comunidade local** que advêm da prática da própria atividade: excesso de ruído; aumento do tráfego; falta de estacionamento e dificuldade na gestão de resíduos urbanos são apenas alguns dos impactos negativos que conduzem à alteração do tecido social dos bairros (Gago, 2018; Nieuwland & Van Melik, 2018). A atividade **pode inflacionar o preço das rendas e do valor global da habitação**. Sobre este desafio, autores como Wachsmuth & Weisler (2018) e Smith (1987, citado por Gago, 2018, p. 11) debruçam-

---

<sup>19</sup> Segundo o *Collins Dictionary*, um *marketter* “é uma pessoa cujo carreira profissional está ligada à área de *Marketing*”

se sobre o conceito de *rent gap*<sup>20</sup> e afirmam que num bairro onde o mesmo exista, pode haver um crescimento do investimento direto em imobiliário. Este rejuvenescimento imobiliário pode refletir-se numa potencial valorização desse destino e na capacidade de atrair novo compradores e de espolar residentes economicamente mais desfavorecidos, resultando num processo de gentrificação<sup>21</sup> ou gentrificação comercial<sup>22</sup> ou, neste caso de estudo, em gentrificação turística<sup>23</sup> (Cocola-Gant, 2018; Cruz, 2016; Gago, 2018; Paes, 2019);

- ii. **Falta de registo ou regulação da atividade e aumento da evasão fiscal.** Partindo de uma primeira abordagem liberal de *laissez-faire*, as cidades procuram hoje regular este novo modelo de alojamento colaborativo, não existindo, contudo, uma uniformização das políticas adotadas (vide ponto 2.4). Segundo Biber et al. (2017) a disrupção das políticas vigentes ocorre quando um novo modelo de negócios afeta um segmento económico estabelecido e regulado, criando problemas ao nível das políticas existentes por estas serem ineficazes para gerir o novo modelo de negócios.

Fruto desta falta de registo, surge a **falta de representatividade e organização dos proprietários de alojamento P2P** face ao alojamento tradicional como uma desvantagem que deve ser progressivamente colmatada.

- iii. A falta de regulamentação e consequente evasão fiscal levam à maior **concentração dos benefícios numa minoria**. Diversos autores referem ainda o aproveitamento deste “território à margem da lei”, por parte de empresas ou proprietários com múltiplas propriedades, que utilizam bens ou serviços subaproveitados como pretexto de terem uma motivação colaborativa, corroendo as formas “genuínas” do modelo colaborativo através da exploração comercial intensiva (Cherry & Pidgeon, 2018; Gurran & Phibbs, 2017; Gurran et al., 2018; Nieuwland & van Melik, 2018).
- iv. **Impactar o setor hoteleiro.** Seguindo esta linha de pensamento, Yong & Tan (2019, p. 15) afirmam:

*A Airbnb for Work e a Airbnb Plus* almejam oferecer um produto (...) muito similar à oferta de marcas já existentes como a *Novotel* e a *Mercure*. Já a *Airbnb Luxe* tem o intuito de providenciar um serviço de alojamento de classe mundial e de vivendas, competindo com marcas como a *Banyan Tree* e a *Shangri-la*. À medida que a *Airbnb* continua o seu trajeto para se tornar numa plataforma de viagens *end-to-end*, as OTA como a *Expedia* e a *Booking* serão também afetadas.

<sup>20</sup> Os autores descrevem sucintamente o conceito de *rent gap* como uma situação de discrepância entre as receitas económicas atuais (obtidas pela capitalização do solo nesse momento) versus as receitas potenciais que esse mesmo solo poderia gerar caso lhe fosse atribuído uma utilização alternativa e mais lucrativa.

<sup>21</sup> Segundo Cruz (2016, p. 28) este conceito “está relacionado com a ocupação de áreas habitadas por pessoas de classes económicas mais baixas por pessoas de classes média/alta”.

<sup>22</sup> De acordo com Gago (2018, p. 20) é o processo de “substituição do comércio local por um comércio operado por empresas dedicadas, quase exclusivamente, ao turismo”.

<sup>23</sup> Transformações socioespaciais decorrentes da atividade intensiva de uma cidade ou local para fins turísticos, provocando mutações no tecido social que passa de ter um perfil residencial para um perfil turístico (Cocola-Gant & Gago, 2019).

De acordo com Tussyadiah & Pesonen (2016, p. 1024) os STR “continuam a evoluir nas ‘zonas cinzentas’ da lei, onde as leis relativas à localização, taxação, segurança e empregabilidade que são aplicadas na indústria hoteleira não são aplicadas nem ajustáveis aos sistemas de alojamento P2P”, aumentando o **risco associado à falta de condições de segurança**. Apesar das residências terem que cumprir com as diretrizes de segurança aplicáveis ao alojamento de residentes, as regras aplicáveis aos ET são mais rigorosas (Guttentag, 2015; Hajibaba & Dolnicar, 2017);

- v. **Contribui para o processo de overtourism ou overcrowding.** Segundo os dados presentes no Anexo 4, apresentados por Misrahi (2017) cidades como Paris, Barcelona e Veneza receberam em 2017 cerca de 8, 20 e 360 vezes mais turistas do que a sua população residente, respetivamente. Apesar da multiplicidade de fenómenos que contribuem para estas ocorrências, os residentes das cidades de Barcelona e Paris tendem a associar a proliferação das STR à sobrecarga turística (Freytag & Bauder, 2018; J. A. M. López, 2018; Oliveira, 2019);
- vi. **Desvio de receitas potencialmente locais para as grandes plataformas internacionais.** Conforme abordado anteriormente, existem hoje múltiplas plataformas – para além da *Airbnb* - onde é possível realizar uma reserva de um alojamento P2P e, se no passado prestador e consumidor realizavam o processo de alugar diretamente entre si, hoje as plataformas “possuem” o inventário na plataforma e cobram uma taxa por transação, captando para si uma parcela das receitas locais (Bakker & Twining-Ward, 2018; Gustavo & Santos, 2018).

Os pontos acima referidos apresentam-se agora em resumo na Tabela 5 como variáveis que farão parte do desenvolvimento da atividade nos próximos anos.

Tabela 5 – Oportunidades e desafios decorrentes do alojamento colaborativo P2P

Oportunidades / vantagens		Desafios / problemas
Atrai novos mercados para destinos novos ou existentes e aumenta a dispersão geográfica dos turistas		Atividade não registada e evasão fiscal conduzem à reduzida representação e organização dos proprietários
Influencia o tipo de consumo dos visitantes e constrói relações de confiança entre <i>peers</i>		Inflação dos preços da habitação e rendas e Causa outros distúrbios na comunidade local
Reduz as barreiras à entrada de novos empreendedores, auxiliando proprietários e prevenindo despejos		Impactar o setor turístico e aumento do risco associado à falta de condições de segurança das STR
Mercado mais acessível e redução a pegada de carbono		Concentração dos benefícios numa minoria
Inventário flexível e adaptativo aos níveis de procura		Contribui para o conceito de <i>overtourism</i>
Recolha, em tempo real, de dados dos visitantes		Desvio de receitas locais pelas plataformas internacionais P2P

Fonte – Autoria própria, adaptado de Bakker & Twining-Ward (2018)

Por fim destacam-se ainda, para além das variáveis acima descritas, as consequências associadas à “pandemia de COVID-19”. Apesar de existirem ainda poucos dados disponíveis que permitam, de forma clara e objetiva, analisar o seu real impacto, a UNWTO (2020) destaca esta pandemia traçando cenários de quebra das chegadas internacionais na ordem dos 20%-30% face a 2019 (vide Figura 12).

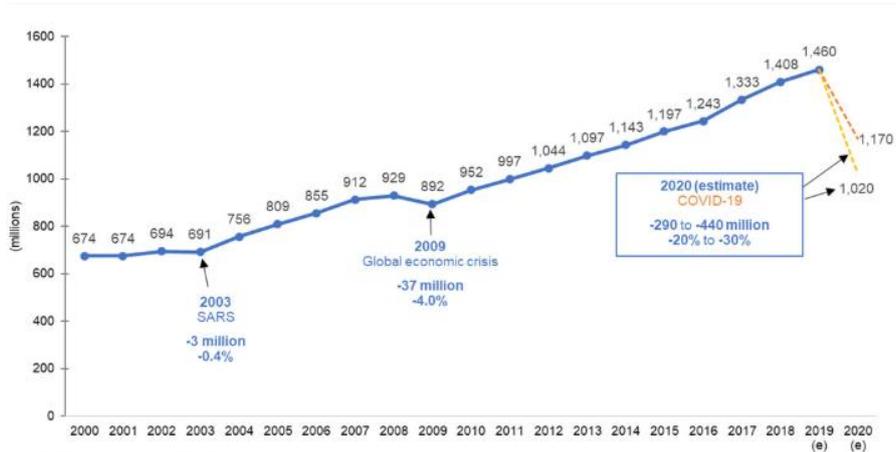


Figura 12 – Previsão das chegadas turísticas internacionais em termos globais e em milhões de pessoas  
 Fonte - UNWTO, 2020

De acordo com os dados apresentados na Figura 13 por DuBois (2020) na plataforma AirDNA, é visível um decréscimo acentuado nas 3 regiões em análise: a região asiática por ter sido a primeira região do globo afetada com a pandemia; a região norte-americana registou, de um modo geral, um decréscimo mais acentuado a partir da última semana de fevereiro, dados que refletem a expansão rápida da epidemia pelo globo e, por fim, a região europeia, registou igualmente um decréscimo acentuado, fruto da iniciativa dos países de procederem ao fecho das suas fronteiras, limitação do espaço aéreo e implementação dos estados de emergência.

Em suma, o impacto generalizado desta nova pandemia pode vir a gerar oportunidades e desafios nas diversas atividades ligadas à economia colaborativa, obrigando estas mesmas atividades, consideradas disruptivas até então, a reinventarem o seu modelo de negócios parcial ou totalmente.

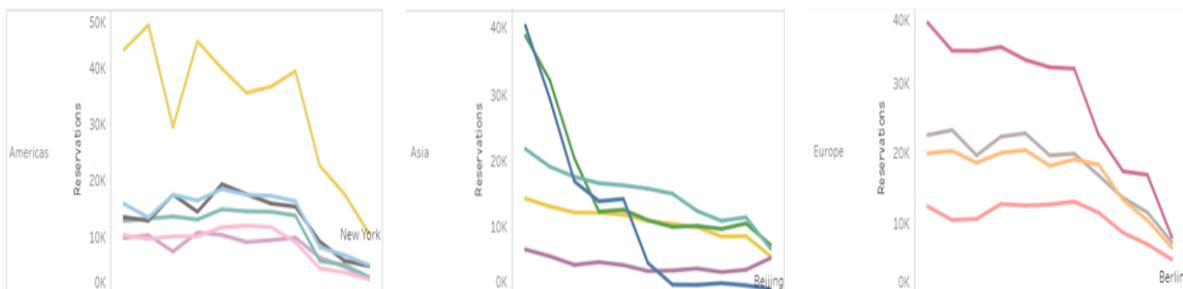


Figura 13 – Evolução das reservas na Airbnb entre 5 de janeiro e 15 de março de 2020, por região  
 Fonte - DuBois, 2020

## 2.3 ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL

### 2.3.1 Enquadramento legal

Apesar de existir legislação para o AL em Portugal há mais de uma década, o aluguer de curta duração<sup>24</sup> não é uma atividade recente no nosso país (Gustavo & Santos, 2018).

A primeira menção deste conceito de arrendamento é feita pela Direção-Geral dos Impostos e surge no art. 29º, alínea b) do Decreto n.º 15289<sup>25</sup>, de 30 de março de 1928 com o intuito de excluir “(...) casas de campo, termas e praias, quando habitadas pelo mesmo arrendatário ou sublocatário apenas durante uma parte do ano, ou durante o ano por mais de um arrendatário ou sublocatário” à proibição dos despejos e ao congelamento das rendas. Contudo, nos últimos 50 anos, a legislação portuguesa passou a designar esta nova realidade como “arrendamentos de vilegiatura”<sup>26</sup> (Garcia, 2017).

Em 1966, o Ministério da Justiça (1966, p. 1878) promulga o Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966. Neste, aprovou e regulou a aplicação do Código Civil de 1966 e refere no art. 1083º, nº 2 alínea b) que “os arrendamentos para habitação, por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios ficam excluídos das disposições gerais aplicáveis aos restantes prédios urbanos e rústicos (...)”.

Em 1990, o Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações (ou MOPTC) revoga o Decreto-Lei anterior através do Decreto-Lei n.º 321-B/90<sup>27</sup>, de 15 de outubro de 1990. Nele, fixou o Regime de Arrendamento Urbano (ou RAU), passando a excluir tais contratos do regime geral do arrendamento urbano e a definir no art. 98º um período mínimo de 5 anos para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos. Na primeira década do século XXI, a Assembleia da República (AR) aprova a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro de 2006<sup>28</sup> e com ela o Novo Regime de Arrendamento Urbano (ou NRAU). Com efeito, passa-se a fazer a distinção entre “contratos de arrendamento para habitação” e “habitação não permanente”, conforme mencionando no art. 1095º, nº3, que o prazo mínimo de 5 anos para habitação “não se aplica aos contratos (...) para fins especiais transitórios, designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos (...)”. Todavia, em 2012, a AR aprova a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto de 2012<sup>29</sup>, fazendo uma revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, revogando o anterior n.º 3 do

---

<sup>24</sup> O termo “curta duração” não é temporalmente definido e por essa razão não corresponde a uma definição legal de “alojamento local”. Contudo, Moreira (2019, p. 18) refere que “existe um consenso geral para a sua definição padrão (...) por um período inferior a trinta dias.”

<sup>25</sup> Vide Direção Geral dos Impostos ou DGCI (1928, p. 634).

<sup>26</sup> Segundo a Infopédia, dos dicionários Porto Editora, a palavra tem a sua etimologia no termo italiano *villeggiatura* que significa “temporada que se passa em casa do campo” ou, mais abrangente, “tempo de descanso na praia, campo ou estância balnear principalmente na estação quente”.

<sup>27</sup> Vide MOPTC (1990, p. 21).

<sup>28</sup> Vide AR (2006, p. 1584).

<sup>29</sup> Vide AR (2012).

art. 1095º e deixando de estar afixado o prazo mínimo de duração do contrato. Decorrente desta reforma, deixa igualmente de ser feita menção aos anteriores “arrendamentos de vilegiatura” que, é importante referir, nunca tiveram nem um regime próprio com normativas específicas, nem regras especiais de arrendamento habitacional pois estavam sob a égide das normas gerais da locação e das disposições gerais do arrendamento urbano, como vimos anteriormente.

A figura legal do AL é consagrada pelo Ministério da Economia e Inovação no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro e pelo Decreto-Lei 15/2014, de 23 de janeiro de 2014, que consagrou o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos ou RJET. Este diploma pretendeu enquadrar o AL como “prestação de serviços de alojamento temporário que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como ET” (Ministério da Economia e da Inovação, 2008, p. 1441).

Os requisitos mínimos dos estabelecimentos de AL bem como o procedimento de registo constam na Portaria n.º 517/ 2008, de 25 de junho<sup>30</sup>, alterado pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio. Este diploma refere no art.º 2º as diferentes modalidades de alojamento, podendo enquadrar-se enquanto (i) moradia, (ii) apartamento ou (iii) estabelecimentos de hospedagem, de acordo com as suas especificações (Petruzzi, 2018).

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto de 2014<sup>31</sup>, esta definição homogénea de AL pretendeu enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei (a denominada economia informal<sup>32</sup>) e, por outro lado, aglutinar empreendimentos extintos<sup>33</sup> que apesar de não reunirem as condições necessárias para serem ET, não se pretendia o encerramento da sua atividade. Passou-se assim a definir o AL como categoria autónoma e a distinguir-se, claramente, este meio de alojamento dos demais ET. O diploma passa também a definir no art. 14.º os requisitos particulares para os *hostels*, única modalidade de alojamento que não está abrangida pela capacidade máxima de 9 quartos e 30 utentes das demais modalidades, tendo apenas de possuir como unidades de alojamento, unitárias ou maioritárias, os dormitórios de acordo com o n.º 1 do referido artigo.

Com a necessidade de aprimorar o regime dos denominados *hostels*, o diploma anterior sofre a sua primeira alteração com o Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril<sup>34</sup>. A denominação do *hostel* é reforçada, passando a mencionar-se no artigo 14º, n.º 1 que devem ter como “unidade de

<sup>30</sup> Vide Presidência do Conselho de Ministros; & Ministério da Economia e da Inovação (2008).

<sup>31</sup> Vide Ministério da Economia (2014).

<sup>32</sup> Segundo Soares (2014, p.6), esta economia “acomoda a produção de bens e serviços legais, levado a cabo por pequenas unidades sem um processo organizativo definido (...)” cujo objetivo passa pela “(...) obtenção de emprego e rendimentos suficientes para usufruto próprio”.

<sup>33</sup> Nomeadamente, pensões, albergarias, estalagens e motéis (vide Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto).

<sup>34</sup> Vide Ministério da Economia (2015).

alojamento predominante o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto”. Passam ainda a constar no mesmo artigo, entre o n.º 4 e n.º 8, componentes necessárias ao bom funcionamento das unidades, quer no que diz respeito ao interior (ventilação, iluminação e compartimentos individuais com fecho), quer do seu exterior (espaços comuns, cozinhas e instalações sanitárias). Por fim, este diploma limita também, no seu artigo 11.º, n.º 2, a exploração pelo mesmo proprietário e no mesmo edifício de mais de 9 estabelecimentos de AL na modalidade de apartamento, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número total de frações do edifício.

Ao longo do ano de 2018, surge a segunda e terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014: a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto<sup>35</sup> e a Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro<sup>36</sup> respetivamente. No primeiro destes diplomas, destaque para o reconhecimento dos “quartos” como modalidade de alojamento, integrados numa fração autónoma do edificado e suscetível de utilização independente; por dotar as Câmaras Municipais com competência de limitar a exploração destes estabelecimentos em determinadas áreas (definindo no artigo 15.º-A “áreas de contenção” que irão ser abordadas no capítulo *Caso de Estudo* desta dissertação) e até mesmo cancelar registos. O segundo diploma, referente à Lei do Orçamento de Estado 2019, pretendeu alterar o artigo 13.º-A referente aos seguros obrigatórios, passando assim a ser celebrado um seguro de responsabilidade civil independentemente da capacidade das unidades de AL.

Por fim, no último trimestre de 2019, a Assembleia Municipal de Lisboa, tendo por base “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa – 2018”, aprova o Regulamento Municipal de Alojamento Local do Município de Lisboa (ou RMALML) através do Aviso n.º 17706-D/2019<sup>37</sup>.

O diploma passou a delimitar 15 zonas turísticas homogéneas (ou ZTH) e a distingui-las consoante a localização, dispersão e concentração dos estabelecimentos de AL nas 15 ZTH da cidade de Lisboa. Através da aplicação de um rácio entre AL e habitação permanente, passou a identificar-se dois tipos de áreas de contenção: i) “absoluta” quando o rácio entre AL e o número de fogos de habitação permanente é igual ou superior 20% e ii) “relativa” quando este mesmo rácio é igual ou superior a 10% e inferior a 20%. Nestas mesmas áreas passam assim a não ser admitidos novos registos de AL salvo raras exceções definidas no número 2 do Art. 5 e nas alíneas a), b) e c) do número 1 do Art. 6. Adicionalmente, a assembleia de condóminos passa, através do Art. 12º, a poder solicitar o cancelamento de um registo de um AL, que utilize parte de um prédio urbano para AL, caso a sua exploração perturbe a normal utilização do prédio.

---

<sup>35</sup> Vide AR (2018).

<sup>36</sup> Vide AR (2018b).

<sup>37</sup> Vide Município de Lisboa (2019).

### 2.3.2 Evolução e dinâmicas do setor

No seguimento da introdução realizada no ponto 2.3.1, Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local ou ALEP, numa entrevista concedida à revista Dirhotel (2018, p. 8), reforça que apesar desta figura de acomodação estar prevista na legislação portuguesa desde 2008, “(...) procurava-se trazer para a legalidade um mercado que sempre existiu, o chamado ‘vacation rental’, que são as casas de férias nas zonas de veraneio onde o Algarve era e é o maior exemplo”. Esta afirmação é corroborada pelos dados do Registo Nacional do Alojamento Local – ou RNAL – apresentados na Figura 14 que, à data de 1 de março de 2020, apresentavam a região do Algarve como detentora de quase metade dos registos nacionais de AL.

Prosseguindo esta mesma linha de pensamento, alguns autores reforçam que o crescimento do AL em Portugal, e em particular nos centros urbanos, deve-se a um conjunto de fatores externos (internacionais) e internos (especificamente nacionais ou da cidade de Lisboa) na medida em que dizem respeito a âmbitos tão diversos quanto a conjuntura económica, incentivos ao investimento no mercado imobiliário, o mercado de arrendamento, a reabilitação do tecido habitacional e a própria atividade turística (Costa et al., 2017; Moreira, 2019).

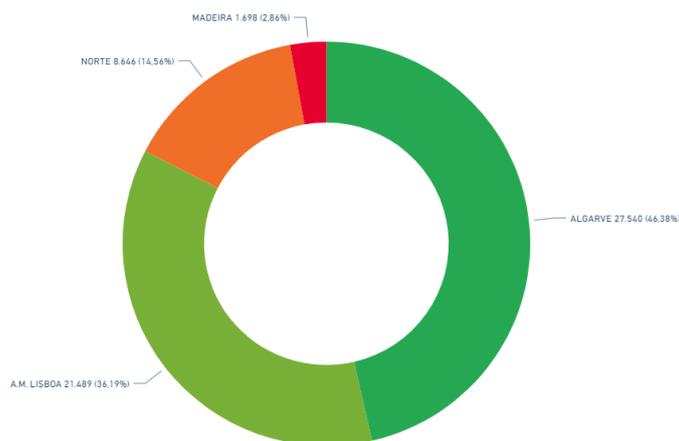


Figura 14 – Distribuição geográfica do AL em Portugal por região até 1 de março de 2020  
Fonte – RNAL, acessado em TravelBI, 2020

Relativamente aos fatores internacionais, destaque para mudança de mentalidade do turista urbano abordado já no ponto 2.2.2 e o desenvolvimento do conceito da SE e das plataformas digitais – tendo inclusivamente abordado o caso *Airbnb* em particular – que disseminam este novo modelo de negócio ao longo do ponto 2.2. Para além destes fatores, destaca-se ainda, através da análise do Anexo 5, o crescimento acentuado das transportadoras aéreas de baixo custo ou LCC ao longo das duas últimas décadas. Segundo dados de Arnaut (2019), Presidente do Conselho de Administração da ANA – Aeroportos de Portugal, as LCC têm vindo a ganhar uma maior quota de mercado, representando inclusivamente a maioria dos voos registados no aeroporto Francisco Sá Carneiro (Porto) e no aeroporto de Faro em 2019. Conjugando todos estes fatores, registou-se

uma mudança significativa que modelou – e continua a modelar a atividade turística (Rodrigues et al., 2013, citado por Moreira, 2019, p. 25).

No que concerne aos fatores nacionais, destaque para alguns fatores como a crise financeira, a forte presença de edificado devoluto ou degradado nos centros históricos das cidades, as alterações legislativas, o espaço público requalificado, o êxodo da comunidade local para a periferia e os incentivos à reabilitação urbana (CML, 2018; Costa et al., 2017; Moreira, 2019).

Primeiramente, a crise do *subprime* de 2008 provocou dificuldades de acesso ao crédito com fortes reflexos no mercado imobiliário (CML, 2018). O AL surge neste contexto enquanto oportunidade de negócio com capacidade de gerar um excedente financeiro. Esta constatação é suportada não só pela consagração da figura legal do AL através do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março de 2008, mas também pelo gráfico linear da Figura 16 que representa um crescimento de registos de AL entre 2008/2009 de aproximadamente 100%.

Por outro lado, o desenvolvimento desta tipologia de acomodação turística nos centros urbanos está, em certa medida, ligado à existência de edificado devoluto no centro histórico das cidades. De acordo com o *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa* levado a cabo pela Câmara Municipal de Lisboa (2018, p. 4), “ (...) a política de congelamento das rendas que se prolongou por décadas após os anos quarenta do séc. XX reduziu drasticamente o mercado de arrendamento no nosso país” e tornou inviável a prossecução de obras de restauro nestes edifícios por parte dos proprietários, levando à sua degradação.

No distrito de Lisboa, 66% dos quase 25 mil registos de AL existentes no RNAL operam em imóveis erigidos antes ou até 1951, evidenciando uma clara recuperação de edificado devoluto, ligado em parte com o êxodo da população para a periferia. Esta realidade é visível na Figura 15 através de redução gradual da população de aproximadamente 32% na cidade de Lisboa (passando de cerca de 850 mil habitantes para 530 mil habitantes) e um acréscimo de população que procurou alojar-se nos arredores da cidade de Lisboa que quase triplicou nos 51 anos em análise.

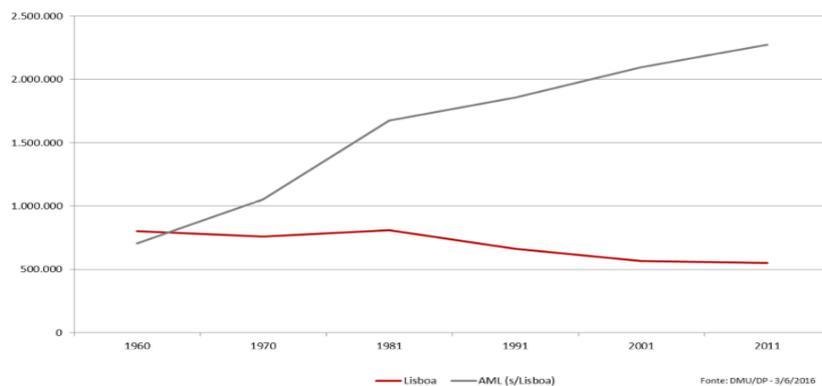


Figura 15 – Evolução da população residente na cidade de Lisboa e na Área Metropolitana de Lisboa - 1960 a 2011  
Fonte – Direção Municipal de Urbanismo (2016, citado por CML, 2018, p. 3)

Com o intuito claro de reabilitar propriedades devolutas no centro históricos, a cidade de Lisboa adotou algumas medidas, tais como o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana - ou RERU – que permitia dispensar as obras de reabilitação dos requisitos de eficiência energética e de acessibilidade em edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana com 30 anos ou mais e ainda programas municipais como o “Reabilita Primeiro, Paga Depois” e o “RE9” tendo em vista o rejuvenescimento e reabilitação de edificado (Cruz, 2016; Moreira, 2019; Ribeiro, 2017).

Complementado estes fatores, surgem alterações legislativas cuja relevância afetou as dinâmicas do AL, principalmente no caso de Lisboa. O NRAU entrou em vigor com o objetivo de atualizar as rendas e prover o proprietário de mais regalias, comparativamente à anterior legislação, que conferia uma maior proteção ao inquilino. Algumas medidas são enumeradas por Gago (2018, p. 30), que refere que esta alteração veio “oferecer mecanismos para que o senhorio possa aumentar o valor da rendas; (...) facilitar as ações de despejo (...) acabar com o tempo mínimo de duração do contrato de arrendamento (...) e diminuir os prazos para notificações de cessação ou denúncia de contrato (...)”. Adicionalmente, os *Golden Visa* pretenderam atrair capital estrangeiro para Portugal com o regime de Autorização de Residência para Atividade de Investimento ou ARI. De entre outras formas, o investimento poderia ser concretizado mediante as seguintes condições: aquisição de um imóvel com valor igual ou superior a 500 mil euros ou valor igual ou superior a 350 mil euros; que o imóvel tenha pelo menos 30 anos desde a sua construção; que esteja localizado em áreas de reabilitação urbana; e que sejam realizadas obras de reabilitação dos bem imóveis adquiridos (Gago, 2018; Moreira, 2019; SEF, 2020).

Em suma, o somatório (não exaustivo) de todas as variáveis anteriores criou o “terreno fértil” para o crescimento da atividade do AL em Portugal que, de acordo com os dados da Figura 16 cresceu 50 vezes em número de registos entre 2008 e 2018 (vide registos acumulados).

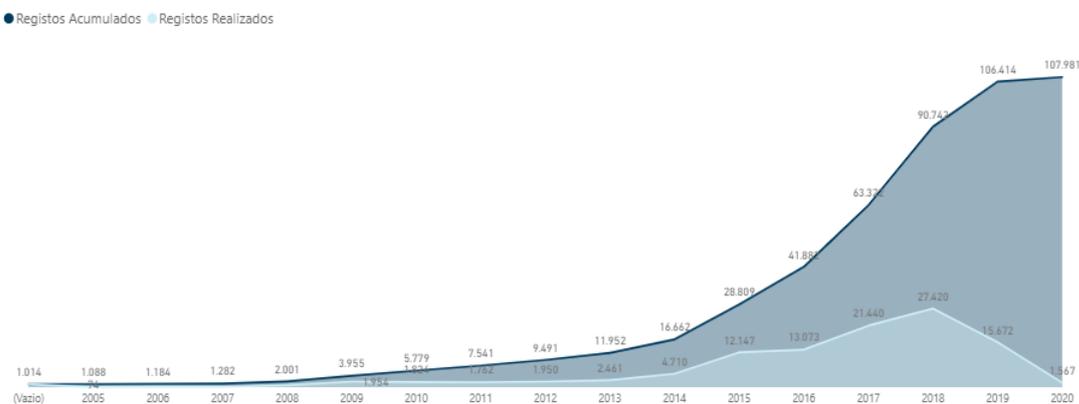


Figura 16 – Evolução do número de registos de alojamento local em Portugal entre 2005 e 2020\*  
 Fonte – Dados recolhidos a 9 de março de 2020 no RNAL, 2020

### 2.3.3 Tendências e desafios futuros

De acordo com Costa et al. (2017, p. 3), “o centro histórico de Lisboa tem sido palco de um conjunto de dinâmicas que se sobrepuseram à tendência histórica de perda demográfica e degradação física e funcional”. Dinâmicas como a recuperação de edificado devoluto e a presença crescente de *city users* têm vindo a consolidar o AL nos centros urbanos em Portugal conforme analisado na Figura 16. Contudo, surgirão inevitavelmente alguns desafios decorrentes do amadurecimento da própria atividade.

Na Figura 17, Adamiak (2019) demonstra, e cruzando com as informações da Tabela 4, que o *cluster* relativo aos anfitriões com múltiplos anúncios (e que exploram o negócio numa vertente marcadamente comercial) é de aproximadamente 65% em Portugal. Reforçando esta informação, ao analisar dados mais abrangentes do RNAL, relativos a março de 2020, e apenas respeitando os registos de titulares coletivos, constatou-se que existem em Lisboa contribuintes titulares de 220 registos de exploração de AL (RNAL, 2020).

Na mesma linha de pensamento, Gil & Sequera (2018) identificaram no seu estudo de caso de Madrid quatro tipos de anfitriões (vide Tabela 6) e constataram que aqueles que utilizam a sua residência fiscal para arrendamento e habitação criam um menor impacto no processo de gentrificação turística do que os anfitriões, cuja exploração comercial se assemelha mais aos modelos de alojamento profissional dos hotéis ou dos *hostels*, do que com o modelo P2P.

Existindo um crescimento do tipo de exploração intensivamente comercial, poderá criar-se um *rent gap* e agudizar a **redução do stock de habitação permanente** em detrimento do aluguer para fins de AL, provocando uma situação de **gentrificação turística**.

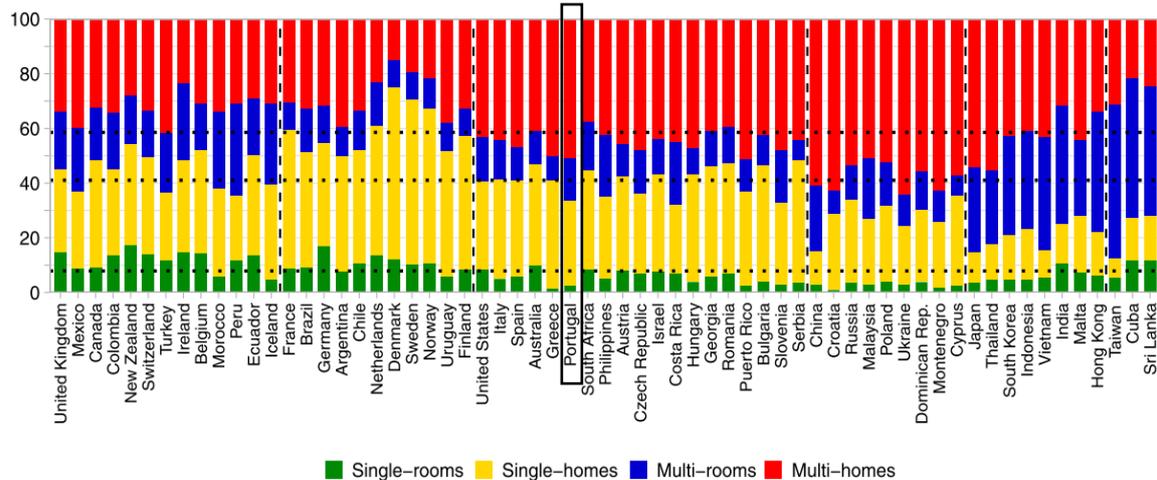


Figura 17 – Percentagem de anúncios ativos na plataforma *Airbnb* em 63 países com mais de 5000 anúncios ativos  
 Fonte – Adamiak, 2019, p. 8

Tabela 6 – Caracterização dos tipos de anfitriões de AL

Tipos de Anfitriões	Características	Modelo de Exploração	Impacto no processo de gentrificação
<b>Esporádico</b>	Arrenda pontualmente a habitação permanente – ou parte desta - ao longo do ano;	Peer-to-peer / Não-profissional	Menor
<b>Permanente</b>	Arrenda continuamente a habitação permanente – ou parte desta - ao longo do ano;	Peer-to-peer/ Não-profissional	Menor
<b>Profissional</b>	Aluga uma habitação do mercado residencial para subalugar a habitação ou partes desta como AL;	Comercial / Profissional	Maior
<b>Reversivo</b>	“Retira” a habitação do mercado residencial e utiliza-a em regime de exclusividade para AL.	Comercial / Profissional	Maior

Fonte – Autoria própria, adaptado de Gil & Sequera (2018)

Partindo da análise da Figura 18, é possível relacionar o decréscimo de imóveis disponíveis para arrendamento de longa-duração em Lisboa com o crescimento e evolução dos registos de AL. Entre 2011 e 2018, o número de registos de AL cresceu 7 vezes e o número de imóveis disponíveis para arrendamento de longa-duração caiu para metade. Contudo, entre 2018 e 2019 dá-se um revés destes indicadores que, segundo Chichorro (2019, p. 27), estão ligados à “entrada em vigor das zonas de contenção e limitação do número de registos de AL” em Lisboa, levando a uma ligeira recuperação do stock de imóveis de arrendamento e a um decréscimo superior a 350% dos registos de AL nesse período.

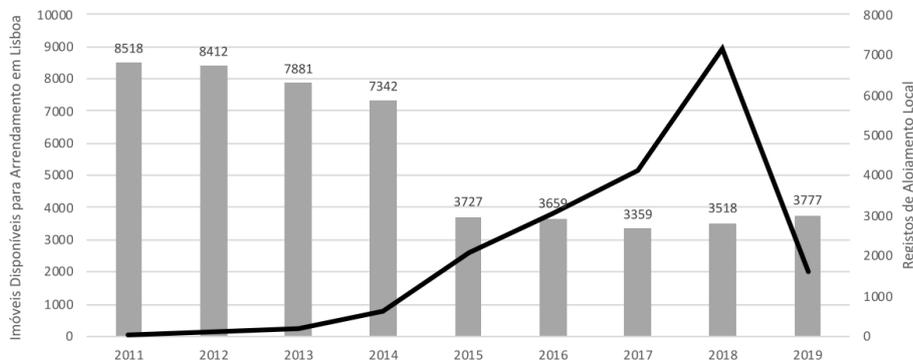


Figura 18 – Relação entre disponibilidade de imóveis para arrendamento de longa-duração e AL entre 2011 e 2019  
Fonte - Chichorro, 2019, p. 27, adaptado de dados do RNAL

Posto isto, autores como Oskam & Boswijk (2016, citado por Oliveira, 2019, p.16) perspetivam que a indústria tradicional da hotelaria irá exigir uma maior equidade nas condições de funcionamento e segurança aplicadas às plataformas P2P que proporcionam AL.

Por outro lado, Gurran (2018, acedido por Oliveira, 2019, p. 14) defende que as diferentes formas de AL geram diferentes impactos nos bairros, devendo assim existir diferentes medidas de regulação. Segundo a mesma autora, a exploração feita com a presença do anfitrião tende a gerar menos comportamentos desviantes, pois ambos estão condicionados pelo modelo de mútua avaliação das plataformas P2P a comportarem-se de forma adequada. Em contraste, em STR que

não supõem a presença do anfitrião, e cujo contacto entre intervenientes é reduzido ou inexistente, os impactos poderão ocorrer com maior probabilidade (vide Anexo 6).

Outro dos desafios da atividade do AL em Portugal prende-se com a discrepância de dados estatísticos provenientes das diversas fontes. Na Figura 19, é comparada a evolução do número de camas de AL em Portugal em duas das principais fontes de dados - RNAL e o INE - e constata-se uma clara discrepância entre as duas entidades: se em 2013 existia uma diferença de 30% de camas, essa diferença cresceu exponencialmente para mais de 400% em 2018.

O fator principal deste desequilíbrio estatístico reside na forma como é contabilizado o AL: enquanto que o RNAL contabiliza todos os registos independentemente da sua capacidade, o INE apenas contabiliza os estabelecimentos de AL com 10 ou mais camas no continente e na Região Autónoma dos Açores, sendo que para a Região Autónoma da Madeira o cálculo é realizado sem limite mínimo de capacidade (INE, 2019).

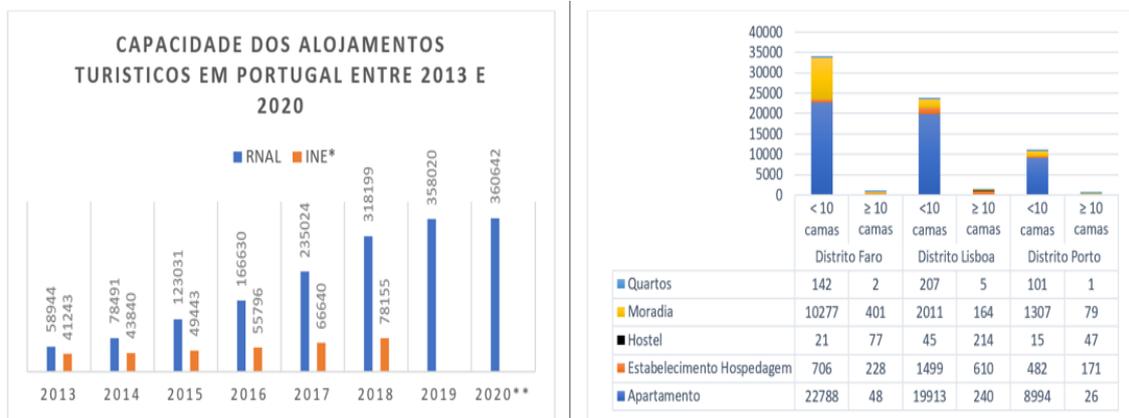


Figura 19 - Número de camas nos estabelecimentos de AL em Portugal entre 2013-2020\*\* e a sua disponibilidade nos 3 principais distritos em Portugal, por modalidade, em 18 de março de 2020

Fonte – INE\*<sup>38</sup> & PORDATA, 2019; RNAL, 2020

Ao adotar este sistema de contabilização, o INE desconsidera 98%, 97% e 95% dos registos nos 3 principais distritos portugueses de Faro, Porto e Lisboa respetivamente. Esta diferença de dados estatísticos condiciona a correta análise do fenómeno do AL em Portugal. Para autores como Quattrone et al. (2016, citado por Oliveira, 2019, p. 27 e 28) a monitorização e posse de uma atualizada base de dados alimentada pelos diversos *stakeholders* envolvidos na atividade e a fiscalização são etapas “imprescindíveis para o êxito do processo”, devendo por isso as plataformas P2P partilhar os seus dados.

A nível nacional, visando harmonizar os dados provenientes das mais diversas fontes, o INE, o Turismo de Portugal e a ALEP assinaram um Protocolo de Colaboração Técnica em dezembro de 2019 que, de acordo com Inácio (2019, p. 1), “permitirá a disponibilização de estatísticas sobre o

\* Para o cálculo do Instituto Nacional de Estatística, só são contabilizados os estabelecimentos de alojamento local com 10 ou mais camas no Continente e na Região Autónoma dos Açores e sem limite mínimo de capacidade na Região Autónoma da Madeira (INE, 2019a).

\*\* Dados relativos à atividade de alojamento local ao dia 01 de março de 2020

AL” ao incorporar, de forma inovadora a nível europeu, dados obtidos do RNAL e do LOCAAL<sup>39</sup>. Por fim, a nível europeu, a *Airbnb* comprometeu-se em providenciar os dados da sua atividade à Comissão Europeia através do Eurostat. De acordo com a Comissão Europeia, este protocolo “vem contribuir para a criação de dados estatísticos mais completos deste meio de alojamento no continente europeu, e permitir às autoridades públicas um melhor entendimento sobre a economia colaborativa, de modo a auxiliar a tomada de decisão” (2020a, p. 1). Os dados estatísticos serão futuramente partilhados de forma trimestral e incluirão o número de hóspedes que utilizam STR e o número de noites reservadas.

Por fim, e acompanhando a evolução internacional da pandemia Covid-19, também Portugal tem sentido os seus recentes impactos.

O Projeto Bloomer, recente plataforma de análise dos dados obtidos via *Airbnb*, recolheu dados de uma amostra de 11.144 propriedades em Lisboa e 5740 no Porto, entre elas propriedades inteiras e quartos privados listados na *Airbnb* que tivessem, pelo menos, uma *review* nos últimos 6 meses.

De acordo com os dados da plataforma presentes no Anexo 7 e no Anexo 8, as reservas líquidas – isto é, o saldo entre novas reservas e cancelamentos efetuados para os 6 meses seguintes a partir de cada data – passou, progressivamente, a ser negativo quando: i) a OMS declarou a Covid-19 como pandemia; ii) quando a plataforma *Airbnb* declarou que iria proceder ao reembolso das reservas efetuadas e iii) acompanhou a progressiva adoção do estado de emergência dos países. Em consequência, e cruzando os dados dos anexos e da Figura 20, entre 10 e 22 de março os proprietários do concelho de Lisboa perderam 7,4 milhões de euros entre as mais de 150 mil noites canceladas e, no mesmo período, os hosts do concelho do Porto registaram quebras das receitas na ordem dos 3 milhões de euros entre as mais de 90 mil noites canceladas.

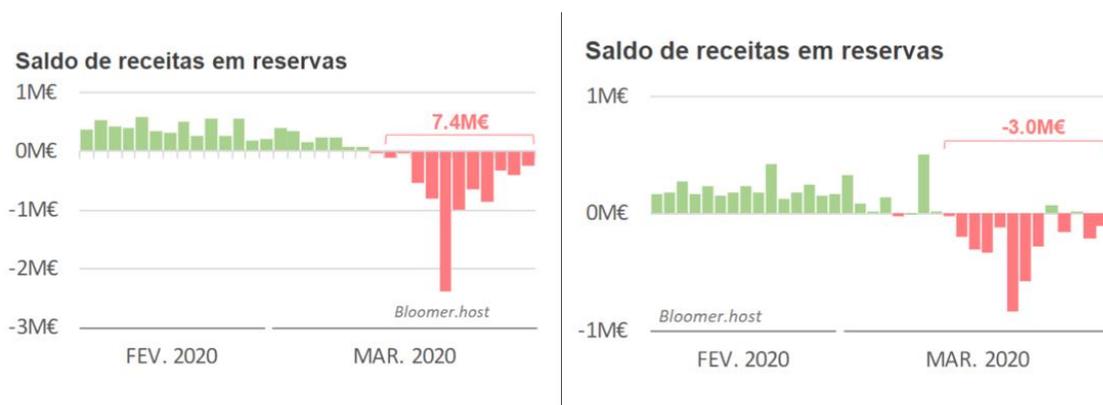


Figura 20 – Saldo de receitas em reservas no concelho de Lisboa (esquerda) e no concelho do Porto (direita) entre fevereiro e março de 2020

Fonte - Bloomer, 2020a, p. 2, 2020b, p. 2

<sup>39</sup> Segundo Inácio (2019, p. 1) será uma plataforma digital criada pela ALEP em parceria com o Turismo de Portugal com o intuito de aglomerar “toda a informação sobre este tipo de alojamento no país”.

Contudo, e analisando o Anexo 9 e o Anexo 10, é perceptível que os cancelamentos efetuados reportam, na sua grande maioria, a estadias agendadas entre o final do mês de março e o início de abril, sendo atualmente residuais os cancelamentos de reservas efetuadas para o verão.

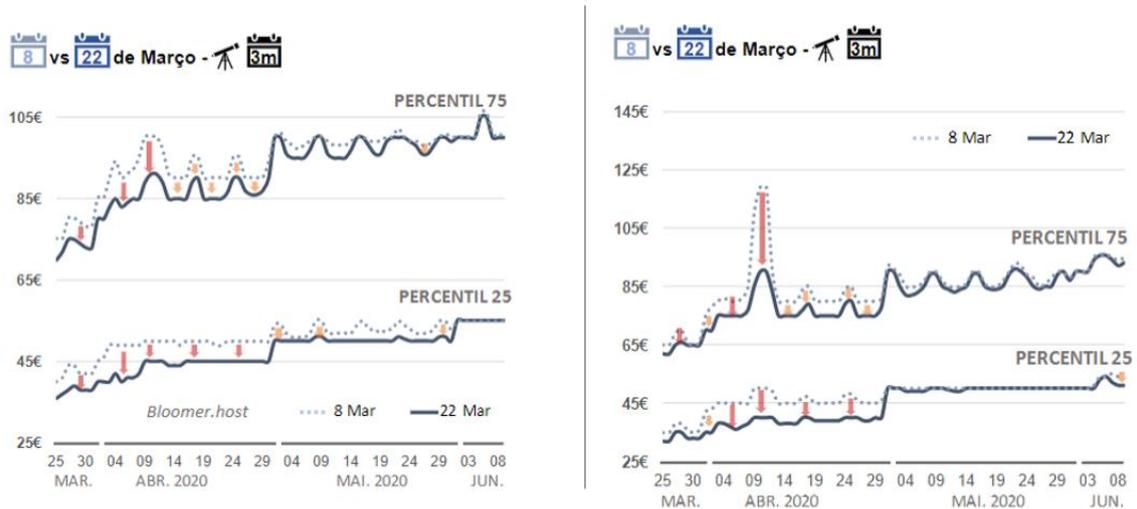


Figura 21 – Flutuação dos preços de alojamentos disponíveis em *Airbnb* no concelho de Lisboa (esquerda) e no concelho do Porto (direita) entre 8 e 22 de março de 2020  
 Fonte - Bloomer, 2020a, p. 3, 2020b, p. 3

Por fim, relativamente ao preço praticado nos alojamentos, estes seguem a mesma tendência anterior. A Figura 21 demonstra que os preços praticados nos alojamentos mais caros (percentil 75) apresentam um maior desconto entre o período de 8 e 22 de março comparativamente aos alojamentos com um preço médio mais baixo (percentil 25). Destaque em ambos os concelhos para o período da Páscoa - de 9 a 12 de abril - como o período que sofreu uma maior flutuação dos preços praticados.

Em suma, estes serão alguns dos desafios com os quais o AL em Portugal terá de lidar nos próximos anos.

## 2.4 CONTEXTOS COMPARATIVOS INTERNACIONAIS

### 2.4.1 Regular a disrupção – medidas adotadas nas cidades europeias

Autores como Espinosa (2016, citado por Nieuwland & van Melik, 2018, p. 2) associam a falta de eficácia das medidas regulatórias aplicadas às plataformas P2P, com a tentativa das entidades nacionais e municipais de aplicarem às mesmas a legislação vigente na indústria tradicional, que se demonstra incapaz de regular os aspetos inovadores deste modelo de negócio (Guttentag, 2015). Por outro lado, existem outros autores que defendem a adoção de diferentes abordagens regulatórias, na medida em que a atividade se desenvolve com diferente intensidade não só entre países, mas mesmo entre cidades ou bairros de um país, devido às especificidades e contextos de

cada local e da própria intensidade com que o AL ai se desenvolve (Gurran & Phibbs, 2017; Guttentag, 2019; Oskam & Boswijk, 2016).

Na Figura 22 apresenta-se um gráfico hierárquico das diferentes abordagens adotadas para regular a atividade dos STR em alguns bairros, freguesias ou cidades à escala global.

Uma primeira abordagem é a abordagem não responsiva ou de *laissez-faire*. De acordo com alguns autores como Lines (2015, citado por Nieuwland & van Melik, 2018, p. 4), nesta abordagem “não são tomadas medidas concretas” para regular a atividade, permitindo que esta prolifere sem regulação ou taxaço e contribuindo para uma situação de evasão fiscal.

Existe depois a abordagem da cooperação. Alguns autores como Chichorro (2019) e Oliveira (2019, p. 24) optaram por seguir o modelo tripartido de Nieuwland & van Melik (2018) ao incluir esta abordagem de cooperação na categoria *laissez-faire*, argumentando que “(...) os governos locais não interferem no mercado, mas fazem acordos com as plataformas peer-to-peer para receber impostos sobre as transações realizadas”. Contudo, autores como Geerts (2018) adotam a perspectiva da *Skyft* e da *Euromonitor International*, ao considerar esta abordagem como independente.

A proibição total é a abordagem regulatória mais radical. Esta proíbe a exploração do AL, por completo, em determinada área geográfica. Esta abordagem implica, segundo Jefferson-Jones (2014, citado por Nieuwland & van Melik, 2018, p. 4), “(...) banir todos os STR, em toda a comunidade ou num distrito específico” e “apesar de evitar as externalidades negativas geradas pela atividade, os governos locais deixam de receber receitas ou taxas aplicadas ao funcionamento desta atividade e aumenta ainda o risco de criação de um mercado paralelo de STR” e, conseqüente, aumento da evasão fiscal.

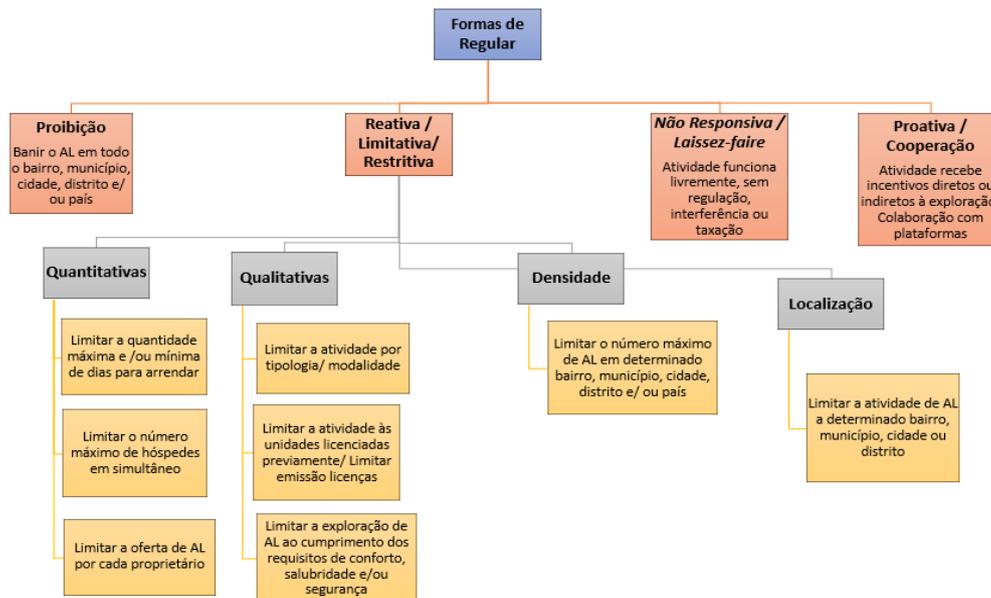


Figura 22 – Modelo de medidas adotadas para regular a atividade do AL/ STR

Fonte – Adaptado de Geerts, 2018; Nieuwland & van Melik, 2018; Oliveira, 2019; Roland Berger, 2019

Por fim, a abordagem reativa é geralmente aplicada com o intuito de, como o próprio nome indicada, reagir e limitar as externalidades negativas que advêm do desenvolvimento da atividade de AL. Esta abordagem pode assumir 4 formas de limitar a atividade:

- i. **Quantitativa** – objetivo de limitar a quantidade de dias do ano em que o quarto ou propriedade podem ser utilizados ou limitar o número máximo de hóspedes em simultâneo num quarto ou propriedade ou até limitar o número de propriedades que cada anfitrião pode possuir para exploração;
- ii. **Qualitativa** – aplicada com o objetivo de limitar a atividade a uma determinada modalidade (apenas quartos, apenas propriedade inteiras, apenas *hostels*, apenas moradias, etc.), ou quando se pretende limitar a atividade às unidades licenciadas ao exigir o registo prévio ou definindo um teto máximo de licenças que podem ser concedidas num determinada local ou ainda limitando a exploração às unidades que cumprem determinados requisitos indispensáveis ao seu normal funcionamento enquanto alojamento turístico;
- iii. **Densidade** – tem o principal objetivo de limitar o número máximo de AL em determinado bairro, concelho ou distrito;
- iv. **Localização** – aplicado com o objetivo de circunscrever a atividade de AL a determinadas áreas, bairros ou zonas da freguesia, cidade, concelho, distrito ou país.

Partindo das informações anteriores da Figura 22 e cruzando-as com o Anexo 11, é possível constatar que as cidades adotam diferentes abordagens, tendo em conta as suas especificidades ou intensidade com que o fenómeno se desenvolve, e existem cidades que utilizam, inclusive, diversas abordagens em simultâneo.

Partindo dos números do mesmo Anexo 11, vejamos agora os casos específicos das cidades de Barcelona (1), Berlim (3) e Paris (2), tentando perceber qual o nível de desenvolvimento deste meio de acomodação em cada um dos casos e de que forma cada uma das cidades procurou lidar e regular a atividade.

#### 2.4.2 Barcelona

Autores como Cocola-Gant (2018) afirmam que Barcelona tem vindo a transformar-se de velha cidade portuária dos anos 1970-80 para se assumir como um dos destinos internacionais mais procurados nos dias de hoje. O ponto de viragem foi, segundo Ribeiro (2017, p. 45), o “momento em que a cidade se preparou para receber os Jogos Olímpicos de 1992”.

De acordo com Hughes (2018, p. 2) as mobilizações anti turismo “representam a mais recente contestação contra o processo de desalojamento social e cultural criado pelas políticas de

rejuvenescimento urbano neoliberal que tiveram início na Catalunha no princípio dos anos 1990.”. Aliado às políticas urbanas e culturais focadas em captar investimento externo e promover a cidade enquanto destino turístico (Ribeiro, 2017), também Cocola-Gant (2018, p.118) refere que o processo de gentrificação não é em si recente, mas “progrediu e foi resultado do crescimento turístico”. O mesmo autor refere que a fase atual está ligada ao crescimento dos alojamentos turísticos registados em Barcelona desde 2008, num processo definido por Gago (2018, p. 15) por “gentrificação turística” cujas “transformações socioespaciais decorrem da apropriação intensiva de um lugar para fins turísticos, em que o carácter residencial da área é substituído pelo turismo”. Seguindo esta linha de pensamento, Garcia-López, Jofre-Monseny, Mazza, & Segú (2019) demonstraram no seu estudo de caso em Barcelona quais os efeitos do *Airbnb* no mercado imobiliário. Analisando a Figura 23, constata-se que, de um modo geral, as rendas, preços e concentração são, de forma transversal, mais elevados nas áreas com maior concentração de anúncios listados na plataforma *Airbnb* (linha contínua), tornando assim mais difícil a permanência da comunidade endógena em bairros mais “turistificados” do que em bairros que registam uma menor concentração turística (linha pontilhada).

Este processo de desalojamento foi acompanhado de movimentos sociais de contestação (Hughes, 2018; López, 2018; Martins, 2018; Vayá, Garcia, Murillo, Romaní, & Suriñach, 2018). Os autores dão como exemplo o movimento *#EnsPlantem, Veins en Perill d’Extinció*, a plataforma de inquilinos *Plataforma de Afectados por las Hipotecas* ou PAH e a *Associació de Veins de la Barceloneta*, este último englobando mais de 30<sup>40</sup> assembleias locais enquanto “grupos unidos pela rejeição do que consideram ser uma “turistificação” neoliberal dos seus bairros” comprometidos com a preservação de valores e práticas de tomada de decisão consensual, desenvolvimento sustentável e “direito à cidade”.

Estes movimentos receberam inclusivamente apoio de ativistas de partidos políticos por parte do partido anticapitalista Candidatura d’Unitat Popular (Candidatura de União Popular) e coligação Barcelona En Comú (Barcelona em Comum), cuja líder da coligação é a famosa ativista e Presidente da Câmara de Barcelona, desde 2015, Ada Colau Ballano. Desde a sua chegada a Presidente da Câmara de Barcelona, tomou diversas decisões em prol dos movimentos sociais, tais como restringir a construção de novos hotéis, limitar a atribuição de licenças e aumentar a inspeção às *viviendas* de uso turístico ou VUT<sup>41</sup> ilegais. Neste último ponto, foram inclusivamente aplicadas pesadas multas às plataformas *AirBnB* e *HomeAway*: em 2015 a sanção por promoverem

---

<sup>40</sup> Entre elas, Hughes (2018, p.2) destaca associações como “*La Barceloneta Diu Prou* (Barceloneta Diz Basta), *Fem Sant Antoni* (Vamos construir Sant Antoni) e a *Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible* (Assembleia de Bairros para o Turismo Sustentável), assim como organizações de inquilinos (PAH) e *Sindicat de Llogaters* (Sindicato dos Inquilinos)

<sup>41</sup> De acordo com o decreto 159/2012, de 20 de novembro de 2012, as VUT são propriedades “cedidas pelo proprietário, direta ou indiretamente, a terceiros, de forma reiterada<sup>41</sup> e envolvendo câmbios monetários, por um período sazonal

VUT ilegais nas suas plataformas era dos 30 mil euros e em 2016 este valor passou a ser 20 vezes superior (Burgen, 2017).

Fruto das dinâmicas supramencionadas, é publicado a 6 de março de 2017 o Plano Especial Urbanístico de Alojamentos Turísticos (PEUAT) com o objetivo de monitorizar a generalidade dos estabelecimentos de hospedagem turística da cidade e também, de acordo com Oliveira (2019, p. 69), visando “garantir a qualidade de vida dos cidadãos de Barcelona e preservar o direito das pessoas à moradia, descanso e privacidade, mobilidade sustentável e um ambiente saudável.”.

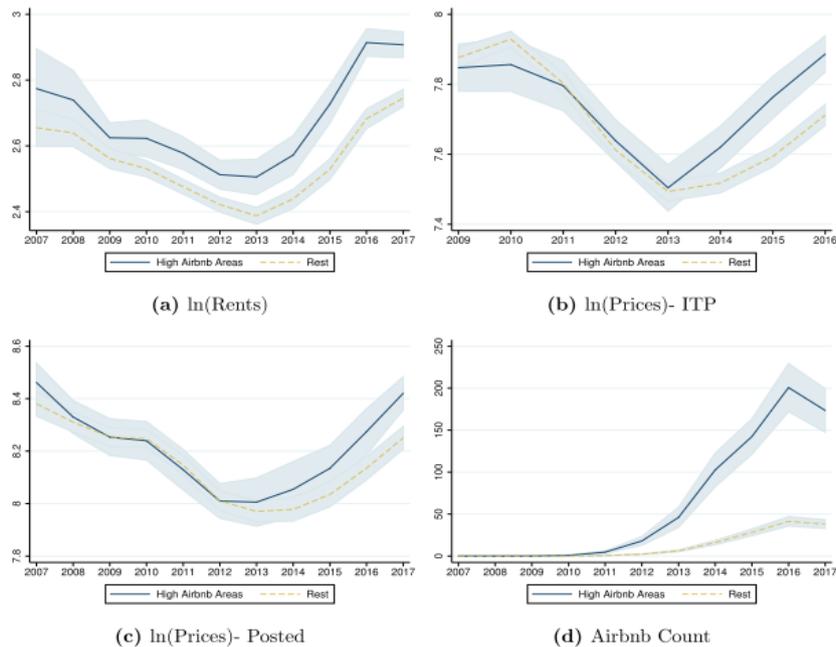


Figura 23 – Evolução das rendas e preços em áreas com grande concentração de anúncios *Airbnb* versus restantes áreas de Barcelona

Fonte - Garcia-López et al., 2019, p. 15

De acordo com o *website* oficial do Ajuntament de Barcelona (2017) e autores como Chaves et al. (2018), Ribeiro (2017) e Oliveira (2019), este plano veio implementar uma divisão da cidade em 4 zonas (vide Figura 24) com diferentes regras de gestão, tendo em conta o desenvolvimento de cada uma:

- Zona 1 – definida como “zona de decréscimo”, inclui os bairros com maior pressão turística como o bairro Ciutat Vella, a maioria do território de L’Eixample, Vila de Gràcia, entre outros. Nesta zona, mesmo que um estabelecimento cesse a sua atividade, estão vedados os licenciamentos e a abertura de novos estabelecimentos, sem prejuízo de se atribuir novas licenças na zona 3 caso haja um decréscimo de licenças na zona 1;
- Zona 2 - também definida como “zona de manutenção”, inclui os bairros de Diagonal, Vila de Gràcia, Sant Antoni, entre outros e proíbe a ampliação dos estabelecimentos de alojamento turístico aí existentes. Sem prejuízo, caso uma VUT cesse a sua atividade, é

permitido atribuir licença para uma nova VUT com a mesma capacidade nesta zona ou na zona 3;

- Zona 3 – designada “zona de crescimento contido”, inclui os bairros de Horta, La Guinardó, La Sagrera, entre outros, permite a atribuição de novas licenças ou mesmo, cumpridos determinados requisitos, a ampliação das VUT já existentes;
- Zona 4 – definida como “zonas de regulação específica” inclui a parte sudeste do bairro La Sagrega, o 22@ Nord e La Marina del Prat Vermell e, sendo estas zonas de atividades diversas, o número de estabelecimentos turísticos é limitado e não se permite a abertura de novas VUT.

O zonamento criado com o PEUAT teve, segundo os dados da Tabela 7, efeitos imediatos: a Zona 1, que concentrava mais de 60% das de VUT em Barcelona, registou uma contenção acentuada do crescimento das VUT nos bairros de Ciutat Vella, Eixample e Gàrcia, cuja variação de 22%, 28% e 29% entre 2015 e 2017 passou para 1,6%, 0,8% e -4,3% entre 2017 e 2018 respetivamente.

Por fim, importa referir que Cocola-Gant (2018, pp. 148-150) sugere na sua tese, que o turista, enquanto gentrificador, é “mais vítima do que agente” no processo de gentrificação, defendendo que:

Barcelona, enquanto destino turístico, foi planeada pelos poderes que governam a cidade cujo objetivo foi o de rejuvenescer e colocar no mapa uma cidade industrial de classe trabalhadora através dos meios de entretenimento e consumo” e que por essa razão “o resultado dos desalojamentos de residentes não é consequência da flutuação da procura e oferta do mercado imobiliário (..) é sim de companhias ou indivíduos que, na sua busca por otimizar os lucros, forçam pessoas a abandonar as suas casas. Assim sendo, a ocorrência de processos de gentrificação turística assenta nas decisões tomadas pelas autoridades locais, empresas e proprietários para modificar o espaço habitacional. É importante focar este ponto uma vez que alguns residentes culpam direta e pessoalmente os visitantes, podendo gerar situações de xenofobia.

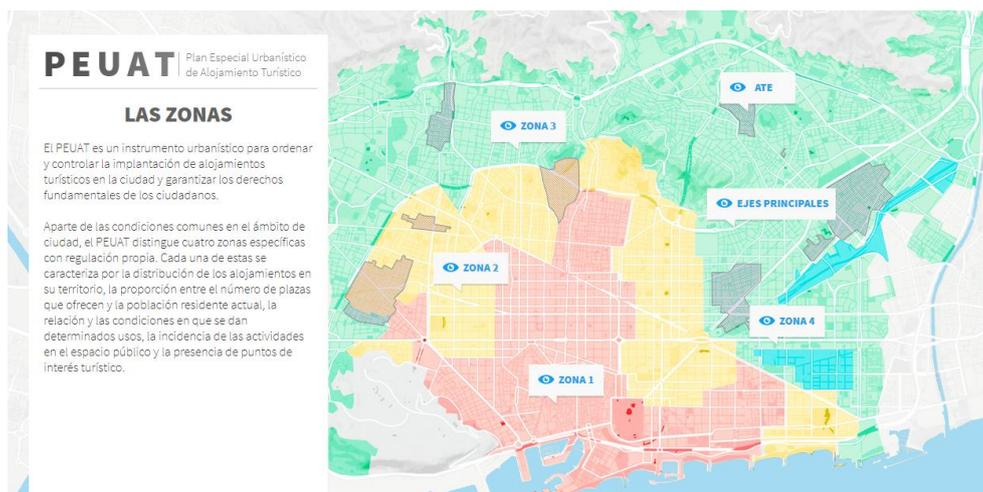


Figura 24 - Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico (PEUAT) de Barcelona  
Fonte - Ajuntament de Barcelona, 2017

Tabela 7 – Evolução do número de VUT na cidade de Barcelona, por distrito

	31/12/10	31/12/15	31/12/17	31/12/18	% Total 18	Var. 18/17 (%)
1. Ciutat Vella	nd	2.444	3.096	3.144	█	1,6
2. Eixample	nd	21.176	29.485	29.715	█	0,8
3. Sants Montjuïc	nd	3.984	6.180	6.007	█	-2,8
4. Les Corts	nd	872	1.605	1.601		-0,2
5. Sarrià-Sant Gervasi	nd	2.334	3.515	3.363	█	-4,3
6. Gràcia	nd	4.221	5.967	5.952	█	-0,3
7. Horta-Guinardó	nd	865	1.430	1.474		3,1
8. Nou Barris	nd	81	118	103		-12,7
9. Sant Andreu	nd	351	536	512		-4,5
10. Sant Martí	nd	4.134	6.979	6.740	█	-3,4

Fonte - Observatori del Turisme a Barcelona, 2019, p. 75

### 2.4.3 Berlim

De acordo com o Anexo 11, Berlim (3) não coloca limite máximo de duração da estadia nas residências primárias, mas restringe a 90 dias por ano o limite nas residências secundárias e aplica severas multas a quem não cumprir as medidas em vigor (Chichorro, 2019).

Similarmente a Barcelona, também em Berlim a adoção de medidas foi precedida de movimentos de descontentamento da comunidade local. Segundo a UNWTO (2018, acessado por Koens et al., 2019, p. 41), em 2015 nasceu em Berlim o projeto *fair.kiez*<sup>42</sup> no distrito de Friedrichshain-Kreuzberg com o intuito de “combater o excesso de ruído e outras perturbações decorrentes do fenómeno turístico e promover práticas turísticas responsáveis, justas e sustentáveis” e fomentar a coexistência justa e pacífica entre residentes e turistas. Adicionalmente, o movimento *#boycottairbnb* foi criado adaptando-se o logótipo da *Airbnb* (vide Figura 25). A campanha visa

<sup>42</sup> Para mais informações, vide [www.mein.berlin.de/projects/fair-kiez/](http://www.mein.berlin.de/projects/fair-kiez/)

sensibilizar turistas e especialmente proprietários que segundo Rej (2018, p. 10) “retiram propriedades do mercado de arrendamento de longa duração para se dedicarem ao negócio mais lucrativo de curta duração”, aludindo à “castração” do processo de gentrificação criado pela utilização da plataforma e que “extraí” propriedades do mercado de habitação permanente e, conseqüentemente, desaloja residentes.

O mesmo autor identifica ainda a plataforma *airbnbvsberlin.de* criada em 2015 por estudantes universitários<sup>43</sup> com o objetivo de “analisar os dados extraídos da interface de programação da aplicação *Airbnb*”, permitindo-lhes aferir que 10% dos proprietários que publicitavam quartos ou camas em Berlim detinham mais do que uma unidade, alguns tinham inclusivamente mais de 44 unidades. Esta informação foi corroborada através das informações disponibilizadas na plataforma independente Inside Airbnb: em novembro de 2018, Berlim contava com 22552 anúncios ativos na Airbnb, sendo que cerca de 24% destes dissessem respeito a proprietários com múltiplos anúncios e cerca de 11% do total detinha 2 ou mais anúncios em sua posse. Em primeiro lugar do top 20 dos anunciantes, o anfitrião detinha em sua posse 45 anúncios.

Por fim, Novy (2018) evidencia um inquérito elaborado pelo Departamento do Senado para o Desenvolvimento Económico de Berlim aos residentes dos bairros de Neukölln, Prenzlauer, Berg e Kreuzberg, onde foi possível aferir que 17%, 24%, 29% e 38% (respetivamente) sentiam que o turismo tinha impactado, de forma negativa, as suas comunidades.

Segundo Albuquerque (2019, citado por Oliveira, 2019, p. 53), apesar de menos de metade da população alemã viver numa propriedade arrendada, em Berlim esse número excede os 80%, salientando ainda o facto de, em média, um berlinense destinar 35% do seu salário para pagamento da renda. Posto isto, Oliveira (2019, p. 53) ressalva que em Berlim o aumento de STR não é acompanhado por um aumento do stock habitacional, na medida em que “a rentabilidade do arrendamento de curta duração pode estimular proprietários a rescindir ou, simplesmente, não renovar os contratos de longa duração com a intenção de obter maiores lucros”, podendo promover o deslocamento de moradores para bairros mais afastados da área central.

Investigadores como Schäfer & Braun (2016, citado por Guttentag, 2019a) descobriram, no seu estudo de caso em Berlim, que mais de 5,5 mil anúncios da *Airbnb* estariam a ser publicitados para além do limite anual instituído por lei e representavam cerca de 0,3% do mercado de habitação berlinense. Contudo, os autores descobriram também que esta percentagem subia exponencialmente para 7% em distritos ou bairros com maior concentração de anúncios, áreas essas que os investigadores descobriram serem impactadas significativamente nas rendas do mercado de habitação.

---

<sup>43</sup> De acordo com a plataforma “este projeto universitário foi elaborado no âmbito da unidade curricular “From Reading to Exploring – Visual Storytelling in Data Journalism” num dos semestres do ano letivo 2014/15 na Faculdade de Design de FH Potsdam.”



Figura 25 – Campanha anti-Airbnb em Berlim em 2016  
Fonte – Heureka Online, 2016, citado por Rej, 2018, p. 10

No que respeita aos regulamentos aplicáveis aos STR em Berlim, autores como Cassell & Deutsch (2020), Stors & Kagermeier (2018), Lima (2019a) e o *website* oficial da *Airbnb* (2020b) destacam a *Zweckentfremdungsverbotsgesetz* (ZwVbG) ou a “Lei de Proibição de Uso Indevido” que vigora desde dezembro de 2013. Na tentativa de controlar e tornar o mercado de arrendamento mais acessível para a comunidade local, o regulamento proíbe o uso de espaço de viver para fins não autorizados e rege a utilização de propriedades residenciais”.

Em maio de 2016, Berlim bane os arrendamentos não licenciados, os arrendamentos cuja ocupação representasse mais do que 50% do espaço total e passa a requerer aos proprietários a posse de uma licença para poderem negociar via plataformas P2P. Essa evolução é visível no gráfico linear da Figura 26, onde passa, a partir dessa data, a tipologia do quarto a ser a tipologia dominante na capital alemã (algo que se verificava ainda em novembro de 2018, onde, de acordo com Figura 27, a tipologia “quarto” consolidava perto de 53% dos anúncios totais em Berlim).

Em contraste, Oliveira (2019, p. 57) refere que ao contrário do que vários estudos argumentam “a proibição do AL [em Berlim] não é generalizada”. Esta linha de pensamento é partilhada no relatório da UNWTO (2019b). Aqui, a UNWTO esclarece que em Berlim não é necessária uma permissão para arrendar a residência primária a não ser que mais de metade da mesma seja utilizada para fins turísticos. Posto isto, para arrendar a totalidade da residência primária e a residência secundária, é necessário realizar um pedido de autorização prévia à administração pública local (UNWTO, 2019b). Por fim, no que respeita à residência secundária, pode ser arrendada até um máximo de 90 dias anuais e é sempre necessário obter uma autorização para explorar a mesma como alojamento turístico, independentemente da área utilizada para esse fim. Uma vez deferida a autorização, que consiste segundo Oliveira (2019, p. 61) na análise de “(...) um conjunto de fatores, incluindo a localização, a característica da propriedade, além das justificativas apresentadas pelo interessado”, é atribuído um número de registo que, desde o dia 1 de agosto de 2018, deve ser publicamente exibido. Contudo, e sendo o objetivo da ZwVbG controlar e tornar o mercado de arrendamento de Berlim mais acessível, Lima (2019a) refere que o número de autorizações concedidas é residual (cerca de 95% dos pedidos são rejeitados).

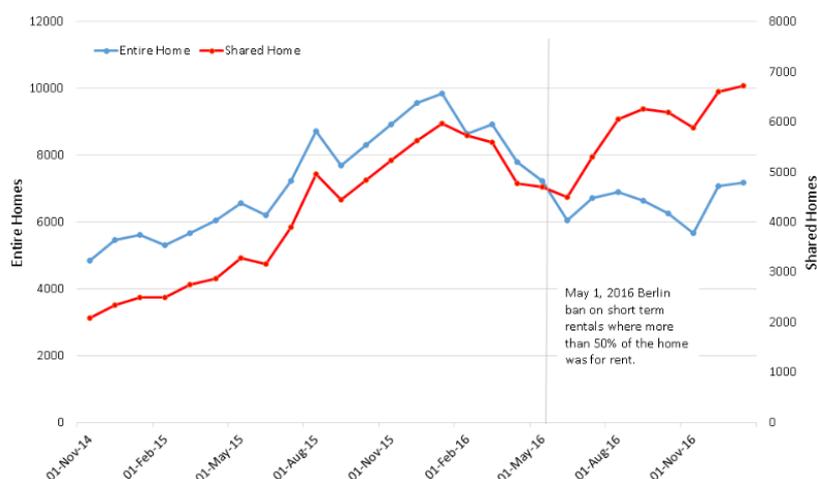


Figura 26 – Evolução do número de anúncios de propriedade inteira e quarto da *Airbnb* em Berlim entre novembro de 2014 e janeiro de 2017  
 Fonte – AirDNA, citado por Shatford, 2017, p. 1

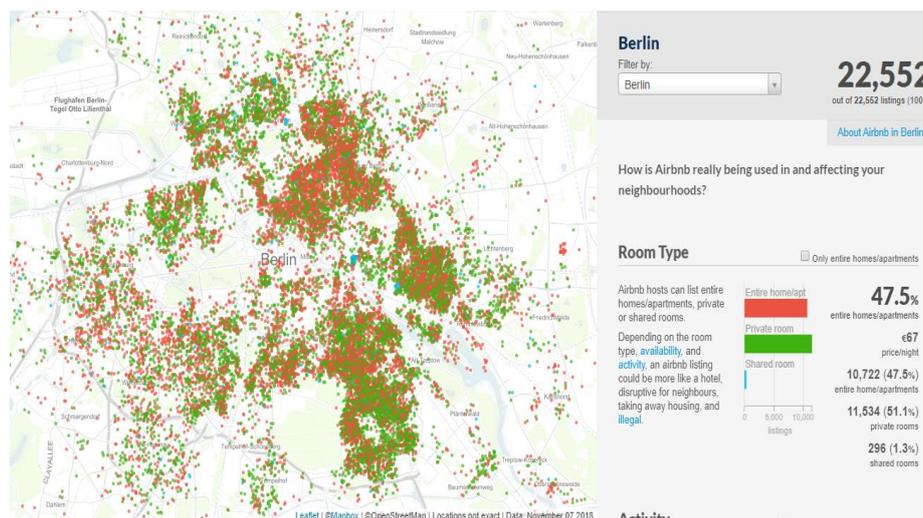


Figura 27 – Dispersão geográfica dos anúncios da *Airbnb* em Berlim a 07 de novembro de 2018  
 Fonte - Inside Airbnb, 2018

Por fim, o Departamento do Senado para o Desenvolvimento Urbano e Habitação de Berlim disponibiliza no seu *website* um espaço para denúncias de ofertas irregulares ou que aparentem sê-lo. Segundo Oliveira (2019, p. 62), a administração local “incentiva os moradores a denunciar, via formulário online<sup>44</sup>, alojamentos que supostamente se encontram em situação irregular”.

#### 2.4.4 Paris

Para regular a atividade dos *meublés de tourisme/ AL*, Paris adotou a limitação temporal de 120 dias por ano da atividade caso esta se realize nas residências primárias e permite-se o aluguer por um período superior a 1 ano no caso das residências secundárias (Chichorro, 2019). Visando

<sup>44</sup> Vide Berlin.de (N/A)

cumprir estes requisitos, a plataforma fica obrigada a retirar o anúncio quando o período de arrendamento é ultrapassado e fica igualmente sujeita, caso seja solicitado pelas autoridades locais, a informar o total de noites que determinada propriedade foi arrendada num determinado período.

As medidas adotadas acompanharam a evolução do AL na capital francesa: segundo os dados da tabela 8 elaborada por Heo et al. (2019), entre 2009 e 2015, todos os 20 distritos parisienses registaram um crescimento exponencial do número de reservas na plataforma *Airbnb*. Também, de acordo com a informação da Figura 28 do *website Inside Airbnb*, o número de anúncios da plataforma *Airbnb* em dezembro de 2018 era de aproximadamente 60 mil anúncios, contabilizando os 20 distritos parisienses. Adicionalmente, e analisando a tabela da mesma figura, elaborada com dados obtidos em 2016 pela agência de imobiliário *Meillur Agents*, é visível que em 10 dos distritos parisienses analisados, um proprietário com um anúncio na *Airbnb* conseguia alcançar em 9 ou 10 dias o rendimento mensal obtido no arrendamento tradicional de longo-prazo.

Tabela 8 – Número total de reservas via *Airbnb* por distrito administrativo de Paris entre 2009 e 2015

Districts	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
18	90	721	1958	5711	11,740	21,826	29,577
11	238	648	1247	5985	8975	14,888	24,361
15	53	137	742	2883	5906	12,005	24,244
10	96	357	1036	4065	7840	12,045	19,794
17	7	176	742	1931	4559	10,599	17,591
3	65	494	1799	4543	8636	13,656	17,067
4	220	569	1341	5664	9088	10,635	15,068
16	0	113	452	1983	4232	9210	14,659
2	5	234	1066	2895	5427	9940	13,663
9	52	83	628	1953	5446	9284	12,513
5	53	347	1070	3688	5312	8390	12,234
6	0	285	629	3287	5856	9165	11,855
19	14	102	376	1636	3131	6904	11,815
20	1	101	463	2514	3027	7254	11,760
12	0	180	264	1324	2710	7007	11,580
7	0	288	602	1784	4361	8182	10,769
14	0	14	470	950	2723	5070	10,138
13	75	212	393	1146	2033	5027	9275
8	11	155	465	1126	3440	6037	9039
1	0	370	995	2536	4110	8230	8501

Fonte - Heo et al., 2019, p. 84

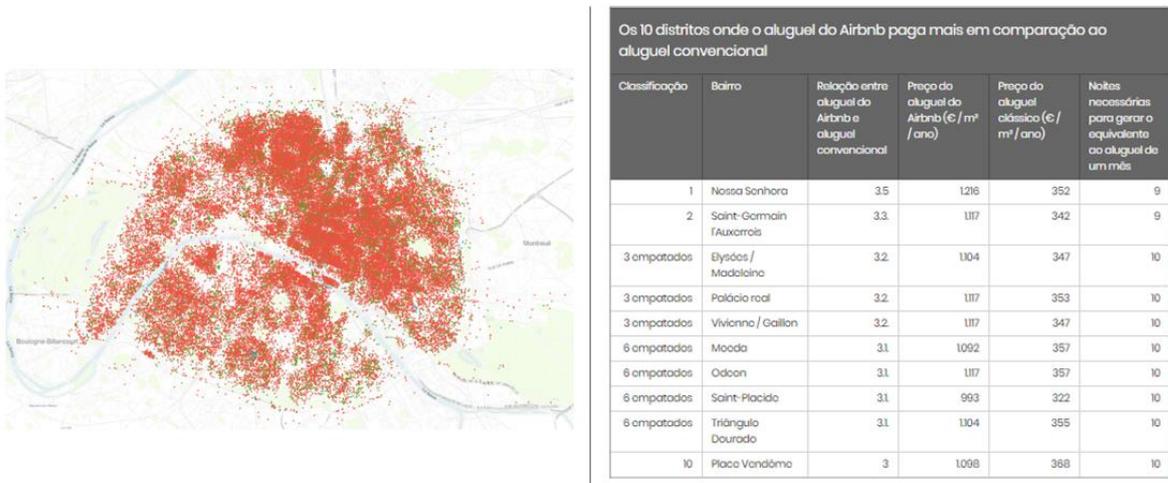


Figura 28 – Dispersão dos anúncios publicado na *Airbnb* em Paris em 07 de dezembro de 2018 e os 10 distritos mais rentáveis de Paris para alugar via *Airbnb* em 2016

Fonte - Inside Airbnb, 2018b; MeilleurAgents & JDN, citado por Gay, 2016

A associação *Droit au Logement* ou DAL, criada nos anos 1990 por famílias e ativistas no 20º distrito de Paris, abrange já movimentos sociais contra a plataforma *Airbnb* (vide Figura 29). Com o mesmo intuito, o *website parisvsbnb.fr* apresenta estatísticas do número de anúncios presentes na plataforma *Airbnb*, de propriedades retiradas do mercado de aluguer de longa duração e interliga-os relativamente à escassez de habitações, de residentes e do comércio local, no aumento da concorrência desleal com outros setores do turismo e na evasão fiscal (parisvsbnbn, 2020).

Também a Agência Departamental de Informação sobre Habitação de Paris ou ADIL (2017, p. 1) refere no seu estudo que uma quota parte destes alojamentos pode ter transitado para o mercado de arrendamento de curta duração das plataformas P2P:

Em Paris, surge uma dupla dificuldade: atender às necessidades dos turistas e manter o *stock* habitacional. O último está, gradualmente, a ficar mais escasso, uma vez que possuía cerca de 1.300.000 habitações em 2016 (números do INSEE<sup>45</sup> 2016) menos 50.000 em comparação com 2009 (números do INSEE 2009). De acordo com o Município de Paris, cerca de 20.000 habitações foram retiradas do arrendamento de longa duração (residência principal), podendo-se, legitimamente, deduzir que a maioria destas se juntou ao fornecimento de acomodações turísticas.

<sup>45</sup> Institut National de la Statistique et des Études Économiques



Figura 29 – Manifestação do movimento Droit au Logement contra o Airbnb no Louvre em Paris  
Fonte - Droit au Logement, 2019

Esta alteração do uso da habitação é ainda corroborada por Korda, de Livonnière, & Alexandre (2019), que utilizando dados extraídos da plataforma *Inside Airbnb* e da Open Data Paris concluíram que cerca de 830 anúncios dos mais de 43 mil anúncios publicitados na plataforma *Airbnb* entre 2017 e 2019 estão situados na mesma morada que habitações sociais (vide Anexo 13), onde as regras aplicáveis aos imóveis para aluguer mobilado e de curto prazo num *website* “excluem a habitação social”.

Adicionalmente, também a indústria hoteleira apresenta críticas às práticas das plataformas, principalmente no que diz respeito ao benefício de concorrência desleal. A *Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie* ou UMIH afirma segundo Heo et al. (2019, p. 84), “que o alojamento P2P já não segue as diretrizes da economia partilhada e que deve assim adquirir um taxaço e regulação idêntica à indústria hoteleira”. Mais recentemente, a parceria de 9 anos – vide Anexo 12 – entre a plataforma *Airbnb* e o Comité Olímpico Internacional para os Jogos Olímpicos do Tóquio (recentemente adiado para 2021 devido à pandemia Covid-19), Pequim, Paris, Milão e Los Angeles levou, segundo Ledsom (2019), Roland Héguy, presidente da UMIH, a considerar essa ação como sendo “desrespeitosa para com os profissionais da indústria hoteleira” e a suspender o envolvimento dos hotéis nos eventos preliminares de preparação dos Jogos Olímpicos parisienses.

Por fim, também a administração local parisiense critica as práticas e o impacto da atividade do AL em Paris. De acordo com Heo et al. (2019, p. 85) Jean-François Legaret, presidente do 1º distrito parisiense atribui, numa entrevista ao jornal *Le Parisien*, responsabilidades à plataforma por esta ter criado “(...) uma situação catastrófica no centro de Paris.”. Seguindo esta mesma linha de pensamento, o *website* oficial *Ville de Paris* criou em 2016 uma secção dedicada ao alojamento turístico onde não só constam os requisitos de aluguer e registo de alojamentos como também possui um espaço dedicado para os residentes denunciarem um AL que esteja, potencialmente, a operar de forma ilegal (Ville de Paris, 2019).

De acordo com Oliveira (2019), os diplomas que regem o AL em Paris são a Lei n.º 575, de 21/6/2004; Decreto de 2 de agosto de 2010; Decreto de 6 de dezembro de 2010; Decreto n.º 2017-678 de 28 de abril de 2017 e o Código/Legislação do Turismo 2019. Importa referir que na legislação de turismo francesa é considerado “propriedade para uso turístico” a propriedade residencial utilizada, na sua totalidade e em regime ocasional, para arrendamento a turistas, podendo assumir as tipologias de uma casa, uma vivenda ou ainda apartamentos ou estúdios. Em contraste, o quarto arrendado para fins turísticos exige a presença do proprietário no momento em que esse processo ocorre e define-se por gerar um excedente financeiro complementar à atividade profissional do proprietário (terá que ser distinta da prestação de alojamento turístico).

No caso de Paris, a residência primária<sup>46</sup> necessita de ser registada na Câmara Municipal e de obter um número de registo. Por outro lado, no que diz respeito ao aluguer da segunda residência<sup>47</sup> para fins turísticos de curta duração, é necessário obter um número de registo e possuir uma autorização de alteração de uso da propriedade (vide Anexo 13, imagem à direita e dados de cor vermelha). Por fim, no que diz respeito às coimas aplicáveis, estas podem rondar os 5 mil e os 50 mil euros caso a propriedade não seja declarada à Câmara Municipal, caso o proprietário explore a atividade sem a autorização de alteração de uso ou caso publicitem uma propriedade sem o número de registo.

Também as associações de inquilinos possuem poder de decisão: em caso de o STR ocorrer num condomínio e caso coloque em causa a tranquilidade e bem-estar dos inquilinos, a exploração pode ser proibida em todo o edifício.

Por fim, relativamente à taxação, apenas o arrendamento da propriedade inteira, seja ela residência primária, secundária ou propriedade de exploração profissional, está sujeito a taxação. Posto isto, caso se adote pelo aluguer de quarto privado ou partilhado, esta não se aplica.

Resumindo, Heo et al. (2019, p. 85) reforçam que “Paris (...) se tornou um local de colisão entre a prosperidade da Airbnb, a ansiedade dos hoteleiros e o descontentamento dos residentes”, justificando a adoção de medidas regulamentares que atualmente se aplicam à atividade em Paris.

#### **2.4.5 Análise comparativa das medidas adotadas**

Como foi possível analisar nos 3 exemplos anteriores, existem linhas consensuais entre diversos estudos académicos e fontes de informação de que a atividade gerada pelo AL, acompanhada pelo aumento dos fluxos turísticos para as cidades e o aumento da procura turística por um meio de

---

<sup>46</sup> Define-se enquanto “propriedade que é ocupada pelo seu dono por pelo menos 8 meses do ano, excluindo por motivos de força maior, obrigação profissional ou por motivos de doença.”

<sup>47</sup> Define-se enquanto “propriedade que é ocupada pelo seu dono por um mínimo de 4 meses por ano”.

alojamento mais adequado às suas necessidades, gera impactos positivos e negativos na comunidade residente.

Em resumo, pontos como impactos sobre a habitação, a existência de processos de gentrificação induzida pela atividade turística, a existência de atritos entre residentes e turistas, situações de evasão fiscal e de existência de concorrência desleal da atividade, problemas de salubridade, segurança e com a proteção do consumidor e da comunidade local são apenas alguns dos pontos que sobressaem no meio académico que procura, gradualmente, estudar o fenómeno das plataformas de alojamento P2P, com a foco na criação de um ecossistema sustentável entre estas e as cidades e os seus residentes (Cassell & Deutsch, 2020; Chaves et al., 2018; Cocola-Gant, 2018; Gago, 2018; Garcia-López et al., 2019; Heo et al., 2019; Hughes, 2018; Koens et al., 2019; Korda et al., 2019; Milano et al., 2019; Oliveira, 2019; Ribeiro, 2017; Shatford, 2017; UNWTO, 2019b).

Partindo do estudo elaborado por Oliveira (2019) e pelo relatório elaborado pela UNWTO (2019b), elaborou-se uma tabela resumo dos casos de estudo analisados. A Tabela 9, separada entre políticas de concorrência justa, planeamento e sustentabilidade e proteção do consumidor encontra-se dividida em diferentes subcategorias. Os círculos preenchidos a cor preta dizem respeito a campos cujo acordo entre as duas fontes é mútuo, os círculos preenchidos a cor branca refletem a subcategorias apenas mencionadas por uma das fontes e, por fim, os campos sem qualquer círculo referem-se a campos cuja subcategoria não é aplicável.

Apesar de os estudos terem sido publicados em momentos diferentes de um mesmo ano civil, as informações onde não existe concordância entre os dois autores não dizem respeito a tomadas de decisões ou medidas regulamentares tomadas nessa mesma diferença de tempo. Por exemplo, apesar de Oliveira (2019) concluir que apenas a cidade de Barcelona realiza uma limitação da atividade do AL por edifício/ bairro através do uso do PEUAT, o estudo da UNWTO (2019, p. 120) inclui neste mesmo ponto “propriedades camarárias onde o arrendamento de quartos ou da totalidade da propriedade para fins de STR é proibido”, passando também assim a englobar o caso de Paris que claramente exclui este tipo de exploração turística nestas propriedades (vide Anexo 13).

Em contraste, também o autor Oliveira (2019) menciona no seu estudo pontos que não constam no relatório da UNWTO (2019). A Organização Mundial de Turismo menciona no seu estudo em Berlim a inexistência de regulamentação da atividade em aspetos de questões de segurança, salubridade e higiene aplicáveis ao AL, enquanto que Oliveira (2019, p. 61) menciona que em Berlim “Para o deferimento da autorização, o imóvel precisa estar em conformidade com as normas locais de salubridade, segurança e prevenção de riscos, além de apresentar as condições mínimas de habitabilidade face à respetiva legislação.”. Por fim, no que concerne à existência de

mecanismos ou ferramentas de reclamação em Berlim, a UNWTO, para além dos mecanismos oferecidos aos turistas, engloba neste ponto a variável “residentes podem solicitar inspeções” sem contudo mencionar a existência de qualquer mecanismo que o permita; em contraste, Oliveira (2019, p. 61 e 62) esclarece no seu estudo que “a administração local de Berlim incentiva os moradores a denunciar, via formulário online<sup>48</sup>, alojamentos que supostamente se encontram em situação irregular”.

Tabela 9 - Medidas e requisitos adotados em Barcelona, Berlim e Paris

		Barcelona	Berlim	Paris	
Políticas de concorrência justa, planeamento e sustentabilidade	Registo/ Licença/ Autorização prévia	●	●	●	
	Limitação temporal	Propriedade		●	●
		Quarto			●
	Limitação espacial	Quartos por propriedade		●	
		STR por edifício/ bairro	●		○
	Categorização legal e definição de regras aplicáveis ao AL/ STR		●	●	●
	Distinção de regras por tipo de residência			●	●
	Tributação		●	●	●
Regras estabelecidas por associações de inquilinos		●		●	
Proteção do consumidor	Condições de segurança, higiene salubridade	●	○	●	
	Requisitos para o arrendamento	●		●	
	Mecanismos de reclamação	●	○	●	
	Fiscalização e controlo	●	●	●	
	Relatórios (nº hóspedes, datas de viagem)	●		●	

Legenda – Ambos os autores mencionam – ● | Apenas um dos autores menciona – ○ | Nenhum menciona – espaço em branco

Fonte – Adaptado de Oliveira, 2019; UNWTO, 2019b

Adicionalmente à informação apresentada na tabela anterior, elaborou-se igualmente o Anexo 14. Através de dados obtidos via Eurostat e Inside Airbnb entre junho e agosto de 2019, criou-se um resumo da informação apresentada em Oliveira (2019). A tabela presente no respetivo anexo compara as cidades de Barcelona, Berlim, Paris e Lisboa em relação aos dados sociodemográficos e em relação aos dados constantes na Inside Airbnb relativo à proporção de anúncios por cidade; tipologia de anúncios; média anual em que estes estão disponíveis para alugar; taxa de ocupação por anúncio; valor médio cobrado por anúncio e noite e estimativa de rendimento médio mensal por anúncio.

Em suma, e apesar de não existirem medidas transversais para regular, de forma eficaz, o fenómeno do AL, o estudo dos diferentes instrumentos utilizados em cada país ou mesmo em

<sup>48</sup> Vide [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung\\_wohnraum/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/)

idades de um mesmo país explicam o desenvolvimento da atividade. Algumas medidas tomadas para regular a atividade podem ser explicadas pela adoção inicial de uma política de *laissez-faire* que, fruto da sua falta de controlo e regulamentação, levaram à tomada de decisões reativas e extremas para com uma atividade que, muito embora gere externalidades negativas, auxilia o processo de reconstrução urbana, cria valor económico, emprego e receitas públicas.

### **3 ALOJAMENTO TURÍSTICO NA FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR EM LISBOA**

#### **3.1 LISBOA – ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E TURÍSTICO**

Antes de aprofundar a metodologia de investigação realizada na freguesia de Santa Maria Maior, considera-se necessário efetuar um enquadramento geográfico e turístico da cidade de Lisboa e respetivo destino, uma vez que as suas dinâmicas turísticas se repercutem, heterogeneamente, nas suas freguesias e respetivos bairros na área de estudo.

Lisboa é a capital de Portugal e é a maior cidade portuguesa. Integra 24 freguesias e faz parte da AML (NUTS II) que se subdivide em 18 municípios. Situada na margem direita do estuário do Tejo, é a capital mais ocidental da Europa continental e por isso ocupa simultaneamente uma posição relativamente periférica e estratégica, em termos de ligação à América e África. Ocupando uma área com aproximadamente 100 km<sup>2</sup>, a cidade tem pouco mais de 500 mil habitantes (dados de 2018), evidenciando um decréscimo de cerca de 60 mil residentes desde os últimos Censos de 2011 (INE & PORDATA, 2019b). Em contraste, contabilizando a AML, esta registou um aumento de 200 mil habitantes no mesmo período, passando de 2,6 milhões em 2001, para mais de 2,8 milhões de habitantes em 2018 (ibid.). Paralelamente a outras cidades europeias, e partindo de argumentos constantes nos pontos 2.1.2 relativos ao turismo urbano em Portugal, Lisboa tem vindo a consolidar a sua apetência para a atividade turística.

Um dos eventos precursores do investimento na reabilitação urbana e, simultaneamente, na construção da imagem turística do destino Lisboa, foi a Expo 98. Este evento impulsionou o turismo em Lisboa e levou à renovação de espaços e equipamentos urbanos, com o intuito de modernizar a oferta. De acordo com a Direção Geral do Património Cultural ou DGPC (2016), a reconversão de uma antiga zona industrial da cidade (local da antiga zona da Doca dos Olivais) levou à criação de uma nova centralidade na zona oriental da cidade – o Parque das Nações.

Apostando neste setor enquanto motor do seu desenvolvimento económico (Cró & Martins, 2018), a capital portuguesa tem vindo, até 2019, a registar um crescimento expressivo do número de turistas e de dormidas. De acordo com os dados apresentados em ambos os gráficos da Figura 30, referentes à evolução de hóspedes e dormidas no concelho de Lisboa e na AML, constata-se que os hóspedes ficaram, na sua maioria e ao longo do período em análise, alojados no concelho de Lisboa e, em termos de número de dormidas, o concelho de Lisboa representa aproximadamente 50% do total de dormidas efetuadas na AML em todos os anos em análise. Estes dados colocam em evidência o peso do concelho de Lisboa na atratividade da região da área metropolitana de Lisboa.

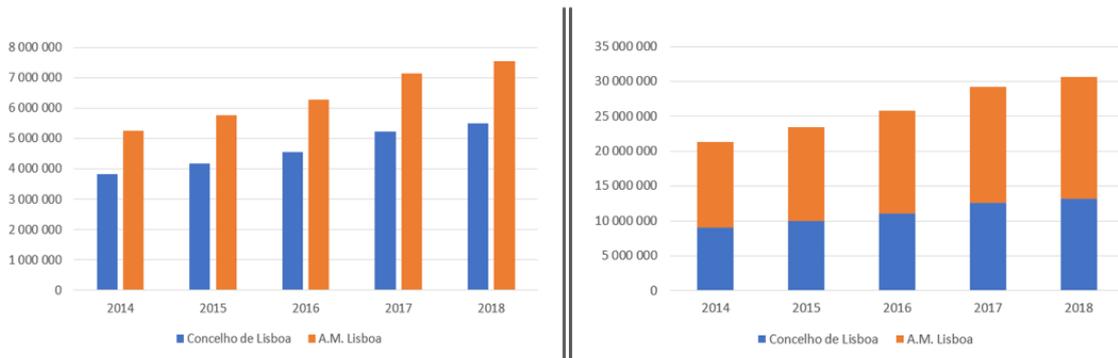


Figura 30 – Evolução do total de hóspedes (esquerda) e de dormidas (direita) nos alojamentos turísticos no concelho de Lisboa e na AML entre 2014 e 2018

Fonte – Adaptado de Pordata, 2020a, 2020b; TravelBI, 2019, 2020

Simultaneamente, Lisboa tem vindo a afirmar-se como uma das cidades mais dinâmicas a nível da oferta de eventos. A captação da final da Liga de Campeões em 2014, a realização em 2016 do evento tecnológico WebSummit e futuras edições até 2028, os stopovers da Volvo Ocean Race e o Festival da Eurovisão em 2018, permitiram à região ganhar um crescente prestígio enquanto cidade de excelência (Cruz, 2016; WebSummit, 2019). De acordo com o relatório da Associação Internacional de Congressos e Convenções (ICCA) de 2018, a capital portuguesa era em 2018 a sexta cidade a nível internacional com maior número de conferências - tendo registado 152 nesse mesmo ano – e estima-se que este número tenha atraído perto de 68 mil participantes para a cidade (ICCA, 2019).

A notoriedade de Portugal, e de Lisboa em particular, como destino turístico, tem sido valorizada significativamente nas últimas décadas. De facto, Lisboa tem vindo a ocupar um lugar cimeiro enquanto destino de férias/ lazer, tendo, inclusivamente, sido mundialmente reconhecida pelos World Travel Awards ou Óscares do Turismo (WTA) enquanto melhor destino europeu de *city breaks* em 2009, 2010, 2013 e 2014 e melhor destino do mundo para *city breaks* em 2017, 2018 e 2019 (Castela, 2018; Moreira, 2019; WTA, 2019).

Segundo Mendes (2013) e Tulumello (2016), o ano de 2013 foi um ano de viragem para o setor imobiliário, particularmente em Lisboa. A expansão progressiva do AL encorajou a reabilitação de edifícios degradados e permitiu a captação de capital privado. Para tal contribuíram vários fatores, entre os quais se destacam: i) o aumento do investimento e reabilitação urbana empreendida por pequenos e grandes investidores privados, fruto da retoma económica; ii) o crescimento da confiança dos investidores; iii) a expansão do número de visitantes; iv) o aumento do investimento estrangeiro como os Vistos Gold; v) alterações legislativas como o NRAU (Pinto, 2015); e vi) outras iniciativas e políticas públicas de revitalização e reabilitação urbana já abordadas no ponto 2.3 da dissertação.

Segundo Ribeiro (2017, p. 30) o Estado, ao adotar estas medidas de reabilitação tendencialmente neoliberais:

baseia as suas diretrizes num mercado centrado nas lógicas de consumo, competitividade e numa política de reabilitação urbana que prioriza o protagonismo de um planeamento produtivo da cidade. Áreas urbanas que estejam abandonadas, ou em processo de declínio – identifica-se o centro histórico – passam a ser reconhecidas como áreas potenciais para atrair investimentos privados para o capital imobiliário. Para reforçar esta evidência, aposta-se no marketing como estratégia para ganhar visibilidade em termos de reabilitação urbana, procurando diferenciar a cidade de outras e ganhando espaço e reconhecimentos internacional.

O crescimento da procura turística foi em grande parte suportado pelo forte aumento da oferta de alojamento local na AML (Roland Berger, 2019). Esta afirmação é corroborada pelos dados da Figura 31, onde é passível verificar que, em 2018, Lisboa é o concelho da AML que possui uma maior concentração de AL, e entre 2014 e 2018, a taxa de crescimento média anual ou CAGR do AL na região foi de 73% face aos residuais 4,5% registados na hotelaria.

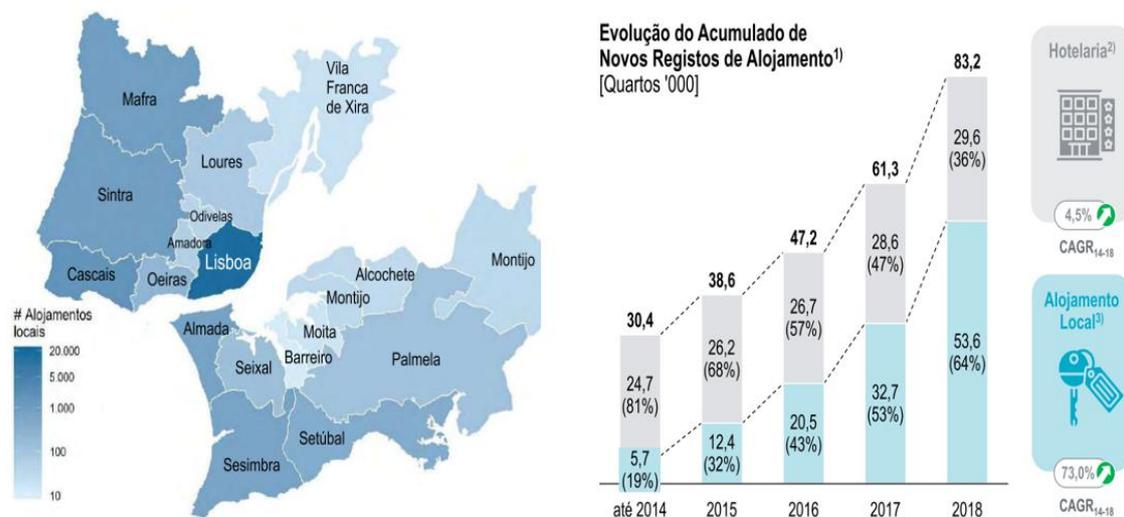
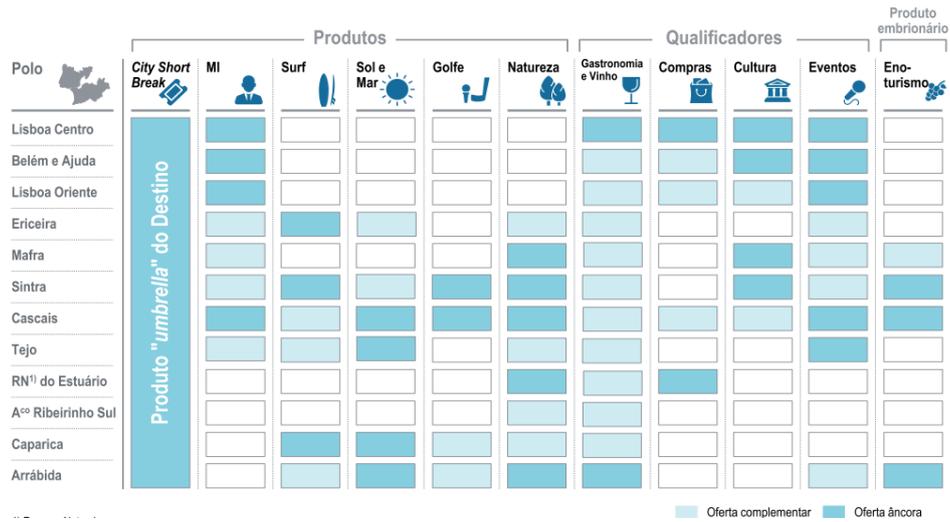


Figura 31 – Concentração geográfica do AL em 2018 e evolução dos novos registos acumulados de ET e AL na AML entre 2014 e 2018, em milhares

Fonte – INE, RNET, RNAL, 2018, elaborado por Roland Berger, 2019, p. 53 e 54

Este crescimento dos meios de alojamento e dispersão dos mesmos pela AML pode ser explicado através da análise da Tabela 10, elaborada pela Roland Berger (2019, p. 158) para o Plano Estratégico para o Turismo e Região de Lisboa 2020-2024. A AML possui uma oferta diversificada com produtos complementares, elementos qualificadores e um produto-embrionário.

Tabela 10 - Gama de produtos existente na AML



Fonte - Roland Berger, 2019, p. 158

Muito embora os produtos possuam diferentes graus de desenvolvimento dentro do território – podendo inclusive ser diferenciados entre produtos âncora e complementares – o produto *city e short breaks* é um produto transversal a todas as regiões do território da AML.

A representatividade deste produto enquanto “produto umbrela” ou transversal da região de Lisboa é já reconhecida internacionalmente. Os WTA reconheceram Lisboa como o melhor destino do mundo para *city breaks* em 2017, 2018 e 2019, consolidando o peso desta categoria que é, de acordo com o estudo de Roland Berger (2019, p. 153) a “motivação central da visita ao destino Lisboa, assente nos seus atributos distintivos, na força dos seus qualificadores e na oportunidade de acesso fácil a um leque de produtos complementares de invulgar riqueza e diversidade para motivações mais específicas”.

Estes fatores são apenas algumas das variáveis que contribuíram para que a AML fosse a região do país com menor taxa de sazonalidade em 2018, seguida da Madeira e do Norte, este último devido ao peso da cidade do Porto (Figura 32).

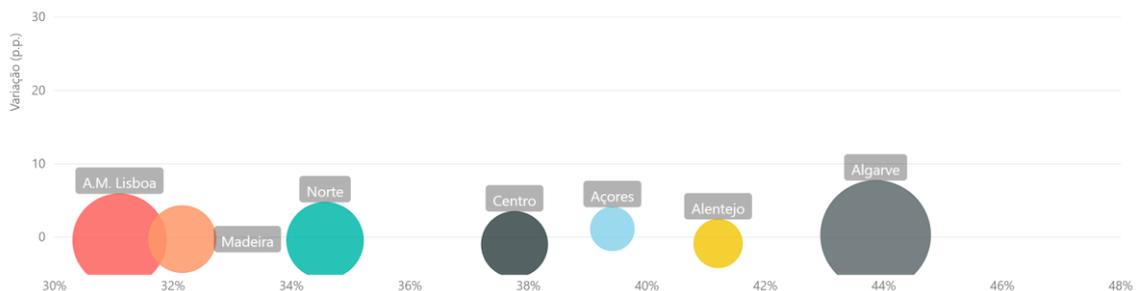


Figura 32 – Taxa de Sazonalidade em 2018 por NUTS II  
 Fonte: INE e Turismo de Portugal (2019b)

## 3.2 FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR

### 3.2.1 Caracterização geográfica da freguesia de Santa Maria Maior

A área de estudo referente à freguesia de Santa Maria Maior, em Lisboa, tinha, em 2011, 12765 habitantes, ocupa uma superfície de 149,2 hectares (2% da cidade) e fica situada em pleno centro histórico da cidade (CML, 2013a). Esta freguesia confina com o estuário do Tejo a sul e com as freguesias da Misericórdia a oeste, com a freguesia de Santo António a este e com as freguesias de Santo António e Arroios a norte (Figura 33).

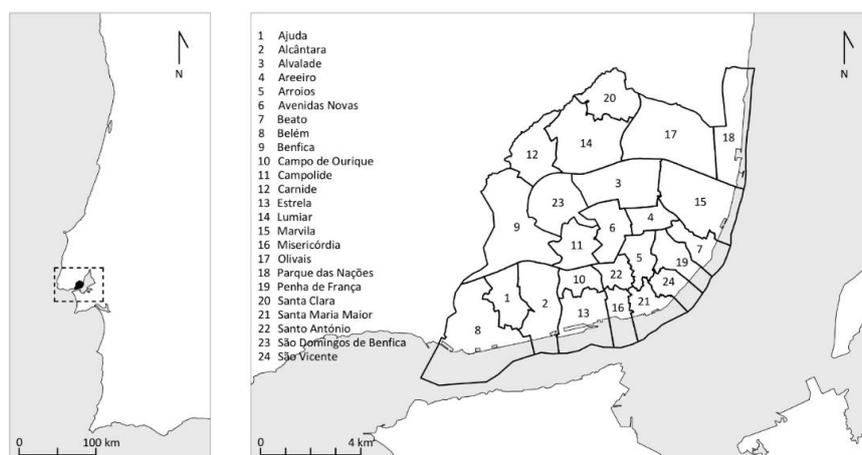


Figura 33 – Localização geográfica do concelho de Lisboa e divisão administrativa das suas freguesias  
 Fonte - Lestegás, Seixas, & Lois-González, 2019, p. 6

A freguesia está intimamente ligada à Sé de Lisboa, inicialmente Igreja de Santa Maria Maior, mandada construir em 1150 por D. Afonso Henriques, três anos depois de ter conquistado Lisboa aos mouros (Pinto, 2015). De acordo com Ribeiro (2017, p. 25), do ponto de vista histórico, “sabe-se que Lisboa se desenvolveu em torno do Castelo S. Jorge, no período em que os Mouros estavam presentes”. Desde a tomada da cidade pelos cristãos em 1170 que o bairro de Alfama passa a ter uma densificação maioritariamente localizada a sul do rio e no interior das suas muralhas. Os Mouros, por outro lado, residiam na parte norte e no exterior da área amuralhada, dando assim origem ao Bairro da Mouraria. Por fim, na região da atual Baixa-Chiado, estavam localizadas as atividades comerciais e mercantis.

A freguesia em estudo abarca quase a totalidade do centro histórico da Lisboa (vide Figura 34). Segundo Pinto (2015, p. 64) e olhando para os limites da mesma verifica-se que correspondem, maioritariamente, “à cerca fernandina”, erigida entre 1373 e 1375 a mando do rei D. Fernando com o intuito de amuralhar e proteger a cidade. O urbanismo e arquitetura são características intimamente ligadas à história da cidade e do seu centro histórico. Os seus bairros apresentam, de acordo com Pinto (2015, p. 64) “características diferentes entre si, tornando a freguesia de Santa Maria Maior numa realidade diversa em termos sociais, funcionais e arquitetónicos/urbanísticos”, expondo a vasta riqueza cultural acumulada com a presença de povos no período

neolítico, por ocupações de povos ibéricos, celtas, romanos, muçulmanos e por catástrofes naturais como o terramoto de 1755, que moldaram e criaram os valores e história da cidade de Lisboa (Ribeiro, 2017).



Figura 34 – Bairros existentes nos limites administrativos da freguesia de Santa Maria Maior  
Fonte – OpenStreetMap, 2020

Posto isto, algumas das áreas e bairros da freguesia aparecem identificadas na Planta de Qualificação do Espaço Urbano e nos “traçados urbanos de tipo A e B” definidos no Plano Diretor Municipal de Lisboa (ou PDML), revisto em 2012 pelo Aviso n.º 11622/2012.

Os “traçados urbanos de tipo A”, como aqueles que abrangem o centro da formação da cidade, caracterizam-se por um traçado de carácter espontâneo com ruas estreitas e sinuosas, típicas da construção medieval (Petruzzi, 2018). Estes integram áreas como, por exemplo, os bairros de Castelo, Alfama e Mouraria e são zonas históricas da cidade nas quais reside uma elevada percentagem de população carenciada e idosa. Em contraste, os “traçados urbanos B” abrangem partes da cidade edificada entre o século XVIII e a atualidade e correspondem a ruas mais geométricas – direitas e perpendiculares – e englobam zonas como a Baixa Pombalina e Chiado, com quarteirões de maiores dimensões, que garantem boas acessibilidades e segurança (AML, 2012; CML, 2018).

Corroborando a informação anterior, relativa à concentração de população idosa e carenciada no centro histórico, esta é visível ao analisar ambas as imagens da Figura 35. À esquerda, realce para o decréscimo da população de Santa Maria Maior de aproximadamente 500%, entre 1900 e 2011 e, à direita, realce para a reduzida percentagem de população com idade inferior a 20 anos, que é a mais baixa das três freguesias em análise, e da cidade de Lisboa. No que diz respeito à instrução, os últimos Censos davam conta de que 75% da população tinha instrução até ao 1º ciclo do Ensino

Básico. Por fim, 77% das famílias da freguesia eram constituídas por 1 ou 2 pessoas e 36% no agregado estava incluído uma pessoa com 65 ou mais anos (CML, 2013a).

De acordo com a CML (2018b, p. 51) “sendo a autenticidade e a acessibilidade fulcrais para os turistas que procuram AL, verifica-se também que este tipo de estabelecimentos se localiza, para além das zonas históricas, em torno dos principais eixos da cidade”, como as Avenidas da Liberdade, da República e Almirante Reis.

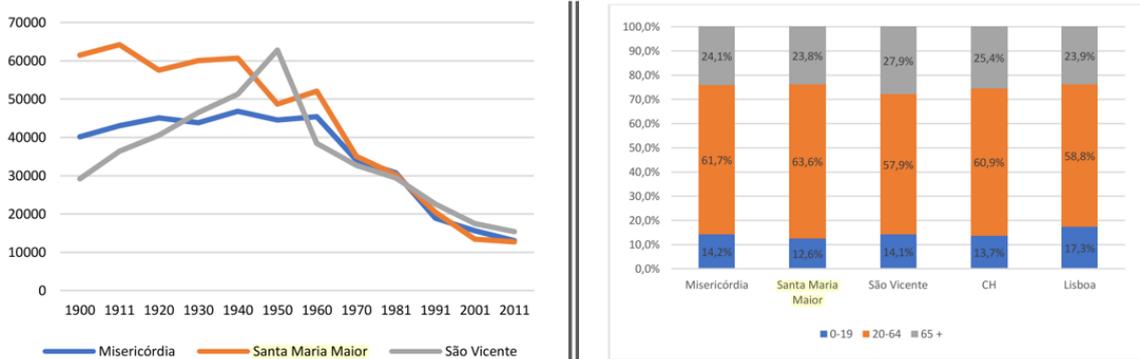


Figura 35 – Evolução da população residente nas freguesias de Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente entre 1900 e 2011 e distribuição da população por faixa etária em 2011  
 Fonte – INE & Juntas de Freguesia, citado por Costa et al., 2017, pp. 63 e 75

Como se pode observar na Figura 36, o centro histórico de Lisboa é das zonas da capital que concentram mais equipamentos culturais, como monumentos nacionais, museus, teatros e centros culturais (CML, 2018). No que respeita à freguesia em estudo, destaque para equipamentos culturais tais como: o Castelo de São Jorge; a Sé de Lisboa; o Arco da Rua Augusta; o elevador de Santa Justa; o convento e igreja do Carmo; o teatro D. Maria II; o museu do Santo António; o museu do Aljube Resistência e Liberdade; o museu do Fado; o museu do Dinheiro; o Teatro Romano; o monumento em homenagem aos Judeus mortos no massacre de 1506; a Casa dos Bicos/ Fundação José Saramago; o museu da Cerveja, entre muitos outros atrativos.

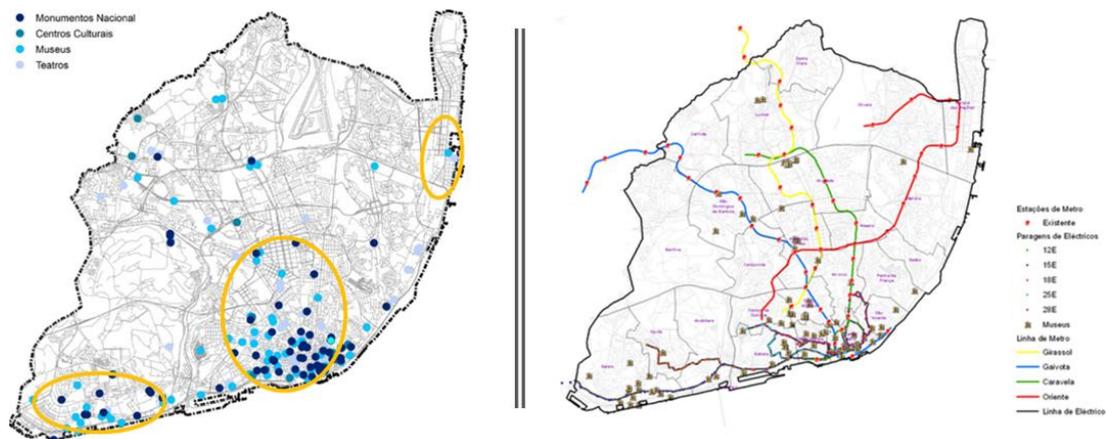


Figura 36 - Equipamentos culturais estruturantes e acessibilidades existentes no concelho de Lisboa  
 Fonte - CML, 2018, pp. 18 e 24

### 3.2.2 Edificado e parque

Partindo dos documentos “(Nova) Freguesia de Santa Maria Maior” e do “Atlas Social de Lisboa” (CML, 2013a, 2020a) é possível fazer um enquadramento da freguesia na cidade de Lisboa através dos Censos 2011.

Relativamente às características principais do edificado, a freguesia detinha 2386 edifícios (parcial ou totalmente) habitacionais. Deste universo, 44% possuía entre 3 a 4 pisos, 31% entre 5 ou mais pisos e os restantes 25% eram relativos a edifícios com 1 a 2 pisos. No que diz respeito à capacidade de alojamento, mais de 75% dos edifícios possuíam entre 3 ou mais alojamentos (CML, 2013a), percentagem esta similar no que respeita ao regime de ocupação, uma vez que cerca de 75% do alojamento clássico existente nos bairros de Castelo, Alfama e Mouraria era de arrendamento (vide Anexo 15). Por fim, segundo dados expressos na Figura 37, “a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual nos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo têm menos de 50m<sup>2</sup>: Alfama (58%), Mouraria (52%) e Castelo (42%)” (Chichorro, 2019, p. 50).

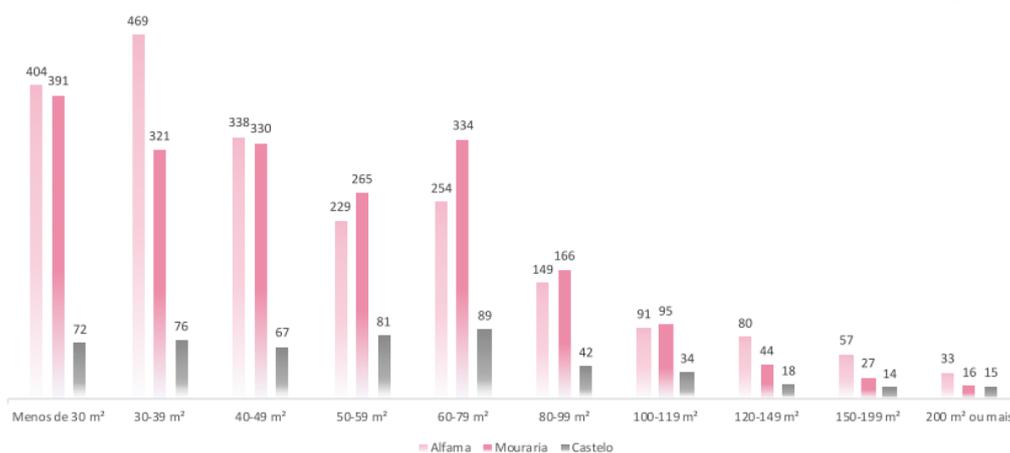


Figura 37 – Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (m<sup>2</sup>) nos bairros de Alfama, Castelo e Mouraria  
Fonte – INE, citado por Chichorro, 2019, p. 50

Relativamente ao estado de conservação do parque habitacional do centro histórico, a freguesia de Santa Maria Maior caracterizava-se por possuir uma percentagem de 18% de edifícios com necessidade de grandes reparações, ou muito degradados e cerca de 1/3 dos alojamentos totais da freguesia encontravam-se vagos em 2011 (Figura 38). É assim constatável a existência de um parque habitacional maioritariamente centenário, tendo 53% do seu edificado sido erigido antes de 1919, 27% entre 1919 e 1945, 8% entre 1946 e 1970 e 12% entre 1971 e 2011 (Figura 39).

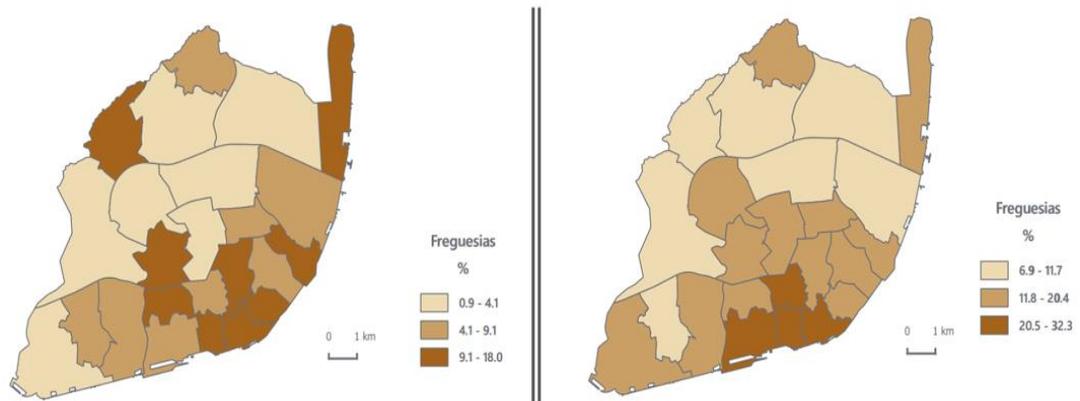


Figura 38 – Percentagem de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (esquerda) e percentagem de alojamentos vagos por freguesia de Lisboa (direita)  
 Fonte – INE & Censos 2011, citado por CML, 2020a

Adicionalmente, a Figura 39 permite identificar um crescimento significativo dos processos de operações urbanísticas no centro histórico entre 2012 e 2015, período de recuperação gradual da crise de subprime de 2009. Por fim, analisando o mapa do Anexo 16 é perceptível a predominância das obras relativas a “alterações” na freguesia de Santa Maria Maior, principalmente nas zonas da Baixa e do Chiado.

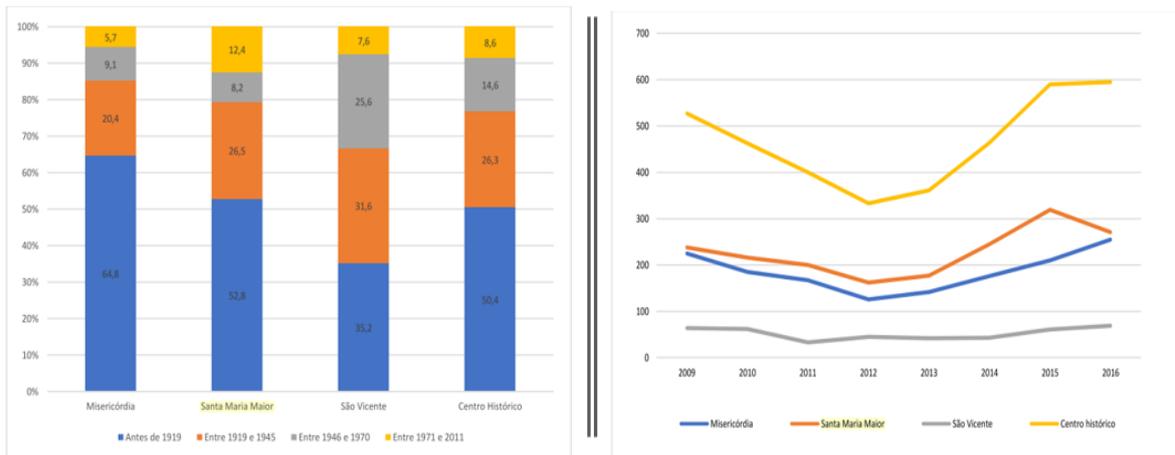


Figura 39 – Ano de construção dos edifícios das freguesias do centro histórico (esquerda) e evolução dos processos de operações urbanísticas no centro histórico de 2009 a 2016 (direita)  
 Fonte – INE & RGPH 2011, citado por Costa et al., 2017, pp. 83 e 86

### 3.2.3 Evolução do fenómeno do alojamento local na freguesia

#### 3.2.3.1. Fatores relacionados com a procura

A procura turística de alojamento local está diretamente associada ao tipo de edificado existente na freguesia de Santa Maria Maior. Esta atratividade do centro histórico e os seus bairros foi verificada por um estudo de Paes (2019), que analisou durante o período de março de 2015 a

dezembro de 2018, as áreas da cidade onde existia uma maior procura na plataforma Airbnb (Figura 40). O autor constatou que a zona do centro histórico da cidade foi-se tornando, no período em análise, cada vez mais atrativa para proprietários de AL com anúncios na plataforma Airbnb, uma vez que os anúncios localizados nessa área registaram um maior número de *reviews* e, segundo o autor, “a *review* significa que o proprietário teve hóspedes neste alojamento e, por isso, gerou receitas” (2019, p. 63).

Num estudo realizado pela Marketing FutureCast Lab para a AHRESP (2017), definiu-se o perfil do turista através da aplicação de um questionário junto de 660 empresários detentores de mais de 1700 imóveis espalhados nos 18 municípios da AML e constantes no RNAL. Neste estudo foi possível constatar, de entre as determinantes de escolha do AL por nacionalidade, que para os “alemães”, “franceses” e “outras nacionalidades” a variável “localização” foi a mais importante para a escolha do seu AL e para os ingleses e espanhóis foi a segunda variável mais importante, atrás da variável “reviews de outros hóspedes”.

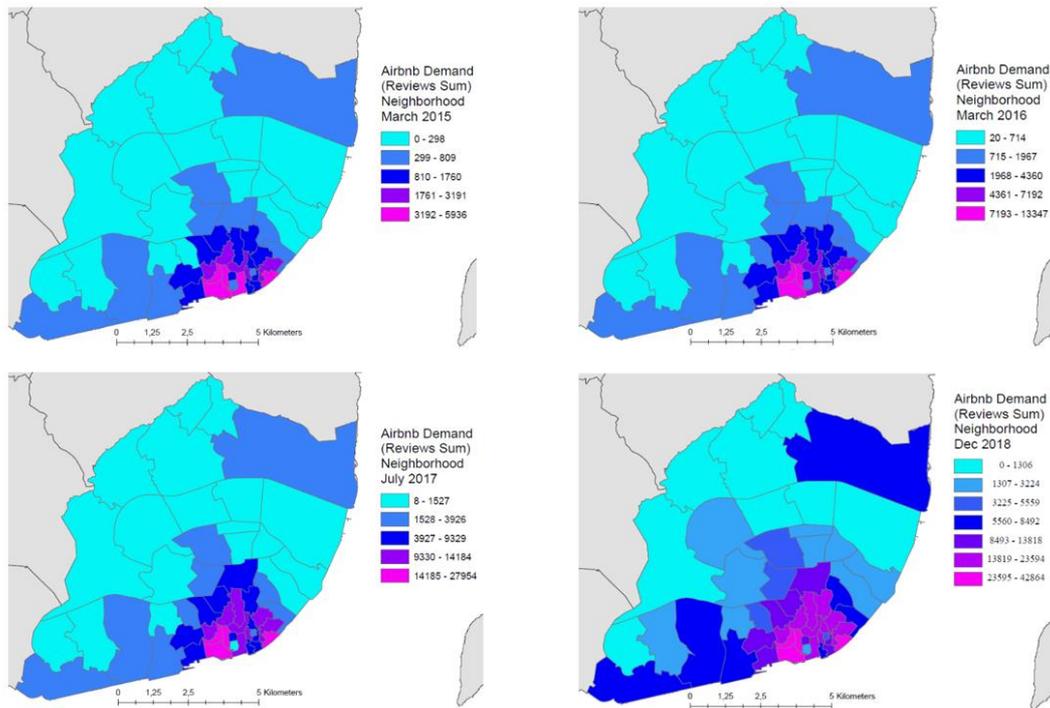


Figura 40 – Evolução da procura por anúncios da Airbnb entre março de 2015 e dezembro de 2018 no concelho de Lisboa

Fonte – Paes, 2019, pp. 63, 64 e 65

Adicionalmente, o Observatório Turismo de Lisboa (2019) realizou um inquérito às atividades de 3000 turistas de visita à AML e recolheu ainda resultados específicos da cidade da Lisboa, num total de 2150 indivíduos. Do total de inquéritos obtidos, constatou-se que 692 respostas eram relativas a utilizadores de AL. Cerca de 48% dos inquiridos tinham idade compreendida entre 25 e 34 anos; 24% situava-se entre os 35 e 44 anos; 12% entre os 45 e 54 anos; 10% entre os 55 e 64

anos e 6% entre os 15 e os 24 anos. Relativamente ao nível de instrução, cerca de 2/3 possuía licenciatura ou tinha frequência universitária e igualmente 2/3 afirmaram estar a realizar a visita com grupos de amigos, sendo que a restante percentagem se dividiu entre famílias (17%), casais (16%) e individuais (1%).

Relativamente às atividades diretamente associadas à viagem, 98% utilizou a internet como forma de reservar a sua viagem ao destino e a maioria dos entrevistados (52%) afirmou que Lisboa era o único destino que pretendia visitar durante a sua estadia (Figura 41). Relativamente à deslocação no destino, e podendo neste parâmetro escolher todas as opções utilizadas aquando da estada, 96% informou que se deslocou “a pé”, 94% utilizou o “comboio”, 88% o “metro” e 47% o “autocarro público”. No que diz respeito às atividades realizadas, destaque para 98% dos inquiridos que referiu a “visita de monumentos e museus”, 97% assumiu ter saído para jantar, 90% mencionou o “passear a pé”, 65% referiu a vida noturna enquanto atividade realizada e 62% informou ter realizados atividades relativas a gastronomia e vinhos.

Enquanto locais de interesse, e sendo também esta variável de escolha múltipla, 99% mencionou as áreas da Baixa e do Chiado; 98% a Avenida da Liberdade, Cais Sodré e Terreiro do Paço; 94% Belém e Bairro Alto; 57% Cascais e 56% o Parque das Nações sendo, ainda de destacar, a zona de Alfama, mencionada por 54% dos inquiridos. Por fim, e analisando o Anexo 17, nos monumentos, atrações e museus visitados, destaque para a zona de Belém, onde a Torre de Belém, o Padrão dos Descobrimentos, os Jerónimos e o Centro Cultural de Belém registaram 94%, 93%, 74% e 51% respetivamente. Especificamente, dos atrativos localizados na área da freguesia de Santa Maria Maior, destaque para a Sé de Lisboa com 81%, o Castelo de São Jorge com 63%, o Museu do Chiado com 31% e o Museu do Design e da Moda ou MUDE com cerca de 19%.

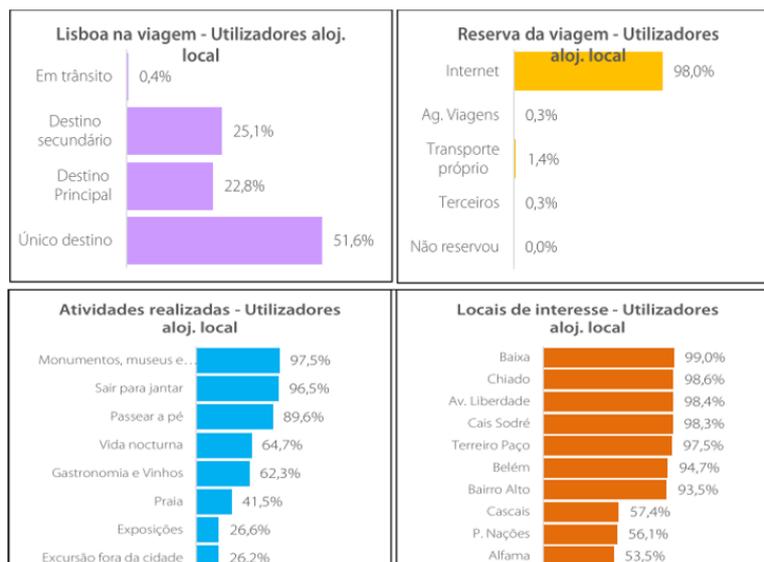


Figura 41 – Logística e motivações da visita a Lisboa por parte de turistas alojados em AL  
 Fonte – Observatório Turismo de Lisboa, 2019, pp. 98, 99 e 101

### 3.2.3.2. Fatores relacionados com a oferta

A freguesia de Santa Maria Maior concentrava, em finais de 2019, cerca de 25% da oferta total de AL do concelho de Lisboa. Esta concentração de AL nesta freguesia variou entre 19% e 41% no período 2009 a 2019 (Figura 42). Quanto à taxa de crescimento anual, esta tem sido heterogénea. Os registos cresceram entre 30% e 178% até 2019, momento esse que regista um crescimento do número de registos de apenas um dígito (7%) e que acompanha o início da adoção das áreas de contenção e passa a ser mais limitado o registo de AL nestas áreas. Ainda na mesma figura, é visível a predominância dos registos na tipologia de apartamento/ propriedade inteira (93%) e os dados do RNAL permitem ainda constatar que a maioria dos registos eram referentes a pessoas coletivas e ainda que 60% destas exploravam dois ou mais apartamentos. Segundo a mesma fonte, à data de 19 de março de 2020, existia um contribuinte de pessoa coletiva, que detinha em sua posse 70 apartamentos.

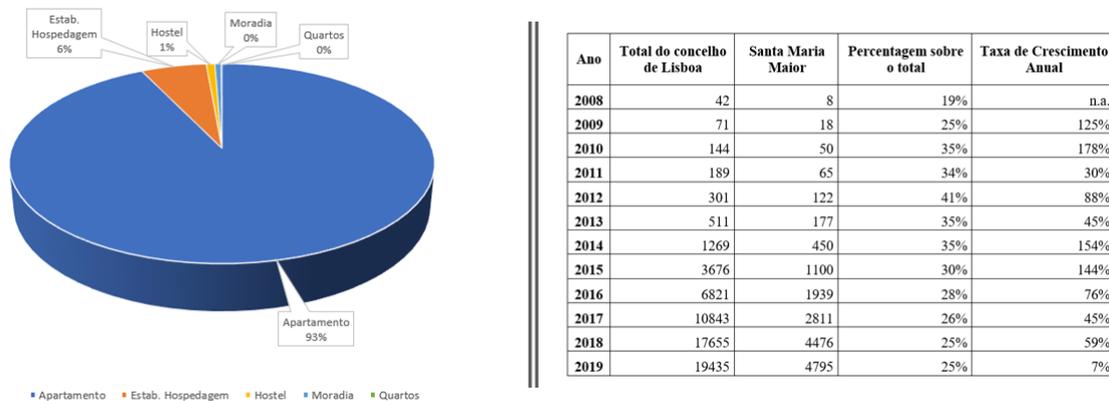


Figura 42 – Tipologia do AL registado na freguesia de Santa Maria Maior em 2019 e evolução anual dos registos acumulados no RNAL entre 2008 e 2019

Fonte – Autoria própria, adaptado do RNAL (2020)

Também autores como Cró e Martins (2018) realizaram um estudo na cidade de Lisboa tentando compreender a distribuição espacial dos empreendimentos hoteleiros e dos *hostels*. Os autores concluíram que os *hostels* tendem a estar mais próximos do centro histórico da cidade enquanto os hotéis tendem a encontrar-se mais próximos de centros comerciais. Segundo os autores, isto explica-se na medida em que (2018, p. 520):

Devido à falta de disponibilidade territorial para novos hotéis, à congestão do centro histórico e às suas restrições em termos de infraestruturas, o centro de gravidade tende a afastar-se, gradualmente, do centro histórico, nas “áreas nobres”, com os hotéis das principais cadeias hoteleiras a instalarem-se nestas áreas. Estas novas áreas são mais seguras e apesar de mais afastadas da diversão noturna, estão mais próximas de centros comerciais do que do centro da cidade.

Esta informação foi igualmente corroborada pelo Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa em 2018 (CML, 2018). Não obstante a presença de unidades hoteleiras na zona da baixa pombalina,

existe uma maior concentração destes estabelecimentos na área da Avenida da Liberdade e do Marquês de Pombal, uma vez que são zonas que concentram um maior número de superfícies comerciais.

Lestegás et al. (2019) constataram no seu estudo que as freguesias do centro histórico de Lisboa eram as que tinham uma maior densidade de anúncios Airbnb, destacando as freguesias de Santa Maria Maior e da Misericórdia. Utilizando dados provenientes da *Inside Airbnb* de junho de 2018 (vide Figura 43), concluíram que as receitas obtidas por proprietários com anúncios na *Airbnb* no centro histórico são superiores face às restantes freguesias do concelho. De acordo com os autores (Lestegás et al. 2019, p. 32 e 33)

existe uma grande diferença entre as freguesias de Santa Clara [20] e Carnide [12] no extremo norte do concelho de Lisboa com 111€ e 138€ de receita média mensal respetivamente e as freguesias da Misericórdia [16] e Santa Maria Maior [21] no centro histórico que registam uma receita média mensal na ordem dos 817€ e 808€ respetivamente.

Adicionalmente, a mesma figura demonstra o desequilíbrio espacial dos proprietários que possuem mais do que um anúncio na plataforma, evidenciando que nas freguesias do Areeiro, Misericórdia e Santa Maria Maior, a percentagem de proprietários com múltiplos anúncios é superior a 75%. Utilizando a mesma fonte de dados de Lestegás et al. (2019), Oliveira (2019) concluiu, com dados da *Inside Airbnb*, de 19 de novembro de 2018, que o concelho de Lisboa possuía 16230 anúncios. Deste total, a freguesia de Santa Maria Maior possuía 3405 anúncios entre propriedades inteiras, quarto privado e quartos partilhados (vide Figura 44), sendo que 78% dos proprietários eram multi-anunciante. Os dados da *Inside Airbnb* revelam ainda que 88% dos anúncios *Airbnb* da freguesia são relativos a propriedades inteiras (círculos vermelhos da Figura 44); em média as propriedades inteiras são arrendadas 142 noites por ano; a receita média mensal estimada é de 915€ e as propriedades inteiras são disponibilizadas, em média, na plataforma cerca de 264 dias por ano, isto é, cerca de 75% do período anual. Por fim, é ainda possível aferir que os 20 maiores proprietários da freguesia possuem entre 12 a 64 propriedades cada um.

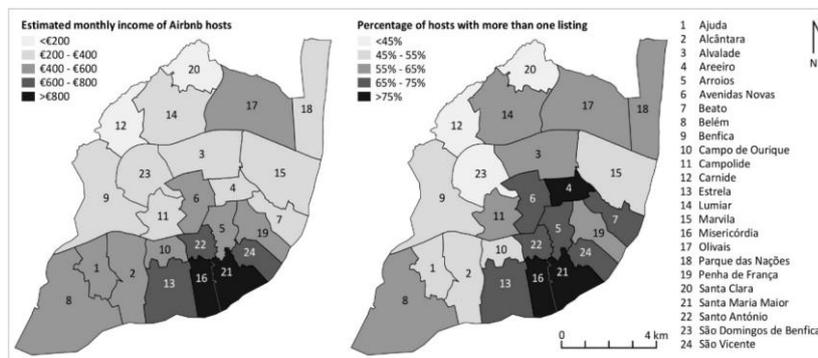


Figura 43 – Estimativa das receitas mensais obtidas pelos proprietários na Airbnb (esquerda) e percentagem de multi-anunciante (direita)

Fonte – Lestegás et al., 2019, p. 9

Por fim, através dos dados apresentados anteriormente por Chichorro (2019), outro dos fatores explicativos para a concentração de AL no centro histórico está relacionado com as tipologias do próprio edificado. A autora afirma que a reduzida dimensão torna o edificado pouco atrativo para satisfazer as necessidades familiares, tornando estes imóveis, integrantes do centro histórico, mais atrativos para investimento e exploração como AL.

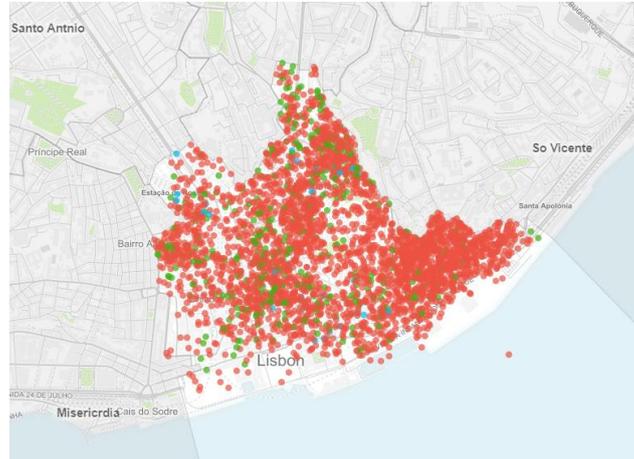


Figura 44 – Distribuição espacial dos anúncios da Airbnb na FSMM a 19 de novembro de 2018  
Fonte - InsideAirbnb (2018)

Em suma, o desenvolvimento da oferta de AL na FSMM pode ser atribuído não só à existência de atrativos endógenos da região e à escassa oferta de equipamentos hoteleiros, como ao atrativo económico que a exploração de curta duração oferece, ou que pode vir a gerar em detrimento das receitas obtidas em aluguer de longa duração.

### 3.2.4 Transformações no tecido social da freguesia

Como referido nos pontos anteriores, é perceptível que o fenómeno do AL na freguesia de Santa Maria Maior se desenvolveu de forma expressiva desde 2008, sendo as freguesias do centro histórico que possuem atualmente uma maior percentagem de AL comparativamente ao parque habitacional existente (Roland Berger, 2019). Das quatro principais freguesias de Lisboa, é a de Santa Maria Maior que representa a maior percentagem de AL, face ao parque habitacional existente, na ordem dos 41% (Figura 45).

Autores como Costa et al. (2017, p. 8) evidenciaram que as dinâmicas existentes no centro histórico de Lisboa acarretavam múltiplos riscos caso não fossem tomadas “medidas de controlo dos efeitos locais menos positivos dos fenómenos em curso”. Entre os riscos, os autores destacaram: a descaracterização e perda de identidade, de cultura e património; a possível perda de valor económico, social e urbano no centro histórico; o agravamento de fenómenos de exclusão social e espacial; a perda da qualidade de vida dos residentes, resultante do ruído, da insegurança dos edifícios, ou do espaço público circundante; e a sobrecarga dos sistemas e serviços urbanos, como os transportes, entre outras.

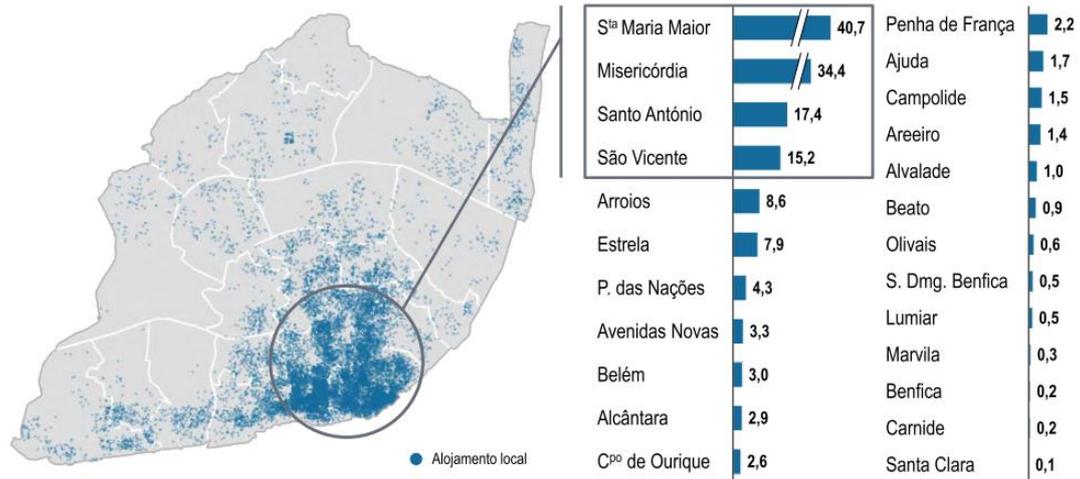


Figura 45 – Concentração geográfica do AL na cidade de Lisboa e percentagem do AL face ao parque habitacional<sup>49</sup>  
 Fonte – Travel BI, Censos 2011, citado por Roland Berger, 2019, p. 107

Seguindo a mesma linha de pensamento, a consultora Roland-Berger (2019, p. 108) identificou como principais riscos: o “aumento das rendas e diminuição da oferta”; o “aumento do investimento para uso comercial”; na vizinhança destacou o “ruído, trânsito e lixo”; e ainda a “pressão turística e descaracterização dos bairros”. Adicionalmente, identificou ainda o “aumento da insegurança” e a “perda de mercado da indústria tradicional” como sendo resultado da expansão destes novos formatos de alojamento turístico, traduzindo-se numa transformação funcional do centro histórico da cidade.

Através da análise da Figura 46, é possível constatar que as freguesias do concelho de Lisboa que registaram uma maior concentração de AL foram, igualmente, aquelas que registaram uma maior quebra de eleitores entre 2013 e 2017 (Misericórdia e Santa Maria Maior assinalaram ambas um decréscimo de aproximadamente 15% do número de eleitores).

De acordo com Paccoud (2017, citado por Cocola-Gant & Gago, 2019, p. 5) a probabilidade de gerar mais receitas permite aos proprietários aumentar os valores dos arrendamentos; contudo, na *Airbnb*, a especulação do preço das rendas pode ocorrer semanalmente e essa incerteza aumenta as expectativas de obter mais receitas do que nos arrendamentos de longa-duração.

Este desenvolvimento da oferta de AL em Santa Maria Maior está ligado à atratividade económica que o modelo P2P oferece aos proprietários dos imóveis. Partindo da análise da Figura 47, Paes (2019) estimou, entre julho e dezembro de 2018, as receitas obtidas via STR e via aluguer de longa duração e constatou que o proprietário não só maximiza as suas receitas no mercado das plataformas P2P face ao arrendamento de longa duração, como este rendimento é consideravelmente superior nos bairros do centro histórico de Lisboa.

<sup>49</sup> Neste gráfico, o parque habitacional incluiu alojamentos familiares e alojamentos coletivos

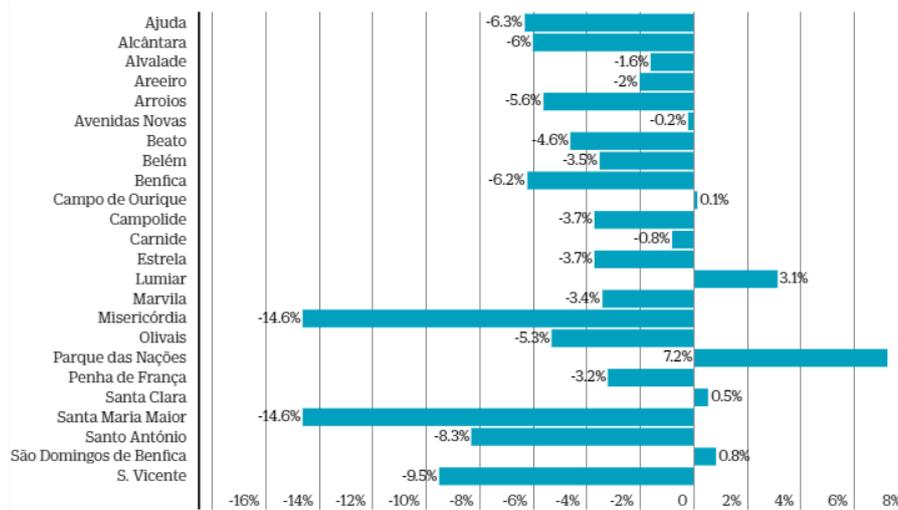


Figura 46 – Variação do número de eleitores por freguesia do concelho de Lisboa entre 2013 e 2017  
 Fonte – CML, 2018b, adaptado por Francisco, 2018

Por fim, autores como Cocola-Gant & Gago (2019) argumentam que o investimento feito contribui para a evolução deste fenómeno; os investidores assumem a posição dos proprietários locais e focam-se na maximização das suas receitas ao substituírem inquilinos de longa-duração por turistas. Consequentemente, uma parte significativa dos residentes é involuntariamente afastada da sua residência. As diferentes abordagens reguladoras podem influenciar este processo na medida em que os proprietários conseguem, com relativa facilidade, cessar contratos e arrendar os seus quartos ou apartamentos nas plataformas P2P, caso os inquilinos não tenham na sua posse um acordo contratual que lhes confira proteção. Segundo estes autores, o Estado possui, neste âmbito, um papel fundamental no avanço ou na limitação deste processo.

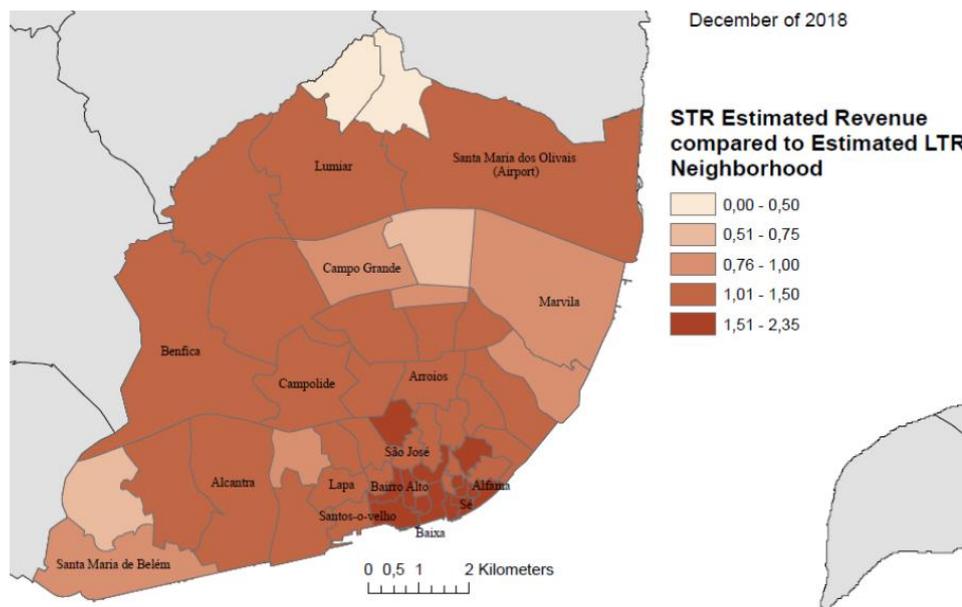


Figura 47 – Comparação das receitas potenciais obtidas pela exploração de um STR e detrimento de um LTR  
 Fonte - Paes, 2019, p. 68

Seguindo esta mesma linha de pensamento, Mendes (2017, p. 505) menciona que:

nesse momento, todo esse quadro legal e fiscal é, desde o início do século XXI, responsável por esvaziar a habitação do seu estatuto de direito para ganhar o de mercadoria, à luz da turistificação e da financeirização do setor imobiliário. Pelo contrário, o poder público devia assumir um papel regulador e estabilizador do mercado imobiliário, que continua a seguir ao sabor dos grupos mais privilegiados, menosprezando os direitos da população e dos comerciantes locais.

Adicionalmente, e de acordo com dados do INE (2019) constantes na Figura 48, verifica-se que no 1º trimestre de 2019, três das 24 freguesias de Lisboa registaram um preço mediano de venda de alojamento superior a 4000€/m<sup>2</sup>: Santo António (4742€) ao incluir a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes; Santa Maria Maior (4451€) que inclui a área Castelo e Baixa/Chiado e Misericórdia (4288€) ao incluir a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré.

Fruto do reconhecimento da ocorrência de processos de gentrificação turística nos bairros da freguesia de Santa Maria Maior, começaram gradualmente, e pelo menos a partir de 2013, a surgir iniciativas sociais de proteção do espaço habitacional (vide Anexo 18 onde o grupo GAIA menciona a subida das rendas desde 2013).

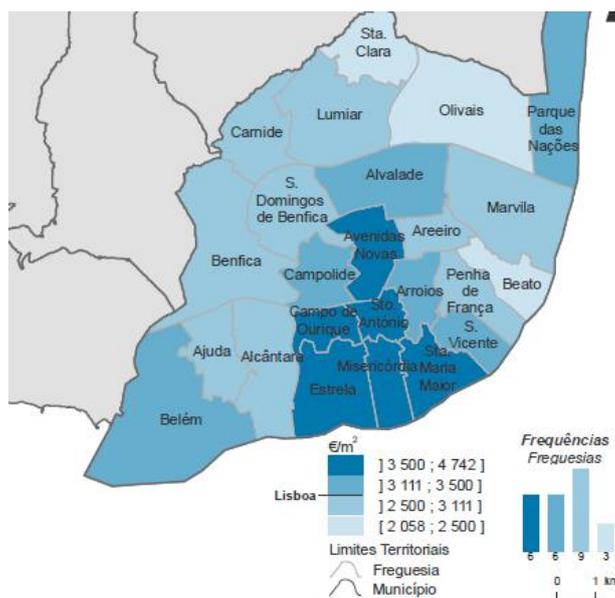


Figura 48 – Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>, Lisboa e freguesias, 1ºT 2019  
 Fonte - INE, 2019b, p. 6

As sessões públicas “Os rostos dos despejos” e “Os rostos dos despejos – um ano depois<sup>50</sup>” foram iniciativas da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior (JFSMM, 2019) nas quais se procurou auscultar “um conjunto de pessoas, residentes na freguesia, que deram a cara por uma causa: o direito de habitar o Centro Histórico”.

<sup>50</sup> Esta última, realizada a 5 de abril de 2019 no Palácio da Independência, contou com a presença do autor da presente dissertação. O programa contou com a apresentação de um documentário, com a intervenção do Presidente da JFSMM, Miguel Coelho e com a presença do Presidente da Assembleia da freguesia, Sérgio Cintra; Vereadora da Câmara Municipal de Lisboa com o pelouro da Habitação, Paula Marques e deputada à Assembleia da República, Helena Roseta.

Através da análise da Figura 49 (direita) e do Anexo 18, é passível de ser constatado que o grupo GAIA criou, inclusivamente, a terminologia “terramotourism”. Fazendo alusão ao terramoto de 1755, o grupo defende a existência de uma “transformação urbana produzida por sismo turístico” e elaborou uma lista de nove conselhos para residentes que se encontrem em situações de despejo. Nos últimos anos surgiram várias “associações de apoio que trabalham as questões da gentrificação, impactos do turismo intensivo e o direito à habitação” (GAIA, 2018), que integram a plataforma denominada “Stop Despejos”: a Rede de Solidariedade de Lisboa, pelos direitos à habitação, alimentação e saúde; o Movimento Morar em Lisboa; a Associação Habita – pelo direito à habitação na cidade; a Associação do Património e População de Alfama (APPA) e a Associação Renovar a Mouraria.



Figura 49 – Folheto da sessão pública “Os rostos dos despejos – um ano depois” (esquerda) e panfleto de “Terramotourism” criado pelo grupo GAIA (direita)  
Fonte – Autoria Própria, 2019; GAIA, 2018

Em suma, as dinâmicas registadas na freguesia de Santa Maria Maior, anteriormente mencionadas, levaram à adoção de medidas de contenção da atividade de AL com o intuito de preservar o tecido urbano e social das suas freguesias.

### 3.2.5 Medidas de contenção adotadas

Identificados alguns dos aspetos que estariam a alterar as dinâmicas e tecido social de alguns dos bairros do centro histórico de Lisboa, foram tomadas medidas preventivas e elaborados estudos que viriam a sustentar a adoção do atual Regulamento Municipal do Alojamento Local em Lisboa. Corroborando a ideia anterior, a introdução do Regulamento Municipal do Alojamento Local, aprovado pelo Aviso n.º 17706-D/2019, a 6 de novembro de 2019, enquadra-se num período de:

crescente procura imobiliária que determinou uma subida acentuada das rendas e a precariedade do alojamento, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, com vista nomeadamente, a defender o stock de habitação permanente, limitar a

instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível.

Segundo Chichorro (2019, p. 42), no cumprimento do disposto no Art. 4.º do Decreto-Lei nº 62/2018, “a CML desenvolveu um Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa com o principal objetivo de apurar as necessidades emergentes e os impactos reais da atividade do AL, para que melhor se construísse o referencial legislativo definitivo a seguir”. Este estudo, elaborado em 2018 e considerando a crescente concentração do AL nas freguesias do centro histórico, propôs uma metodologia de intervenção que contou com: i) a definição de dois tipos de zonas no centro histórico - zonas de contenção absoluta e zonas de contenção relativa; e ii) a divisão municipal em 15 “Zonas Turísticas Homogéneas” ou ZTH e a sua respetiva monitorização, principalmente daquelas onde se regista uma maior densidade de AL sobre o *stock* da habitação permanente (Roland Berger, 2019; Chichorro, 2019).

De acordo com a alínea a) do número 1 do art.º 4.º do Aviso n.º 17706-D/2019, na zona de contenção absoluta, foram integradas as áreas que possuíam uma extrema concentração de AL – mais de 20% - comparativamente ao total do parque habitacional dos respetivos bairros. Nestes bairros, o licenciamento de novos registos passa a estar interdito, com a exceção na recuperação de edifícios considerados devolutos. Por outro lado, na alínea b) definiram-se como zonas de contenção relativa locais onde a concentração de AL representasse entre 10% a 20% do parque habitacional. Nestes bairros, o licenciamento de novos registos depende da recuperação de edifícios devolutos, ou sem contrato de arrendamento para habitação nos últimos cinco anos, ou ainda em mudança de uso de serviços de industrial para habitacional.

De acordo com a CML (2018b, p. 67), “uma vez que é diferente o impacto de um apartamento de AL e de um de estabelecimento de hospedagem/ hostel, face à disparidade das capacidades entre estes tipos de estabelecimentos de AL”, foi criada uma fórmula com o objetivo de equiparar os diferentes formatos de AL, assumindo-se o valor de cinco pessoas como a média da capacidade registada dos estabelecimentos de AL em Lisboa.

A criação de zonas de contenção e monitorização pretendeu analisar o rácio entre AL e alojamentos familiares clássicos, considerando-se que, quando o rácio de AL for superior a 25% do total de alojamentos familiares clássicos, a ZTH detém uma concentração excessiva de estabelecimentos turísticos.

Conclui-se assim que a ZTH 3 (Castelo/Alfama/Mouraria) e a ZTH 2 (Bairro Alto/Madragoa) apresentavam valores superiores a 25% (29% e 27%, respetivamente), seguindo-se a ZTH 1 (Baixa/ Eixos Av. Liberdade/ Av. República/ Av. Almirante Reis) com 25%, e a ZTH 5 (Colina de Santana) com 18%. As ZTH 1 e 5 foram definidas como áreas de contenção absoluta e a ZTH

4 (áreas da Graça) e a ZTH 7.3 (Zona Envolvente à Avenida Almirante Reis - Bairro das Colónias) enquanto áreas de contenção relativa.

Importa, contudo, referir que os limites administrativos da JFSMM não coincidem, na sua totalidade, com a delimitação das ZTH. De acordo com a nota justificativa do Regulamento Municipal do Alojamento Local (2019), a delimitação das ZTH considera a localização e a dispersão ou a concentração dos estabelecimentos de alojamento local em função do seguinte mix de limites: “a) circunscrição territorial das freguesias; b) subsecções estatísticas definidas pelo INE; c) qualificação do solo e traçado urbano correspondente previstos no PDML; d) delimitação de bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro”. Esta informação é corroborada pela análise conjunta de figuras, onde é passível de constatar que os limites administrativos da freguesia de Santa Maria Maior (vide Figura 51) compreendem não só as a zona da Baixa incluída na ZTH 1 e os bairros da ZTH 3 (vide Figura 50) como também, segundo Chichorro (2019) os limites da ZTH 3 extravasam, a sudeste, os limites administrativos da freguesia de Santa Maria Maior e se estendem à área afeta da freguesia de São Vicente.

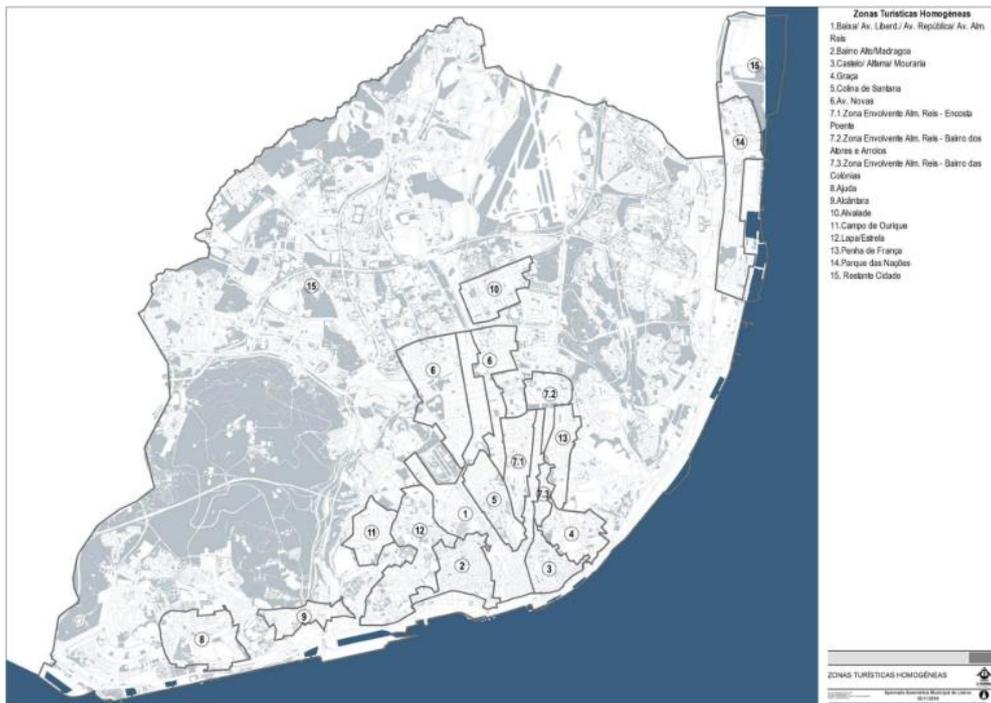


Figura 50 – Zonas Turísticas Homogêneas definidas na cidade de Lisboa  
Fonte - Município de Lisboa, 2019, p. 16

Recentemente, a CML (2020c) desenvolveu uma plataforma informática denominada “Lisboa Interativa” (LXi), onde é possível, de entre uma panóplia de temas como ambiente, edificado, gestão urbanística, mobilidade, planeamento e reabilitação, consultar as áreas de contenção absoluta (vide Figura 51, área preenchida de cor vermelha) e as áreas de contenção relativa (mesma figura, área preenchida a laranja), verificando-se que os limites da freguesia de Santa Maria Maior estão demarcados enquanto área de contenção absoluta.

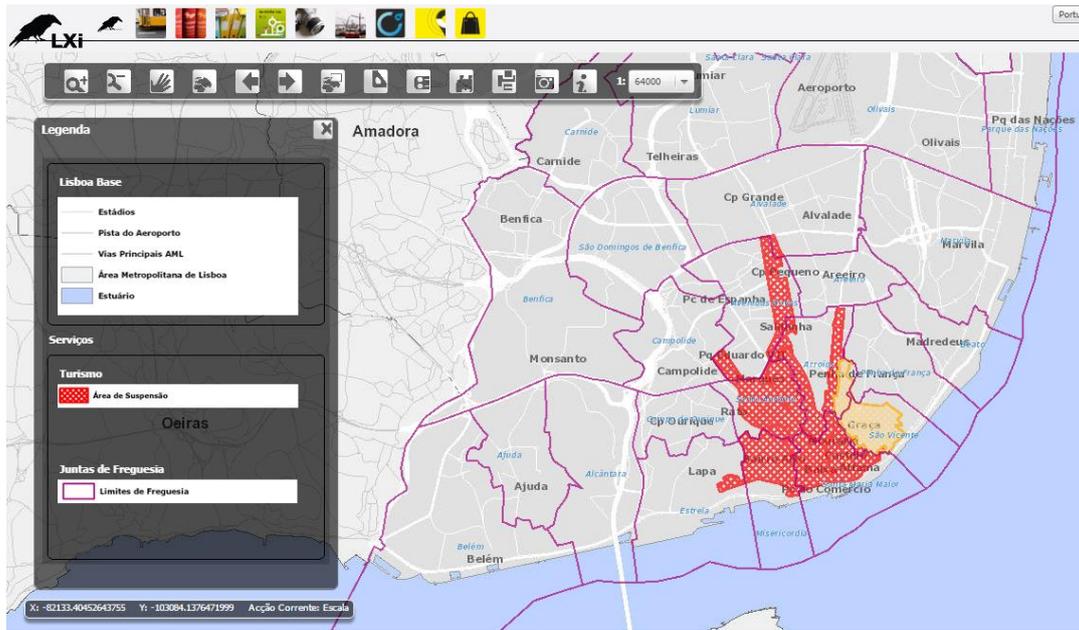


Figura 51 – Áreas de contenção absoluta e relativa existentes nas freguesias do concelho de Lisboa  
Fonte – CML, 2020c

A adoção das medidas anteriores, contempladas no Regulamento Municipal do Alojamento Local em Lisboa, levaram a uma redução do crescimento do número de novos registos de AL na freguesia de Santa Maria Maior. De acordo com o gráfico de barras da Figura 52, é visível que em Santa Maria Maior existiu uma quebra dos registos de AL em março de 2020 superior a 93% face ao período homólogo.

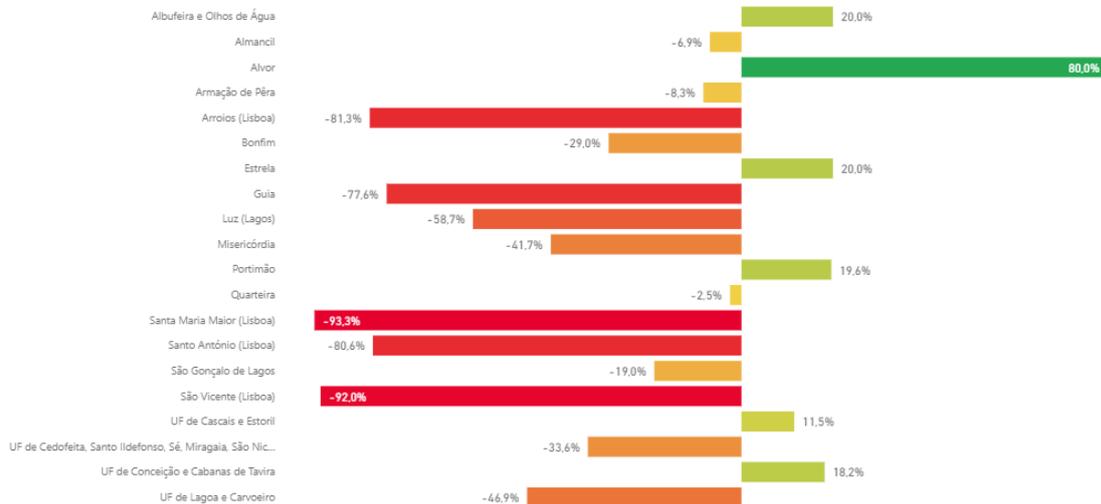


Figura 52 – Variação dos registos de alojamento local em 2020 face ao período homólogo em 01 de março de 2020  
Fonte – RNAL, 2020, acessido em TravelBI, 2020

No que se refere ao combate ao AL ilegal, a freguesia de Santa Maria Maior tomou uma medida semelhante à já adotada nas três cidades analisadas no ponto 2.4, criando mecanismos para estimular e facilitar a denúncia por qualquer cidadão ou entidade. De acordo com Oliveira (2019, p. 63) e conforme constatado na sessão pública “Os rostos dos despejos – um ano depois”, o

Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, Dr. Miguel Coelho, anunciou a criação de uma linha telefónica gratuita “para que moradores denunciem alojamentos locais informais/não registados” (vide Figura 53).



Figura 53 – Linha telefónica “Alerta Alojamento Local” criada pela junta de freguesia de Santa Maria Maior  
Fonte – JFSMM, 2019b

Por fim, e de forma similar à situação registada em termos globais e nacionais, a pandemia associada à Covid-19 está a gerar impactos na atividade nas mais diversas freguesias do concelho de Lisboa. De acordo com a Figura 54, constata-se a existência de uma quebra abrupta, quer da taxa de ocupação, quer do preço praticado no AL listado na plataforma *Airbnb* entre 8 e 22 de março de 2020. No que diz respeito aos níveis de ocupação, o decréscimo rondou os 50 e os 64%, transversal a todas as dimensões dos anúncios listados e relativamente ao preço praticado este decresceu, no mesmo período em análise, entre 15% e 25%, sendo que em ambas as variáveis e a tipologia de anúncios T4 que sofreu as maiores quebras na freguesia de Santa Maria Maior.

8 vs 22 de Março - 1m

Freguesia	Mudança na taxa de ocupação					Nº AL	Mudança no preço de quartos disponíveis					Freguesia
	T0	T1	T2	T3	T4		T0	T1	T2	T3	T4	
Santa Maria Maior	-50%	-50%	-53%	-51%	-61%	2,533	-18%	-15%	-16%	-18%	-25%	Santa Maria Maior
Misericórdia	-42%	-43%	-53%	-52%	-49%	2,136	-18%	-11%	-12%	-13%	-20%	Misericórdia
Arroios	-53%	-23%	-46%	-39%	-58%	1,317	-18%	0%	-13%	-5%	-4%	Arroios
São Vicente	-29%	-38%	-51%	-45%	-53%	1,053	-13%	-16%	-13%	-7%	-28%	São Vicente
Santo António	-27%	-28%	-45%	-44%	-40%	866	-17%	-5%	-11%	-17%	-18%	Santo António
Estrela	-49%	-39%	-32%	-44%	-40%	729	-9%	-18%	-16%	-23%	-3%	Estrela
Penha de França	-35%	-28%	-38%	-42%	-36%	367	0%	-5%	-8%	-7%	-28%	Penha de França
Avenidas Novas	-41%	-15%	-31%	-60%	-68%	359	-6%	-6%	-17%	-16%	0%	Avenidas Novas
Belém	39%	-27%	-43%	12%	0%	212	0%	-13%	0%	8%	0%	Belém
Areeiro	0%	-23%	-34%	-50%	-30%	212	0%	-3%	-20%	-2%	-10%	Areeiro
Alcântara	-31%	-15%	-41%	-13%	0%	210	0%	-6%	-8%	-24%	-28%	Alcântara
Campo de Ourique	-74%	-21%	-20%	-35%	-62%	197	-10%	0%	-24%	-23%	0%	Campo de Ourique
Parque das Nações	-56%	4%	-29%	-16%	0%	171	0%	-8%	-8%	-2%	0%	Parque das Nações
Alvalade	-68%	-23%	-22%	-22%	-11%	141	-17%	-13%	-15%	0%	0%	Alvalade
Ajuda	-71%	-34%	-31%	-51%	0%	125	-12%	-11%	0%	-10%	0%	Ajuda
<b>Total</b>	<b>-42%</b>	<b>-35%</b>	<b>-46%</b>	<b>-45%</b>	<b>-49%</b>		<b>-15%</b>	<b>-9%</b>	<b>-9%</b>	<b>-10%</b>	<b>-16%</b>	<b>Total</b>

Figura 54 – Flutuação da taxa de ocupação e preço de quarto disponível por freguesia do concelho de Lisboa entre 8 e 22 de março de 2020  
Fonte – Bloomer, 2020a

## 4 METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO

### 4.1 MODELO CONCEPTUAL DA INVESTIGAÇÃO E DEFINIÇÃO DA AMOSTRA

Partindo da revisão da literatura, antecipa-se a noção de que a crescente proliferação e exploração de AL na cidade de Lisboa, e em especial na freguesia de Santa Maria Maior, geram impactos positivos e negativos no tecido social dos bairros que compõem a freguesia.

A importância que esta atividade tem vindo a representar na regeneração urbana do centro histórico de Lisboa e a sua crescente relevância em termos de diversificação da oferta de alojamento turístico, contrasta com outros impactos que são veemente identificados por vários movimentos sociais e associações de moradores que reivindicam uma maior proteção dos inquilinos e do seu tecido social.

No presente capítulo apresenta-se a metodologia da investigação desenvolvida que tem como base a pergunta de partida: **como é que o desenvolvimento do setor do alojamento local nos bairros históricos da freguesia de Santa Maria Maior poderá conciliar-se com a valorização do seu tecido social?**

De acordo com Pinto (2015), a investigação das consequências do turismo urbano tem sido desenvolvida através de dois tipos de estudos: estudos quantitativos, habitualmente relacionados com impactos económicos e físicos, e estudos das perceções e reações dos residentes. Com o intuito de dar resposta ao objetivo geral definido no início da presente dissertação, nomeadamente o de tecer propostas que contribuam para a gestão mais sustentável do AL no território em estudo, desenhou-se uma análise de natureza exploratória que pretendeu: i) aprofundar o melhor entendimento da temática do AL no centro histórico de Lisboa; ii) recolher a opinião dos diferentes *stakeholders* interessados e envolvidos no âmbito do desenvolvimento e da gestão desta atividade e iii) elaborar um conjunto de diretrizes que possibilite criar um modelo sustentável através do feedback dos diferentes *stakeholders*.

Por fim, adotou-se um método qualitativo que traduzisse as perceções dos diferentes intervenientes. Esta metodologia potencia, segundo Chichorro (2019, p. 51), “uma maior imersão na realidade e aproximação às experiências dos entrevistados que uma abordagem distante e numérica não permitiria”.

A análise das perceções dos diferentes *stakeholders* permitirá ter uma visão abrangente das diferentes perspetivas que cada um tem do fenómeno do AL, uma vez que, de acordo com a linha de pensamento de Lopes (2018), os grupos têm responsabilidades distintas, nomeadamente no que diz respeito à gestão da atividade, à promoção e enquadramento da mesma na oferta e procura turística. Deste modo, foram identificados quatro grupos que estão intimamente ligados à atividade do AL e cujo *mix de inputs* é essencial para entender o fenómeno: i) órgãos de decisão;

ii) especialistas de turismo; iii) especialistas de AL; e iv) representantes da comunidade local e residentes (vide Figura 55).

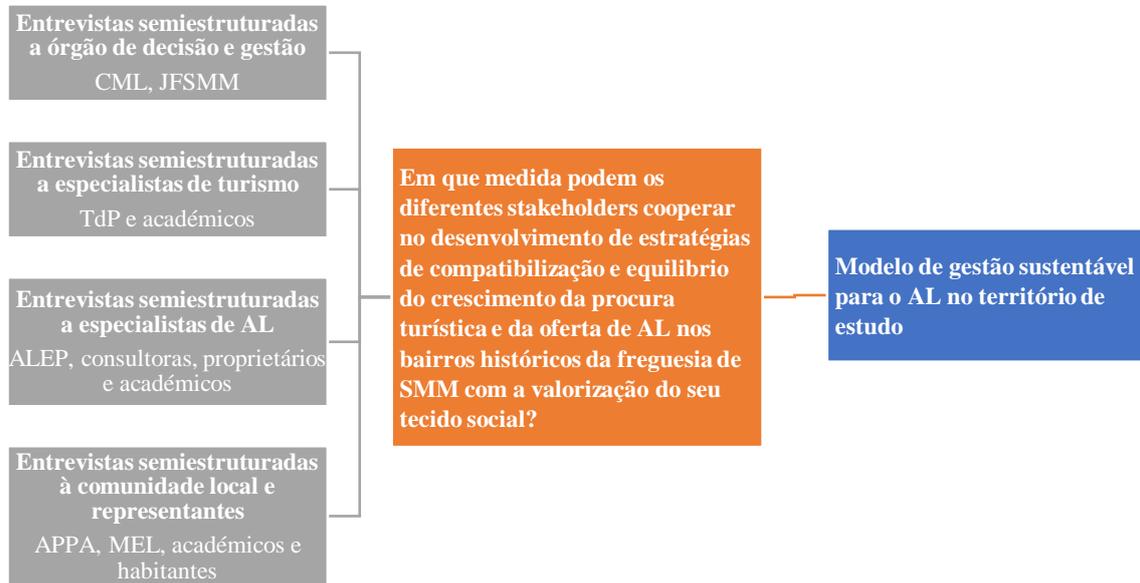


Figura 55 – Cronograma de interligação entre o método qualitativo, questão de partida e objetivo geral  
 Fonte – Autoria própria

A auscultação dos *stakeholders* relacionados com os órgãos de decisão e gestão territorial da cidade de Lisboa é essencial. O conhecimento que estes possuem do local, em matérias de urbanismo e ordenamento do território, tornam o seu contributo crucial na prossecução e construção de diretrizes que possibilitem implementar um modelo de desenvolvimento responsável do alojamento local na freguesia de Santa Maria Maior.

Por sua vez, a inquirição de especialistas de turismo é igualmente relevante, na medida em que estes possuem um elevado *know-how* holístico do setor turístico.

Adicionalmente, a aplicação de entrevistas aos especialistas de AL revela-se igualmente crucial. Desde as entidades que representam a atividade (caso da ALEP), aos proprietários de registos de AL, é possível recolher *inputs* que permitam ter uma visão mais ampla e *bottom-up* dos intervenientes que compõem e profissionalizam uma atividade que, conforme mencionado na revisão bibliográfica, existe há décadas com um carácter informal (Dirhotel, 2018).

Por fim, mas não menos importante, é fundamental a auscultação das perceções que a comunidade local (e seus representantes) possuem sobre a atividade do AL, em particular dos impactos positivos e negativos refletidos no tecido social e comercial do seu bairro. De acordo com Cruz (2016), alguns efeitos do turismo (em particular os socioculturais, mas não só), apenas podem ser medidos através do comportamento da população residente face a esses fenómenos, pois é desta forma que se pode atestar a qualidade de vida da população residente e o impacto do turismo na

comunidade; contudo, importa referir que a abordagem adotada no presente estudo junto dos residentes é exploratória e muito embora esta possa não ser representativa de todos os residentes, poderá levantar inputs importantes para o presente estudo.

Definidos os *stakeholders* da amostra, passou-se à fase de selecionar as personalidades disponíveis entre as mais indicadas dentro de cada um dos grupos.

No primeiro grupo, relativo aos **especialistas de turismo**, foram selecionadas as seguintes personalidades:

- Diretor Executivo da Westmont Institute of Tourism and Hospitality e Diretor Coordenador na Direção de Gestão do Conhecimento do Turismo de Portugal – Prof. Doutor Sérgio Guerreiro;
- Professor Catedrático na Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Presidente da Assembleia Geral da Associação Portuguesa de Geógrafos e escritor do livro “Airbnb em Portugal” – Prof. Doutor José Alberto Rio Fernandes;
- Doutorando em Geografia Humana e História de Arte, Investigador no IGOT-UL e Coordenador do projeto SMARTOUR – Agustín Cocola-Gant.

No segundo grupo relativo aos **órgãos de decisão** pretendeu-se inquirir representantes cuja tomada de decisão influencia, em termos legais, a atividade de alojamento local na freguesia de Santa Maria Maior, tendo sido selecionados:

- Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior – Doutor Miguel Coelho;
- Arquiteto/a na CML– designado “entrevistado 1”.

Quanto ao grupo constituído por **investigadores/ especialistas de AL** foi considerado importante entrevistar:

- Presidente da ALEP – Dr. Eduardo Miranda;
- Advogado e Assessor Jurídico da ALEP – Prof. Doutor Miguel Torres Marques;
- Sócio-gerente da Know2Grow (empresa de contabilidade e consultoria que trabalha com o setor do AL – proprietários, empresas de gestão ou outras empresas ligadas, direta ou indiretamente, ao setor) – Dr. Luciano Rodrigues;
- Ex-proprietário/a de AL em Alfama – designado “entrevistado 2”.

Por fim, o quarto grupo inclui os **representantes dos residentes** da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior:

- Presidente da Associação do Património e População de Alfama (APPA); - Maria de Lurdes Pinheiro;
- Representantes do Movimento Morar em Lisboa/ Investigadores – Doutora Fabiana Pavel e Dr. Luís Mendes;
- Investigador/a doutorado/a em Serviço Social – designado “entrevistado 3”;

- Dois ex-habitantes e um habitante da freguesia de Santa Maria Maior – designados “entrevistado 4”, “entrevistado 5” e “entrevistado 6”.

Em suma, na Tabela 11 e na Tabela 12 resumem-se os grupos, entidades e entrevistas realizadas para a prossecução dos objetivos da presente investigação.

Tabela 11 – Número de entrevistas realizadas por grupo de stakeholders

Grupos	Entidades	SIGLA	Nº entrevistas
<b>Entidades e especialistas envolvidos na gestão turística</b>	Turismo de Portugal	TdP	1
	Professor/ Investigador	I&E1	1
<b>Entidades envolvidas na tomada de decisão</b>	Câmara Municipal de Lisboa	CML	1
	Junta de Freguesia de Santa Maria Maior	JFSMM	1
<b>Entidades e especialistas envolvidos no AL</b>	Associação do Alojamento Local em Portugal	ALEP	2
	Consultora	K2G	1
	Proprietários de AL	PRO	1
	Professor/ Investigador	I&E2	1
<b>Representantes da comunidade local</b>	Associação de Património e População de Alfama	APPA	1
	Morar em Lisboa	MEL	2
	Professor/ Investigador	I&E3	1
<b>(Ex-)moradores da freguesia</b>	N/A	MOR1/2/3	3

Fonte – Autoria própria

Tabela 12 – Representantes dos *stakeholders* entrevistados

N.º	Grupo	Nome	*	Função	Tipo	Data	Duração
1	Especialista de turismo	Sérgio Guerreiro	SG	Direção Executiva TdP	Guião A	05/08/2020	00:27:09
2		Agustín Cocola-Gant	ACG	Professor / Investigador	Guião A	27/07/2020	01:22:22
3	Órgão de decisão	Artur Coelho	AC	Presidente JFSMM	Exploratória	17/06/2019	00:23:23
4		Entrevistado 1	E1	Arquiteto/a	Guião A	13/07/2020	01:09:53
5	Especialista em AL	Eduardo Miranda	EM	Presidente ALEP	Guião A	07/08/2020	02:40:43
6		Miguel Torres Marques	MTM	Assessor Jurídico	Guião A	27/07/2020	01:26:33
7		José Rio Fernandes	JRF	Professor / Investigador	Guião A	14/07/2020	00:58:02
8		Luciano Rodrigues	LR	Sócio-Gerente	Guião A	13/08/2020	01:42:46
9		Entrevistado 2	E2	Proprietário AL na freguesia	Guião A	14/07/2020	01:37:50
10	Representantes comunidade de local	Maria de Lurdes Pinheiro	MLP	Presidente APPA	Guião A	05/08/2020	00:34:54
11		Fabiana Pavel	FP	Investigadora e arquiteta	Guião A	17/07/2020	00:44:31
12		Luís Mendes	LM	Investigador e geógrafo	Guião A	13/07/2020	01:43:29
13		Entrevistado 3	E3	Investigador em Serviço Social	Guião A	14/07/2020	Resposta escrita
14		Entrevistado 4	E4	Ex-morador em Alfama	Guião B	24/07/2020	00:08:54
15		Entrevistado 5	E5	Ex-morador em Alfama	Guião B	31/07/2020	00:17:51
16	Entrevistado 6	E6	Morador na Mouraria	Guião B	05/08/2020	Resposta escrita	

\* SIGLA pela qual serão indicados os entrevistados na apresentação e discussão dos resultados

Fonte – Autoria própria

## 4.2 DESENHO DO GUIÃO DA ENTREVISTA

Foi primeiramente efetuada, em julho de 2019, uma entrevista exploratória ao presidente da JFSMM, Miguel Coelho, com o intuito de fazer uma primeira abordagem ao tema e retirar inputs que viriam a definir quer as dimensões de análise dos dois guiões criados, quer também alguns *stakeholders* envolvidos, direta ou indiretamente, com a gestão do setor.

Para conceber os guiões das entrevistas, começou-se por definir um conjunto de temáticas a analisar, classificadas como dimensões, a partir das quais se estabeleceram diversas variáveis associadas aos objetivos estabelecidos. Considerando as especificidades dos quatro grupos de *stakeholders*, foram associadas as diversas variáveis a cada um dos grupos, existindo questões que são transversais a todos os grupos e outras que são específicas. Porém, nem todos os objetivos específicos (OE) estabelecidos no início deste estudo estão refletidos em questões formuladas e incluídas no guião das entrevistas. Referimo-nos, em particular ao objetivo OE1 que não está representado na Tabela 13, uma vez que foi já concretizado através da realização da revisão da literatura nos anteriores capítulos. Importa igualmente referir que a concretização dos OE5 e OE6, assim como a definição das dimensões de análise (D), apenas é passível de ser almejada com a aplicação de questões pertinentes relativas aos OE2, OE3, OE4 e OE7.

Posto isto, e tendo em vista a concretização dos OE2, OE3, OE4 e OE7, realizaram-se dois guiões: um guião A, aplicado a interlocutores com um parecer mais técnico e um guião B aplicado, especificamente, a residentes.

O guião A foi direcionado a todos os stakeholders, pela sua importância no processo de decisão e pelo seu conhecimento exaustivo. Este guião foi desenhado com 10 questões técnicas e debruçou-se, exaustivamente, sobre a temática de estudo. Por sua vez, o guião B, apesar de igualmente importante e relevante para o estudo em questão, foi direcionado, exclusivamente, para os residentes ou ex-residentes na freguesia de Santa Maria Maior através da conceção de questões menos técnicas e mais sucintas, uma vez que se parte do pressuposto que existe um conhecimento menos aprofundado da temática em estudo. Este guião pretendeu assim perceber quais as perceções da comunidade local relativamente ao fenómeno do AL que se desenrola na freguesia de Santa Maria Maior.

Para a conceção do guião A, como não foi encontrado nenhum estudo que apresentasse um guião de entrevistas considerado adequado a aplicar na presente investigação, optou-se por construir um guião de raiz, tendo como base a amostra definida, as particularidades do território em estudo, a questão de partida e os objetivos gerais e específicos. Assim, tendo por base a Tabela 13, as entrevistas realizadas com o guião A foram separadas em seis dimensões e 18 questões:

- i. Caracterização dos entrevistados, justificando a sua importância para o estudo;
- ii. Enquadramento da atividade nas dinâmicas da cidade nos últimos anos;

- iii. Crescimento da atividade no centro histórico de Lisboa;
- iv. Recolha de *inputs* que viabilizassem a adoção de medidas ou de um modelo de gestão sustentável da atividade no centro histórico;
- v. Aferição do contributo da atividade num período de recuperação económica da crise económica e sanitária provocada pela pandemia COVID-19;
- vi. Recolha de *feedback* adicional dos interlocutores no âmbito do estudo desenvolvido.

O guião A, presente no Apêndice 3, aplicou-se aos quatro grupos de *stakeholders* identificados e as questões colocadas foram iguais de modo a permitir uma maior comparação entre respostas. Contudo, importa referir que, apesar de a questão 8 não ter sido aplicada aos *stakeholders* “representantes da comunidade local”, um dos representantes deste grupo (Dr. Luís Mendes) abordou este tópico no decorrer de uma das respostas da sua entrevista.

Tabela 13 – Objetivos específicos, dimensões de análise e questões aplicadas nas entrevistas do guião A

Objetivos específicos (OE)	Dimensões de análise (DA)	Questões
<b>OE2 Analisar os efeitos decorrentes do turismo urbano e alojamento local na organização funcional das cidades, abordando contextos e práticas internacionais e nacionais.</b>	<b>DA2 Enquadramento da atividade do AL nas dinâmicas da cidade de Lisboa</b> DA2.1 – Análise dos impactos positivos e negativos DA2.2 – Papel do AL do Estado na migração intrametropolitana DA2.3 – Papel do AL na reabilitação urbana do centro histórico de Lisboa	<b>3 perguntas – 1.); 2.1) e 2.2</b>
<b>OE3 Apresentar o enquadramento legal e tendências associadas à gestão do AL em vários países e cidades e, em particular, em Portugal e na cidade de Lisboa.</b>	<b>DA3 Gestão legal e fiscal da atividade do AL em SMM</b> DA3.1 – Distribuição de AL na freguesia DA3.2 – Diferenciação dos anfitriões DA3.3 – Fiscalização da atividade	<b>4 perguntas – 3.1); 3.2); 4.1) e 4.2)</b>
<b>OE4 Analisar o caso de estudo da freguesia de SMM, caracterizando o território, a evolução do fenómeno turístico e as transformações sociais decorrentes da nova dinâmica quotidiana entre turistas e residentes.</b>	<b>DA4 Evolução do AL e transformação do tecido social de Santa Maria Maior</b> DA4.1 – Concentração no centro histórico DA4.2 – Equilíbrio entre o setor turístico e a função residencial DA4.3 – Associativismo e defesa do direito à habitação	<b>4 perguntas – 5.1); 5.2); 5.3) e 6.1)</b>
<b>OE7 Elaborar uma súmula de propostas que permita contribuir para a gestão sustentável deste fenómeno, em particular no território de análise da presente investigação.</b>	<b>DA5 Noções para uma gestão sustentável da atividade do AL na área de estudo</b> DA5.1 – Relação entre AL e mercado habitacional DA5.2 – Importância da perceção da comunidade local na conceção de um modelo sustentável DA5.3 – Medidas de transição das “áreas de contenção” para as “áreas de sustentabilidade” DA5.4 – Medidas de mitigação para o setor no período de recuperação da pandemia de Covid-19	<b>7 perguntas – 7.1); 7.2); 7.3); 8.1); 8.2) e 9.1)</b>
	<b>DA6 Sugestões adicionais</b>	<b>1 pergunta – 10)</b>

Em contraste, para a conceção do guião B, foi utilizado e adaptado o modelo de entrevista a residente utilizado no estudo de Gago (2018). O guião B, passível de ser visto no Apêndice 16, pretendeu ser mais simplificado e menos técnico na medida em que se destinava, em exclusivo, aos residentes ou ex-residentes da freguesia de Santa Maria Maior. Este guião pretendeu assim perceber quais as perceções da comunidade local relativamente ao fenómeno do alojamento local que se desenrola na freguesia de Santa Maria Maior, uma vez que de acordo com Page e Hall (2003, citado por Cruz, 2016, p. 24), este último grupo é de grande relevância pois, na complexidade das cidades, “as atitudes dos residentes são uma peça essencial para medir e analisar o impacto do turismo”. Assim, tendo por base o guião do Apêndice 16 e a Tabela 14, as entrevistas realizadas com o guião B foram separadas em seis dimensões e 17 questões:

1. Relação entre o inquilino e o proprietário do edifício;
2. Estado de conservação do edificado e obras recentes;
3. Relações de vizinhança no bairro;
4. Gentrificação;
5. Apartamentos turísticos no edificado;
6. Condições de vida dos cidadãos;
7. Conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável.

Tabela 14 – Objetivos específicos, dimensões de análise e questões aplicadas nas entrevistas do guião B

Objetivos específicos	Dimensões de análise (DB)	Questões
<b>OE2 Analisar os efeitos decorrentes do turismo urbano e alojamento local na organização funcional das cidades, abordando contextos e práticas internacionais e nacionais.</b>	<b>DB2 Perfil do morador</b> <b>DB3 Relação entre inquilino e proprietário do edifício</b> <b>DB4 Estado de conservação do edificado</b> <b>DB5 Relações de vizinhança</b>	<b>6 perguntas – (Informações socioeconómicas); 1.1); 1.2); 2.1); 3.1); 3.2) e 3.3)</b>
<b>OE4 Analisar o caso de estudo da freguesia de Santa Maria Maior, caracterizando o território, a evolução do fenómeno turístico e as transformações sociais decorrentes da nova dinâmica quotidiana entre turistas e residentes.</b>	<b>DB6 Gentrificação Turística</b> <b>DB7 Apartamentos turísticos no edificado</b> <b>DB8 Condições de vida dos cidadãos</b> <b>DB9 Conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável</b>	<b>11 perguntas – 4.1); 4.2); 4.3); 5.1); 5.2); 5.3); 5.4); 6.1); 6.2); 7.1) e 7.2)</b>

### 4.3 APLICAÇÃO E TRATAMENTO DA INFORMAÇÃO

Uma vez definidos os grupos de *stakeholders* e os objetivos específicos, dimensões de análise e questões aplicadas em cada um dos guiões, iniciou-se o processo de contacto com os representantes de cada um dos quatro grupos em análise. A resposta e a disponibilidade dos mesmos foram um dos fatores preponderantes para definir a lista final de entrevistados e importa referir que, quer por limitação temporal, ou de meios disponíveis, quer pela própria temática, houve diversos pedidos de entrevista que foram recusados, ou mesmo ignorados.

O contacto com os entrevistados foi realizado de forma presencial, via e-mail, telemóvel, *webinars* e, ainda, via redes sociais. Independentemente do meio utilizado, foi elaborada uma breve explicação do âmbito do estudo e justificada a importância de cada um dos entrevistados para o estudo em questão.

Relativamente ao período temporal em que as entrevistas foram realizadas, foi primeiramente realizada a entrevista exploratória (vide Apêndice 1) e presencial junto do presidente da JFSMM, Miguel Coelho, distinta dos guiões A e B, a 17 de junho de 2019. A mesma foi considerada no estudo, não só porque os resultados obtidos são relevantes, como devido à importância deste interveniente para o estudo em questão. Os guiões A e B foram aplicados entre 13 de julho e 13 de agosto de 2020. As 14 entrevistas (entre 16) que contaram com a captação áudio do contributo do entrevistado, somaram 20 horas, 35 minutos e 10 segundos.

Em todos os casos, foi questionada a disponibilidade do entrevistado e foi solicitada a sua autorização para que a entrevista fosse gravada, tendo todos, à exceção de dois que optaram por responder em formato escrito, concordado com esta metodologia.

Sob compromisso de honra e no cumprimento dos trâmites e procedimentos científicos e académicos, ficou acordado que, após a concretização de cada uma das entrevistas, estas seriam transcritas e enviadas para os entrevistados para que pudessem consultar as mesmas e corrigir, se necessário, qualquer incongruência no seu conteúdo. Uma vez efetuada a revisão, os entrevistados declararam-se favoráveis à sua publicação na dissertação trabalho, tendo, contudo, alguns optado pelo anonimato conforme informação presente na Tabela 12. As entrevistas encontram-se disponíveis para consulta entre o Apêndice 1 e o Apêndice 19.

A informação foi captada via aplicação “gravador” no smartphone Oneplus 6T do autor da dissertação, via videochamada nas plataformas Skype e Zoom e em formato escrito via documento Word. O tratamento dos dados recolhidos com registo áudio iniciou-se com a transcrição da informação em formato documento *Microsoft Word 2016*.

Após a transcrição das entrevistas áudio, conjuntamente com as duas recebidas por email em texto, procedeu-se à sua análise através da técnica disponíveis para tratamento de dados qualitativos: a análise de conteúdo. Segundo Chichorro (2019, p. 47) esta técnica permite “identificar padrões, temáticas, hipóteses e definições nas perceções individuais de cada entrevistado”.

## 5 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DE RESULTADOS

*A gestão é muito unidirecional: quando um dos stakeholders reclama, a CML fala com esse stakeholder, fala com outro stakeholder e depois com outro, mas não cria um ambiente de diálogo que possibilite a criação de um consenso; e a CML tem depois, sozinha, de tomar uma decisão em que a escolha é agradar a um ou a outro stakeholder, sem procurar encontrar uma solução comum. Os mecanismos de diálogo e de gestão não estão adaptados aos dias de hoje.*

*Eduardo Miranda, 2020 (entrevista)*

### 5.1 ENQUADRAMENTO

Ao longo deste capítulo, serão apresentados e discutidos os resultados obtidos na investigação realizada, recorrendo à análise de conteúdo das respetivas entrevistas, de acordo com as principais dimensões identificadas (DA e DB) nas Tabela 13 e Tabela 14.

As dimensões baseiam-se nas questões que incorporam ambos os guiões A e B e na necessidade de responder à questão de investigação: **como é que o desenvolvimento do setor do alojamento local nos bairros históricos da freguesia de Santa Maria Maior poderá conciliar-se com a valorização do seu tecido social?**

Posto isto, os resultados obtidos estão organizados de acordo com a realização prévia de uma entrevista exploratória (Apêndice 1) e dos guiões A e B e suas respetivas dimensões (Apêndice 3 e Apêndice 16, respetivamente).

### 5.2 ANÁLISE DA ENTREVISTA EXPLORATÓRIA

Foi questionado ao entrevistado quais eram os principais desafios que a sua freguesia enfrentava decorrentes da proliferação gradual do AL. O autarca da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior (JFSMM) mencionou que em 2013 “o AL não era ainda uma realidade que causasse grande impacto negativo no terreno”, mas viu na nova lei das rendas (NRAU) um ponto de viragem nesta situação, na medida em que esta “permitiu que as pessoas (...) pudessem ser rapidamente afastadas das suas casas, ou por despejo ou por denúncia no contrato (...)”. O presidente da JFSMM acrescenta ainda que constatou que nessas circunstâncias “(...) as casas eram aproveitadas ou transformadas em AL” e isso refletiu-se no aumento do número de registos de AL. Identificou assim como principais desafios a perda de população e a necessidade de se criarem obstáculos a uma atividade então desregulada, assim como a urgência em se evitar “(...) o aumento do preço das rendas das casas, ou o desaparecimento de casas para alugar no mercado normal de arrendamento”.

Posteriormente, foi colocada uma segunda questão ao autarca tentando perceber, na sua perspetiva, de que forma seria possível compatibilizar e equilibrar este modelo de alojamento turístico com o quotidiano da comunidade local. O autarca reconheceu o papel importante do turismo no seio da comunidade, nomeadamente na criação de emprego, na conceção de um ambiente mais seguro na cidade e evidenciou a própria capacidade da comunidade local em acolher os turistas que os visitam, como contributos que o próprio turismo deve procurar preservar. Contudo, referiu que “qualquer perceção de realizar uma exploração massiva e intensiva desta atividade é, no meu entender, um projeto perecível a médio prazo (...)”, uma vez que “(...) qualquer forma de encarar o turismo e esta atividade que implique expulsar pessoas, esvaziar o centro histórico da sua comunidade local e trocar pessoas da própria cidade por outras, irá comprometer e degradar o turismo!”. Neste âmbito, o autarca não culpa os turistas que buscam este novo modelo de alojamento turístico, mas antes os senhorios que procuram obter uma maior rentabilidade da sua propriedade através deste modelo de negócio, mencionando mesmo que “(...) até podem obter grandes receitas em 12 meses, mas depois, caso a atividade venha a parar por qualquer motivo, o turismo acaba”.

A terceira questão colocada ao autarca procurava perceber qual o plano de ação para a cidade de Lisboa, no que se refere às medidas adotadas para regular o crescimento da atividade e quais os *stakeholders* envolvidos nesse processo. Neste âmbito, o presidente da JFSMM tinha já abordado na resposta à primeira questão, que tinha já sido “produzido um despacho em que não se permitia mais AL no centro histórico da cidade” e via nisso “uma medida extremamente positiva”. Por outro lado, mencionou a dificuldade de importar modelos de outras cidades, na medida em que “(...) as realidades e culturas são distintas”, mas reconheceu que, à semelhança de outras cidades, também Lisboa reagiu tardiamente à regulação da atividade no centro histórico.

Mencionou assim ser essencial atuar para: “salvar estas pessoas e criar condições para que estas não sejam obrigadas a sair”; “implementar medidas que incentivem o aluguer de longa-duração”; “que o próprio Estado coloque, no mercado de arrendamento, habitações para fazer baixar os preços”; e “beneficiar fiscalmente os proprietários que optem pelo arrendamento de longa duração”. Por fim, referiu ainda que este modelo de negócio, inicialmente de cariz colaborativo e gerador de excedente financeiro para as famílias, foi, gradualmente, “tomado por grandes investidores, por companhias e fundos imobiliários (...) que conduziram a este desfecho em alguns dos bairros do centro histórico de Lisboa”.

Relativamente à quarta questão colocada, referente à necessidade de existir uma distinção entre anfitriões com um modelo colaborativo, e anfitriões com um modelo comercial, o autarca refere que “o uso intensivo e exclusivo é, se não controlado, mais pernicioso, comparativamente ao uso por parte de famílias do seu apartamento, por exemplo, nos meses de verão”. O entrevistado

admite, contudo, que houve AL que permitiu a reabilitação do edificado devoluto que não tinha qualquer morador, mas que tudo deve ter um equilíbrio e “expulsar pessoas que sempre viveram a sua vida no local (...) é inaceitável”. Finalizando a resposta, o autarca reforça a importância do modelo do sistema de quotas aplicado ao AL enquanto garante da “autenticidade local e para que a própria cidade não perca a sua coesão social”.

No que se refere à quinta questão efetuada, procurou-se apurar se a criação da linha de comunicação de irregularidades criada na JFSMM, podia influenciar a perceção que a população tem da atividade do AL. O entrevistado considera que “a população é muito acolhedora em relação aos turistas (...), não há um único caso de atitude agressiva contra o turista” e que este contacto telefónico foi criado como medida dissuasora de AL ilegal, reforçando ainda que tem “a noção que as medidas de fiscalização são muitas vezes brandas ou, por vezes, inexistentes”.

Por fim, como última e sexta questão, o autarca aconselhou serem entrevistados representantes de instituições como o Turismo de Portugal, Turismo de Lisboa, CML, ALEP, AHRESP, associações de inquilinos e ainda associações de comércio de bairro.

### **5.3 ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA - GUIÃO A**

#### **5.3.1 Enquadramento da atividade do AL nas dinâmicas da cidade de Lisboa (DA2)**

Os resultados das entrevistas conduzidas através do guião A são apresentados através das dimensões de análises anteriormente definidas na Tabela 13, de modo a facilitar a leitura das opiniões de cada um dos entrevistados, em cada uma destas dimensões.

De modo a analisar a DA2.1, referida na Tabela 13, foi questionado aos entrevistados quais eram, em sua opinião, os impactos positivos e negativos decorrentes do crescimento da atividade do AL na cidade de Lisboa.

Relativamente ao papel do AL no desenvolvimento do produto *city-breaks* na cidade de Lisboa, a generalidade dos impactos positivos dos entrevistados é passível de ser resumida em cinco categorias (Tabela 15) e os impactos negativos em quatro categorias (Tabela 16), algumas delas, inclusivamente, já referenciadas na entrevista exploratória analisada anteriormente.

Tabela 15 – Aspetos positivos

<b>Categoria</b>	<b>Conceitos</b>	<b>Exemplo de resposta</b>	<b>Entrevistado</b>
<b>Oferta turística</b>	Produto diferenciador	“(…) diversifica a possibilidade do alojamento face à hotelaria tradicional”	JF
	Mais alojamento turístico	“Genericamente, eu diria que o crescimento do turismo na cidade de Lisboa veio criar novas oportunidades e novas ofertas de alojamento que contribuíram para o crescimento registado neste setor nos últimos anos. (...) houve um crescimento da cidade e da importância da cidade enquanto destino e isso repercutiu-se nas diversas categorias de oferta.”	SG
	Mais emprego	“O turismo, e o próprio AL, tiveram um papel importante neste aspeto. Adicionalmente, há um impacto tremendo na criação de emprego, quer por via direta, quer por via indireta.”	LM
	Mais serviços complementares	“Apareceram uma grande quantidade de cafés, restaurantes, bares e lavandarias (...) nestes bairros históricos por causa do AL e para dar apoio ao setor, foram negócios consequentes no setor e deste número de registos.”	I2
	Maior democratização	“O simples facto de um proprietário ter um imóvel e prestar esse tipo de serviços veio, de alguma maneira, lançar “uma pedrada no charco” na área do alojamento turístico.”	MTM
<b>Procura turística</b>	Maior democratização	“(…) do ponto de vista do produto turístico, reduz os custos do produto turístico, isto é, viajar agora é mais fácil e mais barato por causa disso.”	ACG
	Fenómeno internacional	“Primeiro, é preciso entender este processo como uma tendência do turismo. O AL não escolhe crescer e cresce. Ele cresce, pois, há uma tendência mundial por uma busca de um turismo diferenciado (...) mais próxima do local e da vida real dos residentes e fora daquela lógica de que o turismo é algo separado da vivência da cidade.”	EM
<b>Reabilitação Urbana</b>	Maior reabilitação da cidade e do edificado	“O impacto positivo que me parece ser mais relevante, observou-se com o aumento do investimento no edificado do centro histórico de Lisboa para outros usos que não só o alojamento turístico.”	E3
<b>Segurança</b>	Maior segurança	“Nos anos 90, estas eram zonas a evitar pois eram zonas perigosas. Portanto, aspeto positivo temos o aumento da segurança porque há mais gente nas ruas.”	E2
<b>Licenciamento</b>	Mais licenciamento	“Para teres uma noção, na CML, nós assistimos a valores de números de processos de licenciamento nesta fase como não tínhamos desde 2005/2006, cerca de 2000 e tal processos por ano. Era uma coisa que já não tínhamos há muitos anos.”	E1

Tabela 16 – Aspetos negativos

Categoria	Conceitos	Exemplo de resposta	Entrevistado
<b>Gentrificação turística</b>	Medidas neoliberais	“(…) tem havido um grande investimento por parte da CML para aumentar o turismo como forma de desenvolvimento económico (…) os preços do imobiliário têm vindo a aumentar exponencialmente não apenas por causa dos alojamentos locais. Temos outros aspetos como, por exemplo, os Golden Visa e os grandes fundos de investimento.”	FP
	Perda de identidade coletiva	“Realmente, assistimos um pouco à substituição das tascas e dos convívios que marcavam o estilo de vida bairrista, pois as pessoas foram saindo e foram morrendo ou vão sendo afastadas e aquele comércio, mercearias, tascas e outras especificidades existentes nos bairros foram desaparecendo.”	E1
	Sobrecarga turística	“Apesar desta definição não ter ainda consenso científico na área das ciências sociais, mas significa que tem uma expansão dominante, hegemónica, do turismo num determinado tecido social e económico. Basicamente, é quando um território começa a dirigir toda uma série de equipamentos, infraestruturas, mas também finalidades da sua sociedade e da sua economia e começa a orientar e a “carregar essas baterias”, única e exclusivamente, para servir o turista.”	LM
<b>Legislação</b>	Pouca fiscalização	“Embora a legislação do AL preveja, expressamente, a realização de uma vistoria por parte das Câmaras para verificar se o imóvel cumpre os requisitos para o exercício da atividade, em Lisboa essas vistorias nunca foram feitas.”	MTM
	Inadequação ao produto	“Um dos grandes problemas estava relacionado com a legislação. A Uber e a Airbnb apareceram e não havia legislação, ou existia muito pouca.”	E2
<b>Exploração comercial intensiva</b>	Menos economia colaborativa	“A ideia de que a Airbnb e outras plataformas vendem de que o AL é colocar na plataforma o espaço que durante um tempo está ocioso é, em 80%-90%, falso. Portanto trata-se, de facto, de um espaço que é colocado como atividade económica.”	JF
	Precariedade laboral	Como é mercado muito informal, o emprego que gera é também um mercado muito informal também e isso é um problema (…) os trabalhadores estão cada vez mais precários, mais precários que a indústria hoteleira.”	ACG
<b>Reabilitação Urbana</b>	Reabilitação sem regras	“Hoje noto que o bairro de Alfama está recuperado e tem muita casa recuperado. Contudo, esta recuperação não vale de nada pois essa recuperação é de má qualidade, pois não se aplicam as regras de reabilitação urbana.”	MLP

Posteriormente, procurou-se recolher o *feedback* dos entrevistados relativamente ao papel do Estado e da gentrificação turística nos processos de migração intrametropolitana em Lisboa (DA2.2). Houve, de acordo com os entrevistados, fatores que explicam estes fluxos migratórios para a periferia como a incapacidade do Estado em matéria de política de reabilitação urbana e, fruto dessa incapacidade, a adoção de medidas neoliberais. Relativamente ao primeiro fator mencionado, os autores destacam a:

- **Perda populacional do centro histórico para a periferia** - A generalidade dos entrevistados reconheceu que o decréscimo de residentes no centro histórico de Lisboa para a AML antecede o fenómeno do AL. O entrevistado SG menciona que este processo “é um fenómeno que tem décadas” e “tem a ver com o modelo territorial que foi escolhido e com o crescimento dos municípios na periferia de Lisboa em detrimento de Lisboa

(concelho)”. Já o E1 refere mesmo que “o que forçou as pessoas a abandonar o centro da cidade em meados do século passado, não foi propriamente a pressão turística, pois ela não existia”;

- **Mercado de arrendamento pouco atrativo** – E3 destaca o disfuncionamento deste mercado e a preferência pelo recurso ao crédito para aquisição de casa ao invés do arrendamento” pois, de acordo com o E1, “o preço de arrendar era idêntico ao preço mensal que a pessoa pagava para adquirir o imóvel” ; já do ponto de vista do proprietário, MTM destaca a perda de atratividade neste modelo pois, do ponto de vista fiscal “a taxa liberatória de 28% afasta muita gente” e refere a instabilidade associada ao negócio do arrendamento, destacando que a falta de pagamento dos arrendatários leva à adoção de mecanismos legais morosos e à perda de rendimento resultante, não só da falta de pagamento do arrendatário, como da necessidade de novo investimento no imóvel, caso este se encontre degradado, ou a necessitar de reabilitação.
- **Falta de investimento em habitação pública** - o E1 reconhece que “o Estado não consegue fazer esta reabilitação sozinho (...), o capital privado tem uma influência notável nisso”. O E3 reforça essa ideia, afirmando que esta era uma zona da cidade com população envelhecida e cujos bairros possuíam edificado devoluto, ou em más condições de preservação, logo a necessitar de uma maior intervenção e reabilitação urbana. O E2 afirma ainda que “a CML tem imenso património fechado, devoluto, e (...) já que não podem obrigar os privados a fazer o que querem ou não com o seu património, acho que deviam olhar para esse património e colocá-lo à disposição das pessoas, com rendas acessíveis”.
- **Inadequação de instrumentos** – o E3 e a FP defendem que o próprio PDM de Lisboa, enquanto instrumento de gestão territorial, foi incapaz de criar um zoneamento entre função residencial e turística, legitimando o crescimento da atividade turística do centro histórico. Corroborando a informação anterior, o E1, EM e MTM referem que a dificuldade do PDM de Lisboa gerir de forma eficiente esta situação prende-se com o facto de o AL não ter uso específico neste instrumento e ser considerado enquanto habitação.

Assim sendo, a generalidade dos entrevistados nomeou três medidas neoliberais: i) identificaram o NRAU (também denominada por alguns entrevistados como “lei dos despejos”); ii) os Vistos Gold ou golden visa; e iii) o regime dos residentes não habituais. O NRAU veio, de acordo com o E2, não só permitir o “descongelamento das rendas”, como, segundo LM, “enquadrar a figura do despejo e simplificar este processo”. Ainda sobre esta medida neoliberal, o E1 e o EM

acrescentam que, antes desta medida, “as pessoas pagavam rendas residuais” no centro da cidade e isso impossibilitava que os proprietários tivessem condições ou interesse em realizar obras no edificado. Depois, os *golden visa*, ou vistos dourados, fizeram, segundo EM “com que imóveis na zona da Baixa e do Chiado (e também na Graça), fossem todos dirigidos para o mercado de luxo” e, por fim, segundo MLP, o regime dos residentes não habituais “abriu a porta” à especulação imobiliária.

Face aos elementos anteriormente enumerados, MTM, LM, EM e o E2 atribuem a maioria das responsabilidades neste processo de despovoamento ao Estado. Em contraste, e embora reconhecendo que este fenómeno de despovoamento no centro histórico não é recente, LM afirma que “a turistificação e a financeirização da habitação vieram agravar este processo”. Esta mesma linha de pensamento é partilhada pelo E3 e por ACG, levando este último a mencionar que “as políticas públicas neoliberais, nos últimos 10 ou 15 anos, têm muito a ver com a chegada do turismo, mas também com a chegada de investimento imobiliário” levando o mesmo entrevistado a afirmar que “as políticas públicas estão a fomentar o processo de gentrificação, isto é, para mim, uma variável seria as causas e outra seria as consequências de um mesmo processo”.

Por fim, procurou-se saber se os entrevistados relacionavam o aumento de AL, no centro histórico, com a recuperação de edificado nesta zona da cidade. No geral, é unânime a opinião de que esta atividade permitiu recuperar edificado no centro histórico numa altura em que, como refere LM, “um em cada três edifícios no centro de Lisboa (informação esta do Censos de 2011 e de 2001) estava degradado, ou em avançado estado de degradação, portanto devoluto ou em ruína e por essa razão vazio”. Contudo, não existe consenso entre todos os entrevistados, relativamente à qualidade desse mesmo restauro. Na opinião de LM as “políticas de reabilitação urbana (...) permitiam a reabilitação de forma simplificada e com desrespeito pelas normas de segurança de proteção civil e antissísmica”, visando modificar a planta do apartamento por forma a torná-los mais atrativos para AL, algo que dificultará, de acordo com a FP, o E1 e MLP, uma futura reconversão para alojamento de longa duração. Em contraste, e realçando a qualidade da reabilitação, E1 afirma que, durante uma vistoria feita pelo próprio a um AL há alguns anos reparou “que tinha grandes condições, desde a decoração à qualidade. O próprio dono explicou na altura que se queria diferenciar da concorrência para que continuasse a haver fluxo para as suas propriedades”.

Na Figura 56 faz-se um resumo dos inputs obtidos pelos entrevistados como resposta às dimensões DA2.2 e DA2.3 do O2 definido na Tabela 13.

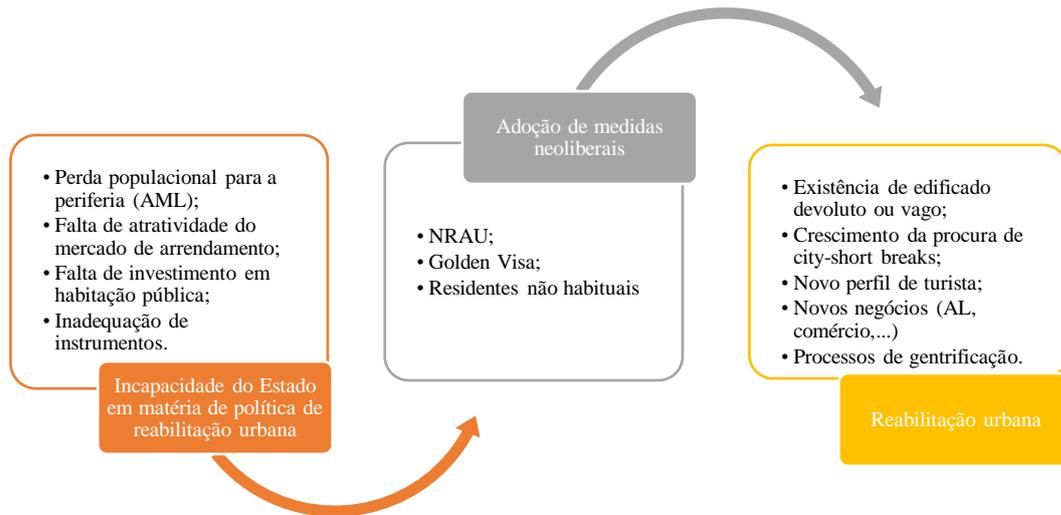


Figura 56 – Papel do Estado e do setor turístico nos processos de reabilitação urbana

Fonte – Autoria própria, tendo por base os *inputs* interligados dos diferentes entrevistados

### 5.3.2 Gestão legal e fiscal da atividade do AL em SMM (DA3)

Primeiramente, procurou-se, através da questão 3.1, aferir quais as vantagens, desvantagens e consequências da predominância de registos em modalidade de apartamento na freguesia de Santa Maria Maior. Para E1, MTM, SG, E2 e EM, estes números<sup>51</sup> refletem que a oferta existente é uma resposta ajustada em função da procura turística e das características do edificado existente no centro histórico. Como exemplo, MTM afirma que “é uma tendência normal haver mais apartamentos do que hostels ou hotéis em Santa Maria Maior, até porque a maioria da construção de lá são prédios”.

No que diz respeito às vantagens, E1 infere que “é uma vantagem a maioria dos registos serem apartamento face a outra tipologia qualquer”, uma vez que “leva a que as pessoas façam algum comércio local”. Corroborando este mesmo argumento, LM considera que a integração de AL é mais vantajosa em propriedade horizontal uma vez que “há um maior cuidado do gestor em alertar o turista de que ele está num zona residencial” e destaca, também, o papel deste número para a profissionalização do setor, considerando que a profissionalização trouxe uma “melhoria da qualidade e gestão do serviço, ao tentar-se qualificar a oferta de alojamento”. Por sua vez, JRF afirma que esta profissionalização “animou o imobiliário, a construção civil e outras empresas especializadas no aluguer de habitação de curto-prazo”. Sobre este tópico, MTM argumenta o seguinte:

<sup>51</sup> Referentes ao número apresentado no enquadramento da questão 3 do guião A, tendo por base o RNAL, relativo à predominância de registos de AL em modalidade de apartamento na freguesia de SMM (vide Apêndice 3)

uma das coisas que as pessoas não percebem é que o AL é explorado, no essencial, por empresários em nome individual que, na grande maioria, quase 90% dos casos, exploram 1 ou 2 AL. A ideia de que o AL está associado aos grandes grupos económicos e aos grandes fundos imobiliários, não quer dizer que não existam, mas a maioria é detida por iniciativa privada pessoal (...). A grande maioria dos estabelecimentos de AL são em T0 ou T1 e nenhuma família quer viver numa casa com 30 metros quadrados, sem elevador e estacionamento em grande parte dos casos, ...

Destacando os principais aspetos negativos destes números, os entrevistados destacam fatores como: i) a substituição de residentes por turistas (E1); ii) a dificuldade em alugar habitação a médio e longo-prazo (JRF); iii) a dificuldade de pequenos empresários competirem com grandes empresas de gestão de AL, fruto da transição do modelo colaborativo para o modelo profissionalizado (ACG, LM e FP); e iv) o aumento dos preços (E3). Outro dos aspetos identificados pelos entrevistados E1, LM e MTM, refere-se ao facto de o uso compatível com o exercício do AL ser o mesmo que o uso residencial no PDM de Lisboa. Em termos legais, esta compatibilidade não só permite, segundo E1 que “a qualquer altura, esse apartamento pode passar de habitação a venda ou rentabilização do apartamento a um terceiro”, como também, de acordo com E2, dificulta a própria gestão do crescimento da atividade, uma vez que as “autarquias não tinham forma de gerir o crescimento de uma atividade económica que (...) atingiu um número de unidades bastante relevante”.

Por fim, E1, MTM, JRF e E2 realçaram, como principais consequências relacionadas com os dados apresentados: i) a recuperação do edificado nesta área da cidade; ii) a permissão de exploração de outras atividades comerciais no edificado comparativamente com a hotelaria; e iii) a redução de habitação no mercado de arrendamento, levando JRF a afirmar que “se se coloca hotéis ou AL, não se pode colocar residência”.

Posteriormente, perguntou-se aos entrevistados se o Regime Jurídico de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL) e o próprio regulamento municipal deveriam diferenciar os tipos de anfitriões e as respostas não foram, uma vez mais, consensuais: cinco entrevistados mencionaram que esta diferenciação deveria ser efetuada; quatro que não fazia sentido haver distinção entre os tipos de anfitriões; e três referiram não ter opinião formada sobre a questão colocada. Entre os argumentos que apoiam a diferenciação, LM afirma que “uma pessoa com Airbnb familiar não faz uma exploração massiva”; MTM considera que deveria existir “alguma forma de discriminação positiva dessa forma de alojamento (quartos), na medida em que esse formato pressupõe a obrigatoriedade da presença do proprietário no imóvel, pois exige que aquela seja a sua residência fiscal”; e ACG refere que existem cidades que permitem a existência de Airbnb apenas em residências principais, mas que “isso significa em Lisboa eliminar 90% do mercado”.

Os restantes entrevistados dividem-se entre defenderem a liberalização do mercado e a dificuldade em fazer cumprir a legislação. De acordo com E1 “se as pessoas têm vários registos de AL, é porque possuem meios para investir nesse negócio”. Já JRF e FP reconhecem que, mesmo com a distinção dos tipos de anfitriões, há formas de contornar a lei e existem casos em que, ou “a capacidade do Estado de fiscalizar há de ser muito baixa e muito difícil”, ou “eu tenho uma empresa e na minha empresa tenho 10 trabalhadores e cada um deles se regista como anfitrião”.

Em matéria de fiscalização do setor, e fruto do enquadramento realizado à questão 4 do guião, alguns entrevistados comentaram o contacto criado pela JFSMM para comunicação de irregularidades e, também neste ponto, não existiu consenso. LM e MLP consideraram a criação do mesmo inadequada; FP e MLP consideraram como desvantagem a abrangência territorial da medida que abrange apenas a JFSMM:

eu assisti ao lançamento da linha telefónica por parte da JFSMM e achei aquilo na altura perigoso. Parece que se instala um género de sistema de vigilância e quase de ‘caça-às-bruxas’ entre vizinhos. Eu não gosto muito desse tipo de sistema, mas reconheço que foi inteligente a medida porque de facto há muitas pessoas que se queixam nas redes sociais de que têm um vizinho com um AL ilegal, é algo comum (LM);

Primeiramente, a JFSMM não tem que colocar as pessoas a ser fiscais de uma coisa/ atividade que não é da responsabilidade das pessoas! Em segundo lugar, eu tenho conhecimento, enquanto membro da assembleia da freguesia, que houve duas ou três queixas e que a Junta canaliza essas situações para as Finanças ou para a ASAE e que depois não há intervenção. Portanto, isso (criação do contacto telefónico) é tudo falso, um faz de conta. Não funciona! (...) A própria JFSMM ao criar esse contacto de irregularidades cria uma medida pontual pois apenas esta Junta criou este contacto e este é um problema de todo o país (MLP);

Bom antes de mais a freguesia de Santa Maria Maior criou esse contacto, mas isso existe exclusivamente em Santa Maria Maior. O resto da cidade não tem nada disso (FP).

Quando questionados se as plataformas deviam ter um papel de controlo sobre a atividade não registada complementar à sua função de canais de promoção e venda de estadias, a generalidade dos entrevistados assumiu ser difícil fiscalizar esta atividade. Esta dificuldade ocorre devido a uma multiplicidade de fatores, por exemplo: i) na opinião de E1, esta dificuldade está subjacente aos dados apresentados com a predominância de registos do AL na modalidade de “apartamento”, uma vez que “os edifícios são um pouco anónimos, é difícil nós sabermos (...) pode existir atividade paralela no meu prédio, mas se não colocar esta tal placa visível à entrada do prédio, é difícil, a olho nu, detetar essa situação”; ii) do ponto de vista de FP e de SG, apesar de estar estatuída na lei a fiscalização do AL, é necessário “haver capacidade de fazer fiscalização contínua” (SG); e iii) EM afirma que “as plataformas teriam um grande papel se fossem pressionadas” a divulgar a oferta de anúncios que possuem sem número de registo, linha de pensamento esta partilhada com JRF que acrescenta que se deveria garantir, através da

“Associação Nacional de Municípios, ou o Ministério da Economia, ou mesmo da União Europeia, uma ação concertada sobre as plataformas.”.

Posto isto, os entrevistados realizaram uma súmula de propostas tendo em vista a melhoria da fiscalização desta atividade (vide Tabela 17):

Tabela 17 – Súmula de propostas para a melhoria da fiscalização do AL

Medidas propostas	Entrevistado(s)	Exemplo de resposta
<b>Mais vistorias por parte do município/ Estado</b>	E1	“Apesar do processo de registo de AL ser relativamente simples e caso nada te impeça de obter o registo, falta da parte das entidades alguma fiscalização.”
	MTM	“Embora a legislação do AL preveja, expressamente, a realização de uma vistoria por parte das Câmaras para verificar se o imóvel cumpre os requisitos para o exercício da atividade, em Lisboa essas vistorias nunca foram feitas.”
	FP	“Portanto, mesmo que possa ser útil as plataformas exigirem que seja exibido um número de registo, se não existir uma forma de fiscalização séria por parte da CML, isso não serve de nada. A CML tem de criar um sistema de fiscalização.”
	EM	“O problema não é criar a lei ou a regra, é fazer a fiscalização (...) já falámos com a CML sobre isso (que vai lançar o tal grupo de fiscalização) e o que nós dissemos foi “muito bem, mas comecem primeiro pelos ilegais pois é uma maldade começarem isso por aqueles que são legais e que já pagam impostos”
	LR	“(…) o facto de o Estado não ter um plano para encontrar a atividade ilegal (...) dá uma sensação errada para quem quer cumprir a lei pois acaba por ver que não sai beneficiado em detrimento dos outros (ilegais). E desvirtua o mercado, porque quem está ilegal não paga impostos, não cumpre regras de segurança...”
<b>Consumidor-fiscalizador</b>	E1	“O utilizador até poderia funcionar como um fiscalizador ele próprio, mas teria de ver algum benefício na existência do número de registo, que se traduzisse numa mais-valia de segurança, higiene ou algo do género.”
<b>Parcerias público-privadas</b>	LM	“Convergência de dados entre plataformas estatais e privadas (exemplos da AirDNA e INE).”
	JRF	“Podem e devem existir, se houver uma ação concertada (...). Deveria ser a Associação Nacional de Municípios, ou o Ministério da Economia, ou através mesmo da União Europeia uma ação concertada sobre as plataformas.”
	LG	“Com as plataformas, seria apenas cruzar duas bases de dados que cruzassem a informação do RNAL com os números de registos colocados nas plataformas.”
<b>Plataforma/ Gabinete de monitorização da atividade</b>	FP	“A CML devia criar um gabinete ‘ad hoc’ para isso, que faça fiscalização, tanto através do contacto telefónico das queixas de moradores, como através de pesquisa na internet, ou através de outros meios.”
	E3	“Deve existir monitorização por parte das autarquias.”
	LM	“Uma plataforma que permitisse saber quantos AL surgem, quando surgem, que tipo de obras estavam a ser efetuadas. Isso permitiria ver o impacto no território e perceber a evolução da tendência e sem esses dados é muito difícil.”
<b>Aprovação do condomínio</b>	JRF	“Eu acho que deveria de ser importante que, em situações de condomínio, que houvesse uma aprovação por parte do condomínio.”

### 5.3.3 Evolução do AL e transformação do tecido social de SMM (DA4)

Nesta dimensão, questionou-se primeiramente os entrevistados que interligassem o crescimento do AL no centro histórico de Lisboa com a existência de atrativos culturais nessa região e a escassa oferta hoteleira nessa mesma zona. A generalidade dos autores reconheceu que a proximidade do centro histórico é um fator extremamente atrativo, na medida em que o turista procura estar no centro da ação e este local possui, de acordo com E2, “o Castelo, a Sé, o museu do Fado, miradouros, as Portas do Sol, o Mosteiro de São Vicente de Fora, a Feira da Ladra e é boa parte do percurso do elétrico 28, entre tantas outras atrações”. Relativamente à reduzida oferta hoteleira no centro histórico, autores como E1, EM e E3 ligam este facto à existência de um edificado de menores dimensões nesta zona da cidade; já para ACG não existe uma correlação de que a escassez de oferta hoteleira dê origem a uma maior concentração de AL, na medida em que, olhando para o caso de Barcelona “o bairro com mais oferta hoteleira também tem mais Airbnb”. Por fim, relativo à escassez de oferta hotelaria nesta zona da cidade, SG e MTM consideram que, também esta zona da cidade registou um crescimento do número de equipamentos hoteleiros, referindo este último:

em Santa Maria Maior, existem hotéis na zona da Baixa e noutros locais. E não falamos de prédios dispersos, falamos de prédios inteiros ou quarteirões inteiros! Se formos ver nas áreas de contenção, hospitais são reconvertidos em hotéis, antigos conventos são reconvertidos em hotéis e a oferta em número de quartos nestas áreas (...), mas aí não há qualquer área de contenção (MTM).

Posteriormente, os entrevistados identificaram outros fatores que contribuiriam para o crescimento do AL na zona do centro histórico de Lisboa, tendo FP, MTM, LR e E1 identificado que esta é uma zona com boas acessibilidades que facilitam a deslocação dos turistas pela cidade; SG, EM e o E3 referiram também ter sido importante a existência de um vasto *stock* de edificado vago para o crescimento da atividade.

Fechando a questão 5, procurou-se saber de que forma o desenvolvimento da atividade turística e a concentração do AL no centro histórico se podiam equilibrar com o quotidiano dos residentes (vide Tabela 18).

Tabela 18 – Propostas para um desenvolvimento turístico mais sustentável em SMM

	Medidas propostas	Entrevistado	Transcrição (entrevistado)
Atividade turística	Maior comunicação entre <i>stakeholders</i>	EM	“As cidades não têm sequer as redes de comunicação consolidadas entre o público e o privado para entender os fenómenos. A maior parte das questões resolvia-se em 4 ou 5 reuniões entre habitantes, <i>players</i> de turismo, comércio e outras entidades, mas não é dessa forma que a gestão está pensada (...). Os mecanismos de diálogo e de gestão não estão adaptados aos dias de hoje.” (EM)
	Descentralização dos fluxos turísticos	EM; MLP; JF e E3	“(…) deveriam, na medida do possível, procurar desconcentrar o turismo e levar as pessoas a ir para outros lugares e tentar atrai-los a outros locais periféricos à volta de Lisboa. Penso que desconcentrar do ponto de vista temporal e espacial é um ponto-chave” (JRF)
	Atração de investimento responsável	EM e MTM	“(…) como é que eu faço com que o crescimento deste setor atraia investidores que além de respeitarem a não invasão do espaço habitacional, são operadores e pessoas mais sensíveis para uma integração mais suave e que tenham um maior interesse na comunidade? Isto é um campo aberto pois aqui não há <i>benchmarking</i> . É também neste campo que queremos trabalhar.” (EM)
	Maior fiscalização	LM	“A meu ver devemos trabalhar mais a fiscalidade.” (LM)
	Diminuir a oferta de AL	ACG e FP	“Para mim, a única maneira possível de ter um equilíbrio é que o número de AL baixe. Não há outra solução do meu ponto de vista.” (ACG)
Comunidade local	Maior oferta de habitação acessível	E1; FP; LR e MLP	“Portugal é o país da OCDE com menos habitação social. Somos dos únicos países do mundo onde a habitação social é, tipicamente, para realojar pessoas que moravam em bairros de barracas. Habitação social em Portugal serve para isso e isso é um erro gigantesco. A classe média na Alemanha ou em Inglaterra, muitas vezes, vive em habitação social, não uma habitação para pobres, mas uma habitação com preços regulados. O Estado devia regular o mercado pela oferta e investir no seu património”. (LR)
	Maior envolvimento da comunidade no processo de planeamento	SG e EM	“(…) envolver a comunidade local nas políticas de desenvolvimento turístico das zonas, devendo a população local não ser apenas vítima, mas ser – e penso que Lisboa tem feito bem esse trabalho – envolvida nas questões de planeamento turístico.” (SG)
	Melhoria das acessibilidades	ACG e E1	“(…) aumentar o investimento e melhoria dos transportes. Há dificuldades em aceder ao Castelo e a Alfama. Apesar de existirem os elétricos, eles estão tomados por turistas e deixaram, por isso, de ter a sua função inicial e tendo que para isso encontrar novas alternativas.” (E1)
	Maior planeamento por parte da CML/ Estado	LM, EM, ACG e E3	“Consequências devem ser pensadas antes, para não estarmos em situação de as ter que mitigar, como por exemplo o aumento da produção e acumulação de lixo e resíduos sólidos urbanos, o impacto ambiental do “overcrowding”. O equilíbrio é o estabelecimento de regras de máximos de alojamento e licenças para os vários tipos de alojamento e práticas ao nível da poluição sonora, conduta nos espaços públicos e no alojamento, ruas com segurança, regras para não alterar a dinâmica do bairro, fachadas de edifícios etc.” (E3)
	Melhor aplicação da taxa turística	EM, MTM e E2	“Outra coisa interessante seria utilizar as verbas provenientes da taxa turística podendo estas ser usadas na melhoria das infraestruturas da comunidade local, ao nível da limpeza, transportes e outras áreas necessárias (...), se as populações locais pudessem ver diretamente que as receitas do turismo remetem na melhoria da sua qualidade, o AL teria certamente um maior apoio.” (MTM)
	Diminuir medidas neoliberais	E2	“Mexeria menos e inflacionaria menos o preço das casas nesta questão da gentrificação se não houvesse esta questão do visto dourado. Conheço muitos casos de casas que foram vendidas, e pessoas que vieram comprar, em que puseram as suas casas a 500.000,00 euros para atrair estes investidores. Claro que estes preços são insuportáveis para qualquer português.” (E2)
	Aumentar os salários	MLP	“(…) aumentar o salário para que as pessoas possam pagar mais renda.” (MLP)

Para finalizar esta dimensão, os entrevistados foram questionados sobre a importância dos movimentos de associativismo social e de representação da comunidade local. Apesar da generalidade dos entrevistados reconhecer que estes movimentos são extremamente importantes pois permitem a democracia participativa e a defesa dos direitos da comunidade local, alguns entrevistados como EM, MTM e LR consideram que alguns destes movimentos assumem um discurso politizado e têm pouca abertura ao diálogo conforme excertos abaixo:

Contudo, alguns desses movimentos deixaram-se levar pela politização e noto que há, muitas vezes, um discurso fácil que leva a uma manipulação política. Acabam assim por passar de ter um objetivo justo e real para não tocar em algumas questões importantes e estruturais como aquelas que já foram faladas (...). É preciso colocar todas as partes em diálogo, para que haja cedências de todas as partes e de forma a que se crie uma linha construtiva. As associações tendem a falar e a concentrar a argumentação dentro da sua “bolha”, das suas associações e dos seus associados. (EM)

Acho que essas associações não têm uma grande capacidade de diálogo. Já participei em diversos debates onde participaram membros dessas associações e onde se perguntava “muito bem...não querem AL, não querem turismo...qual é a alternativa?” e a resposta era nada. (MTM)

Essas associações têm os seus méritos e acho bem que existam, mas há, normalmente, atrás dessas associações fações políticas que desvirtuam essas associações e vivem de argumentos fechados e estão pouco abertos ao diálogo, para além de empolarem questões que não são a verdadeira questão. (LR)

### **5.3.4 Noções para uma gestão sustentável da atividade do AL na área de estudo (DA5)**

Por fim, relativamente à dimensão DA5, começou-se por inquirir os entrevistados relativamente ao facto de existir uma relação entre o aumento de registos de AL e a redução do número de habitações no mercado de arrendamento. Para 8 dos 11 entrevistados com o guião A (E1, SG, LM, JRF, ACG, E2, FP e MLP), existe uma relação de causalidade entre estas duas variáveis, na medida em que, como afirma SG, “eles [modelos das áreas de contenção] ponderavam aspetos de relação entre o *stock* de habitação e as unidades de AL licenciadas para o efeito. Eu diria que essa relação está implícita nesse modelo”. No mesmo sentido, ACG acrescenta que “em Alfama, demonstrámos que, sendo um local com grande concentração de AL, não existe praticamente aluguer para habitação permanente”; realidade igualmente constatada por MLP.

Em contraste, os entrevistados MTM, LR e EM afirmam que não existe uma relação de causalidade entre as duas variáveis, argumentando que o setor incidiu essencialmente sobre edifícios que não estavam habitados revitalizando-os, conforme está explícito nas seguintes opiniões expressas durante a entrevista:

Um número significativo de imóveis que entraram no AL eram imóveis que antes não tinham qualquer tipo de função habitacional. Estavam degradados, devolutos e não estavam no mercado habitacional. Foram recuperados pelo AL. E se não estavam no mercado habitacional, o AL não retirou casas do alojamento, trouxe sim novo alojamento. (MTM)

Segundo a ALEP, penso que 1/3 do AL no centro histórico foi feito em imóveis que estavam devolutos. Mas, não tendo números, tenho a clara sensação de que hoje há mais oferta, e muito mais procura, no mercado de arrendamento na cidade, do que havia há uns anos. Agora, esse mercado mudou, claro: se os imóveis foram recuperados, obviamente essas rendas não são comportáveis para os tais habitantes com rendimentos baixos... (LR)

Quando vemos os números do INE, por exemplo, o número que eu tenho de referência de sustentabilidade no centro histórico (e por centro histórico entenda-se as 6 freguesias que detêm 80% da oferta de AL – Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António, São Vicente, Arroios e Estrela), tínhamos aproximadamente 74 mil fogos em 20% de Lisboa, divididos entre residências usadas para habitação, residências secundárias e alojamentos vagos. Estes números demonstram, ainda que, deste total de fogos, cerca de 17 500 eram alojamentos vagos e 8 800 residências secundárias; portanto, cerca de 26 400 alojamentos não eram utilizados para habitação permanente. Este é um número importantíssimo pois mais de metade de alojamentos nessas zonas não era utilizado para habitação permanente e o AL ocupa aproximadamente cerca de 17 000. Eu tenho assim uma pergunta simples: onde é que estão os outros 9 000? Esta argumentação é incoerente pois se foram usados os imóveis vagos e estes foram recuperados, não se está a retirar habitação e, por outro lado, se eu tivesse retirado habitação para colocar AL, os alojamentos vagos teriam de continuar a estar vagos. (EM)

Posteriormente, foi pedido aos entrevistados que respondesse à pergunta relativa à importância da perceção da comunidade local na conceção de um possível modelo sustentável e, apesar de a grande maioria dos entrevistados ter referido que não tem conhecimento das linhas orientadoras das áreas de sustentabilidade sugeridas pela ALEP, a generalidade dos entrevistados acredita que o apoio da população residente é essencial no sucesso de um futuro plano que se venha a desenvolver. Contudo, existe um contraste de opiniões sobre a perceção da população local sobre o fenómeno. O entrevistado LM afirma que os estudos académicos elaborados neste âmbito permitiram aferir “que há uma fatia de população residual (diria de 20% a 30%) que considera o AL positivo. A restante fatia considera que o AL como tendo um impacto negativo ou muito negativo, portanto é substancial”. Por sua vez MTM afirma que “houve um estudo feito recentemente pela ATL que foi perguntar aos lisboetas o que achavam do turismo e dos turistas e qual era a sua reação relativamente ao facto de termos mais turistas do que antigamente, e a maioria das pessoas mencionou que, apesar de reconhecer a existência de alguns problemas, o balanço era bastante positivo”.

De seguida, questionou-se os entrevistados sobre que medidas de transição deveriam ser implementadas para que fosse possível passar da atual situação das “áreas de contenção” para as “áreas de sustentabilidade”. Importa, primeiramente, referir que neste ponto a maioria das medidas sugeridas não depende apenas da atuação da atividade do AL, devendo para isso ser necessário a tomada de decisão participada e conjunta entre vários *stakeholders* e instituições públicas e privadas.

E1, JRF, MLP e E3 defendem que deveriam existir **políticas promotoras da fixação da população** nesta área da cidade. Nesse sentido, E1 acredita ser necessário existir uma ponderação

sobre que tipo de população queremos no centro histórico, que serviços complementares são necessários para atrair a sua fixação e que preços de renda podem ser cobrados a esta classe social, dando para isso o exemplo do modelo de desenvolvimento de Madrid, cujos bairros têm um conjunto de atividades interessantes, como os mercados, que lhes conferem uma lógica bairrista. Para JRF é importante “definir taxas mínimas de residentes que definissem bairros ou unidades residenciais onde não existisse menos de X percentagem de residentes”, devendo para isso existir “critérios quantificados, isso podia ser uma solução e institucionalizar em PDM”. Neste ponto, MLP afirma que é necessário existir uma revisão do NRAU “para proteger mais os inquilinos, criar medidas contra a especulação imobiliária e **criar fiscalização**”.

Como segundo ponto, alguns entrevistados como SG, EM, E1 ou LM, destacaram a necessidade de existir uma **maior fiabilidade estatística**. Esta contribuiria, não só para perceber a evolução dos fenómenos do AL e do imobiliário e quais os impactos dos mesmos na comunidade local, como para ter um conhecimento mais detalhado da oferta turística e do perfil da procura turística. Neste sentido, EM refere existirem hoje cidades como Paris que possuem uma monitorização, em tempo real, das transações, contratos de arrendamento e novos registos de alojamentos turísticos que são celebrados e, através da utilização de ferramentas de *Big Data*, é possível aos órgãos de tomada de decisão entender, mesmo anonimizando os bairros da cidade, se existem bairros que estão em desequilíbrio entre as diferentes funções turística e residencial, ou mesmo se as políticas públicas adotadas estão a surtir os efeitos desejados.

Por fim, algo que na opinião dos entrevistados poderia melhorar a qualidade estatística, seria a criação de parcerias público-privadas entre ASAE, INE, AT, TdP, ALEP, plataformas digitais e universidades.

No que diz respeito à conceção do **modelo de gestão sustentável**, e tendo em conta a anterior informação, de que a grande maioria dos entrevistados desconhecia as suas linhas orientadoras, os comentários de EM e MTM foram de extrema relevância. Neste âmbito, EM menciona que deveria existir um modelo de monitorização e expansão do AL dinâmico (em contraste com as atuais áreas de contenção) e faseado. Segundo este entrevistado, “se a ocupação [em AL] fosse feita até 1/3, não causaria problema algum e entre 1/3 e 2/3 era uma fase em que tínhamos de começar a gerir esse crescimento, porque quando chegamos a 2/3 do *stock* disponível ocupado pelo AL, inevitavelmente, temos uma área com grande apetência turística e que começa, de certa forma, a ‘invadir’ a área da habitação”, medida esta que permitiria não só limitar novos registos de AL, como igualmente investir noutras atividades económicas. Neste âmbito, também ACG menciona que seria da maior relevância que as Áreas de Contenção incluíssem também a oferta hoteleira, uma vez que “não podemos não permitir AL e permitir hotéis que se vão apropriar de 2 ou 3 prédios...o equilíbrio será impossível uma vez mais”.

Por outro lado, ambos os entrevistados da ALEP, EM e MTM mencionaram ser importante criar requisitos de sustentabilidade. Tendo uma gênese idêntica aos requisitos que conferem a categoria dos estabelecimentos hoteleiros, esta “grelha de sustentabilidade”, deve definir que AL cumpre determinados requisitos em matéria de eficiência energética e gestão de resíduos, mas também exigir a criação de parcerias entre os estabelecimentos e iniciativas locais de desenvolvimento comunitário. Tais medidas permitiriam, por exemplo, definir determinada pontuação de requisitos de sustentabilidade para que o AL se registasse e fosse explorado, atrair investimento que respeita a “não invasão” do espaço habitacional, garantindo, por um lado, que o novo AL registado não advém de ações de despejo e, por outro, que os investidores são sensíveis com questões relacionadas com a fixação e preservação da comunidade local.

Subsequentemente, alguns entrevistados referiram ser igualmente muito importante **criar um espaço de contacto**, mediado entre as partes, que exigisse aos *stakeholders* a criação de uma proposta comum, a discussão de temas e a apresentação de propostas. De acordo com EM, “perceber qual é o problema e qual é a sugestão de cada uma das partes, são essenciais para retirar a carga de pressão dos problemas locais”. LM corrobora esta mesma tese ao defender que “tinha de ser criado um modelo de comunicação que colocasse na mesma mesa todos os *stakeholders*: cientistas, políticos, cidadãos, comerciantes, proprietários de AL de pequena e grande dimensão, associações, entre outros (...), devia procurar-se saber quais são as âncoras de comunicação entre eles”.

Por fim, no que se refere às medidas que deveriam ser adotadas, os entrevistados mencionaram que devia haver uma **maior interação entre titulares de AL e o setor do turismo com a população local**, quer fosse através de iniciativas a projetos com base local, quer através da aplicação da taxa turística na melhoria da qualidade de vida da comunidade local. No primeiro vetor, LM menciona que deveriam ser criados mais projetos que permitissem criar pontes de comunicação entre turistas e população local, dando para isso o exemplo de uma “loja de turismo sustentável”, que procurasse promover o bairro – através de percursos turísticos e outras atividades – e educar os turistas no sentido de ter um maior respeito pelos residentes locais. Já EM segue esta linha de pensamento sugerindo a realização de projetos do programa BIP-ZIP, em parceria com os *stakeholders* envolvidos ao referir o seguinte:

Nós [ALEP] já tivemos um [projeto] com a Renovar a Mouraria, com candidaturas em conjunto, que tinha o objetivo de, no fundo, utilizar os habitantes locais e transformá-los em guias, fazer rotas, incentivar o comércio local, etc., no âmbito do programa BIP-ZIP da CML. Nós éramos parceiros deles (Renovar a Mouraria) e o projeto foi chumbado porque era AL. O retorno para a comunidade local é fundamental.

Já no segundo vetor, alguns entrevistados como EM, MTM, E2 e FP mencionaram ser essencial que a taxa turística (ou parcela desta) revertesse para a melhoria das comunidades locais. Estes pontos de vista podem ser constatados nas seguintes transcrições:

Eu não acho que a taxa turística seja para pagar habitação (pois esse é um problema estrutural e isso seria um problema tremendo), mas acho que pode ser utilizada no desenvolvimento das comunidades locais que sofrem de um maior impacto do turismo e, inclusive, na aproximação entre as comunidades e o turismo. E uso aqui o maior móbil que há que é: querem dinheiro? Querem fazer projetos? Força! Agora vão ter de conversar e fazer em conjunto. (...) Daí eu achar que a taxa turística usada em projetos locais de sustentabilidade deve ser por candidatura e não dar esse dinheiro para a junta de freguesia, que pode empregar esse dinheiro em outras questões e nunca mais se vê o rasto do dinheiro. Se a Junta de Freguesia quer, tem de se juntar às associações de moradores, com o AL e cumprir os parâmetros da candidatura com o objetivo de aprovar os projetos. Isso promove a sensibilidade local de que o turismo está a dar algum benefício às pessoas. (EM)

Outra coisa que seria interessante seria utilizar as verbas provenientes da taxa turística na melhoria das infraestruturas da comunidade local, ao nível da limpeza, transportes e outras áreas necessárias (...), se as populações locais pudessem ver diretamente que as receitas do turismo remetem na melhoria da sua qualidade, o AL teria certamente um maior apoio. (MTM)

Deveria haver uma melhor aplicação da taxa turística. Se o meu dinheiro foi realizado nos meus apartamentos de Alfama, porque foi essa mesma taxa aplicada na Ajuda? Se bem que em Alfama há coisas que estão a mudar: o projeto de ampliação do elétrico, a Zona Ribeirinha e o Campo das Cebolas está a ser remodelado. Há coisas mais importantes do que investir num Palácio do século XVIII, há prioridades e a gestão do dinheiro é-me estranha. (E2)

No que diz respeito à utilização da taxa turística, é um absurdo que esta seja utilizada para aumentar ainda mais o turismo. Deveria ser utilizada para compensar os danos provocados na vida das comunidades locais. (FP)

Como suporte à análise da opinião dos entrevistados sobre quais as medidas que deveriam ser adotadas para permitir uma gestão mais sustentável do AL e da atividade turística nos bairros do centro histórico de Lisboa, foi elaborada a Figura 57, onde se procura sintetizar essas opiniões.



Figura 57 – Medidas e propostas de gestão sustentável do AL segundo os entrevistados do guião A

Por fim, e finalizando a análise da dimensão DA5 e os comentários dos entrevistados do guião A, a opinião dos inquiridos debruçou-se sobre as medidas de mitigação para o setor no período de recuperação da pandemia de Covid-19.

Neste âmbito, existiram três linhas de pensamento. Entre os argumentos que suportam esta iniciativa, os entrevistados argumentam que é uma boa oportunidade para responder ao decréscimo de receitas derivado da situação de pandemia, num momento em que não existem clientes no modelo de negócio original (AL) e aumenta, mesmo que de forma residual, a oferta de arrendamento acessível (E1, SG, LM e JRF). Já na opinião de MTM, ACG, MLP, LR e FP esta não foi uma boa solução para o problema, uma vez que se trata de uma medida temporária que não beneficia a fixação da comunidade local a médio-longo prazo, ou ainda, na opinião de quem possui AL, a pouca adesão ao programa explica-se pelas condições pouco atrativas e pelo medo de investidores de perderem o número de registo de AL ao aderirem ao programa. Por fim, surge uma opinião mista, por parte de EM: por um lado admite que esta é uma oportunidade para quem já pensava sair da atividade do AL para mudar para o arrendamento de longa-duração ou para outras opções de *mid-term* ajustáveis a outros segmentos como os estudantes ou profissionais de saúde; por outro lado, essa transferência de uso turístico para uso residencial representaria a perda da licença de AL e exigiria o pagamento da mais-valia, pagamento esse obrigatório mesmo até se o proprietário quisesse utilizar a propriedade enquanto habitação própria.

Relativamente às perspetivas de recuperação do setor, a generalidade dos entrevistados referiu que esta pode ser demorada e prevêem que surjam alguns sinais de retoma da normalidade e confiança do consumidor assim que existir uma vacina eficaz, ou cura para a doença.

## **5.4 ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA, DIMENSÕES DE ANÁLISE E RESULTADOS DO GUIÃO B**

### **5.4.1 Enquadramento e perfil dos entrevistados (DB2)**

Os resultados das entrevistas conduzidas através do guião B são apresentados através das dimensões de análises anteriormente definidas na Tabela 14, de modo a facilitar a leitura das opiniões dos entrevistados referentes a cada uma destas dimensões.

Foram entrevistadas três pessoas através do guião B. Os entrevistados têm idades compreendidas entre os 44 e os 61 anos e níveis de instrução entre o 4º ano e o 12º ano. Dois dos entrevistados auferem entre 7.500,00 e 10.000,00 euros anuais e o outro auferem menos de 5.000,00 euros anuais. Todos os entrevistados eram arrendatários e pagavam um valor de renda mensal entre os 250 e os 450 euros. Importa ainda referir que dois dos entrevistados já não moram atualmente na freguesia de Santa Maria Maior.

#### **5.4.2 Relação entre inquilino e proprietário do edifício (DB3)**

Os três entrevistados revelaram que a sua relação com o proprietário se foi degradando ao longo dos anos e com o aumento de turistas e dos alojamentos para turistas na freguesia. Relativamente à evolução da relação com o proprietário, E4, que vivia em Alfama e mora há 5 anos na freguesia de São Vicente, refere que tinha uma senhora de 94 anos e respetivos filhos como senhorios, mas que os últimos contactos que teve foi com outra pessoa com uma procuração dos filhos da senhora; E5, também ex-morador de Alfama, refere que conhecia o proprietário desde a sua infância e que tinha com ele uma boa relação, mas que esta se degradou quando solicitou ao proprietário para mudar para uma outra propriedade sua; e E6, que mora atualmente na Mouraria, referiu que a relação se alterou a partir do momento em que a propriedade passou a estar na posse de um cidadão de nacionalidade chinesa, referindo mesmo que “a meu ver, esse senhorio é mais um chinês com Visto Gold que veio para enriquecer no meu país, muito simplesmente, especulando e fugindo aos impostos (politiuques que em nada ajudam os portugueses)”.

No que toca à relação entre a deterioração da relação com o proprietário e ao aumento de turistas e números de AL na freguesia, os três entrevistados consideram existir uma relação entre as duas variáveis. E4 refere que com o aumento do número de turistas, houve um conseqüente aumento das rendas das casas e de situações de conflito como aumento do ruído noturno; já o E5 refere que a sua anterior habitação foi adquirida por indianos e subalugada a outras pessoas e que a última proposta de renda que recebeu foi de 900 euros, isto é, quase o triplo daquilo que pagava; e, por fim, E6 refere que esta relação se verifica na medida em que o atual senhorio “pode retirar lucros muito mais altos alugando a turistas, ainda mais se for um AL.”

#### **5.4.3 Estado de conservação do edificado (DB4)**

Relativamente ao estado de conservação do edificado, E4 e E6 referem que as obras nos apartamentos são suportadas por estes (inquilinos) e não pelos proprietários. Em contraste, E5 refere no seu caso que, na última casa onde esteve, as obras eram asseguradas pelo proprietário, uma vez que quando se mudou para essa casa, a mesma já tinha humidade e canalização podre, que eram anteriores à sua permanência:

Nunca, nunca foram feitas obras. Só para ter uma noção, o prédio onde vivo tem um contador industrial que dá para todo o prédio(...), eu só via isso em quintas antigamente(...), portanto veja lá há quantos anos este prédio não é renovado. As obras feitas sou eu que as faço. A minha casa tinha bolor, humidade e, inclusive, o chão está praticamente a cair, pois a habitação por baixo não tem uma viga. (E4)

As obras tinham sido feitas. Por exemplo, na última casa onde estive com esse proprietário, estava cheia de humidade. Era um rés-do-chão. A canalização estava podre e isso assim (...), as obras que fizeram foram exteriores porque de interiores...devem ter feito agora para os indianos.

As obras tinham de ser pagas pelo proprietário pois, quando fui para aquela última casa, aquilo já estava assim e eu disse-lhe logo que como não tinha sido eu a estragar, não seria eu a arranjar. (E5)

Sim têm feito obras nos apartamentos que vão ficando vagos. Arranjam-nos e sobem-lhes a renda e retornam a alugá-los. Na minha casa, todos os tipos de arranjos têm sido sempre suportados por mim. Só o tempo que demora a resolver, ainda para mais as desculpas que o senhorio dá, prefiro ser eu a suportá-las; senão, nunca mais seriam resolvidos esses pequenos arranjos, além de que o senhorio tem essa obrigação tal como a lei assim o prevê. (E6)

#### **5.4.4 Relações de vizinhança (DB5)**

Relativamente à relação entre vizinhos, E4 refere que esta sempre foi boa e que não sofreu mutações ao longo do tempo, nem com o aumento de turistas e dos alojamentos turísticos na freguesia. Por sua vez, E5 menciona que “antigamente era muito melhor” e, quando questionado se essa relação se vinha a degradar com o aumento da sobrecarga turística, afirma que “alterou e de que maneira”, dando o exemplo de que sentia que o comércio local tratava melhor os turistas do que os residentes. Corroborando esta perceção, E6 menciona que “durante mais ou menos 35 anos, éramos todos como uma família e a casa de qualquer um era como se fosse a casa de todos. De há 17 anos para cá, essa relação acabou”, justificando que se perdeu toda a familiaridade uma vez que os estrangeiros “são pessoas que não gostam de socializar” e que “nem sequer respeitam os nossos hábitos e costumes”.

Por fim, nesta dimensão, foi questionado aos entrevistados se já tinham tido alguns conflitos com a vizinhança, tendo E5 e E6 respondido afirmativamente. O primeiro destes mencionou que existiam vizinhos que se intrometiam na vida dos outros e isso era algo que o incomodava, e E6 referiu que os conflitos existentes entre vizinhos dizem respeito a questões de higiene, barulho ou mesmo por falta de respeito para com os residentes e, especificamente dos turistas. Refere ainda, que o que mais lhe incomoda é ouvir o barulho das *trolleys* a rolar na calçada portuguesa de madrugada e que quando confronta os turistas com esta questão, alguns são mal-educados ou desagradáveis quando confrontados.

#### **5.4.5 Gentrificação turística (DB6)**

Relativamente à questão da gentrificação turística, os três entrevistados consideram que havia um excesso de turismo no período pré-pandemia. E4 refere que o excesso ruído e os comportamentos desviantes eram prova desse desequilíbrio; E5 percebe a existência de um excesso do número de turistas na freguesia quer por trabalhar num museu da freguesia, quer porque “hoje em dia olhamos para o bairro de Alfama e ele está completamente deserto, porque faltam lá turistas”; e, por fim, E6 afirma que sentia este excesso na medida em que “muitos, e muitos deles mesmo, andam embriagados durante a noite, deambulando pela cidade e, quando chamados à razão, ainda são mal-educados. Os transportes sempre a ‘abarrotar’ dificultam muito a nossa mobilidade”.

Refere ainda o pouco cuidado que muitos turistas com o lixo e o ruído das festas que fazem nos alojamentos e que incomodam os vizinhos.

Com o intuito de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, E4 refere que “deveriam existir mais casas para a comunidade local a preços acessíveis”; E5 afirma que devia haver um lei que balizasse e equilibrasse a presença de habitantes e turistas; e E6 infere que deviam colocar em prática as quotas turísticas, limitando o número de turistas em função do tamanho da área visitada, e defende o fim da atividade do AL “para que, as pensões, as residenciais e os hotéis possam fazer o seu negócio, para assim poderem dar trabalho às pessoas portuguesas e imigrantes” e ainda “deviam falir todos para que os portugueses voltassem para onde pertencem, pois eles é que dão a identidade aos bairros. Deviam promover de novo o comércio local, mas para isso têm de voltar os portugueses”.

#### **5.4.6 Apartamentos turísticos no edificado (DB7)**

Quando questionados se tinham conhecimento de existirem AL nos edifícios onde moravam/moram, apenas E6 afirmou existir um *hostel* ilegal no seu prédio. Posteriormente, perguntou-se se os proprietários de estabelecimentos de AL se relacionam com os residentes locais. E4 e E6 referiram que não há uma intenção de aprofundar a relação e comunicação com a comunidade residente, e E5 refere que agora (com a situação de pandemia) começa a haver mais vontade em falar com os residentes, uma vez que os proprietários “estão aflitos e querem arrendar-nos os imóveis [aos moradores]”.

#### **5.4.7 Condições de vida dos cidadãos (DB8)**

Quando questionados se a freguesia dispunha de boas condições para viver, E5 e E6 responderam afirmativamente à pergunta, levando mesmo E5 a referir que “não é por acaso que os turistas gostam de lá estar naquelas casas pequeninas”. Em contraste, E6 referiu que não, uma vez que não só as rendas são caras, como também a propriedade em que vive tem bolor, humidade e deficiências a nível de construção.

Por outro lado, procurou-se fazer um levantamento das vantagens de morar na freguesia e o que poderia ser melhorado. E4 ressalva a existência de transportes e a proximidade do local de trabalho como vantagens e os preços exorbitantes das rendas e a troca da função residencial para função turística como desvantagens; já E5 afirma que o bairro (Alfama) está melhor em termos de higiene; e E6 afirma que esta é uma zona muito segura e as acessibilidades são uma mais-valia, mas que se acentuaram mais os problemas de higiene urbana, na medida que alguns turistas abandonam o lixo na rua e chegam mesmo a “urinar das varandas dos prédios para a rua”.

#### 5.4.8 Conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável (DB9)

Finalizando a DB9, os entrevistados foram questionados sobre o que deveria ser feito para atrair mais moradores para os bairros históricos de Lisboa e como poderia ser melhorada a oferta de alojamento turístico nesses bairros. À primeira questão, os entrevistados referiram que deveriam existir habitações a preços acessíveis através da recuperação de edifícios vazios. Contudo, E5 e E6 referiram que as pessoas que foram expulsas não acreditam nas iniciativas da CML, que visam fixar população local e que, mesmo que estas quisessem fazê-lo, “já não podem ser todos, porque muitos morreram fisicamente e outros morreram psicologicamente por causa desta situação de os terem, literalmente, posto na rua”. No que diz respeito à segunda questão, E5 refere que não se deveria ter permitido que tantos residentes tivessem sido expulsos e E4 e E6 mencionam que deveriam existir menos AL, levando E6 a afirmar:

Não se admite haver mais ruas como aquela onde moro eu e minha mãe, onde somos os únicos portugueses que aqui vivem. Os bairros têm imensos prédios apenas com AL. Que graça têm os bairros se ninguém se conhece? Sítios onde já não existem portugueses, não podem ter identidade portuguesa, não têm razão de existir. Turismo sim é preciso e é bem-vindo; turismo residente nos bairros históricos, não obrigado! (E6).

### 5.5 CONTRIBUTOS

A realização das entrevistas permitiu recolher *inputs* variados dos mais diversos *stakeholders*. De modo a tecer contributos concretos de melhoria, procurou-se conjugar as propostas tecidas pelos diferentes entrevistados com a realização de um *benchmarking* internacional, procurando saber se já existem cidades ou países que as tenham aplicado. Neste âmbito, foram consultados vários documentos, dos quais se destacam: o livro “At home around the world: the short-term rentals handbook for guests, hosts, neighbors, and governments” de Rosenstein e Allen (2018) e o documento de trabalho “Managing tourism in Barcelona”, de Goodwin (2019).

Partindo do reconhecimento de que a opinião e apoio da comunidade local é essencial na adoção das áreas de sustentabilidade, e que é necessário exigir uma maior fiabilidade estatística do setor, constatou-se que, em Barcelona, foram já implementadas medidas nesse sentido. Segundo a plataforma do Ajuntament de Barcelona (2019) é aplicado um questionário periódico sobre a perceção dos residentes acerca da atividade turística, que permite ter a perceção detalhada da população que vive nas zonas/ bairros com maior concentração turística. De acordo com Goodwin (2019), estes dados interpretam as preocupações que os residentes têm face à atividade turística, tendo mesmo variáveis como “comportamento dos turistas”, “alojamento turístico”, “ruído”, “dispersão de fluxos turísticos” e “segurança”, por exemplo. O mesmo autor dá conhecimento de que a opinião dos residentes face à gestão do turismo na região é positiva e representa uma média de 64,3% desde 2009, sendo, contudo, este indicador mais baixo no bairro da Ciutat Vella onde esta satisfação decresce perto de 10 pontos percentuais para os 54,5%. Neste sentido, possuir um

maior conhecimento da opinião da população acerca da atividade turística dotará não só o setor turístico com informação que lhe permitirá monitorizar a evolução do setor, mas também os órgãos de decisão com informação relevante no apoio à tomada de decisão e a adoção de instrumentos e políticas que se coadunem com a realidade dos dados obtidos em cada bairro e freguesia.

No que diz respeito a uma das medidas propostas pela generalidade dos entrevistados que visa uma melhor aplicação de parte ou da totalidade da taxa turística em apoios diretos à comunidade, ou em projetos com base local, Rosenstein e Allen (2018) corroboram esta informação afirmando que “um bom planeamento e uma regulação inovadora podem ajudar a minimizar o impacto do AL nos bairros e criar novas receitas que os governos locais podem direcionar para projetos de melhoria da comunidade local.”. Tendo a taxa turística uma aplicação de âmbito local e de melhoria na qualidade de vida das populações, o apoio da comunidade ao setor turístico e à atividade do AL poderá ser reforçado.

Outro dos pontos que os entrevistados destacaram tem que ver com a diminuta comunicação e vontade de dialogar entre os diferentes *stakeholders* envolvidos. Posto isto, Goodwin (2019) menciona que em Barcelona se criou um “Conselho da Cidade e Turismo”. Este instrumento foi criado com o objetivo de se “estabelecer um meio de contacto e discussão entre os diferentes *players* envolvidos no setor turístico” e funciona como um instrumento participativo de debate sobre o planeamento e gestão da atividade turística, envolvendo a sociedade civil na governança do setor, de forma a colaborar com as políticas locais, linhas estratégicas e iniciativas. Este é presidido pelo Presidente da Câmara Municipal (Mayor, em Barcelona) e é constituído por representantes da sociedade civil, associações de moradores, setor turístico, comércio, restauração e *catering*, desporto e cultura, sindicatos, associações ambientalistas, grupos sociais, investigadores, representantes dos grupos parlamentares e gestores técnicos (vide Figura 58). As principais funções deste Conselho são as de aconselhar o governo local em iniciativas municipais, políticas e linhas estratégicas do setor turístico; propor políticas que garantam a sustentabilidade do setor turístico; produzir estudos e opiniões sobre os impactos ligados ao setor, a pedido do Presidente do Conselho e produzir um relatório anual que deve incluir, entre outras análises, a avaliação de impactos, propostas de melhoria, linhas de ação municipal, ações adotadas e avisos de prevenção de conflitos. Os grupos de representantes organizam-se em grupos de trabalho<sup>52</sup> de modo a resolver os problemas ligados à gestão do setor e os resultados obtidos por cada um dos grupos de trabalho são depois conjugados e sujeitos a apresentação pública.

---

<sup>52</sup> Vide Ajuntament de Barcelona (2020)

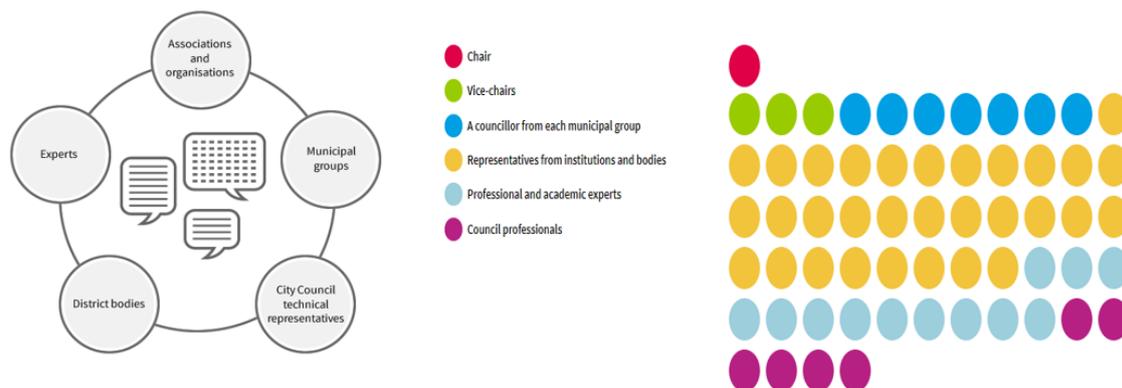


Figura 58 – Grupos envolvidos no processo de comunicação e número de representantes de cada um dos stakeholders no Conselho da Cidade e Turismo

Fonte – Ajuntament de Barcelona (2020)

Posteriormente, em matéria de fiscalização, surgem de acordo com Goodwin (2019, p. 18) “dois tipos de impactos relacionados com o alojamento turístico: i) a percepção por parte da comunidade local de que a fragmentação social e os impactos negativos sentidos na comunidade e na qualidade de vida dos residentes advêm do desenvolvimento do setor do turismo em determinadas áreas; e ii) problemas relacionados com a existência de alojamentos turísticos ilegais. Nesse sentido, Barcelona criou um “grupo de trabalho de alojamento turístico” com o objetivo de complementar os esforços municipais de fiscalizar os alojamentos turísticos e reduzir o número de apartamentos ilegais. O mesmo autor informa que existe um grupo de aproximadamente 100 pessoas – entre eles inspetores, profissionais imobiliários, advogados, técnicos de monitorização de plataformas digitais, etc. – cuja função é a de monitorizar permanentemente o fenómeno e certificarem-se que não existem ressurgimentos, novos casos, ou empresas de gestão ilegais.

Adicionalmente, alguns entrevistados consideraram igualmente importante assegurar a preservação dos laços comunitários e de pertença à comunidade. Também neste plano Barcelona tem registado avanços significativos. De acordo com a plataforma Ajuntament de Barcelona (2020a), o Plano de Bairro conta com objetivos múltiplos (vide Figura 59) nas áreas dos projetos educacionais, qualidade de saúde, cultura e ação comunitária, atividade económica e ecologia urbana e tem áreas de abordagem imperativas tais como a recuperação e desenvolvimento da atividade económica em matérias de economia social, comércio local e recuperação da capacidade industrial local; intervenção em áreas com déficit populacional em matérias de espaço público, habitação e equipamentos complementares de saúde, educação, entre outras áreas.



Figura 59 – Áreas de atuação do Plano de Bairro

Fonte – Ajuntament de Barcelona, 2020a

Por fim, relativamente à intenção de desconcentrar os fluxos turísticos do centro da cidade e gerir, de forma mais eficiente, situações de *overcrowding*, Barcelona é, segundo Goodwin (2019), pioneira no uso das ferramentas de *Big Data* no auxílio da gestão de movimentos e concentração de visitantes, analisando, de entre outras fontes de dados, a rede social Twitter. Portugal já possui desenvolvimentos nesta matéria por exemplo através da plataforma Portal da Informação Turística<sup>53</sup> da operadora de telecomunicações NOS. Através desta plataforma, é passível se ser analisado, ao nível municipal, variáveis ligadas à procura turística, tais como: a comparação do número de turistas por mês, semana, dia, ou mesmo ao longo do dia; a intensidade na utilização de dados móveis; o rácio entre o número de turistas no concelho e a população residente, entre outros parâmetros. Contudo, e uma vez que os fluxos turísticos não se distribuem uniformemente no espaço, deveria ser aplicada esta análise a uma escala maior, por exemplo ao nível das freguesias e dos seus respetivos bairros, de modo a gerar dados mais precisos que permitam, não só conhecer o perfil do turista que visita estes locais, como também dotar os órgãos de decisão e *players* do setor turístico com um melhor conhecimento do mercado turístico.

Reforçando a importância destes contributos, estabeleceu-se um paralelismo entre estes e os eixos estratégicos definidos pelo Turismo de Portugal no documento Estratégia Turismo 2027, nomeadamente de valorização do território e as comunidades, impulsionamento da economia, potenciar o conhecimento e gerar redes e conectividade com vista à projeção de Portugal em termos nacionais e internacionais (Tabela 19).

<sup>53</sup> Vide NOS (2020)

Tabela 19 – Cruzamento entre os eixos estratégicos e linhas de atuação da Estratégia Turismo 2027 e as propostas dos entrevistados

<b>Eixos Estratégia Turismo 2027</b>	<b>Exemplo das linhas de atuação do eixo</b>	<b>Propostas dos entrevistados</b>
<b>Valorização do território e as comunidades</b>	Valorizar e preservar a autenticidade do País e a vivência das comunidades locais	Alterar legislação e instrumentos; Definir classes sociais que se pretendem atrair; Privilegiar serviços complementares
	Promover a regeneração urbana das cidades, regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos	Modelo dinâmico e faseado de gestão do AL em função do nível de desenvolvimento; Definição dos requisitos de sustentabilidade.
<b>Impulsão da economia</b>	Estimular a economia circular no turismo	Aplicação da taxa turística na comunidade local; Apoio de projetos de base local (ex. BIP-ZIP).
<b>Potenciar o conhecimento</b>	Difundir conhecimento e informação estatística	Ferramentas de Big Data - melhor conhecimento da oferta e procura turística; Melhor tomada de decisão - <i>smart city management</i> ; Parcerias público-privadas.
<b>Gerar redes e conectividade</b>	Mobilizar o trabalho em rede e a promoção conjunta entre os vários setores	Espaço de contacto mediado entre as partes; Discussão de temas e apresentação de propostas.

## 6 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

### 6.1 ANÁLISE CONCLUSIVA

A presente dissertação teve como principal objetivo perceber como é que o desenvolvimento do alojamento local nos bairros históricos da freguesia de Santa Maria Maior poderia conciliar-se com a valorização do seu tecido social. A génese do AL em Portugal não é recente, mas a crise financeira de 2008/2009, a diversificação dos padrões de consumo e das necessidades do turista e a existência de plataformas digitais de promoção de alojamentos turísticos como a Airbnb, criaram uma série de desafios sociais, políticos e ambientais que estão atualmente a impactar o setor, tendo-se procurado controlar este crescimento com a adoção das áreas de contenção em Lisboa. Contudo, apesar de existirem estudos que visam entender o impacto deste novo modelo de alojamento no tecido social dos destinos, são ainda residuais os que procuram perceber, em profundidade, de que forma podem ser mitigados esses mesmos impactos negativos relacionados com o desenvolvimento do setor e, igualmente, de que forma pode o setor do turismo contribuir para a prossecução desse fim.

Posto isto, a presente dissertação pretendeu, por um lado, contribuir para um conhecimento mais aprofundado do AL em Portugal em meio urbano, quais os seus impactos e de que forma os *inputs* dos representantes dos diversos *stakeholders* podem ser considerados para encontrar soluções mais adequadas e que permitam estimular uma convivência mais equilibrada entre atividade turística e a função residencial das cidades.

Nesse sentido, e procurando dar resposta ao objetivo principal definido na introdução da dissertação, procurou-se saber qual o ponto de situação do desenvolvimento do AL em Lisboa e em específico na freguesia de Santa Maria Maior, de modo a que fosse possível tecer considerações que possibilitassem alavancar os efeitos positivos gerados pelo setor e mitigar os seus impactos negativos. A resposta a este objetivo, aos objetivos específicos da dissertação e às hipóteses de investigação, foram conseguidas através do recurso a uma metodologia mista suportada: i) por uma profunda revisão bibliográfica sobre o tema; ii) pela análise de *benchmarking* de vários destinos; iii) por investigação empírica suportada na participação ativa do autor em vários eventos; e iv) essencialmente, pela aplicação de entrevistas a grupos chave de *stakeholders*.

Procurando aprofundar o conhecimento da temática e enumerar quais os representantes adequados para realizar as entrevistas, procedeu-se à observação direta e participativa em eventos como “Os rostos dos despejos – 1 ano depois”, *webinars* como “ALEP Update” organizado pela ALEP e “Covid-19, turismo e alojamento local: debate virtual“, organizado pelo MEL e em ações

como “Mais Habitação, Mais População” organizado pela APPA. Estes momentos foram fundamentais para a realização da investigação empírica.

Para a prossecução da investigação empírica, aplicou-se uma metodologia de investigação apoiada numa abordagem qualitativa que permitisse uma maior imersão no meio de estudo, em detrimento da representatividade obtida através do método quantitativo.

De um modo geral, considera-se que a consecução dos objetivos específicos (OE) definidos veio responder às três hipóteses de investigação e à pergunta de partida definidas.

Relativamente à primeira hipótese de investigação, retiraram-se importantes ilações dos OE5 e OE6. Através do OE5 constatou-se que os residentes associam as alterações no tecido social dos bairros diretamente ao crescimento da atividade turística (e do AL em particular), explicitando situações de inflação de rendas, aumento de preços praticados no comércio local, ou mesmo a descaracterização do comércio tradicional, sobrelotação de infraestruturas e conflitos entre turistas e comunidade local nas dinâmicas habitacionais dos bairros. Por outro lado, também o OE6 permitiu recolher o *feedback* de especialistas relativo à primeira hipótese de investigação, sendo certo que, apesar de não existir consenso entre entrevistados, foram mencionados aspetos como a reabilitação urbana, a valorização do espaço, a criação de emprego, a inflação do comércio local e das rendas praticadas na habitação e situações de despejo como fatores que, direta ou indiretamente, estão associados à intensa atividade turística existente nos bairros do centro histórico e à concentração de registos de AL nesta área da cidade.

Reforçando esta dimensão analisada na primeira hipótese de investigação, importa referir que o “segredo” para o desenvolvimento turístico sustentável depende, segundo Sharpley (2014, citado por Carneiro et al., 2018 p. 7) do equilíbrio na relação turista-comunidade local. Segundo o mesmo autor, caso a comunidade local esteja favorável ao desenvolvimento da atividade turística, os benefícios poderão refletir-se na melhoria da qualidade de serviço, permitindo alavancar a imagem do destino e, conseqüentemente, aumentar a atratividade e fluxos turísticos. Em contraste, caso a comunidade local tenha uma visão negativa sobre a atividade turística, a imagem do destino pode sair prejudicada, fruto da evidência dos conflitos existentes e que advêm da relação entre visitante e visitado. Esta linha de pensamento é corroborada por Tokarchuk, Gabriele e Maurer (2016, p. 347) que defendem que “apesar das áreas com intensos fluxos turísticos compreenderem uma fração reduzida das grandes cidades”, em termos de dimensão territorial e de percentagem da população total, “os residentes que habitam em locais com intensos fluxos turísticos podem experienciar um efeito direto da atividade turística em todos os domínios da sua vida”. Por essa razão, deve-se aprimorar o estudo dos efeitos da atividade turística no seu dia-dia, por forma a tornar a atividade mais sustentável e simultaneamente assegurar que a valorização do setor tenha efeitos diretos para as comunidades e para a imagem do destino e para a qualidade

da experiência turística (Castela, 2018; Martín et al., 2018; Petruzzi, 2018; Stergiou & Farmaki, 2018).

No que diz respeito à concretização e resposta à segunda hipótese de investigação, o OE6 permitiu avaliar, de acordo com a opinião dos especialistas, a eficácia dos instrumentos e políticas públicas na perceção dos residentes face à atividade turística. Neste ponto, verificou-se que as alterações decorrentes no tecido social dos bairros do centro histórico precedem, em termos temporais e de atuação, o setor turístico e o crescimento do AL, e que a incapacidade do Estado de fomentar políticas eficazes de fixação da população no centro histórico e de investir e recuperar edificado devoluto nesta zona da cidade, levaram à adoção de medidas neoliberais que, aproveitando o crescimento da importância de Lisboa enquanto destino turístico de *city e short-break* e a captação de investimentos nacional e estrangeiro, fomentaram a recuperação do centro histórico e a revitalizaram este espaço da cidade. Contudo, as dificuldades em gerir os fluxos turísticos e o aumento de registos de AL no centro histórico de Lisboa, criaram impactos nefastos na comunidade local do centro histórico, situação que culminou na criação de movimentos sociais contra o modelo de crescimento turístico na cidade, propostas de condicionamento da oferta de AL e na criação da linha de comunicação de irregularidades por parte da JFSMM e posteriormente na definição das Áreas de Contenção vigentes em Lisboa. Finalizando a análise à segunda hipótese de investigação, apesar de o presente estudo não poder inferir se tais instrumentos afetam a perceção que a comunidade local tem do fenómeno turístico e do crescimento do AL, o *feedback* obtido através do OE5 explicita que o Estado devia realizar um maior investimento em habitação pública nesta zona da cidade de Lisboa e tomar medidas que promovam a preservação do tecido social dos bairros.

Por fim, a terceira hipótese de investigação e a resposta à pergunta de partida inicialmente definida, foram concretizadas no OE7 através dos inputs obtidos pelos OE5 e OE6. Os entrevistados teceram um conjunto de considerações que poderão melhorar a gestão da atividade turística e do AL na freguesia por parte do Estado. Destacaram a aplicação de verbas da taxa turística na melhoria da qualidade de vida da comunidade local, a realização de vistorias e aumento da fiscalização da atividade, a aplicação de um novo modelo de gestão aplicado às atuais áreas de contenção e a conceção de um instrumento participativo de debate entre os diferentes *stakeholders* envolvidos no planeamento e gestão da atividade turística na cidade de Lisboa. Foi possível aferir que há ainda muito a ser desenvolvido neste campo de modo a permitir uma situação próxima do equilíbrio entre a função residencial e turística do centro histórico da cidade de Lisboa. De acordo com autores como Gurran (2018), Guttentag (2019), Oliveira (2019) e Oskam e Boswijk (2016), se uma abordagem regulatória tenciona ser bem-sucedida, esta não

deverá ignorar, por um lado os contextos locais, a atratividade e a vocação turística e, por outro, os múltiplos e distintos interesses dos *stakeholders* ligados à atividade.

É, ainda, igualmente importante ter em consideração que, muito embora não seja ainda possível de mensurar os impactos da pandemia do Covid-19 no médio e longo prazo, o AL tenderá a desempenhar um papel preponderante na recuperação económica e turística da cidade de Lisboa sendo assim necessário prosseguir com a linha de orientação estratégica número VII, definida no Plano Estratégico para o Turismo da Região de Lisboa 2020-2024, de realizar uma “gestão ativa da qualidade do território do destino, garantindo a melhoria e/ou preservação das condições do usufruto na perspetiva do turista e ao mesmo tempo do residente local” (Roland Berger, 2019, p. 103).

## **6.2 LIMITAÇÕES DO ESTUDO E PROPOSTA DE DESENVOLVIMENTO**

A presente dissertação aborda uma problemática multidimensional e complexa uma vez que, apesar de pretender aprofundar o conhecimento académico nas áreas do turismo urbano e do AL, existem outras variáveis que direta ou indiretamente estão interligadas com ambas estas variáveis e cujo aprofundamento não foi possível de ser realizado quer por limitações em termos de tempo, quer de recursos humanos e financeiros.

Primeiramente, o facto do estudo se debruçar apenas sobre uma freguesia do concelho de Lisboa, que apesar de ser a que detém uma maior concentração de oferta e procura turística, não permite generalizar os resultados obtidos uma vez que o fenómeno turístico e proliferação do AL não se desenvolve nem impacta de igual forma todas as áreas territoriais, razão pela qual as áreas de contenção não abrangem todas as freguesias do concelho de Lisboa. Por outro lado, importa referir que não obstante o interesse do questionário B na abordagem exploratória, este reflete apenas três opiniões particulares num grupo alvo bastante mais vasto e não existe certeza que estes sejam representativos desse grupo de *stakeholders*. Neste sentido, aconselha-se a replicação desta investigação noutros territórios e numa maior escala de abrangência (se possível até quantitativa), com características idênticas de concentração turística e crescimento do AL, para que se possa analisar a opinião dos diferentes *stakeholders* nesses mesmos territórios e perceber quais as sugestões que propõem para melhor a gestão do fenómeno do AL, nesse mesmo território. De seguida, a incapacidade de utilizar os dados que irão ser obtidos no Censos de 2021 por motivos de incompatibilidade temporal, não sendo possível uma comparação entre a realidade de 2011 e a do próximo ano. Como foi explicitado ao longo da presente dissertação, muito embora a génese do AL seja anterior à crise económica e financeira de 2008/2009, é um facto de que o fenómeno do AL teve um crescimento muito forte após 2013/2014. Por essa razão, apenas dados mais atualizados permitirão compreender melhor a flutuação do número de alojamentos vagos, de segunda habitação ou habitação permanente que alterou o seu uso para fins turísticos. Tais

dados serão essenciais para uma melhor compreensão do fenómeno e para a criação de uma estatística e uma argumentação mais técnica e científica, capaz de eliminar suposições infundadas ou argumentação pouco apoiada em factos.

Por outro lado, a falta de recursos temporais e financeiros para proceder a um maior envolvimento entre os entrevistados através da técnica de Delphi, por exemplo. Este poderia ser um importante passo na medida em que poderia ser a primeira fase da criação de um espaço de contacto entre os diferentes *stakeholders* envolvidos no processo de gestão do fenómeno. Algumas das propostas exigem uma resposta multisetorial e visam a concertação entre diferentes *stakeholders* e áreas, algo que exige uma investigação mais aprofundada em termos de aplicação destas mesmas medidas.

Um estudo sobre este tema teria também a ganhar caso envolvesse uma equipa alargada e multidisciplinar e existissem condições para aplicar questionários com escala representativa a dois grupos de *stakeholders* essenciais no processo, nomeadamente os residentes locais e os visitantes.

Por fim, também a situação de estado de emergência devido à pandemia Covid-19 criou obstáculos adicionais ao processo de investigação, na medida em que, por um lado, obrigou à redefinição dos instrumentos de investigação empírica, na medida em que inicialmente se pretendia abranger a opinião de turistas que utilizassem o AL enquanto meio de alojamento turístico e, por outro lado, foi um entrave para a realização de entrevistas em formato presencial, que permitem estabelecer uma maior interação com o entrevistado.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67–71. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.02.008>
- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 1–19. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- ADIL. (2017). *Les locations touristiques à Paris: contrôler leur développement sans les interdire - le difficile équilibre à trouver*. Paris. Obtido de [https://www.adil75.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_75/Etudes/2017\\_Etude\\_locations\\_touristiques\\_ADIL75.pdf](https://www.adil75.org/fileadmin/Sites/ADIL_75/Etudes/2017_Etude_locations_touristiques_ADIL75.pdf)
- Airbnb. (2020a). Airbnb signs data sharing partnership with European Commission. Obtido 5 de Março de 2020, de <https://news.airbnb.com/airbnb-signs-data-sharing-partnership-with-european-commission/>
- Airbnb. (2020b). Centro de ajuda da Airbnb: Berlim. Obtido 28 de Março de 2020, de [https://www.airbnb.pt/help/article/854/berlim?\\_set\\_beve\\_on\\_new\\_domain=1552694438\\_pNtu%2BvJhMD1yIcEr](https://www.airbnb.pt/help/article/854/berlim?_set_beve_on_new_domain=1552694438_pNtu%2BvJhMD1yIcEr)
- Airbnb Citizen. (2016). Airbnb e a Câmara Municipal de Lisboa assinam acordo sobre a taxa turística e alojamento local (home sharing) responsável. Obtido 10 de Abril de 2019, de <https://www.airbnbcitizen.com/pt-pt/airbnb-e-a-camara-municipal-de-lisboa-assinam-acordo-sobre-a-taxa-turistica-e-alojamento-local-home-sharing-responsavel/>
- Airbnb Citizen. (2018). Q&A – The automatic reporting of income to French Tax Authorities. Obtido 10 de Abril de 2019, de <https://www.airbnbcitizen.com/qa-transmission-of-revenues/>
- Ajuntament de Barcelona. (2017). About the PEUAT. Obtido 28 de Março de 2019, de <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/en/>
- Ajuntament de Barcelona. (2019). *Percepció del Turisme a Barcelona: presentació de resultats*. Barcelona. Obtido de [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/r19019\\_percepcio\\_de\\_turisme\\_2019\\_informe\\_1.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/r19019_percepcio_de_turisme_2019_informe_1.pdf)
- Ajuntament de Barcelona. (2020a). Objetivos do plano de bairro . Obtido 19 de Agosto de 2020, de <https://pladebarris.barcelona.ca/objectius-del-pla-de-barris>
- Ajuntament de Barcelona. (2020b). Tourism Council: what is it. Obtido 9 de Agosto de 2020, de <https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/en/tourism-council/what-it>
- Akdu, U., & Ödemis, M. (2018). *Examining the impacts of tourism on gumushane residents according to the Doxey Index*. *Turizm Akademik Dergisi* (Vol. 5). Obtido de <https://www.researchgate.net/publication/329908519>
- Alvarez-Sousa, A. (2018). *The Problems of Tourist Sustainability in Cultural Cities : Socio-Political Perceptions and Interests Management*. University of Coruna. <https://doi.org/10.3390/su10020503>
- AML. Aviso n.º 11622/2012, Pub. L. No. Diário da República, II Série, n.º 168, 30275 (2012). Obtido de [http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_12337\\_3.jpg](http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_Ordenamento_12337_3.jpg)
- APUR. (2018). Un parc de 3,5 millions de logements dans la Métropole du Grand Paris. *Atelier Parisien d'Urbanisme*, (138), 1–8. Obtido de <https://www.apur.org/en/our-works/housing-stock-3-5-million-units-metropole-grand-paris-extract-diagnostic-metropolitan>
- AR. Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Pub. L. No. Diário da República, I Série, n.º 41, 1558 (2006). Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/693853>



- <https://doi.org/10.1007/978-3-319-66890-1>
- Butler, R. W. (1980). The concept of a tourist area and cycle of evolution: implications for management of resources. *The Canadian Geographer*, XXIV(1), 6–12.  
<https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
- Carneiro, M. J., Eusébio, C., & Caldeira, A. (2018). The Influence of Social Contact in Residents' Perceptions of the Tourism Impact on Their Quality of Life: A Structural Equation Model. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 19(1), 1–30.  
<https://doi.org/10.1080/1528008X.2017.1314798>
- Carvalho, T. F. F., Sarmiento, E. M., & Loureiro, S. M. C. (2017). Insights about destination brand: Madeira case study. *Tourism and Hospitality International Journal*, 9(1), 12–33.  
Obtido de [https://www.researchgate.net/publication/322631437\\_Insights\\_about\\_destination\\_brand\\_Madeira\\_case\\_study](https://www.researchgate.net/publication/322631437_Insights_about_destination_brand_Madeira_case_study)
- Cassell, M. K., & Deutsch, A. M. (2020). Urban challenges and the gig economy: how German cities cope with the rise of Airbnb. *German Politics*, 1–23.  
<https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1719072>
- Castela, A. (2018). Impacts of tourism in an urban community: the case of Alfama. *Athens Journal of Tourism*, 5(2), 133–148. <https://doi.org/10.30958/ajt.5-2-4>
- CEO. (2018). *UnFairbnb: how online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures*. Obtido de <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>
- Chan, D., Voortman, F., & Rogers, S. (2019). *The rise of the platform economy*. The Netherlands. Obtido de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/humancapital/deloitte-nl-hc-the-rise-of-the-platform-economy-report.pdf>
- Chaves, M., Ypma, P., McNally, P., Domínguez, M., & Kazmierska, K. (2018). *Market case study-Barcelona*. European Commission. <https://doi.org/10.2873/87602>
- Cherry, C. E., & Pidgeon, N. F. (2018). Is sharing the solution? Exploring public acceptability of the sharing economy. *Journal of Cleaner Production*, 195, 939–948.  
<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.05.278>
- Chichorro, M. C. F. de S. (2019). *Impactos da nova lei do alojamento local no mercado imobiliário em Lisboa: percepção dos atores da oferta* (tese de mestrado). ISCTE Business School.
- CML. (2013a). *(Nova) Freguesia de Santa Maria Maior*. Lisboa. Obtido de [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/MUNICIPIO/Reforma\\_Administrativa/Juntas\\_de\\_Freguesia/JF\\_Sta.\\_Mariana\\_Maior.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/MUNICIPIO/Reforma_Administrativa/Juntas_de_Freguesia/JF_Sta._Mariana_Maior.pdf)
- CML. (2013b). *Devolver o Tejo às pessoas: intervenções na Frente Ribeirinha - Baixa*. Lisboa. Obtido de [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/obras/Paineis\\_SIL\\_CML\\_1\\_.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/obras/Paineis_SIL_CML_1_.pdf)
- CML. (2018). *Estudo urbanístico do turismo em Lisboa*. Obtido de [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/Noticias/Estudo\\_Turismo\\_15102018.pdf?fbclid=IwAR1VPiYdA56x87ZlHamwRRT5iN31uRyKkMjn4Ys--RDLKf1J8Ropy8se2bk](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/Noticias/Estudo_Turismo_15102018.pdf?fbclid=IwAR1VPiYdA56x87ZlHamwRRT5iN31uRyKkMjn4Ys--RDLKf1J8Ropy8se2bk)
- CML. (2019). *Regulamento Municipal do Alojamento Local: Nota justificativa*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa. Obtido de <https://www.am-lisboa.pt/documentos/1572569818K4zNI7pt9Wn48CV2.pdf>
- CML. (2020a). Atlas Social de Lisboa. Obtido 28 de Abril de 2020, de

- <https://www.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=e63936cfadce405b805d7beded9543f0>
- CML. (2020b). Concurso público de conceção para elaboração do projeto do Parque Urbano da Praça de Espanha. Obtido 13 de Fevereiro de 2020, de <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/concursos/concurso-publico-de-concecao-para-elaboracao-do-projeto-do-parque-urbano-da-praca-de-espanha>
- CML. (2020c, Maio 24). Lisboa Interactiva - áreas de suspensão e limites das freguesias do concelho de Lisboa. Obtido 24 de Maio de 2020, de <http://lxi.cm-lisboa.pt/lxi/>
- Cocola-Gant, A. (2018). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement* (tese de doutoramento). Universidade de Cardiff.
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon. *SAGE*, 0(0), 1–18. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Costa, A., Magalhães, A., Babo, E. P., Miranda, D., Galego, A., Magalhães, S., & Tavares, R. M. (2017). *Estudo sobre novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas no centro histórico de Lisboa*. Lisboa. Obtido de <https://www.jf-santamariamaior.pt/wp-content/uploads/2018/04/Enquadramento-e-diagnostico.pdf>
- Costa, A., Magalhães, A., Babo, E. P., Miranda, D., Magalhães, S., Galego, A., & Tavares, R. M. (2017). *Novas dinâmicas urbanas no centro histórico de Lisboa*. Obtido de <https://www.jf-santamariamaior.pt/wp-content/uploads/2018/04/Relatorio-Final.pdf>
- Costa, C., & Albuquerque, H. (2017). Um novo modelo conceptual para o turismo urbano. Em LIDEL (Ed.), *Planeamento e Desenvolvimento Turístico* (pp. 409–423).
- Cró, S., & Martins, A. M. (2018). Hotel and hostel location in Lisbon: looking for their determinants. *Tourism Geographies*, 20(3), 504–523. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1360386>
- Cruz, T. P. C.-R. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa* (tese de mestrado). Instituto Superior Técnico.
- Czarnecki, A., & Frenkel, I. (2015). Counting the «invisible»: second homes in Polish statistical data collections. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events*, 7(1), 15–31. <https://doi.org/10.1080/19407963.2014.935784>
- DGCI. Serviço da contribuição predial rústica (1928). Portugal: Diário do Governo n.º74/1928, Série I. Obtido de <https://dre.pt/application/file/646217>
- DGPC. (2016). Oceanário de Lisboa. Obtido 22 de Abril de 2020, de <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/15472193>
- Direção de Valorização da Oferta. (2019). Alojamento local: regime jurídico. *Turismo de Portugal*. Direção de Valorização da Oferta. Obtido de <http://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/alojamento-local/guia-alojamento-local-fev-2019.pdf>
- Dirhotel. (2018). Tema central: alojamento local. *Associação dos Diretores de Hotéis de Portugal*, 29, 1–44. Obtido de <https://dirhotel.adhp.org/wp-content/uploads/2018/07/Dirhotel-29.pdf>
- Drake, S. P. (1991). Local participation in ecotourism projects. Em T. Whelan (Ed.), *Nature tourism: managing for the environment* (First Edit, pp. 132–163). Washington D. C.: Island Press. Obtido de <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CZIC-g155-a1n39-1991/html/CZIC->

g155-a1n39-1991.htm

- Droit au Logement. (2019). O Airbnb paga o Louvre! Obtido 3 de Abril de 2020, de <https://www.droitaulogement.org/2019/06/airbnb-se-paye-le-louvre/>
- DuBois, D. (2020, Março 20). Coronavirus Update, March 20th: Growing Impact on STRs. Obtido 28 de Março de 2020, de <https://www.airdna.co/blog/coronavirus-update-2-impact-on-strs>
- Eshliki, S. A., & Kaboudi, M. (2012). Community perception of tourism impacts and their participation in tourism planning: a case study of Ramsar, Iran. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 36, 333–341. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.03.037>
- Fan, D. X. F., Liu, A., & Qiu, R. T. R. (2019). Revisiting the relationship between host attitudes and tourism development: a utility maximization approach. *Tourism Economics*, 25(2), 171–188. <https://doi.org/10.1177/1354816618794088>
- Ferraz, J. (2008). *Turismo e ideologia: as sociedades mediterrânicas e o papel das organizações intergovernamentais* (tese de doutoramento). Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.
- Francisco, S. (2018). Centro histórico de Lisboa perdeu 14,6% dos eleitores em cinco anos. *Diário de Notícias*. Obtido de <https://www.dn.pt/poder/centro-historico-de-lisboa-perdeu-146-dos-eleitores-em-cinco-anos--10020791.html>
- Freytag, T., & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443–460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
- Gago, A. (2018). *O aluguer de curta duração e a gentrificação turística de Alfama* (tese de mestrado). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Faculdade de Letras e Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, Universidade de Lisboa.
- GAIA. (2018). Terramoturismo | GAIA. Obtido 4 de Novembro de 2018, de <https://gaia.org.pt/posto-de-terramoturismo-no-gaia/>
- Ganapati, S., & Reddick, C. G. (2018). Prospects and challenges of sharing economy for the public sector. *Government Information Quarterly*, 35(1), 77–87. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2018.01.001>
- Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Mazza, R. M., & Segú, M. (2019). *Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona* (2019). Barcelona. Obtido de [https://mpra.ub.uni-muenchen.de/96131/1/MPRA\\_paper\\_96131.pdf](https://mpra.ub.uni-muenchen.de/96131/1/MPRA_paper_96131.pdf)
- Garcia, M. O. (2017). Arrendamento de curta duração a turistas : um ( impropriamente ) denominado contrato de alojamento local. *Revista Eletrónica de Direito*, 3, 1–23. Obtido de <https://orcid.org/0000-0002-9583-9110>
- Gay, J. (2016). Em Paris, o aluguer via Airbnb paga 2,6 vezes mais que o arrendamento convencional. *Le Journal du Net*, pp. 1–1. Obtido de <https://www.journaldunet.com/economie/immobilier/1175834-location-airbnb-versus-location-classique/>
- Geerts, W. (2018). Why short-term rentals are mainstream and booming. Obtido 19 de Março de 2019, de <https://skift.com/2018/07/17/why-short-term-rentals-are-mainstream-and-booming/>
- Geerts, W., & Skift. (2019). *The short-term rental ecosystem and vendor deep dive 2019*. Obtido de [https://cdn2.hubspot.net/hubfs/449646/Reports/skift short-term rental EXCERPT.pdf?\\_\\_hstc=154084455.c452cf6c5e4d44b3e8478f83ca544890.1556620601980.1571247836548.1571270533931.370&\\_\\_hssc=154084455.1.1571270533931](https://cdn2.hubspot.net/hubfs/449646/Reports/skift%20short-term%20rental%20EXCERPT.pdf?__hstc=154084455.c452cf6c5e4d44b3e8478f83ca544890.1556620601980.1571247836548.1571270533931.370&__hssc=154084455.1.1571270533931)

- Generalitat de Catalunya. Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, Pub. L. No. Núm. 6268-5.12.2012, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 1 (2012). Obtido de [http://www.ceav.info/common/contenido/documentos\\_legislacion/Decreto\\_159\\_2012\\_20\\_noviembre\\_catalunya.pdf](http://www.ceav.info/common/contenido/documentos_legislacion/Decreto_159_2012_20_noviembre_catalunya.pdf)
- Gesing, B. (2017). *Sharing economy logistics: rethinking logistics with access over ownership*. Troisdorf. Obtido de [http://www.dhl.com/content/dam/downloads/g0/about\\_us/logistics\\_insights/DHLTrend\\_Report\\_Sharing\\_Economy.pdf](http://www.dhl.com/content/dam/downloads/g0/about_us/logistics_insights/DHLTrend_Report_Sharing_Economy.pdf)
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA - Revista de Metodología de Ciencias Sociales.*, (41), 15–32. <https://doi.org/41.2018.22602>
- Gökdeniz, A., & Dinç, Y. (2017). Alternative accommodation facilities: an empirical research on home tourism and international house rental companies. *Management and Education*, 13(2), 14–22. Obtido de <https://www.researchgate.net/publication/322288958>
- Goodwin, H. (2019). *Managing tourism in Barcelona* (Responsible Tourism Partnership Working Paper 1 No. 3rd Edition). *Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University* (Vol. 1). <https://doi.org/10.1108/16605370780000309>
- Gurran, N. (2018). Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A Planning Research Agenda. *Planning Theory & Practice*, 19(2), 298–304. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1383731>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Gurran, N., Searle, G., & Phibbs, P. (2018). Urban Planning in the Age of Airbnb: Coase, Property Rights, and Spatial Regulation. *Urban Policy and Research*. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460268>
- Gustavo, N., & Santos, I. (2018). As motivações do consumidor subjacentes à reserva do alojamento peer-to-peer: o caso Airbnb. *International Forum on Management*, 1–18. Obtido de [https://www.researchgate.net/publication/324262943\\_AS\\_MOTIVACOES\\_DO\\_CONSUMIDOR\\_SUBJACENTES\\_A\\_RESERVA\\_DE\\_ALOJAMENTO\\_PEER-TO-PEER\\_O\\_CASO\\_AIRBNB](https://www.researchgate.net/publication/324262943_AS_MOTIVACOES_DO_CONSUMIDOR_SUBJACENTES_A_RESERVA_DE_ALOJAMENTO_PEER-TO-PEER_O_CASO_AIRBNB)
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Guttentag, D. (2019). Transformative experiences via Airbnb: is it the guests or the host communities that will be transformed? *Journal of Tourism Futures*, 5(2), 179–184. <https://doi.org/10.1108/JTF-04-2019-0038>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: a motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342–359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>
- Hajibaba, H., & Dolnicar, S. (2017). Regulatory reactions around the world. Em *Peer-to-Peer*

- accommodation networks: pushing the boundaries* (pp. 120–136). Oxford: Goodfellow Publishers Limited. <https://doi.org/10.23912/9781911396512-3454>
- Hall, C. M. (2014). Second home tourism: an international review. *Tourism Review International*, 18(3), 115–135. <https://doi.org/10.3727/154427214x14101901317039>
- Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2015). The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*. <https://doi.org/10.1002/asi.23552>
- Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M. (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70, 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>
- HomeAway, & CICANT. (2020). II Barómetro nacional sobre o perfil do viajante português que escolhe o alojamento local em Portugal em 2019. Obtido de <https://www.ulusofona.pt/media/portugueses-estadia-alojamento-local.jpg>
- HomeExchange. (2020). HomeExchange: como funciona? Obtido 16 de Fevereiro de 2020, de <https://www.homeexchange.com/pt/p/como-funciona-homeexchange>
- Hughes, N. (2018). ‘Tourists go home’: anti-tourism industry protest in Barcelona. *Social Movement Studies*, 2837(May), 1–7. <https://doi.org/10.1080/14742837.2018.1468244>
- ICCA. (2019). The international association meetings market 2018. *International Congress and Convention Association*, 1–85. Obtido de <https://www.iccaworld.org/newsarchives/archivedetails.cfm?id=1100291>
- Inácio, R. (2019, Dezembro). INE, Turismo de Portugal e APEL assinam protocolo para o desenvolvimento de estatísticas do Alojamento Local | Ambitur. *Ambitur*, 1–1. Obtido de <https://www.ambitur.pt/ine-turismo-de-portugal-e-apel-assinam-protocolo-para-o-desenvolvimento-de-estatisticas-do-alojamento-local/>
- INE. (2019a). *Estatísticas de turismo 2018*. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- INE. (2019b, Julho 25). Cidades da Amadora e Porto com maiores crescimentos e Lisboa com os preços mais elevados - 1.º trimestre de 2019. Obtido 23 de Abril de 2020, de [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=353911973&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=353911973&DESTAQUESmodo=2)
- INE, & PORDATA. (2019a). Capacidade dos alojamentos turísticos: total e por tipo de estabelecimento. Obtido 9 de Março de 2020, de <https://www.pordata.pt/Portugal/Capacidade+dos+alojamentos+turisticos+total+e+por+tipo+d+e+estabelecimento-2563-303855>
- INE, & PORDATA. (2019b, Junho 14). População residente: total e por grandes grupos etários. Obtido 4 de Maio de 2020, de <https://www.pordata.pt/Municipios/População+residente+total+e+por+grandes+grupos+etários-390>
- INE, & TdP. (2019). Taxa de Sazonalidade 2015-2018. Obtido 19 de Janeiro de 2020, de <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/Sustentabilidade/taxa-de-sazonalidade.aspx>
- Inside Airbnb. (2018a, Novembro 7). Inside Airbnb: Berlin. Obtido 30 de Março de 2020, de <http://insideairbnb.com/berlin/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>
- Inside Airbnb. (2018b, Dezembro 7). Inside Airbnb: Paris. Obtido 2 de Abril de 2020, de <http://insideairbnb.com/paris/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

- le=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false
- InsideAirbnb. (2018, Novembro 19). Inside Airbnb: Lisbon. Obtido 15 de Março de 2020, de <http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>
- IPK International. (2018). *What are the trends to look out for?* Berlim. Obtido de [https://www.itb-berlin.de/media/itb/itb\\_dl\\_all/itb\\_presse\\_all/ITB\\_World\\_Travel\\_Trends\\_2018\\_2019.pdf](https://www.itb-berlin.de/media/itb/itb_dl_all/itb_presse_all/ITB_World_Travel_Trends_2018_2019.pdf)
- JFSMM. (2019, Abril 8). Alerta alojamento local. Obtido 10 de Maio de 2020, de <https://www.jf-santamariamaior.pt/alerta-alojamento-local/>
- Kendall College. (2018). History of the hospitality industry. Obtido 13 de Janeiro de 2020, de <https://www.kendall.edu/blog/history-of-the-hospitality-industry/>
- Kern, E. (2012). Born to help make the rent, Airbnb grew from good design. Obtido 17 de Março de 2019, de <https://gigaom.com/2012/11/05/born-to-help-make-the-rent-airbnb-grew-from-good-design/>
- Khan, Y. (2018). Urban tourism: the perspective on tourism impacts in Cambridge, United Kingdom. <https://doi.org/10.21272/mmi.2018.3-24>
- Koens, K., Postma, A., Papp, B., & Yeoman, I. (2019). *Overtourism? Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions*. UNWTO. UNWTO. <https://doi.org/10.18111/9789284420643>
- Korda, R., de Livonnière, S., & Alexandre, V. (2019, Julho 22). Logements sociaux loués sur Airbnb : des centaines d’annonces suspectes à Paris. *Le Parisien*, pp. 1–1. Obtido de <http://www.leparisien.fr/economie/logements-sociaux-loues-sur-airbnb-des-centaines-d-annonces-suspectes-a-paris-22-07-2019-8121828.php>
- Ladkoo, A. D. (2016). Vacation home rental concept and its connection to climate change—a literature review. *Theoretical Economics Letters*, 06(05), 889–896. <https://doi.org/10.4236/tel.2016.65092>
- Ledsom, A. (2019, Novembro 21). French hoteliers suspend Olympics 2024 partnership over Airbnb deal. *Forbes*, pp. 1–1. Obtido de <https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2019/11/21/french-hoteliers-suspend-olympics-2024-partnership-over-airbnb-deal/#7af4cc0d15f3>
- Lehr, D. D. (2015). *An analysis of the changing competitive landscape in the hotel industry regarding Airbnb*. Dominican Scholar. <https://doi.org/10.33015/dominican.edu/2015.bus.01>
- Lerario, A., & Di Turi, S. (2018). Sustainable urban tourism: Reflections on the need for building-related indicators. *Sustainability (Switzerland)*, 10(6). <https://doi.org/10.3390/su10061981>
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R. C. (2019). Commodifying Lisbon: a study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences*, 8(2), 1–15. <https://doi.org/10.3390/socsci8020033>
- Lima, V. (2019). Towards an understanding of the regional impact of Airbnb in Ireland. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 78–91. <https://doi.org/10.1080/21681376.2018.1562366>
- Lines, G. E. (2015). Hej, not hej da: regulating Airbnb in the new age of Arizona vacation rentals, 57(4), 1163–1182. Obtido de <https://www.azpm.org/p/home-featured/2015/6/25/66907->
- Lopes, T. A. F. M. (2018). *Valorização do turismo na natureza na gestão de áreas naturais*

- periurbanas* (tese de doutoramento). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa.
- López, J. (2018). Vecinos en peligro de extinción: turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona. *PASOS: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(2), 279–296. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.020>
- López, J. A. M. (2018). Vecinos en peligro de extinción: turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona. Em *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* (Vol. 16, pp. 279–296). Obtido de <http://www.pasosonline.org/Publicados/16218/PASOS56.pdf>
- LSE Cities. (2014). *Cities and the new climate economy: the transformative role of global urban growth*. Obtido de [www.newClimateEconomy.net](http://www.newClimateEconomy.net)
- Maginn, P. J., Burton, P., & Legacy, C. (2018). Disruptive urbanism? Implications of the ‘sharing economy’ for cities, regions, and urban policy. *Urban Policy and Research*, 36(4), 393–398. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1555909>
- Marketing FutureCast Lab. (2017). *Programa Quality - Qualificação e Valorização do Alojamento Local em Lisboa: os imóveis, os empresários e os hóspedes*.
- Martín, J. M. M., Martínez, J. M. G., & Fernández, J. A. S. (2018). An analysis of the factors behind the citizen’s attitude of rejection towards tourism in a context of overtourism and economic dependence on this activity. *Sustainability (Switzerland)*. <https://doi.org/10.3390/su10082851>
- Martins, M. (2018). Tourism Planning and Tourismphobia : An Analysis of the Strategic Tourism Plan of Barcelona 2010-2015. *Journal of Tourism, Heritage & Services Marketing*, 4(1), 3–7. <https://doi.org/http://doi.org/10.5281/zenodo.1247519>
- McKinsey&Company. (2017). *Coping with success: managing overcrowding in tourism destinations*. Obtido de <https://www.wttc.org/-/media/files/reports/policy-research/coping-with-success---managing-overcrowding-in-tourism-destinations-2017.pdf?la=en>
- Mendes, L. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cad. Metrop.*, 19(39), 479–512. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906>
- Milano, C., Novelli, M., & Cheer, J. M. (2019). Overtourism and Tourismphobia: A Journey Through Four Decades of Tourism Development, Planning and Local Concerns. *Tourism Planning and Development*. <https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1599604>
- Ministério da Economia. Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, Pub. L. No. Diário da República: 1.ª Série, n.º 166, Diário da República 4570 (2014). Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/56384880>
- Ministério da Economia. Decreto-Lei n.º 63/2015 de 23 de abril, Pub. L. No. Diário da República: 1ª Série, n.º 79, Diário da República 2048 (2015). Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/67059141>
- Ministério da Economia e da Inovação. Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março, Pub. L. No. Diário da República: 1.ª Série, n.º 48, 1440 (2008). Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/247248>
- Ministério da Justiça. Decreto-Lei n.º 47344 de 25 de novembro, Pub. L. No. Diário do Governo, I Série, n.º 274, 1886 (1966). Portugal. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/477358>
- Misrahi, T. (2017). Wish you weren’t here: What can we do about over-tourism? Obtido 4 de Maio de 2018, de <https://www.weforum.org/agenda/2017/09/what-can-we-do-about->

- overtourism/
- Mitchell, C. J. A. (1998). Entrepreneurialism, commodification and creative destruction: a model of post-modern community development. *Journal of Rural Studies*, 14(3), 273–286. [https://doi.org/10.1016/S0743-0167\(98\)00013-8](https://doi.org/10.1016/S0743-0167(98)00013-8)
- MOPTC. Decreto-lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro, Pub. L. No. Diário da República, I Série, n.º 238, 5 (1990). Portugal. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/667147>
- Mordue, T. (2017). New urban tourism and new urban citizenship: researching the creation and management of postmodern urban public space. *International Journal of Tourism Cities*, 3(4), 399–405. <https://doi.org/10.1108/IJTC-04-2017-0025>
- Moreira, A. F. E. (2019). *Os impactos do alojamento local no mercado imobiliário (tese de mestrado)*. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas e Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa.
- Município de Lisboa. Aviso n.º 17706-D/2019, Pub. L. No. Diário da República n.º 214/2019, 1º Suplemento, Série II, 7 (2019). Portugal. Obtido de <https://dre.pt/home/-/dre/125933896/details/maximized>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 0(0), 1–15. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2018). Current Issues in Tourism Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 1–16. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- No Grandi Navi. (2018). No Grandi Navi. Obtido 28 de Abril de 2018, de <http://www.nograndinavi.it/>
- NOS. (2020). Portal de Informação Turística. Obtido 19 de Agosto de 2020, de <https://www.nos.pt/empresas/corporate/Pages/portal-de-informacao-turistica.aspx>
- Novy, J. (2018). «Destination» Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption. *Tourism Geographies*, 20(3), 418–442. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1357142>
- Observatori del Turisme a Barcelona. (2019). *Informe de l'activitat turística a Barcelona*. Barcelona. Obtido de <https://www.observatoriturisme.barcelona/sites/default/files/IAOTB18.pdf>
- Observatório Turismo de Lisboa. (2019). *Inquérito às actividades dos turistas e informação: região de Lisboa em 2019*. Lisboa. Obtido de <https://www.visitlisboa.com/pt-pt/sobre-o-turismo-de-lisboa/d/documentos/observatorio/inqueritos>
- Oliveira, F. D. (2019). *Regulação do alojamento local: uma análise comparada de experiências internacionais*. Universidade de Lisboa, Lisboa. Obtido de [https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/40673/1/TMigotul\\_011652.pdf](https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/40673/1/TMigotul_011652.pdf)
- OpenStreetMap. (2020, Junho 8). Limites administrativos de Santa Maria Maior, Lisboa. Obtido 8 de Junho de 2020, de <https://www.openstreetmap.org/relation/6427496#map=15/38.7127/-9.1310>
- Ornellas, C. P. (1998). Os hospitais: lugar de doentes e outros personagens menos referenciados. *Revista Brasileira de Enfermagem*, 5(2), 253–262. Obtido de <http://www.scielo.br/pdf/reben/v51n2/v51n2a07.pdf>
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42. <https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>

- Paes, F. (2019). *Airbnbification of Lisbon: the effects of the short-term rentals on Lisbon*. Universidade de Coimbra. Obtido de [https://www.researchgate.net/publication/332992074\\_Airbnbification\\_of\\_Lisbon\\_the\\_effects\\_of\\_the\\_short-term\\_rentals\\_on\\_Lisbon](https://www.researchgate.net/publication/332992074_Airbnbification_of_Lisbon_the_effects_of_the_short-term_rentals_on_Lisbon)
- Palgan, Y. V., Zvolnska, L., & Mont, O. (2017). Sustainability framings of accommodation sharing. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 70–83. Obtido de <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S2210422416301368?token=2DBCD3E955AB1FOC5DCDA3BA10194205F37667D4F6458608F3C84AE5D3A11AC826BE9D8ABF821871A0F759305E6ABFB7>
- parisvsbnb. (2020). Página inicial. Obtido de <https://parisvsbnb.fr/>
- Parnell, K. E., Zaggia, L., Soomere, T., Lorenzetti, G., & Scarpa, G. M. (2016). Depression Waves Generated by Large Ships in the Venice Lagoon. *Journal of Coastal Research*, (75), 907–911. Obtido de <https://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=9&sid=14a99c3f-2a4f-4d4f-8aca-9340638ec0b7%40sessionmgr4008>
- Pereira, M. (2018). Financeirização na cidade: como gerir necessidades locais e interesses dos mercados globais? *TPU: Território, Planeamento e Urbanismo: teoria e prática*, (1), 127–138. Obtido de <http://revistas.ua.pt/index.php/tpu/article/view/6254/4826>
- Perles-Ribes, J. F., Ramón-Rodríguez, A. B., & Such-Devesa, M. J. (2018). Second homes vs. residential tourism: a research gap. *Tourism*, 66(1), 104–107. Obtido de [https://www.researchgate.net/publication/324160878\\_Second\\_homes\\_vs\\_Residential\\_tourism\\_A\\_research\\_gap](https://www.researchgate.net/publication/324160878_Second_homes_vs_Residential_tourism_A_research_gap)
- Petruzzi, M. A. (2018). *Avaliação das atitudes dos residentes de Lisboa em relação à short-term rental* (tese de mestrado). Universidade Europeia.
- Pinto, H. (2015). A cidade e o turismo : o urbano como produto turístico, 1–14. Obtido de <https://www.researchgate.net/publication/24046590>
- PORDATA. (2020a, Janeiro 24). Dormidas nos alojamentos turísticos: total e por tipo de alojamento. Obtido 8 de Junho de 2020, de <https://www.pordata.pt/Municipios/Dormidas+nos+alojamentos+turísticos+total+e+por+tipo+de+alojamento-748>
- PORDATA. (2020b, Janeiro 24). Dormidas nos alojamentos turísticos: total e por tipo de alojamento. Obtido 19 de Maio de 2020, de <https://www.pordata.pt/DB/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Tabela>
- PORDATA. (2020c, Janeiro 24). Hóspedes nos alojamentos turísticos: total e por tipo de alojamento. Obtido 20 de Maio de 2020, de <https://www.pordata.pt/DB/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Tabela>
- Postma, A., Buda, D.-M., & Gugerell, K. (2017). The future of city tourism. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 95–101. <https://doi.org/10.1108/JTF-09-2017-067>
- Presidência do Conselho de Ministros;, & Ministério da Economia e da Inovação. Portaria n.º 517/2008 de 25 de junho, Pub. L. No. Diário da República, I Série, n.º 121, 3815 (2008). Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/456213>
- Ramos, D. M., & Costa, C. M. (2017). Turismo: tendências de evolução. *PRACS: Revista Eletrônica de Humanidades do Curso de Ciências Sociais da UNIFAP*, 10(1), 1–21. <https://doi.org/10.18468/pracs.2017v10n1.p21-33>
- Reisinger, Y. (2009). *International Tourism: Cultures and Behavior*. (Elsevier, Ed.) (First Edit). Oxford: Butterworth-Heinemann. Obtido de <http://mudrac.ffzg.hr/~dpolsek/sociologija>

- turizma/yvette reisinger culture and tourism.pdf
- Rej, M. (2018). *A critical assessment of planning approaches for uncertain futures*. Technische Universität Berli. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.35202.99529>
- Ribeiro, M. B. (2017). *O impacto do turismo no centro histórico de Lisboa*. Universidade Nova de Lisboa. Obtido de [https://run.unl.pt/bitstream/10362/30068/1/Ribeiro\\_2017.pdf](https://run.unl.pt/bitstream/10362/30068/1/Ribeiro_2017.pdf)
- RNAL. (2020). Alojamento local - oferta. Obtido 9 de Março de 2020, de <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/rnal-registo-nacional-de-alojamento-local.aspx>
- Roelofsen, M. (2018). Performing “home” in the sharing economies of tourism: the airbnb experience in Sofia, Bulgaria. *Fennia*, 196(1), 24–42. <https://doi.org/10.11143/fennia.66259>
- Roland Berger. (2019). *Plano Estratégico de Turismo para a Região de Lisboa 2020-2024*. Lisboa. Obtido de [https://www.lisboa.pt/fileadmin/atuabilidade/noticias/user\\_upload/Relatorio\\_Final\\_Plano\\_Estrategico-2020-2024\\_compressed.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/atuabilidade/noticias/user_upload/Relatorio_Final_Plano_Estrategico-2020-2024_compressed.pdf)
- Rosenstein, R., & Allen, P. L. (2018). *At home around the world: the short-term rentals handbook for guests, hosts, neighbors, and governments*. Agoda Outside Publishing. Obtido de [https://www.vacationrentalhandbook.com/wp-content/uploads/2018/12/At-Home-around-the-World\\_WHOLE-BOOK.pdf](https://www.vacationrentalhandbook.com/wp-content/uploads/2018/12/At-Home-around-the-World_WHOLE-BOOK.pdf)
- Sanyal, R., & Ferreri, M. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *LSE Research Online*, 1–18. <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>
- Sassen, S. (2005). The global city: introducing a concept. *Brown Journal of World Affairs*, 11(2), 27–43. Obtido de <http://www.saskiasassen.com/pdfs/publications/the-global-city-brown.pdf>
- Savills Research, & HomeAway. (2019). *Second Homes: global trends in ownership and renting*. Obtido de <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/second-homes---2019.pdf>
- SEF. (2020). ARI - Autorização de Residência para Atividade de Investimento. Obtido de <https://www.sef.pt/pt/pages/conteudo-detalle.aspx?nID=62>
- Shatford, S. (2017, Abril 10). Airbnb regulation: how is legislation impacting the growth of short-term rentals? Obtido 29 de Março de 2020, de <https://www.airdna.co/blog/effects-airbnb-regulation>
- Shad, S. (2019, Novembro 19). Airbnb China president: localization is key if we want to be successful in the country. Obtido 6 de Março de 2020, de <https://www.cnbc.com/2019/11/19/airbnb-china-president-localization-abiyang.html>
- Shoval, N. (2018a). Urban planning and tourism in European cities. *Tourism Geographies*, 20(3), 371–376. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1457078>
- Shoval, N. (2018b). Urban planning and tourism in European cities. *Tourism Geographies*, 20(3), 371–376. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1457078>
- Soares, C. G. (2014). *A economia não registada em Portugal: modelo monetário e do modelo MIMIC*. Universidade do Porto.
- Statista. (2019). Vacation rentals worldwide: sales channels in percent from 2017 to 2023. Obtido 15 de Fevereiro de 2020, de <https://www.statista.com/outlook/268/100/vacation-rentals/worldwide#market-revenue>
- Statista. (2020). Vacation rentals market: number of users worldwide\* in 2023. Obtido 15 de Fevereiro de 2020, de <https://www.statista.com/forecasts/891396/number-of-users-in-the->

vacation-rentals-market-worldwide

- Stergiou, D., & Farmaki, A. (2018). Residents' perceptions of the impacts of Airbnb on neighbourhoods. Em *EuroCHRIE 2018* (pp. 1–6). Dublin. Obtido de [https://www.researchgate.net/publication/328802901\\_Residents%27\\_Perceptions\\_of\\_the\\_Impacts\\_of\\_Airbnb\\_on\\_Neighbourhoods](https://www.researchgate.net/publication/328802901_Residents%27_Perceptions_of_the_Impacts_of_Airbnb_on_Neighbourhoods)
- Stop despejos! (sem data). Stop despejos! Obtido 15 de Abril de 2020, de <https://stopdespejos.wordpress.com/>
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2015). Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism—Why do People Sleep in the Bed of a Stranger? *Regions Magazine*, 299(1), 17–19. <https://doi.org/10.1080/13673882.2015.11500081>
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2018). The sharing economy and its role in metropolitan tourism. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, (January), 181–206. <https://doi.org/10.4324/9781315629759-8>
- TdP. (2019). World Travel Awards 2019: Portugal é o melhor destino turístico do mundo e o Turismo de Portugal é o melhor organismo oficial de turismo. Obtido 16 de Janeiro de 2020, de <http://www.turismodeportugal.pt/pt/Noticias/Paginas/world-travel-awards-2019.aspx>
- THR. (2006). *10 produtos estratégicos para o desenvolvimento do turismo em Portugal: city breaks*. Lisboa. Obtido de <http://www.turismo2015.pt/userfiles/File/CityBreaks.pdf>
- Tokarchuk, O., Gabriele, R., & Maurer, O. (2016). Development of city tourism and well-being of urban residents: a case of German Magic Cities. *Tourism Economics*, 23(2), 343–359. <https://doi.org/10.1177/1354816616656272>
- Tolkien, J. R. R. (1981). *O Senhor dos anéis - a irmandade do anel*. (T. Lyon de Castro, Ed.) (16ª edição). Publicações Europa-América, Lda.
- TravelBI. (2019). Dormidas 2010-2019. Obtido 19 de Janeiro de 2020, de <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/dormidas.aspx>
- TravelBI. (2020, Maio 20). Evolução dos hóspedes na área metropolitana de Lisboa entre 2016 e 2020. Obtido 20 de Maio de 2020, de <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/hospedes.aspx>
- Turismo de Portugal. (2017). *Estratégia Turismo 2027: Liderar o Turismo do Futuro*. Obtido de [http://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia\\_Turismo\\_Portugal\\_ET27.pdf](http://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia_Turismo_Portugal_ET27.pdf)
- Tussyadiah, I. P. (2015). An exploratory study on drivers and deterrents of collaborative consumption in travel. Em *Information & Communication Technologies in Tourism* (pp. 1–14). Switzerland: Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-14343-9\\_59](https://doi.org/10.1007/978-3-319-14343-9_59)
- Tussyadiah, I., & Pesonen, J. (2016). Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022–1040. <https://doi.org/10.1177/0047287515608505>
- UNWTO. (2017). *New platform tourism services (or the so-called sharing economy) – understand, rethink and adapt*. Madrid: World Tourism Organization (UNWTO). <https://doi.org/10.18111/9789284419081>
- UNWTO. (2019a). Lisbon Declaration on Cities for all: building cities for citizens and visitors. Em UNWTO Mayors Forum for Sustainable Urban Tourism (Ed.) (pp. 1–3). Lisboa: UNWTO. Obtido de [https://webunwto.s3-eu-west-1.amazonaws.com/imported\\_images/51917/lisbon\\_declaration\\_unwtomayorsforum.pdf](https://webunwto.s3-eu-west-1.amazonaws.com/imported_images/51917/lisbon_declaration_unwtomayorsforum.pdf)

- UNWTO. (2019b). *New business models in the accommodation industry: benchmarking of rules and regulations in the short-term rental market*. UNWTO. <https://doi.org/10.18111/9789284421084>
- UNWTO. (2020, Março 27). Impact assessment of the COVID-19 outbreak on international tourism. Obtido 6 de Abril de 2020, de <https://www.unwto.org/impact-assessment-of-the-covid-19-outbreak-on-international-tourism>
- Vayá, E., Garcia, J. R., Murillo, J., Romaní, J., & Suriñach, J. (2018). Economic impact of cruise activity: the case of Barcelona. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(4), 479–492. <https://doi.org/10.1080/10548408.2017.1363683>
- Ville de Paris. (2019, Setembro 13). Alojamento turístico. Obtido 2 de Abril de 2020, de <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- WebSummit. (2019). Discover Lisbon. Obtido 28 de Março de 2019, de <https://websummit.com/discover-lisbon>
- WEF, & PwC. (2017). *Collaboration in Cities: From Sharing to «Sharing Economy»*. *World Economic Forum*. Obtido de [http://www3.weforum.org/docs/White\\_Paper\\_Collaboration\\_in\\_Cities\\_report\\_2017.pdf](http://www3.weforum.org/docs/White_Paper_Collaboration_in_Cities_report_2017.pdf)
- Wirtz, J., So, K. K. F., Mody, M. A., Liu, S. Q., & Chun, H. E. H. (2019). Platforms in the peer-to-peer sharing economy. *Journal of Service Management*, 30(4), 452–483. <https://doi.org/10.1108/JOSM-11-2018-0369>
- WTA. (2019). Vencedores Mundo 2019. Obtido 1 de Dezembro de 2019, de <https://www.worldtravelawards.com/winners/2019/world#googtrans/en/pt>
- Yang, X. S., Xu, H. G., & Wall, G. (2019). Creative destruction: the commodification of industrial heritage in Nanfeng Kiln District, China. *Tourism Geographies*, 21(1), 54–77. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1388436>
- Yong, P., & Tan, D. (2019). *The rise of home sharing platforms: friend, foe or frenemy?*
- Zaggia, L., Lorenzetti, G., Manfè, G., Scarpa, G. M., Molinaroli, E., Parnell, K. E., ... Soomere, T. (2017). Fast shoreline erosion induced by ship wakes in a coastal lagoon: Field evidence and remote sensing analysis. *PLoS ONE*, 12(10), 1–23. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0187210>

## 8 APÊNDICES

1. Segundo dados do RNAL e do Turismo de Portugal no Travel BI, o número de alojamento locais na sua freguesia tem evoluído exponencialmente: em 2008 eram apenas 2 alojamentos locais e em 2019 (até à data de 20 de abril) totalizam já 4510. Quais são os principais desafios atuais na sua freguesia decorrentes do crescimento desta nova abordagem de alojamento?
2. Um dos desafios que o Turismo de Portugal definiu na Estratégia 2027 é o de “assegurar a preservação e a valorização económica sustentável do património cultural e natural e da identidade local, enquanto ativo estratégico, bem como a compatibilização desta atividade com a permanência da comunidade local”.  
Na sua opinião, sendo os city-breaks um produto âncora na oferta turística da cidade de Lisboa e o AL um meio de alojamento turístico em expressiva evolução nos últimos anos, de que modo poderemos compatibilizá-los num futuro equilibrado com o quotidiano da comunidade local?
3. Diversas cidades em todo o Mundo tomaram já medidas protecionistas relativamente à exploração do alojamento local nos seus bairros: Berlim proibiu a transformação de habitação residencial em alojamento turístico (salvo raras exceções); Paris limitou a duração de aluguer de alojamento local a 120 dias anuais e aplicou uma elevada carga fiscal e Barcelona criou o PEUAT ou Plano Especial Urbanístico de Alojamentos Turísticos que estabeleceu zonas e limitações para equilibrar a “turistificação” dos bairros centrais.  
Comparativamente a estas cidades, qual é o plano de ação para a cidade de Lisboa? Que instrumentos e medidas concretas estão a ser adotadas e quais os stakeholders envolvidos neste processo de valorização da oferta e gestão dos seus impactes?
4. Diversos autores internacionais consideram importante distinguir os diferentes anfitriões de alojamento local: os que arrendam, pontual ou continuamente, a sua habitação permanente e que veem no AL um meio gerador de rendimento adicional e em contraste os que adquirem e retiram a casa do mercado residencial apenas para uso exclusivo como alojamento turístico, adquirindo uma vertente puramente comercial.  
Na sua opinião, considera que o futuro Regulamento Municipal de Alojamento Local e o próprio Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local deveriam diferenciar estas tipologias de anfitriões?
5. Durante a sessão pública “Os Rostos dos Despejos”, tive a oportunidade de constatar que a Junta de Santa Maria Maior disponibilizou uma linha telefónica relacionada com o Alojamento Local.  
Apesar da iniciativa procurar fiscalizar os estabelecimentos de alojamento local que possam estar a operar ilegalmente, considera provável que venha igualmente influenciar a perceção dos residentes relativamente ao AL e, conseqüentemente, a própria interação entre turista-residente nos bairros históricos?
6. Por fim, que outros comentários ou propostas de entidades considera fundamentais contactar no âmbito deste estudo?

Apêndice 1 – Guião da entrevista exploratória

### **RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO**

**Nome e idade:** Artur Miguel Claro da Fonseca Mora Coelho nasceu a 4 de julho de 1952

**Habilitações académicas:** Licenciado e Doutorado em Ciência Política e Relações Internacionais pela Universidade Lusófona

**Cargos exercidos:** Deputado na VII, VIII, IX, X, XI e XII Legislatura; Deputado na X Legislatura e Vice-Secretário da Mesa da Assembleia da República; Membro do Secretariado da Federação da área urbana do Partido Socialista; Membro do Secretariado do PS Lisboa e Membro da Comissão Nacional do PS

**Cargos atuais:** Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior (com os pelouros de Intervenção Social, **Turismo e Cultura**, Informação, Comunicação e Imagem; Segurança e Proteção Civil); Membro da Comissão Nacional do Partido Socialista; Deputado à Assembleia Municipal de Lisboa e Deputado na XIII Legislatura

**Obras publicadas:** “Manual de Organização do Partido Socialista” e “Os Partidos Políticos e o Recrutamento e Revezamento do Pessoal Dirigente. O caso do PS e do PPD/PSD”

**Comissões Parlamentares:** Comissão de Defesa Nacional e Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação

#### Apêndice 2 – Respostas da entrevista exploratória realizada a Miguel Coelho

##### **Guião de Entrevista Exploratória, Nº3**

*Doutor Miguel Coelho, Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior*

1. Bom, em primeiro lugar, de facto aqui um enquadramento confirma aquilo que disse, não sabendo exatamente se os números serão esses. Eu fui eleito em 2013. E nessa altura, o alojamento local, não era ainda uma realidade que causasse grande impacto negativo no terreno.

O que nós detetámos, logo a seguir, é que a circunstância de haver uma lei das rendas – conhecida como “Lei Cristas” – que permitia que as pessoas – e mesmo pessoas que já moravam nas casas há muitos anos – pudessem ser rapidamente afastadas das suas casas, ou por despejo ou por denúncia no contrato, começamos a verificar que todas as pessoas nessas circunstâncias, as casas eram aproveitadas ou transformadas em alojamento local.

Conseguimos então prever que isto iria redundar numa situação de tragédia, muito difícil para o território uma vez que iria tirar as pessoas que aqui moravam há anos e, no final de contas, são as pessoas que dão sustentabilidade cultural, de vivências a Santa Maria Maior que é uma freguesia de bairros.

De facto, foi uma realidade a partir de 2013-2014, o alojamento local cresceu exponencialmente e nós (Santa Maria Maior) começamos a perder população. O grande desafio é mesmo não perder a população e criar obstáculos a esta atividade desregulada.

Sim, e isto foi um processo que, como calcula, quando se tem a perceção de algo que está a acontecer ao nível de um universo mais restrito, o resto da comunidade tem dificuldades em perceber rapidamente. Nós começámos a alertar para o problema do alojamento local em 2014-2015 mas as entidades com quem falávamos achavam que isto era um problema muito específico e que por vezes estávamos a exagerar, não lhe tendo dedicado a devida atenção. Apenas quando o alojamento local começou a extravasar do centro histórico e a invadir outros territórios e freguesias, trazendo consequências bilaterais graves como o aumento do preço das rendas das casas ou o desaparecimento de casas para alugar no mercado normal de arrendamento, quando começou a disseminar-se pela cidade, foi então que se começaram a criar condições para que se procurassem medidas. E elas já foram tomadas: atualmente, fruto de iniciativas concretas tidas pela Junta de freguesia de Santa Maria Maior, sobretudo numa iniciativa que chamamos “O rosto dos

despejos”, foram produzidas leis na Assembleia da República que já permitem enquadrar melhor esta situação.

Porque importa dizer que, até então, esta era uma atividade completamente liberalizada, não era necessário, até, possuir uma licença para o Alojamento Local. Era apenas necessário um registo. Era por isso um licenciamento zero! Agora, com novas leis, por um lado é mais difícil despejar pessoas (e ainda bem) e por outro lado, o que a lei diz é que permite aos municípios controlar a quantidade de alojamento local que querem no seu território.

Isto fez com que, por exemplo no caso de Lisboa, o Sr. Presidente da Câmara de Lisboa [Fernando Medina] já tenha produzido um despacho em que não permite mais alojamento local no centro histórico da cidade, em alguns dos bairros do centro histórico. Tal medida é extremamente positiva e nós já estamos a sentir esse impacto. Já há uma diminuição desta atividade (o que é bom); caso contrário, qualquer dia, não teríamos população local a morar no centro histórico.

2. Não sou um especialista ou mesmo um responsável da área do turismo. Apenas possuo aqui uma visão enquanto autarca e naturalmente uma visão e opinião política das coisas.

Evidentemente, nós precisamos de turismo. O turismo suscita empregabilidade, sobretudo em faixas e setores da sociedade mais fragilizados do ponto de vista competitivo - muitas delas pessoas sem escolaridade, mas também não só que coloco nesse mesmo patamar – como também é uma porta de saída profissional para muitos jovens que estudaram, estão no mercado, e que o setor representa uma grande oportunidade para desenvolverem e aplicarem os seus conhecimentos e também encontrarem a sua sustentabilidade de vida.

E a questão está aí mesmo: as atividades têm de ser sustentáveis! E qualquer perceção de realizar uma exploração massiva e intensiva desta atividade é, no meu entender, um projeto perecível a médio prazo porque se nós esgotarmos esta fonte de recurso, deixaremos inevitavelmente de o ter.

E a autenticidade é a palavra-chave para tudo isto: quando o Turismo de Portugal fala em “preservar os monumentos e, enfim, o património”, não se pode esquecer que o nosso principal património são as pessoas. E aquilo que nos caracteriza enquanto país é o nosso povo, a nossa hospitalidade, a capacidade de interação e isso é uma mais-valia enorme! Constatei igualmente que nos últimos anos Portugal e em específico Lisboa é uma das cidades mais seguras do mundo...é efetivamente! Mas isso é também graças às pessoas! Não é por existir um extenso patrulhamento das ruas por parte da polícia. Temos de facto um povo muito recetivo e pacífico que molda a nossa identidade. Em suma, qualquer forma de encarar o turismo e esta atividade que implique expulsar pessoas, esvaziar o centro histórico da sua comunidade local e trocar as pessoas da própria cidade por as substituir por outras, irá comprometer e degradar o turismo!

E, portanto, uma das críticas que eu fazia à própria atividade do alojamento local é que há empreendedores empresários (nunca responsabilizo os turistas!) que querem ganhar num mês o que ganhariam em um ano. Sendo certo que, se fazem exploração intensiva, até podem obter grandes receitas em 12 meses, mas depois, caso a atividade venha a parar por qualquer motivo, o turismo acaba. Assim que os turistas se deslocarem ao centro histórico e não encontrarem residentes, irão certamente procurar outros destinos que lhes permitam conhecer a cultura local, as pessoas, a sua gastronomia, os seus monumentos mas, essencialmente, isso exige interação com as pessoas.

É preciso assim encarar a atividade turística como sendo essencial para a nossa economia e, por ser essencial, deve acarinhar, basear-se e sustentar a autenticidade do povo português.

3. É difícil estarmos a importar modelos. Eu próprio estive em Berlim o ano passado a convite da Fundação Friedrich-Ebert (salvo erro) por causa da temática do alojamento local. Não fiquei com a ideia de que Berlim tenha excluído completamente a atividade, fiquei sim com a noção de que tinham um controlo muito maior. Houve cidades que tomaram medidas extremas, possivelmente porque estiveram distraídas durante muito tempo. Lisboa teve distraída, também durante muito tempo. Isso criou danos irreparáveis no centro histórico, mas não aniquilou ainda o centro histórico, ainda há aqui pessoas.

Primeiramente, devemos salvar estas pessoas e criar condições para que estas não sejam obrigadas a sair. Como segundo ponto de partida, é implementar medidas que incentivem o aluguer de longa-duração.

Já foram tomadas algumas medidas, outras tantas estão a ser estudadas. É preciso que o próprio Estado coloque no mercado de arrendamento habitações para fazer baixar os preços. É igualmente preciso beneficiar, fiscalmente, os proprietários que optem pelo arrendamento de longa duração. Já existem mas podem ser reforçados.

Em suma, não penso que um modelo de uma cidade possa ser transplantado, tal qual, para outra cidade. Até porque as realidades e culturas são distintas. Veja-se a realidade do quarto alugado para estudantes por exemplo. No caso dos estudantes, esta prática tradicional em Lisboa (e não só) que antecedeu o alojamento local era mais benigna pois mantinha o tecido social intacto e gerava um excedente financeiro para o proprietário. Mesmo este modelo de negócio do alojamento local partiu, inicialmente, de uma iniciativa de famílias sobreviverem à crise, mas foi, gradualmente, um negócio tomado por grandes investidores, por companhias e fundos imobiliários, seguradoras, banca, etc que conduziram a este desfecho em alguns dos bairros do centro histórico de Lisboa. Com isso, perdeu-se muita população sobretudo nesta freguesia. Foi, agora, posto um travão. Através de legislação, e a Câmara depois reagiu rapidamente através da criação de zonas tampão. Possivelmente, deveria ter criado mais e, na minha opinião, devia. Mas as medidas adotadas atualmente já se fazem notar no terreno.

Agora, é necessário incentivar a permanência das pessoas através de políticas ativas de promoção do arrendamento de longa duração. Isso é que é preciso manter e continuar a fazer.

4. É evidente que o uso intensivo e exclusivo é, se não controlado, mais pernicioso.

Eu entendo que o uso por parte de famílias do seu apartamento para, porventura, nos meses de verão, promover o alojamento local, isso é uma coisa benigna e que, neste âmbito familiar, é perfeitamente aceitável e, por vezes, pode até ser interessante.

Em contrapartida, expulsar pessoas que sempre viveram a sua vida no local e transformar essa propriedade em alojamento local é, no meu entender, inaceitável.

Poderá colocar-se a questão “Ah, mas eram prédios em ruínas e não morava lá ninguém e foram recuperados.”. É também verdade, reconheço. É diferente, é um outro ponto de partida. Mas tudo deve ter um equilíbrio. E por isso digo que este princípio de as autarquias poderem estabelecer quotas no território sobre a quantidade de alojamento local que pode haver é extremamente essencial.

Em Santa Maria Maior existem 3 bairros já muito desequilibrados – Alfama, Mouraria e Castelo – e não deveria aqui ser permitido mais nenhum registo de alojamento local. Já há demais!

Agora, Alfama não é igual a Marvila, nem Benfica, nem os Olivais por exemplo. Tanto que este princípio da cotização tem de levar em conta a realidade do território, como a sua dimensão geográfica. Estes territórios são maiores que Santa Maria Maior. Santa Maria Maior possui uma população reduzida, os outros possuem muito mais população. E, portanto, este sistema de cotas não pode ser igual para todas as freguesias mas deve existir para que nunca se perca a autenticidade local e para que a própria cidade não perca a sua

coesão social e as suas próprias características que têm de ser preservadas pois são elas a nossa mais-valia económica.

5. Não, a população é muito acolhedora em relação aos turistas. E mesmo refilando contra o alojamento local não há um único caso de atitude agressiva contra o turista.

O que procurámos foi adotar uma medida dissuasora do que outra coisa: apesar de a Câmara ter adotado e definido as quotas, nós temos a noção que as medidas de fiscalização são muitas vezes brandas ou, por vezes, inexistentes. É impensável existir um fiscal para cada rua pois tal não existe.

Como nós sabemos, e aí o próprio alojamento local registado agradece, existe muito alojamento local clandestino, não declarado, e completamente livre de qualquer obrigação fiscal; enquanto que os outros registados, embora muito beneficiados, têm deveres fiscais.

Esta iniciativa tomada foi tomada com o intuito profilático: despertar a atenção dos residentes para que fiquem atentas ao que aparece a partir de agora e, sobretudo, aquilo que não está legalizado e que, portanto, não é legal.

Foi nesta base que optámos por tomar esta medida – e dada a sua recente adoção, não temos ainda dados empíricos suscetíveis de representarem alguma conclusão – mas certamente tem contribuído para que haja, de facto, neste território haja uma diminuição acentuada de unidades de alojamento local. Quem está, está. Mas de facto parou a entrada de habitações para alojamento local. Este foi o intuito da adoção da medida.

6. Turismo de Portugal, Turismo de Lisboa, Câmara Municipal é sempre importante, ALEP, AHRESP, Associações de Inquilinos. Mas algo que noto muito é que o alojamento local não beneficia em nada o comércio de bairro, sobretudo mercearias. Portanto colocar também algumas questões às associações de comércio para que conseguisse extrair alguma informação interessante neste âmbito.

### Guião de Entrevista Guião A, Nº X

A presente entrevista insere-se num estudo sobre a opinião de especialistas, gestores e agentes na área do Turismo, acerca do tema “**Alojamento local e turismo no centro histórico das cidades: propostas de desenvolvimento sustentável em Santa Maria Maior, Lisboa**” no âmbito do Mestrado em Turismo da Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril.

Este estudo visa a recolha de informação decorrente da sua experiência profissional no domínio do turismo, mais concretamente no que diz respeito à temática **do alojamento local nas cidades**, e tem o intuito de **elaborar propostas que contribuam para a gestão mais sustentável do AL no território em estudo**.

Não existem respostas corretas ou incorretas, apenas respostas que representarão informação ou dados relevantes para o estudo em questão, cujo tratamento dos mesmos obedecerá aos mais rigorosos trâmites e procedimentos científicos e de confidencialidade.

O seu testemunho constituirá um inestimável contributo para o estudo e avanço científico sobre o tema.

Atendendo à relevância da sua opinião, e de forma a viabilizar o melhor registo da mesma, gostaria que autorizasse a gravação áudio da nossa conversa, solicitando para o efeito o preenchimento da *declaração de consentimento informado* que submeto de seguida à sua apreciação.

Por fim, questionava a sua autorização para que me seja possível citar o seu nome na presente dissertação juntamente com a informação por si providenciada. Caso não seja possível, por qualquer motivo, citar o nome do autor, será identificado(a) enquanto autor(a) anónimo(a).

Muito obrigado pela sua colaboração.

Data: XX / XX / 2020

1. Considerando que, em 2018, o alojamento local concentrava a maioria dos registos de novos alojamentos (64%) face à hotelaria (36%) na AML, com especial enfoque no concelho de Lisboa, qual a sua opinião, sobre quais os impactos positivos e negativos destas dinâmicas no crescimento do setor turístico na cidade de Lisboa?
2. Desde meados do século passado que a população do concelho de Lisboa, e particularmente do seu centro histórico, tem vindo a decrescer. Recentemente, existem movimentos que consideram que as atuais dinâmicas estão associadas ao forte crescimento da procura turística, e particularmente ao AL, como sendo as principais causas das alterações negativas do tecido social.
  - 2.1. Existem opiniões distintas sobre o peso de duas grandes variáveis que têm influenciado essa dinâmica, nomeadamente as associadas aos processos de gentrificação turística e, por outro lado as que decorrem mais do modelo de gestão do território e de regeneração urbana por parte do Estado português e autarquias. Qual a sua opinião sobre o peso de cada uma destas variáveis?
  - 2.2. Qual a relação e importância da proliferação de AL com a recuperação de edificado na freguesia de Santa Maria Maior?
3. Em Portugal, o AL engloba tipologias tão distintas como estabelecimentos de hospedagem, *hostels*, moradias, apartamentos e quartos. Em finais de 2019, cerca de 93% dos 4767 registos na oferta de AL da freguesia de Santa Maria Maior diziam respeito à tipologia “apartamento”. Por fim, mais de metade dos registos estavam associados a pessoa coletiva, sendo que 60% destes possuía dois ou mais registos de apartamentos.
  - 3.1. Na sua opinião, quais as vantagens, desvantagens e consequências resultantes desta realidade?
  - 3.2. Considera que o Regulamento Municipal de Alojamento Local e o próprio Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local deveriam diferenciar as tipologias por tipo de anfitriões? Porquê, e se sim, como e a que níveis?
4. A fiscalização deste setor é complexa e difícil de assegurar. A Junta de Freguesia de Santa Maria Maior criou um contacto telefónico para que a comunidade local pudesse comunicar irregularidades. Em Berlim, por exemplo, quando é dada a autorização para a exploração da propriedade para alojamento turístico, é atribuído um número de registo que deve ser publicamente exibido nas plataformas, ou em outros canais de promoção utilizados para o efeito.
  - 4.1. Na sua opinião, de que forma podem as plataformas digitais, enquanto veículos de promoção dos alojamento e canais de vendas, ser uma oportunidade para controlar a oferta de atividade paralela e não registada?
  - 4.2. Que outras medidas poderiam ser implementadas para assegurar que a oferta de alojamento seja legal e cumpra as regras estabelecidas?
5. Em relação à tendência crescente de concentração do AL nos bairros dos centros históricos de Lisboa até ao início de 2020:
  - 5.1. De que forma a concentração de atrativos culturais e a reduzida oferta de equipamentos hoteleiros nesta zona da cidade, são importantes para explicar essa realidade?
  - 5.2. Para além das referidas na questão anterior, que outras razões podem explicar a maior procura pelas freguesias do centro histórico a nível da oferta de AL?
  - 5.3. Sendo os city-breaks um produto âncora na oferta turística da cidade de Lisboa e o AL um meio de alojamento turístico em expressiva evolução até aos inícios de 2020, principalmente nas freguesias do centro histórico de Lisboa, que medidas devem ser promovidas para mitigar os seus impactos negativos e assegurar um maior equilíbrio com o quotidiano da comunidade local?
6. Existem entidades como a Associação de Património e População de Alfama, o movimento Morar em Lisboa, a Associação de Inquilinos Lisbonenses e Stop Despejos que consideram que as alterações negativas do tecido social dos bairros do centro da cidade, tais como a redução da população e a perda de autenticidade dos lugares estão associadas ao turismo, e particularmente ao AL.
  - 6.1. Qual a sua opinião sobre a importância destes movimentos e sua razão de existência?

7. Segundo Eduardo Miranda, presidente da ALEP, existe já uma ideia ou conceito preliminar de se alterar a designação das áreas de contenção (atualmente vigentes na cidade de Lisboa) e criar um modelo de gestão mais sustentável, com a denominação de áreas de sustentabilidade.
  - 7.1. Considera existir uma relação entre a redução do stock de habitação permanente no mercado de arrendamento e a proliferação de AL na freguesia de Santa Maria Maior? Agradeço que justifique a sua opinião.
  - 7.2. Qual a importância da forma como a comunidade local percebe a atividade de alojamento local no sucesso da implementação deste modelo das “áreas de sustentabilidade”?
  - 7.3. Que medidas deveriam ser adotadas, ou que tipo de reestruturação deveria ser realizada de modo a criar um modelo mais sustentável de AL nas freguesias do centro histórico?
8. Verificam-se diferenças significativas entre os dados do RNAL e do INE sobre os números de AL em Portugal continental, com este último contabilizar apenas os registos de AL com 10 ou mais camas. Utilizando este modelo de contabilização, o INE desconsidera 95% da oferta de alojamento local do distrito de Lisboa.
  - 8.1. Na sua opinião, qual a importância, viabilidade e medidas que deveriam ser adotadas para que os dados fossem mais precisos e atualizados e qual o benefício desta precisão na gestão da atividade do alojamento local?
  - 8.2. Que parcerias deveriam ser criadas para melhorar o conhecimento do setor e a fiabilidade estatística do mesmo?
9. A situação atual de pandemia de Covid19 veio alterar, por completo e no curto/ médio-prazo, as previsões de crescimento do turismo em Portugal, limitando os fluxos turísticos nacionais e internacionais. Neste momento uma das opções existentes para os proprietários de AL é de, no médio prazo, se celebrarem contratos de arrendamento urbano para habitação não permanente e transitório por períodos mínimos de 1 ano.
  - 9.1. Considera que essa é uma boa solução para o setor e para a comunidade local e a cidade? Agradeço que justifique a sua resposta e refira se é apenas uma solução de transição ou pode ter reflexos no futuro.
  - 9.2. Que outras soluções recomendaria para a mitigação da crise resultante da pandemia associada ao COVID-19?
  - 9.3. Quais as suas perspetivas sobre a resposta e evolução deste setor a curto e médio prazo?
10. Gostaria de acrescentar mais alguma opinião ou comentário no âmbito desta entrevista?

Apêndice 3 – Guião da entrevista semiestruturada A

### Guião de Entrevista Guião A, Nº 1

Sérgio Guerreiro, Executive Director Westmont Institute of Tourism and Hospitality na empresa Nova SBE e Diretor na empresa Turismo de Portugal

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Sérgio Guerreiro

**Habilitações académicas:** Doutoramento em Filosofia no IGOT-UL, Executive Program na Universidade Católica Portuguesa, Mestrado em Administração Pública e Gestão no Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas e Bacharelato em Economia pela Universidade Lusíada de Lisboa

**Cargos exercidos:** Analista de políticas e Chefe de Divisão na Direção-Geral do Turismo; Investigador associado na Territuri; Professor convidado na Universidade Europeia, ISCTE e NOVA IMS; Membro da Portugal Ventures, Membro do Conselho Consultivo da UNWTO; Membro da Assembleia Geral do Centro de Inovação do Turismo de Portugal, entre outros.

**Cargos atuais:** É atualmente Diretor Executivo da Westmont Institute of Tourism and Hospitality e Diretor Coordenador na Direção de Gestão do Conhecimento do Turismo de Portugal.

**Obras publicadas (se aplicável):** A Coopetição como Nova Tendência nas Redes de Hotéis, 2012; Formação de profissionais no turismo: um desafio global, 2013; Competitividade Turística Regional no período 2001-2009, 2013; Digitalização do Turismo – Novos desafios de mercado para as agências de viagens, 2014; Crescimento ou desenvolvimento económico?, 2016; *How global tourism can be more sustainable*, 2019 e *A roadmap for destination management in the digital economy*, 2019.

#### Apêndice 4 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Sérgio Guerreiro

1. Genericamente, eu diria que o crescimento do turismo na cidade de Lisboa veio criar novas oportunidades e novas ofertas de alojamento que contribuíram para o crescimento registado neste setor nos últimos anos. Penso que isto seja indesmentível.

Temos também de ver que muito embora esses dados revelem que houve mais registos de AL do que de hotelaria, em termos de capacidade isso não é assim linear. Isto porque a hotelaria tem muito mais capacidade em termos de quartos e, portanto, a oferta hoteleira também acabou por acompanhar esta dinâmica uma vez que o aumento da capacidade hoteleira também aumentou nos últimos anos.

Isto (estes dados) explicam que houve um crescimento da cidade e da importância da cidade enquanto destino e isso repercutiu-se nas diversas categorias de oferta.

- 2.

- 2.1 Como a própria pergunta diz, e bem, o decréscimo populacional é um fenómeno que tem décadas. Não é, por isso, algo que resulta do AL.

O processo de abandono, principalmente da zona da Baixa da cidade onde eram requeridos investimentos significativos para a recuperação dos imóveis, tornou a oferta de habitação na cidade de Lisboa mais escassa. Isto tem que ver o modelo territorial que foi escolhido e com o crescimento dos municípios na periferia de Lisboa em detrimento de Lisboa (concelho). Eu diria que esse é um processo que preexistia ao fenómeno do AL.

E o que veio o AL fazer? Veio dar aos investidores uma oportunidade de geração de receita e, portanto, uma oportunidade de negócio, que justificou (e respondo já também à questão seguinte 2.2) que uma significativa parte (e há números sobre isso) de investimentos que se fizeram na recuperação de imóveis na Baixa de Lisboa fossem com o objetivo de exploração turística. Digo que foi mais isso que aconteceu.

Provavelmente, fez com que houvesse, no fundo, mais uma atividade a concorrer para um stock de alojamento que já é escasso e isso depois as regras da economia determinam que o preço altere e que seja menos apetecível para locais.

Aquilo que também já percebi, e o Presidente da Câmara de Lisboa dá uma entrevista nesse sentido e foi taxativo sobre isso, é que este é um tema de política urbana e não um tema de procura turística. Daí Lisboa ter lançado um conjunto de ferramentas e instrumentos que estimulam o mercado de arrendamento para resolver o tema do stock de habitação para residentes.

Há aqui no fundo 2 modelos e há modelos internacionais com cidades que têm o dobro da procura turística na cidade, como é o caso de Viena, e falta de habitação para residentes não existe e porquê? Porque há um modelo de política urbana pré-definido e preexistente à “explosão” dos Airbnbs e penso que, desse ponto de vista, esse equilíbrio consegue-se. Eu diria que a política urbana se está a adaptar a uma realidade e acho que agora, com a crise de Covid-19, acaba por ser uma oportunidade para poder haver uma normalização e uma estabilização dos modelos.

- 2.2** (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 2.1) – Transcrição - Veio dar aos investidores uma oportunidade de geração de receita e, portanto, uma oportunidade de negócio, que justificou (e respondo já também à questão seguinte 2.2) que uma significativa parte (e há números sobre isso) de investimentos que se fizeram na recuperação de imóveis na Baixa de Lisboa, e provavelmente é o caso de Santa Maria Maior, fossem com o objetivo de exploração turística. Digo que foi mais isso que aconteceu.

**3.**

- 3.1** Eu diria que esta realidade resulta, também, da tipologia de alojamento que existe nesta zona da cidade, muito provavelmente. E por essa razão favorece mais a oferta em modalidade de apartamentos.

Acredito, também, que uma boa parte das tipologias e modelos de negócios escolhidos por estes tipos de alojamento respondem a necessidades de mercado e, portanto, se a pessoa fez um investimento na recuperação de um determinado imóvel e o registou como apartamento (para além da questão da própria tipologia do alojamento em causa) foi de certeza uma resposta de mercado. Não creio que a diferenciação de tipologias traga neste aspeto vantagens ou desvantagens... é o que é, é o mercado e é normal.

- 3.2** Não tenho opinião formada sobre essa matéria e, por princípio, também não sei se são os regulamentos que geram esse tipo de escolhas por parte dos promotores individuais. O promotor individual escolherá o modelo de exploração para o seu empreendimento que melhor responde aos seus objetivos. Por exemplo, eu posso ter um apartamento na Baixa de Lisboa e não quer viver lá e querer ter turistas na minha casa. E se o regulamento seguir um caminho desses (de distinção de anfitriões), o que o regulamento está a fazer é a limitar o número de apartamentos disponíveis e, de certo modo, forçando que haja modelos híbridos. Não sei exatamente se deveremos ir por aí.

**4.**

- 4.1** Neste caso, acho que isto não é sequer um tema uma vez que nos termos da legislação nacional, as plataformas de comercialização deste tipo de alojamento são obrigadas a colocar o número de registo de AL na oferta do alojamento que fazem. Por essa razão, eu diria que os instrumentos de fiscalização até existem. Agora, é uma questão de estes serem operacionalizados e haver capacidade de fazer fiscalização contínua, mas essa obrigatoriedade legal está estatuída.

Aliás, até acho, e temos recebido reconhecimento internacional nesse âmbito, que o modelo de regulação do AL em Portugal é um “case study” na medida em que fomos dos primeiros países a registar o AL. Há dezenas de cidades europeias que não têm sequer a noção do número de AL que possuem no seu território e, até, qual a percentagem do seu parque habitacional está afeta a esta atividade.

Desse ponto de vista, o que eu diria é que se calhar é preciso inserir neste âmbito o aspeto tecnológico e fazer controlo e metodologias de controlo que sejam eficazes neste ponto de vista. Não creio que seja um drama no nosso país.

- 4.2 Eu acho que a geração de informação que está disponível nas plataformas é suscetível de ser utilizada e há já ensaios académicos de que isso é possível de fazer.

No fundo, trata-se de ter modelos que, utilizando as ofertas de alojamento, consigam perceber se as ofertas são legais ou ilegais e ainda se estão em conformidade com o número de registo. Não me parece que isto seja um tema impossível, é sim um tema que trabalha a informação de uma maneira inteligente.

## 5.

- 5.1 Eu penso que a tendência de localização do AL nos centros das cidades é algo global e responde, em certa medida, àquilo que é a procura de, por exemplo, eu querer ter uma unidade de alojamento inserida na vida da comunidade local. É por aí que isto acontece.

No caso de Lisboa acontece, também, por razões de interesse histórico. A zona está favorecida desse ponto de vista e está próxima da zona nefrálgica da cidade.

- 5.2 Eu diria que essa procura não é só determinada pela concentração de equipamentos daquela zona. Por exemplo, na zona de Belém não há tanto AL comparativamente à freguesia de Santa Maria Maior e a zona de Belém tem mais atrativos culturais. Portanto, eu diria que o atrativo do próprio espaço que o torna interessante para isso. O facto, também, de ter havido um stock de alojamento que estava abandonado e que foi recuperado, foi também uma oportunidade. No fundo, gerou-se uma convergência de duas linhas entre a existência de stock passível de ser recuperado e afetar o mesmo para AL numa zona interessante do ponto de vista de “estar” numa cidade. E, se virmos bem, também a oferta hoteleira cresceu naquela zona, temos que ter essa noção.

- 5.3 Nesta questão, eu diria que existem duas dimensões. A dimensão de planeamento, isto é, aquela que consiste em envolver a comunidade local nas políticas de desenvolvimento turístico das zonas, devendo a população local não ser apenas vítima, mas ser – e penso que Lisboa tem feito bem esse trabalho – envolvida nas questões de planeamento turístico. Depois, numa segunda dimensão, existindo talvez uma política de incentivo ao desenvolvimento de produtos e atividades económicas onde os próprios locais possam beneficiar desse mesmo desenvolvimento económico, preparando-os também de forma a que possam olhar para estes fluxos turísticos como uma oportunidade de gerar negócio.

## 6.

- 6.1 Não conhecendo os movimentos em particular, eu sou favorável a que a sociedade civil se envolva no processo de desenvolvimento. Se quiser, este tipo de associações são o tipo de iniciativas que eu via incluídas neste processo de envolvimento da população: não apenas o indivíduo A, B ou C, mas ter movimentos de representação de cidadãos que possam ser “forças vivas” na discussão do futuro das cidades. Acho que esse é um modelo de planeamento. O nosso próprio planeamento territorial é um modelo que de planeamento territorial que favorece isso ao ter momentos de discussão pública em sede de desenvolvimento de planos por exemplo dos PDM, Planos de Urbanização, etc e havendo esse modelo, quanto mais sofisticada e robusta a população e sociedade civil, melhor pois os interesses dos cidadãos são acautelados e melhor a participação dos cidadãos no processo de desenvolvimento. Acho que esse é um bom instrumento.

## 7.

- 7.1 Não tenho esses dados objetivos. Contudo, acho que os modelos de Áreas de Contenção que a CML definiu já tinham isso em particular. Se bem me recordo, eles ponderavam aspetos de relação entre o stock de

habitação e as unidades de AL licenciadas para o efeito. Eu diria que essa relação está implícita nesse modelo e, portanto, o modelo serve exatamente para isso: balizar e regular a relação entre as duas variáveis.

7.2 Eu não conheço o conceito que o Eduardo Miranda propõe de Áreas de Sustentabilidade, mas suponho que o conceito procura adquirir uma vertente mais positiva e menos negativa face à situação atual. O modelo das Áreas de Contenção é um modelo limitativo e o modelo das Áreas de Sustentabilidade deve ser um modelo de definição ótima entre AL e residentes. Se isso for um movimento discutido com as populações locais e for um processo de acordo generalizado entre os atores, eu acho que isso favorece a que todos olhem para o processo com os mesmos olhos e que se reduzam percepções negativas desse desenvolvimento. Nesse ponto de vista, penso que é um bom ponto.

7.3 Os modelos de Big Data servem para apoiar a decisão, ou seja, para perceber quais são as zonas de constrangimento e, a parti daí, tomar decisões. Por exemplo, se eu sei que às 9 horas da manhã chega um cruzeiro, pode ajudar-me a tomar decisões como limitar a permanência de pessoas numa dada altura, alterar horário de funcionamento de determinados estabelecimentos... há de facto um conjunto de medidas possíveis com a Big Data em função dos dados. Estes (dados) são um elemento relevante para se conhecer e para se passar da percepção para o conhecimento da realidade.

Por outro lado, acho que no caso desta freguesia do centro histórico, e provavelmente as medidas de contenção adotadas pela CML foram nesse sentido, é um tema onde a política urbana é relevante e permite perceber, enquanto gestor do território urbano, qual o nível de expansão turística que eu quero para uma determinada zona e se isso for um movimento participado, eu diria que pode ser feito.

Nestas matérias gosto sempre de dizer (e estamos atualmente numa altura em que estamos a ver o impacto que a não existência de turismo significa) que a limitação de atividade turística nestas zonas tem também consequências económicas. Não podemos esquecer que, se de um momento para o outro, se se deixar de ter 50% de unidades de AL nesta freguesia, que essas unidades passam a ser habitadas por residentes e que estes geram negócios nesta zona capazes de sustentar a economia local. Não tenho por certo que isso seja imediato, ou seja, tem de ser acompanhado de outras medidas para que isso possa acontecer.

## 8.

8.1. Sobre esta matéria, acho que este é um tema conhecido e é um tema de “modelo”. É muito mais fácil inquirir estabelecimentos que tenham uma “porta aberta” e que possuem infraestruturas de suporte e, portanto, o modelo que o INE optou por fazer numa primeira fase foi de inquirir aquilo que é mais fácil de ser inquirível de estabelecimentos com atividade regular. Isto porque, por exemplo, eu posso ter um apartamento na Baixa de Lisboa e arrendá-lo uma vez por ano; estou registado como AL, arrendo uma vez por ano e o tema não é pertinente.

8.2. De qualquer maneira, aquilo que o INE tem no seu plano de atividades é o de começar a inquirir a universalidade dos alojamentos. Eu creio que é um tema que se resolve, mas não é um problema nacional, é sim um problema global. São pouquíssimos os países que têm registos das noites em “short-term rental”.

8.3. Desse ponto de vista, eu diria a existência de associações empresariais dinâmicas. É um tema importante. No Turismo de Portugal, temos trabalhado de perto com a ALEP. A ALEP tem desenvolvido mecanismos de gestão de informação inteligente (alguns deles até já disponíveis para os seus associados) e acreditamos ser esse o caminho a seguir. Conhecer para poder gerir com base em informação fiável e fidedigna.

## 9.

9.1. Eu diria que neste momento é uma oportunidade. Se eu não tenho clientes num modelo de negócio, tenho de procurar alternativas para viabilizar o alojamento. Nesse ponto de vista, acho que é um processo normal que venha a suceder.

Quanto à eternização disto para o futuro ou não, tudo depende daquilo que vierem a ser os fluxos e as preferências dos turistas no pós-Covid e de quando se vai resolver esta crise. Se em novembro houvesse uma vacina e as coisas se normalizassem, podia-se voltar ao “business as usual”, mas se a crise se prolongar por muito mais tempo, acredito que vá haver alterações.

- 9.2. Eu diria que algumas delas estão a ser tomadas. Há uma evolução nos processos da digitalização de processos que eram totalmente ineficazes, através de check-ins e check-outs automáticos ou através da digitalização da ementa dos restaurantes. Era algo que se fazia, mas que foi acelerado em termos de processo. Creio que a adesão que muitos empreendimentos fizeram a mecanismos de segurança no âmbito do AL, dão essa percepção de segurança aos turistas e eu diria que o aspeto fundamental é de quando se vai resolver a questão de saúde pois por muito que façamos do nosso lado, se o tema de saúde não for resolvido, temos que fazer um compasso de espera.
- 9.3. Não estou inteiramente seguro de que isso vá prejudicar o AL pois se as unidades de AL conseguirem transformar os seus processos para que os seus empreendimentos sejam empreendimentos seguros, eu acredito que possa haver oportunidades, mesmo no período de pandemia, para optarem por estes serviços de alojamento em detrimento de outros na medida em que, pelo menos, eu consigo evitar o contacto com espaços públicos mais povoados.

Há aqui um tema de percepção do consumidor em relação à ausência de perigo na viagem e essa é a medida que atualmente todos estamos a tomar de trabalhar este tema da percepção de segurança dos consumidores e, a partir daí, começar também a trabalhar o tema da atividade para trazer turistas e, aí, o mercado ajustar-se-á.

10. Acho que as entrevistas dos autores que estão no AL, CML e este mix é importante.

## Guião de Entrevista A, Nº 2

Agustín Cocola-Gant, Doutorado em Geografia Humana e História de Arte, Investigador no IGOT-UL e Coordenador do projeto SMARTOUR

### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Agustín Cocola-Gant

**Habilitações académicas:** Doutoramento em Geografia Humana pela Universidade de Cardiff e Doutoramento em História da Arte pela Universidade de Barcelona

**Cargos exercidos:** Investigador na Academia Espanhola em Roma em 2013, onde desenvolveu o projeto “A política do passado na Roma fascista”. Lecionou no Departamento de História da Arte da Universidade de Barcelona e lecionou também Geografia Urbana e Geografia Social e Cultural no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (IGOT-UL).

**Cargos atuais:** Investigador efetivo no IGOT-UL. Integra os grupos de investigação ZOE – Dinâmicas e Políticas Urbanas e Regionais e TERRITUR – Turismo, Património e Território. Os seus interesses de investigação recaem sobre os Estudos Urbanos, Turismo, Gentrificação, Património Histórico e Airbnb, sendo que neste último caso compara os casos de Barcelona, Lisboa e Porto. Integra o Projeto SMARTDEST e coordena o projeto “Smartour: turismo, alojamento local e reabilitação” que explora as ligações entre o turismo e o investimento imobiliário em Lisboa e no Porto, estudando, em particular, sobre o Airbnb e a financeirização da habitação, bem com nos impactos sociais do processo.

**Obras publicadas (se aplicável):** Possui inúmeros publicações de artigos científicos ligados às suas áreas de interesse de investigação

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

**Fonte:** agustincocolagant.net, 2020; CEG, 2020

#### Apêndice 5 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Agustín Cocola-Gant

1. Obviamente o Airbnb e o AL estão relacionado com o aumento do turismo nos últimos anos porque oferece uma infraestrutura informal de alojamento turístico que a cidade não tinha.

Então, toda esta turistificação que estamos a ver em Lisboa e na Europa tem muito a ver com o Airbnb porque primeiro oferece essa infraestrutura e sem segundo porque é uma infraestrutura mais barata que os hotéis.

Então, do ponto de vista do produto turístico, reduz os custos do produto turístico, isto é, viajar agora é mais fácil e mais barato por causa disso. Obviamente que do ponto de vista do business é positivo, mas, do ponto de vista do seu crescimento no destino, o Airbnb tem muito peso.

É igualmente importante ver a evolução do Airbnb. No início era muito informal e se eu tinha um quarto disponível, podia colocá-lo no Airbnb e então o produto tinha muito má qualidade ou era muito básico. Atualmente, os Airbnb são cada vez mais como hotéis e o que está a acontecer é que o produto é cada vez melhor, mas também cada vez mais caro. Há por isso uma evolução na profissionalização do Airbnb e do AL que por um lado é bom porque oferece uma maior qualidade ao destino, mas, por outro lado, já não é tão barato como era.

Cresceu muito e muito rápido e então agora está a haver como que um equilíbrio em que os de pior qualidade vão saindo do mercado e vão ficar aqueles cujo produto se parece mais com “hotéis horizontais” na cidade.

Sinceramente, não sei se no futuro será tão barato como era antes e como vai responder a procura em relação à pandemia de Covid-19.

Como é mercado muito informal, o emprego que gera é também um mercado muito informal também e isso é um problema. Quando o emprego é informal, as pessoas não descontam como deveriam, não pagam as taxas que deveriam e o Estado não recebe o que deveria. Isso é uma realidade no AL e sobretudo pela precariedade laboral. É verdade que há mais turistas no local e isso pode dinamizar a economia local e pode beneficiar as agências de

gestão, mas os trabalhadores estão cada vez mais precários, mais precários que a indústria hoteleira. Porque no AL como não existe uma receção como num hotel, tem de haver alguém 24 horas disponível e há muita gente a trabalhar nessas condições em Lisboa e que não tem vida basicamente. Recebe 600 euros e estão disponíveis 24 horas e se ligarem a essa pessoa às 3 da manhã porque perderam a chave por exemplo, a pessoa tem de atender. É um trabalho muito duro e muito mal pago.

Obviamente também, o tema da reabilitação urbana associado ao AL pode ser visto visto como algo positivo, tudo bem, mas isto tem uma dupla leitura porque temos de entender porque estava tudo tão degradado e porque é que o setor público não investia para reabilitar. Devem ser os turistas e os investidores estrangeiros a reabilitar para turistas e o setor público não pode fazer nada? Claro que pode! O problema é que tem um modelo neoliberal da cidade e o setor público deixa o desenvolvimento da cidade à iniciativa privada acontecem estas coisas. É verdade que a cidade está mais bonita sim, mas os impactos sociais são também muito fortes e não só pela gente despejada, mas por toda a alteração de um espaço que era residencial e que agora é quase e só turístico. Significa assim que não há habitação para alugar e isso tem muito que ver com o aumento dos preços da habitação em toda a AML porque mesmo na periferia já começa a ser mais caro encontrar uma casa por exemplo em Almada e isso está muito relacionado com o AL no centro da cidade.

Esta turistificação, isto é, quando todo um território está direcionado para o uso turístico e perde o uso residencial, não só afeta a habitação, mas afeta tudo: o espaço público, o comércio e morar nestes espaços é problemático porque a vida quotidiana de quem lá mora é muito difícil. Temos aqui um dilema muito grande: ou é possível um equilíbrio entre a vida residencial e o turismo ou o setor turística fica nesse espaço e elimina-se a função residencial naquele local. E isso (eliminar a função residencial) já foi inclusivamente colocado em cima da mesa por exemplo em Málaga, em que o lobby turístico já fez uma proposta oficial nesse âmbito. Em Lisboa, as entrevistas que eu fiz no ano passada com investidores e gestores de AL mencionaram que estão também a pensar fazer essa proposta oficialmente. Para eles, não interessa que haja essa função residencial na cidade e só lhes interessa o benefício, o investimento e disseram-me que têm em Lisboa uma oportunidade de negócio e que sentem muito, mas o centro histórico devia estar vedado ao uso turístico. Porque morar lá é combinar o uso intensivo do turismo e a função residencial é muito difícil, mesmo muito difícil.

Eu acho que há um tema muito interessante que ainda não foi muito abordado em Portugal que são os ciclos, as waves. Ou seja, quando o centro histórico estava degradado e começa a chegar a primeira onda de turismo, esta foi vista como algo positivo e como estando a reabilitar e a dinamizar o local normalmente de uma forma informal. Contudo, quando surge esse dinamismo, os investidores fortes começam também eles a chegar e quando estes chegam, a pressão no local começa a ser cada vez maior e o equilíbrio rompe-se. Agora estamos numa situação em que não é a de Nova Iorque, mas como os investidores ainda têm mais oportunidade, a coisa que eles queriam era eliminar a função residencial da cidade. E isso não só é injusto do ponto de vista social, é também um erro muito grande para a cidade porque imagina que há uma outra crise como a atual crise pandémica ou mesmo outra crise financeira e o turismo desaparece da cidade, o turismo deixa de chegar à cidade e o que fazes? Não podes só utilizar um território para uso turístico pois é muito insustentável no longo-prazo porque estás exposto a crises externas que não controlas.

Outro perigo muito grande é se só apostas num único setor na cidade, não dás oportunidade a outros negócios e setores económicos de se estabelecerem na cidade porque o preço do solo é muito caro. Se eu quiser abrir uma start-up, vou para Almada ou para o Barreiro.

Eu não tenho os dados agora, mas no ano passado foi publicado um relatório sobre o dinamismo económico da região de Portugal e a região de Lisboa estava a crescer menos comparativamente à margem sul ou o norte.

2.

- 2.1** Estas duas variáveis não são possíveis de serem separadas. Ou seja, eu não vejo duas variáveis, eu apenas vejo uma aqui.

Eu vejo que as políticas públicas estão a fomentar o processo de gentrificação, isto é, para mim uma variável seria as causas e outra seria as consequências de um mesmo processo.

As políticas públicas neoliberais nos últimos 10 ou 15 anos têm muito a ver com a chegada do turismo, mas também com a chegada de investimento imobiliário. Não é por isso possível separar as duas coisas. Como resposta à crise de 2008, a solução foi procurar investimento estrangeiro, ou seja, turismo em investimento estrangeiro no imobiliário e porquê no imobiliário? Porque Lisboa era uma cidade muito barata a nível europeu e a diferença entre o valor no momento e o potencial de benefício era enorme quando comparado com outras cidades. Agora já está nivelado, Lisboa é agora uma cidade mais global e agora o investimento em Lisboa já não é tão atrativo como era há 5 ou 6 anos. Mas digo que não se podem separar as variáveis pois tudo o que foi feito entre 2009 e 2012 foram todas as políticas públicas de chamar os turistas, promover as chegadas de Airbnb e de investimento imobiliário foi tudo um pacote.

O peso, sinceramente, não sei...na perda de população o que pesa mais: o Airbnb e o turismo ou o investimento especulativo que compra a casa e não faz nada com a propriedade? Não sei porque o investimento estrangeiro especulativo está muito relacionado com o Airbnb como vimos com a Ana Gago: eles compram a propriedade como investimento imobiliário e fazem Airbnb porque é fácil. Separar as variáveis é muito difícil.

- 2.2** Não tenho dados certos e não sei como tirar esse dado. O peso é grande claro, mas não sei até que ponto. Como disse anteriormente, tem uma dupla leitura. Houve abandono do setor público do centro histórico durante décadas e celebrar o Airbnb no centro histórico como solução é produto de uma mecânica neoliberal.

### 3.

- 3.1** Há consequências que falei já anteriormente. Há uma transição de um mercado informal de sharing economy para um mercado profissional controlado por poucos atores. Existindo oportunidade de negócio, é normal que haja esta transição numa ótica capitalista. As consequências serão a concentração da propriedade em poucas mãos e pouca distribuição dos benefícios. Os benefícios serão criar emprego, mas fazer check-ins, check-outs e limpeza não cria riqueza para um país. É verdade que ainda há muitos pequenos proprietários que têm um Airbnb e querem fazer o negócio só por eles, mas é muito difícil competirem com este mercado. Portanto, ou vão embora ou entregam a propriedade a uma agência de gestão profissional e pagam 20% da receita.

Mas quero também dizer uma coisa: quando começou o mercado era muito informal e não havia uma regulamentação, mas o Estado em 2018 começou a colocar algumas normas como saída de emergência do apartamento, contenção de fogo, plano de edificado com explicação em 4 idiomas, a questão da taxa turística...portanto foi criada uma burocracia que apesar de positiva, é muito difícil para um particular cumprir. Então, isso leva ainda mais à profissionalização do negócio e afasta-se, cada vez mais, da economia partilhada. O que devemos perceber é que a economia colaborativa foi e já não existe.

No ano passado entrevistei o manager do FeelsLikeHome. Em Lisboa eles têm 200 e poucos registos e quando falei com ele sobre economia colaborativa, ele começou-se a rir e disse-me que economia colaborativa já não existe desde 2013 ou 2014. Isto é muito importante pois o branding do Airbnb de “live like a local” não é assim que funciona. Por isso aqui há um tema relacionado com os dados que apresentas: no registo aparecem com uma propriedade, mas a maioria desses registos não é economia colaborativa, eles dão a propriedade para uma empresa especializada de gestão com estruturas verticais. A própria definição de hotel horizontal foi-me dada pelo manager do FeelsLikeHome.

- 3.2 Deveria sim. Cidades como Toronto ou Nova Orleães fazem esta diferença ao dizerem que só pode existir Airbnb em residências principais, onde mora alguém. Mas isso significa no caso de Lisboa eliminar 90% do mercado.

Nós fizemos uma análise com os dados do InsideAirbnb e calculámos que a percentagem pessoas que mora no espaço e aluga-o a turistas é de 10 ou 12%. O resto é profissional, comercial.

Eu acho que uma regulação assim chega tarde porque agora não podes pedir a todos os investidores que percam o seu investimento. É impossível e não faz sentido. O problema foi que em 2014, 2015 e 2016 já se falava que não se podia continuar com este modelo na cidade e não fomos ouvidos e agora é tarde.

#### 4.

- 4.1 Eu, sinceramente, acho que não é problemática e relevante no caso de Lisboa e vou explicar porquê.

Ou seja, quando começou o fenómeno entre 2013 e 2015, não havia limite no registo. A CML sabia que existia AL e pedia apenas que se preenchesse o formulário e não havia limite. Tudo o que existe em Lisboa está registado, não é como o caso de Barcelona que proibiu os registos em 2014 e não deu mais licenças.

Tudo o que existe em Lisboa está registado e o que sucede não é haver mais pessoas que querem mais registos e não os podem ter devido às quotas impostas pelas áreas de contenção, mas o que sucede é o contrário em que há pessoas que não podem competir e estão a sair do mercado. A Airbnb em Lisboa não tem qualquer problema pois tem o número de registo de cada apartamento.

- 4.2 Mas eu acho que em Lisboa a operação está legalizada. Acho que são muito, muito poucos que têm um produto informal não registado pois tendem a desaparecer. O turista procura um produto de qualidade e estas agências de gestão de Airbnb dão outra qualidade ao registo porque o turista chega a um prédio sujo, sem janela e que não tem os serviços básicos vai certamente deixar uma review negativa e isso vai desaparecer do mercado.

Acho que a oferta clandestina em Lisboa é mínima. Outra questão com o número que foi criado por Santa Maria Maior, é existir ruído num Airbnb legal e o vizinho faz uma queixa via telefone. Mas isso é outra questão.

#### 5.

- 5.1 Eu acho que não está relacionado com a oferta hoteleira. Se tu olhares para outras cidades da Europa ou do mundo, o AL está sempre no centro histórico, no lugar mais atrativo da cidade do ponto de vista do turismo e independentemente da oferta hoteleira.

Se olhares para Barcelona, o bairro com mais oferta hoteleira também tem mais Airbnb (Barceloneta e Gótico estão equiparados).

- 5.2 Não estou de momento a ver nenhuma razão adicional.

- 5.3 Eu sou muito drástico neste sentido. Para mim, a única maneira possível de ter um equilíbrio é que o número de AL baixe. Não há outra solução do meu ponto de vista.

Agora que isso seja possível, é muito difícil pois agora já é tarde. O que a sociedade deve perceber é que se deve reagir antes do problema e não como reagiu de forma tardia.

Dizer agora ao investidor que deixe o seu investimento é contra a lei e não vai acontecer. Portanto que outro tipo de soluções? A taxa turística devia ser investida na comunidade local sim, mas isso não vai produzir um equilíbrio. O maior problema que a comunidade local tem é o de haver muitos turistas e não conseguem, por exemplo, dormir ou passear na rua, se moras na Graça não podes apanhar o elétrico 28 porque está sobrelotado de turistas, a própria gestão dos resíduos...eu morei em Alfama num apartamento de uma amigo e fiquei lá só 3 meses pois era impossível descansar.

Sinto muito em dizer que para mim a única solução verdadeira é que o turismo devia decrescer e sinto muito dizer também que isso é impossível do ponto de vista das políticas públicas. As políticas públicas não podem ir contra a lei e a Comunidade Europeia proíbe que os Estados vão contra uma atividade económica. O erro foi não fazer isso antes.

6.

6.1 A razão de existirem é que são uma reação a um problema de turismo massivo que gera impactos na vida quotidiana. É normal que as pessoas se organizem.

Estas organizações são mesmo muito importantes porque são a única forma de mediatizar o assunto e acontece a mesma situação em cidades como Sevilha, Barcelona e Berlim: só quando a cidadania se organiza, é que os poderes públicos percebem e agem. Nesse sentido, estas organizações são muito importantes.

7.

7.1 Total, ligação muito forte sim e isso está demonstrado em muitas das cidades do Mundo. Ou seja, em Alfama demonstrámos que sendo um local com grande concentração de AL, não existe praticamente aluguer para habitação permanente. Em Barcelona, Berlim e Ibiza e na região do Algarve é igual.

Eu não sei se viste uma notícia na semana passada no jornal Público em que foram abertas 60 vagas para médicos e não concorreu ninguém. Ou seja, em Ibiza é exatamente igual. Estas eram vagas para melhorar os centros de saúde no período do verão por causa do período de pandemia e também pelo próprio período de verão e ninguém concorreu porque mesmo com um bom trabalho e um bom salário, onde iriam morar no Algarve durante esses 3 ou 4 meses de contrato? Onde iriam morar? Está tudo ocupado com o AL. Em Ibiza, há médicos, polícias e bombeiros que não querem trabalhar aqui no verão por não haver habitação para alugar.

Dar um número exato, não conheço e é difícil. Mas há tantas evidências qualitativas nas cidades de que não existe residências para alugar quando há muito AL e se houver, é caríssimo e ninguém quer. Talvez turistas, mas não uma família que precisa de habitação.

7.2 Eu não conheço esse modelo das áreas de sustentabilidade. Mas voltamos à questão inicial. Esta área de sustentabilidade é impossível caso não exista um decréscimo do número de turistas, é a minha opinião.

7.3 Há já muita literatura internacional que está a falar sobre este assunto. Não sei se conheces o tema do “degrowth”, agora no Journal of Sustainable Tourism há um monográfico sobre sustentabilidade em destinos turísticos e há um consenso internacional de que o caminho a seguir para a sociedade é o “degrowth” com menos turismo e menos atividade económicas focadas no turismo. Agora como fazer isso é muito difícil.

Quero ainda dizer o seguinte: as políticas públicas devem ser feitas com consenso com os atores locais e quando uma suposta política pública é proposta por um ator privado como neste caso o Eduardo Miranda quer alterar as denominadas Áreas de Contenção e chamá-las Áreas de Sustentabilidade é uma questão de Marketing! O que o Eduardo está a fazer aqui é Marketing! Não está a propor nada novo. Está apenas a querer lavar a cara do setor do AL porque ele, obviamente, é o seu representante e está a fazer o seu papel. Mas é necessário fazer uma leitura crítica disto e ele não tem o poder de ditar políticas públicas na cidade.

Se alguém sair do mercado, não se pode dar uma nova licença, isto é, se a pessoa decidir sair do mercado, já não deveria ser emitida nenhuma licença e talvez, neste período de pandemia, isso seja uma oportunidade. Quero ainda dizer aqui algo muito importante pois não estamos a falar dos hotéis. Estas áreas de contenção deviam incluir os hotéis e não estão. Há muitas formas de alterar e romper a lei. O que acontece é que se tu tiveres mais de 9 camas no AL, já não é AL é sim um hotel e o que muitos proprietários estão a fazer é que nas áreas de contenção podem fazer hotel e muitos proprietários estão a passar o seu registo para hotel, isto

acontece. A oferta hoteleira tem um impacto muito grande na cidade. Onde colocas um hotel, o comércio daquela rua muda, isto está comprovado em muitos estudos. Não podemos não permitir AL e permitir hotéis que se vão apropriar de 2 ou 3 prédios...o equilíbrio será impossível uma vez mais.

**8.**

8.1. Sinceramente, desconheço a situação. Nunca olhei para esses dados e por isso não posso responder a essa pergunta.

8.2. É muito difícil fazer isso. Um mesmo apartamento está listado em diferentes plataformas. Como os hotéis, o AL também usa channel manager. Tens um mesmo apartamento disponível em 20 ou 30 plataformas diferentes. Há channel managers só para AL. Se tu vais juntar todos esses dados, podes estar a multiplicar um mesmo apartamento várias vezes. A única forma é utilizar o RNAL como plataforma mais fiável.

As plataformas deveriam partilhar os dados também a nível europeu, mas é muito difícil e elas não querem. Em Lisboa seria mais fácil pois a oferta é muito legal, mas em cidade como Barcelona as plataformas não estão a colaborar e seria muito difícil.

**9.**

9.1. Isto para mim reflete muito bem a contradição deste equilíbrio impossível. É bom para o setor empresarial, mas não é bom para a comunidade local, ou seja, procurar uma alternativa temporária de 6 meses ou 1 ano é inconcebível para uma família que procura estabilidade, não é solução. Atualmente há mais casas para alugar no Idealista e se fores ver é são só contratos de 6 meses e as pessoas não querem esta duração de contrato.

O AL faz com que a habitação perca a sua função social. Estas plataformas digitais são a oportunidade de ter um rendimento da tua propriedade sem inquilinos permanentes. É o sonho de qualquer senhorio que tem um controlo total sobre a sua propriedade. Obviamente os senhorios não querem alugar permanente pois perdem esse controlo e essa capacidade de especular. A propriedade deixa assim de cumprir uma função social e o modelo neoliberal atual não ajuda a que habitação cumpra essa função.

Em resposta à tua pergunta, sim pode salvar o AL, mas isso não significa que seja bom para a comunidade local.

9.2. Sinceramente não sei.

9.3. Eu acho que...ou seja...há muitos investidores que não querem aluguer permanente e estão a especular e a ver se podem alugar a um Erasmus ou assim e ver o que acontece até ao próximo ano. Também acho que há senhorios mais locais que precisam do rendimento e não podem esperar um ano e isso pode ser uma oportunidade para eles voltarem ao aluguer permanente. Acho que é uma oportunidade para os poderes públicos para retirar a licença de AL nesses casos.

Lisboa tem um excesso de turismo e AL e isso para mim não é sustentável do ponto de vista social, ambiental e económico. O Eduardo Miranda pode dizer que quer Áreas de sustentabilidade, mas é puro Marketing, não são sustentáveis.

**10.** Eu percebo o tema da tua tese e percebi as perguntas, mas acho que o problema em si não é o AL, mas sim o turismo. Ou seja, é um problema de overtourism onde o AL é apenas uma parte do problema. Este equilíbrio que estamos a falar não é entre a cidade e o Airbnb mas sim entre a cidade e o turismo porque quando há muito turismo ou alojamento turístico, há sobrelotação do espaço público, perda comercial...é muito mais que o AL. Eu falaria da insustentabilidade do turismo e o turismo engloba muita coisa.

### Guião de Entrevista A, Nº 4

Anónimo/a, Arquiteto/a na Câmara Municipal de Lisboa

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Anónimo/a

**Habilitações académicas:** Licenciatura em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa

**Cargos exercidos e atuais:** Arquiteto/a Câmara Municipal de Lisboa desde 2018.

**Obras publicadas (se aplicável):** N/A

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

#### Apêndice 6 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 1

1. Quer dizer quando tu falas de dinâmicas, e impactos positivos e negativos destas dinâmicas de mais alojamentos locais para o setor turístico, penso que aqui a lógica de aumento da oferta trouxe muito mais gente para a cidade. Aí não há dúvidas. Eu, quando trabalhei na fiscalização, a sensação que tinha é que, a reboque deste tipo de atividade, vieram outras atividades para a cidade.  
Para teres a noção, basta pensarmos aquilo que era o centro histórico da Baixa em que tu hoje em dia, para além dessa componente forte de hotelaria, começou a abrir outro tipo de comércio: retalho, restaurantes e bebidas, entre outras. Eu trabalhei muitos anos na Mouraria e se passasses pela Rua Augusta às 17h30 ou 18h00 da tarde, era um deserto, sem ninguém. Nesse aspeto nota-se uma grande diferença.  
Por outro lado, quando tu falas do setor turístico, eu penso que não nos podemos esquecer que a reboque deste alojamento local serviu para recuperar o edificado do centro histórico da cidade de Lisboa. Quando tu falas em Santa Maria Maior, que era um conjunto de diversas freguesias, muito degradadas. Inclusivamente, havia pessoas que não tinham casas de banho (e possivelmente ainda subsistem algumas situações dessas). Portanto a reboque disto tudo a cidade ficou mais recuperada e mais disponível para atrair outras pessoas.  
Relativamente às partes negativas, penso que existiu um processo de gentrificação desses bairros. Realmente, assistimos um pouco à substituição das tascas e dos convívios que marcavam o estilo de vida bairrista, pois as pessoas foram saindo e foram morrendo ou vão sendo afastadas e aquele comércio, mercearias, tascas e outras especificidades existentes nos bairros foram desaparecendo.  
A meu ver, penso que foi um processo rápido. Não sei se no contexto de outras cidades, caso tenhas estudado isso, foi assim tão rápido, mas acho que aqui foi tudo muito rápido e sem possibilidade de adaptação. Devia ter existido a preocupação de as pessoas, apesar de não estarem nos bairros, que houvesse uma identidade coletiva e eu acho que isso não foi e não está a ser fácil de gerir.  
Os investidores vêm nestas premissas uma grande oportunidade e percebem que a oportunidade é agora e, portanto, houve muito trabalho neste sentido. Para teres uma noção, na CML, nós assistimos a valores de números de processos de licenciamento nesta fase como não tínhamos desde 2005/ 2006, cerca de 2000 e tal processos por ano. Era uma coisa que já não tínhamos há muitos anos. E dou-te também nota que em 2005/2006, nós licenciávamos tudo e atualmente há já muita coisa que é isenta de licenciamento. Houve, de facto, muito trabalho no setor e não foi só, claro, no setor do alojamento local, mas também habitação, restauração, e outras atividades. Resumindo: há coisas muito positivas que o turismo trouxe para a cidade. A cidade ganhou muito, a cidade estava degradada. O investimento do espaço público vai a reboque disto; o próprio aumento dos quiosques, das

esplanadas eram coisas que não existiam à 10 ou 20 anos atrás e vieram beneficiar quem vive na cidade. Contudo, os impactos negativos, para além dos mencionados anteriormente, mencionar também que, possivelmente, não temos estrutura para receber um boom tão grande de turistas, como por exemplo em termos de acessibilidades, e outras questões. Não percebemos com calma aquilo que se podia fazer e tu vês isso ao nível dos transportes com a premência do novo aeroporto de Lisboa ou de novas linhas de metro, ou no congestionamento dos comboios da linha de Sintra, e há, de facto, muita carga sobre isso.

2.

2.1. É uma questão muito pertinente. O que forçou as pessoas a abandonar o centro da cidade em meados do século passado, não foi propriamente a pressão turística, pois ela não existia. O que fez com que as pessoas abandonassem os centros históricos foi a degradação destes e as pessoas não tinham condições mínimas. Por exemplo, havia situações em que a casa de banho ficava dentro da cozinha e tinha apenas um cortinado na cozinha para as pessoas ficarem mais “à vontade”. Não existiam condições de salubridade mínimas.

As pessoas que na altura conseguiam ter um excedente financeiro conseguiram comprar um apartamento fora da cidade. Eram mais baratos por um lado e porque possuíam condições que as pessoas aspiravam ter nas suas vidas, com escolas e outros serviços de acessibilidades. Quem ficou na cidade foram os grupos mais idosos, pessoas que viviam aqui há muitos anos que por terem ligações com a cidade ou por não possuírem essa capacidade para sair e vimos que no segmento das famílias mais jovens e com filhos houve uma maior procura da periferia em busca de melhores condições.

Por outro lado, o Estado não consegue fazer esta reabilitação sozinho. Dando-te o meu exemplo, pois trabalhei na área da reabilitação alguns anos, de facto, tentávamos fazer as denominadas obras coercivas, isto é, a Câmara substitui-se aos proprietários para reabilitar edifícios, mas repara o dinheiro do Estado não é infinito e por isso a reabilitação não se faz só com dinheiro do Estado, não se consegue.

Verificamos assim que o capital privado tem uma influência notável nisso. Percebeu que tinha aqui uma oportunidade de negócio e começou a recuperar. Infelizmente isto é o mercado. Durante muitos anos, o PDM de 1994 fazia menção a locais onde se podia apenas construir edifícios para habitação, mas não é por termos estes espaços definidos que se vai construir mais habitação. Nós podemos ter muitas leis, mas o privado aplica o dinheiro onde acha que deve aplicar.

Infelizmente é assim que funciona o mercado. Se daqui a uns anos existir uma grande procura para habitação no centro histórico da cidade, garanto-te que o privado vai procurar investir em habitação na cidade, são os movimentos da oferta e procura.

Agora, não nos podemos esquecer que o mercado de arrendamento não era, também, atrativo há uns anos. Antes da alteração da lei das rendas, ninguém queria arrendar. Ao contrário de outros países onde esta realidade está mais presente e as pessoas preferem este modelo pois a qualquer momento podem trocar de casa e dá mais flexibilidade às pessoas de trocarem de casa em função das suas necessidades. Contudo, nunca foi um modelo que singrasse muito em Portugal. Talvez agora tenha voltado “a pegar” mas de facto o preço do arrendar era idêntico ao preço mensal que a pessoa pagava para adquirir o imóvel, razão pela qual levava a pessoa a adquirir o imóvel em detrimento de o alugar.

2.2. (Resposta já dada no decorrer da resposta à questão 1) – Transcrição - Por outro lado, quando tu falas do setor turístico, eu penso que não nos podemos esquecer que a reboque deste alojamento local serviu para recuperar o edificado do centro histórico da cidade de Lisboa. Quando tu falas em Santa Maria Maior, que era um conjunto de diversas freguesias, muito degradadas. Inclusivamente, havia pessoas que não tinham

casas de banho (e possivelmente ainda subsistem algumas situações dessas). Portanto a reboque disto tudo a cidade ficou mais recuperada e mais disponível para atrair outras pessoas.

3.

3.1. A meu ver, não me parece crítico. Repara, seria muito pior se fossem quartos ou hostels com camaratas. É assim, o alojamento local na CML não tem uso específico e é considerado habitação, portanto, a qualquer altura, esse apartamento pode passar de habitação a venda ou rentabilização do apartamento a um terceiro. A meu ver, é uma vantagem a maioria dos registos serem apartamento do que outra tipologia qualquer pois o apartamento, como sabes, também leva a que as pessoas façam algum comércio local, nem que seja para comer o pequeno-almoço, e isso pode dinamizar.

As desvantagens, bom tem sempre que ver com a substituição de residentes por turistas e essa é uma desvantagem clara.

E como consequência temos por um lado a recuperação do edificado. A recuperação neste tipo de fogos são normalmente em T1 com apenas 1 quarto e não é fácil realizar uma conversão futura para um agregado familiar. Por outro lado, o alojamento local, e comparando com os hotéis, permite a permanência de negócios no rés-do-chão do edificado pois no caso do hotel esse local é aproveitado para os pequenos-almoços e para a receção. Parece menos crítico ser alojamento local do que se fosse um hotel neste sentido.

3.2. Se as pessoas podem ganhar dinheiro, porque é que não hão de ganhá-lo? Isto é um negócio. Se isto não dê-se dinheiro, certamente esta entrevista não estaria a ter lugar (risos). Se as pessoas têm vários registos de AL, é porque possuem meios para investir nesse negócio. E convém ainda refletir que ninguém escolhe o AL por obrigação, portanto os proprietários investem na decoração e na qualidade de construção para que seja atrativo para as pessoas.

Lembro-me há uns anos atrás passar numa vistoria de um alojamento local e reparei que tinha grandes condições, desde a decoração à qualidade. O próprio dono explicou na altura que se queria diferenciar da concorrência para que continuasse a haver fluxo para as suas propriedades.

É difícil travar o negócio. Como sabes, por vezes estas pessoas coletivas mudam de nome para poder ter várias empresas associadas e isso é muito difícil de controlar.

4.

4.1. De facto, a fiscalização do AL é muito complexa, justamente pelo que tu referiste lá atrás: por serem apartamentos na sua grande maioria. Por exemplo, aqui no meu prédio posso ter um apartamento que funciona como AL de um dia para a noite. É algo relativamente fácil de se fazer e de se fazer ilegalmente. É evidente que, tal e qual como a Junta de Freguesia, ao estabelecer esse contacto telefónico permite, no fundo, criar um alerta à entidade fiscalizadora que pode existir suspeita de atividade ilegal mas se não for por este meio, não é assim fácil de fiscalizar esta situação.

Não podemos estar constantemente nas plataformas a controlar essa situação de forma clara. Nós em Portugal também atribuímos um número de registo que deve estar identificado e visível com uma placa específica na entrada do edifício, portanto tem exatamente a mesma lógica: atribuir um número que permita à pessoa iniciar a atividade.

Contudo, como os edifícios são um pouco anónimos, é difícil nós sabermos. Como disse anteriormente, pode existir atividade paralela no meu prédio, mas se não colocar esta tal placa visível à entrada do prédio, é difícil, a olho nu, detetar essa situação.

Relativamente ao papel da plataforma, poderia até constar o número do RNAL nas fotografias do anúncio, mas não sei em termos de processos internos de como se iria obrigar a pessoa a fazer isso. E colocando-nos

no papel do turista, o turista até podia reconhecer nesse número uma certificação qualquer de qualidade (por exemplo em termos de certificação de higiene por exemplo). Nesse sentido acho que poderia haver algum interesse em optar por um anúncio registado em detrimento de outro que não está registado. Caso contrário, do ponto de vista do turista, é irrelevante: tanto paga a um legal e a um ilegal e não há um verdadeiro benefício. O utilizador até poderia funcionar como um fiscalizador ele próprio, mas teria de ver algum benefício na existência do número de registo, que se traduzisse numa mais-valia de segurança, higiene ou algo do género.

- 4.2. Faria sentido haver uma fiscalização por parte do município dedicada a este tipo de atividade. Tivemos um crescendo de atividade do AL e de atividade ligada à mesma como falamos anteriormente.

Mas de facto os regimes que titulam estas atividades são complexos e incluem um conjunto alargado de entidades desde a polícia à ASAE e, por vezes, pode não ser claro o âmbito dessa fiscalização. A fiscalização deve existir pois de facto, apesar de o processo de registo de AL ser relativamente simples e caso nada te impeça de obter o registo, falta da parte das entidades alguma fiscalização. Podemos ver as coisas da seguinte forma: o próprio contacto telefónico criado pela JFSMM só funciona se houver se um vizinho não gostar do proprietário do alojamento local ou que daquele alojamento local lhe venham ou lhe sejam criados alguns transtornos (ruído, sujidade, etc). Por vezes, é um trabalho complexo identificar atividade ilegal.

5.

- 5.1. Se fores ver os hotéis que foram construídos na zona de Alfama, por exemplo, um hotel para ter uma rentabilidade grande, precisa também de uma grande área. Apesar de não ter a noção do rácio de número de quartos versus investimento, que seguramente existirá, existem de facto edifícios muito pequenos no centro histórico da cidade, onde a propriedade é de dimensões reduzidas.

A massa crítica não permite a construção de hotéis, mas houve locais onde foram construídos. Em alguns palacetes de Alfama foram construídos hotéis, mas de facto os hotéis fixam-se mais em locais como a Baixa onde os lotes são maiores, mais números de construção e que permite uma massa crítica superior.

Relativamente aos atrativos, as pessoas querem de facto estar no centro da ação. Se fores por exemplo a Paris, não queres ficar num local a duas horas de comboio do centro. Por natureza, o centro histórico de Santa Maria Maior é a zona nobre na cidade, à qual se junta a Misericórdia (com o Bairro Alto). É por isso normal que haja uma maior pressão sobre o centro histórico e não na periferia e isso vê-se na própria questão da gentrificação: hoje em dia uma loja de souvenirs é igual na Baixa e noutros locais do centro histórico e possivelmente, no futuro, poderemos vir a arrepender-nos disso.

- 5.2. (Resposta já dada no decorrer da resposta à questão 5.1) – Transcrição – Se fores por exemplo a Paris, não queres ficar num local a duas horas de comboio do centro. Por natureza, o centro histórico de Santa Maria Maior é a zona nobre na cidade.

- 5.3. Esta parece-me ser a pergunta para um milhão de dólares. Como tornar uma coisa intrusiva numa coisa menos intrusiva? Não sei, mas penso que há alguma complexidade nisso. Imagina que agora, por qualquer motivo, o Estado ou a CML decide construir habitação a custos controlados nos centros históricos para promover mais população nos centros históricos...ninguém nos garante que as pessoas que vão viver para esses prédios possuem um sentimento de comunidade e que volte a haver aquilo pela qual era conhecido em Alfama, com associações recreativas onde se cantava o fado, onde as pessoas organizavam as marchas, etc e esse sentimento não se adquire, instantaneamente, de um dia para o outro. Ele vai-se perdendo e é muito difícil de voltar a criá-lo e a juntar as pessoas num sentido de comunidade, não é fácil. Não há uma receita para isso.

É evidente que podemos promover esse sentimento, através da realização de atividades com o intuito de envolver as pessoas, mas tens aqui duas coisas: haver uma oferta de habitações para pessoas que podem e conseguem pagar essas mesmas habitações e aumentar no investimento e melhoria dos transportes. Há dificuldades em aceder ao Castelo e a Alfama. Apesar de existirem os elétricos, eles estão tomados por turistas e deixaram, por isso, de ter a sua função inicial e tendo que para isso encontrar novas alternativas. O metro, por outro lado, não vai a esses sítios e, posto isto, não é uma zona assim tão atrativa para que as pessoas vão para lá viver. Pensando, num casal jovem até pode ser interessado e divertido mas a partir do momento em que se vai formando a família, a pessoa começa a pensar onde deixar o filho na escola, como se vai deslocar para o trabalho, como vai às compras, etc. Não é fácil lidar com estas questões. Repito, as pessoas escolhem outros locais que podem adaptar-se às suas necessidades.

6.

6.1. É evidente que estes movimentos têm uma enorme importância. Voltando novamente à questão do sentimento de comunidade, estes são movimentos que operam nesse sentido. Estes movimentos populares, de pessoas normais, que tentam fazer ou alterar as coisas, levam a resultados por vezes mais satisfatórios do que se fosse uma iniciativa que partisse do Estado.

Pode ser extraordinariamente positivo não só para este imediato, mas para um futuro que poderá extravasar estas questões reativas relacionadas com os despejos.

O mundo não é feito de coisas perfeitas: antes de haver estes despejos, as pessoas pagavam rendas residuais (de 5,00€ ou 6,00€). Com um rendimento destes anuais, como é possível realizar obras no prédio? A própria lei das rendas não foi fácil, também não é fácil para as pessoas pagarem os valores das vendas que as pessoas estão a pedir no centro da cidade porque também não recebem o dinheiro para suportar esse pagamento.

7.

7.1. Relativamente a isto, e sem ter dados de causalidade, deveríamos saber qual era o stock de habitação existente no centro histórico desde a altura em que, como já falamos, a população começou a procurar a periferia em detrimento do centro histórico. A habitação existia, mas não estava lá ninguém, os prédios estavam completamente devolutos. Não é fácil especular sobre isso. Mas é obvio que se substituiu uma função residencial por uma atividade de alojamento local, é obvio que a redução da função residencial é clara e existe e dá lugar à função turística.

(Resposta dada no seguimento da resposta à questão 2.1) – Transcrição - “Agora, não nos podemos esquecer que o mercado de arrendamento não era, também, atrativo há uns anos. Antes da alteração da lei das rendas, ninguém queria arrendar. Ao contrário de outros países onde esta realidade está mais presente e as pessoas preferem este modelo pois a qualquer momento podem trocar de casa e dá mais flexibilidade às pessoas de trocarem de casa em função das suas necessidades. Contudo, nunca foi um modelo que singrasse muito em Portugal. Talvez agora tenha voltado “a pegar” mas de facto o preço do arrendar era idêntico ao preço mensal que a pessoa pagava para adquirir o imóvel, razão pela qual levava a pessoa a adquirir o imóvel em detrimento de o alugar.”

7.2. De facto, não entendo o que se pretende com as áreas de sustentabilidade, apesar de admitir que é um termo simpático. Teríamos de saber quais são as dimensões das áreas de sustentabilidade.

Para perceber o sucesso da área de sustentabilidade, teríamos de perceber como funcionam. Mas é evidente que as comunidades locais têm um papel importantíssimo em tudo. Estarem do lado daquilo que se pretende fazer é sempre importante e como, possivelmente, se estivessem do lado do alojamento local, certamente não haveria, atualmente, uma discussão tão grande em torno deste setor.

- 7.3. Primeiro, teremos que pensar naquilo que é atrativo para fixar populações. Desde serviços que são importantes, como escolas, transportes.

Por outro lado, devemos ainda pensar qual o tipo de pessoas que queremos ali colocar. Repara, hoje em dia pensamos que uma população jovem pode prescindir do carro, mas uma população numa faixa dos 40 ou 50 anos não o faz. As dimensões são complexas. O que acontece sempre nos bairros do centro histórico, que foram construídos a partir do terramoto, é que a massa crítica é muito pequena. Tens noção que a dimensão de um lote num Bairro Alto ou em Alfama é pequena e, portanto, há coisas que não são fáceis de implementar e principalmente para garantir condições de habitação que permitam às populações sentir que estão, de facto, a mudar para uma coisa melhor. Há de facto essas dimensões que é preciso avaliar: o que é preciso oferecer às pessoas para as pessoas se sentirem na disposição de mudar para ali, mas eu penso que volta a ser, na sua essência, uma questão monetária. De que forma conseguimos que o preço ali praticado permite às pessoas mudarem para o local? Isto porque o preço praticado no centro histórico não está acessível a todos e se procurarmos apenas um determinado tipo de pessoas mais abastadas, isso criará também situações de gentrificação. Há aqui uma coisa que deve ser ponderada que é: de que forma conseguimos por um lado que seja atrativo para as pessoas lá viverem, mas, por outro lado, como possibilitar que as pessoas possam pagar para viver ali. E acho que é uma questão difícil e cuja facilidade de resolução não é claro. O metro quadrado em Lisboa é muito caro e lá está, se fores investidor, e o metro quadrado é exorbitante, não podes alugá-lo a um preço baixo. Os investimentos necessitam de ter retorno para que também possibilitem a quem investe pagar as suas dívidas. É, como já disse, algo difícil de conciliar, mas sustentabilidade tem que ver com isto: possibilidade de ter outras pessoas que saíam do bairro e que gostariam de regressar ao bairro, mas têm de poder regressar e para isso temos de ponderar a questão do preço.

E o Estado estar sempre a conceder subsídios não é um modelo sustentável de desenvolvimento. Mais do que conceder subsídios e colocar mais 20 ou 30 pessoas no centro histórico, deve ser planeada a forma de como se continuará a renovar o centro da cidade. Por exemplo, no centro de Madrid os bairros têm um conjunto de atividades interessantes, como os mercados, que conferem aos bairros a tal lógica bairrista e poderia fazer algum sentido de ser implementado em Lisboa, mas, mais uma vez, é necessário que haja preços condizentes com aquilo que se pode pagar.

8.

- 8.1. Os dados são fundamentais para nós percebermos qual é a realidade atual. Mas sabemos também que o INE, por algum motivo, deverá ter considera essa variável dessa forma e terá um modelo válido para o ter feito. Há, contudo, muita coisa que foge aos dados oficiais e quando isso acontece não sabemos quantos AL existem num prédio e se o prédio está total ou parcialmente afeto à atividade. Outra questão que existe nestes casos é o de não existir uma convivência fácil entre AL e habitação. Deveria por exemplo ver-se o que se fez em outros países nesta matéria de forma a ver o que poderia ser aprimorado em matéria de criação e gestão estatística. Isso permitiria saber, em detalhe, quantos alojamentos locais existem, onde existem e qual o seu impacto tendo em conta o local onde estão inseridos. Em termos de sustentabilidade, e nessas próprias áreas de sustentabilidade que poderão ganhar forma, a gestão de dados é o que vai permitir de que forma as medidas adotadas afetam e moldam a atividade.
- 8.2. Parcerias com as faculdades seriam de extrema importância. Temos um conjunto de pessoas muito ágeis para pensar pois acho que estas poderiam incluir esses dados em estudos académicos. São o local do conhecimento.
- Para o AL concorrem muitas entidades: camaras, municípios, ASAE, INE... todos nós temos dados, mas seria necessário agregar esses dados e gerar matrizes de análise de modo a construir um modelo de análise.

9.

9.1. O programa das rendas seguras é uma ótima ideia, mas a pandemia de Covid-19 não trouxe só problemas ao AL, trouxe também problemas em termos de emprego.

A gente esquece-se que o AL e a atividade turística teve um grande reflexo na descida da taxa de desemprego. Pessoas das mais variadas áreas de estudo e instrução viram neste negócio uma fonte de rendimento: desde proprietários de AL, a restaurantes, comércio local, lavandarias, etc e isso permitiu dinamizar a economia local e diminuir a taxa de desemprego.

Esta é de facto uma boa ideia, mas é preciso, volto a referir, que as pessoas tenham dinheiro para a pagar. Se tiverem no desemprego, não conseguirão aceder a estas casas e, portanto, o Covid-19 afetou todas as atividades de um modo geral.

Contudo é preciso ver que esta medida é mais fácil de aplicar com apartamentos pois se fossem na tipologia de “quartos” poderia não haver tanta facilidade em implementar este tipo de medidas. E como te disse anteriormente, não vejo que seja crítico existir uma predominância de registos da tipologia de apartamentos.

9.2. Não é uma questão fácil, mas seria necessário ter outros atrativos para “encher” estas camas. Por exemplo quando nós fazemos o Websummit aqui em Lisboa, nós temos a noção que, durante aquele período, muita da oferta turística da cidade está afeta àquele evento. Os eventos são fundamentais. Repara, o próprio evento que vamos receber agora da Final da Liga das Campeões 2019/2020, também permite, de certa forma, combater isto (efeitos da pandemia).

Apesar de poder existir alguma perda de interesse na cidade de Lisboa devido ao aumento do número de casos positivos, conseguir trazer alguns eventos permite-nos captar turistas pois pode haver o interesse de estar na cidade onde o evento vai ocorrer.

9.3. Depende do tempo de duração da pandemia de Covid-19. Quanto mais tempo durar, pior. Enquanto não existir a questão da austeridade que existiu na crise capitalista de 2008, as pessoas continuam com algum dinheiro no bolso para viajar. Agora se a pandemia se prolongar, o setor pode demorar mais tempo a recuperar.

As pessoas que fizeram estes investimentos no AL, seguramente, tinham uma perspetiva de rentabilidade e de recuperação do investimento e podemos nesses casos ter um problema dramático para quem tem, na sua posse, diversos registos pois pode começar a haver dificuldades em pagar os empréstimos.

A atividade turística não terminou e, ao dia de hoje, ainda se vê gente no Chiado, mas não é o número nem o fluxo que tínhamos por exemplo no ano passado.

10. Não tenho nada a acrescentar ao estudo.

## Guião de Entrevista A, Nº 5

*Eduardo Botelho Miranda, Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP)*

### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Eduardo Botelho Miranda

**Habilitações académicas:** Bacharelado em Business na Fundação Getúlio Vargas entre 1986 e 1990.

**Cargos exercidos:** Local Committee Presidente na Getúlio Vargas em São Paulo em 1989; Partner e General Manager na EuroFRANCAP entre 1994 e 1995; membro da Direção Nacional da ANJE em 2004; fundador e general manager do Instituto de Informação em Franchising SA entre 1996 e 2009.

**Cargos atuais:** É presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) desde 2015. É ainda responsável pela Green Projects desde 2005 e parceiro da Heart & Soul desde 2009.

**Obras publicadas (se aplicável):** Diversos artigos de opinião e entrevistas em revistas especializadas e via conferências web (webinars).

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

Fonte: LinkedIn

### Apêndice 7 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Eduardo Miranda

1. Primeiro, é preciso entender este processo como uma tendência do turismo. O AL não escolhe crescer e cresce. Ele cresce, pois, há uma tendência mundial por uma busca de um turismo diferenciado que, muito embora já existisse nas zonas balneares, era uma oferta praticamente inexistente nos centros urbanos, oferta essa ligada a uma experiência diferente, mais próxima do local e da vida real dos residentes e fora daquela lógica de que o turismo é algo separado da vivência da cidade. As pessoas querem hoje experimentar outras coisas e a mesma pessoa pode utilizar um hotel, um hostel, um apartamento, um resort etc dependendo das situações. O AL veio trazer isso, a diversificação da oferta e das experiências. Não entrando só naquela linha demagógica de “live like a local”, mas de facto as pessoas são turistas na mesma, mas querem ter um sentido um pouco mais real (e até de aprendizagem e de conhecimento) do próprio local. Lembro-me que a primeira reação que nós tivemos junto do turismo tradicional (principalmente da hotelaria) é que este produto era tudo “low-cost” e que era vocacionado para turistas que queriam pagar pouco, também associado, por isso, às companhias aéreas “low-cost”. Hoje, os players (inclusivamente o Turismo de Portugal) entendem que esta atividade é uma tendência global. Em Lisboa, por exemplo, estamos a falar de 46-47% das dormidas feitas em AL e no Porto este número ultrapassa os 60%. Isto não é um segmento, é uma tendência no setor turístico. E foi essencialmente por isso que cresceu e cresce. Outra das razões que justificam este crescimento é o facto de o AL se ajustar melhor a determinado tipo de segmentos, como por exemplo, para tudo aquilo que é família. No fundo, a hotelaria e a hospedagem tradicional foi pensada para duas pessoas e ter uma terceira pessoa no quarto (mesmo que criança) é um incómodo pois no final de contas vou ter de pagar um valor justo pela terceira pessoa/ criança e esta vai ter de ficar no mesmo quarto. Isso não é conforto e, não existindo os tais quartos comunicantes nos hotéis (que são raros hoje em dia), a solução é muitas vezes “meter” a criança no corredor. São questões práticas que têm, essencialmente, que ver com mudanças na procura turística. Realmente, o facto de fazer turismo ter ficado mais barato e atrair as denominadas “low-cost”, foi uma conquista mundial. Classes que até então não podiam viajar, podem agora fazê-lo. Com o crescimento da classe média,

existem milhões de pessoas a viajar na Europa e em todo o mundo e esse fenómeno é algo que vamos ter de aprender a gerir, mas, de facto, é uma conquista pois as pessoas têm o direito de viajar.

Outra coisa que o AL veio permitir foi alterar os padrões das pessoas que já anteriormente viajavam. A viagem era antigamente para a classe média-alta algo que se fazia uma vez ou outra, esporadicamente. De repente, esta atividade passou a permitir viagens multigeracionais e as pessoas que viajavam apenas uma ou duas vezes por ano, agora viajam quatro, cinco ou seis vezes por ano. Isto permite que as pessoas viagem com os avós, com os netos, com os filhos, com os amigos, etc pois aumentou o leque de motivações da viagem e isso levou à criação de tipos de alojamento diferentes. Por exemplo, se eu viajar para rever amigos, posso escolher um AL em detrimento de um hotel pois procuro replicar um ambiente familiar e mais acolhedor em grupo que a dispersão entre vários quartos de hotel não permite recriar. Viajar não é mais só conhecer sítios fabulosos e isso é uma mudança profunda. Diminuir o custo de tudo no turismo facilitou sim, mas permitiu que viesse um novo público diferente dos grupos organizados característicos, por exemplo, da Ásia ou mesmo do Brasil (com 40 pessoas, guia com bandeirinha, hotéis já marcados e todo um pacote organizado), normalmente associado a pessoas mais idosas que não querem aventurar-se sozinhas no destino. Cada viagem e motivação passa, assim, a exigir um tipo diferente de alojamento e experiências. É nesse âmbito que se enquadra o AL.

Houve grandes revoluções nas áreas das agências de turismo e das companhias aéreas e agora chegou a vez do alojamento e só existe AL porque existe interesse e procura. Penso que essa ideia no turismo e na própria hotelaria vai progressivamente ficando bem cimentada e o AL é hoje mais bem aceite, mas há ainda na hotelaria tradicional (e na área académica) quem veja o AL como culpado pelo insucesso do negócio de alguns hotéis, sem equacionar questões como, por exemplo, a modernização face à própria concorrência ou a inadequação do seu produto face ao público-alvo.

No geral, vejo que esta tendência se estabeleceu de forma rápida e, como todo o turismo, essa rapidez trouxe impactos positivos e negativos nesta fase de crescimento porque as próprias cidades não estão preparadas para estas alterações repentinas. As cidades são pensadas a longo-prazo. O próprio PDM é feito de 20 em 20 anos e delimita o uso das zonas por atividades, mas, atualmente, a realidade pode alterar de 2 em 2 anos. No que se refere a uma gestão estrutural ligada ao próprio conceito de “smart city”, esta é uma tendência que precisamos de adotar de criar mecanismos de gestão muito mais rápidos e ágeis do que um PDM.

As cidades não têm sequer as redes de comunicação consolidadas entre o público e o privado para entender os fenómenos. A maior parte das questões resolvia-se em 4 ou 5 reuniões entre habitantes, players de turismo, comércio e outras entidades, mas não é dessa forma que a gestão está pensada. A gestão é muito unidirecional: quando um dos stakeholders reclama, a CML fala com esse stakeholder, fala com outro stakeholder e depois com outro, mas não cria um ambiente de diálogo que possibilite a criação de um consenso; e a CML tem depois, sozinha, de tomar uma decisão em que a escolha é agradar a um ou a outro stakeholder sem procurar encontrar uma solução comum. Os mecanismos de diálogo e de gestão não estão adaptados aos dias de hoje.

Muito daquilo que vejo identificado como impactos negativos (que naturalmente existem), muitos deles são impactos causados pela incapacidade de gestão. Quando não se faz uma melhoria na gestão, só podemos falar em má gestão. Um fator que é positivo, que traz economia e emprego e está a ter um impacto negativo, é porque a cidade ou as instituições não conseguem gerir da melhor forma. A tendência que vejo neste campo é a do comodismo, ou seja, é muito mais fácil proibir quando não sabemos lidar com as coisas. Eu vejo, inclusive, alguns estudos sobre capacidade de carga completamente descabidos, isto porque numa capital é impossível fazer cercas ou delimitar onde as pessoas devem ou não estar e o que devem ou não visitar. Quando a cidade não faz nada para gerir esses fluxos, é de facto problemático.

2.

- 2.1.** Eu tenho tentado manter o diálogo. Vou a seminários e penso que, de facto, a aproximação é importante, mesmo com algumas associações que possuem um olhar muito crítico sobre o AL. Contudo, vejo que por vezes o discurso dessas associações é, por vezes, simplificado e polarizado, até porque por detrás desses movimentos, há motivações políticas que utilizam “bandeiras” como é o caso da habitação.

Existem pessoas chateadas porque a habitação em Lisboa está muito cara para o português. Agora, um autarca não vai para uma eleição enumerar que o problema da habitação tem que ver com o problema do rendimento médio português, a falta de investimento do Estado na habitação social (há países que têm 20% de habitação social e aqui em Portugal temos 2% ou, ainda, que o turismo está a crescer e que em certas zonas há sobrelocação... moral da história: esse autarca é um chato que dá aulas e não um candidato. Portanto, o que se faz é simplificar e criar slogans que permitam encontrar inimigos fáceis. Não quer com isto dizer, atenção, que o turismo não faz parte da pressão, mas foi necessário encontrar um inimigo para um problema grave e estrutural.

Eu participei em vários debates e posso dizer-te que existiam poucos dados concretos de análise do fenómeno e existia muita “narrativa”, do género “não há habitação porque a habitação está cara e o AL usa habitação, logo a culpa é do AL”. De facto, a “narrativa” é perfeita; agora, para vermos quais eram os fatores mais preponderantes, precisávamos de ir aos dados, à informação.

Um dado claro tem que ver com a perda de habitantes. É possível de ser visto que desde 1960 que a queda é abrupta, impressionante. Portanto, este problema é estrutural e não podemos apontar o dedo ao AL por um fenómeno de desertificação que já estava a ocorrer. Por exemplo, se olharmos para os dados dos Censos 2011 (dados que não são maus e que retratam um período anterior ao fenómeno do AL), constatamos que o AL fez a recuperação de casas abandonadas no centro histórico e se foi o AL quem fez essa recuperação de casas vagas, ele (AL) não está a expulsar ninguém. Se o AL local tivesse expulsado pessoas, é porque as casas estavam habitadas, significando isso que os milhares de casas que estavam vagas, deveriam ainda estar vagas. É óbvio que há um timing e uma mistura de ambos os fenómenos, mas numa primeira fase, houve nitidamente um trabalho de reabilitação.

Quando vemos os números do INE, por exemplo, o número que eu tenho de referência de sustentabilidade no centro histórico (e por centro histórico entenda-se as 6 freguesias que detêm 80% da oferta de AL – Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António, São Vicente, Arroios e Estrela), tínhamos aproximadamente 74 000 fogos em 20% de Lisboa, divididos entre residências usadas para habitação, residências secundárias e alojamentos vagos. Estes números demonstram, ainda, que deste total de fogos, cerca de 17 500 alojamentos vagos e 8800 residências secundárias; portanto, cerca de 26 400 alojamentos não eram utilizados para habitação permanente. Este é um número importantíssimo pois mais de metade de alojamentos nessas zonas não era utilizado para habitação permanente e o AL ocupa aproximadamente cerca de 17 000. Eu tenho assim uma pergunta simples: onde é que estão os outros 9000? Esta argumentação é incoerente pois se foram usados os imóveis vagos e estes foram recuperados, não se está a retirar habitação e, por outro lado, se eu tivesse retirado habitação para colocar AL, os alojamentos vagos teriam de continuar a estar vagos. No próximo ano iremos ver esta situação no novo Censos e veremos que vagos, já quase não existem. São residuais.

Temos de olhar também para aquilo que ocorreu com a habitação. Em termos globais, o centro histórico esteve a cair. No último Censos, zonas como Alfama perderam 50% dos jovens e 30% da sua população e o mesmo no Castelo. Tínhamos aqui um problema grave e estrutural.

O atual presidente da JFSMM, Miguel Coelho, que dizia que não tinha nada contra o AL, acabou por atacar o AL após a sua eleição, partindo do pressuposto que os proprietários são gananciosos e que iam vender o

imóvel para AL. O impacto que houve ocorreu, principalmente, numa população de classe social baixa que não estava protegida pelo regime de rendas antigas (pois boa parte estava, de facto, protegida). Pode haver casos em que houve um proprietário que abusou, mas isso é um caso jurídico, criminal.

Quando olho novamente para os números, surge ainda a variável dos eleitores. Ele (Miguel Coelho) apresentou o argumento que teriam saído mais de 1800 famílias da freguesia expulsas pelo AL. Os dados que ele tem são do número de eleitores e residentes não são eleitores. Não são a mesma coisa: houve muitos estrangeiros que vieram morar nesta zona da cidade que não são eleitores e não aparecem, por isso, contabilizados neste número. Ele parte dessa premissa, mas vejamos o seguinte: entre 2013 e 2017, perdeu-se 1800 famílias e entre 2009 e 2013 perderam-se 1900 eleitores, mesmo antes do período de crescimento do AL. Eu não digo que não haja pressão, mas do ponto de vista de investigação não faz sentido dizer que o AL está a expulsar as pessoas se antes do crescimento do fenómeno, o número de pessoas que saiu da freguesia foi superior. O presidente da JFSMM encomendou um estudo a uma consultora que está, reconheço, bem feito, mas só retirou os números que lhe interessavam, tendo em vista atacar o AL para apresentar as suas propostas e as suas medidas.

Eu coloquei essa mesma questão ao Miguel Coelho: como pode o estudo afirmar que o AL expulsou as pessoas se antes do período de crescimento do AL a perda de eleitores foi maior? E a resposta que me deu foi “não, o que mudou não foi a quantidade, foi a qualidade dessa transformação pois antes, esses 1900, saíram porque queriam e agora elas saem porque são obrigadas... então eu disse-lhe “pois bem, temos aqui 2 fatores: um deles, a gentrificação está a expulsar as pessoas que queriam ficar e, por outro lado, o AL está a conseguir manter aquelas que antes queriam sair”.

Há aqui muita conversa que virou slogan e ninguém quer aprofundar e porquê? Porque há muitos fatores envolvidos nessa transformação e que não interessam ser identificados. Por exemplo, dados do INE demonstram que na zona de Alfama existiam um grande número de arrendatários e vendo também o escalão das rendas nestas zonas do centro histórico, é possível de ver que tínhamos uma “bomba-relógio” nestas zonas. Já há décadas que queriam reabilitar o centro histórico e queriam criar um programa para isso...contudo, ninguém o havia conseguido fazer pois ninguém queria investir naquela zona, ninguém queria morar naquela zona (ninguém, entenda-se, pessoas com capacidades financeiras)... o problema é que nunca se previu o que iria acontecer com a reabilitação urbana dessas zonas com uma população tão fragilizada, pois mais de 50% em Alfama (antiga freguesia de São Miguel e Santo Estevão) tinha rendas abaixo 200 euros... ora, esta população, estava fragilizada face a qualquer valorização da região e a única defesa que tinham era o facto de cerca de 40% possuir contratos anteriores a 1990 que, legalmente e com o mínimo de apoio jurídico, fazia com que os contratos tivessem protegidos. Esta população vivia de algo a que eu chamo de “contrato de miserabilidade” pois pagavam um renda miserável nos contratos anteriores a 1990, mas também porque pagavam uma renda muito mais baixa no caso dos contratos novos, isto porque o apartamento estava em péssimas condições, os prédios estavam a cair aos bocados, a rua dava vergonha, o ambiente era perigoso (isto em 2008), infraestruturas públicas eram escassas... portanto, havia deterioração urbana em todos os níveis. Existiam ainda casos em que não existia elevador, não havia estacionamento, não havia satélite nem fibra ótica; portanto, tudo aquilo que a classe média aspirou a ter nos subúrbios não conseguiu ter ali.

Nunca se pensou na estratégia de reabilitação e valorização do espaço pois assim que se reabilita, valoriza-se. Ia custar sempre mais face à situação que existia com a maioria das pessoas desses bairros a pagar rendas residuais era insustentável e, com esses valores, só se resolveria essa situação com habitação social. Em nenhum lugar da AML as pessoas arranjam preços de 200 euros. Nunca houve um programa sério do que

fazer com essas pessoas. Se tivermos um casal novo que quer vir morar para o centro histórico e pagar 500 euros de renda, vamos proibir isso? Ou se a classe média-alta quer agora morar no centro da cidade, devemos proibir? Penso que muitos proprietários se cansaram de fazer o papel social do Estado.

Não havia soluções para esta classe baixa e, mesmo aqueles que tinham contratos antigos e na altura em que se falou da “Lei Cristas” – NRAU – e na neoliberalização... todos os países civilizados (como alguns gostam de dizer) fizeram essa alteração. E estava previsto na Lei Cristas, apesar de não ter sido implementado por nenhum dos partidos, que depois do período de transição e de ajuste de rendas, o Estado complementaria o valor da renda e ajudaria essas pessoas a pagá-la, fazendo assim o seu papel. Por exemplo, não é papel do Sr. Manuel, proprietário de um alojamento em Alfama, estar a subsidiar a D. Maria por 300 euros porque ao receber apenas 70 euros ele está, a nível particular, a dar quase que um complemento de reforma à D. Maria. Esse é o papel do Estado e estava previsto na Lei Cristas, mas, entretanto, chegou a Troika e esse complemento de quase 300 milhões por ano caiu por terra. Não me lembro de ter ouvido nenhum político dizer que deveria ser atribuído um complemento a estas pessoas que as ajudasse a pagar a renda e a diminuir a pressão... porque isso de facto ajudaria a diminuir a pressão e torna a relação mais equilibrada com os proprietários. Isto ajudaria a criar um argumento para que os proprietários aguentassem com algo que não é a renda de mercado, mas que seria algo próximo disso.

A gentrificação acontece desta maneira: os bairros que estavam degradados, começa a ser um bairro procurado e trendy e aí devia entrar o Estado com a habitação social. A CML tinha esta realidade nas mãos, tinha centenas de imóveis que colocou em leilão nos últimos anos. Agora, apesar de alguns movimentos de habitação terem chamado a atenção para este ponto, não vimos nenhum presidente de junta de freguesia nem nenhum político “amarrar-se” à frente de um prédio que estava a ser vendido em manifestação. Se me perguntassem se esses prédios podiam ser vendidos para AL, eu respondia “não, não deveriam!”. Mas foram e porquê? Porque a partir do momento em que eu abro AL para revenda ou para o que eu quiser, ele vale mais 30-40%, provavelmente, para além de ser vendido muito mais rapidamente.

Portanto, no início até acredito que a CML quando pôs os imóveis nos leilões não tinha noção que iria ganhar a proporção que ganhou, mas a meio do caminho já sabia, perfeitamente, que ia faturar bastante e que estavam a valorizar-se e não houve ninguém de dentro da CML a chamar a atenção para esse processo. Bastava uns 100 ou 200 imóveis e prédios que foram vendidos para criar um stock para essa população carenciada pois é essa população não tem uma outra solução sem ser esta, infelizmente não tem. No privado, não se pode obrigar ninguém a fazer uma remodelação e arrendar por 250-300 euros. O custo é enorme nessa zona.

Por fim, é um problema estrutural de fundo. Se causou alguma pressão essa transformação? Claro que criou, pois, quando há uma procura, o preço aumenta. Contudo, há outras variáveis que não entram nesta fórmula também e que, nos últimos 2 anos, foram fundamentais: não basta uma procura, é preciso uma procura com capacidade e um interesse de pagar mais e, essa procura, apareceu com o interesse e investimento estrangeiro. Para a maior parte dos portugueses, os valores que estavam a ser colocados em 2018-2019 são inviáveis; para o AL, nós mesmos fartamo-nos de dizer que seria ridículo alguém pagar aqueles valores (compra ou renda) achando que dali conseguem rentabilizar algum dinheiro pois os valores já estavam de facto extrapolados. Para o mercado estrangeiro, a motivação era outra. Para este, os valores eram baixos e aquela zona histórica era um encanto. Este não precisa de carro, pois vêm (à cidade) de vez em quando. Este passa aqui uns meses na sua segunda casa e voltam para o seu país de origem, não estando preocupados com infraestruturas como escolas para os filhos e afins. Moral da história: quando eu tenho um público que é bom para investimento (que foi o que salvou as finanças da cidade, veja-se o peso do IMT no orçamento são

cerca de 200 e poucos milhões de euros no orçamento de Lisboa), toda a atividade imobiliária é direcionada para esse segmento alto/ luxo. Muitas vezes, fazendo-se passar por segmento alto/ luxo algo que não o era, mas quem tinha um imóvel e via outros imóveis a serem vendidos por valores exorbitantes, também o queria fazer e vender. Houve de facto um interesse na cidade, mas, mais uma vez, trata-se de um problema de gestão da cidade.

Este interesse foi incentivado, por um lado, pelos vistos dourado. O que fizeram os vistos dourados? Fez com que imóveis na zona da Baixa e do Chiado (e também na Graça), fossem todos dirigidos para o mercado de luxo. Quando acabou o stock na zona da Expo de 500 mil euros, eles (investidores) começaram a comprar 2 de 250 mil euros na zona histórica. E ao fazê-lo, fez com que muitos imóveis que valiam 150 mil euros nesta zona, passassem a valer 250 mil euros para dar para comprar os tais 2 imóveis. Nos vistos dourados, eles (estrangeiros) queriam o visto dourado.

Depois, entraram os residentes não habituais, com as vantagens fiscais. Mas depois disso, trouxe toda uma legião de “amigos” que nem estavam preocupados com a questão fiscal, mas que queria apenas vir para Lisboa, por ser uma cidade fantástica, por os preços serem metade daqueles que têm na sua terra natal, porque podiam ter uma casa com vista rio... agora, isso traz um público com capacidade financeira que pressionou o mercado. Isto é um tabu falar. Se fores pedir informação sobre isso, a CML tem. Quando na zona histórica vendemos um imóvel, a CML tem o direito de preferência e, portanto, a CML recebe a proposta do direito de preferência, do valor, para que possa ver se quer exercer esse mesmo direito. Portanto a CML tem informação dos valores de venda efetivos. A CML fez um acordo com a Confidencial Imobiliária. Agora vai ver o que a Confidencial Imobiliária lançou (dados) cá para fora. Quantos estrangeiros compraram imóveis aqui nesta zona? Quantos estão e não estão a fazer AL? Quantos têm o imóvel parado? A que valores compraram comparativamente aos valores existentes? E quantos são, milhares? Estão a morar já alguns aqui? E fazem-no parcial ou totalmente? Ou muitos vêm de vez em quando por causa do visto dourado? Os vistos dourados e o AL não se conjugam muito pois quem tem 1 milhão para gastar num imóvel, não quer ganhar tostões no AL. Estes dados fundamentais estão completamente bloqueados e se tentares obtê-los, não vais conseguir. Estes dados são fundamentais para perceber a alteração do preço nesta área da cidade nos últimos 2 anos.

Algo que também devia ser estudado seria a lógica de aquisição desses estrangeiros. Se perguntares aos grupos ligados à questão da habitação, vão dizer-te que é tudo esses estrangeiros são gananciosos e capitalistas selvagens – faz parte do seu discurso e precisam dele para “viverem” – mas quando se aprofunda esta questão sabe-se que o fazem porque têm de facto dinheiro, têm praia relativamente perto do centro histórico...vão ver que a motivação é diferente. Se as políticas públicas não forem pensadas nestas motivações, esbarram na parede.

- 2.2. (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 2.1) – Transcrição – “Um dado claro tem que ver com a perda de habitantes. É possível de ser visto que desde 1960 que a queda é abrupta, impressionante. Portanto, este problema é estrutural e não podemos apontar o dedo ao AL por um fenómeno de desertificação que já estava a ocorrer. Por exemplo, se olharmos para os dados dos Censos 2011 (dados que não são maus e que retratam um período anterior ao fenómeno do AL), constatamos que o AL fez a recuperação de casas abandonadas no centro histórico e se foi o AL quem fez essa recuperação de casas vagas, ele (AL) não está a expulsar ninguém. Se o AL local tivesse expulsado pessoas, é porque as casas estavam habitadas, significando isso que os milhares de casas que estavam vagas, deveriam ainda estar vagas. É óbvio que há um timing e uma mistura de ambos os fenómenos, mas numa primeira fase, houve nitidamente um trabalho de reabilitação. (...) Já há décadas que queriam reabilitar o centro histórico e queriam criar um programa

para isso...contudo, ninguém o havia conseguido fazer pois ninguém queria investir naquela zona, ninguém queria morar naquela zona (ninguém, entenda-se, pessoas com capacidades financeiras)... o problema é que nunca se previu o que iria acontecer com a reabilitação urbana dessas zonas com uma população tão fragilizada (...)"

3.

**3.1.** É absolutamente natural. O AL ficou com os hostels e as guest houses (enquanto pequenos estabelecimentos coletivos) porque na altura, em 2008, o setor hoteleiro não os quis englobar pois consideravam que não eram dignos para estarem na hotelaria. Na altura, estes estabelecimentos eram muitos associados às pensões antigas e, por isso, entrou para as modalidades do AL.

O AL tem assim essas duas realidades: coletiva e privada, esta última direcionada para as moradias e os apartamentos. Muito embora esses meios coletivos terem tido um papel importante e terem conceitos diferentes hoje àqueles que tinham, o grande fator de diferenciação está ligados aos meios privativos, isto é, o poder estar numa casa similar ou à minha casa (turista) ou à casa do residente (local).

Em Lisboa, moradias no centro histórico não há; essa realidade está mais associada à zona balnear. É, por essa razão, uma tendência normal tendo em conta a localização da cidade e a motivação da própria procura. Relativamente à segunda parte da questão, vamos entrar novamente nos mitos. Se fores ver aos grupos de defesa da habitação, vês a argumentação de que “o AL começou com um conceito de sharing economy de alugar um sofá ou uma cama mas, rapidamente, transformou-se numa coisa corporativa, dominada por grandes fundos a investir no AL...”; esta narrativa é tão absurda na medida em que existem dados, como sabes, públicos através do RNAL que o comprovam. Vamos então a dados concretos. Eu não faço diferenciação entre empresa e particular porque 91% do AL está “na mão” de privados quem têm entre 1 a 3 propriedades. Em Lisboa esta percentagem difere ligeiramente e cá para os 80 e tal por cento de quem tem entre 1 a 3 propriedades. Ter entre 1 a 3 propriedades é um negócio ridiculamente doméstico. Para teres uma ideia: um apartamento médio T1 em Lisboa, em média, faz 14 ou 15 mil euros (isto é uma mediana que achámos num projeto com o Turismo de Portugal onde estava incluído o Professor Sérgio Guerreiro com quem já falaste). São cerca de 1200/1300 euros de faturação bruta por mês. E este negócio não tem nada que ver com o arrendamento: eu tenho que pagar IVA, comissão da Booking de 14%, limpeza, check-in e check-out, consumos, manutenção entre outras coisas. Moral da história: se eu for um “one man show”, em que faço check-in e check-out e limpeza, vai sobrar aí uns 50%, isto é, 600 euros ou 700 euros do apartamento. Quer isto dizer que quem tem 2 ou 3 apartamento, retiram entre 1800 e 2100 euros. Falamos assim de um salário de 1200/ 1400 ou mesmo 2000 euros. Chamar isto de um negócio é uma piada de mau gosto. Se tiver entre 1 a 3 propriedades, vale a pena montar uma empresa para ganhar 1000 ou 2000 e tal euros? Em Lisboa, metade das empresas têm 1 unidade e eu aproveito para perguntar: “alguém monta uma empresa para ganhar 700 ou 1000 euros?”. Isto aconteceu por uma questão meramente fiscal. Primeiro, a questão da mais-valia pois se eu for um proprietário particular e ao mesmo tempo explorar, corro o risco de quando eu sair da atividade ter de pagar como se fosse vender o imóvel, ainda para mais se o imóvel valorizar o que seria um absurdo. Depois tenho uma série de limitações fiscais. O que aconteceu foi que pessoas que já tinham empresas como cabeleireiro ou informática aumentaram a CAE e meteram o AL na CAE. Portanto essa ideia de que “mais de metade do AL são empresas”, mas na verdade quem tem entre 1 a 3 propriedades não cria uma empresa. Eu preciso de 10 imóveis para ter 1 funcionário. O AL, pelas regras que estão hoje, é um produto feito para microempreendedores, não tem grande interesse para os grandes fundos. Só existiram 2 fundos de investimento que investiram no AL e esses 2 fundos já saíram do mercado pois perceberam que era o mesmo que terem um hotel de pequena dimensão, mas com os quartos espalhados por toda a cidade.

É uma atividade cujo ganho de escala é muito pequeno pela dispersão. Isto só compensaria se existisse um prédio afeto todo a AL, mas como sabes, desde 2015, com a restrição de 9 unidades, essa situação foi bastante mais limitada. Quase todos os operadores que têm 10 ou 15 AL no mesmo prédio, são quase todos anteriores a 2015 tirando algumas aldrabices que aconteceram depois por parte de 2 grupos hoteleiros. Em geral, isso está bloqueado.

Em Lisboa se fores ver há um que tem 300/400 e é o maior, mas uns 50 deve haver uns 10 que têm mais de 50 registos. Estes 50 são um hotel boutique e estamos a falar disto num universo de 7 mil onde existe uns 30 players destes. Se olharmos para todos esses, esses não são proprietários. Não existe nenhum proprietário com mais de 30 unidades, titular e proprietário do imóvel, e essa seria a lógica de um fundo. Existem sim é 6 ou 7 empresas com interesse imobiliário em usar AL como “a cereja no topo do bolo” para investimento estrangeiro. Com um discurso de “temos um imóvel na melhor cidade do mundo, que está a crescer e a valorizar, é um ótimo investimento, com bom acabamento, com elevador, com estacionamento numa zona impossível e que, como você só utiliza a casa uns 30 dias por ano, podemos arranjar aqui uma fórmula com o AL que vai valorizar e garante-lhe um grande rentabilidade”, estas empresas aumentavam o preço do imóvel entre 5-8%, cobriam esses 5%, subcontratavam uma empresa de gestão porque os promotores imobiliários têm “alergia” ao AL – eles ganham na venda do imóvel uns 100 mil euros e depois ganham uns 30/40 mil euros para gerir o prédio inteiro – e esta foi uma fórmula que permitiu aumentar um pouco o preço pois deram um atrativo para quando o imóvel está vago. Nunca foi do interesse deles investir e dedicar-se ao AL, tanto que quando acabam esses contratos, eles passam para outras empresas de gestão que ficam com estas situações “nas mãos” pois não conseguem justificar os 5-8% e só aí percebem que pagaram um preço caríssimo pelo imóvel. Essa ideia de que o AL é detido por fundos imobiliários, não faz sentido e os dados comprovam-no. Aconteceu algumas situações especiais no Algarve em que se compraram, há muitos anos, prédios inteiros e foi por isso que se abriu a exceção para esses casos de apartamentos turísticos.

- 3.2.** Vamos assumir que todos fazem uma exploração comercial porque, de facto, todos ganham dinheiro. Aquela história de que eu faço isso com o conceito “sharing economy” é uma conversa. Mais: o AL ganhou, inclusive a nível internacional, uma componente de profissionalização e, no caso nacional, especialmente em Lisboa e no Porto porque foram recuperar um stock de imóveis que se encontravam vazios.

Tenho muitos associados que tinham um emprego antes da crise financeira de 2009, receberam uma indemnização das suas anteriores empresas e investiram o seu dinheiro num AL. Portanto, o AL é dedicado para uma vertente comercial e, no fundo, se não estão disponíveis o ano inteiro, estão uma boa parte do ano. Mesmo os estrangeiros que utilizam a casa por 30 dias do ano, fica a outra parte do ano por utilizar. A ideia do “quarto na minha casa” é marginal e vê-se isso pelo número de registos em Lisboa, é marginal. A sharing economy nunca foi a génese do AL, essa nunca foi a génese do AL em Lisboa e se a Airbnb tem esse slogan e essa conversa, isso é com eles. O AL sempre foi uma atividade que pagava impostos, de carácter lucrativo como o próprio arrendamento.

Portanto respondendo à tua pergunta, sempre fui contra essa diferenciação (anfitriões) pois não entendo o porquê de ser feita. Mesmo em termos fiscais, essa distinção já existe. Eu não posso criar um sistema fiscal para o AL como estão a tentar fazer para prejudicar a atividade, isso seria errado. A fiscalidade já prevê isso: se eu sou um particular, e tenho 10 ou 15 mil euros, eu tenho 14% de taxa e se eu ultrapassar isso também está previsto; numa empresa a mesma situação, ou seja, eu tenho os custos que posso ter e pago o imposto sobre o lucro. Isso tem de ser horizontal e geral para todos. O AL, e bem, foi incluído na lógica fiscal e foi pensado numa lógica proporcional: os microempreendedores têm algumas vantagens e as grandes empresas têm menos, mas todas elas pagam sobre o lucro real.

Acho que mais uma vez este assunto estava embebido de uma parte ideológica. Alguns partidos políticos diziam que a génese do AL foi a economia partilhada, mas a génese do AL em Portugal não tinha nada que ver com “sharing economy” as tais “segundas habitações” no Algarve. Em momento algum, a história do AL em Portugal foi a história do “quartinho em casa”. Mesmo na Nazaré que tinha os quartos para alugar, as pessoas saíam dos quartos no verão para alugar os quartinhos. Isso é meramente narrativa política, de que isto foi desvirtuado por grandes grupos de capitalistas e empresas insensíveis. Dá jeito a determinadas ideologias políticas. E o que permitiu mudar o “jogo” foi mostrar que a maioria dos registos eram relativos a microempreendedores e, mesmo para uma ala radical partidária, fica difícil que a sua proposta vai acabar com o rendimento de alguém que ganha pouco com o negócio.

4.

**4.1.** Primeiro, importa referir que Portugal foi um dos primeiros países a ter um registo nacional do AL. O facto de ter esse registo, e torná-lo público, é o primeiro passo para a legalização. Hoje, inclusive, este processo está a ser elogiado e copiado na Grécia e na Escócia porque, de facto, esta é a primeira fase: tornar toda esta gente e a atividade pública e visível, ao colocar um pacote fiscal atrativo e, assim que eles se registam, então o Estado aumenta os impostos. Este processo acontece em quase todos os novos setores.

Hoje somos um dos países de todo o mundo a ter uma maior percentagem da atividade registada e constatamos que em Lisboa e no Porto, o índice de ilegalidade baixou muito. Até 2015, à altura da famosa lei que abriu o registo nacional, tínhamos uns 50% que não estavam registados e a partir dessa data esta percentagem dá um salto enorme. As pessoas viram que era fácil registar, a fiscalidade era atrativa e a conversa das coimas ajudou também a este processo. Arranjou-se uma forma de diminuir o tal mercado paralelo e arrecadar receita e isso só aconteceu porque apresentaram um regime atrativo, foi um sucesso.

Hoje em Lisboa, esta situação não é crítica. Devemos ter 8-9% de oferta ilegal, mas se nós pensarmos em nessa percentagem sobre 20 mil registos (e aqui incluo apenas apartamentos pois não há hostels ilegais), ainda são uns 800-1000 apartamentos.

Por fim, houve ainda um outro salto a caminho da legalização foi a “última call” que surgiu com as zonas de contenção. Basicamente a questão para os ilegais era “a partir de agora estava na dúvida se me queria legalizar ou não, mas agora tenho de tomar uma decisão ainda mais difícil: ou fico para sempre ilegal ou me legalizo agora”. Isto permitiu haver uma nova limpeza dos ilegais e haver um novo acréscimo no número de registos.

Para nós, é uma prioridade acabar com isso (atividade paralela) mas não é crítico em Lisboa. No Algarve, sim, a história é outra. Este índice chega aos 17%, mas aqui não. Em Lisboa é muito arriscado fazer ter e fazer um rendimento regular o ano inteiro estando ilegal; agora, no Algarve, como o aluguer dura umas 3 ou 4 semanas por ano, é mais fácil existir atividade paralela.

Relativamente ao papel das plataformas, sim elas resolviam esta questão se quisessem. Assim como em Berlim, também em Portugal é obrigatório colocar o número de registo. O problema não é criar a lei ou a regra, é fazer a fiscalização. Houve um acordo com a Airbnb pois era o foco principal dos ilegais, mas a Airbnb é mestre em dar a volta aos governos e às regras. A mesma narrativa infantil e muito ideológica que vejo nos grupos de habitação ou em partidos políticos, vejo o Airbnb fazer na área empresarial. E fazem também essa narrativa na área dos ilegais, dizendo que “é muito complicado gerir esta questão” e então o primeiro passo que tomaram foi “todos os novos que entrarem, vamos exigir o número de registo. Moral da história: os novos estão de facto a ficar legalizados, mas esses 5-8% de que falámos que estão ilegais continuaram a ser ilegais pois a Airbnb tinha medo de perder a sua comissão. Hoje se a Airbnb fosse rever essa situação, provavelmente, não teria lá mais casos ilegais devido à tal questão das áreas de contenção.

É uma conversa muito difícil com a Airbnb. Só funciona, provavelmente, com medidas como aquelas adotadas em Barcelona que colocou um ultimato, dizendo que “muito bem, os novos já estão, mas agora queremos os antigos” e a Airbnb enrolaram 2 anos e pelos dados que tenho ainda há uma parcela de Airbnbs em Barcelona que não têm número de registo”. Esta medida (ultimato) está inclusivamente a ser ponderada para Lisboa e já falámos com a CML sobre isso (que vai lançar o tal grupo de fiscalização) e o que nós dissemos foi “muito bem, mas comecem primeiro pelos ilegais pois é uma maldade comecem isso por aqueles que são legais e que já pagam impostos”. A CML concordou só que ela (CML) não tem a menor ideia de como ir atrás dos ilegais, tendo a ALEP para isso oferecido a sua ajuda para achar os ilegais. Estamos agora a agendar uma reunião para montar o plano.

Neste momento, acho que as plataformas teriam um grande papel se fossem pressionadas, em especial a Airbnb. A Booking fez uma “limpeza da casa”. Era simpático, até pelo momento de crise que atravessamos, resolver esta questão.

Agora, a zona de contenção criou um outro problema: mesmo que a pessoa se queira legalizar, não pode fazê-lo.

- 4.2. (Respondido no decorrer da questão 4.1) – Transcrição – “O problema não é criar a lei ou a regra, é fazer a fiscalização (...) já falámos com a CML sobre isso (que vai lançar o tal grupo de fiscalização) e o que nós dissemos foi “muito bem, mas comecem primeiro pelos ilegais pois é uma maldade comecem isso por aqueles que são legais e que já pagam impostos”. A CML concordou só que ela (CML) não tem a menor ideia de como ir atrás dos ilegais, tendo a ALEP para isso oferecido a sua ajuda para achar os ilegais. Estamos agora a agendar uma reunião para montar o plano.”

5.

- 5.1. Há aqui um conjunto de fatores que, da outra parte do discurso, é a tempestade perfeita.

Primeiramente, a zona de maior atração das cidades, e em especial de Lisboa, é o seu centro na medida em que boa parte dos atrativos estão concentrados no centro histórico, incluindo Belém aqui no centro histórico alargado também. Isto significa que a maior parte dos turistas que realizam city-breaks gostam de estar próxima do centro histórico e dos pontos de atração. Isso é natural.

Outro fator é a escassez de oferta hoteleira. E porquê? Porque é uma zona de prédios pequenos e os hotéis tinham dificuldade em crescer nessa zona até porque exigiria o cumprimento de processos complicados e demorados devido aos projetos se realizarem em zonas históricas e aí surge o tal terceiro fator: Santa Maria Maior tinha 32% dos imóveis vagos em 2011 e, se juntarmos com os de segunda habitação, representava 41% dos imóveis que não eram utilizados para habitação e que estavam vagos ou semi-desocupados e grande partes destes em situação de conservação má ou a precisar de obras. Surgiu aqui a tal oportunidade de a zona estar desgastada, o cliente querer estar no centro histórico e esta ser das zonas mais baratas da cidade e com imóveis disponíveis ou vagos a necessitar de reabilitação numa altura em que estávamos a sair da crise de 2009.

Houve assim uma democratização do alojamento turístico. Há uns 10 anos atrás, era necessário eu ter 2-3 milhões no mínimo para fazer um negócio pequeno; agora, isso passava a ser possível com 100 mil euros ou mesmo, se a casa já fosse minha, com 10-20 mil euros de investimento com alguma reabilitação.

Houve ainda quem pensasse que o AL podia ser descentralizado, espalhando-o pela cidade toda e não apenas pelo centro histórico. Por exemplo, às 9 da manhã os turistas acordam, tomam o pequeno-almoço próximo do local do alojamento numa pastelaria e, assim que terminarem de comer, vão apanhar um transporte e dirigir-se para o centro histórico. Enquanto as atrações estiverem ali (centro histórico), é para lá que os turistas querem ir. Aliás é essa a estratégia da AML de Lisboa, a descentralização. Eu faço parte do Conselho

de Marketing da Entidade Regional de Turismo de Lisboa e a estratégia é, desde há 5 anos, a descentralização não só de Lisboa, mas de toda a AML para Mafra, Almada, margem Sul...agora, o problema é que precisamos de ter polos de atração que possam atrair pessoas. Isto porque se eu colocar num guia turístico qualquer “passem pelo Mercado da Ribeira”, vamos “inundar” aquele local porque não tem capacidade para receber esses fluxos. A zona da Expo tem, de facto, capacidade para receber pessoas e retê-las, mas temos que ter outros polos de atração (o tal parque temático da Feira Popular) ou outros polos como Mafra ou Ericeira e aí é necessário fazer a conexão. O problema é que quem vem para short e city-break e tem 2 ou 3 dias, tem dificuldade em ir visitar a periferia. Nesse caso teríamos de fomentar a estada média do turista e o AL consegue já ter uma estada média de 4 noites face às 2,4 noites da hotelaria e a partir do terceiro dia, eu consigo fazer com que a pessoa visite a periferia. No alinhamento da estratégia de sustentabilidade e descentralização, o AL está alinhado nisso e temos de tentar que o turista não vá só para Sintra. Agora, não é fácil porque temos de criar ou várias rotas ou atrativos que tenham capacidade de receber, senão estaremos a transportar o problema para esse outro sítio.

- 5.2.** (Respondido no decorrer da resposta à questão 5.1) – Transcrição - Outro fator é a escassez de oferta hoteleira. E porquê? Porque é uma zona de prédios pequenos e os hotéis tinham dificuldade em crescer nessa zona até porque exigiria o cumprimento de processos complicados e demorados devido aos projetos se realizarem em zonas históricas e aí surge o tal terceiro fator: Santa Maria Maior tinha 32% dos imóveis vagos em 2011 e, se juntarmos com os de segunda habitação, representava 41% dos imóveis que não eram utilizados para habitação e que estavam vagos ou semi-desocupados e grande partes destes em situação de conservação má ou a precisar de obras. Surgiu aqui a tal oportunidade de a zona estar desgastada, o cliente querer estar no centro histórico e esta ser das zonas mais baratas da cidade e com imóveis disponíveis ou vagos a necessitar de reabilitação numa altura em que estávamos a sair da crise de 2009.
- 5.3.** (Respondido no decorrer da resposta à questão 1 + respondido no decorrer da resposta 5.1 entre aspas + complemento de resposta à questão) – Transcrição – “As cidades não têm sequer as redes de comunicação consolidadas entre o público e o privado para entender os fenómenos. A maior parte das questões resolvia-se em 4 ou 5 reuniões entre habitantes, players de turismo, comércio e outras entidades, mas não é dessa forma que a gestão está pensada. A gestão é muito unidirecional: quando um dos stakeholders reclama, a CML fala com esse stakeholder, fala com outro stakeholder e depois com outro, mas não cria um ambiente de diálogo que possibilitasse a criação de um consenso; e a CML tem depois, sozinha, de tomar uma decisão em que a escolha é agradar a um ou a outro stakeholder sem procurar encontrar uma solução comum. Os mecanismos de diálogo e de gestão não estão adaptados aos dias de hoje. (...) Enquanto as atrações estiverem ali (centro histórico), é para lá que os turistas querem ir. Aliás é essa a estratégia da AML de Lisboa, a descentralização. Eu faço parte do Conselho de Marketing da Entidade Regional de Turismo de Lisboa e a estratégia é, desde há 5 anos, a descentralização não só de Lisboa, mas de toda a AML para Mafra, Almada, margem Sul...agora, o problema é que precisamos de ter polos de atração que possam atrair pessoas. Isto porque se eu colocar num guia turístico qualquer “passem pelo Mercado da Ribeira”, vamos “inundar” aquele local porque não tem capacidade para receber esses fluxos. A zona da Expo tem, de facto, capacidade para receber pessoas e retê-las, mas temos que ter outros polos de atração (o tal parque temático da Feira Popular) ou outros polos como Mafra ou Ericeira e aí é necessário fazer a conexão. O problema é que quem vem para short e city-break e tem 2 ou 3 dias, tem dificuldade em ir visitar a periferia. Nesse caso teríamos de fomentar a estada média do turista e o AL consegue já ter uma estada média de 4 noites face às 2,4 noites da hotelaria e a partir do terceiro dia, eu consigo fazer com que a pessoa visite a periferia. No alinhamento da estratégia de sustentabilidade e descentralização, o AL está alinhado nisso e temos de tentar

que o turista não vá só para Sintra. Agora, não é fácil porque temos de criar ou várias rotas ou atrativos que tenham capacidade de receber, senão estaremos a transportar o problema para esse outro sítio.”

Aqui temos diferentes aspetos: fluxos de pessoas; a questão da habitação e proporção entre turistas e residentes, outra é o comércio local que é essencial à retenção da comunidade local.

Uma questão é a descentralização do fluxo, que já falamos anteriormente: eu posso tirar os fluxos do centro, mas se os turistas continuam a procurar o centro, vou continuar com os mesmos problemas. Ter um fluxo grande de turistas, em zonas que não era habitacional ou cujo índice habitacional era baixo, vai fazer com que o comércio acompanhe a procura turística.

Sinceramente, muito dificilmente o centro histórico vai conseguir ultrapassar este interesse turístico grande e um interesse habitacional bastante limitado. É normal nesse sentido que a restauração e comércio acompanhe a procura turística. Esta descentralização não é fácil de garantir pela seguinte questão: eu, enquanto alojamento, só penso em alojar o meu turista; o guia turístico só pensa na sua visita ao atrativo; etc e é necessário criar essa sinergia e integração de redes entre os diferentes stakeholders que fazem parte do pacote turístico. Falta as entidades de turismo e as Câmaras se juntarem com os operadores e criar esta programação de modo a oferecer um pacote ao turista.

A criação de outros polos de atratividade (Maфра ou Margem Sul, apesar desta última não ter ainda grande desenvolvimento neste nível) permitirá ainda atrair novos públicos para produtos distintos como gastronomia e vinhos, natureza, entre outros que têm não só um maior poder de compra, como possuem uma maior sensibilidade para estas questões da sustentabilidade e respeito pelo próximo. Contudo não é fácil de implementar.

Uma outra questão é tal equilíbrio da quantidade nessas zonas e a solução encontrada foi as zonas de contenção. Foi, de facto, uma resposta mais moderna face a este fenómeno, numa atividade onde a regulamentação e o enquadramento fiscal já existiam (como te falei anteriormente) mas não existia uma definição de poderes que devia ter sido dado logo às Câmaras para gerir situações de concentração excessiva do AL. Isto muito devido ao facto de o AL sair do PDM. Se colocar AL no PDM, é contraproducente porque, primeiro, o instrumento demora 20 anos a ser atualizado e, por outro lado, se colocar o AL no PDM e mudar o tipo de licença, retiramos flexibilidade ao AL que é o que vai acontecer agora. Agora vou ter milhares de casos que vão mudar para habitação, provavelmente. O regulamento das zonas de contenção foram a fórmula encontrada na altura para gerir esta questão e não se matar o setor. E tivemos um debate ultrapolitizado onde se pedia que 90% que têm nesta atividade o seu “ganha pão”; nos restantes dias, dar-se-ia a estas pessoas um subsídio de desemprego não?! Era um mercado profissionalizado e não podiam fazer isso. O legislador ainda não tinha uma fórmula, nem estava preocupado em pensar nisso, então a solução foi proibir.

Nós (ALEP) achamos que podemos dar um passo em frente nesta lógica proibicionista e transformar estas zonas numa lógica de gestão inteligente e numa lógica sustentável. Sustentabilidade não é aquela sustentabilidade de “fachada” com poupança de uso de toalhas e água apenas, agora isso não incorpora sustentabilidade económica, social e da vida de bairro. Eu, por exemplo, conheço todas as minhas vizinhas em Alfama e sou administrador de 2 prédios e pergunto-me se o hoteleiro conhece os seus vizinhos. As minhas vizinhas têm o meu contacto pessoal, o mesmo que a minha filha utiliza e isso é uma relação que nós temos de aproveitar, essa relação de proximidade. Se alguém está no AL e não quer fomentar essa relação, eu acredito que é melhor pensar noutra coisa. Eu admito que um estrangeiro possa ter comprado um imóvel cujo proprietário anterior expulsou o inquilino, sabe-se lá, mas muito provavelmente esse estrangeiro comprou de boa-fé até. Ele tomou a decisão de comprar a casa, mas não tem conhecimento do processo

anterior. Agora, no momento em que adquire o imóvel, tem de saber estar naquela zona e com aquela comunidade.

De facto, em algumas zonas do centro histórico era já necessário estabelecer esse equilíbrio quantitativo pois este já estava a ser ultrapassado. Nós (ALEP) apresentámos uma fórmula para isso e apresentei-a na Assembleia. Esta fórmula tinha diferentes fases, sendo que variava a gestão e a limitação em conformidade com a concentração de AL nestas zonas através de um sistema de gestão inteligente. E como se fazia um cálculo da sustentabilidade? Olhávamos para o stock disponível de casas que não estava a ser utilizada para habitação, como as de segunda habitação e casas vazias. E onde pode o AL crescer de forma a contribuir para a sociedade e sem causar tanta pressão? Se parte desse stock for utilizado para fazer crescer o turismo e ajudar a rejuvenescer zonas que estavam “mortas”, isto é, ao invés de se construir novos edifícios, fazemos um melhor aproveitamos do que já existe. Isto é sustentabilidade a nível macro. Por exemplo, na região do Algarve, não vale a pena construir mais casas ou hotéis se já temos tantos imóveis desocupados durante 11 meses do ano. Na fórmula da sustentabilidade, no âmbito da habitação, a fórmula que utilizámos era a seguinte: se a ocupação fosse feita até 1/3, não causaria problema algum e entre 1/3 e 2/3 era uma fase em que tínhamos de começar a gerir esse crescimento porque quando chegamos a 2/3 do stock disponível ocupado pelo AL, inevitavelmente começo a ter uma área com grande apetência turística e se começasse, de certa forma, a “invadir” a área da habitação. É entre este 1/3 e 2/3 que eu tenho de começar a fazer este “smart management”, devendo ponderar, a partir daqui, e criar regras para a abertura de novos registos, algo que as cidades acabaram por manusear de maneira política ao criar as tais zonas amarelas e vermelhas. Essa era a tal sustentabilidade: entre 1/3 e 2/3 do stock, é a fase em que eu já fiz o trabalho de recuperar e onde já se fez um aproveitamento do stock que não estava afeto a habitação e agora a cidade já tem um novo ânimo para aquela zona e tem de aproveitar isso para outras funções fundamentais e, a partir daí, começasse a canalizar o restante stock para habitação e para outras funções ou começasse a exigir que a recuperação seja feita de determinada forma ou que cujo imóvel não tenha inquilino há pelo menos 1 ano para ter a garantia que o inquilino não foi expulso. Ninguém espera 1 ano para explorar AL e isso iria desincentivar muitas destas práticas. Resumindo, a partir dessa fase 2, começava-se a ser mais restrito e aí só se deixava situações esporádicas.

O que aconteceu em Lisboa? No momento em que fizeram isso em zonas que de facto já precisavam e cujo AL já ocupava 80, 90 ou 100% do stock disponível como foi o caso de São Miguel ou Santo Estevão, e nitidamente já havia superado o aceitável, as pessoas que eram contra o AL decidiram aplicar isso à cidade inteira. Isto não é uma gestão inteligente pois nem todas as freguesias têm registam uma padronização dos efeitos do fenómeno.

Depois temos uma outra questão que é: como é que eu faço com que o crescimento deste setor atraia investidores que além de respeitarem a não invasão do espaço habitacional, mas que são operadores e pessoas mais sensíveis para uma integração mais suave e que tenham um maior interesse na comunidade? Isto é um campo aberto pois aqui não há benchmarking. É também neste campo que queremos trabalhar.

6.

**6.1.** Todos os movimentos são importantes pois eles estão a trazer à tona problemas que são reais. O problema da habitação é um problema real.

Contudo, alguns desses movimentos deixaram-se levar pela politização e noto que há, muitas vezes, um discurso fácil que leva a uma manipulação política. Acabam assim por passar de ter um objetivo justo e real para não tocar em algumas questões importantes e estruturais como aquelas que já foram falados.

Alguns destes movimentos são movimentos menos politizados e são movimentos mais independentes, onde é já possível ter um maior diálogo.

São de facto movimentos fundamentais, mas mais do que fundamentais, é importante que tenham abertura para o diálogo. Aquilo que sinto em alguns movimentos (assim como sinto em algumas opiniões mais radicais de membros da ALEP) é uma incapacidade para estabelecer diálogos.

Esta atividade cria impactos positivos e negativos, mas se não conseguir sentar os vários lados da questão e ambos reconhecerem isso, não conseguimos encontrar uma solução intermédia. E essa solução intermédia é necessária pois se no momento em que se apresenta uma proposta ao governo, um dos lados diz “mata” e o outro diz “esfola”, é muito complicado para quem toma decisões. É preciso colocar todas as partes em diálogo para que haja cedências de todas as partes e de forma a que se crie uma linha construtiva. As associações tendem a falar e a concentrar a argumentação dentro da sua “bolha”, das suas associações e dos seus associados, e isso vê-se até nos próprios grupos das redes sociais.

Posso dar-te o meu exemplo: se chegasses à plataforma da ALEP a dizer que o AL gerou impactos e assim, vai ser dizimado. Vão à página pessoal da pessoa e dizem-te, pois, só aceitam os seus argumentos e a sua argumentação. Os outros, com opiniões diferentes, são uns estúpidos e uns imbecis. Não podemos viver num mundo em que só a nossa opinião é que está correta. Temos de viver num mundo onde temos de falar com as 10 partes, todas elas com opiniões opostas pois é nesse diálogo que acharemos a solução.

Noto muitas vezes uma dificuldade de abertura nesses movimentos, mas já senti essa abertura. Por exemplo, no Morar em Lisboa, noto que já se consegue ter essa abertura (por exemplo com o Luís Mendes) mesmo com um tema que não é confortável. O que poderia suceder para melhorar isto? Se o próprio governo e a própria Câmara criassem espaços de contacto, mediados entre as partes, em que exigissem às diferentes partes a criação de uma proposta comum, a discussão a fundo dos temas e a apresentação de propostas seria um bom caminho a seguir.

Uma das medidas que sugerimos foi a de usar a taxa turística para apoiar projetos de base local. Nós (ALEP) não fazemos parte da comissão que define os investimentos, daí todos os investimentos irem parar para o turismo com os hoteleiros defendem. Eu não acho que a taxa turística seja para pagar habitação (pois esse é um problema estrutural e isso seria um problema tremendo), mas acho que ela pode ser utilizada no desenvolvimento das comunidades locais que sofrem de um maior impacto do turismo e, inclusive, na aproximação entre as comunidades e o turismo. Com 2, 3 ou 4 milhões dos 36 milhões da taxa turística, nós fazíamos milagres em Santa Maria Maior. O que nós sugerimos foi isso: utilizar uma pequena parcela, 10 ou 15%, obrigava as freguesias, as associações de moradores, as associações de AL e o turismo podiam-se candidatar a essas verbas, aplicadas em processos de sustentabilidade, com a obrigação de se candidatarem em conjunto. E uso aqui o maior móbil que há que é: querem dinheiro? Querem fazer projetos? Força! Agora vão ter de conversar e fazer em conjunto. Nós já tivemos um (projeto) com a Renovar a Mouraria com candidaturas em conjunto que tinha o objetivo de, no fundo, utilizar os habitantes locais e transformá-los em guias, fazer rotas, incentivar o comércio local, etc, no âmbito do programa BIP-ZIP da CML. Nós éramos parceiros deles (Renovar a Mouraria) e o projeto foi chumbado porque era AL.

Falta esse “palco”, isto é, esse fórum, esses projetos e/ou espaços que permita haver essa mediação. O Porto já deu alguns passos nesta área, especialmente na convivência entre vizinhos. O Porto passou a ter a figura do provedor nos bairros. Era uma pessoa da Câmara que estava numa posição independente e que ia conversar com as partes num sistema de pura mediação. Perceber qual é o problema e qual é a sugestão de cada uma das partes são essenciais para retirar a carga de pressão dos problemas locais.

Eu aprendi que só o facto de eu dar o meu contacto telefónico para os moradores, diminui substancialmente o potencial de atritos. Não é que não haja um hóspede que faça mais barulho, mas, quando isso acontecer, pode-me ligar e informar como se sente incomodado e entro em contacto com o turista. O que mais irrita as pessoas, e que acho que no programa de sustentabilidade se podia fazer, é ser “accountable” destas questões de falar com os vizinhos, dar a cara... porque isso também permite o outro lado: uma vizinha em Alfama que coloca a televisão alta todas as noites, eu peço ao hóspede para ter compreensão e explico a situação. Não quer dizer que se resolva tudo, mas isso diminui o ambiente problemático que durante muito tempo foi descrito nos media sociais.

O retorno para a comunidade local é fundamental. Daí eu achar que a taxa turística usada em projetos locais de sustentabilidade deve ser por candidatura e não dar esse dinheiro para a junta de freguesia que pode empregar esse dinheiro em outras questões e nunca mais se vê o rasto do dinheiro. Se a Junta de Freguesia quer, tem que se juntar com as associações de moradores, com o AL e cumprir os parâmetros da candidatura com o objetivo de aprovar os projetos. Isso promove a sensibilidade local de que o turismo está a dar algum benefício às pessoas.

7.

**7.1.** (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 2.1) – Transcrição – “Por exemplo, se olharmos para os dados dos Censos 2011 (dados que não são maus e que retratam um período anterior ao fenómeno do AL), constatamos que o AL fez a recuperação de casas abandonadas no centro histórico e se foi o AL quem fez essa recuperação de casas vagas, ele (AL) não está a expulsar ninguém. Se o AL local tivesse expulsado pessoas, é porque as casas estavam habitadas, significando isso que os milhares de casas que estavam vagas, deveriam ainda estar vagas. É óbvio que há um timing e uma mistura de ambos os fenómenos, mas numa primeira fase, houve nitidamente um trabalho de reabilitação. (...) Quando vemos os números do INE, por exemplo, o número que eu tenho de referência de sustentabilidade no centro histórico (e por centro histórico entenda-se as 6 freguesias que detêm 80% da oferta de AL – Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António, São Vicente, Arroios e Estrela), tínhamos aproximadamente 74 000 fogos em 20% de Lisboa, divididos entre residências usadas para habitação, residências secundárias e alojamentos vagos. Estes números demonstram, ainda, que deste total de fogos, cerca de 17 500 eram alojamentos vagos e 8800 residências secundárias; portanto, cerca de 26 400 alojamentos não eram utilizados para habitação permanente. Este é um número importantíssimo pois mais de metade de alojamentos nessas zonas não era utilizado para habitação permanente e o AL ocupa aproximadamente cerca de 17 000. Eu tenho assim uma pergunta simples: onde é que estão os outros 9000? Esta argumentação é incoerente pois se foram usados os imóveis vagos e estes foram recuperados, não se está a retirar habitação e, por outro lado, se eu tivesse retirado habitação para colocar AL, os alojamentos vagos teriam de continuar a estar vagos.”

**7.2.** (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 6 entre aspas + complemento de resposta) – Transcrição – “O retorno para a comunidade local é fundamental. Daí eu achar que a taxa turística usada em projetos locais de sustentabilidade deve ser por candidatura e não dar esse dinheiro para a junta de freguesia que pode empregar esse dinheiro em outras questões e nunca mais se vê o rasto do dinheiro. Se a Junta de Freguesia quer, tem que se juntar com as associações de moradores, com o AL e cumprir os parâmetros da candidatura com o objetivo de aprovar os projetos. Isso promove a sensibilidade local de que o turismo está a dar algum benefício às pessoas.”

São duas coisas diferentes: uma coisa é a perceção dos residentes e, aí, a taxa turística teria um papel fundamental (e não é um assunto complexo), outro seria a criação de um fórum local que permitisse criar a

tal mediação entre residentes, comércio local, AL, turismo, etc que permitisse, através de projetos, aproximar a atividade económica com os moradores. Era uma barreira que devia ser quebrada.

Há ainda um problema estrutural. Nesses bairros, os moradores não têm já uma ligação com a atividade económica e são reformados e podem sentir não digo o impacto, mas a indignação e a revolta de não estar a usufruir dos benefícios de um bairro que tem a “cara lavada” e que se está a desenvolver. Falei com muitos moradores e vi que a “raiva” deles não era contra o AL ou o turismo, era sim que tudo estava a acontecer à volta deles de forma positiva e eles não beneficiavam disso. Esta atividade trouxe algum emprego local que as pessoas ignoram também.

Olhando para o futuro de convivência geral de pacificação e equilíbrio geral é que entraria a tal questão das zonas de sustentabilidade.

- 7.3.** Olhando para o futuro de convivência geral de pacificação e equilíbrio geral é que entraria a tal questão das zonas de sustentabilidade. Possivelmente, em algumas zonas de Lisboa, a sustentabilidade no nível máximo não estaria muito longe das zonas de contenção (pois não há já assim tanto por fazer), mas em outras zonas do centro histórico e do país seria viável. Basicamente seria criar um sistema e uma grelha que, ao invés de ser uma grelha de requisitos como utilizam os hotéis para definir a sua categoria e número de estrelas, definisse o nível de sustentabilidade. Características da oferta poderiam ser substituídas por medidas de sustentabilidade e, aí, podíamos colocar uma grelha em todas as áreas económica, social e ambiental. Mais, podíamos ter pré-requisitos em que na zona de maior pressão, que fizesse parte a preocupação com alguns destes pontos e permitir, ainda, que fosse viável e não requisitos muito “duros” para não matar a atividade. Na lógica da transição entre áreas de contenção e áreas de sustentabilidade, podiam ser exigidos uns pontos a mais que não significassem, necessariamente, um grande investimento nem um custo adicional, mas que já iam encaminhando os operadores para a tal área de sustentabilidade. Vou inventar agora, mas não só exigir uma maior eficiência energética e de poupança de água e gestão de resíduos poderia dar pontos, como a criação de parcerias e iniciativas locais daria também pontos e definir-se-ia que para se entrar em determinadas zonas, teriam (unidades de AL) ter uma determinada pontuação. Isso já obrigaria o novo comprador a ter um nível de sensibilidade maior.

É uma nova forma de pensar. Ao definir não o número de requisitos do estabelecimento utilizado na hotelaria (pois muitas vezes não sei se o cliente valoriza esses mesmos requisitos), mas reconstruir essa lógica no AL com requisitos de sustentabilidade, de integração na comunidade, etc.

Isto é um trabalho muito difícil e exige uma mudança na lei nacional, exige a participação das Câmaras e exige também a dificuldade de os partidos estragarem esta proposta com algumas opiniões radicais. Já temos algumas Câmaras que aceitavam ser o projeto-piloto. As próprias universidades teriam aqui um papel fundamental para montar o modelo e nós participarmos neste modelo para depois, as próprias Câmaras, poderem utilizar este novo instrumento de gestão.

Resumindo: a nível micro, são aquelas que eu falei: a taxa turística como forma de melhorar a aproximar os benefícios do turismo com a comunidade local e a criação de fóruns específicos locais para tratar de temas concretos e que abrem a porta para o diálogo. Num nível macro, fazer a migração de uma legislação proibicionista para uma legislação que conduz o setor para a sustentabilidade e maior convivência com a comunidade e a outra questão é a necessidade de monitorizar tudo isto.

Essa monitorização no turismo e no AL já temos dados razoáveis, mas faltam dados daquilo que se passa na cidade e, mais importante, da própria movimentação da habitação e do que se está a passar na habitação. O INE tem valores médios de arrendamento e venda que valem o que valem, mas necessitamos de ter os dados ao detalhe. Quem tem esses dados é a AT (Autoridade Tributária) e esta pode passar a informação de forma

anonimizada para o INE, para as Câmaras, ou seja, para quem for. É necessário entender a dinâmica daquilo que está a acontecer e porquê? Porque a AT sabe, em determinado bairro ou em determinada cidade, quantas são as pessoas que têm residência definitiva/ morada fiscal e quantas não têm; quantas pessoas fazem AL e quantas são estrangeiros que investiram em AL...a AT tem todos esses dados e a Câmara tem acesso a outros tantos dados no que respeita a vendas.

Eu vi uma apresentação em Paris em que eles têm isso monitorizado em tempo real em que cada vez que se faz uma transação, um contrato de arrendamento ou um registo de AL, essa informação vai para um Big Data imediato e de forma automatizada e, tendo o bairro anonimizado, eles (órgãos de decisão em Paris) já sabem em que zonas podem estar a perder o equilíbrio ou em que zona estão as políticas a funcionar ou a falhar e permite perceber a conexão entre políticas e dinâmicas da cidade em tempo real: por exemplo, agora saiu uma política de emigração que está a ter um impacto interessante nos T1 daquela área. Isto é trabalhar numa forma inteligente de smart city; agora, há uma questão da transmissão de dados entre entidades, mas o INE consegue anonimizar esses dados e depois é uma questão, principalmente a nível camarário, de a informação dar poder. Isto era um avanço possível e viável. Essa monitorização era fundamental.

8.

**8.1.** A nossa plataforma (LOCAAL), em parceria com o Turismo de Portugal, ajuda a ter um conhecimento daquilo que se passa no mercado em tempo real, mas ela não é oficial nem nunca vai ser oficial.

E ao não ser oficial, vai sempre existir discrepância com o INE. O INE tem os seus dados que têm o seu reconhecimento e servem para quem quer entrar no setor económico, mas que para efeitos estatísticos e de estudos tem uma validade limitada pois nós não trabalhamos com dados privados, normalmente.

Agora com a pandemia, estragaram-se todos os indicadores pois agora não sabemos se a casa está vazia, se não está, se a pessoa fechou porque não tem reserva, enfim..., mas era fundamental o INE começar a incorporar a globalidade do AL.

Agora, a estatística oficial demora muito para mudar a metodologia. Nós demos o primeiro passo nisso em que, através da intermediação do Turismo de Portugal, fomos contactados pelo INE para o ajudar a integrar a 100% a oferta do AL. O INE está de facto interessado em fazê-lo. Tivemos em janeiro de 2020 a primeira reunião e assinamos um protocolo em que o nosso papel (ALEP) é, conhecendo os indicadores e conhecendo o terreno, ajudar o INE na operação de captar esses dados, interpretar e corrigir erros, pois podemos compará-los com os nossos indicadores, valores de mercado, amostra, perfis de características, etc.

É um primeiro passo e assim que o INE estiver pronto, esperemos (ambos) conseguir ter um impacto profundo na fiabilidade dos dados do turismo e basta ter Lisboa ou o Porto como exemplo. Para fins de taxa turística, se eu sei, devido aos nossos (ALEP) dados, que 60% das dormidas são feitas em AL e só 20% desse AL está a ser contabilizado no INE, eu estou a ter em algumas zonas 20-25% dos hóspedes que não estão a ser contabilizados...e depois surgem seminários com indicadores de subida de 1%. O AL deve hoje, a nível nacional, representar 40%, dos quais 18% estão a ser contabilizados no INE. Há uma desfasagem de 20% das dormidas, só para ter uma ideia. Esta transformação vai ter de ser bem gerida pelo INE porque é complicado dizer que os números que apresentei não era do turismo no seu todo, eram apenas da hotelaria. Vai haver uma mudança metodológica, mas vai demorar algum tempo.

**8.2.** Turismo de Portugal, AT, ALEP, INE, como disse anteriormente.

9.

**9.1.** A solução mais importante era manter estes operadores do turismo a funcionarem e que não fechem e que não vão à falência. Quando esta situação retomar em abril ou em maio do próximo ano, mesmo que com procura turística mais fraca, vamos precisar.

Esta oferta é necessária por uma questão estratégica. Número 1, temos de encontrar fórmulas (no meio desta crise terrível que parou o país e vai assim estar até à Páscoa de 2021) de manter esta oferta; caso contrário, não cai só o AL, mas toda a restante atividade turística. Sabendo que vai ser uma crise duradoura, sabemos que muitos operadores vão aguentar este embate na medida em que não há apoio nenhum do mundo que se vai substituir ao cliente numa economia que estava a correr bem. O Estado não vai alugar as nossas casas ao preço de mercado. A queda de rendimento é, para muitos, a queda de salário.

Eu acredito que quanto mais nos aproximamos do inverno, alguns operadores irão achar outras alternativas e para isso é necessário “abrir todas as portas” pois umas vão servir para uns operadores e outras para outros. O leque número é o mid-term que é a tal solução temporária (até 1 ano), encontrando um novo segmento como estudantes ou pessoas separadas. Para alguns que já tinham algum desgaste no AL, o mercado de arrendamento de longa-duração pode ser uma solução.

A “Renda Segura” não é por 1 ano, é por 5 anos e isto é um entrave. Em Lisboa vamos bater no obstáculo das zonas de contenção. O que é que isso significa? Significa que aquele que fizer durante 3,4 ou 5 anos, a decisão que esse operador está a tomar é que não só vai desistir do AL durante 5 anos, como nunca mais vai conseguir transformar aquele apartamento em AL novamente. Isso é uma barreira gigantesca. Estamos em conversação com a CM, mas está um pouco difícil. Se o mercado estiver com “abertura” para 6 meses ou 1, 2 ou 3 anos...eu tenho muitas pessoas que estão deslocadas por esse período ou mesmo estudantes ou académicos que estão a fazer mestrado ou doutoramento, pessoas que têm obras em casa e precisam de um local para dormir ou mesmo pessoas que se separaram e precisam de uma casa onde ficar...há aqui um espaço para estes fins transitórios. As pessoas estão com medo de perder a licença de AL e neste momento não basta querer que o AL entre no programa “Renda Segura”, isso não vai acontecer.

Temos ainda uma outra questão que tem que ver com a utilização da propriedade para uso próprio e aqui esbarra num outro problema: a mais-valia. Se usar para uso próprio, no dia seguinte eu tenho de pagar a mais-valia pois saí da atividade. Se eu fizer para um arrendamento de 3 anos, mais uma vez, se sair do AL, tenho de pagar a mais-valia.

Temos assim (proprietários de AL) vencer 2 grandes obstáculos para abrir as tais “portas”: um é a mais-valia e o outro é demonstrar à CML que as outras alternativas é interessante para a dinâmica da sociedade. Não dizemos que haja alternativas más. Cada um escolhe em função das suas necessidades e para aqueles que vêm que as “Rendas Seguras” lhe pode adiantar alguma receita e equilibrar as suas finanças, muito bem.

- 9.2.** (Respondeu no seguimento da pergunta 9.1) – Transcrição – “Se o mercado estiver com “abertura” para 6 meses ou 1, 2 ou 3 anos...eu tenho muitas pessoas que estão deslocadas por esse período ou mesmo estudantes ou académicos que estão a fazer mestrado ou doutoramento, pessoas que têm obras em casa e precisam de um local para dormir ou mesmo pessoas que se separaram e precisam de uma casa onde ficar...há aqui um espaço para estes fins transitórios. As pessoas estão com medo de perder a licença de AL e neste momento não basta querer que o AL entre no programa “Renda Segura”, isso não vai acontecer.”
- 9.3.** Se a crise continuar, é preciso haver várias alternativas. Felizmente, nós (AL) temos alternativas; por exemplo a hotelaria, infelizmente, não tem.
- Nós temos essas alternativas e cada um sabe se utiliza ou não. Quem se aguentar, muito bem agora outros que estão numa situação complicada, têm que ter alternativas.
10. Eu fechava apenas com isso: se conseguirmos fazer uma migração com uma política mais inteligente, de gestão inteligente, do turismo como um todo, existe muita coisa que pode ser feita. Temos de trabalhar de uma forma inteligente, acho que está a ser feito muito pouco nesta área do desenvolvimento sustentável. Não a

sustentabilidade de “chavão”, mas que obriguem o setor a encaminhar-se na prática e este período de crise pode ser uma oportunidade para refletir sobre esta questão.

### Guião de Entrevista A, Nº 6

*Luís Miguel de Melo Torres Marques, Advogado, Professor e Assessor Jurídico da ALEP*

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Miguel Torres Marques

**Habilitações académicas:** Doutoramento em Turismo no IGOT entre 2010 e 2013 e Licenciatura em Direito entre 1984 e 1991.

**Cargos exercidos:** Assistente na Universidade Moderna entre 1992 e 1996; Adjunto do Secretário de Estado do Comércio e Turismo entre 1995 e 2001; Assistente Convidado na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias entre 1996 e 2003; Advogado entre 2001 e 2009 na Sociedade de Advogados Asdrúbal Calisto e Associados; Docente na Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril entre 2002 e 2012.

**Cargos atuais:** Advogado especialista em Direito do Turismo e Assessor Jurídico da ALEP. É ainda um dos moderadores do grupo “AL esclarecimentos” no Facebook, que conta com mais de 70 mil associados.

**Obras publicadas (se aplicável):** N/A

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

**Fonte:** LinkedIn

#### Apêndice 8 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Miguel Torres Marques

1. Sim...infelizmente o AL tem sido um tema que ao invés de ser discutido tecnicamente, é um tema muitas vezes discutido tendo por base motivações de natureza política.

É considerado muitas vezes o responsável de todos os males que existem, em particular nos bairros históricos do centro de Lisboa e isso acontece de forma injusta. Um número significativo de imóveis que entraram no AL eram imóveis que antes não tinham qualquer tipo de função habitacional. Estavam degradados, devolutos e não estavam no mercado habitacional. Foram recuperados pelo AL. E se não estavam no mercado habitacional, o AL não retirou casas do alojamento, trouxe sim novo alojamento.

Repare que a procura deste tipo de alojamento não é um fenómeno estritamente português. É sim um fenómeno internacional para as pessoas que procuram aquilo que são as self-catering apartments: casas onde as pessoas, para além de dormirem, podem confeccionar as suas refeições, podem receber os seus amigos, podem conviver uns com os outros e que lhes dá uma maior privacidade e segurança do que os hotéis.

Para além de que uma das coisas que a pandemia do Covid-19 veio tornar evidente é que o AL tem um valor acrescentado enorme para a vida local desses bairros. Desde que a procura turística caiu, brutalmente, desde o início da pandemia, o que se verificou é que há uma serie de negócios que funcionavam, de alguma forma, e não sendo negócios ligados ao alojamento turístico, e dependiam do AL para viver: pessoas da animação turística, tuk-tuks, restaurantes, comércio local e emprego local. Este último é uma das coisas interessantes do AL. O setor contrata localmente: muitas das pessoas que trabalham de alguma maneira ligados ao AL (estou a falar de profissionais de informação turística que faziam o check-in, pessoas de limpezas, lavandarias, restaurantes, etc) estão a sofrer com a pandemia.

Muitos dos efeitos ligados à gentrificação de que o AL tem sido acusado e ao aumento dos preços dos imóveis e arrendamentos são muitas vezes coisas que não têm adesão à realidade. Não quer dizer que não haja situações em que isso acontece, mas são residuais. Existem outros fatores tão ou mais importantes que contribuíram para este processo, nomeadamente a existência de vistos gold ou o programa de residentes não habituais. O próprio mercado de arrendamento, fruto de inúmeras alterações legislativas que se verificaram sobretudo em 2018, vieram tornar

este mercado ainda menos atrativo do que já era. Do ponto de vista fiscal, o arrendamento sempre foi bastante sobrecarregado de impostos: a taxa liberatória de 28% afasta muita gente e a instabilidade associada ao negócio do arrendamento, nomeadamente a questão dos arrendatários poderem deixar de pagar as rendas e que depois os mecanismos legais que existem para recuperar a posse dos imóveis demoram tempo e são dispendiosos não só porque numa série de tempo não se tem rendimento, mas porque quando se recupera a casa, estas estão degradadas e a necessitar de reabilitação e os proprietários têm de novamente investir com o seu dinheiro. Isto porque toda esta reabilitação que foi feita, foi feita sem quaisquer apoios públicos, foi tudo feito por privados.

Conseguiu-se numa década aquilo que o Estado nunca conseguiu nas décadas anteriores: reabilitar a cidade de Lisboa e nomeadamente os bairros históricos que hoje têm como costume dizer “a cara lavada”. Para não relevar outros aspetos importantes como a segurança, que o Covid-19 veio relevar: quando as ruas estão vazias, a segurança é menor.

Isto não quer dizer que o AL não tenha trazido algumas pressões. Por exemplo, uma das coisas que muita gente acusa o AL é a de ter fomentado ações de despejo quando a maior parte das ações de despejos que existiram resultaram de incumprimento por parte dos arrendatários que deixavam de pagar as rendas e, portanto, era preciso meter ações de despejo. Na maioria dos casos, aquilo que as pessoas diziam que era despejos, não tinha nada a ver com despejos. Tinha a ver com contratos de arrendamento que caducavam e os proprietários optavam por não se meter no arrendamento por acharem que não era uma forma de investimento com grandes benefícios e optaram muitas vezes pelo AL. E, de facto, em determinadas áreas, e em particular na área da freguesia de Santa Maria Maior, o número de AL já era significativo se tivermos em consideração o mercado habitacional da zona. E por isso eu sempre defendi que deviam ser introduzidos mecanismos de controlo do crescimento do AL, mas uma coisa é gerir o crescimento e outra coisa, completamente diferente, é proibir a possibilidade de serem instalados novos estabelecimentos ou, inclusivamente, de alterar a gestão de estabelecimentos anteriores (essa é uma das grandes questões que as áreas de contenção vieram trazer e que estão a trazer problemas enormes) pois mais do que não poder registar novos estabelecimento nestas áreas, é, por exemplo, um proprietário que tenha entregue a gestão da propriedade e a uma empresa de gestão e não esteja contente com os resultados obtidos ou não esteja contente com os serviços prestados e quer trocar de empresa para gerir os imóveis, por força da legislação associada às áreas de contenção, se alterar a titularidade do registo, caduca o registo anterior pois estamos numa área de contenção e não se pode fazer um novo registo. Ou ainda se o proprietário é casado e se se divorcia, e por força disso tem de alterar a titularidade do registo, caduca o registo anterior. Entres outros casos. Desde que foram criadas as áreas de contenção, o número de novos registos conta-se pelos dedos de uma mão.

Portanto, o AL é acusado de coisas das quais tem alguma responsabilidade, mas essa responsabilidade está muito longe de ser aquela que alguns advogam ter.

E se me permite, e antecipando alguma das perguntas que tem a seguir, algo que sempre disse é que esta situação que no fundo deu origem à criação das áreas de contenção com as alterações legislativas operadas em 2018, resultam do facto de, ao contrário do que acontece aos empreendimentos turísticos que só podem ser feitos em áreas de acordo com instrumentos de gestão territorial (leia-se Planos Municipais e Ordenamento do Território) já estão previstos e se não estiverem previstos nesses instrumentos de gestão territorial não podem ser construídos os empreendimentos turísticos, o AL escapava a esta realidade e isto porquê? Porque não estamos a falar na grande maioria dos casos na construção de novas edificações, mas num aproveitamento do uso habitacional e dar a esse imóvel uma outra valência, a de prestar serviço de alojamento turístico. De acordo com o PDM de Lisboa, e isto é algo que muita gente não sabe, é que o uso compatível com o exercício da atividade do AL é exatamente o uso residencial ou utilização residencial. Basicamente, o AL pega numa casa destinada à habitação e faz uma utilização turística. Isto passava ao lado das autarquias pois não tinham forma de gerir o crescimento de uma atividade

económica que, de facto, em poucos anos, atingiu um número de unidades bastante relevante e, portanto, a forma encontrada para solucionar o problema foi as áreas de contenção. Particularmente em Lisboa, pois o Porto desistiu de avançar com o regulamento das áreas de contenção, desde que foram criadas, estancaram a possibilidade de se fazerem novos registos e isso veio fazer com que uma serie de outras atividades que viviam, de alguma maneira, desse crescimento, definhassem. Lembro-me assim da construção civil que em boa parte, porque o investimento público nos anos anteriores foi, na última década, bastante inferior ao habitual e de alguma maneira essas empresas viveram das obras de reabilitação realizadas por toda a cidade. Quem olhava para Lisboa há 10 anos e quem olha agora, vê que grande parte dos prédios foram recuperados graças ao AL.

Agora, de repente, dizer como disse o Presidente da CML recentemente “pois bem...você já fizeram o vosso trabalho...e agora que não existe procura vamos tentar redirecionar essas casas para o arrendamento urbano a preços acessíveis” e de facto as pessoas não aderiram porque uma das coisas que as pessoas não percebem é que o AL é explorado, no essencial, por empresários em nome individual que na grande maioria, quase 90% dos casos, exploram 1 ou 2 AL. A ideia de que o AL está associado aos grandes grupos económicos e aos grandes fundos imobiliários, não quer dizer que não existam, mas a maioria é detida por iniciativa privada pessoal.

O AL veio, assim, democratizar a prestação de serviços de alojamento. Anteriormente ao AL, quem detinha o monopólio dos serviços de alojamento turístico era a hotelaria que, como sabe, pertence a grandes grupos económicos nacionais e internacionais. O simples facto de um proprietário ter um imóvel e prestar esse tipo de serviços veio, de alguma maneira, lançar “uma pedrada no charco” na área do alojamento turístico. Eu vejo o AL, aliás, não como uma alternativa ao alojamento hoteleiro, mas como um complemento. Desde logo porque uma mesma pessoa, dependendo do contexto, pode ir para um hotel ou para um AL.

De facto, o que acontece é que por uma tendência internacional, as pessoas procuram este tipo de produto. Este produto tem sucesso porque existe uma procura pois se essa procura não existisse, e as pessoas continuassem todas a ir para os hotéis, o AL não teria o sucesso que tinha. E, para além disso, permitiu a Lisboa transformar-se numa cidade mais cosmopolita e mais interessante para ser visitada. Há um conjunto de eventos realizados nos últimos anos que só são possíveis de realizar porque a oferta da hotelaria foi complementada pela oferta do AL e caso este AL não existisse, muitas vezes estes eventos não se realizariam em Portugal por não existir oferta suficiente.

## 2.

2.1. (Parte da resposta foi dada no seguimento da resposta à questão 1. e outra parte foi complementada) – Transcrição e complemento de resposta– “É considerado muitas vezes o responsável de todos os males que existem, em particular nos bairros históricos do centro de Lisboa e isso acontece de forma injusta (...) Muitos dos efeitos ligados à gentrificação de que o AL tem sido acusado e ao aumento dos preços dos imóveis e arrendamentos são muitas vezes coisas que não têm adesão à realidade. Não quer dizer que não haja situações em que isso acontece, mas são residuais. Existem outros fatores tão ou mais importantes que contribuíram para este processo, nomeadamente a existência de vistos gold ou o programa de residentes não habituais.

O próprio mercado de arrendamento, fruto de inúmeras alterações legislativas que se verificaram sobretudo em 2018, vieram tornar este mercado ainda menos atrativo do que já era. Do ponto de vista fiscal, o arrendamento sempre foi bastante sobrecarregado de impostos: a taxa liberatória de 28% afasta muita gente e a instabilidade associada ao negócio do arrendamento, nomeadamente a questão dos arrendatários poderem deixar de pagar as rendas e que depois os mecanismos legais que existem para recuperar a posse dos imóveis demoram tempo e são dispendiosos não só porque numa serie de tempo não se tem rendimento, mas porque quando se recupera a casa, estas estão degradadas e a necessitar de reabilitação e os proprietários têm de

novamente investir com o seu dinheiro. Isto porque toda esta reabilitação que foi feita, foi feita sem quaisquer apoios públicos, foi tudo feito por privados.

Conseguiu-se numa década aquilo que o Estado nunca conseguiu nas décadas anteriores: reabilitar a cidade de Lisboa e nomeadamente os bairros históricos que hoje têm como costume dizer “a cara lavada”. Particularmente em Lisboa, pois o Porto desistiu de avançar com o regulamento das áreas de contenção, desde que foram criadas, estancaram a possibilidade de se fazerem novos registos e isso veio fazer com que uma serie de outras atividades que viviam, de alguma maneira, desse crescimento, definhassem. Lembrome assim da construção civil que em boa parte, porque o investimento público nos anos anteriores foi, na última década, bastante inferior ao habitual e de alguma maneira essas empresas viveram das obras de reabilitação realizadas por toda a cidade. Quem olhava para Lisboa há 10 anos e quem olha agora, vê que grande parte dos prédios foram recuperados graças ao AL.”

Deixa-me acrescentar ainda o seguinte à parte da participação do Estado. Acho que era importante que o Estado e as autarquias, que têm algo a dizer em matéria de política de planeamento e ordenamento do território que não é possível ter uma política de planeamento e ordenamento do território se não existir, de alguma maneira, um controlo das autarquias das atividade que se desenvolvem no seu território. Mas ao contrário daquilo que foi feito, de transformar as áreas do centro histórico em as áreas de contenção – que indicia uma contenção e gestão do crescimento – transformaram-se, no essencial, em áreas de proibição. Na maior parte dos casos, e em particular nas áreas de contenção absolutas, para se registarem novos estabelecimento, tem de se recuperar prédios inteiros e, ao contrário do que as pessoas julgam, grande parte dos proprietários de AL não tem essa possibilidade. Não é por acaso que os novos registos não têm aparecido. A CML e o Estado têm património edificado e podiam também recuperar esse património e colocá-lo no mercado de arrendamento e compra e venda, disciplinando o mercado e intervindo no próprio mercado através de novo património. Não tem havido investimento por parte do Estado desde há décadas de novas construções nesta área e podia recuperar-se património existente. Como o Estado e a CML não conseguiram fazer isso, lançaram mão do programa “Renda Segura”, mas o facto é que o mercado não aderiu ao programa, os resultados de adesão são menores que os esperados. De facto, como não têm a possibilidade de a curto-prazo implementarem políticas que permitam resolver os problemas de habitação de Lisboa, isso condiciona o que está a ser feito. Recorrem a imóveis que são propriedade de privados e se os privados não aderem, por alguma razão há de ser. Se não oferecem condições atrativas, o privado não adere.

E, ainda, culpar o AL pelo insucesso do arrendamento e recusando fazer aquilo que me parece óbvio: se as pessoas não aderem, é porque alguma coisa não está bem com a legislação e se calhar, ao invés de dificultar o AL, deviam procurar perceber o porquê de a legislação não ser suficientemente interessante para os proprietários. De facto, a legislação, sobretudo nos últimos anos, tem protegido os arrendatários e deixar desprotegidos os direitos e interesses dos senhorios. Repara: tivemos rendas congeladas anos a fio, depois prometeram que poderíamos passar ao NRAU e começar a ter contratos de duração limitada e prometeram que se praticássemos rendas mais baixas, o Estado compensaria os proprietários entre os valores praticados e os valores de mercado e que, todos os anos, cada vez que chega a data de colher esses apoios, adiam essa data por mais uma anos. As pessoas não vêm o arrendamento com bons olhos e também porque muitos portugueses ao invés de arrendar, compram os seus imóveis. Quando o preço por metro quadrado era acessível nas áreas históricas há uns anos, as pessoas não queriam comprar. Essa é uma das coisas que queria chamar à atenção também sobre as tipologias de AL que são utilizadas nos bairros históricos. A grande maioria dos estabelecimentos de AL são em T0 ou T1 e nenhuma família quer viver numa casa com 30 metros quadrados, sem elevador e estacionamento em grande parte dos casos, casas sem vidros duplos, casas

construídas em tabique, sem conforto climatérico...são casas que são utilizados por um segmento e população jovem, solteiro ou divorciada ou, de facto, quando a oferta existia é que as pessoas foram investir para a periferia onde tinham os confortos que o centro não lhe proporcionava. E, no fundo, querem viver no centro das cidades com preços que não têm nada que ver com os preços de mercado. Eu também gostava de andar de Ferrari mas como não tenho dinheiro, ando num carro mais modesto. Querer viver numa zona onde o preço de mercado é elevado e querer uma renda abaixo dos 500 euros...quer dizer...temos de nos adaptar à realidade.

Muitas vezes as perspetivas que as pessoas têm um direito constitucional à habitação e, como tal, o Estado tem o dever de prestar habitação a preços acessíveis...tem, mas não é na zona da Baixa...pode ser em Moscavide ou em zonas mais afastadas da cidade. Isto porque dizer “nós agora vamos proibir o AL na Baixa e ele vai proliferar noutras zonas da cidade” ...não é isso que se verifica, tem de facto existido alguns AL na periferia, mas é residual.

- 2.2. (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 1.) – Transcrição - Quem olhava para Lisboa há 10 anos e quem olha agora, vê que grande parte dos prédios foram recuperados graças ao AL. (...) Um número significativo de imóveis que entraram no AL eram imóveis que antes não tinham qualquer tipo de função habitacional. Estavam degradados, devolutos e não estavam no mercado habitacional. Foram recuperados pelo AL. E se não estavam no mercado habitacional, o AL não retirou casas do alojamento, trouxe sim novo alojamento (...) Conseguiu-se numa década aquilo que o Estado nunca conseguiu nas décadas anteriores: reabilitar a cidade de Lisboa e nomeadamente os bairros históricos que hoje têm como costume dizer “a cara lavada”.

3.

- 3.1. Quem olhava para Lisboa há 10 anos e quem olha agora, vê que grande parte dos prédios foram recuperados graças ao AL.

Agora, de repente, dizer como disse o Presidente da CML recentemente “pois bem...vocês já fizeram o vosso trabalho...e agora que não existe procura vamos tentar redirecionar essas casas para o arrendamento urbano a preços acessíveis” e de facto as pessoas não aderiram porque uma das coisas que as pessoas não percebem é que o AL é explorado, no essencial, por empresários em nome individual que na grande maioria, quase 90% dos casos, exploram 1 ou 2 AL. A ideia de que o AL está associado aos grandes grupos económicos e aos grandes fundos imobiliários, não quer dizer que não existam, mas a maioria é detida por iniciativa privada pessoal.

O AL veio, assim, democratizar a prestação de serviços de alojamento. Anteriormente ao AL, quem detinha o monopólio dos serviços de alojamento turístico era a hotelaria que, como sabe, pertence a grandes grupos económicos nacionais e internacionais. O simples facto de um proprietário ter um imóvel e prestar esse tipo de serviços veio, de alguma maneira, lançar “uma pedrada no charco” na área do alojamento turístico. Eu vejo o AL, aliás, não como uma alternativa ao alojamento hoteleiro, mas como um complemento. Desde logo porque uma mesma pessoa, dependendo do contexto, pode ir para um hotel ou para um AL.

Uma das coisas que queria chamar à atenção também sobre as tipologias de AL que são utilizadas nos bairros históricos. A grande maioria dos estabelecimentos de AL são em T0 ou T1 e nenhuma família quer viver numa casa com 30 metros quadrados, sem elevador e estacionamento em grande parte dos casos, casas sem vidros duplos, casas construídas em tabique, sem conforto climatérico...são casas que são utilizados por um segmento e população jovem, solteiro ou divorciada ou, de facto, quando a oferta existia é que as pessoas foram investir para a periferia onde tinham os confortos que o centro não lhe proporcionava. E, no fundo, querem viver no centro das cidades com preços que não têm nada que ver com os preços de mercado. Eu

também gostava de andar de Ferrari mas como não tenho dinheiro, ando num carro mais modesto. Querer viver numa zona onde o preço de mercado é elevado e querer uma renda abaixo dos 500 euros...quer dizer...temos de nos adaptar à realidade.

- 3.2. Quando em 2018 foi criada a figura dos ‘quartos’, a ideia era que houvesse alguma forma de discriminação positiva dessa forma de alojamento na medida em que esse formato pressupõe a obrigatoriedade da presença do proprietário no imóvel pois exige que aquela seja a sua residência fiscal. Há obrigatoriamente a partilha do espaço com o turista e continua a ter a componente habitacional e isso devia ser discriminado positivamente nos regulamentos como é o caso dos regulamentos das áreas de contenção como advogamos. Há muito a ser feito neste nível.
4.
  - 4.1. Uma coisa importante que foi feita em 2018 foi quando a legislação dos AL obrigou as plataformas a colocar os números de registo nos anúncios da propriedade. Isso fez com que muita gente que não era até então motivada a registar o seu estabelecimento, isso ajudou bastante ao processo de legalização e houve um aumento dos registos. Houve muita gente que estava a prestar este serviço sem estar legalizado e não pagava por isso impostos...assim legalizou-se.
  - 4.2. É necessário, de facto, apresentar alguns responsáveis. Embora a legislação do AL preveja, expressamente, a realização de uma vistoria por parte das Câmaras para verificar se o imóvel cumpre os requisitos para o exercício da atividade, em Lisboa essas vistorias nunca foram feitas. E nunca foi feita porque a CML não quer realizar e até agora já nos disseram que queria mudar essa situação, mas até agora essa vistoria não se realizou. Paralelamente a isso, desde 2018, e da entrada em vigor da Lei 62/2018, as Câmaras passaram a ter competências de fiscalização em matéria de AL. Até então, basicamente, eram fiscalizadas pela ASAE e pela Autoridade Tributária (em matéria de tributação) e a partir de 2018 passaram a poder ser também fiscalizadas pela Câmara. Apesar da ALEP ter tentado várias vezes que essas fiscalizações incidissem, em particular, sobre os ilegais, a pouca fiscalização que foi feita quer do lado da ASAE quer do lado da CML foi, essencialmente, dos que estão legalizados pois estão registados e é mais fácil de encontrá-los. É uma das coisas que nós somos adeptos: a fiscalização e cumprimento das normas. Nós fomos o primeiro país da Europa a criar uma legislação, de âmbito nacional, para o AL e temos um conjunto de requisitos gerais e específicos que são muito exigentes comparados com outros países europeus em matéria de riscos de incendio, segurança, instalações, regras de acessibilidade, regras de ruído, pagamos impostos (fomos inclusivamente excluídos da Segurança Social mas penso que agora está já a tentar-se reverter essa situação e penso que seremos agora reintegrados). Uma das primeiras coisas que é necessário antes de se fazer o registo do AL é abrir atividade nas Finanças e todas as pessoas que exercem AL são empresários em nome individual ou são empresas cujo objeto social é o exercício de prestação de serviços de alojamento local. Outra das coisas que gostaria de chamar à atenção é para o facto do AL ser uma prestação de serviço de alojamento. São tributados na categoria B e não tem nada a ver com rendimento predial ou arrendamento. Há muita gente que acha que AL é alojamento de curta-duração, mas têm regras do ponto de vista legal e fiscal diferentes. Uma coisa é um rendimento predial, passivo, que não tem IVA e outra coisa é a realização de uma atividade económica, de uma prestação de serviços...e quando se compara duas realidades que não são comparáveis acaba-se por comparar duas coisas que não são comparáveis.
5.
  - 5.1. A procura é nas zonas históricas, desde logo por uma questão de acessibilidade: estão no local que tem grande oferta de produtos turísticos, monumentos e museus estão concentrados nessas zonas e as pessoas

não querem andar de transportes públicos durante muito tempo para aceder a essas áreas. Portanto, é evidente que preferem ficar no centro.

Somos um país que nos últimos 3 anos foi considerado o melhor destino do mundo e isto é produto de muita gente. A iniciativa privada e a administração pública têm feito um bom trabalho neste aspeto, com especial enfoque no papel do Turismo de Portugal que tem feito um excelente trabalho. O turismo tem um papel preponderante no PIB e na economia e uma pessoa dar este boom à economia e ter respostas como aquela que tivemos no Orçamento de Estado no ano passado em que nas áreas de contenção os AL nas modalidades de moradia e apartamento foram penalizados com o aumento do coeficiente de 35% para 50%, isso é significativo, sobretudo porque isto só se aplica ao regime simplificado de IRS ou seja aos microempreendedores que são mais pequenos e frágeis porque basta as pessoas constituírem uma empresa e serem tributados em IRC ou passarem para o regime da contabilidade organizada em sede de IRS e esta situação deixa de se aplicar. Isto, ainda por cima, vai recair sobre os mais frágeis dentro dos mais frágeis. Isto faz alguma confusão, quando o Estado é forte com os fracos e fraco com os fortes. Neste aspeto devia haver uma distribuição mais equitativa.

E isto é algo que só se aplica ao AL e quero chamar a atenção para esta situação. A hotelaria tem passado sobre os pingos da chuva. Em Santa Maria Maior, existem hotéis na zona da Baixa e noutros locais. E não falamos de prédios dispersos, falamos de prédios inteiros ou quarteirões inteiros! Se formos ver nas áreas de contenção, hospitais são reconvertidos em hotéis, antigos conventos são reconvertidos em hotéis e a oferta em número de quartos nestas áreas..., mas aí não há qualquer área de contenção. Acho que como diz o povo “ou há moralidade ou comem todos” ...agir sobre o AL como se fosse o mau, a cura para todos os males, isso de facto não acontece. E sobretudo estão a penalizar o pequeno empreendedor que paga impostos em Portugal e a riqueza é distribuída nas áreas de implementação dos AL, na hotelaria a sede pode ser num outro país e os impostos que pagam em Portugal são residuais.

5.2. Penso que já enumerei algumas anteriormente.

5.3. Há muito a ser feito neste nível. Garantir, por exemplo, que um novo registo não pudesse resultar de uma ação de despejo. Essa propriedade não podia nunca ser utilizada para fins de AL. A proibição de novos registos devia ser a última solução quando todas as outras falhassem e não a única solução como aquilo que se passa atualmente. Assim garantíamos que o novo AL que era registado tinha preocupações sociais, ambientais com a introdução de regras ao nível da separação de resíduos, práticas ao nível do ruído e sistemas de monitorização do ruído que podem colmatar essas situações. Num AL que tenho, se os hóspedes fizerem barulho recebo essa informação via mensagem no relógio, por exemplo. Os AL quando estão instalados em propriedade horizontal, podiam ser estabelecidas regras para mitigar alguns impactos que atividade criada aos restantes moradores. Devíamos assim arranjar forma de garantir que tudo o que era feito novo, cumpria estas recomendações.

Outra coisa que seria interessante seria utilizar as verbas provenientes da taxa turística pudessem ser usadas na melhoria das infraestruturas da comunidade local, ao nível da limpeza, transportes e outras áreas necessárias...se as populações locais pudessem ver diretamente que as receitas do turismo remetem na melhoria da sua qualidade, o AL teria certamente um maior apoio.

6.

6.1. Primeira coisa é que na minha opinião esses movimentos muitas vezes não refletem a opinião generalizada das comunidades locais. E não digo isto por dizer.

Houve um estudo feito recentemente pela ATL que foi perguntar aos lisboetas o que achavam do turismo e dos turistas e qual era a sua reação relativamente ao facto de termos mais turistas do que antigamente e a

maioria das pessoas mencionou que apesar de reconhecer a existência de alguns problemas, o balanço era bastante positivo.

A meu ver, muitas dessas associações têm por trás uma motivação de natureza política e não exclusivamente social. Acho que essas associações não têm uma grande capacidade de diálogo. Já participei em diversos debates onde participaram membros dessas associações e onde se perguntava “muito bem... não querem AL, não querem turismo... qual é a alternativa?” e a resposta era nada. E perguntávamos ainda “e qual era a alternativa ao modelo das áreas de contenção?” e estão disponíveis para nos sentarmos à mesa e encontrarmos soluções para ambas as partes e a resposta é sempre a mesma: a proibição.

Quando estamos a dialogar com uma parte que tem posições dogmáticas e não tem a mesma capacidade de negociação, não se processa nenhuma negociação. As partes têm de chegar a compromissos e sobretudo apresentar alternativas.

Estas associações, e algo que me preocupa, é que as propostas são ou radicais (ou soluções utópicas) como não estão dispostos a chegar a qualquer tipo de compromisso. E nem sequer estão dispostos a admitir que o turismo traz alguns problemas e é natural que o faça quando temos uma área ocupada por muitas pessoas numa área com poucos residentes, corremos o risco de, caso não seja feito com conta, peso e medida, de turistificar, de alguma maneira, essas zonas e dessas áreas perderem a sua identidade cultural inclusivamente. Proponho estas áreas de sustentabilidade ao invés das áreas de contenção exatamente para ir aos encontros dessas associações. Eu costumo dizer e comparar essas associações com algumas associações ambientalistas porque o princípio é mais ou menos o mesmo. Existe uma grande diferença entre dizer “não” e “sim, se”: ao invés de dizer “proíbo, ponto” devemos dizer “permito, mas para permitir” e criar um conjunto de medidas compensatórias, procurar encontrar soluções que não sejam tão evasivas, haver uma maior interação entre turistas e população local, criar mais empregos locais, criar mais iniciativas de desenvolvimento e apoio económico e social. Nós já provamos que conseguimos ser solidários, mesmo que sem apoios, mas para que isso seja possível é necessário haver vontade das partes de se sentarem à mesa e negociarem. A ALEP está aberta para procurar alternativas a alguns problemas que reconhecemos que existem e do outro lado é uma inflexibilidade de posição. Assim é muito complicado negociar.

E depois porque vivem num universo que é muito próprio e existe, aqui também, a falta de informação que não ajuda em nada. Uma coisa que as áreas de contenção não deveriam ser era uma realidade imutável. Isto porque em função da maior ou menor pressão do AL sobre o mercado habitacional, as medidas deviam variar no tempo! Neste tempo não temos turistas pelo que devia haver uma monitorização do sistema para que a própria legislação se fosse adaptando à realidade. Durante o processo de pandemia devia ser revisto e neste momento tal não é equacionado pela CML que sabendo que está estamos a viver uma situação nova com soluções novas para desafios novos e não temos essa porta aberta para negociar também com essas associações.

As associações têm um papel fundamental se tiverem focadas em encontrar soluções e não apenas em proibir. Têm de apresentar alternativas... plano A, B, C, D e partir para a negociação.

7.

- 7.1. É considerado muitas vezes o responsável de todos os males que existem, em particular nos bairros históricos do centro de Lisboa e isso acontece de forma injusta. Um número significativo de imóveis que entraram no AL eram imóveis que antes não tinham qualquer tipo de função habitacional. Estavam degradados, devolutos e não estavam no mercado habitacional. Foram recuperados pelo AL. E se não estavam no mercado habitacional, o AL não retirou casas do alojamento, trouxe sim a trazer novo alojamento.

Isto não quer dizer que o AL não tenha trazido algumas pressões. Por exemplo, uma das coisas que muita gente acusa o AL é a de ter fomentado ações de despejo quando a maior parte das ações de despejos que existiram resultaram de incumprimento por parte dos arrendatários que deixavam de pagar as rendas e, portanto, era preciso meter ações de despejo. Na maioria dos casos, aquilo que as pessoas diziam que era despejos, não tinha nada a ver com despejos. Tinha a ver com contratos de arrendamento que caducavam e os proprietários optavam por não se meter no arrendamento por acharem que não era uma forma de investimento com grandes benefícios e optaram muitas vezes pelo AL. E, de facto, em determinadas áreas, e em particular na área da freguesia de Santa Maria Maior, o número de AL já era significativo se tivermos em consideração o mercado habitacional da zona.

7.2. Pode, como é evidente. Mas isso depende da vontade de muita gente.

Ao contrário do que aconteceu no Porto em que se percebeu que no atual contexto não fazia sentido aplicar as áreas de contenção, em Lisboa esse instrumento de planeamento é uma forma de fazer política habitacional. O presidente da JFSMM é um dos que ataca o AL. Algo que as pessoas não sabem é que os orçamentos das juntas de freguesia dependem do número de eleitores e em Santa Maira Maior este tem descido consideravelmente e o AL visto como um dos culpados desta situação. Quando descem os eleitores, desce o orçamento e a posição do presidente da JFSMM nesta matéria tem que ver com interesses políticos. Contudo, houve um estudo feito recentemente pela ATL que foi perguntar aos lisboetas o que achavam do turismo e dos turistas e qual era a sua reação relativamente ao facto de termos mais turistas do que antigamente e a maioria das pessoas mencionou que apesar de reconhecer a existência de alguns problemas, o balanço era bastante positivo.

E algumas das associações de moradores nem sequer estão dispostas a admitir que o turismo traz alguns problemas e é natural que o faça quando temos uma área ocupada por muitas pessoas numa área com poucos residentes, corremos o risco de, caso não seja feito com conta, peso e medida, de turistificar, de alguma maneira, essas zonas e dessas áreas perderem a sua identidade cultural inclusivamente.

Posso-lhe dizer que quando foram instituídas o regulamento das áreas de contenção, à última da hora, e ao contrário de todos os estudos que a CML fez que diziam que a área da Baixa e da Avenida da Liberdade, Fontes Pereira de Melo, etc nunca seriam áreas de contenção pois eram áreas de serviço, à última da hora tudo isso passou a áreas de contenção e contenção absoluta! Não imagina o número de investimentos que tinham sido feitos nessas áreas...os licenciamentos em Lisboa demoram anos. Tenho clientes com situações deste tipo: a CML foi a Paris numa feira imobiliária a dizer que ia colocar no mercado de venda uma serie de edifícios de propriedade da CML para investir e incentivou investidores com vistos gold e programa de residentes não habituais e o AL. As pessoas adquiriram as casas em leilão e como essas casas não tinham condições para serem habitadas, os investidores tiveram que investir na sua reabilitação. Quando as casas estavam praticamente prontas e prestes a obter a autorização de utilização, de repente entra em vigor as áreas de contenção e as pessoas ficaram de repente com imoveis nos braços...investidores que vieram cá e confiaram na CML. À última da hora mudou-se as regras do jogo.

Uma das coisas que nós (titulares de AL e ALEP) é da pouca capacidade de diálogo, não só das pessoas dos movimentos de cidadãos, mas como da própria Junta de Freguesia e da CML. As pessoas têm discursos diferentes em contextos diferentes. Ainda há pouco tempo, num webinar ALEP Update, o próprio presidente da CML disse uma coisa e passado 3 semanas disse algo contrário a um jornal inglês numa entrevista. Uma pessoa não sabe no que há de acreditar...nós precisamos de saber qual é a política da CML para a cidade e para o setor. Caso contrário é impossível saber ao investidor com que linhas é que se cose.

- 7.3. O Eduardo já disse até que se devia criar Áreas de Sustentabilidade, e não apenas ambiental. Estamos a falar de sustentabilidade económica e social e permitir que os titulares tivessem um papel mais ativo junto das populações locais.

Algo que o AL tem é que emprega muita gente localmente. Muitas das pessoas empregues pelo AL, são pessoas da comunidade. Os turistas que procuram AL consomem localmente, vão a supermercados e restaurantes. Mas devia haver uma maior interação entre titulares de AL e população local...com iniciativas de variadas natureza...apoios sociais...durante o período Covid criou a iniciativa “Rooms for Covid” em que pôs à disposição dos profissionais de saúde os imóveis de forma gratuita para as pessoas poderem ter um sítio para dormir e oferecendo todas as condições de higiene e segurança. Este programa teve o apoio do próprio Turismo e Portugal que subsidiou parte dos pagamentos de eletricidade, água, limpezas, etc e de facto o AL quando é preciso sabe ser solidário. Foram criados, por exemplo, mecanismos de apoio a pessoas mais idosas e carenciadas dos bairros e, de facto, o AL, aí, pode dar uma ajuda não só a empregar pessoas, mas fomentando uma maior interação entre turistas e bairros.

Muitas das pessoas por exemplo dos tuk-tuks são pessoas dos próprios bairros e porque conhecem os mesmos, proporcionam aos turistas experiências que acham interessantes que enriquecem a experiência turística e cultural da cidade.

Se nós disséssemos ao invés de não poderem ser construídos novos AL, se disséssemos que os novos AL construídos têm que implicar a requalificação de edifícios, ou preenchessem determinados requisitos de recuperação de património ou de partilha de apartamentos com os próprios turistas...quando em 2018 foi criada a figura dos ‘quartos’, a ideia era que houvesse alguma forma de discriminação positiva dessa forma de alojamento na medida em que esse formato pressupõe a obrigatoriedade da presença do proprietário no imóvel pois exige que aquela seja a sua residência fiscal. Há obrigatoriamente a partilha do espaço com o turista e continua a ter a componente habitacional e isso devia ser discriminado positivamente nos regulamentos como é o caso dos regulamentos das áreas de contenção como advogamos.

Há muito a ser feito neste nível. Garantir, por exemplo, que um novo registo não pudesse resultar de uma ação de despejo. Essa propriedade não podia nunca ser utilizada para fins de AL. A proibição de novos registos devia ser a última solução quando todas as outras falhassem e não a única solução como aquilo que se passa atualmente. Assim garantíamos que o novo AL que era registado tinha preocupações sociais, ambientais com a introdução de regras ao nível da separação de resíduos, práticas ao nível do ruído e sistemas de monitorização do ruído que podem colmatar essas situações. Num AL que tenho, se os hóspedes fizerem barulho recebo essa informação via mensagem no relógio, por exemplo. Os AL quando estão instalados em propriedade horizontal, podiam ser estabelecidas regras para mitigar alguns impactos que atividade criada aos restantes moradores. Devíamos assim arranjar forma de garantir que tudo o que era feito novo, cumpria estas recomendações.

Outra coisa que seria interessante seria utilizar as verbas provenientes da taxa turística pudessem ser usadas na melhoria das infraestruturas da comunidade local, ao nível da limpeza, transportes e outras áreas necessárias...se as populações locais pudessem ver diretamente que as receitas do turismo remetem na melhoria da sua qualidade, o AL teria certamente um maior apoio.

Para haver isso, é preciso haver uma alteração legislativa. E para haver uma alteração legislativa, o governo tem de ter disponibilidade para visitar esta questão e também o parlamento porque a partir do momento em que foi a Assembleia da República quem teve a iniciativa de alterar na última vez o regime jurídico do AL, nós hoje em dia não podemos apenas falar como governo e esquecer a Assembleia da República.

Temos muitos atores que é preciso convencer. Uma das coisas que nós fomos confrontados em Lisboa e no Porto é que nós procuramos soluções mitigadoras destas situações e barramos com o mesmo argumento: “em regulamento municipal não podemos contrariar algo que está vertido em lei e se querem implementar um novo sistema, têm que convencer quem legisla a alterar o regime jurídico”. E existe o princípio de acordo...existem um conjunto de boas vontades...a atual Secretária de Estado Turismo é sensível nestas questões ligadas à sustentabilidade...o Presidente da CML também fala nisto..., portanto a ideia da sustentabilidade é uma ideia politicamente correta, portanto agora falta passar das palavras aos atos. Apesar da morosidade, fazia sentido fazer uma reflexão neste momento desta situação. Tenho uma esperança moderada de que isso possa acontecer.

8.

- 8.1. A explicação é essa mesmo. Por um lado, o INE não considera uma serie de realidades. Não sei se sabe, mas foi celebrado um protocolo há pouco tempo entre ALEP e INE para começarmos a trabalhar com outro tipo de indicadores que não os de natureza estatística apenas com base em censos. Ter outros indicadores que permitam corrigir estas discrepâncias. Um dos problemas que nós temos neste momento é o de saber a quantidade de AL que existe e que está registado, mas que não está a funcionar. É uma realidade que não conseguimos quantificar com precisão de momento, mas é um problema que devia merecer uma análise mais cuidada. Sobretudo por razões de natureza fiscal e pela questão das mais-valias, há muita gente que quando sai do AL não dá baixa do registo. E isto acontece porque no dia em que der baixa do registo, tem mais-valias de categoria B a pagar e, de acordo com o ultimo Orçamento de Estado de 2020, só passados 5 anos seguidos e não interrompidos da cessação da atividade, é que existe a possibilidade de isentar o proprietário de mais-valias de categoria B, apenas sendo apenas devido o pagamento de mais-valias imobiliárias que continuam a ser devidas (pois só se aplica apenas a proprietários, pois só pagam mais-valias os proprietários que são eles próprios a afetar o imóvel ao exercício da atividade e ao desafetar o imóvel do exercício da atividade, são devidas mais-valias mas caso sejam celebrados contratos de arrendamento de forma ininterrupta e durante 5 anos houver rendimentos de categoria F, ao fim de 5 anos o proprietário fica isento de mais-valias de categoria B).

Estamos a falar de uma mais-valia que incide sobre 95% da diferença entre o valor de mercado do imóvel no momento da afetação do imóvel ao exercício da atividade e depois na afetação ou no momento de venda, aquele que acontecer primeiro. Neste momento a tributação não é feito no momento da venda do imóvel, onde são feitas as mais-valias. A tributação é feita aquando da afetação do imóvel e o que pode acontecer, por absurdo, é o imóvel valer num determinada momento um determinado valor que eu tenho de declarar às finanças quando faço essa desafetação e em determinado momento como é o caso da pandemia, o preços do imóvel desvaloriza e quando vendo o imóvel passado 2 ou 3 anos vendo o imóvel por um preço mais baixo mas os impostos que irei pagar é com base no valor inicial do imóvel e não sobre a mais-valia que só ocorre quando eu vendo. Esperemos que o novo Orçamento de Estado de 2021 retifique esta situação seja resolvida porque isso permitiria que as pessoas...por exemplo eu neste momento tenho um imóvel numa área de contenção que sou proprietário e se quiser habitar esse imóvel, tem de deixar de estar registado como AL e eu para o fazer tenho de pagar as mais-valias e, portanto, há muita gente que já foi para o mercado de arrendamento e não cancelou o registo de AL. Temos registos que não correspondem à realidade e, em termos estatísticos, vamos partir de pressupostos que não estão corretos nestes casos.

- 8.2. Sobre esta matéria, e como sabe, desde os Censos 2011 não temos dados estatísticos fiáveis. Uma das coisas que a ALEP está a preparar é uma nova plataforma, que vamos chamar de LOCAAL, que tem dados que resultam não de dados de tratamento estatístico, mas de dados da operação isto é, cada vez que alguém faz

uma reserva na plataforma, isso gera uma reserva e tendo acesso a esses dados em bruto que depois de devidamente trabalhados, cria dados mais fiáveis e atuais. Esses dados vão ser disponibilizados muito em breve: parte desses dados serão partilhados gratuitamente e outra parte será, eventualmente, paga, pois, os empresários precisam desses dados para tomar as suas decisões empresariais e as próprias entidades públicas precisam desses dados para formularem as suas políticas de planeamento e ordenamento do território.

Para além das universidades e parceiras ALEP e INE, uma das coisas que seria importante seria ter os Censos atualizados. Estamos a muito pouco tempos dos Censos, mas nesta matéria devíamos ter censos intercalados. De 10 em 10 anos, +e um intervalo de tempo muito grande e atualmente a economia e o mundo alternam com uma frequência enorme. Precisamos de dados mais permanentes e isto que a ALEP está a fazer para ter um conjunto de indicadores de mercado e dados quantitativos com dados cruzados de natureza qualitativa, seria melhor para ter uma melhor radiografia da situação atual. O problema das estatísticas é que elas refletem realidades de há 1 ou 2 anos atrás e os empresários precisam de dados atualizados. Imagine eu hoje que ia fazer um investimento tendo por base dados de 2019...ia partir de uma realidade completamente diferente. Não podemos tomar decisões tendo por base estatísticas ultrapassadas. Por um lado, realizar mais estudos e ter mais fontes de informação para que seja possível cruzar dados em tempo útil, atualizados.

9.

- 9.1. A CML e o Estado têm património edificado e podiam também recuperar esse património e colocá-lo no mercado de arrendamento e compra e venda, disciplinando o mercado e intervindo no próprio mercado através de novo património. Não tem havido investimento por parte do Estado desde há décadas de novas construções nesta área e podia recuperar-se património existente. Como o Estado e a CML não conseguiram fazer isso, lançaram mão do programa “Renda Segura”, mas o facto é que o mercado não aderiu ao programa, os resultados de adesão são menores que os esperados. De facto, como não têm a possibilidade de a curto-prazo implementarem políticas que permitam resolver os problemas de habitação de Lisboa, isso condiciona o que está a ser feito. Recorrem a imóveis que são propriedade de privados e se os privados não aderem, por alguma razão há de ser. Se não oferecem condições atrativas, o privado não adere.
- 9.2. É evidente, agora no contexto de pandemia, passamos de uma situação em que procura era superior à oferta para uma situação em que a oferta é muito superior à procura e é evidente que quer a hotelaria com custos fixos maiores quer o AL estão a travessar momentos complicados porque praticamente desapareceu o mercado de short-term e tem vindo a ser substituído, em particular no AL que tem essa possibilidade, por contratos de prestação de serviços de AL em regime de mid-term. São contratos inferiores a 1 anos em que as pessoas fazem contratos de arrendamento de 6 ou 8 meses pois existem segmentos de mercado que procuram esse produto e é uma alternativa enquanto não for encontrada uma vacina e a procura regresse. De facto, os custos fixos, muitos deles, mantêm-se e se não existem receitas, as pessoas não têm como sobreviver.
- 9.3. Como sabe, a realidade não é igual em todo o país, desde logo. A pandemia afetou, sobretudo, as grandes cidades, Lisboa e Porto, e mais Lisboa que Porto. Afetou também Algarve, Madeira e Açores, mas isto é uma realidade que está muito ligada às pessoas poderem ou não voar para Portugal. Se tivesse colocado esta questão em abril, seria diferente. Essa realidade, hoje em dia, com o facto de sucessivamente termos ficado nas listas negras de alguns países (que obrigam os nacionais desses países no regresso ao seu país ao período de quarentena de 14 dias ou a fazer análises ao regressar) originou inúmeros cancelamentos e no caso do Algarve isso foi brutal.

A perspetiva hoje é muito mais pessimista pois não temos previsão para ter uma vacina e discute-se agora a possibilidade de termos uma segunda vaga. Se no próximo verão tivermos nas mesmas condições que

estamos atualmente, vai ser uma desgraça absoluta. As empresas ao não gerarem receitas, não conseguem sobreviver. O lay-off ajudou a minimizar o peso dos salários, mas isso é um penso que não resolve o problema. Este ano teremos quebras muito significativas...em Lisboa desde abril registamos quebras de 90% ou 95% e as perspetivas enquanto nós não tivermos a situação controlada, não vão ser muito boas. As pessoas têm que ter confiança e temos de passar essa mensagem. O trabalho que foi feito pelo Turismo de Portugal do Clean&Safe foi ótima, mas acabou por não dar em nada pois se as pessoas não chegam devido ao fecho das rotas aéreas e ou nos colocam nos corredores aéreos ou será muito difícil. As pessoas ou não fazem férias ou fazem férias no seu país ou, ainda, marcam para outros destinos que não obriguem a fazer quarentena no momento do regresso ao seu país.

Os turistas que era suposto virem, acabaram em grande parte por não vir a não ser em áreas específicas. Casas no interior do país por casa com piscina aumentou pouco mas aumentou este ano. Mas depois a própria comunicação social não ajuda. O próprio jornal do El País veio dizer que “Lisboa colocou 3 milhões de pessoas em quarentena” e isso afeta a perceção que os turistas têm de nós mesmo quando comparados com resultados mais gravosos de países como a França ou Espanha.

Para além disso, estamos a ser vítimas de nós próprios pois testamos, testamos e testamos e quantos mais testes fizermos mais casos vamos descobrir.

Infelizmente gostava de ser otimista, mas realmente não consigo. E por isso vejo os contratos mid-term como uma solução para sobreviver à tempestade não ilesos, mas pelo menos vivos (risos). Existem estudos que dizem que vai demorar 2 ou 3 anos a voltar ao normal e o setor do turismo e do AL vão ter tempos difíceis à sua frente.

10. Parabenizo o seu estudo. Era importante alunos de mestrado e doutoramento fazerem mais trabalhos neste âmbito para conhecerem melhor a realidade. Uma das coisas que nós temos...este negócio é recente e, do ponto de vista legal, existe desde 2008. Existia num âmbito muito diferente do total e não no âmbito de uma legislação nacional. É uma realidade que pouca gente conhece em pormenor e existem muitas especificidades que escapam a muita gente. É um setor que não é fácil. É importante ter dados e investigação nesta matéria para depois as decisões que vierem a ser tomadas tenham por base o conhecimento. Sou um grande apologista de uma maior ligação do setor à academia, às universidades. Ter uma maior ligação entre universidade e trabalho para que o estudo tenha por base realidades concretas. E quanto mais esta questão do AL se politizar, menor será a probabilidade de consenso. O AL é uma matéria complexa, quer do ponto de vista legal quer fiscal. É importante este tipo de trabalhos para dar uma perspetiva, digamos, com validade científica ao setor. É importante haver mais estudos desta natureza pois só com base no conhecimento se tomam boas decisões.

### Guião de Entrevista A, Nº 7

*José Alberto Rio Fernandes, Geógrafo e Professor Catedrático na Universidade do Porto*

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** José Alberto Rio Fernandes

**Habilitações académicas:** Licenciatura em 1980; Mestrado em 1985, Doutoramento em Geografia Humana em 1993 e Agregação em Geografia Humana em 2003.

**Ocupação profissional:** Presidente da Associação Portuguesa de Geógrafos, Professor Catedrático na Universidade do Porto e Investigador no CEGOT (Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território) nos domínios de Geografia Urbana e Urbanismo, Planeamento e Desenvolvimento do Território e onde coordena a linha de investigação “cidades, competitividade e bem-estar”. É coordenador do curso de Doutoramento em Geografia da Universidade do Porto, é membro da Comissão Executiva da Comissão Nacional de Geografia e Presidente da Assembleia Geral da Associação Portuguesa de Geógrafos.

**Obras publicadas (se aplicável):** Cadernos: Curso de Doutoramento em Geografia 1; Cadernos: Curso de Doutoramento em Geografia 2; O Porto e a Airbnb; A Airbnb em Portugal-, Olhares, Reflexões e Paixões de um Geógrafo; As Cidades do Porto e de Angers e autor de artigos científicos.

**Fonte:** APG, 2020; LinkedIn; ResearchGate

#### Apêndice 9 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a José Rio Fernandes

1. Para o turismo, designadamente, temos como ponto positivo o aumento da oferta de alojamento. É bom. Sobretudo diversifica a possibilidade do alojamento face à hotelaria tradicional. Permite o aumento das escolhas para quem pretende visitar Lisboa. Isso é bastante favorável, principalmente para um turismo mais cosmopolita e para um turista que é menos “turista encaixotado”, isto é, aquele visitante que gosta menos de ser visto como turista e que gosta de entrar na cidade como alguém que vai visitar a cidade e quer perceber como a cidade é, numa lógica menos encaixotada. Quer entrar no ambiente da cidade. E este turista entra (na cidade) melhor via AL. Aliás a própria Airbnb vende muito essa ideia do “live like a local”, que acaba por ser uma treta porque a maioria dos AL não são de residentes, mas são sim edifícios que são recuperados para AL e não quartos ou partes do apartamento de pessoas que vivem na cidade.

Do ponto de vista dos aspetos negativos, não vejo assim nada de especial se pensarmos no prisma estritamente turístico.

Agora, do ponto de vista demográfico, se há aspetos negativos? Há! Cada aumento de oferta turística significa uma potencial diminuição de residentes. Portanto o turismo compete com a oferta de alojamento residencial, não tenhamos ilusões. É um pouco como o espaço público: se colocarmos estacionamento automóvel, existem potencialmente menos lugares e passeios para as pessoas andarem a pé, quer dizer, o espaço público não é elástico e tem vários tipos de uso. O mesmo acontece com o edificado: se se coloca hotéis ou AL, não se pode colocar residência. Portanto essa ideia de que o AL é o aproveitamento do espaço residencial quando as pessoas não estão lá a morar é uma treta, ou melhor, na grande maioria é a treta. A ideia de que a Airbnb e outras plataformas vendem de que o AL é colocar na plataforma o espaço que durante um tempo está ocioso é, em 80%-90%, treta. Portanto trata-se, de facto, de um espaço que é colocado como atividade económica. Logo ele é concorrencial com a função residencial. Por isso, o que acontece com Lisboa, o Porto, Barcelona, Amesterdão e Paris é que o setor está a provocar a diminuição da população.

Dito isto, ele (setor do AL) também provocou na cidade de Lisboa, Porto e em outras permitiu a recuperação de imóveis que estavam vazios. Importa lembrar que em Lisboa, Porto, na Grécia, Espanha ou no sul de Itália ele permitiu o restauro de imóveis vazios. O sul da Europa vinha de uma crise económica muito forte e onde muitos imóveis estavam ociosos, vazios. O AL foi também uma forma de viabilizar o restauro dos imóveis. Dai uma enorme confusão e debate do Airbnb como redentor dos imóveis que estavam a cair aos bocados ou a visão da gentrificação e do expulsador dos velhinhos que moravam no centro das cidades. Foi as duas coisas. Foi um agente capitalista, gentrificador e expulsador de velhinhos? Sim foi! Foi um agente de recuperação de imóveis que estavam a cair aos bocados? Sim foi! Foi as duas coisas. E não houve uma capacidade política e pública de diferenciar as duas coisas, secalhar não teria sido possível.

2.

2.1. (Relativamente ao papel da variável AL na gentrificação turística, o entrevistado abordou esse ponto na resposta à questão 1.) – Transcrição - Agora, do ponto de vista demográfico, se há aspetos negativos? Há! Cada aumento de oferta turística significa uma potencial diminuição de residentes. Portanto o turismo compete com a oferta de alojamento residencial, não tenhamos ilusões. É um pouco como o espaço público: se colocarmos estacionamento automóvel, existem potencialmente menos lugares e passeios para as pessoas andarem a pé, quer dizer, o espaço público não é elástico e tem vários tipos de uso. O mesmo acontece com o edificado: se se coloca hotéis ou AL, não se pode colocar residência. Portanto essa ideia de que o AL é o aproveitamento do espaço residencial quando as pessoas não estão lá a morar é uma treta, ou melhor, na grande maioria é a treta.

O papel do Estado tem sido um papel reativo. Não tem conseguido ter um papel proativo, ponto um. Não tem conseguido compreender as dinâmicas nem antecipar o que se passa e, portanto, só reage tardiamente. O segundo ponto é que não tem a escala adequada. Só tem a escala nacional, de país, e, portanto, tende a reagir numa lógica míope, isto é, na lógica litoral-interior que, a meu ver, não é a lógica adequada para enfrentar a questão. Não tem a escala de urbe grande, a escala da metrópole. Lisboa e os municípios envolventes é que têm de intervir sobre isto. A Grande Londres, a Grande Barcelona e a Grande Paris têm mecanismos e formas de agir sobre isto: os transportes são geridos só por um; a política de habitação é gerida só por um e isto não acontece em Portugal.

E, portanto, o Grande Porto e a Grande Lisboa é uma cacofonia. Não há uma política urbana para isto e Lisboa está preocupada em perder população, mas é uma treta porque a Grande Lisboa não está a perder população: se contabilizarmos Almada, Seixal, Sintra, etc vemos que não está a perder população. Só que Lisboa apenas olha para a “Lisboazinha”, o Porto só olha para o “Portozinho”. Há aqui um problema administrativo e geográfico de gestão urbana.

E depois temos o central, o Estado, ter um discurso de litoralização. Este discurso que vem nos manuais de Geografia é uma treta pois alguém que olhe para o litoral alentejano e não vê qual é o problema com o litoral pois este litoral não está cheio de gente. Ou o próprio litoral entre Viana do Castelo e Póvoa de Varzim não está cheio de gente. O litoral é uma treta, o que há é um processo de metropolização. E eu acho que não há qualquer problema com esse processo de metropolização. Penso que o que existe em Portugal é uma certa iliteracia geográfica, mas isso daria uma outra conversa.

2.2. (O entrevistado abordou este ponto na resposta à questão 1.) – Transcrição - Dito isto, ele (setor do AL) também provocou na cidade de Lisboa, Porto e em outras permitiu a recuperação de imóveis que estavam vazios. Importa lembrar que em Lisboa, Porto, na Grécia, Espanha ou no sul de Itália ele permitiu o restauro de imóveis vazios. O sul da Europa vinha de uma crise económica muito forte e onde muitos imóveis estavam ociosos, vazios. O AL foi também uma forma de viabilizar o restauro dos imóveis. Dai uma enorme

confusão e debate do Airbnb como redentor dos imóveis que estavam a cair aos bocados ou a visão da gentrificação e do expulsador dos velhinhos que moravam no centro das cidades. Foi as duas coisas.

3.

- 3.1. Eu diria que em Portugal estes aspetos têm que ver com relações fiscais. Aqui o que se passa é que são constituídas empresas para gerir estas realidades.

São constituídas empresas que geram o AL e é um sistema mais vantajoso do ponto de vista fiscal. Há aqui a constituição de um negócio de gestão de apartamentos. Ponto final. E claramente, até 2020, este passou a ser um grande negócio acompanhado do aumento da procura turística, negócio esse que ultrapassou, e muito, o normal aluguer de habitação. Tornou-se muito difícil alugar habitação a médio e longo-prazo e passou a ser o aluguer de curta-duração e transformou-se num negócio especializado que animou o imobiliário, a construção civil e outras empresas especializadas no aluguer de habitação de curta-duração.

- 3.2. Sobre isso confesso...há aqui um problema de base...eu não refleti muito sobre isso relativamente a fazer uma proposta, digamos assim. Aquilo que eu refleti foi sobre as imensas possibilidades que as pessoas têm de fintar a lei.

Tive alguns debates sobre isto com consultores ingleses e de Barcelona. Barcelona é um bom exemplo, vale a pena aprender um pouco com o que está a ser feito em Barcelona, mas há, de facto, muitos mecanismos para fintar a lei.

Por exemplo em Londres, há fiscais que vão inclusivamente às portas tocar à campainha e perguntam se as pessoas estão em AL e, do lado de dentro das portas, as pessoas que estão alojadas em AL têm um papel a dizer o que devem responder caso sejam interpeladas pelos fiscais. Portanto veja até que ponto vai a sofisticação perante uma fiscalização ativa que vai às casas. Portanto veja no caso português a capacidade que temos e a dificuldade que temos e que haveria se os fiscais da Câmara andassem a ver se é ou não AL. Eu acho que a capacidade do Estado de fiscalizar há de ser muito baixa e muito difícil.

Se eu, em minha casa, tiver uma pessoa que está no meu quarto 15 dias...e se ela ao fim me pagar 100 euros...e eu não passar recibo...como é? Como é que isto é ilegal? É ilegal como? Quem é que demonstra? Portanto acho que o AL é muito difícil de fiscalizar.

Penso que a CML deu alguns passos. Agora, neste momento, penso que este debate está um bocado fora de moda, porque o que está a acontecer agora é o inverso: o AL está a passar para o alojamento de longo prazo e a CML até está a apoiar os investidores de AL. Não deixa de ser uma coisa curiosa: ganha muito dinheiro quando corre bem e agora quando corre mal a CML vai atrás...enfim, o Estado ajuda sempre, é uma alegria. Os nossos impostos servem para tudo. Mas dizia eu...quando lhes corria bem (aos investidores de AL) acho que tinham muitas condições para fugir e, portanto, definir muitas regras...não sei...é que seriam boas pois acho que as regras boas são aquelas simples e que conseguimos garantir que funcionam.

4.

- 4.1. Podem e devem se houver uma ação concertada (que devia haver!) a partir do Estado. Julgo que aí não é CML. Deveria ser a Associação Nacional de Municípios ou o Ministério da Economia ou através mesmo da União Europeia uma ação concertada sobre as plataformas.

Gostava muito de ver isso e julgo que vai havendo. Em Barcelona atacaram fortemente e em outras cidades estão a fazer isso. Penso que Lisboa devia fazer e de preferência de forma concertada com o Porto ou com a Associação Nacional de Municípios no geral.

- 4.2. Eu acho que deveria de ser importante que em situações de condomínio que houvesse uma aprovação por parte do condomínio. Acho que se fosse vivenda e se a habitação é própria, unipessoal, que a pessoa possa

desenvolvê-la, mas em situação de condomínio eu acho que o AL devia passar a ser considerado uma atividade económica. Ponto.

Não se trata de habitação, e isso devia ser resolvido de uma vez por todas; trata-se sim de um alojamento que deve ser equiparado como atividade turística. Portanto, para todo o efeito, é um alojamento de tipo turístico, é como se fosse um hostel, e isto deveria ficar esclarecido.

Não se trata de eu na minha residência deixar um amigo ficar num quarto. O que se trata é de um alojamento turístico. É como um quarto de hotel, é a mesma coisa. Aliás, na grande maioria dos casos, em 80 e tal por cento dos casos o que se trata é, de facto, de alojamento que é apenas para alojar pessoas que visitam um país, portanto turistas, e maioritariamente estrangeiros.

A partir daí estava o problema resolvido: só podia estar em edifício residenciais mediante a aprovação dos condóminos e isso resolvia 99,9% dos casos.

5.

5.1. Vejamos: o visitante pretende ir para o local mais central possível. Portanto, aqui o central significa, nos tempos que correm, o mais histórico digamos. E, portanto, histórico significa culturalmente histórico. Mais antigo, mais castiço, mais identitário, mais patrimonial, estas coisas estão todas ‘in’ e vão continuar a ser ‘in’ mesmo depois da pandemia. É, portanto, para aí que eles querem ir. E se não cabem em hotéis, cabem em AL nem que tenha de sair os residentes para meter AL.

5.2. Assim que esteja a ver, não estou a ver, no imediato, outras razões.

5.3. Muito bem...pois...eu já dizia antes da pandemia que o turismo de massas não é especialmente interessante. E gostei de ver o Oliveira e Costa, que agora está encarregado de desenvolver o novo plano de desenvolvimento do país e de como deverá ser aplicado para os muitos milhões que aí virão (a ver se vêm!), que disse que o turismo deve ser avaliado mais pela rentabilidade per capita do que propriamente pelo número de entradas. Nós, muito à portuguesa, habituamo-nos a ver o sucesso pelo número de turistas. A meu ver não é grande e sucesso ver grandes filas de turistas a comprar pastéis de nata em Belém ou a fazer fila para o Mosteiro dos Jerónimos ou coisa que o valha. Mas à portuguesa achamos que sim, que o efeito multidão é que é o grande sucesso.

Eu acho que não, eu acho o contrário. Acho que o efeito multidão tende a desvalorizar o produto turístico. Acho que o efeito Quarteira aplicado ao Mosteiro dos Jerónimos não é especialmente interessante, quer dizer, se Lisboa se transformar num destino massificado e popularizado, acaba por ser um destino Quarteira. Não me parece que isso seja muito interessante para Portugal nem para a economia portuguesa.

Penso que Portugal, ao longo destes anos, tem-se distraído a promover um destino na ótica do “quantos mais, melhor” e a contar número de entradas, dormidas, aviões sem se preocupar em diferenciar a oferta. Eu acho que está na hora de não nos distrairmos com o turismo de massas. Parece-me que Lisboa e Porto não deveriam ser destinos de turismo de massas e não estou com isto a dizer que deveriam ser destinos de elites. Contudo, deveriam, na medida do possível, procurar desconcentrar o turismo e levar as pessoas a ir para outros lugares e tentar atrai-los a outros locais periféricos à volta de Lisboa. Penso que desconcentrar do ponto de vista temporal e espacial é um ponto-chave e é isso que tenta fazer Madrid e Barcelona que não pretendem que as pessoas façam filas apenas em 3 ou 4 atrações, não é isso que se procura. Lisboa e Porto talvez por este efeito de estarem muito autocentrados na Câmara (e a CML só quer vender município de Lisboa e a Câmara no Porto só quer vender município do Porto)...ninguém promove Gaia, ninguém promove Loures, ninguém promove Almada...é uma tristeza e a certa altura os turistas cansam-se de tirar fotografias aos turistas.

Espero que este período de pandemia permita às pessoas raciocinar e evitar que se repita o disparate que era 2019. O ano de 2020 é uma tristeza, o 2019 era uma tristeza no inverso e espero que 2021 seja diferente de ambos.

6.

- 6.1. Numa lógica marxista, face a uma tese há sempre uma antítese. O excesso de turismo leva aos movimentos de contraposição.

Se há excesso de turismo, há depois, naturalmente, as reações contra o turismo e que vêm no turismo o malfeitor.

Haveria aqui de se encontrar o bom-senso. Eu percorrendo Alfama, a percepção que tenho é que Alfama se transformou numa Disneyland. Aquilo é um cenário, um pouco como Pelourinho em Salvador: não mora lá ninguém e é um sítio para tirar fotografias, é muito bonito, mas é um sítio com restaurantes, tascas e ginjinha e turistas...residentes é preciso lá meter roupa a secar a fazer de conta que mora gente. É uma cidade “faz de conta”. É natural haver reação e pode acontecer a reação ser excessiva que é começar a atacar os turistas e a dizer que o turismo é muito mau, mas não. Turistas somos todos nós, as poucas pessoas que lá moram também gostam de fazer turismo e visitar outras zonas de Portugal e no estrangeiro. Os turistas não são maus, mas percebe-se a reação. É preciso é encontrar o futuro dos territórios e naturalmente Alfama, Mouraria entraram em excesso por ausência de um rumo político e do tal atraso em ser proativo pois quando se reagiu já era tarde.

Esta realidade aconteceu em Lisboa e no Porto e noutros sítios por razões que são compreensíveis porque o país vinha de uma crise e parecia que tudo o que fosse recuperar edificado era bom porque as casas estavam a ‘cair’.

7.

- 7.1. Eu acho que neste momento há excesso de tudo. Não consigo estabelecer uma relação, mas acho que não. Acho que isto do imobiliário é uma matéria complicada para conversar e mais indicada para os especialistas, algo que não me considero ser.

O imobiliário é um negócio internacional, muito sofisticado. Está muito dependente de variações de outros mercados como a Bolsa de ações, os Paraísos Fiscais, etc.

O que lhe sei dizer é que os grandes investimentos que eram anteriormente feitos nas grandes cidades como Londres, Nova Iorque, etc, diversificaram e, portanto, entraram em cidades mais pequenas. Há grandes fundos em Lisboa e Porto que têm grande capacidade de encaixe que quer haja ou não crise, quer o AL esteja a dar ou não, isso para eles não é muito importante. O mercado pode não estar a funcionar e eles estarem 1, 2, 3 ou 5 anos com o mobiliário sem diminuir o seu valor mesmo que não haja turistas. O imobiliário não funciona bem pela lei da oferta e da procura isto foi algo que já percebi.

- 7.2. Naturalmente que sim. A opinião dos residentes é sempre importante em qualquer modelo de desenvolvimento territorial. Ponto.

A questão que coloco é: qual é a percentagem de residentes relativamente ao stock de imobiliário numa área como essa. Do imobiliário dessa área, eles (residentes) ocupam que percentagem do imobiliário? Já não sei que percentagem eles ocupam aí. Pode representar 10% ou 20%. Pode ser residual, mas obviamente devem ser ouvidos, é importante, claro que sim.

- 7.3. Nessa busca de equilíbrios, penso que podia ser interessante, num primeiro ponto, que a cidade de Lisboa pensasse, com outros municípios envolventes, num modelo urbano que valorizasse as lógicas de proximidade.

Ponto dois, que valorizasse as lógicas de complexidade, ou seja, áreas menos especializadas e que todas as áreas tivessem residentes. Nesse sentido valeria a pena definir taxas mínimas de residentes que definissem bairros ou unidades residenciais onde não existisse menos de X percentagem de residentes. Acho que devia haver aqui critérios quantificados, isso podia ser uma solução e institucionalizar em PDM.

Penso que lógicas desse género poderiam definir lógicas de proximidade assim como está a fazer Anne Hidalgo de Paris da ‘cidade a 15 minutos’ e procurar que tudo estivesse a essa distância de escolas, correios, etc. Esse conjunto de princípios na construção da cidade deviam estar na base do planeamento futuro.

Agora dizer ‘bairros sustentáveis’ ou ‘haver mais coesão social’...ok, é porreiro, mas em que se traduz isso? Para quê? Qual o projeto da cidade?

8.

- 8.1. Eu tenho uma muito má relação com a fiabilidade dos dados em Portugal desde há muitos anos, desde o cadastro comercial. Fiz a minha tese de doutoramento sobre comércio em 1991 e verifiquei que o cadastro comercial na altura e não melhorou até cá. A única coisa que consegui foi acabar com o cadastro comercial, ele já não existe, porque o cadastro comercial era assim: batia mais ou menos certo na quantidade final uma vez que cerca de metade das lojas que existiam, de facto, não estavam no cadastro e cerca de metade das que estavam no cadastro já não existiam. Era uma coisa ridícula.

Desde aí a minha relação com as estatísticas nacionais é uma coisa muito má. Pronto.

Agora o que é que se verifica com o AL? É mais ou menos parecido, é um desatino completo. O que é que eu fiz para o AL nos trabalhos realizados para a Área Metropolitana do Porto e de Lisboa e inclusivamente para o livro que fiz agora sobre o Airbnb em Portugal? Fui aos dados do AirDNA. Eles têm os dados todos, fiáveis e trabalhei os dados. Apesar de não ter das outras plataformas, verifiquei que a maioria dos alojamentos, mas mesmo a grande maioria, que trabalham noutras plataformas, também trabalham com o Airbnb. Tem um nível de fiabilidade que é muito melhor do que qualquer outra plataforma, mesmo desconsiderando uma residual percentagem que não publicite via Airbnb.

Há investigadores que vão atrás dos contadores da água e o contador dispara e vêm depois que há consumos superiores para uma habitação normal, quer dizer há outras formas indiretas de ir atrás do artista e há Câmaras que andam atrás disso. Mas sobre dados não fiáveis nem me pronuncio-o pois sei que não são fiáveis.

- 8.2. Eu acho que o Estado português devia investir e trabalhar os dados do AirDNA. Fica mais barato e tem dados muito precisos. Sugiro ao Estado que compre os dados às empresas que têm os dados. Ok, não tem nome dos proprietários nem morada exata nem as coordenadas, mas pelo menos sabe quantos existem e por freguesia.

9.

- 9.1. Considero que é uma boa solução. É uma boa alternativa para quem investiu e para quem tem alojamento e não tem possibilidade de o alugar. Pode ser uma boa solução.

Para o Estado local, pode também ser uma forma de conseguir atrair pessoas para as cidades. Lisboa e Porto que não têm habitação e têm procura de pessoas a querer morar nos centros das cidades a um custo razoável. Não será propriamente habitação social de baixo custo, mas pode ser uma forma de trazer pessoas para as cidades. Pode ser uma forma de encontro entre duas necessidades. Embora ache estranho numa economia de mercado quando as coisas correm bem, vale tudo e ganha-se muito dinheiro e quando corre mal vai o Estado ajudar...assim como acho também estranho o Estado estar aqui a alugar alojamento a custo médio. Mas pronto, apesar de estranho, parece-me sensato.

- 9.2. Não tenho milagres. Nada vejo nenhuma solução adicional.

- 9.3. Complicado. Penso sobretudo num contexto urbano, a perceção que eu tenho é que o arranque vai ser lento do ponto de vista procura. Acho que há uma maior predisposição para o turismo não urbano no médio prazo. No curto ou médio-prazo, os sinais apontam mais para o turismo rural, de natureza e balnear, mas o turismo de massas, enquanto não houver vacina, a tendência é a de as pessoas se afastarem das multidões.
10. Não me ocorre nada. Boa sorte para o projeto. Veja o meu último livro de Alojamento Local nacional “Airbnb em Portugal”. Veja, pois há um sobre Lisboa e Portugal mas veja os dois pois podem ser uma mais valia uma vez que têm ambas informações distintas.

### Guião de Entrevista A, Nº 8

Luciano Rodrigues, Sócio-Gerente na Know2Grow

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Luciano Rodrigues

**Habilitações académicas:** Licenciatura em Gestão no ISEG entre 1999 e 2004. Contabilista certificado na Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas.

**Cargos exercidos:** Assistente de auditoria na PricewaterhouseCoopers (PwC) entre 2004 e 2006; técnico Oficial de Contas na Manuel Rodrigues & Associado STOC Lda entre 2006 e 2014 e foi ainda membro do Conselho Fiscal da Associação Portuguesa de Técnicos de Contabilidade (APOTEC) entre 2010 e 2016.

**Cargos atuais:** É Sócio-Gerente e Técnico Oficial de Contas na Know2Grow desde 2014, empresa de contabilidade e consultoria que trabalha, de entre muitas outras áreas, com o setor do AL – proprietários, empresas de gestão ou outras empresas ligadas, direta ou indiretamente, ao setor. É ainda membro da Direção da APOTEC desde 2016.

**Obras publicadas (se aplicável):** N/A

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

#### Apêndice 10 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada Luciano Rodrigues

1. Primeiramente, é muito bom a pergunta estar feita no sentido de recolher os pontos positivos e negativos isto porque quando se discutem temas, muitas das vezes, tende-se a falar apenas de um dos pontos de vista. Não há nada na vida que seja apenas positivo ou negativo e há sempre um trade-off que é preciso pesar e considerar.  
O AL teve uma importância enorme para o boom turístico da cidade de Lisboa. Este não teria sido possível de acolher se não houvesse esta nova atividade e este setor que é o AL, isto porque a hotelaria (e desconsiderando a situação de pandemia atual) não só não tinha capacidade de alojar este boom turístico por si só, como a hotelaria tem um tempo de resposta à procura mais lento do que o AL na medida em que pressupõe projetos mais demorados e mais dispendiosos. E, neste facto (rapidez de resposta) o AL tem uma vantagem, mas não só. Algo que não se debate de forma recorrente é que o AL veio dar resposta a uma parcela considerável da procura turística que possui um novo paradigma de “como fazer turismo”. O turismo de city-break, ou aquilo que é também designado como turismo de cidade, é um turismo de priviligia a proximidade com o local e com o centro em detrimento, por exemplo, do quarto de hotel com SPA e com a piscina interior ou exterior.  
Importa referir que esta tendência é generalizada, é internacional e penso que o turismo de cidade continuará a seguir este modelo no futuro. A hotelaria continuará a ter uma maior resposta do ponto de vista do target empresarial (possuindo salas de reuniões e equipamentos que se adaptam melhor a este mercado) e o AL, em contraste, será mais vocacionado para o turista que procura fazer city-break e possui 2 ou 3 dias disponíveis para visitar o local. O AL dá, neste sentido, uma melhor resposta a determinados segmentos face à hotelaria que, pelas suas características, não consegue responder, mas mesmo no segmento empresarial o AL tem aqui uma oportunidade. O AL adapta-se não só para o segmento família com filhos, mas também no setor empresarial adapta-se a pequenos grupos que pretendem trabalhar num mesmo espaço. Para estes últimos, é melhor ter uma casa com vários quartos e ter uma sala onde todos podem estar reunidos a trabalhar do que reunirem-se no lobby ou no bar do hotel. Não há comparação neste sentido, mas o AL tem, de facto, uma predominância no segmento dos casais e famílias pela sua especificidade.

Resumindo, o AL teve não só uma grande capacidade de resposta (quantitativa), como também deu essa resposta de forma célere. Depois é ainda preciso ver que quando se fala nos impactos que o crescimento quantitativo trouxe para a cidade, é preciso ver que esse crescimento foi necessário: até 2017, foi a oferta de AL que correu “atrás” da procura e não o contrário. Lembro-me de situações em que o registo era feito em determinado dia e passados apenas 2 dias o apartamento estava já totalmente reservado nos 2 meses seguintes! Era de facto inacreditável!

Outras questões complementares conduziram a estas dinâmicas: os voos low-cost trouxeram não só um segmento budget, como permitiram ao turista realizar várias viagens por ano ao invés da viagem anual que o turista realizava anteriormente. As pessoas hoje querem viajar mais e abrir horizontes e conhecer diferentes culturas.

## 2.

**2.1.** Nestas questões, é sempre importante termos a sensibilidade de analisar os números. Sem números concretos, é preciso perceber o que era Lisboa há 10 ou 8 anos atrás e qual era a relação do residente da AML com a própria cidade de Lisboa.

Lisboa (concelho) era uma cidade abandonada, ou seja, as pessoas da minha geração não queriam morar em Lisboa. Preferia ter uma habitação em Massamá, com hidromassagem, garagem para 2 carros e não se importava em demorar 1 hora a chegar ao Marquês de Pombal. Eu comecei a trabalhar em 2004 no último quarteirão da Avenida da Liberdade e passar por aquele local no inverno às 20:00/20:30 era assustador. Existia ali alguma promiscuidade (drogados, bêbados, etc). Isto era a Avenida da Liberdade em 2004!

Nesse tempo também, a oferta cultural da cidade era relativamente escassa, não havia uma dinâmica social forte. Hoje as pessoas vão a Lisboa, mas, na altura, as pessoas iam a sítios específicos como Bairro Alto ou Santos... não mais do que isto. Hoje Lisboa “fervilha” por todo o lado: há cafés, restaurantes, teatros, cinemas, há de tudo. Isso é uma mudança radical.

Este desenvolvimento aconteceu, em certa medida, por causa do AL e este tem uma grande importância na regeneração da cidade, mas há muitos mais fatores. A própria mudança de paradigma na nova geração faz com que ao invés de privilegiar a tal “casa em Massamá, com hidromassagem e garagem”, privilegie uma casa no centro histórico e abdique da utilização do carro ao comprar, por exemplo, uma bicicleta elétrica.

Outro fator prende-se com a crise económica de 2009. Se o imobiliário em Lisboa já era barato para os padrões internacionais, com a crise ficou ainda mais barato. De repente, tivemos um grande stock de casas baratas no centro da cidade que, com os custos de recuperação, permitiram fazer bons negócios. Começou, a nível global, a existir uma procura internacional por Lisboa e por outras cidades para investir em imobiliário. Lisboa destacava-se por ser na Europa, estar próxima da América e do continente africano e tinha bom clima, boas praias, montanha a apenas 1 hora de distância, bem servida do ponto de vista dos serviços de saúde face a outras cidades e países, etc, e também no mercado nacional, muitas pessoas que foram despedidas e receberam indemnizações ou mesmo que herdaram casas no centro histórico, viram no AL uma forma de reinvestir e rentabilizar as suas poupanças. Resumindo, a crise internacional fez baixar os valores do imobiliário e fez com que os investidores precisassem de investir em alguma coisa segura e como se costuma dizer “não há nada mais seguro do que o cimento”. É uma inevitabilidade e se pensarmos bem a cidade floresceu neste âmbito: as pessoas passaram a querer habitar na cidade e passou a haver casas para habitar na cidade, algo que não havia.

Há uma parte especulativa ligada ao aumento dos preços na habitação em Lisboa? Há, mas cabe ao Estado regular essas dinâmicas. Relativamente às medidas neoliberais, penso que os vistos de gold são mais uma medida de show-off do que um problema em si mesmo. O número de vistos gold é infinitamente inferior ao número de residentes não habituais. Os vistos gold são pura especulação e o problema no caso dos vistos dourados foi Portugal ter tido “vista curta” e ter vendido o visto dourado muito barato. Não há país do mundo

onde seja mais barato obter um visto gold do que em Portugal e isso gera um problema, gera especulação imobiliária. O que aconteceu foi que houve um aumento dos preços na faixa dos 350 a 400 mil euros, que passaram para a faixa dos 500 mil, para permitir aceder ao visto gold. E isso empurrou todo o mercado para cima.

Outro fator está ligado à criação de emprego que o AL permitiu criar. Muito embora tenha que admitir que a área do turismo é, na sua globalidade, precária, este é um caminho que se tem vindo a alterar e a “pavimentar”. Se a economia, os negócios e a cidade ganharem tração, isso traz um retorno para os funcionários. As condições remuneratórias melhoraram consideravelmente nos últimos anos e isso é um ponto inegável. E também a precariedade tinha tendência a diminuir. Nada acontece no imediato, e a melhoria salarial e estabilidade profissional são um processo gradual ao qual se estava a assistir até à pandemia.

- 2.2. Em grande medida, passámos a ter imóveis reabilitados, especialmente até 2016, altura em que os imóveis devolutos eram ainda muito baratos. Ao invés de estarem como estavam há 50 anos como quando foram erigidos e com necessidades de manutenção (infiltrações, por exemplo), passámos a ter imóveis bons, apelativos e em zonas interessantes na medida em que a economia também beneficiou desta reabilitação. Isso fez com que a cidade ficasse mais atrativa quer para os nacionais que pretendiam regressar/ ir para a cidade quer para o próprio mercado estrangeiro. Ao atrair mercado estrangeiro, estamos a atrair pessoas com diferentes poderes de compra. É importante encontrar uma forma de conjugar estas duas realidades, mas, de facto, o interesse internacional na cidade fez “despertar” o interesse do mercado nacional na cidade. Contudo, é óbvio que com a reabilitação as casas começaram a ser mais caras e passou a haver maior procura da cidade para visitar.

Existe ainda aquele AL realizado em apartamentos dos residentes não habituais. Há muitos estrangeiros que não estão cá em permanência e colocam nesse período a casa para AL ou ainda estrangeiros que compram aqui casas de férias. Um estrangeiro americano ou francês que compra uma casa a 500 mil euros é visto por muita gente como um milionário, mas lamento informar que não o é na maior parte dos casos. Nesses países, é normalmente apenas uma pessoa com a vida resolvida, já com alguma idade (na casa dos 50 ou 60) e com a vida tratada decidem comprar uma casa para passar uns dias de férias por ano (2 ou 3 meses por ano). Uma boa carreira num país de referência, facilmente permite chegar aos 50/60 anos com disponibilidade para “investir” 500 ou 600 mil euros numa casa de férias em Portugal.

Aproveito ainda para acrescentar o seguinte: porque é que a política local e municipal não gosta do estrangeiro? Eu tenho uma teoria... o estrangeiro que se torna residente é um cidadão interessado, empenhado e que exige da parte da Administração Local, e que não é permeável na sua opinião ou no seu voto aos típicos investimentos de show-off. Por outro lado, o estrangeiro não residente é apenas um peso: não terá capacidade eleitoral, é também exigente, e objectivamente aumenta as necessidades de resposta do poder local, sem a contrapartida possível do voto. Claro que isto gera uma tendência de estar do lado de quem vota.

### 3.

- 3.1. Há uma predominância de apartamentos, mas é preciso perceber os números. Quando nós dizemos que 60% de aproximadamente 2350 registos são relativos a empresa, é preciso perceber que quem tem o registo não significa que seja proprietário. Quer isto dizer que nós temos empresas que têm centenas de registos e não possuem um único imóvel; o que fazem é gerir imóveis de outrem. Essa realidade desvirtua os números. Outra questão prende-se com a escolha de o anúncio ser de empresa. Há uma parte considerável das empresas que fazem AL que têm apenas 1 unidade, são empresas que se limitam a gerir 1 ou 2 imóveis

próprios que por questões fiscais não interessam ser explorados a título pessoal pelo proprietário. A questão das mais-valias da atividade, ou seja, se eu fizer a exploração de um imóvel que é meu através de uma empresa, permite-me evitar essa “imoralidade fiscal”. Esse é o motivo de existirem muitas empresas com 1 registo e, por outro lado, o facto de existirem empresas com muitos registos tem que ver com as empresas de gestão de imóveis e que gerem os imóveis dos proprietários e esta gestão pode ser efetuada de duas formas: ou prestando serviços de gestão ao proprietário e, neste caso, o registo de AL é do proprietário ou as empresas podem ter elas o registo caso os proprietários arrendem o imóvel à empresa ou caso o proprietário faça uma cessão de exploração.

Tendo em conta esta informação, esses números dizem-me muito pouco, sinceramente.

- 3.2. Na minha opinião, esta diferenciação já ocorre numa série de aspetos: limitações, diferenças tributárias consoante a modalidade, diferenças tributárias se for em áreas de contenção ou não, etc. A burocracia portuguesa foi boa neste aspeto pois permitiu fazer aquilo que outros países não conseguiram até então: regulamentar o negócio fez subir os standards de qualidade através da profissionalização do negócio. Na maior parte dos países, o AL é informal. Nesses aspeto, a legislação e a burocracia fizeram bem ao negócio e, numa fase inicial, permitiram, como já te disse, dar emprego a pessoas que o tinham perdido na crise financeira e viram neste setor um escape e tiveram visão para dar o passo em frente e investir. E importa referir que o português não quer morar em Alfama num T1 com uma casa de banho minúscula e sem estacionamento...esta tipologia é mais adequada para o AL do que propriamente para uma família.

#### 4.

- 4.1. Acho isso muito importante. Em Portugal é também obrigatório ter o número de registo e as plataformas já obrigam à inserção desse número de registo. Agora, o Estado devia ser proativo. Devia falar com as plataformas e fazer um matching com o número de registos das plataformas e o número do RNAL. Caso essa vistoria não seja feita, pode ser problemático. As plataformas deviam ser obrigadas a fazê-lo. Outra questão prende-se com o facto de o Estado não ter um plano para encontrar esta atividade ilegal, sendo por exemplo para a ASAE mais fácil identificar incoerências em atividade legalizadas e registada do que achar atividade ilegal não registada. Isso dá uma sensação errada para quem quer cumprir a lei pois acaba por ver que não sai beneficiado em detrimento dos outros (ilegais). E desvirtua o mercado, porque quem está ilegal não paga impostos, não cumpre regras de segurança...
  - 4.2. Com as plataformas, seria apenas cruzar 2 bases de dados que cruzassem a informação do RNAL com os números de registos colocados nas plataformas e da parte do Estado seria existir uma fiscalização séria que primeiramente fosse atrás dos ilegais e só depois dos legais isto porque quem quer fugir à lei já percebeu que ao fazê-lo sai beneficiado.

#### 5.

- 5.1. Por um lado, e voltando ao que já falamos, tem que ver não só com a incapacidade da oferta hoteleira conseguir responder à procura no curto-prazo, mas também com aquilo que o turista de city-break procura. Procura o centro da ação da cidade.
- 5.2. Diria que as acessibilidades são também importantes, ou seja, o turista procura um sítio central que lhe possibilite movimentar-se facilmente pela cidade.
- 5.3. Eu gosto pouco que os governos ou Estados tenham uma função diretiva. Penso que o seu papel deve ser de controlo.

Devemos promover o equilíbrio. Quando as pessoas culpam atualmente, na situação de pandemia, o decréscimo económico da Portugal devido à “monocultura do turismo”, o problema não está neste setor;

está sim no resto da economia que não foi capaz de dinamizar outros setores económicos importantes capazes de esbater essa monocultura. Quer dizer vamos matar o setor que está a funcionar para compensar os setores que não funcionam?

O AL gera dinâmica, rendimento e emprego, mas é necessário entender o que falta. Passa por haver mais pessoas no centro da cidade? O Estado tem formas de resolver isso. Portugal é o país da OCDE com menos habitação social. Somos dos únicos países do mundo onde a habitação social é, tipicamente, para realojar pessoas que moravam em bairros de barracas. Habitação social em Portugal serve para isso e isso é um erro gigantesco. A classe média na Alemanha ou em Inglaterra, muitas vezes, vive em habitação social, não uma habitação para pobres, mas uma habitação com preços regulados. O Estado devia regular o mercado pela oferta e investir no seu património. O problema é o Estado e as autarquias se demitirem das suas funções. O Estado não pode esperar que os privados o façam por ele.

Depois outra coisa tem que ver com a dinamização do comércio local. Quantas mercearias fecharam em Santa Maria Maior desde 2000 e 2010 e quantas abriram após 2010? O comércio local dinamizou e pode até ser mais virado para o turismo, mas isso é fruto da oferta e procura do mercado, como foi o caso do próprio AL. Quando se fala de gentrificação há um erro teórico crasso: quando se quer preservar a autenticidade e características históricas da cidade, mas a definição cidade pressupõe que esteja seja dinâmica, com fluxos constantes de população. Parece que se pretende que as cidades sejam algo que se perpetua no tempo, mas não funciona assim. O Blockbuster teve muito sucesso e desapareceu. A loja circense das conservas das sardinhas no Rossio está atualmente aberta, mas certamente virão futuramente outros negócios quando este já não for atrativo. Mas a Conserveira de Lisboa será provavelmente eterna. É assim que funciona a economia.

## 6.

- 6.1. Estas questão subdivide-se em duas questões: primeiro, quem são os portugueses que moravam nos bairros históricos e quais as razões para essas associações existirem?

Primeiro, uma parte considerável de quem continuou a habitar no centro de Lisboa nas últimas 5 ou 6 décadas foram pessoas que não conseguiram “fugir” do centro da cidade, em casas sem condições e, muitas das vezes, com trabalho desqualificado, muitas vezes ligado à administração local. Essa era a realidade. Pessoas cujos recursos não lhes permitiam fugir às condições de vida miseráveis no centro da cidade. E que, claro, devem ser defendidas. Mas não a qualquer preço para os próprios.

Essas associações têm os seus méritos e acho bem que existam, mas há, normalmente, atrás dessas associações fações políticas que desvirtuam essas associações e vivem de argumentos fechados e estão pouco abertos ao diálogo, para além de empolarem questões que não são a verdadeira questão. A sua existência, na minha opinião, não visa antes de mais defender quem de facto precisa de ser defendido, mas sim defender determinadas visões políticas da sociedade e da economia.

É importante que as cidades mantenham os residentes que lá querem morar e, ainda mais, quem não tem possibilidades de sair da cidade, pois isso gera condições sociais muito mais graves. Foi isto que levou a cidade a morrer lentamente na 2ª metade do século XX, foram ficando, cada vez mais, aqueles que não conseguiam sair. E a cidade foi ficando ao abandono.

## 7.

- 7.1. Existem uma redução do stock de habitação disponível? Ou há um feeling que essa relação existe? Pode até ser verdade, mas eu tenho o feeling que não é assim.

O mercado de arrendamento era residual, os proprietários tinham e têm um receio terrível do arrendamento em Lisboa. As rendas congeladas durante décadas, os constantes problemas com inquilinos que demoram anos a resolver... O AL tem obviamente influência, não sendo, contudo, na magnitude que lhe atribuem. Segundo a ALEP, penso que 1/3 do AL no centro histórico foi feito em imóveis que estavam devolutos Mas, não tendo números, tenho a clara sensação que hoje há mais oferta, e muito mais procura, no mercado de arrendamento na cidade, do que havia há uns anos. Agora, esse mercado mudou, claro: se os imóveis foram recuperados, obviamente essas rendas não são comportáveis para os tais habitantes com rendimentos baixos...

- 7.2.** Qualquer pessoa que tenha AL ou faça gestão de AL sabe que meio caminho andado para o sucesso assenta na boa relação com os vizinhos.

Primeiro, porque os vizinhos não vão ter receio da atividade que ali se desenrola; segundo, os meus vizinhos vão ser meus aliados para controlar os meus hóspedes. Portanto, diria que sim, obviamente. Só por estas razões, ninguém que saiba gerir um AL não quer boas relações de vizinhança. Acresce que, qualquer que seja o meu negócio, eu não o quero estrangular. E isso, neste caso específico, implica que a minha vizinhança “siga” os meus padrões, apoie a minha oferta.

Há, contudo, um bombardeamento de informação contra a atividade que cria este sentimento generalizado de ter medo do AL. No interior este sentimento é menos perceptível pois, de facto, nota-se que o AL trouxe dinamização e, sendo em territórios mais pequenos, essa dinamização é mais facilmente perceptível.

- 7.3.** A resposta a esta questão não é fácil. Na teoria, é bonita a expressão “sustentável”, mas na prática é mais difícil aplicá-la.

Não é fácil ter uma adesão prática real, mas penso que é importante monitorizar o fenómeno. Deve haver assim uma visão de longo-prazo e a monitorização permite perceber não só o fenómeno, como perceber onde há mais concentração e tomar medidas que incentivem a descentralização da oferta e da procura no território.

## 8.

- 8.1.** Se o INE quiser ter os dados á unidade, tem. Lá está, tem é de falar com as plataformas.

Como é obvio, os registos com 10 ou mais camas têm a estrutura necessária para fazer os reports ao INE e é por isso que o INE os regista todos.

Não é difícil: qualquer gestor de AL competente tem os dados com base nas plataformas. O INE e o Estado devem ter acesso aos dados. Não se podem cingir a métodos arcaicos de recolha de dados, que lhes dão dados completamente enviesados.

- 8.2.** Essencialmente Estado e plataformas resolvia a questão e não é preciso mais do que isso. Novamente como dissemos, é ligar 2 bases de dados obtém dados mais fidedignos do que aqueles que atualmente possui pois os que tem são desvirtuados por natureza. A amostra actual nunca será representativa pois só representa uma parte dos turistas, tipificada, que procuraram um AL específico do hostel que é a categoria que possui estes alojamentos com 10 ou mais camas. Vamos achar que 100% dos turistas de AL dormem em quartos partilhados?...

## 9.

- 9.1.** Há várias mudanças no negócio. Eu acho que o que aí vem vai ser uma inundação maior de habitantes estrangeiros. Há milhares de estrangeiros que, percebendo que conseguem trabalhar em qualquer parte do planeta, começam a utilizar a habitação que antigamente era para férias no centro histórico e começam a vir aqui morar com maior permanência temporal. Esta realidade já se nota em Lisboa.

Relativamente ao arrendamento, há um trauma histórico dos portugueses face a este modelo e noto que quem está no AL não quer ir para o arrendamento pois os proprietários notam que o Orçamento de Estado e a CML os querem empurrar para isso. A CML veio aprovar o projeto da Renda Segura, mas os proprietários começam a tecer cenários e vêm que este programa não lhes interessa. Há um receio notório de estar “relacionado” com o Estado, e arriscar mudanças na lei. Se as leis e a fiscalidade mudam todos os anos, claro que ninguém se sente seguro. Muito menos tendo como parceiro quem tem capacidade para mudar a fiscalidade e as leis. Nota-se resistência no mercado do AL na passagem para o arrendamento. Grande parte está a deixar as coisas “rolar” para ver quando reata a atividade turística.

**9.2.** Tem havido uma reconversão para o mid-term, algo que era anteriormente mais residual. Já começa também a haver procura pelo AL na cidade mas continua a haver uma extensa oferta para a pouca procura que ainda existe.

**9.3.** Ninguém sabe exatamente quando o turismo vai reativar. Primeiro é preciso controlar a doença, depois a vontade das pessoas para viajar, ninguém sabe quanto tempo vai demorar. Agora, uma parte considerável do AL vai “morrer” no prazo de 6 meses ou 1 ano.

Isto (pandemia) é das coisas mais incerta que ocorreram na história recente da humanidade, pelo que não sabemos o que vai acontecer daqui a 2 meses, 6 meses ou 1 ano. Daqui a 10 anos ou a 5 anos, as dinâmicas poderão estar mais próximas do “anterior” normal mas no curto-prazo não tenho essa perspetiva.

**10.** Não tenho mais nenhum ponto a acrescentar. Penso que já abordámos todos os temas.

**Guião de Entrevista A, Nº 9**

*Anónimo/a, ex-proprietário/a de AL em Alfama, Santa Maria Maior*

**RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO**

**Nome:** Anónimo/a

**Habilitações académicas:** Licenciatura

**Cargos exercidos:** Ex-proprietário/a de AL em Alfama

**Cargos atuais:** Desempregado/a

**Obras publicadas (se aplicável):** N/A

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

Apêndice 11 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 2

1. Considero que há uma observação a ser feita nesta questão: apesar de a hotelaria ter registado apenas 36% dos novos registos de alojamento turístico em 2018, provavelmente esses registos hoteleiros correspondem a um número de camas igual ou superior, e nunca inferior, ao número de camas de AL. Por vezes, a unidade hoteleira pode ter 100 camas e 1 registo de AL pode ter apenas uma cama de casal para duas pessoas apenas. De facto, 2018 foi o melhor ano para muita gente. Houve a Eurovisão, Websummit e muita publicidade de Portugal no estrangeiro e foi, para mim, o ano com maior faturação. Referente à tua questão, em termos positivos a cidade ficou mais arranjada e mais segura, ou seja, houve muita gente que investiu em apartamentos que estavam fechados ou até mesmo em prédios inteiros que estavam devolutos e recuperaram as casas para fazer esse negócio. Nota-se em Alfama, Mouraria, Graça que há muito mais prédios embelezados e remodelados do que havia antigamente. Nos anos 90, eram até zonas a evitar pois eram zonas perigosas. Portanto, aspeto positivo temos sem dúvida o aumento da segurança pois há mais gente nas ruas. Os próprios residentes veem outras pessoas nos seus bairros para além dos seus vizinhos e veem novos negócios a aparecer nos bairros, que são um aspeto positivo. Floresceram nestes bairros uma quantidade de cafés, restaurantes, bares e lavandarias por causa do AL e para dar apoio ao setor. Foram negócios consequentes do setor e deste número de registos. Os turistas têm agora outros locais onde ficar alojados e escolhem o tipo de apartamentos, optando por um tipo de estadia diferente daquele que é feito num quarto de hotel. Como aspetos negativos, muitas pessoas apontam algo que para mim não é um aspeto tão negativo assim: as pessoas falam na gentrificação e de que não há portugueses nas ruas. No meu caso, em Alfama, e quando detinha os meus apartamentos, muitos dos turistas não dormiam no bairro. Ficavam alojados num outro local, noutras colinas e noutras bairros. Alguns obviamente estariam em Alfama, mas Alfama é um bairro que tem o Castelo, a Sé o Museu do Fado, miradouros, as Portas do Sol, Mosteiro São Vicente de Fora, a Feira da Ladra e é boa parte do percurso do elétrico 28, entre tantas outras atrações. Trouxe mais gente para as ruas e dinamizou a economia.

Uma coisa é certa: já vi fotografias do Chiado, que datavam cerca de 1920, e era um local cheio de gente depois, o Chiado nos anos 1990 e 2000, caiu imenso em termos de população, tal como a Baixa. Aliás eu lembro-me inclusive, e há não mais de 10 anos, de uma campanha da Baixa a dizer “SOS Salvem a Baixa”, pois a Baixa estava de facto vazia; vazia de portugueses e não havia o fluxo de turistas que temos hoje.

Agora, a noção que tenho é que a Baixa está hoje, novamente, vazia de portugueses e porquê? Porque os portugueses não vão para a Baixa, não querem ir. Eu tenho amigos com negócios na Baixa (bares e restaurantes) e que estão vazios pois vivem do turista. Os portugueses não vão lá. Para os portugueses, fazer compras com frio e chuva é desagradável e como privilegia o uso do carro, não há propriamente estacionamento acessível nesta zona da cidade.

Agora, aspetos positivos e negativos dessa proporção entre AL e hotelaria, não te sei dizer muito bem. Houve de facto alguma “selvajaria” por parte de alguns proprietários que, com o descongelamento da lei das rendas (atenção, temos de ver isto com cuidado pois há aqui mais do que uma coisa) sei que houve muitos despejos e pessoas convidadas a sair porque os contratos expiravam ou ainda no caso dos contratos “vitalícios” em que os senhorios enviavam cartas a dizer que os inquilinos tinham que sair ou então passariam a pagar muito mais de renda. Foi, de facto, uma situação dramática, que o Governo e a cidade não acautelaram e porque ninguém estava preparado para o boom turístico que se veio a registar.

Este boom turístico foi, fundamentalmente, consequência do preço baixo das viagens. As companhias low-cost transportaram milhões de pessoas a preços acessíveis para o mundo inteiro, só que “Lisboa e Porto” não estavam acostumados a terem tanta gente. Obviamente sempre tiveram alguns estrangeiros e viviam muito disso, mas nunca nestas proporções.

Um dos grandes problemas estava relacionado com a legislação. A Uber e a Airbnb apareceram e não havia legislação, ou existia muito pouca. E as próprias vistorias que são feitas pela CML são diminutas - não tem capacidade para gerir todo o volume que acabou por aparecer.

Aconteceu tudo ao mesmo tempo. Tivemos o descongelamento da lei das rendas, algo que acabou por ser abrupto e pouco pensado a meu ver, mas de facto eu conhecia proprietários que pagavam mais de IMI do que recebiam de rendas. Portanto, era uma situação extremamente injusta e, por essa razão, a cidade estava a cair de “podre” e ninguém queria viver no centro histórico. Portanto, é agora que Lisboa está mais bonita que as pessoas querem voltar. Lisboa (município) está a perder gente há muito tempo porque as condições para habitar aqui não eram boas, também por não ser segura e por não haver estacionamento. As pessoas não procuravam casas aqui... iam para Telheiras, Benfica, Alta de Lisboa... foram zonas que se desenvolveram imenso assim como Odivelas ou Loures enquanto zonas mais baratas. O problema dos despejos foi existirem alguns senhorios gananciosos.

Eu fico orgulhoso do meu exemplo: os apartamentos que arrendei, estavam vazios e no mercado de arrendamento. Eu, no fundo, fui a primeira pessoa que chegou lá. Estavam numa agência e como ninguém ficou com as propriedades, fiquei eu.

Ao descongelamento da lei das rendas, acresce a chegada dos vistos dourados, o acordo de tributação com o mercado francês para os seus reformados, etc. A meu ver, os vistos dourados são um tipo de visto muito barato: 500.000,00 euros para um chinês ou um russo rico, não é nada. Pode parecer imenso para o comum dos portugueses, mas para muitas pessoas destes mercados são “peanuts”, o que só veio inflacionar o preço de muitos imóveis. Se o valor fosse, por exemplo, 1.000.000,00 euros, muitos destes imóveis não sofreriam desta especulação imobiliária.

## 2.

- 2.1. Acho que “não devemos chorar sobre leite derramado”. Mas, de facto, o Estado tem imenso património. Imenso. A CML tem imenso património fechado, devoluto, e não sei para quê. Por mim esse seria um bom

caminho. Já que não podem obrigar os privados a fazer o que querem ou não com o seu património, acho que deviam olhar para esse património e colocá-lo à disposição das pessoas, com rendas acessíveis.

O Estado aplicou muito tardiamente as zonas de contenção, inclusive. Embora não concorde com todas as alíneas e pressupostos, mas acho que foi uma boa medida.

- 2.2. (Resposta dada no decorrer da resposta à questão 1) – Transcrição - Referente à tua questão, em termos positivos a cidade ficou mais arranjada e mais segura, ou seja, houve muita gente que investiu em apartamentos que estavam fechados ou até mesmo em prédios inteiros que estavam devolutos e recuperaram as casas para fazer esse negócio. Nota-se em Alfama, Mouraria e Graça que há muito mais prédios embelezados e remodelados do que havia antigamente. Nos anos 90, algumas eram zonas a evitar pois eram um pouco perigosas.

3.

- 3.1. Não acho que haja vantagens nem desvantagens... é uma tendência normal. Porque repara: por exemplo, um hostel tem, por exemplo, seis quartos e no mínimo duas camas por quarto e um apartamento pode ter uma cama de casal ou um beliche, ou duas ou quatro ou seis camas. Portanto, as pessoas que vão para um hostel e para um apartamento procuram uma ideia de viagem, são públicos-alvo e possuem padrões de consumo potencialmente diferentes. Quem vai para um hostel e não vai para um hotel fê-lo por algum motivo. Quem vai para um apartamento fê-lo também por algum motivo. Possivelmente porque quer mais privacidade, quer uma sala de estar, quer uma cozinha ou uma kitchenette. É verdade que também poderia ter tudo isto num aparthotel, mas por vezes as pessoas querem estar num sítio melhor com uma vista melhor que os hotéis ou aparthotéis poderão não ter para oferecer. Ou mesmo pode acontecer as pessoas quererem ter o sentimento 'live like a local' e perceber como as pessoas ali viviam.

As minhas casas mantive-as o menos "IKEA" possível e conservei-as o mais próximo do original: tinha azulejos do século de finais de XVIII, inícios de XIX, tinha madeiras antigas e mobiliário português, etc. Quem procura um apartamento, para estadia de "city break" de dois ou três dias, prefere estar à vontade, algo que no hotel só consegues se estiveres no quarto. Há um "lobby" e uma receção que são frios e não adequados para se estar em pijama, roupa interior ou descalço; é diferente.

Acho que é uma tendência normal haver mais apartamentos do que hostels ou hotéis em Santa Maria Maior até porque maioria da construção do local são prédios. Não vejo aí vantagens ou desvantagens, é algo natural. Até te digo uma coisa: Lisboa tem hotéis a mais e foram licenciados imensos hotéis, ultimamente. A CML e a sua vereação aprovaram uma data de hotéis na zona da Baixa e agora dizem que já chega.

Temos de ver outra coisa extremamente importante. A população de Alfama e Mouraria é composta por uma população menos instruída e com rendimentos mais reduzidos, isso é inquestionável. É sabemos que é muito mais fácil manipular a opinião de uma pessoa pouco instruída do que de uma pessoa informada.

Algo que dominou a opinião pública foi a pressão da hotelaria sobre o AL. Recordo-te que houve, há uns tempos, uma proposta para regular o AL que mataria o setor, a de limitar a atividade apenas a três meses por ano. Outra medida era prever que um condómino, ou não me lembro se por unanimidade ou não, caso não quisesse AL no prédio, que este não funcionaria mas ninguém falava dos dentistas ou outros consultórios, cabeleireiros, salões de yoga e outras atividades que fazem utilizações dos prédios, com gente estranha a entrar e sair pela mesma porta do prédio constantemente. Mas ninguém falava nisso.

Regra geral, o turista sai de manhã (tudo bem que pode entrar a altas horas de madrugada porque o avião chegou tarde ou assim) e chega ao fim da tarde.

Os turistas não estão habituados à qualidade de construção da generalidade dos apartamentos em Santa Maria Maior. Casas antigas, de tabique, com chão de madeira que range e faz barulho.

A hotelaria, com toda esta pressão que andou a fazer junto dos partidos políticos e dos “mass media” foi dizer mal do setor do AL, mas não nos podemos esquecer que há grupos hoteleiros que compram prédios inteiros (e aí não há condóminos para opinar) para fazer apartamentos. Fazem AL na modalidade de apartamento. Eles querem ficar também com esta fatia de mercado detida por milhares de microempreendedores como eu. Eles veem aqui um mercado em franco crescimento e querem “dar cabo” da concorrência. E depois têm um negócio que não é como o do microempreendedor que conhece o bairro e recomenda ao turista ‘vá ali ao restaurante X, vá visitar Y e Z’ e que por vezes emprega pessoas outrora desempregadas para fazer o check-in, limpezas e outras tarefas inerentes ao negócio do AL. O que não quer dizer que um hotel não faça bem o seu papel de receção, mas o acompanhamento e presença física de alguém ligado ao AL num apartamento é completamente diferente.

Eu tenho aqui uma visão muito ‘sui generis’ da situação: eu nunca fiz mal a ninguém, não despejei ninguém e ajudei pessoas desempregadas e o que sinto é que só levo ‘chapadas’ de todos os lados. Chegas às redes sociais e é só pessoas a dizer ‘Ainda bem que agora está tudo (AL) na REMAX’ e vês que as casas eram usadas em AL por certos traços que têm em comum, como por exemplo, o de não terem bidés ou de estarem mobilados com um estilo minimalista.

- 3.2. A nível jurídico não, a nível fiscal sim. Se eu faço disto a minha atividade, devia ter de pagar como se fosse a minha atividade. Se a exerço de forma esporádica, devia pagar menos, a meu ver.

Agora, a nível legal, acho que as coisas têm de ser iguais. O apartamento que está disponível por 1 mês tem de ter as mesmas condições de qualidade e segurança de um apartamento que está disponível o ano inteiro.

4.

- 4.1. Mas já é. É obrigatório colocar o número de registo no Airbnb. No Airbnb só crias um anúncio se tiveres um número de registo e há pessoas que fazem o anúncio e inventam o número de registo e a plataforma não confere. Ponto.

E depois o Estado tem de ter ‘man power’ suficiente para controlar as coisas do Airbnb também, se quiser. E pode fazê-lo. Agora como se faz isso? Não sei, é difícil.

- 4.2. É muito baseado na denúncia, mas a denúncia tem de ser comprovada. Eu sou moralmente contra qualquer denúncia, se bem que face ao número de alojamentos legalizados, acho injusto existir imensa gente com alojamentos que não estão legalizados.

Isto porque eu pago impostos e posso ser penalizado por um conjunto de situações que possam ocorrer e um proprietário com um apartamento ilegal recebe o dinheiro limpo.

Ainda para mais surgiu uma lei nova (proposta no Orçamento de Estado de 2020), completamente descabida, que explicita que, em zonas de contenção, a tributação em sede de IRS para os empresários em nome individual (ENI) recai sobre 50% do rendimento e não sobre 35%. O arrendamento de longo prazo era sobre 28% (agora, há novos escalões mediante o número de anos de contrato), o arrendamento de curto prazo era, no geral, em 35% e agora, por Santa Maria Maior ser uma zona de contenção tenho uma tributação de 50% em 2020. Inclusivamente, a partir de 2019, os ENI a operarem com o CAE de AL, foram impedidos de pagar Segurança Social.

Graças a Deus já não tenho os apartamentos em Alfama.

5.

- 5.1. Alfama tem imensos hotéis também. Mas admito que há de facto menos hotéis nessa zona do que AL.

É normal que os turistas queiram ficar junto das atrações para poderem visitá-las a pé. Em Belém, tens imensos AL por causa das atrações e monumentos que ali existem. Faz sentido que as pessoas fiquem no centro das atrações, pois as pessoas estão a visitar a cidade e não a sua periferia.

- 5.2. Não estou a ver nenhuma razão adicional. Mas certamente haverá.
- 5.3. Pergunta difícil. Mas já foram aprovadas as Zonas de Contenção, penso que já não há mais nada a fazer. E ainda para mais, aumentaram a tributação em Zonas de Contenção para quem já estava instalado e não só para os novos registos. E nada explica que havendo baixa de registos, não possa haver novos registos que os substituam.

E não nos esqueçamos de outra questão: as Zonas de Contenção acabam em determinada rua, mas pode acontecer estarem dois apartamentos em AL, em prédios frente a frente, com a mesma arquitetura e um vizinho ser taxado em 35% do rendimento e eu estar dentro da Zona de Contenção e estar a ser taxado em 50%. É completamente injusto.

Sinto que a população local, e em particular de Alfama, gosta de dizer mal. É verdade que os residentes podem ouvir “trolleys” à noite pelas calçadas, mas adora os Santos Populares onde ninguém se consegue lá mexer ou os festivais de fado onde ouvem igualmente muito barulho. A população de Alfama só ganhou... tirando, claro, aqueles que foram expulsos pelos proprietários gananciosos ao correrem com os inquilinos para fazerem AL. Nem toda a gente é boa, como em tudo. Mas os restaurantes de Alfama nunca estiveram tão cheios, nunca. Há até restaurantes novos!

Agora, desculpa este comentário, é obvio que o Presidente da JFSMM não está preocupado com o turista pois o turista não vota nele. Como ele está a perder eleitores, obviamente é contra e defende com “unhas e dentes” os residentes. É o seu papel, claro, mas o AL é uma alavanca gigante para a economia e cria muitos empregos diretos e indiretos.

Todas as coisas têm dois pontos de vista e no meu ponto de vista as populações ganharam qualidade, as ruas estão arranjadas, trouxe-se mais comércio e mais gente. Há obviamente com isso também coisas negativas: há mais lixo e há mais ruído, de facto há.

A gentrificação é uma tendência global e as pessoas têm de começar a lidar com isso. Repara numa coisa: antes de haver hotéis, havia estalagens. E quando apareceram os hotéis, os donos das estalagens ficaram irritados com o facto de perderem clientes? Isto será sempre assim.

Eu vejo, por exemplo, no largo do Chafariz de Dentro, velhinhas a vender ginjinha e licores ao turista e para essas pessoas isso é bom. Senão, provavelmente estariam em casa a viver da pouca reforma que certamente têm.

O próprio mercado imobiliário da cidade mexeu muito. Mexeria menos e inflacionaria menos o preço das casas nesta questão da gentrificação se não houvesse esta questão do visto dourado. Conheço muitos casos de casas que foram vendidas, e pessoas que vieram comprar, em que puseram as suas casas a 500.000,00 euros para atrair estes investidores. Claro que estes preços são insuportáveis para qualquer português. Porque esta casa se valia 300.000,00 euros passou a valer 500.000,00 euros. E a especulação imobiliária foi por causa do que se pôde fazer.

E obviamente se há apartamentos adstritos ao AL, sobram menos para o arrendamento tradicional. É normal que pela lei da oferta e da procura que o preço aumente.

6.

- 6.1. Esses movimentos são extremamente importantes. Os movimentos cívicos demonstram que há liberdade para a população expressar aquilo que pensa.

Eu, por exemplo, faço parte do grupo Morar em Lisboa na rede social Facebook e, apesar de raramente escrever lá alguma coisa, digo-te, a demagogia e alguma má informação que aparece lá postada é uma tristeza. É um populismo. Faz lembrar a figura do Velho do Restelo de Camões.

De facto, os preços estão a aumentar. É horrível ter senhorios a correr com inquilinos para fazer AL, mas agora não o podem fazer mais porque já não dá. Para além do mais, como não são transmissíveis as licenças, podem ficar descansados nesse aspeto.

Estas associações têm razão de ser; agora, elas existem porque foi preciso existirem. Existem para dar voz e para funcionarem como grupo de pressão. Mas, quando só vêm um lado da coisa e caem em cima dos proprietários de AL sem querer falar e estarem abertos ao diálogo, é difícil.

Por fim, digo ainda uma coisa: em praticamente nenhuma capital mundial é barato viver no seu centro. Mas, no nosso caso havia residentes no centro com rendas muito baixas (e ainda há).

Do nosso lado, nasceu a ALEP e tem tido um enorme contributo para o setor.

7.

- 7.1. (Resposta parcialmente dada no decorrer da resposta à questão 5.3) – Transcrição – ‘É obviamente se há apartamentos adstritos a AL, sobram menos para o arrendamento tradicional. É normal que pela lei da oferta e da procura que o preço aumente.’

Sim sem dúvida. Ouve uma coisa: é muito nobre que um negócio que trabalha ou colabora com um sítio, contribua para a comunidade.

Há muitas empresas de gestão e isto é um problema. No meu caso, os meus hóspedes saem do check-in nos meus alojamentos com um mapa de Lisboa e esse processo demora no mínimo 30 minutos... isso é um fator determinante.

Há empresas que nem veem os hóspedes. Mandam os códigos por email aos clientes e nem se dão com os vizinhos. Provavelmente nem nunca os viram. Isto parte muito do bom senso. Eu tinha sempre os contactos dos meus vizinhos e eles o meu e usavam quando era necessário.

- 7.2. É assim, eu não sei o que está previsto nessas áreas de sustentabilidade. Mas algo que queira ser sustentável, deve sempre englobar as comunidades e eu já te dei anteriormente exemplos que fazia isso. Fazia o que podia.

A comunidade local vai ter um papel bem visto e bem aceite. Imagina o seguinte: se uma autarquia quiser registar apartamentos, exigindo aos proprietários o compromisso de, em contrapartida, criar riqueza na comunidade, sobretudo nos grandes centros urbanos, é muito importante.

Há já algumas contrapartidas, mas mal aplicadas a meu ver. Repara, o turista já paga durante 7 noites a taxa turística. Contudo, a CML achou por bem investir para prolongar as obras num Palácio do século XVIII. Eu sei quanto os meus turistas deram à CML e o que ela fez com isso? Recuperou edifícios públicos nos bairros? Deu dinheiro aos locais e ajudou-os a pagar as rendas atualizadas? Não, não o fez!

- 7.3. Deveria haver uma melhor aplicação da taxa turística. Se o meu dinheiro foi realizado nos meus apartamentos de Alfama, porque foi essa mesma taxa aplicada na Ajuda?

Se bem que em Alfama há coisas que estão a mudar: o projeto de ampliação do elétrico, a Zona Ribeirinha e o Campo das Cebolas está a ser remodelado.

Há coisas mais importantes do que investir num Palácio do século XVIII, há prioridades e a gestão do dinheiro é-me estranha.

Fazer Áreas de Sustentabilidade é essencial e explicar às comunidades que vão ter retorno e como irão ver esse retorno.

8.

- 8.1. Essa pergunta é complexa. Tinha de haver uma contabilização dos apartamentos que não estão registados e fora aqueles que não têm anúncios e que conseqüentemente não estão nas plataformas. Mas estas últimas são muito poucos, com certeza.  
Tinha que se fazer um escrutínio ao VRBO, Airbnb, Booking e restantes plataformas. Um trabalho hercúleo e onde se deveria ter cuidado ao analisar depois os anúncios duplicados pois, como sabes, quem tem AL publicita normalmente em mais do que uma plataforma para abranger uma maior parcela do mercado.
  - 8.2. Na minha opinião, as plataformas deveriam ser obrigadas a dar todas as moradas dos alojamentos que tinham. Agora, a ALEP está a desenvolver uma ferramenta própria e penso que seria muito importante ter uma fonte estatística credível que melhor auxiliasse a gestão dos dados.
- 9.
- 9.1. Eu acho que esta medida (Rendas Seguras) é para ficar. Não sei porque é que a CML se vai endividar com o património dos outros e não compra o seu património, não sei.  
Vão fazer propostas aos privados, mas, quer dizer, não explicam uma coisa neste programa: o proprietário pode escolher o inquilino mas sendo a CML o inquilino, a Câmara pode escolher quem quiser e o proprietário saberá ou não quem está a viver na sua casa?  
Acredito que é uma medida que não vai atrair muitos proprietários e, para além de mais, a CML vai gerar um passivo enorme porque fará contratos com não sei quantos anos para cumprir. A CML está a arrendar e a subarrendar apartamentos: e se o inquilino não pagar à CML? E se isso acontecer, a CML vai continuar a pagar ao senhorio? É esquisito, não sei.  
A ideia em si não é má, agora as condições não sei se é bom para a CML e penso que não seja um bom negócio.
  - 9.2. Sinceramente não sei.
  - 9.3. O AL vai ter de transitar para o alojamento de longa duração com prazos máximos de um ano para ainda, lá está, conseguir aproveitar o verão do ano que vem (2021). Exceto, claro, os proprietários que têm dinheiro e conseguem aguentar este embate da quebra de rendimentos e não necessitam de fazer esta transição.  
Quem procurará estes contratos e estas casas mobilidades poderão ser trabalhadores de Lisboa ou estrangeiros. Eu tentei fazer isto, mas não fiz, mas é o futuro, pelo menos a 1 ano de distância. Agora, a longo prazo penso que o AL vai continuar a ser AL pois os proprietários querem voltar aos rendimentos antigos e isso não é estranho: se as pessoas investiram nas casas, querem retirar rendimentos delas.
10. Penso que ficou patente aquilo que penso sobre políticas, grupos, comunidade local e do negócio em geral. Bom trabalho Leonardo!

### Guião de Entrevista A, Nº 10

Maria de Lurdes Pinheiro, Presidente da Associação de Património e População de Alfama (APPA)

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Maria de Lurdes Pinheiro

**Habilitações académicas:** Secretária.

**Cargos exercidos:** Presidente da Junta de Freguesia de Santo Estêvão (Alfama).

**Cargos atuais:** Presidente da Direção da APPA e membro da Assembleia da freguesia de Santa Maria Maior.

**Obras publicadas (se aplicável):** N/A

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

#### Apêndice 12 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Maria de Lurdes Pinheiro

1. Há aqui uma realidade que peço que entenda: eu não falo pela cidade de Lisboa. Esta associação (APPA) fala de um bairro específico do local. Sobre a globalidade da cidade não me posso pronunciar, uma vez que aquilo que sei da cidade é o que eu leio também.

Contudo, no que se refere ao contexto de Alfama, este bairro tem sido muito maltratado há já muito anos pois tem vindo a afastar daqui os seus moradores. Claro que com a crise económica e financeira de 2009 e com a saída da lei (NRAU), este processo agravou-se ainda mais e, repentinamente, constatamos que mais de 60% da habitação estava a ser transformada em AL. E, claro, isso não é bom pois começa a haver um desequilíbrio entre residentes e o setor do turismo.

O turismo de facto é bom e Alfama tem historicamente essa boa relação com os turistas: Alfama sempre teve muitas visitas de turistas, inclusivamente, turistas estrangeiros e, até, residentes estrangeiros a viver no bairro. Mas a situação que se vinha a registar até março (2020) não era sustentável..., era insustentável. Além de os residentes serem expulsos, não existe habitação, não se consegue alugar nada e o que há está vocacionado para o AL.

O próprio comércio é descaracterizado, a própria arquitetura é descaracterizada e, de repente, este bairro que tinha as suas características identitárias, começa a perder esses elementos. Vejamos se os órgãos de decisão, com a situação atual da pandemia e ouvindo as opiniões dos residentes e associações, tomam outras decisões e “trazem” mais habitação para o bairro e mais “população”. O bairro é bonito com turistas, mas também com população.

- 2.

- 2.1. O papel do Estado neste processo é maioritário (entenda-se também CML). Aqui Estado criou leis nacionais que agravaram estes fluxos turísticos como a questão dos vistos dourados e dos residentes não habituais e isso “abriu a porta” à especulação imobiliária.

De repente, passamos de uma situação de uma pessoa singular a preparar uma casa para alugar a turistas, mas sim grandes fundos económicos a aproveitarem-se desta situação. O Estado pode tomar medidas no sentido de travar esta especulação imobiliária e alterar a lei do arrendamento urbano (NRAU). Um salário mínimo não é compatível com as rendas que se praticam aqui e não faz sentido ter bairros históricos e centro da cidade só para pessoas ricas. Isso não pode ser.

Por outro lado, a CML tem que ter outras medidas no sentido de criar as condições para que as pessoas possam morar no bairro e criar uma política de habitação pública. Os proprietários podem fazer aquilo que bem entendem com as suas propriedades, mas a CML tem a obrigação de se preocupar com a habitação pública para fomentar o tal equilíbrio entre quem nos visita e quem cá vive de modo a que esse processo nunca acabe... , que haja o comércio tradicional e as pessoas que são, ambos, atrativos para quem nos visita. Nós (associações) vamos continuar a lutar para que haja uma nova lei do arrendamento urbano e para que os vistos dourados e a lei dos residentes habituais deixem de investir. Porque muitos argumentam que essas leis criam emprego, mas é mentira; aquilo que há é, por exemplo, um francês endinheirado que vem para o bairro especular e depois vive “à grande e à francesa” à conta do zé povinho. Isto não cria emprego nem comércio pois o comércio que existe não cria emprego e mesmo aquele que cria é precário.

- 2.2.** Hoje, noto que o bairro de Alfama está recuperado e tem muita casa recuperado. Contudo, esta recuperação não vale de nada pois essa recuperação é de má qualidade pois não se aplicam as regras de reabilitação urbana. Um bairro histórico tem as suas próprias regras para recuperar o seu património e o que nós constatamos é que os prédios e a habitação foram recuperados com finalidade de serem explorados como AL.

Hoje, mesmo que quiséssemos que esses prédios e habitação ligados ao AL fossem para o mercado de arrendamento de longa-duração, tal não seria possível na medida em que muitos não têm condições para poder viver uma família! Quer dizer, tem quase de haver uma nova reabilitação porque a recuperação que houve foi quase que “um faz de conta” para a especulação e para ganhar dinheiro. Aqui posso até mesmo dizer que foi, nesse sentido, uma má recuperação não só no bairro, mas na generalidade da cidade pois deixando de cumprir-se as regras de reabilitação para o edificado existente no centro histórico, destroem o património!

### 3.

- 3.1.** Acho que isso (dados) são muito dúbios e não correspondem à realidade porque uma coisa é o que se diz que faz e outra coisa diferente é o que está feito na prática.

O que nós sabemos é que há, de facto, muito dinheiro envolvido e, com ele, muitos fundos imobiliários envolvidos. Mesmo quando uma pessoa dá o seu nome e a “sua cara”, sabemos que o faz, muitas vezes, em representação dos fundos.

Agora, em relação aos números, não me posso de facto pronunciar pois não tenho conhecimento preciso destes.

- 3.2.** Eu acho que há muita coisa que está mal.

Mas sobre a tua questão, não irei pronunciar-me sobre isso porque quem poderia fazê-lo com um maior conhecimento de causa seria a Associação dos Inquilinos de Lisboa porque eles têm propostas que apresentaram ao Governo que, inclusivamente, pediam que essa distinção fosse feita.

Antigamente, antes deste boom turístico, as pessoas podiam alugar um quarto na sua casa e sabíamos (e conheço muitos casos desses) que o aluguer do quarto gerava um excedente financeiro para compensar o pouco rendimento mensal da pessoa. Mas sabemos que isto deixou de ser assim! Inclusivamente, alguns dos casos que conheço, venderam as suas casas pois aproveitaram o boom turístico e compraram casas em outros sítios e essas propriedades são agora AL. E muitas vezes no AL há uma pessoa que dá a cara pelo negócio, mas, por detrás desta, sabemos que estão os tais fundos ou empresas de gestão de AL.

Portanto, não sei se deve existir distinção ou não, mas primeiro deve analisar-se se isso (prática) é negócio ou não é negócio, mas por norma sabemos que quem faz, isto é, por lucro e, inclusive, pode até nem estar

registado. Outro problema que existe é a falta de meios de fiscalização..., mas este setor vai demorar muito tempo até clarificar o que é ou não negócio.

**4.**

- 4.1.** Primeiramente, a JFSMM não tem que colocar as pessoas a ser fiscais de uma coisa/ atividade que não é da responsabilidade das pessoas!

Em segundo lugar, eu tenho conhecimento, enquanto membro da assembleia da freguesia, que houve duas ou três queixas e que a Junta canaliza essas situações para as Finanças ou para a ASAE e que depois não há intervenção. Portanto, isso (criação do contacto telefónico) é tudo uma treta, um faz de conta. Não funciona! Acho que o nosso governo, a CML e quem decide e faz as leis devia analisar as experiências boas e aquilo que se faz bem nos outros países e canalizá-las para cá. Sinto que ninguém está a utilizar as experiências dos outros países para travar este “turismo selvagem”..., acho que o único que travou isto foi a própria pandemia. A própria JFSMM ao criar esse contacto de irregularidades cria uma medida pontual pois apenas esta Junta criou este contacto e este é um problema de todo o país. A gentrificação e o aumento do turismo já existia há 30 ou 50 anos no Algarve e agora esse fenómeno chegou aqui. Só que aqui, o processo demorou 5 anos e nunca contaram com esta situação de pandemia que colocasse o mundo do avesso.

Espero que quem toma as decisões tire ilações para melhorar esta situação pois o turismo como está e o afastamento dos residentes não pode continuar como está.

- 4.2.** Acho que se se fizer o que está previsto fazer, já não era nada mau: haver um novo regulamento, maior fiscalização, obrigar as pessoas a inscrever-se nas Finanças e ficar claro o que é ou não atividade turística e habitação. Não vou descobrir a pólvora mas sobretudo para se implementar boas decisões, é preciso vontade política.

**5.**

- 5.1.** Acho que é natural. É um bairro que conjugando histórias milenares e civilizações várias que cá passaram cria o próprio atrativo turístico.

Mesmo antes do boom turístico, este era já um bairro muito visitado. Agora, o que deve e tem de existir, é as tais regras de criação de equilíbrio porque pode e deve continuar a ter pessoas, mas deve preservar-se também os seus residentes.

- 5.2.** Não faço ideia. Penso que a existência de atrativos históricos são de facto os mais relevantes.
- 5.3.** Como já disse anteriormente, penso que seria importante alterar as leis do AL e arrendamento urbano, aumentar o salário para que as pessoas possam pagar mais renda, ter mais contratos de longa-duração e ter mais habitação social com condições de habitabilidade.

Aqui (no bairro) só se olha para o negócio e tem de haver um outro olhar. Como disse, não havendo vontade política, nada se altera.

**6.**

- 6.1.** Somos todos associações autónomas, mas temos, no fundo, muitos pontos convergentes como é o caso do problema da habitação: somos contra os despejos, contra a gentrificação e contra estas medidas de especulação imobiliária.

Nós juntamo-nos de forma a que consigamos resistir todos e em grupo a estas situações. Apesar de algumas associações terem vocações distintas, temos objetivos comuns e juntamo-nos em ações, manifestações, programas, debates e de outras formas pois os problemas são, alguns deles, também comuns. Estes movimentos são voluntários e isso é também difícil pois é preciso que as pessoas estejam empenhadas e focadas nesta luta e nesta resistência às medidas impostas pelo governo e pela CML.

7.

**7.1.** Claro que sim. Pelo menos em Alfama foi o que aconteceu.

Quando lhe disse inicialmente que mais de 60% do edificado era vocacionado para AL, por aí se vê. No centro histórico não tens habitação; e se a tens é muito cara.

**7.2.** Perdoa-me a expressão popular, mas eu acho que isso é “contar com o ovo no cu da galinha”. Se não há medidas nenhuma e é só conversa... não sei como... nem sei como me pronunciar quanto a isso.

**7.3.** As medidas que já te disse anteriormente e vamos sempre às mesmas: uma nova lei do arrendamento urbano e uma lei que impeça os proprietários de ter as suas casas vazias, anos e anos a fio, com o intuito de especular. Mudar a lei do arrendamento urbano para proteger mais os inquilinos, criar medidas contra a especulação imobiliária e criar fiscalização.

O AL está a ser utilizado atualmente como “arrendamento fictício”, a meu ver. Em Alfama há malta que tem AL e diz que aluga, mas aluga para 1, 2 ou 3 meses... e alugar caro! Enquanto não se mudar estas questões de fundo, tudo o que se disser, é só conversa. É hipotético.

8.

**8.1.** N/A

**8.2.** N/A

9.

**9.1.** Não, não é uma boa solução. Um ano é pouco!

O movimento Morar em Lisboa (MeL) saiu com um comunicado sobre essa mesma questão. A CML ao adotar o tal programa da “Renda Segura”, está apenas a resolver o problema de muitos daqueles que têm apartamentos vazios e a permitir-lhes ganhar algum dinheiro... não estão preocupados com as pessoas. Isso não são medidas.

A CML ao invés de dar dinheiro aos privados, podia usar o seu próprio património municipal, fazer um levantamento dos prédios e casas de instituições bancárias, da própria Santa Casa da Misericórdia e de outras instituições públicas. Há aí muito prédio fechado e devia pôr-se isso ao serviço das pessoas, dos residentes.

**9.2.** Não sei, sinceramente. Mas disse já, anteriormente, algumas medidas.

**9.3.** Não sei quais são as perspetivas, mas, continuando assim, acho que vai ser muito mau. Mas não só o AL: é os hotéis, os restaurantes, o comércio no geral pois foi tudo alterado e modificado para o turismo! Está tudo pantanas... os próprios equipamentos culturais sofrerão também e a própria indústria dos cruzeiros também sofrerá com isso.

Que isto sirva para se olhar para a cidade de uma outra maneira. Um bairro que não tenha pessoas para viver, deixa de atrair turistas. Uma cidade, e um país, viver só e exclusivamente do turismo não dá... tem de haver mais coisas e indústrias e setores que façam e criem riqueza. Apostando só num setor, está aqui a prova do que acontece, atualmente.

E outra questão: temos um país lindo, cheio de história, e isto não se restringe a Lisboa. Tem de haver um outro pensar na forma como se promove o país para os turistas e diversificar os locais a visitar.

**10.** Não, desejo-te a melhor das sortes no teu percurso académico e felicidades para o teu curso.

## Guião de Entrevista A, Nº 11

*Fabiana Pavel, Arquiteta, doutorada, investigadora e ativista do movimento Morar em Lisboa*

### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Fabiana Pavel

**Habilitações académicas:** Doutora em Arquitetura, especialidade em Conservação e Reabilitação, pela Faculdade de Arquitetura da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa (FAUL); Licenciada em Arquitetura pela UniRoma3 (Itália). Beneficiou de diversas bolsas de estudo, tais como a da Fundação para Ciência e Tecnologia entre 2010 e 2014, uma bolsa de intercâmbio com a Pontifícia Universidade Católica do Chile entre 2003 e 2004, uma bolsa Erasmus entre 2001 e 2002 na FAUL e foi ainda beneficiária da bolsa Camões na Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa em 2000.

**Cargos exercidos:** Entre 2006 e 2009 trabalhou como arquiteta no atelier Baixa, Atelier de Arquitetura (Lisboa). Em 2009 trabalhou no Museu de História Natural e da Ciência (MUHNAC) da Universidade de Lisboa. Tem participado em vários congressos nacionais e internacionais, tem publicado em Portugal e no estrangeiro, tem lecionado diversas aulas em instituições de ensino portuguesas e estrangeiras, participou em diversos debates públicos e concedeu numerosas entrevistas para órgão de TV, rádio e imprensa nacionais e internacionais. Participa ainda em diversos projetos de investigação desde 2005.

**Cargos atuais:** Está inscrita na Ordem dos Arquitetos de Lisboa e Vale do Tejo. É membro do CIUAD (Centro de Investigação em Arquitetura, Urbanismo e Design da FAUL) e do GESTUAL (Grupo de Estudos Sócio Territoriais Urbanos e de Ação Local). É membro da coordenação do movimento Morar em Lisboa. Foi membro da Direção da AMBA (Associação de Moradores do Bairro Alto – Freguesia da Misericórdia) entre 2015 e 2018.

**Obras publicadas (se aplicável):** Possui diversas publicações em Portugal e no estrangeiro. Principais interesses de investigação: transformações urbanas devidas ao turismo de massas e aos processos de gentrificação; direito à habitação e à cidade; movimentos sociais; políticas urbanas, sua aplicação, relação com o contexto socio económico, desenvolvimento histórico e leitura crítica.

### Apêndice 13 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Fabiana Pavel

1. Bom...antes de mais acho que a questão do crescimento do turismo na cidade de Lisboa, e assim como acontece em outras cidades do mundo, não está ligada apenas e em exclusivo ao AL. O AL é uma parte da questão. No fundo, nos últimos anos, tem havido um grande investimento por parte da CML para aumentar o turismo como forma de desenvolvimento económico e, aliás, estamos a ver agora que isso não foi propriamente a melhor escolha, porque é extremamente perigoso que uma cidade aposte apenas numa indústria para se desenvolver. E é isso que estamos a ver agora, com a chegada da pandemia devida ao Covid-19. O AL é, como disse, um aspeto da questão. A uns anos atrás, quando os preços do imobiliário eram ainda baixos, era muito apelativo investir no imobiliário e utilizar os apartamentos como AL. Os preços do imobiliário têm vindo a aumentar exponencialmente não apenas por causa dos ALs. Temos outros aspetos como, por exemplo, os golden visa e os grandes fundos de investimento. O impacto positivo desse crescimento exponencial do AL para mim, sinceramente, não existe. O que se diz muitas vezes é que o aumento do AL possibilitou a reabilitação dos edifícios, mas na minha opinião não é bem assim. Eu sei que tens uma outra questão no guião sobre isto, portanto falarei melhor disto mais à frente. Existem muitos estudos hoje em dia que demonstram que o aumento do AL criou imensos despejos diretos e indiretos. Isto porque tens prédios inteiros em que a grande maioria é AL e, mesmo quem é proprietário do apartamento e que reside no prédio em si, tem sempre muitas dificuldades por causa do ruído, da sujeira nas escadas ou vários outros aspetos. Os prédios são tratados como se fossem um prédio de hotel e não é assim.
- 2.

- 2.1.** Bom, antes de mais, no que diz respeito ao facto de que a população já vinha a diminuir no concelho de Lisboa há diversas décadas, eu acho que esta é uma questão muito sensível. Não podemos comparar o que acontecia nos anos 70 ou 80 e o que acontece hoje.

Nos anos 70 ou 80, havia uma procura e uma visão da cidade diferente. As pessoas procuravam um tipo diferente de cidade, um tipo diferente de edifícios para morar e, por isso é que houve na época uma certa saída da população para a periferia na busca de outros parâmetros de vida.

O que tem acontecido é que o centro histórico tinha sido, de certa forma, esquecido. Portanto havia, obviamente, edifícios degradados, condições de habitabilidade muito precários (por exemplo no Bairro Alto, mas também na Freguesia de Santa Maria Maior em Alfama e etc, os apartamentos não tinham casa de banho e existia apenas uma pia de despejo). Faltavam por isso condições de habitabilidade.

Na verdade, nos anos 90, existiu um programa da CML que, na minha opinião, era extremamente válido e pioneiro também que foi todo o processo dos Gabinetes Locais. A ideia destes era dar as condições de habitabilidade necessárias para que as pessoas pudessem permanecer no local e isso foi completamente abandonado a partir de 2000 pela CML que passou a adotar políticas neoliberais.

Portanto, quando falamos do facto que o centro histórico estava desertificado, é preciso ler as informações com detalhe e entender em função das várias épocas e situações. Por exemplo no Bairro Alto na década de 90 houve um aumento da população residente, graças também ao contributo do Gabinete Local.

Estamos perante uma população que teve sempre grandes problemas de habitabilidade no centro histórico e o que aconteceu com a chegada repentina do turismo de massas, e sobretudo com várias leis que foram criadas e que permitiram, de facto, o aumento exponencial do turismo ou os despejos, como é o caso da nova lei do arrendamento, popularmente conhecida como lei dos despejos (NRAU 2012). Com certeza é uma das coisas principais que permitiu chegar às condições em que estamos. Mesmo o novo PDM da cidade de Lisboa permitiu a abertura sem limites de novos hotéis. Existe, de facto, uma série de instrumentos legais que permitiram converter o uso do parque edificado de habitação a uso turístico.

- 2.2.** A questão é que a grande maioria utiliza este argumento para dizer que a chegada do AL é positiva.

Na minha opinião, enquanto arquiteta, de facto o que acontece (não em 100% dos casos, mas na grande maioria destes) é que as obras de recuperação que são feitas nos apartamentos para serem utilizados como AL são obras que são feitas de forma incorreta. São utilizados materiais que não são compatíveis com o edificado antigo (a utilização de tintas plásticas, por exemplo) ou é modificada completamente a planta do apartamento para permitir espaços maiores e mais apelativos para o AL. Isto significa que caso um dia seja necessário fazer a sua reconversão para alojamento de longa duração, esta será mais difícil no sentido em que uma família com filhos tem algumas necessidades de espaços dentro do apartamento que são necessidades diferentes quando são utilizadas para o AL. A questão principal é essa: utilização de materiais incompatíveis com os materiais antigos, obras feitas com poucos cuidados tentando gastar o mínimo possível...enfim, repito, não são 100% dos casos mas é uma grande maioria deles porque também, boa parte dos investidores, no fundo, procuram um investimento que seja económico e que permita ter um retorno financeiro rápido. E por essa razão não estão interessados em fazer uma reabilitação profundo e mais séria do edificado.

Adicionalmente, é preciso ter em consideração que em muitos casos estamos a falar de edifícios habitacionais, onde moram outras pessoas, e os proprietários de AL, em muitos casos, não estão interessados em todas aquelas obras do condomínio como a limpeza da fachada, ou consertar o telhado ou por aí fora. Acontece facilmente também este ser o tipo de investimento em que nós podemos revender os apartamentos

logo no dia seguinte apenas para ter um retorno, isto porque, a casa não é vista como lugar para viver, mas sim porque como um mero investimento.

3.

**3.1.** Pronto...isso demonstra claramente o facto de que a ideia da economia de partilha do Airbnb não é verdadeira. Podia ser verdade quando surgiu, mas agora quase não existe mais.

Mais uma vez, é pura e simplesmente um investimento. E o facto de termos 60% dos registos referentes a pessoa coletiva, também demonstra o facto que não se trata de famílias que tem um único apartamento como forma de sustento, mas que existem grandes empresas com um grande número de apartamentos em AL. Existem muitos casos destes.

Esses números demonstram que não se trata de economia de partilha. E as desvantagens e consequências são um pouco aquilo que disse até agora. Essa situação de choque que cria na vida quotidiana dos residentes por várias razões que já mencionei anteriormente.

**3.2.** Sinceramente acho que não, até porque penso que seria muito difícil fazer isso.

É muito fácil contornar a situação: eu tenho uma empresa e na minha empresa tenho 10 trabalhadores e cada um deles se regista como anfitrião. É fácil contornar isso.

Aliás, isso já acontece. Não me parece uma solução.

4.

**4.1.** Bom antes de mais a freguesia de Santa Maria Maior criou esse contacto, mas isso existe exclusivamente em Santa Maria Maior. O resto da cidade não tem nada disso.

Não existe uma verdadeira fiscalização em Lisboa dos AL. Portanto, mesmo que possa ser útil as plataformas exigirem que seja exibido um número de registo, se não existir uma forma de fiscalização séria por parte da CML, isso não serve de nada. A CML tem de criar um sistema de fiscalização.

**4.2.** Creio que a CML devia criar um gabinete ‘ad hoc’ para isso, que faça fiscalização tanto através do contacto telefónico das queixas de moradores, como através de pesquisa na internet ou através de outros meios. Mas devia, de facto, existir um gabinete que funcionasse exclusivamente nesse sentido.

5.

**5.1.** Bom...equipamentos hoteleiros não há assim tão poucos.

A questão é que o AL mesmo para o turista confere algumas vantagens que o hotel não dá: podes cozinhar em casa e por exemplo se for uma família com uma criança, com certeza, que é mais confortável pois podem fazer a comida do bebé. Enfim, tem uma realidade que pode ser mais ‘simpática’ para o turista.

Penso que tem que ver mais com isso e apresenta uma proposta e um estilo diferente do hotel.

No que diz respeito aos atrativos culturais, claro que é mais fácil para o turista estar no centro histórico pois está mais próximo dos atrativos culturais. Contudo, sabemos que em Lisboa o AL cresce também ao longo da linha de metro. Enfim é um bocado relativo. O que existe é um marketing criado ‘ad hoc’ que vende a ideia ‘live like a local’. É mais nesse sentido na minha opinião e é um bocado contrassenso porque a pessoa procura viver como os moradores e ao mesmo tempo está a destruir o tecido social local.

**5.2.** (Ponto abordado na resposta à questão 5.1) – Transcrição - Contudo, sabemos que em Lisboa o AL cresce também ao longo da linha de metro. Enfim é um bocado relativo (ligado às acessibilidades).

**5.3.** O problema é que nos bairros históricos já chegamos a um número de AL expressivo. Tudo bem que com o novo regulamento, nos bairros históricos não são dadas mais licenças apesar de existir aquele senão que caso for um edifício para ser completamente reabilitado, aí já podes pedir a autorização. Para mim isso não deveria existir.

E de qualquer maneira apesar de não ser possível pedir novas licenças, já ultrapassámos o limite máximo, já temos demasiado AL. O problema é que agora seria necessário voltar atrás e voltar atrás é muito difícil. Algo que podia ser feito, por exemplo, era que ao vender o apartamento, se perdesse a licença do AL e não tivesse mais direito a ter a licença. Essa podia ser uma forma de retirar algumas das licenças que já foram dadas. Isso porque os apartamentos são vistos como investimento e, em alguns casos, são comprados e revendidos pouco depois.

Agora temos o programa 'Renda Segura'. A ideia é um bocado essa (de voltar atrás) mas é ao mesmo tempo um programa muito dúbio pois eu não sei quantos proprietários terão vantagens em aderir ao programa porque têm medo de depois não poderem ter mais a licença. O que sucede é que com a pandemia o AL está em baixo e, com certeza, será mais rentável fazer um contrato de longa duração, mas é muito mais rentável fazer um contrato de 5,6 ou 7 meses como a lei permite e após esse período avaliar a situação e decidir se voltar a utilizar o apartamento como AL. Por outro lado, ao entrar no programa 'Renda Segura', perde-se a licença de AL. E então, nesse momento, a grande maioria dos proprietários terão receio de aderir ao programa por esse facto.

Outra crítica que tenho ao programa é o facto de a CML ao invés de regulamentar o mercado, está a investir dinheiro público para manter os preços de mercado.

6.

**6.1.** Esses movimentos existem porque existe um problema. Existem pessoas que estão, de uma forma ou de outra, afetadas pelo problema ou têm interesse e vontade de procurar soluções para o problema.

É extremamente importante que existam porque é uma forma de questionar o Estado e não aceitar tudo aquilo que nos é dado sem questionar. É ainda uma forma da sociedade civil se juntar e criar laços de entreajuda. É uma forma de facultar informações a pessoas que têm menos acesso à informação. Existem muitos casos em que pessoas aceitam qualquer coisa que o proprietário propõe porque não têm conhecimentos legais e, portanto, acabam por perder os seus direitos. Essas associações dão apoio também nesse sentido.

7.

**7.1.** Sim, claro, com toda a certeza. O stock de habitação diminui quando aumenta o número de alojamentos locais. Enfim, é matemática. Se existem 100 apartamentos e 60 estão em regime de AL significa que tenho apenas 40 para arrendamento de longa duração.

**7.2.** Bom, antes de mais, não me é claro como funciona esse modelo sustentável. Sinceramente tenho dificuldade em perceber como é que essa atividade pode tornar-se sustentável a não ser ao diminuir o número de alojamentos.

Um modelo sustentável tem que ser um modelo que proporcione alguma relação com a comunidade local e que permita à comunidade local crescer e melhorar. O que pode o AL fazer com a comunidade local para, digamos, diminuir os aspetos negativos que ele próprio acarreta? É difícil, por exemplo os turistas quando estão no bairro procuram um restaurante ou uma loja de souvenirs... não vão procurar uma loja de pequenos eletrodomésticos. Isso é um problema para os moradores: o desaparecimento do comércio local. Esse não é um tipo de comércio que interessa ao turista e, portanto, existem aqui conflitos de interesse. E mesmo todos os restaurantes que foram abertos têm uma proposta virada para os turistas e são pouco interessantes para os moradores e vemos isso agora com a pandemia, muitos restaurantes estão em grandes dificuldades e não têm clientes.

O turismo de massas é uma indústria extrativa e invasiva.

- 7.3.** No que diz respeito à utilização da taxa turística, é um absurdo que esta seja utilizada para aumentar ainda mais o turismo. Deveria ser utilizada para compensar os danos provocados na vida das comunidades locais. Outra medida que seria essencial é encontrar formas que reduzam os AL. Não digo que não haja de todo, mas deveria haver muito menos, deveria haver uma maior fiscalização, deveriam ainda pagar taxas maiores ao Estado pois pagam taxas muito baixas e inferiores a quem tem, por exemplo, um contrato de arrendamento de longa duração. E deveria ainda ser permitido aos condomínios criar regras dentro do condomínio para a utilização de apartamentos em AL (por exemplo, seria justo que quem tem um apartamento em AL pagasse uma taxa de condomínio superior dos restantes condóminos) pois de facto existe gastos maiores com a utilização de luz das escadas, utilização da porta da rua, sujidade, etc. Deveriam ser criadas essas medidas como forma de compensar os moradores.
- 8.
- 8.1.** (N/A ao stakeholder entrevistado)
- 8.2.** (N/A ao stakeholder entrevistado)
- 9.
- 9.1.** De certa forma já tinha respondido a esta questão. Acho que o programa ‘Renda Segura’ não vai ter toda essa adesão pois as pessoas receiam perder a licença do AL. A lei permite criar contratos de arrendamento por poucos meses (e mesmo que não o permitisse sabemos bem que não seria um problema, pois há muitos apartamentos arrendados sem contrato). Não sabemos quando mas sabemos que, mais cedo ou mais tarde, será encontrada uma vacina para o Covid-19. Quando isso acontecer o turismo voltará, muito provavelmente, ao que era antes. Portanto acaba por ser mais vantajoso criar contratos de poucos meses e ir reavaliando a situação.
- 9.2.** Penso que temos de voltar atrás no que diz respeito a investir, assim tanto, na indústria turística. Temos de investir noutras indústrias pois não se pode focar única e exclusivamente numa indústria. Deveríamos pensar: o que tem a cidade? Quais as suas capacidades? O que é que os moradores podem fazer? O Estado devia investir no desenvolvimento de potencialidades do território que não sejam apenas a turística, e este é o momento oportuno para fazê-lo.
- 9.3.** Acredito que haverá alguns casos de pessoas que têm apenas um apartamento e aquela é a renda que têm para viver. É possível que parte dessas pessoas tenham que vender o imóvel por necessitarem de liquidez imediata, mas provavelmente não será a grande maioria dos casos. Acredito que uma boa parte, como são empresas, terão capacidade para se manter e esperar que haja mudanças e que o turismo volte. Enfim depende de caso para caso. Acho que por si só, a pandemia, não vai fazer desaparecer o problema do AL.
10. Não tenho mais nada a acrescentar. Obrigado e bom trabalho.

## Guião de Entrevista A, Nº 12

*Luís Filipe Gonçalves Mendes, Geógrafo, Professor e Ativista no movimento Morar em Lisboa*

### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome:** Luís Filipe Gonçalves Mendes

**Habilitações académicas:** Licenciatura em Geografia pela Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa e Mestrado em Geografia pela Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa em 2008 com área de especialização em Estudos Urbanos.

**Cargos exercidos:** Assistente Convidado na Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa entre 2005 e 2006. Foi ainda galardoado com o Prémio Amílcar Patrício 2005, pela Associação Portuguesa de Geógrafos; e mais recentemente recebeu o Diploma de Mérito, prémio de reconhecimento de atividades com relevância para a comunidade, relativo ao triénio de 2016/2017/2018 atribuído pelo Instituto Politécnico de Lisboa.

**Cargos atuais:** Assistente Convidado na Escola Superior de Educação de Lisboa desde 2010 e no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (IGOT-UL) desde 2012. Membro da Associação Portuguesa de Geógrafos, da Associação de Professores de Geografia e da Associação de Inquilinos Lisbonenses, integrando desde 2012 e 2018, respetivamente, a direção das últimas duas. Desde 2003, exerce funções de Investigador Permanente no Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa (CEG/UL) do IGOT-UL, onde tem desenvolvido investigação nos domínios dos Estudos Urbanos (nomeadamente na gentrificação e regeneração urbana), da Didática da Geografia e das Metodologias do Ensino e Aprendizagem da Geografia. Nos últimos anos tem também desenvolvido trabalho como ativista no movimento Morar em Lisboa.

**Obras publicadas (se aplicável):** É autor de mais de uma centena e meia de títulos: diversos artigos, comunicações, capítulos de livros, livros, pareceres e relatórios técnicos, para além de outras publicações na área dos temas de investigação acima citados.

### Apêndice 14 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada a Luís Mendes

1. Bom, o AL surge, oficialmente, muito antes da lei do AL. Ele surge e é regulamentado pela lei do AL. Contudo o AL, não enquanto produto turístico, mas enquanto formato, já existe há décadas no nosso país. Era aquele quarto que se tinha a mais, ou uma arrecadação ou ainda uma loja na cave do prédio, uma segunda residência que podia ser cedida para se receber turistas, etc. Era uma forma de complementar o rendimento familiar.  
O formato já existe há muito e explica muito da expansão do turismo e da capacidade de aumentarmos a oferta de alojamento turístico e até de responder a uma nova procura turística que é muito específica e que surge com o paradigma do pós-turista ou do pós-turismo mencionado pelo autor Sérgio Molina e por outros teóricos.  
O AL foi regulamentado, não regulado, precisamente para tentar enquadrar juridicamente este formato de alojamento. A verdade é que há novas procuras associadas ao tal pós-turista. Hoje o turismo está associado (sempre esteve mas atualmente, nesta sociedade de consumo onde também o princípio de distinção social está mais apurado e onde o turismo se distingue como atividade económica até ao nível do governo da cidade porque permite a revitalização urbana), o AL acaba por providenciar a capacidade de garantir ao turista uma estadia não só local e imiscuída na própria comunidade, mas também garantindo uma estadia que proporciona uma experiência única de consumo turística, associada à comunidade e até a um sentido de autenticidade urbana. Se bem que, nas ciências sociais, não se sabe muito bem o que é isso de autenticidade urbana. Sabemos que tem eu ver com a genuinidade e a identidade da própria comunidade, profundamente valorizada pelo turista, por este pós-turista.  
O AL também oferece, comparativamente às cadeias hoteleiras, uma vantagem de preço. Ou pelo menos ofereceu durante muito tempo. Teve por isso uma grande capacidade de complementaridade da oferta de alojamento turístico e, sem o AL, não teríamos certamente todo este processo de expansão do turismo na cidade de Lisboa com tivemos.  
Agora, o AL faz também ele parte do fenómeno da turistificação, não posso deixar de o dizer. Apesar desta definição não ter ainda consenso científico na área das ciências sociais, mas significa que tem uma expansão

dominante, hegemónica, do turismo num determinado tecido social e económico. Basicamente, é quando um território começa a dirigir toda uma série de equipamentos, infraestruturas, mas também finalidades da sua sociedade e da sua economia e começa a orientar e a “carregar essas baterias”, única e exclusivamente, para servir o turista.

Como sabes, a UNWTO tem vindo a chamar a atenção para esta ideia da massificação turística ao nível do turismo urbano no centro histórico é um obstáculo e um atrito que tem vindo a dificultar ao nível da própria expansão do turismo urbano na medida em que acaba por desqualificar a experiência. Eu diria que para vós, que trabalhais na área do turismo, esta é possivelmente a maior deficiência e a maior limitação que esta expansão desregulada do AL traz. É uma descaracterização da cidade, a tal perda de autenticidade. E porquê? Porque o AL surgiu inicialmente como economia de partilha, isto é, apesar do impacto positivo que teve em criar um excedente ou um complemento financeiro para as famílias em situação de crise financeira de 2008/2009 e de prevenir, ou até combater, o aumento do desemprego, mas o AL, ao longo desta última década, começou a profissionalizar-se e a tornar-se cada vez mais empresarial ao ponto de se afastar da ideia inicial para que fora concebida da economia de partilha (que era, de facto, bastante saudável e entrosada com a economia e a sociedade de bairro). Temos poucas empresas, inclusive que nem são turísticas, mas que são de mediação imobiliária e promotores, a comprar prédios inteiros e a transformá-los em AL.

Diria assim que esta massificação do processo e o seu caminhar para uma atividade empresarial (que apesar de tudo é importante no sentido de melhorar a experiência do turista que este produto pode oferecer) na verdade acabou por acarretar consequências sociais para os bairros que não se estava há espera. A expansão acelerada do AL, que estava regulamentada na lei mas que não foi regulada, e esta expansão do AL que teve uma taxa de crescimento anual na ordem dos 42% desde 2009 e que registou uma taxa específica de crescimento a rondar os 100% anual entre 2014 e 2018, acabou por desviar muitas habitações da oferta de habitação que estavam ou que podiam ser afetas quer para aquisição de habitação própria, quer para arrendamento de longa duração, e alocou-as para uso turístico. E quando se mexe desta forma tão massificada e desregulada no mercado de habitação, começa a existir um desequilíbrio entre a oferta e a procura.

À medida em que Lisboa foi sendo procurada por investidores, estrangeiros e estudantes (estes últimos que não conseguem encontrar um quarto ou um apartamento com um valor ajustado), começou a haver um desajustamento entre a oferta e a procura no mercado de habitação. Esse desequilíbrio que o AL trouxe tornou o mercado de habitação disfuncional: começamos a ter muito mais procura para residência e a oferta foi-se escasseando.

Contudo esta escassez teve que ver com muitos fatores onde o AL não é o único deles mas não há dúvida que quando são feitos estudos de correlação entre os número de AL e a evolução dos preços para habitação série, existe, de facto, uma correlação significativa (tanto em estudos meus, feitos, por exemplo, no capítulo do livro do Rui Fernandes como estudos elaborados pela NOVA Business School, por exemplo) comprovam que há, de facto, uma correlação positiva entre as duas variáveis anteriores. Diria que estes são os impactos mais pesados.

Há ainda uma série de consequências muito positivas que a expansão do turismo urbano trouxe e que o AL foi um forte aliado. É repetido em manchetes de jornais que o turismo tem um impacto do ponto de vista da criação de riqueza muito significativo quer ao nível da economia urbana da própria cidade, como da AML, como do próprio país. O turismo, e o próprio AL, tiveram um papel importante neste aspecto. Adicionalmente, há um impacto tremendo na criação de emprego, quer por via direta, quer por via indireta.

É ainda de frisar a reabilitação do edificado. O AL expandiu-se numa altura em que 1 em cada 3 edifícios no centro de Lisboa (informação esta do Censos de 2011 e de 2001) estava degradado ou em avançado estado de degradação, portanto devoluto ou em ruína e por essa razão vazio. Um dos maiores especialistas de gentrificação do mundo, Tom Slater, disse-me: ‘a cidade parece um cenário de guerra’. Isso prova que, de facto, o edificado por

descapitalização dos proprietários e dos senhorios, mas também por falta de um maior investimento no âmbito da reabilitação urbana, o edificado estava decrépito. A cidade estava feia e desqualificada. O AL permitiu, através da injeção de capital privado, reabilitar uma grande parte deste edificado, algo que o Estado sozinho e a CML nunca conseguiram fazer e que foi necessário trazer para este setor.

Por continuidade, temos vantagens e desvantagens ao nível do próprio comércio. Todo ele foi altamente dinamizado. O comércio dinamizou-se, expandiu-se, e com ele a restauração, esplanadas e todo esse tipo de serviços. Há ainda uma consequência que tem que ver com o embelezamento do espaço público. À medida que a turistificação se foi afirmando na cidade, o espaço público foi sendo qualificado ou requalificado e isso também é importante para manter uma paisagem urbana atrativa para turistas, residentes e investidores.

As consequências negativas também são sabidas. Aquela grande distorção no mercado de habitação (que a meu ver é a mais grave) que acabou por aumentar imenso os preços quer para aquisição de casa própria quer para arrendamento e fez que com que, ao estar associada com a lei de arrendamento de 2012, que enquadrava a questão do despejo, acaba por garantir que há uma expulsão dos habitantes. Se bem que, como sabemos, o AL fez-se sobretudo, segundo de um inquérito feito pela ALEP, em edificado vago e não significou diretamente do despejo. Contudo, se 60% foram criados nestas condições, os restantes 40% podem estar associados, direta ou indiretamente, com a expulsão de habitantes. Sempre que há um impolar de uma bolha ou de um aumento de preços ou dos valores imobiliários de uma determinada área, toda a área fica afetada, há um fenómeno de contágio e os preços sobem naquela área e pessoas de origens mais humildes acabam por ser expulsas, não só porque impede o direito a habitação, mas o direito ao lugar. Existiam idosos que moravam ali há décadas e vêm-se agora privados da sua rede de socialização.

Outra consequência tem que ver com as infraestruturas. A saturação das infraestruturas e dos transportes. À medida que os residentes e turistas se necessitam de deslocar, partilham o uso das acessibilidades (metro, autocarro, elétricos, etc). De qualquer forma a CML reagiu e mitigou o impacto do congestionamento, mas continua a ser um problema.

Outra consequência é ao nível da gestão dos resíduos urbanos. São geralmente uma função das juntas de freguesia e as juntas não têm capacidade de gerir os resíduos em situações de eventos ou da própria época alta.

Penso que no geral é este o enquadramento entre vantagens, desvantagens e consequências.

## 2.

2.1. É difícil quantificar uma percentagem. Eu diria que o peso é relativo.

Agora o AL, se nós pensarmos nas 22 mil unidades que tínhamos até janeiro de 2020 instaladas no município de Lisboa, e se pensarmos concretamente naquilo que é o core, o interior do centro histórico, o peso é muito grande. Portanto, o número de unidades por km<sup>2</sup> é dos mais altos da Europa, mesmo comparado com outras cidades europeias como Berlim, Veneza, e outras do ponto de vista da densidade e não do ponto de vista do número absoluto. Para fazermos comparações, temos sempre de fazer com números relativos.

Eu diria que há um equilíbrio. Penso que o AL, ou uma parte substancial deste, não implicou despejo, mas, por via indireta, acabou por elevar os valores imobiliários. A outra metade deve ter implicado algum tipo de despejo a não ser que as casas estivessem vazias (mas não está contabilizado no tal número de fogos que foram colocados AL sem ter despejado, isso não está colocado e tem de estar em algum sítio). Esses tais 40% têm que ter tido algum impacto no desalojamento direto ou indireto.

Eu diria que o AL pelo menos 1/3 da responsabilidade deverá ter. A verdade é que temos uma conjuntura muito vasta que extravasa o AL e que tem que ver por um lado com a viragem neoliberal nas políticas urbanas (ou seja, as políticas de reabilitação urbana que estavam focadas em focar a população, eram políticas para fixar a população).

O Estado fracassou nessa matéria. Evoluiu para políticas neoliberais que não apoiaram a fixação da população. O NRAU de 2012 veio até enquadrar a figura do despejo e até simplificar este processo.

Temos ainda outras políticas de reabilitação urbana que permitiam a reabilitação de forma simplificada e com desrespeito pelas normas de segurança de proteção civil e antissísmica. Essa reabilitação muito rápida, dentro de toda esta viragem de políticas de reabilitação viradas para o mercado, e associado à atração de investimento estrangeiro como os Golden Visa e o programa de residentes não habituais, acabou por gerar uma conjuntura multi setorial de tempestade perfeita.

É agora necessário fazer esta análise através de modelos matemáticos, mas é muito difícil de fazer porque muitos dos dados também não estão disponíveis e é então difícil de contabilizar. Esta tendência de regeneração neoliberal acompanhado da financeirização da habitação explica muito desta gentrificação o despovoamento de Lisboa, que tem raízes desde os anos 60 do século passado. Contudo faziam-no de forma voluntária e escolhiam ir para os subúrbios, quase uma “sangria demográfica” pois estava a perder população que a mantém viva. Suburbanizou a área metropolitana.

Não tem nada que ver com o que se passa agora. Este processo (despovoamento) não é novo, mas a turistificação e a financeirização da habitação vieram agravar este processo.

- 2.2. (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 1) – Transcrição - É ainda de frisar a reabilitação do edificado. O AL expandiu-se numa altura em que 1 em cada 3 edifícios no centro de Lisboa (informação esta do Censos de 2011 e de 2001) estava degradado ou em avançado estado de degradação, portanto devoluto ou em ruína e por essa razão vazio. Um dos maiores especialistas de gentrificação do mundo, Tom Slater, disse-me: ‘a cidade parece um cenário de guerra’. Isso prova que, de facto, o edificado por descapitalização dos proprietários e dos senhorios, mas também por falta de um maior investimento no âmbito da reabilitação urbana, o edificado estava decrépito. A cidade estava feia e desqualificada. O AL permitiu, através da injeção de capital privado, reabilitar uma grande parte deste edificado, algo que o Estado sozinho e a CML nunca conseguiram fazer e que foi necessário trazer para este setor.

3.

- 3.1. De facto comprova o que falamos anteriormente da profissionalização do setor.

O grande impacto positivo, na minha opinião, está na melhoria da qualidade e gestão do serviço, ao tentar-se qualificar a oferta de alojamento.

No entanto, se não existirem intermediários, isso vai despersonalizar a experiência.

Penso que quem procura o alojamento local quer receber esse acolhimento não só da comunidade e do bairro histórico onde irá ficar inserido, mas com quem acolhe na própria propriedade.

Do ponto de vista dos aspetos negativos, pensa-se que quando temos AL em prédio, em propriedade horizontal, que isso é negativo. Eu penso que seja mais positivo do que ter prédio inteiros alocados ao AL. Acho que a profissionalização do setor, como é mais massiva, acaba por ter um impacto maior ao nível da vivência de bairro. Tem um impacto em termos funcionais, mesmo ao nível das ruas e praças.

Quando a inserção do AL ocorre em propriedade horizontal há um maior cuidado do gestor em alertar (e tem aqui que ser feito um agradecimento e sobretudo um cumprimento não só ao Eduardo Miranda e à ALEP mas a todo o coletivo de proprietários de AL) o turista de que ele está numa zona residencial. E se quer ser bem recebido, tem de ter um comportamento adequado e tem de cumprir uma série de regras inerentes à função residencial. Isto faz-se num prédio em que o AL se mistura com a função residencial.

Essa profissionalização vai captar muito mais propriedades e penso que o impacto é maior na vivência urbana e colide com o próprio paradigma da economia da partilha. Não há que acabar com o Airbnb. Agora existem frentes de turismofobia e alguns maiores a nível global querem acabar com o Airbnb. Mas uma

regulação forte permite que o modelo conviva que a Airbnb viva com outras funções da cidade. Essa convivência e mix funcional é possível e tem de ser gerado, mas penso que a profissionalização do negócio vai contra esse modelo uma vez que pretende-se expandir, sem limite e regulação, e com o objetivo de conseguir mais lucro. Tem de haver regulação e o mercado não se regula sozinho, pelo que tem que haver intervenção estatal.

- 3.2. Sem dúvida. Isso foi uma das grandes críticas que fiz quando fui chamado à Assembleia da República para me pronunciar sobre as alterações que foram feitas ao regime do AL em 2018 e nas várias intervenções que realizei fazia menção a essa necessidade em distinguir os anfitriões e o alojamento local “dito familiar” e o empresarial.

Isso tem que ser feito por especialistas. Lembro-me, perfeitamente, que um dos partidos políticos na altura sugeriu vedar a atividade do setor do AL a 3 meses por ano como forma artificial de “obrigar” o setor a adquirir o modelo de economia de partilha. Felizmente essa medida radical não foi avante.

Uma pessoa com Airbnb familiar não faz uma exploração massiva. O problema é que avançamos com uma regulação do AL muito tardiamente, quando o setor já envolvia muito emprego e gerava muitos impactos na economia quer positivos quer negativos.

Em parte, não há propriamente um licenciamento para o Airbnb, como sabes. O Airbnb funciona como licenciamento para habitação e o que se faz ali é turismo. Há a possibilidade de um equilíbrio e de uma intervenção moderada, mas quando se avançou com a regulação de 2018, já não havia muito a fazer.

A expansão do setor foi de tal forma que eu acreditei que a CML estava só a aguardar que se legislasse a nível nacional com a lei 2018 e as alterações feitas à lei de 2014, que logo a seguir lançaram o Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa 2018 para criar as quotas. Estamos num país que não tem descentralização. A CML sem ter uma cobertura do governo central não pode adotar uma posição sobre estas matérias.

Mas resumindo, e respondendo em concreto à tua pergunta, ter um indivíduo a alugar um quarto e uma empresa a colocar vários edifícios todos eles afetos ao AL, o impacto em termos de bairro é tremendo e isso já devia ter sido acautelado nas alterações de 2018.

De certa forma foi, pois, defendeu-se e passou essa alteração de que um proprietário não podia ter mais que 7 apartamentos, mas o grande problema é que estas empresas se fragmentam em vários nomes, empresas e NIFs e é muito difícil descobrir situações irregulares. Esta informação é muito opaca e nós não sabemos que empresas controlam outras sub-empresas e temos várias empresas que pertencem ao mesmo proprietário, mas essa situação é muito complicada de gerir.

#### 4.

- 4.1. Há quatro anos atrás, num grande debate que houve em Lisboa no ‘Quem vai poder morar em Lisboa’ e que depois deu origem a movimento ‘Morar em Lisboa’, apresentei um documento com a denominação “Medidas e estratégias de combate à gentrificação e turistificação em Lisboa”, documento esse que sofreu várias alterações e transformou-se num manifesto anti-gentrificação.

Uma das medidas que proponha era que para além do registo de AL, esse registo devia integrar uma plataforma, de acesso público, objetivo e transparente à informação, que fosse também acompanhado pelo próprio setor da reabilitação urbana, habitação e quer da verificação do turismo e atividades económicas de Lisboa e que permitisse perceber o que estava a acontecer em Lisboa em termos de expansão de AL na cidade.

Um bom exemplo é a AirDNA. Essa plataforma é verdadeiramente aquilo que precisamos. É importante que fosse algo claro.

Não podemos exigir ao INE que arranje medidas específicas para medir estratégias de recolha de dados, mas acho que cupulado ao RNAL devia estar uma plataforma que permitisse saber quantos AL surgem, quando surgem, que tipo de obras estavam a ser efetuadas. Isso permitiria ver o impacto no território e perceber a evolução da tendência e sem esses dados é muito difícil. Fiz também esse apelo na Assembleia da República e junta da CML no gabinete de vereadores a que a informação fosse transparente, objetiva e de fácil acesso não só para cientistas e stakeholders (pois permite um melhor aconselhamento para a tomada de decisão, que passa a ser mais acertada) mas porque é uma questão de justiça democrática ter acesso a essa informação que não existe. Não é culpa do setor, mas nunca houve alguém que levasse esse indicador em conta, secalhar, porque implica muitos recursos.

Deixa-me ainda acrescentar o seguinte: eu assisti ao lançamento da linha telefónica por parte da JFSMM e achei aquilo na altura perigoso. Parece que se instala um género de sistema de vigilância e quase de ‘caça-às-bruxas’ entre vizinhos. Eu não gosto muito desse tipo de sistema, mas reconheço que foi inteligente a medida porque de facto há muitas pessoas que se queixam nas redes sociais de que têm um vizinho com um AL ilegal, é algo comum. E eu sei que a lei de 2018 veio implicar alguma transparência na relação entre proprietário de AL e o condomínio e a assembleia de condomínios passam a dar o seu parecer à exploração do AL.

Contudo, nem sempre a relação entre vizinhos é fácil e pode haver atritos entre vizinhos que não estando incomodados com o AL, podem dificultar a sua exploração por questões de discordância com o proprietário por exemplo.

Eu penso que há um conjunto de stakeholders – privados, juntas de freguesia, associações e condomínios – podiam trabalhar em parceria no sentido de criar um modelo da linha de emergência.

A tua proposta de modelo mais sustentável tem, a meu ver, de ser um modelo municipal, baseado em dinâmicas nacionais, mas que deve também ‘descer’ ao nível do local, isto é, ao nível inframunicipal da freguesia e de bairro (e subsecção estatística) que permita a gestão local do setor do AL. Quem sabe se aí não estaríamos a acrescentar ao AL a sua dimensão de local.

- 4.2. (Resposta dada no seguimento da resposta à questão 4.1) – Transcrição - Uma das medidas que proponha era que para além do registo de AL, esse registo devia integrar uma plataforma, de acesso público, objetiva e transparente à informação, que fosse também acompanhado pelo próprio setor da reabilitação urbana, habitação e quer da vereação do turismo e atividades económicas de Lisboa e que permitisse perceber o que estava a acontecer em Lisboa em termos de expansão de AL na cidade e citando a convergência de dados entre plataformas estatais e privadas (exemplos da AirDNA e INE).

5.

- 5.1. Eu diria que seria necessário entrevistar turistas para saber da sua estrutura motivacional qual o peso que atribuem a esses atrativos.

Para alguém que segue este tema há já alguns anos, percebe que a cultura de bairro, a autenticidade, o comércio local quanto menos massificados melhores são ativos qualificadores da experiência turística, sem dúvida. Diria até que mais do que a própria residência no bairro que o AL permite, usufruir destas comodidades que o próprio bairro oferece, estes recursos são muito importantes.

É muito importante para o pós-turista que privilegia esse contacto com a comunidade local e pela busca pela experiência única e diferenciadora.

E o facto de estar alojado no centro dos bairros históricos permite ao turista visitar Alfama e o Chiado. Isso significa também que o turista quer não só passear, mas também comprar pois o Chiado é uma área nobre e

tem também essa função e essa vertente das compras. A visita do turista às redondezas e o facto de realizar esse ‘turismo de compras’ é também uma âncora para a cidade.”

Se me permites tecer esta consideração, uma coisa importante que o teu modelo ou que esse futuro modelo sustentável deve ter em consideração é a questão do Big Data. As técnicas que permitem aferir, em tempo real, as áreas de pressão turística e onde pode haver overcrowding ao cartografar manchas e pontos onde os turistas estão mais presentes. Estes dados permitem-nos utilizar a informação para melhorar a experiência turística, a gestão do negócio e permite a sua sustentabilidade.

- 5.2. Eu e os meus alunos temo-nos focado nas questões dos impactos positivos e negativos do setor, mas por exemplo seria importante perceber quais as motivações dos turistas para ficarem não só alojados no centro histórico, mas o que visitam enquanto ali estão alojados. Ter acesso a essa informação, utilizando as tais ferramentas de Big Data que mencionei anteriormente, poderão colocar a descoberto outras motivações que agora podem não ser assim tão claras.

- 5.3. Eu acho que devia ter já sido implementado há algum tempo (e foi só em 2019) o modelo das quotas. É um modelo muito controverso, mas que garante essa miscigenação.

O problema é que quer as alterações de 2018 quer este modelo implementado pela CML já vieram um pouco tarde. Poderiam ter sido logo implementados em 2015 ou 2014. Caso a lei de 2014 fosse feita de uma forma mais inteligente e menos neoliberal, permitiria um crescimento mais inteligente do setor e não teríamos estas quebras dramáticas que vemos com a pandemia de Covid-19, pois estamos a falar de milhares de familiar e postos de trabalho que são afetadas por este problema.

Estou satisfeito com as medidas adotadas até então, mas estas foram reativas. Deviam ter sido tomadas de forma mais precoce. Isso é que é planeamento!

Por exemplo, estamos por exemplo a impor quotas em Alfama. Santa Maria Maior tem 30% dos fogos afetos ao AL, o que é um escândalo e muito elevado, e em Alfama, quando fazemos a conta simples do número de AL a dividir pelo número de fogos, dá quase 60%. Isso vem em linha de conta com aquilo que os moradores dizem: que o bairro está tomado pelo AL. Quando olhamos para as estatísticas até finais de 2019, dava-nos conta de 55% ou 60% de fogos de Alfama colocadas à disposição do AL.

Com a situação atual de pandemia, o bairro ficou agora vazio.

Há ainda uma outra questão relativamente à decisão de quotas. Um conjunto de investidores golden visa que adquiriram os imóveis antes da entrada das quotas e os projetos como não tinham ainda o licenciamento ficaram com os seus projetos parados. Isto é também injusto para eles que foram apanhados na nesta malha e neste processo pelo que ficou a ganhar quem entrou mais cedo.

A meu ver devemos trabalhar mais a fiscalidade e continuar a ter as medidas que temos.

6.

- 6.1. Estes movimentos são muito importantes. Se houve alterações nas leis dos arrendamentos, da habitação e do AL, deve-se em grande parte à ação destes movimentos.

A união de movimentos foram colocando, pressionando, a agenda política para alertar para o problema da habitação a nível local e nacional e também com o intuito de sensibilizar a opinião pública para esta temática. Acho que se não fossem estes movimentos com abaixo assinados, manifestações, campanhas online, redes sociais, performances em espaço público e um trabalho de estabelecer parcerias com o poder político e que se reúnem diretamente com os partidos políticos, não era possível dar voz à cidadania.

A vantagem destes movimentos é que ele se baseia em pessoas não só puramente ativistas, mas também vai buscar ao mundo técnico e científico para conseguirem pressionar o poder político com legitimidade técnica e científica. Os próprios políticos pedem-nos pareceres em determinados temas.”

Estes movimentos permitem a articulação entre a democracia participativa e a democracia representativa, quer local quer nacional.

7.

7.1. Claro que sim, isso é evidente. Essa é a minha tese.

Claro que sim. Há uma relação direta. Se bem que há alguns vetores que temos de tomar atenção: o problema é que o facto de as pessoas não poderem desenvolver o seu negócio de AL, não significa que vão colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento. Isto explica-se pelo simples facto de o mercado de arrendamento ser extremamente frágil, muito limitado e muito pouco credível em Portugal. Há muitas pessoas que têm edifícios devolutos, mas que não os coloca para arrendamento por medo e pela insegurança que o mercado de arrendamento oferece.

É preciso que o estado perceba (e o programa da Renda Segura é um bom exemplo) de como se podem colocar casas de arrendamento acessível ao dar isenções fiscais e em parceria com o setor privado. O estado incentiva fiscalmente e dá segurança no contrato a quem fizer a transição de AL para arrendamento acessível e que não sai prejudicado.

Há aqui ainda uma questão que tem de ser avaliada caso esta transição ocorra que é a questão das mais-valias. Se o proprietário vir que tem de pagar mais-valias nesta transição, muitos proprietários não vão querer nem conseguir fazê-lo. Era preciso arranjar uma atenuante ou uma isenção fiscal para as receitas que estes obtiveram.

Podia ainda ser discutido o arrendamento não de curto nem longo-prazo, mas de médio-prazo. Um arrendamento de 1 ou 2 anos, isso é permitido pois as cidades são hoje mais flexíveis. Se se conseguisse adquirir uma figura flexível como os estudantes podia haver aqui uma oportunidade para este tipo de alugueres.

7.2. A perceção que a comunidade local tem do AL é muito negativa. Todos os inquéritos que eu e os meus alunos de licenciatura aplicamos com o objetivo de entender o impacto que isto tinha na comunidade, aferimos que há uma fatia de população residual (diria de 20% a 30%) que considera o AL positivo. A restante fatia considera que o AL como tendo um impacto negativo ou muito negativo, portanto é substancial.

Contudo, obviamente, que é necessário o apoio da população na conceção de um modelo sustentável. Poderás encontrar limitações neste aspeto: população pouco informada ou ainda população saturada com estas questões do AL. Estas pessoas começam a ficar cansadas de atenção pública, mas é importante ouvir a voz da população. São populações que, contudo, não possuem um capital cultural que lhes permita dar uma posição muito esclarecedora. Mas têm ainda assim de ser ouvidas pois são um dos públicos-alvo mais atingidos pelo setor e que devem beneficiar deste futuro modelo sustentável e da tua parte enquanto investigador isso vai requerer uma atenção redobrada para entender aquilo que eles te tentam transmitir. Podem mesmo tecer considerações ofensivas para um investigador da área do turismo.

7.3. Tinha de ser criado um modelo de comunicação que colocasse na mesma mesa todos os stakeholders: cientistas, políticos, cidadãos, comerciantes, proprietários de AL de pequena e grande dimensão, associações, entre outros. Através de um modelo Delphi ou de Benchmarking devia procurar-se saber quais são as âncoras de comunicação entre eles.

As associações têm uma palavra muito grande neste aspeto. Associações como 'Renovar a Mouraria' tinha um projeto de criar um género de um Observatório que criasse não só comunicação entre turistas e população, mas que criava um género de uma loja de turismo sustentável que procurava por um lado promover o bairro (através de percursos turísticos e atividades diversas), mas também educar o turista no

sentido de receberem sessões de sensibilidade cívica. Este tipo de modelo está em linha de pensamento com a estratégia de Turismo 2027, como sabes de respeito pela comunidade local.

Tem, por isso, de haver uma satisfação mútua da comunidade local e do turista. E essa satisfação pode ser estabelecida através do diálogo, mas tem de ser arregado em práticas e projetos concretos como é o caso da BTUIN cooperativa. Tenta falar com eles e saber mais sobre o projeto.

8. (n.a ao stakeholder mas a questão foi abordada em ambas as questões 1. e 5.1. do presente guião)

9.

9.1. A meu ver, é uma solução de transição, claramente adaptada e positiva no contexto desta pandemia de Covid-19.

Se for alterada a lei do arrendamento e se derem segurança ao modelo, tem pernas para andar. Apesar de ser um modelo que critiquei publicamente de forma inicial, mas depois com o Covid-19 percebi que de facto podia haver aqui uma oportunidade. Há já uma dezena ou centena de contratos feita (programa Rendas Seguras) e as condições que a CML dá são boas.

O meu parecer é positivo: é bom para a comunidade, a CML está a gerir múltiplos interesses e está a garantir que por um lado se aumente, de forma residual, a oferta de arrendamento acessível e por outro lado dá-se uma hipótese de escapatória a um setor de AL que está em agonia e crise profunda e que agora precisa de algum apoio público.

9.2. Eu acho que se deve ou poderia eventualmente existir um apoio direto ao AL, se possível. Apesar de ter gerado muita mais-valia, se esse apoio do Estado fosse dado devia ser acompanhado de uma estratégia para a conceção de aposta num turismo mais sustentável e inteligente. O Estado podia até investir, mas teria de haver uma contrapartida dos proprietários irem a ações de formação ou projetos que incentivassem um maior equilíbrio com a comunidade onde estão inseridos.

Os proprietários têm é que ter a noção que não vão ter as mais-valias que tinham no pré-Covid-19 com este tipo de programas, mas é uma forma de terem um rendimento que atualmente não possuem de todo.

9.3. A opinião que eu tenho é a opinião que tenho de visualizar vários webinars do setor, mas o setor deverá recuperar tardiamente apesar do selo Safe&Clean. A verdade é que o setor, e a par do setor turístico, é que vai demorar cerca de 2 anos ou até mais para retomar algum do nível que tínhamos no pré-Covid-19. O ano de 2019 foi o melhor para o turismo como sabes, mas vai ser necessário algum tempo de adaptação.

Eu diria que apenas deverão manter-se alguns proprietários cujas mais-valias geradas tenham gerado uma almofada financeira para fazer face à pandemia.

Os outros das duas, uma: ou vendem as casas que têm, pois, o mercado imobiliário, apesar da pandemia, continua a subir e a valorizar no que toca à compra e venda de casas, ou vão para o arrendamento residencial. Não sei até que ponto algumas sociedades de mediação imobiliária não acabaram por vender os seus prédios e apartamentos a investidores estrangeiros numa ótica de tentar adquirir uma mais-valia neste processo e no curto-prazo.

Dai a importância deste programa da ‘Renda Segura’ ser de grande relevância para alguns proprietários que não terão capacidade para aguentar este período de quebra de atividade.

10. Não, penso que abordamos um pouco de tudo dentro desta temática. Muito boa sorte e força para finalizar o teu modelo.

### Guião de Entrevista A, Nº 13

*Anónimo/a, Professor/a e Investigador/a em Serviço Social*

#### RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

**Nome e idade:** Anónimo/a

**Habilitações académicas:** Doutoramento, mestrado e licenciatura em Serviço Social.

**Cargos exercidos:** Secretário/a executivo/a no Instituto Nacional de Estatística.

**Cargos atuais:** Professor/a e Investigador/a Integrado/a no Centro de Investigação e Estudos de Sociologia (CIES-IUL). Tem como áreas de investigação Serviço Social, Ambiente, Sustentabilidade, Intervenção Comunitária, Ética, Direitos Humanos, Políticas Sociais e Bem-estar, entre outras.

**Obras publicadas (se aplicável):** Possui diversos artigos científicos e redigiu diversos capítulos de livros no âmbito das suas áreas de investigação.

**Comissões Parlamentares (se aplicável):** N/A

#### Apêndice 15 - Respostas da entrevista semiestruturada de guião A realizada ao Entrevistado 3

1. O impacto positivo que me parece ser mais relevante, observou-se com o aumento do investimento no edificado do centro histórico de Lisboa para outros usos que não só o alojamento turístico. O impacto negativo associa à subida do custo das casas e também o alojamento local como produto turístico foi desenvolvido numa lógica de rentabilização do capital ligadas ao imobiliário, e não tanto associado a uma nova forma de turismo assente na partilha.
2.
  - 2.1. É um fato que a população tem vindo a decrescer no centro histórico, não só pelo crescimento do AL, mas também e anterior a essa variável porque era uma população envelhecida, bairros de edificado degradado, maior necessidade de reabilitação urbana, aposta de construção em outras zonas de Lisboa, compra por parte de bancos de edifícios, comércio, empresas, o que transformou estas zonas e as tornou mais empresariais e/ou de comércio para turistas, ou seja centros de consumo, depois o crescente disfuncionamento do mercado do arrendamento, a preferência pelo recurso ao crédito para aquisição de casa em vez do arrendamento que deslocou os mais jovens para fora de Lisboa, poucos incentivos à reabilitação por parte do estado/autarquias. Entendo a "gentrificação turística" como a transformação dos bairros populares e históricos da cidade em locais de expansão da função lazer ou alojamento turístico que substituem as funções tradicionais da habitação para uso permanente e o comércio local tradicional de proximidade, esvaziando os bairros da sua população original ou impedindo a população de baixo estatuto socioeconómico de aceder à habitação nessas áreas. Aliado à crise económica, à austeridade financeira (até 2014/15) e à nova lei do arrendamento urbano legitimou a "proliferação turística" no centro da cidade. Diria que são muitas as variáveis ligadas às duas dimensões referidas e que estão interligadas, não atribuo menor ou maior peso.
  - 2.2. A freguesia de Santa Maria Maior reúne zonas do centro histórico de Lisboa, é natural que com a procura e o crescimento de natureza turística e a modalidade aluguer de alojamento local a ser explorada nessa zona

seja importante a recuperação do edificado valorizando a oferta e melhorando a cidade, porque na verdade o edificado desta zona estava muito degradado. O AL veio criar a necessidade de recuperação do edificado e isso certamente foi importante por um lado, mas resta saber se no futuro a proliferação de AL não provoca uma transformação que ponha em causa a essência de bairro típico que no fundo foi o que provocou a procura.

3.

3.1. Não sei que responder, a desvantagem é criar deixar de ser uma forma de alojamento mais barata e ser controlada por empresas o que vai forçosamente tornar o AL mais caro por outro lado terá mais garantias a outros níveis.

3.2. Talvez fosse mais justo se o fizesse, não estou muito por dentro do assunto.

4.

4.1. Podem não aceitar ser canais de venda sem haver registo atualizado.

4.2. Deve existir monitorização por parte das autarquias.

5.

5.1. Os bairros em questão são “friendly”, centrais, tem transportes, não há espaço para grandes equipamentos hoteleiros e tornou-se moda o AL.

5.2. A tendência a nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, bem localizados em bairros históricos e típicos, centrais, a falta de oferta hoteleira no centro histórico da cidade, havia um elevado número de edifícios devolutos e a ideia de rentabilidade mais elevada no alojamento turístico que no arrendamento de longo prazo.

5.3. O investimento de milhões de euros em campanhas publicitárias que afirmam internacionalmente Lisboa como cidade europeia predileta para o city-break, reforçaram a ideia de cidade enquanto lugar cosmopolita, rico de património e de dinamismo, sobretudo para jovens criativos de aspiração boémia e investidores imobiliários. O recurso a plataformas online como o Booking.com, Airbnb, Homeaway, etc também contribuíram para esse aumento, bem como o embaratecimento da mobilidade internacional, através das companhias aéreas “low cost”. Consequências devem ser pensadas antes, para não estarmos em situação de as ter que mitigar, como por exemplo o aumento da produção e acumulação de lixo e resíduos sólidos urbanos, o impacto ambiental do “overcrowding”. O equilíbrio é o estabelecimento de regras de máximos de alojamento e licenças para os vários tipos de alojamento e práticas ao nível da poluição sonora, conduta nos espaços públicos e no de alojamento, ruas com segurança, regras para não alterar a dinâmica do bairro, fachadas de edifícios etc.

6.

6.1. Considero importante que haja movimentos que assegurem a essência destes bairros, sob pena de se descaracterizarem, sem fundamentalismos, mas o equilíbrio é mesmo isto. Tem que existir esta luta pelos direitos de habitar o espaço.

7.

7.1.

7.2.

7.3. Vou responder às 3 alíneas numa só resposta: Esta questão de implementar um modelo de áreas de sustentabilidade é completamente sem sentido e uma autêntica retórica política, não existem áreas de sustentabilidade, ou há sustentabilidade ou não há. Lembra-me as áreas protegidas. Há simultaneamente, um processo de mudança social

e um processo de transformação do espaço onde tem que ser pensado o modelo de habitar e receber turismo. Preservar o espaço, a cultura, as dinâmicas e a qualidade de vida das pessoas é também ser sustentável e refletir-se no turismo e no AL. Se a ideia é rentabilizar e continuar a colocar o pilar económico em primeiro lugar a sustentabilidade nunca vai ser possível, é no equilíbrio do triple bottom up que está a sustentabilidade. Significa nivelar o pilar económico com o social e o ambiental, o lucro tem que ser menor em prol do equilíbrio. Mudança de valores e visão para assegurar que tanto o processo de gentrificação como o da degradação do lugar são fatores que não promovem a criação de enclaves no tecido urbano, acentuando o problema da pobreza. O direito à habitação e ao lugar devem ser preservados, um dos fatores que promove a sustentabilidade está no habitar, nos laços comunitários, no sentido de pertença e preservação, na continuidade. Receber, ser hospitaleiro é importante e positivo “mas não posso dar o quarto às visitas e dormir na rua”, nem ficar o resto do ano com os estragos provocados por outrem. Há necessidade de legislação, de um planeamento que contemple a carga turística destes lugares e acautele as questões da resiliência e sustentabilidade social das comunidades, dentro dos seus ritmos, com a participação dos moradores, que promova a sustentabilidade económica da comunidade e não de terceiros, numa lógica de mercado e as torne espaços de habitar onde o turista se sente bem, quer voltar e sente-se parte do lugar, do bairro. Revitalizar o local sem conflitos para a comunidade.

8.

8.1. (N/A ao entrevistado)

8.2. (N/A ao entrevistado)

9.

9.1. Não me parece uma boa solução contratos de 1 ano, a permanência e o vínculo são importantes numa comunidade mesmo urbana e mais neste tipo de bairros. Esse tipo de arrendamento precariza ainda mais o direito à habitação e só serve o mercado, se a ideia é continuar com essa perspetiva a questão da sustentabilidade perde mais uma vez o significado.

9.2. A crise resultante da pandemia ainda não chegou ao impacto real, apenas ao previsível, uma das áreas que está e vai ser ainda mais afetada é o setor do turismo e também o arrendamento imobiliário. No entanto ainda não se sente as rendas a baixar na zona de Lisboa, pelo menos na mesma proporção que se verificou na crise anterior. Os fluxos turísticos nos próximos anos vão baixar significativamente a menos que se encontre uma solução (medicamento/vacina) para o Covid-19, caso contrário a aposta no setor de turismo vai para o turismo nacional, que não chega. Não vejo alternativa a não ser voltar ao arrendamento clássico. Este boom de AL já não se apresenta como solução e provavelmente não teremos tão depressa alternativa.

9.3. Sinceramente é um setor que vai ter uma retoma lenta, é a minha perceção, houve muito investimento e Portugal cresceu e tornou-se dependente do turismo, mas esta crise mudou totalmente o setor, tanto ao nível do turismo para férias como ao nível das deslocações de trabalho. Em crises anteriores, económicas, de instabilidade política ou social, as empresas ligadas ao turismo já lidaram com quebras na sua atividade, mas nunca com um cenário como o que vivemos, sem qualquer receita. Esta situação põe em causa a viabilidade económica do setor e muitas empresas e setores que dependem também do turismo. Os apoios estatais também não são solução nem o estado aguentava. Acho que a situação vai passar por várias fases, com medidas de segurança e higiene, mas o regresso à “normalidade” só com a surgimento de um medicamento ou vacina que restabeleça a confiança das pessoas.

10. Não.

Tópicos para a entrevista (ordem pode variar consoante o rumo da entrevista)

1. Relação entre o inquilino e o proprietário do edifício;
  - 1.1 Como avalia a relação que tem estabelecido com o proprietário e como esta tem evoluído desde que mora neste local?
  - 1.2 Considera que essa relação se tem vindo a alterar com o aumento de turistas e de alojamentos para turistas? Se sim, de que forma?
2. Estado de conservação do edifício e obras recentes
  - 2.1 Têm sido feitas obras no edifício? Se sim, foram suficientes e quem as pagou?
3. Relações de vizinhança no bairro
  - 3.1 Como é a sua relação com os vizinhos?
  - 3.2 Considera que essa relação se tem alterado com o aumento de turistas no bairro e da oferta de alojamento turístico? Se sim, de que forma?
  - 3.3 Tem existido conflitos entre os vizinhos? Se sim quais as principais causas, como têm sido resolvidos, ou como poderiam ser resolvidos?
4. Gentrificação
  - 4.1 Algum vizinho deixou de residir na freguesia? Se sim, sabe se essa casa é atualmente um alojamento turístico?
  - 4.2 Considera que antes da pandemia o número de turistas que existia era excessivo e causava dificuldades para os residentes locais? Se sim, que tipo de dificuldades?
  - 4.3 Na sua opinião, o que deveria ser feito para melhorar a qualidade de vida dos residentes e do comércio local?
5. Apartamentos turísticos no edifício
  - 5.1 Sabe se existem alojamentos turísticos no edifício onde mora?
  - 5.2 Sabe quem os explora? Se sim, como o faz (ex. hostel, apartamento, etc)?
  - 5.3 Os proprietários tentam estabelecer contacto e boas relações com os moradores?
  - 5.4 Na sua opinião, quais as vantagens e desvantagens que o aumento de alojamentos para turistas criam na freguesia?
6. Condições de vida dos cidadãos
  - 6.1 Considera que na sua freguesia existem boas condições para viver e as mesmas têm vindo a melhorar?
  - 6.2 Quais as vantagens de viver na freguesia e o que poderia ser melhorado (ex. segurança, higiene, acessibilidades, etc);
7. Conceção de um modelo de gestão territorial mais sustentável
  - 7.1 Na sua opinião, o que deveria ser feito para atrair mais moradores para os bairros históricos de Lisboa?
  - 7.2 Na sua opinião, como poderia ser melhorada a oferta de alojamento turístico nos bairros históricos de Lisboa?

Apêndice 16 – Guião da entrevista semiestruturada B

**Guião de Entrevista B, Nº 14**

*Entrevistado 4, atualmente moradora na Freguesia de São Vicente e ex-moradora em Alfama*

**RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO**

Nacionalidade: Portuguesa		M	F	X	Idade: 44	
Nível de estudos: Ensino Básico (9º ano)		Profissão: Curso de Técnica Educativa				
Valor anual de rendimentos:						
<input checked="" type="radio"/> <5000€	<input type="radio"/> 5000-7500€	<input type="radio"/> 7500-10000€	<input type="radio"/> 10000-15000€	<input type="radio"/> 15000-20000€	<input type="radio"/> 20000-30000€	<input type="radio"/> >30000€
Regime habitacional: proprietário(a)/arrendatário(a) Arrendatária				Valor da renda mensal: 400€		
Há quantos anos mora em Santa Maria Maior? Já não mora em Santa Maria Maior há 5 anos						
Observações:						

Apêndice 17 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 4

1.

1.1 Vivo aqui há 5 anos. Tinha inicialmente uma senhoria com 94 anos e esta tinha um filho com 66 ou 67 anos. Contudo, a senhoria faleceu e pensei que o filho iria dar continuidade. Entretanto, chegou uma senhora no meio disto tudo a dizer que esse tal filho da senhoria lhe tinha passado a procuração. Acordei com o filho da minha senhoria pagar um determinado valor, mas agora recebi uma carta com um contrato dessa tal senhora com valores completamente diferentes. Posto isto colocou-me uma ordem de despejo e estou atualmente nesta situação difícil.

1.2 Sim, penso que sim. Com o aumento do número de turistas aqui no bairro, as rendas foram ficando cada vez mais caras. Para além disso, ouvia muitas vezes durante a noite ruído e música, já para não falar no excesso de lixo que aqui se vê junto dos caixotes. Houve ainda situações em que ao espreitar pela janela vi turistas totalmente nus, tal qual como vieram ao mundo.

2.

- 2.1 Nunca, nunca foram feitas obras. Só para ter uma noção, o prédio onde vivo tem um contador industrial que dá para todo o prédio...eu só via isso em quintas antigamente..., portanto veja lá há quantos anos este prédio não é renovado. As obras feitas sou eu que as faço. A minha casa tinha bolor, humidade e, inclusive, o chão está praticamente a cair pois a habitação por baixo não tem uma viga.
3.
  - 3.1 Sempre foi muito boa. Nunca tive problemas.
  - 3.2 Não, penso que não. A minha relação com os vizinhos foi sempre a mesma. Muito boa.
  - 3.3 Conforme disse anteriormente, a relação sempre foi muito boa pelo que não me lembro de nenhum conflito que tenha existido.
4.
  - 4.1 Sim sim, vários casos. Conheço vários casos em que o local onde a pessoa vivia passou a ser um hostel! Conheço vários casos desse género.
  - 4.2 Sim, penso que havia um excesso. Como disse anteriormente, havia muito ruído (não sei se ouviam músicas ou se faziam festas) mas era ruído a toda a hora. As situações em que apareciam nus à janela também acontecia...e à frente existiam prédios onde moravam famílias com crianças.
  - 4.3 Deveriam existir mais casas para a comunidade local e a preços acessíveis. Cada pessoa devia pagar a renda na proporção daquilo que recebe. Não faz sentido a pessoa ganhar 1000 euros e pedirem 2000 euros. Cada um devia pagar em função do que ganha. Os preços das rendas são insuportáveis. Aqui mesmo nesta rua encontramos um T0 a 900 euros e um T1 a 1200 euros. É insuportável. Deveriam também deixar estar quem quer aqui viver, a comunidade que sempre aqui viveu e quer continuar a viver.
5.
  - 5.1 Não, no meu edifício não tenho alojamentos turísticos. Apenas moram residentes. Há casas que não têm quaisquer condições para se viver lá mas só moram residentes sim.
  - 5.2 N/A
  - 5.3 Não, não falam! Veja que há situações em que o vizinho é despejado e quando vamos a ver a casa é agora um hostel! É como lhe disse: comunicação inexistente.
  - 5.4 Mais hostels vão gerar mais despejos! Simples. Eu quando ia passar férias para o Algarve, ficava hospedada numa pensão ou num hotel. Deixem as pessoas viver nos bairros onde nasceram e foram criadas.
6.
  - 6.1 Não, as rendas são caras. E, como lhe disse, a minha casa tem bolor, humidade, a questão da viga que não existe...qualquer dia estou sujeita a cair para o vizinho de baixo!
  - 6.2 Em termos de vantagens, temos aqui muitos transportes. Vivemos no centro de Lisboa e, portanto, temos metro, eléctrico e autocarro. Também trabalho perto do local onde vivo pelo que para mim é muito mais cómodo, já para não falar que o meu filho tinha a escola muito próxima de casa.  
De desvantagens, realço de facto o preço exorbitante das rendas e o facto de vender casas a estrangeiros para hostels criar despejos.
7.
  - 7.1 Ter casas com preços mais acessíveis e recuperar edifícios vazios e devolutos da CML.
  - 7.2 ?Não vejo forma de a melhorar. A melhoria para mim era existirem menos hostels e haver mais casas para moradores

## Guião de Entrevista B, Nº 15

Entrevistado 5, ex-morador de Alfama

## RESUMO SOCIAL, DEMOGRÁFICO, ACADÉMICO E PROFISSIONAL DO INQUIRIDO

Nacionalidade: Portuguesa		M	X	F	Idade: 61	
Nível de estudos: 4º ano			Profissão: Técnico museológico no Museu do Fado			
Valor anual de rendimentos:						
<5000€	5000-7500€	7500-10000€	10000-15000€	15000-20000€	20000-30000€	>30000€
Regime habitacional: proprietário(a)/arrendatário(a) Arrendatário					Valor da renda mensal: 350€	
Há quantos anos mora em Santa Maria Maior? Morou 60 anos no local						
Observações:						

## Apêndice 18 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 5

## 1. Relação entre o inquilino e o proprietário do edifício;

1.1 No meu caso, e ao fim de estar 47 anos numa casa, pedi para mudar para outra casa do mesmo proprietário e na mesma propriedade e ele fez-me um contrato de 5 anos e pôs-me na rua.

A relação que eu tinha com a família de proprietário era desde miúdo, era uma relação muito boa. Desde miúdo que morei lá na casa e eu ia para casa dele e ele vinha para a minha casa... neste caso a casa dele era da mãe, mas ela foi para a América.

A partir do momento em que mudei para a outra casa, começou a deteriorar-se. Pronto... e a relação acabou. Foi simplesmente um “vai-te embora” e a partir daí, como se costuma dizer popularmente “não lhe passei mais cartão”. Era boa e acabou por ficar muito má.

1.2 Sim, principalmente. No meu caso, eu morava lá com a minha família e ele começou-me a dizer que eu tinha muita gente na minha casa e a última proposta de renda que tive foi de 900 euros... eu que estava a pagar 350 euros de renda.

Ao fim ao cabo, quem foi lá para o nosso lugar... disseram-me que estavam lá indianos e que agora, pelo que me dizem, subalugaram a casa a brasileiros, algo que não podem fazer.

## 2.

- 2.2 As obras tinham sido feitas. Por exemplo, na última casa onde estive com esse proprietário, estava cheia de humidade. Era um rés-do-chão. A canalização estava podre e isso assim...as obras que fizeram foram exteriores porque de interiores foi...devem ter feito agora para os indianos.
- As obras tinham que ser pagas pelo proprietário pois quando fui para aquela última casa, aquilo já estava assim e eu disse-lhe logo que como não tinha sido eu a estragar, não seria eu a arranjar.
- 3.
- 3.1 Bem...eu nasci ali, estive ali 60 anos...antigamente era muito melhor. Eramos quase como uma família que se ajudava uns aos outros.
- Mas ultimamente já não era assim.
- 3.2 Alterou, alterou...alterou e de que maneira! Mesmo a nível de restauração, preferiram mais os turistas que nós. Cheguei a perguntar em muitos restaurantes “sou ‘camone’ ou quê?”. Os preços eram exorbitantes e atendiam melhor os estrangeiros do que nós, porque os estrangeiros pagavam um balúrdio e a gente não entrava bem nessa conversa. A relação começou-se a deteriorar nesse aspeto porque preferiram viver com aqueles que vêm para cá passar uns dias do que com aqueles que viviam lá o ano inteiro.
- 3.3 Era uma relação muito má...pessoas que chamavam aos mais velhos as “câmaras de vigilância”. Eu dava-me como alguns vizinhos de longa data, mas com outros era uma grande porcaria porque havia pessoas que estavam de facto ocupada em saber da vida dos outros do que a cuidar da delas.
- 4.
- 4.1 Sim, conheço vários até que deixaram de morar ali...agora não tenho a certeza se as habitações onde estavam se são agora para turistas...não tenho a certeza. Mas algumas casas têm agora alojamento turístico. Onde era antigamente a farmácia, é agora uma gelataria e tem um edifício ao lado que é alojamento turístico. Tem lá muitas casas assim para alojamento turístico...agora eram de pessoas que morreram e de outros que tiveram de sair porque o aumento das rendas era de facto muito alto e as pessoas, como eu, não podiam pagar.
- 4.2 Olhe eu trabalho num Museu e sei, de antemão, que tínhamos muito turismo. Ao ponto de que hoje em dia, olhamos para o bairro de Alfama e ele está completamente deserto...porque faltam lá turistas.
- As esplanadas estão vazias, os restaurantes estão-se a fechar e o turismo não está lá. Há agora um hotel para alojamento turístico e sei que há 4 meses que não tem um único inquilino lá, está a zeros. As casas de fado, eu tenho visto no Facebook, queixam-se que de facto está tudo muito mau.
- E o que eu digo é: se correram com as pessoas, agora vão viver com os turistas. Está a correr bem não está?
- 4.3 Como já disse na própria junta de freguesia, da qual fiz parte da Comissão Eleitoral dentro do bairro, havia de haver uma lei assim: em todo o mundo, há turistas e isso é bom para os bairros, mas 50% deviam ser turistas e 50% deviam ser habitantes locais. E o que é que acontece? Nada disso aconteceu. Cada vez que os habitantes saiam, alugavam para turistas. Até por exemplo, a agência a quem eu pagava a renda da casa (que a senhoria como disse está na América) me perguntou “onde está a maluca da sua senhoria?” portanto veja lá o ponto a que chegamos...isto é assim, eu sou da opinião que haja turistas e que temos de viver com eles como eles vivem connosco mas é 50/50...temos de respeitar as pessoas que sempre lá viveram não só na habitação mas também no viver...na restauração e em todo o bairro com respeito uns com os outros.
- 5.

- 5.1 Não, no meu não. Estão é a fazer ao lado alojamento turístico. Agora como aumentaram as rendas, metem lá estrangeiros como é o caso dos indianos...isto podem lá estar 6 dentro de casa que não há problema. Nós é que não podemos estar.
  - 5.2 N/A
  - 5.3 Olhe agora sim. Agora como há um abaixamento de rendas porque eles não têm alguém arrendar as casas e tal, estão aflitos e querem arrendar a nós. Só que fazem contratos de 1 ano e depois metem-te na rua. E eu disse-lhes: agora, vão comer sopa que daqui já não têm direito a nada.
  - 5.4 As desvantagens são que aquilo está agora há dias e dias que não alugam e está vazio agora, em outras vezes esteve cheio.  
As vantagens só se for para o comércio, mas, em termos de habitação, está muito deserto e as pessoas ficam tristes...o tradicional dos bairros acabou! Pura e simplesmente. O ambiente familiar acabou e por isso há mais ladroagem a roubar para apartamentos turísticos os apartamentos para utilização de casas está a ver? E vêm de fora roubar, que isto está mais perigoso.
- 6.
- 6.1 Claro, claro, claro. Boas e andaram a dizer às pessoas para virem que ali é que se estava bem...e não é por acaso que os turistas gostam de lá estar naquelas casas pequeninas...aquilo era uma maravilha.
  - 6.2 Higiene agora está um pouco melhor porque os funcionários da JFSMM estão a limpar aquilo nos bairros e está muito melhor. Só que em termos de segurança é que existe muito pouca. Os próprios seguranças são os moradores dos bairros. Ou eram, como era o meu caso e outros mais. Tinha de haver respeito e a gente não deixava tratar mal ninguém.
- 7.
- 7.1 O que eles estão a querer fazer agora, a pedir às pessoas para voltarem com rendas acessíveis. O que a CML ajudou a pôr AL, agora quer alojamentos acessíveis. E agora as pessoas estão-se “borrifando” para isso.
  - 7.2 A minha opinião é que não deviam ter deixado sair as pessoas. Não é agora estarem a querer fazer isso, há muita gente que saiu e tem agora novas casas com um ambiente diferente e não quer voltar.

**Guião de Entrevista B, Nº 16**

*Entrevistado 6, morador da Mouraria*

Nacionalidade: Portuguesa		M	X	F	Idade: 56	
Nível de estudos: 12º ano		Profissão: Assistente operacional na JFSMM				
Valor anual de rendimentos:						
<5000€	5000-7500€	7500-10000€	10000-15000€	15000-20000€	20000-30000€	>30000€
Regime habitacional: proprietário(a)/arrendatário(a) Arrendatário				Valor da renda mensal: 250€		
Há quantos anos mora em Santa Maria Maior? Vive na Mouraria (Santa Maria Maior) há 52 anos.						
Observações: Possui dois cursos técnico-profissionais: o de (TIE) - Técnico de Instalações Eléctricas e, também, (TGE) - Técnico de Gestão do Ambiente.						

Apêndice 19 – Respostas da entrevista semiestruturada de guião B realizada ao Entrevistado 6

1.

1.1 Eu residio nesta casa há 52 anos, desde 1968. Tinha eu 4 anos de idade e a renda era na altura de 1.600 escudos, algo que era uma fortuna naquela época. Durante 28 anos, tivemos uma relação com o senhorio muito cordial, era quase como se fossemos da família. Esse senhorio faleceu, então, ficou uma sobrinha no seu lugar durante 12 anos, sempre sem problemas. A mesma senhora vendeu o prédio a um comerciante (também ele vizinho) pois vivia no mesmo Beco onde moro e continuou tudo tranquilo durante mais 10 anos.

Atualmente, pertence a um senhor de nacionalidade chinesa (que nem sequer conheço) e é tudo tratado através de agência. Não conhecemos o senhor, mas sabemos que tem todo o interesse em especular os valores das rendas. O projeto é alugar os apartamentos por valores muito altos aos turistas e imigrantes. Ainda não nos pôs (a mim e à minha mãe) na rua porque a lei assim não o permite, visto a minha mãe ter 80 anos de idade e a casa estar em nome dela. Por isso, não se prevê grandes familiaridade com esse senhor (sem nome...) que nunca me foi apresentado. A meu ver, esse senhorio é mais um chinês com Visto gold que veio para enriquecer no meu país, muito simplesmente, especulando e fugindo aos impostos (politiuques que em nada ajudam os portugueses).

1.2 É claro que sim, se pode (atual senhorio) retirar lucros muito mais altos alugando a turistas, ainda mais se for um AL. O centro de Lisboa é muito apetecível para esse tipo de negócio e também para todos aqueles que vêm como turistas e depois ficam como imigrantes ilegais. Ficam por cá, uns com negócio, outros trabalhando para outros sujeitos da mesma nacionalidade, mas com negócios e gostam de ter

habitação bem junto dos seus negócios, principalmente os imigrantes da Ásia, os chineses, paquistaneses, os do bangladesh e ainda mais algumas nacionalidades. Principalmente os do Bangladesh e do Paquistão, têm o hábito de alugar as casas por rendas muito altas pois dividem-nas com outros. Por exemplo, no prédio onde resido, no 1º Esq. habitam 22 sujeitos num apartamento T3, no 4º Esq. também se repete o mesmo, estão 18 sujeitos num apartamento T3 e, no mesmo 4º andar, do lado Dir. vivem mais 15 sujeitos, pagando ao arrendatário um valor de 100 euros mensais (há casos em que esses hóspedes pagam 150 ou 200 euros, o que aumenta mais ainda a especulação...). Esse sujeito alugou a casa por 800 euros, mas consegue um lucro de 1.400 euros dormindo ao sol sem precisar de trabalhar. O senhorio nada se importa, nem sequer com o mau ambiente gerado e com o défice de higiene que impera no prédio e, ainda, o sossego que foi (e ainda é) retirado aos outros arrendatários, pois o que lhe interessa a ele é apenas o lucro. Enquanto os novos residentes gozam o privilégio que o senhorio lhes dá, ao não cumprir a lei do limite de número de arrendatários que tem de ser proporcional com a classe da casa ( T1, T2, T3, T4, etc...), sei que aqui na zona existem apartamentos T0, com 4 ou 5 beliches duplos dentro delas, onde chegam a morar lá 10 pessoas. Enquanto uns se riem de contentamento, outros (os portugueses) são corridos das suas casas porque não podem pagar o que os senhorios lhes propõem como renda da casa. Valores na ordem das 6, 7 ou 8 centenas de euros (e, em alguns casos até, ultrapassando os 1000 euros), rendas essas cujos moradores não conseguem pagar pois são pessoas da classe média baixa ou, até mesmo, porque ganham apenas salários mínimos.

2.

2.1 Sim tem feito obras nos apartamentos que ficando vagos. Arranjam-nos e sobem-lhes a renda e retornam a alugá-los. Na minha casa, todos os tipos de arranjos têm sido sempre suportados por mim. Só o tempo que demora a resolver, ainda para mais as desculpas que o senhorio dá, prefiro ser eu a suportá-las; senão, nunca mais seriam resolvidos esses pequenos arranjos, além de que o senhorio tem essa obrigação tal como a lei assim o prevê.

3.

3.1 Durante mais ou menos 35 anos, éramos todos como uma família e a casa de qualquer um era como se fosse a casa de todos. De há 17 anos para cá, essa relação acabou. As pessoas portuguesas foram falecendo e as casas foram sendo alugadas a chineses, do Bangladesh e também do Paquistão. Nunca mais as casas foram alugadas a portugueses. Toda a familiaridade que existia perdeu-se completamente. Eles (residentes estrangeiros) são pessoas que não gostam de socializar, são pessoas muito focadas nos seus negócios e só isso lhes interessa. Nem sequer falam com alguém que não seja da sua nacionalidade, nem sequer respeitam os nossos hábitos e costumes. No meu prédio apenas eu e a minha mãe somos portugueses, ou melhor, no Beco onde residimos somos os únicos portugueses aqui a viver. Tudo o resto são estrangeiros, são imigrantes asiáticos, do Bangladesh, e do Islão.

3.2 Claro que sim, eles são em muito maior número do que nós portugueses. Logo aí eles abusam e, muitas das vezes, até parece que eles é que são os portugueses e nós os imigrantes. Fazem imenso barulho, deixam lixo e a limpeza por conta dos portugueses e ainda vão impondo os seus costumes, a sua religião e o seu modo de vida, vida essa demasiado nómada para o gosto dos portugueses. Hoje são uns, mas amanhã já são outros. Mudam muitas vezes mas nunca largam as casas e subalugam-nas sempre a outros da mesma nacionalidades ou a familiares. Essas casas jamais os portugueses as conseguirão alugar.

3.3 Sim alguns, sempre devido há falta de higiene, ao barulho, há falta de cuidado e de respeito pelos portugueses que ali vivem. Alguns até aqui residem aqui há mais de meio século. Há falta de vontade por parte deles (estrangeiros) de se adaptarem à nossa forma de viver, de aprenderem a nossa língua.

Temos de ser nós a habituar-nos aos seus costumes, aos seus credos e religiões e, por vezes até, ao abuso e gozo a que submetem os portugueses. Deixam os sapatos todos espalhados desordenadamente nos lances das escadas, estorvando os outros residentes; deixam os sacos de lixo nas escadas comuns; cospem para o chão das escadas; entornam água até cair para o andar de baixo; vivem o Ramadão tal qual como o fazem nas suas terras; cozinham de madrugada; trocam o dia pela noite fazendo barulho ensurdecedor para todos aqueles vizinhos que têm de trabalhar no dia seguinte; fazem os chamamentos sagrados na hora das suas orações tal qual o fazem lá e esquecem-se que a nossa religião não é a deles pois estamos em Portugal e não no Islão.

No caso dos verdadeiros turistas e dos outros (que de turistas nada têm e que são apenas uns simples viajantes), o incómodo que mais causam é, principalmente, no barulho que fazem, visto serem demasiados turistas de uma vez só. Se chegam de madrugada, o barulho das suas malas a rolar pelas calçadas é insuportável àquelas horas. Quando isso acontece, acaba naquela hora todo o sono e o descanso dos outros moradores, pois eles querem é divertir-se e o português que aguentar se quiser. Mesmo que essas pessoas tenham de ir trabalhar muito cedo, ou até mesmo, se os vizinhos já tiverem uma idade bastante avançada, ou até mesmo, se existem crianças ou pessoas doentes no mesmo prédio, muito simplesmente eles não respeitam ninguém. Quando são confrontados com os seus erros e abusos, muitas das vezes ainda são mal-educados ou então ainda fazem pior. Deviam de existir quotas de ocupação turística nos casos de prédios de habitação para eles (os turistas e os imigrantes), provenientes desses países e continentes e com os hábitos, costumes e religiões completamente diferentes da Europa de maneira a nunca poderem ser em maior número que os portugueses. Caso contrário, abusam e apoderam-se do descanso das pessoas que só descansam quando os turistas e os imigrantes quiserem, como se fosse possível os portugueses fazerem o mesmo no país desses sujeitos. Eles não nos admitiam excessos como os que eles praticam aqui no meu Portugal.

Se calhar nem nos querem, nem nos aceitam lá nas terras deles.

4.

- 4.1 A minha freguesia, Santa Maria Maior, foi a que ficou maior depois da junção que fizeram com as freguesias. A minha freguesia tem vários bairros, inclusive alguns dos bairros mais populares de Lisboa, tais como, Mouraria, Alfama, Castelo, Chiado, Baixa de Lisboa, Cais do Sodré e Santa Apolónia onde se praticaram um autêntico atentado à dignidade e identidade dos bairros populares e dos seus habitantes. Aqueles que nunca viveram noutra ambiente, os verdadeiros “filhos” de Lisboa, foram forçados a sair definitivamente dos seus lares, do seu “ninho”, do seu mundo, do seu porto de abrigo. Correram-nos literalmente das suas casas, forçando-os a sair e, em certos casos ainda apresentaram, a algumas dessas famílias, propostas altamente obscenas, tais como o de ficarem a pagar 1.000 e 1.200 euros mensais de renda, quando essas pessoas ganham apenas 600 euros mensais (alguns até ganham menos que isso). E tudo isto em prol dos proprietários dos AL, os preciosos, os famosos, os implacáveis e tão odiados, alojamentos locais. Foram afetadas com essas medidas e ficaram sem onde ficar cerca de 6.000 famílias apenas na minha freguesia, o que foi terrível. Quase exterminaram a cultura dos bairros populares e a sua essência, as pessoas, que são a principal atração para o turismo. Se acabam com o ADN dos bairros, acabam com a verdadeira causa que traz para cá o turismo e acaba por tirar e perder-se o interesse, o encanto, a mística, a beleza e a identidade de Lisboa.
- 4.2 Tudo o que é demais, torna-se prejudicial e isso ocorre com os turistas também. As ruas eram só deles a puxarem aquelas malditas e irritantes malas com trolley. As ruas e calçadas dos bairros populares são todas empedradas em calçada portuguesa e, como tal, as rodinhas das malas fazem um barulho muito

incomodativo, principalmente de noite e de madrugada quando as pessoas que trabalham de dia estão a dormir e descansar. Todas as noites era a mesma coisa e, como se não chegasse ainda, eles (os viajantes) não respeitam os residentes. Eles querem divertir-se. Muitos, e muitos deles mesmo, andam embriagados durante a noite, deambulando pela cidade e, quando chamados à razão, ainda são mal-educados. Os transportes sempre a “abarrotar” dificultam muito a nossa mobilidade. Deixam garrafas vazias pelas ruas de Lisboa, além do lixo que fazem. Nos apartamentos de AL, fazem festas e orgias sem se incomodarem com os vizinhos. Quando chegam de madrugada nos voos low-cost é uma vergonha e um abuso total: todo o alarido que fazem, ao ponto de fazerem xixi e vomitarem das janelas para as ruas, partir garrafas e o lixo que fazem, deixando-o em qualquer lado e a qualquer hora. Os tuk-tuk que os transportam são demasiados e incomodativos para andarem no centro histórico. Pintam as paredes, os sinais de trânsito, as portas de escada e das lojas, os monumentos, com tintas em spray, fazem assinaturas e códigos por toda cidade, destroem o nosso património, etc.

- 4.3 Fazerem e colocarem em prática as quotas turísticas, limitando assim o número de turistas mediante o tamanho das terras visitadas (até mesmo para defender o património dessas localidades). Aumentarem as taxas turísticas. Acabarem com os AL, para que, as pensões, as residenciais e os hotéis possam fazer o seu negócio, para assim poderem dar trabalho às pessoas portuguesas e imigrantes. Voltarem a povoar os bairros com gente portuguesa, principalmente os bairros históricos. Os turistas vêm a Portugal e a Lisboa, para verem portugueses e os seus costumes e hábitos, a cultura portuguesa e a maneira de estar e de receber dos portugueses. Eles (os turistas) não querem ver estrangeiros, que é o que agora mais encontramos nos bairros históricos. Até parece que os turistas somos nós. Já não se veem os velhos, as crianças, as roupas estendidas e os gatos nas janelas dos prédios ou de casas térreas, as pessoas residentes a assar as suas sardinhas nas portas das suas casas e nas ruas dos bairros a convidar os turistas (os antigos, os verdadeiros, pois agora a maioria deles são viajantes e não turistas... ). Tudo isto acabou. Com tudo isto eles acabaram com a sua ganância de fazerem os AL, esse “veneno” que trouxeram para os nossos bairros. Deviam falir todos para que os portugueses voltassem para onde pertencem, pois eles é que dão a identidade aos bairros. Deviam promover de novo o comércio local, mas para isso têm de voltar os portugueses.

5.

- 5.1 Sim, existe um tipo de hostel mas ilegal. Alugaram uma casa para a sua habitação, mas acabaram por fazer esta ilegalidade, com a conivência do tal enigmático chinês, que, afinal, é o meu atual senhorio.
- 5.2 Sim sei, mas ao mesmo tempo, não sei. São uns tipos de religião muçulmana (pois comemoram o Ramadão, trocam a noite pelo dia e não deixam dormir ninguém...). Não o sei devido ao distanciamento por parte deles, mas penso eu que eles sejam do Bangladesh ou então do Paquistão, ou então, libaneses. São sujeitos que não falam português e não são de socializar com os vizinhos. São povos muito diferentes dos europeus, são uns sujeitos muito distantes, mal-encarados e antipáticos e são pessoas que não querem saber nada sobre Portugal, nem dos portugueses. Estão cá apenas para ganharem dinheiro. O pior é que fazem a vida do mesmo modo que a faziam na terra deles, não respeitando assim os hábitos, a higiene, os procedimentos e os costumes dos portugueses. Não cumprem a lei, não respeitam os vizinhos, só se interessam com o que lhes convém. Estes senhores alugam beliches e têm-nos nos corredores da casa e cobram 150 euros mensais e, se for em quartos fechados de 3 camas, cobram 250 euros. Dentro dessa habitação T3 onde vivem 22 pessoas, aquilo mais parece um quartel. É uma vergonha pois atropelaram o sossego e qualidade de vida dos outros “vizinhos”. É vergonhoso isto acontecer no meu país, mas a verdade é que acontece.

5.3 Nem pensar, eles não se esforçam. eles apenas vivem há moda deles e tudo o resto nada importa.

5.4 Não tem vantagem nenhuma.

As desvantagens são: excesso de pessoas, o barulho enfadonho que os clientes deles fazem, as famílias que lá moravam foram postas na rua (e ficaram sem casa) e aumentam a especulação imobiliária. Nada de bom trazem para a freguesia, a não ser uma grande perda de identidade dos bairros, pois passam a ser bairros cheios de viajantes. Os turistas ficam nos hotéis pois é para isso que eles são direcionados.

6.

6.1 Sim são boas, mas, com o “atentado” que fizeram a cerca de 6.000 famílias que de cá foram obrigadas a sair por conta dos AL, deram cabo de certas partes da freguesia, mais acentuadamente nos Bairros históricos. Muito do património histórico perdeu-se devido às obras e às modificações que fizeram, alterando o verdadeiro sentido das coisas e dos lugares, roubaram a identidade e as pessoas dos nossos bairros. São cada vez menos as condições de habitabilidade para os que ainda restam, pois, os senhorios querem é que as pessoas saiam; então, não prestam reparações aos andares onde vivem os arrendatários mais antigos, os tais que para eles são um estorvo e uma perda de lucros. Eles estão desejosos que os mais velhos (os cidadãos com mais de 65 anos não podem ser desalojados, a lei não o permite... ) morram para assim conseguirem pôr o resto da família na rua, ou então, para lhes proporem rendas altíssimas (na ordem dos milhares de euros) e as pessoas não conseguem fazer frente a tal covardia, a tão vil abuso, ou até mesmo, uma “pornográfica” falta de sensatez, de amor, e de respeito por quem sempre pagou as suas rendas durante 6 ou 7 décadas contínuas e que preservou e até reparou os imóveis da mesma maneira, e com o mesmo gosto, de como se fossem seus. Um despejo sem razão plausível é uma situação no limite da imoralidade.

6.2 As vantagens são todas. No meu caso nasci aqui praticamente e foi o único sítio que conheci e onde fiz raízes. Não me estou a ver a morar num outro sítio.

A segurança é o mais importante e nunca é demais. Os cidadãos acham-na sempre pouca, mas até agora com os habitantes nunca houve nada, tirando alguns choques geracionais, com os que por cá vão “caindo de paraquedas” e não nos querem respeitar. Já tem havido algumas quezílias e também confrontos físicos, mas de menor gravidade.

A acessibilidade é boa, a junta de freguesia tem trabalhado muito bem nesse aspeto, mas obedecendo sempre às suas possibilidades.

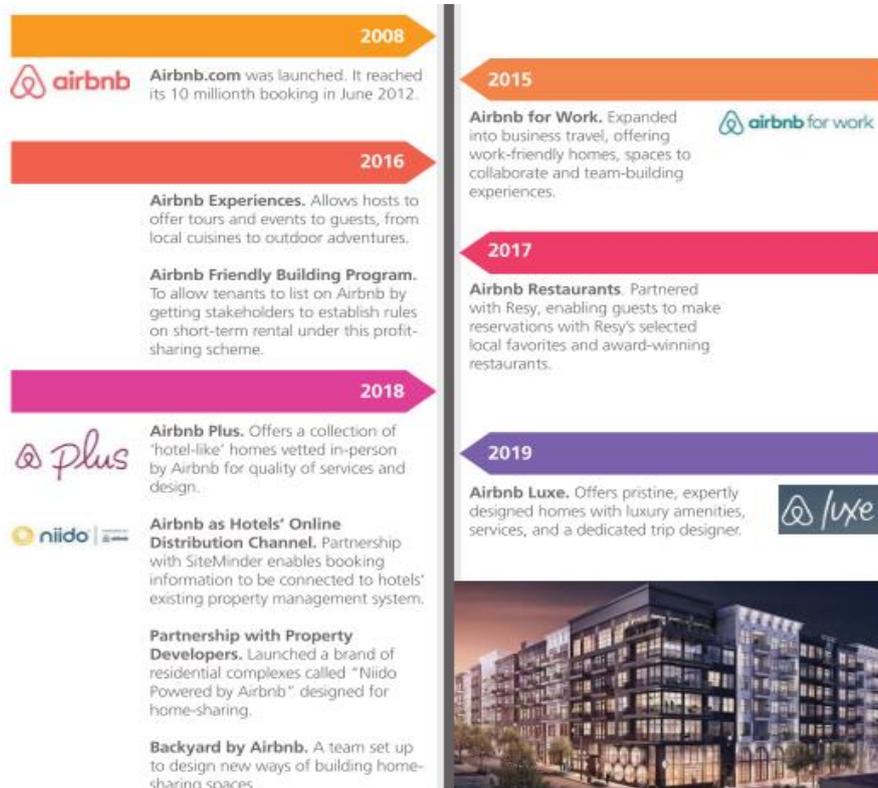
No que diz respeito à higiene, a coisa complica-se um pouco pois os turistas (e alguns imigrantes) têm conceitos de higiene muito diferentes dos nossos. Com 2 exemplos vou tentar dizer quase tudo: primeiro, deitam o lixo pela janela diretamente para os passeios pedestres e para as vias de trânsito e segundo urinam das varandas dos prédios para a rua ou jogam das janelas para a rua para encherem garrafas de plástico de “xixi” e etc.

Estes dois conceitos de (falta de) higiene, não coadunam em nada com os hábitos dos cidadãos portugueses, nem com a sua cultura e com as dos bairros, sítios esses onde toda gente se conhece (ou melhor, se conheciam, pois agora quase nem sequer sei quem mora ao meu lado no prédio onde habito...). É desumano o que fizeram a certas famílias apenas para terem mais uns milhares de euros na conta. Nunca se lembraram de como o mundo é pequeno e que um dia essa família ainda o podia salvar de alguma dificuldade. A habitação é um dos Direitos Humanos e toda a pessoa tem o direito a uma habitação digna. Mas eles, os capitalistas e os novos-ricos, muito miseravelmente, esquecem-se disso.

7.

- 7.1 Voltarem a pôr cá, quem de cá tiraram. Já não podem ser todos, porque muitos morreram fisicamente e outros morreram psicologicamente por causa desta situação de os terem, literalmente, posto na rua. Tiraram-lhes o que a vida lhes deu e que muita preocupação lhes deu para o conseguirem. Quem dá alegria e vida aos bairros é o bairrismo, quem cria e alimenta esse bairrismo são os seus “filhos” e os seus descendentes, todos eles portugueses. Não se vai aos bairros para vermos turistas às janelas e que nem sequer sabem assar sardinhas e muito menos comê-las (já vi turistas a comer sardinhas assadas com ovos estrelados e batatas fritas...). O papel dos portugueses é que lhes ensinem como é, isso é que é, turismo, e, bairrismo, aquela interação é que desenha a personalidade e a identidade de um povo, os nossos hábitos e costumes, os nossos cheiros, as cores das nossas ruas (com as janelas coloridas com roupa a secar, sempre com um gato na janela a observar e a servir de modelo para os turistas o fotografar), a nossa calçada portuguesa que é uma arte única no mundo, tudo isso é o nosso bairro e que, junto de todos os outros, têm como resultado final a cidade de Lisboa.
- 7.2 Na minha opinião, e tal como fiz transparecer nesta entrevista, eu sou contra o alojamento turístico nos bairros (principalmente os AL). Os hotéis, as pensões e as residenciais, se existem, são para receberem turistas. Sempre foi assim e isso é que é turismo. O residente não é turista, é um habitante como os outros. Mas como eu nada mando, até admito que criem quotas, limites muito baixos de “moradores turistas” nos bairros históricos. Não se admite haver mais ruas como aquela onde moro, eu e minha mãe onde somos os únicos portugueses que aqui vivem. Os bairros têm imensos prédios apenas com AL. Que graça têm os bairros se ninguém se conhece? Sítios onde já não existem portugueses, não podem ter identidade portuguesa, não têm razão de existir. Turismo sim é preciso e é bem-vindo; turismo residente nos bairros históricos, não obrigado! Não se pode misturar as coisas, pois turista é turista, agora viajante é outra coisa. O turismo massivo não é bom para as cidades, é bom apenas para a economia de alguns. Estragam os monumentos; só fazem é lixo; enfeitam as cidades com garrafas vazias, ora de plástico, ou mesmo, com as de vidro e barulho, então, nem se fala, seja a que horas forem eles fazem barulho a começar aquela “praga” que são as malas com trolley a rolar nas calçadas. Não há melhor despertador que aquele, nem os galos os superam. Esse tipo de “turista” não respeita os povos que visitam. Existe muita falta de educação e de respeito pelo próximo, pelo português que tem de se levantar às 5 horas da madrugada para ganhar 600 euros mensais, mas eles (os viajantes) não o entendem; já o verdadeiro turista, aquele que vai para o hotel, tem de cumprir, caso contrário, são postos fora do mesmo. Com os viajantes, aqueles que são doidinhos pelos AL, isso não acontece pois não têm ninguém para os pôr na ordem. Não existem regras nem respeito por isso são tão desejados (fazem coisas nos AL, que não lembra ao “diabo” fazê-las). O português é um povo dócil e hospitaleiro, mas gosta do respeito e recomenda-o a todos os que o visitam, porque de parvo o português não tem nada. Com 8 letras apenas se consegue conquistar os portugueses, as 8 letras juntas formam a palavra RESPEITO e é que mais admiramos num turista.
- Mais vale serem poucos, mas bons, do que serem muitos daqueles que só fazem estragos e só nos dão despesa em vez de lucro.

## 9 ANEXOS

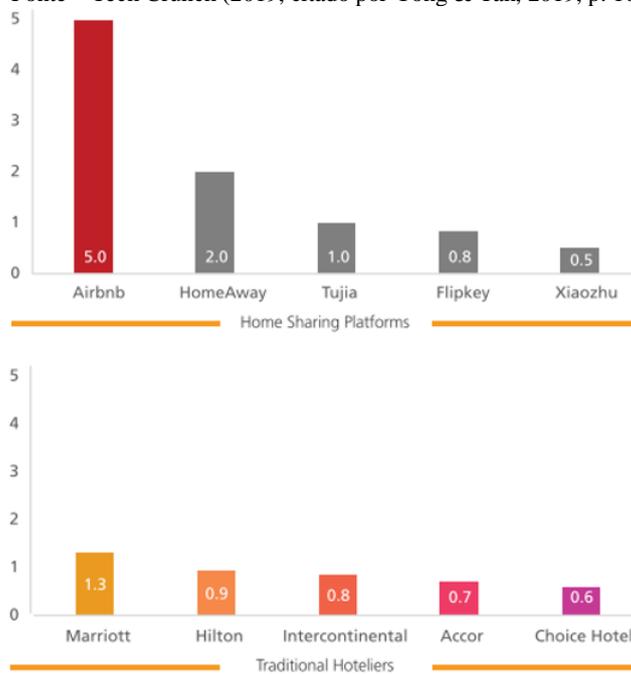


Anexo 1 – Evolução da Airbnb  
Fonte - Yong & Tan (2019)



Anexo 2 – Aquisições e investimentos estratégicos realizados pela Airbnb entre setembro de 2016 e abril de 2019

Fonte – Tech Crunch (2019, citado por Yong & Tan, 2019, p. 16)



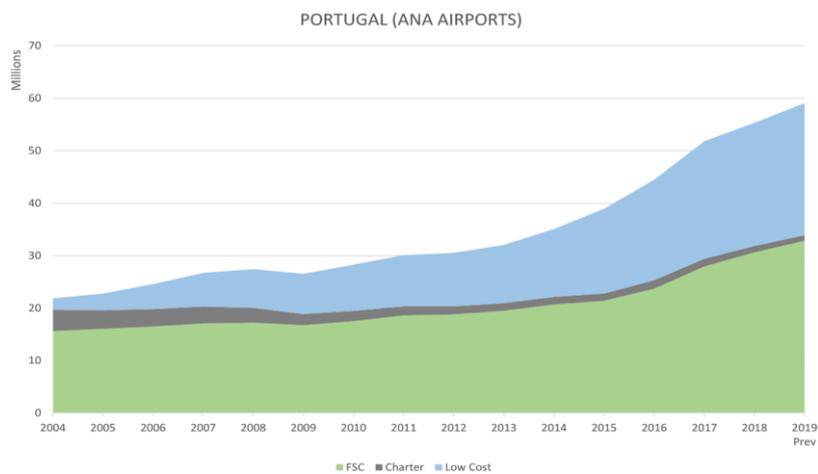
Anexo 3 – Tamanho do inventário<sup>54</sup> das plataformas P2P vs grupos hoteleiros, em abril de 2019

Fonte - Yong & Tan (2019, p. 12)

<sup>54</sup> No caso das plataformas de alojamento colaborativo, o inventário diz respeito ao número de quartos disponíveis em cada uma das plataformas. Em contraste, o inventário dos grupos hoteleiros diz respeito ao número efetivo de unidades de alojamento (Yong & Tan, 2019)

City/Country	Population	International Overnight Visitors per year
Barcelona	1,6 million	32 million
Dubrovnik	28,430	932,621
Iceland	350,000	1.6 million
New York	8.5 million	12.8 million
Paris	2.2 million	18 million
Prague	1.4 million	5.8 million
Venice	55,000	20 million

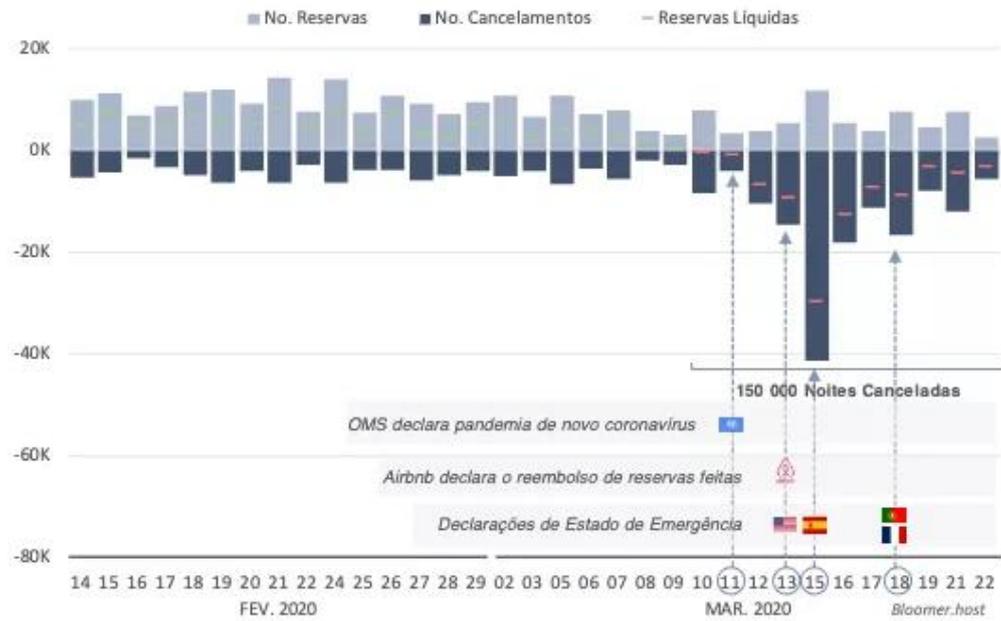
Anexo 4 – Número da população residente vs visitantes anuais, em 2017  
 Fonte - Misrahi (2017)



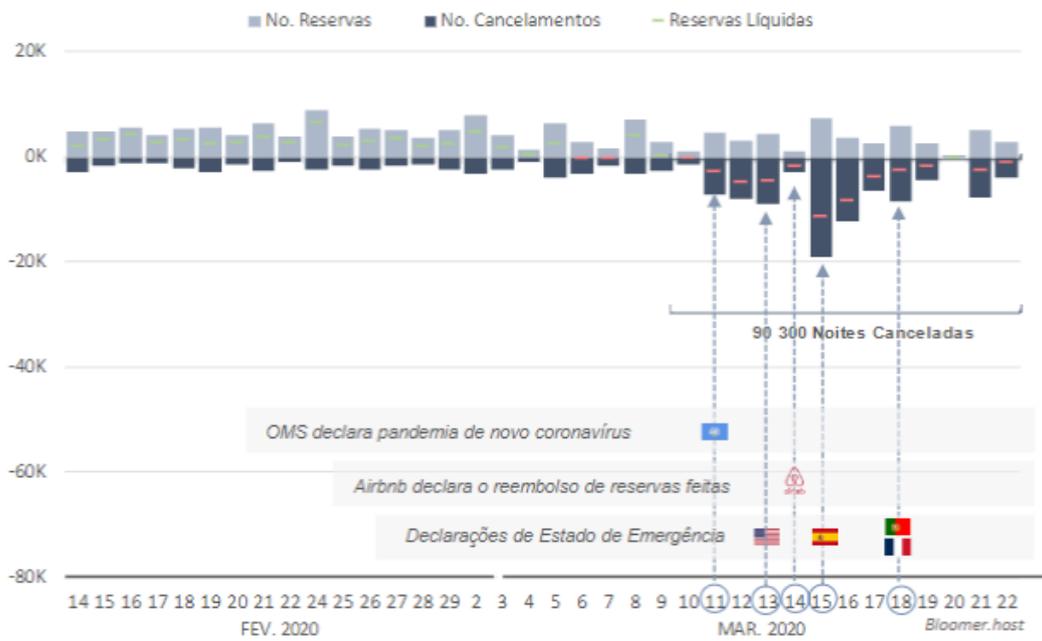
Anexo 5 - Evolução do tráfego das LCC versus outras companhias nos aeroportos portugueses entre 2004 e 2019  
 Autor – Arnaut, 2019, p. 3



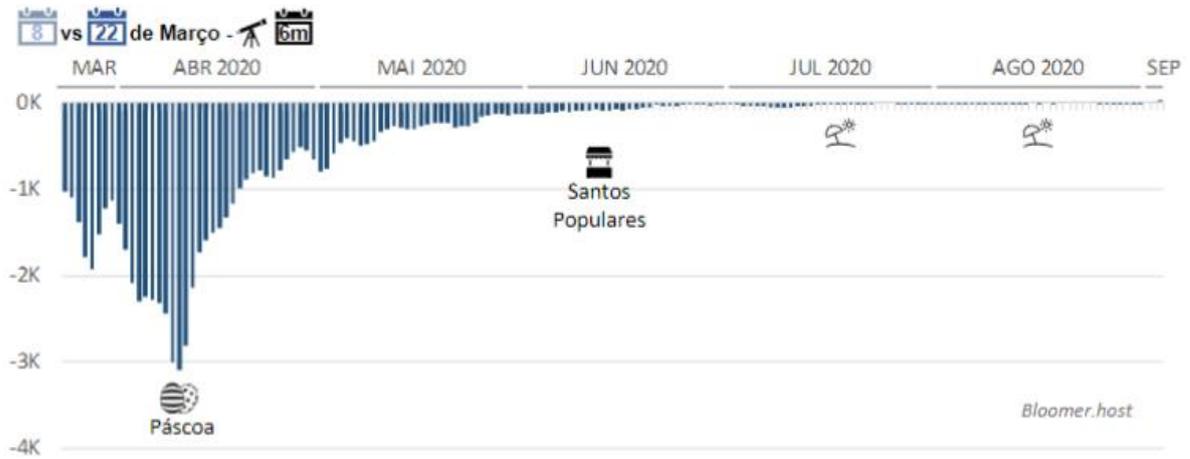
Anexo 6 - Faixa instalada em fachada de um edifício na rua São Tomé, Alfama (esquerda) e mensagem para os turistas em Alfama (direita)  
 Fonte - Oliveira, 2019, p. 2; CEO, 2018, p. 12



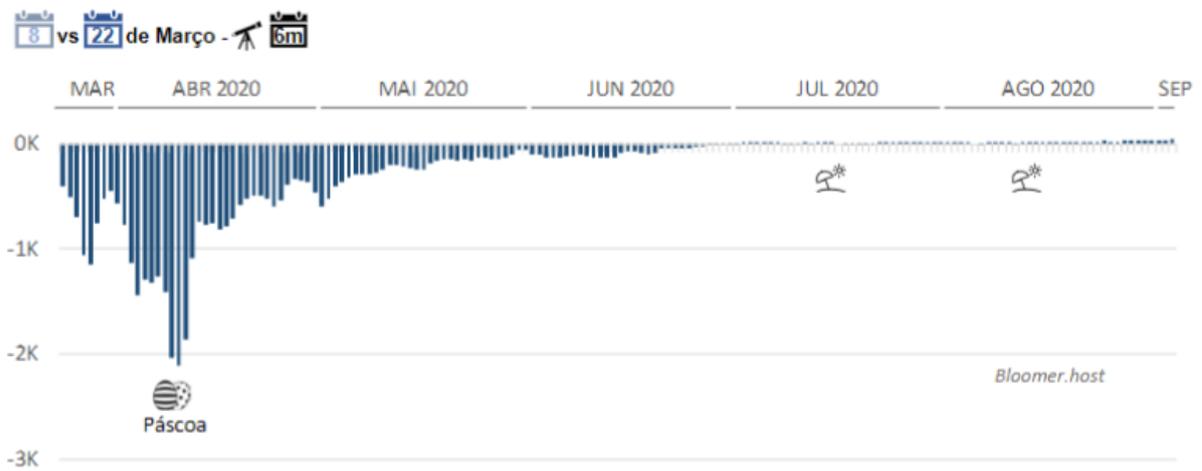
Anexo 7 – Noites reservadas e canceladas para os próximos 6 meses no concelho de Lisboa  
 Fonte – Bloomer, 2020a, p. 2



Anexo 8 - Noites reservadas e canceladas para os próximos 6 meses no concelho do Porto  
 Fonte - Bloomer, 2020b, p. 2

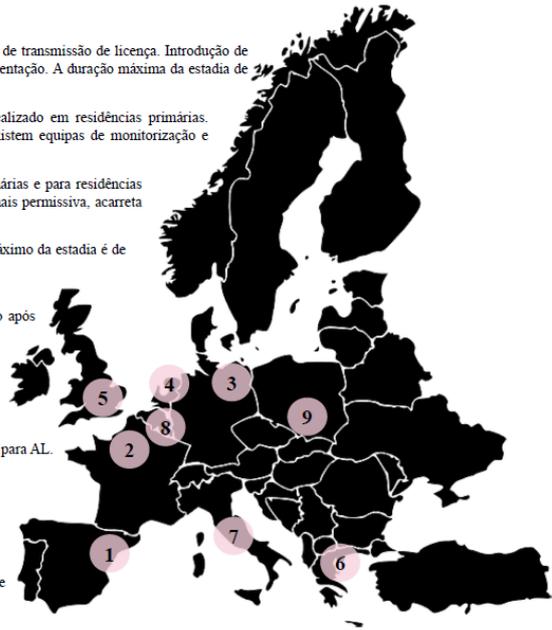


Anexo 9 – Diferença no número de noites reservadas entre 8 e 22 de março de 2020 no concelho de Lisboa  
Fonte – Bloomer, 2020a, p. 3



Anexo 10 – Diferença no número de noites reservadas entre 8 e 22 de março de 2020 no concelho de Porto  
Fonte – Bloomer, 2020b, p. 3

- 1 **Barcelona (Espanha)**- Restrição total ao registo de AL no Bairro Gótico, com possibilidade de transmissão de licença. Introdução de inspeções rigorosas e medidas de controlo para as unidades que não cumprem com a regulamentação. A duração máxima da estadia de um AL é de 31 dias.
- 2 **Paris (França)**- O AL (com estadia máxima de 120 dias por ano) apenas poderá ser realizado em residências primárias. Residências secundárias apenas podem ser arrendadas por períodos superiores a 1 ano. Existem equipas de monitorização e inspeção.
- 3 **Berlim (Alemanha)**- Não existe limite máximo de duração da estadia para residências primárias e para residências secundárias o limite é de 90 dias por ano. A lei foi reformulada recentemente e, apesar de mais permissiva, acarreta graves sanções a quem não cumpre com as medidas em vigor.
- 4 **Amsterdão (Holanda)**- O limite mínimo de noites de estadia permitido é de 7, e o limite máximo da estadia é de 60 noites por ano.
- 5 **Londres (Inglaterra)**- O AL é limitado a 90 noites por ano, com possibilidade de extensão após pedido de permissão.
- 6 **Atenas (Grécia)**- Cada anfitrião poderá ter apenas 4 imóveis para AL. As unidades de AL apenas poderão estar ocupadas até 90 dias por ano em zonas turísticas populares e 50 dias por ano em destinos mais pequenos. As taxas sobre os rendimentos variam entre 15-45%.
- 7 **Roma (Itália)**- Regras pouco restritas quanto ao AL. É apenas necessário o registo da unidade para AL.
- 8 **Bruxelas (Bélgica)**- Cada anfitrião poderá ter apenas 1 imóvel para AL, este terá obrigatoriamente de ser a sua residência primária. O número máximo de hóspedes permitidos é de 15. O número máximo de noites de estadia permitido é de 90 por ano.
- 9 **Cracóvia (Polónia)**- Na Polónia a lei que se aplica aos AL é transversal ao mercado de habitação tradicional pelo que, não existem restrições à atividade.

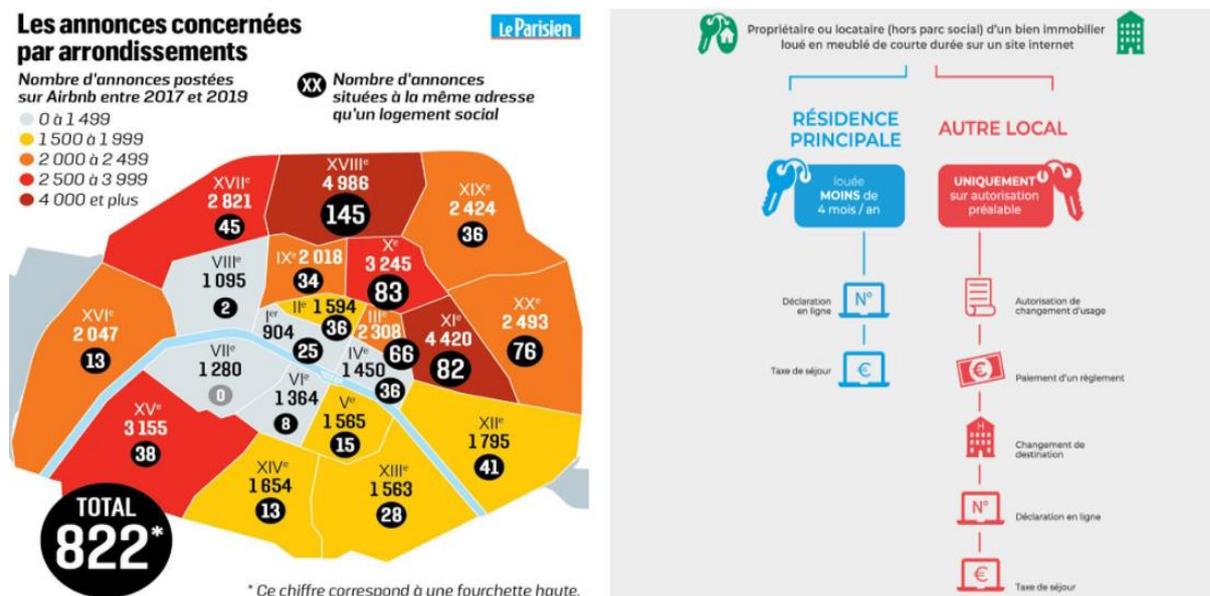


#### Anexo 11 - Resumo das medidas reguladoras aplicadas ao AL em 9 cidades europeias

Fonte - Chichorro, 2019, p. 35



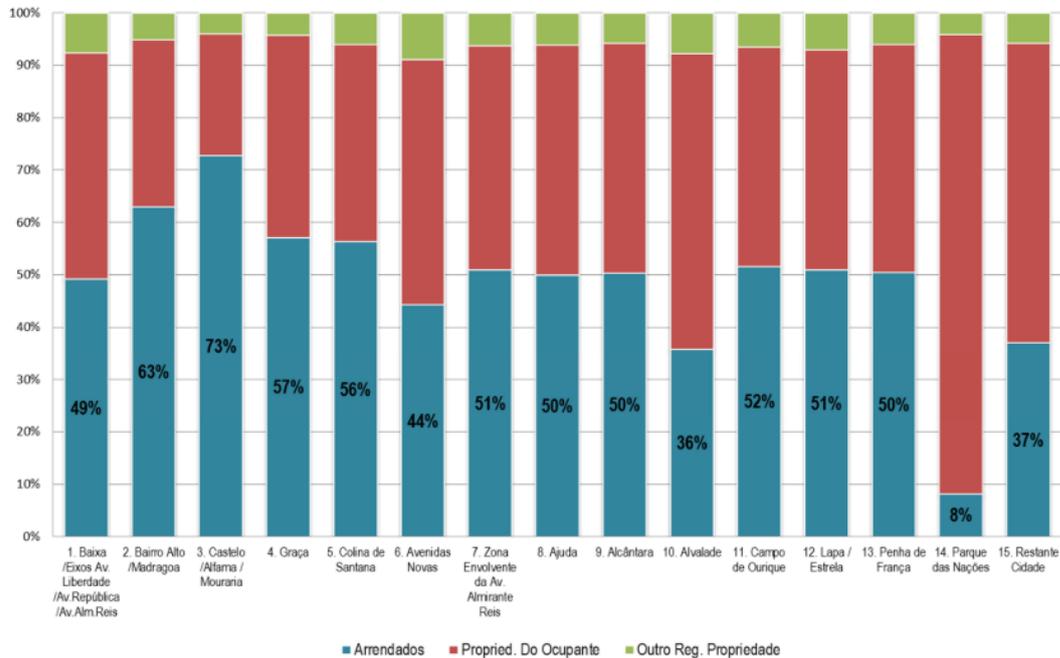
Anexo 12 - Thomas Bach, presidente do Comitê Olímpico Internacional e Joe Gebbia, cofundador da Airbnb, anunciam a parceria para os Jogos Olímpicos de 2024



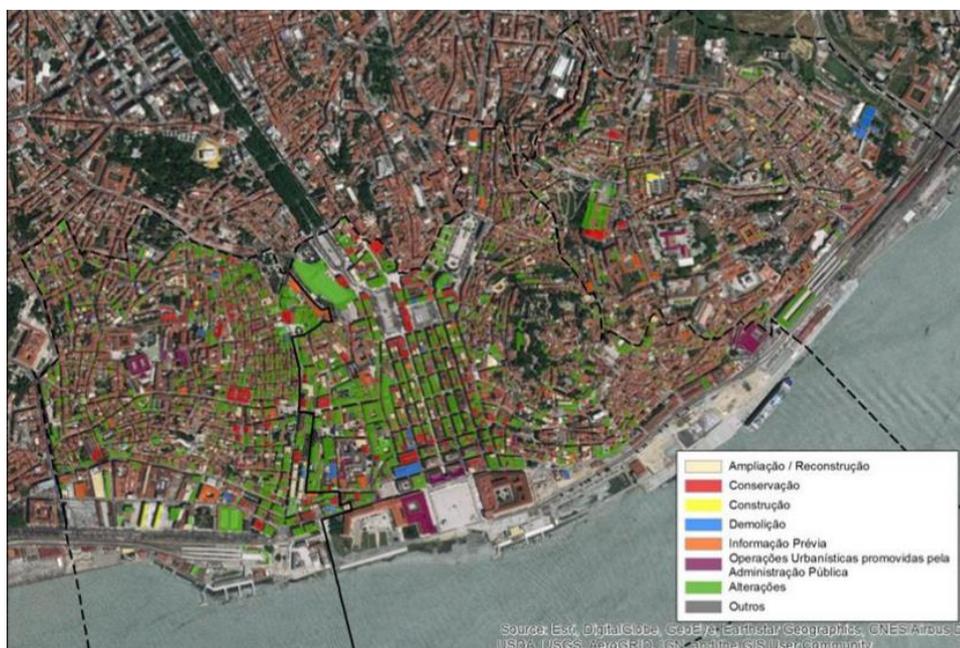
Anexo 13 - Número de anúncios no Airbnb e número de anúncios situados num alojamento social, por distrito de Paris, entre 2017 e 2019 e requisitos aplicáveis ao aluguer mobilado para turistas  
 Fonte – Inside Airbnb & OpenDataParis, 2019, citado por Korda, de Livonnière, & Alexandre, 2019; Ville de Paris, 2019

	Barcelona	Berlim	Paris	Lisboa
<b>População estimada (NUTS 3)</b>	5.514.881	3.613.495	2.157.184	2.833.679
<b>Densidade populacional (NUTS 3)</b>	712 hab/ km <sup>2</sup>	4.248 hab/ km <sup>2</sup>	21.027 hab/ km <sup>2</sup>	1.006 hab/ km <sup>2</sup>
<b>Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas</b>	22,9%	48,6%	35,6%	25,3%
<b>Número total de listagens Airbnb (dados Inside Airbnb)</b>	18.302	22.552	59.881	16.230
<b>Proporção de listagens “propriedade total”</b>	48,7%	47,5%	86,8%	74,8%
<b>Proporção de listagens “quarto privado”</b>	50,2%	51,1%	12,4%	23,8%
<b>Proporção de listagens “quarto partilhado”</b>	1,1%	1,3%	0,8%	1,4%
<b>Proporção de anfitriões com multi-anúncios</b>	65,3%	23,6%	19,9%	70,9%
<b>Média do nº dias da disponibilidade dos anúncios na plataforma por ano</b>	170,5 dias/ ano	79,9 dias/ ano	85,4 dias/ ano	235,4 dias/ ano
<b>Média do nº dias da disponibilidade das “propriedades inteiras” na plataforma por ano</b>	206,8 dias/ ano	92,1 dias/ ano	81,9 dias/ ano	245,8 dias/ ano
<b>Percentagem de “propriedades inteiras” oferecidas por mais de 60 dias anuais</b>	84,5%	33,8%	27,4%	87,1%
<b>Taxa de ocupação média anual por anúncio</b>	27,8%	28%	25,3%	32,2%
<b>Valor médio cobrado por noite e por anúncio</b>	124 euros/ noite	67 euros/ noite	111 euros/ noite	88 euros/ noite
<b>Estimativa de rendimento médio mensal por anúncio</b>	743 euros/ mês	550 euros/ mês	793 euros/ mês	679 euros/ mês

Anexo 14 - Dados socioeconómicos e da atividade do AL mediada via Airbnb por cidade europeia  
 Fonte – Autoria própria adaptado de Oliveira (2019) e dos dados obtidos do Eurostat e Inside Airbnb entre junho e agosto de 2019



Anexo 15 - Alojamento clássico de residência habitual, por regime de ocupação em agosto de 2018  
 Fonte – RNAL, 2018; INE & Censo, 2011, criado por CML, 2018c, p. 74



Anexo 16 - Processos de operações urbanísticas nas freguesias do centro histórico entre 2009 e 2016  
 Fonte – CML, citado por Costa et al., 2017, p. 87



Anexo 17 – Monumentos, atrações e museus mais visitados por utilizadores de AL  
 Fonte – Observatório Turismo de Lisboa, 2019, p. 101

**TERRAMOTURISMO**

**JUNTOS CONTRA O AUMENTO DAS RENDAS E A EXPULSAO DAS PESSOAS DA CIDADE!**

Aparece, informa-te dos teus direitos, contribui com a tua história, participa para juntos construirmos uma nova visão para a cidade de Lisboa, que não deixe ninguém de fora!

Posto de Terramoturismo no GAIA  
 - Rua da Regueira, 40, Alfama -  
 Todas as Quintas-feiras das 18 às 20h

**Gentrificaquê?**

A gentrificação dá-se quando num bairro os residentes de menor poder económico são substituídos por outros de maior poder económico. Em Lisboa isto está a acontecer não apenas num, mas em todos os bairros do centro e até fora do centro. **As rendas já subiram entre 13 a 36% desde 2013**, e os preços de compra de casa em certas zonas subiram até 46%. Há cada vez mais famílias que têm que dedicar 40 a 60% do seu rendimento para pagar a sua casa, quando o desejável seria não passar dos 30%. Para esta situação contribuíram principalmente a nova Lei do Arrendamento, a Lei dos Residentes não Habituais, os Vistos Gold e a pressão turística que levou à conversão desenfreada de edifícios e apartamentos para fins exclusivamente comerciais em vez de habitacionais e/ou sociais. Actualmente estima-se que no centro histórico de Lisboa, onde vivem pouco mais de 25.000 pessoas, existem perto de **3.000 apartamentos em regime de alojamento para turistas**, ou seja há pelo menos um turista por cada quatro residentes.

A visão "terramoturismo" está a mudar o ambiente dos bairros históricos, transformando-os num "Portugal dos Pequenos". Mas o pior ainda é que esta visão de lucro rápido está a deixar muitas pessoas de fora. O trabalho que gera é largamente precário e sazonal, ao passo que contribui para a gradual expulsão das pessoas dos seus bairros.

**REDES E ASSOCIAÇÕES DE APOIO QUE TRABALHAM AS QUESTÕES DA GENTRIFICAÇÃO, IMPACTOS DO TURISMO INTENSIVO E O DIREITO À HABITAÇÃO:**

- Associação dos Inquilinos de Lisboa — Website: ail.pt | Email: ail@ail.pt | Tel: 218 854 280
- Rede de Solidariedade de Lisboa, pelos direitos à habitação, alimentação e saúde | Email: redesolidariadelisboa@gmail.com | Tel: 918 870 996 | Reúne todos os Sábados às 16h na Casa Amigos do Minho, Rua do Benfamoso 244.
- Movimento Morar em Lisboa, por uma nova política de habitação, para uma cidade de todas — Website: morarem lisboa.org | Email: info@morarem lisboa.org
- Associação Habita - pelo Direito à Habitação e à Cidade — Website: habita.info | Email: habita.collectivo@gmail.com | Tem sessões informativas às terças feiras, das 18h às 20h na Rua dos Anjos 12f.
- Posto de Terramoturismo do GAIA — Website: gaia.org.pt | Email: lisboa@gaia.org.pt | Abre portas todas as quintas-feiras entre as 18h e 20h na Rua da Regueira nº 40, Alfama
- Associação do Património e População de Alfama (APPA) — Website: pt-pt.facebook.com/appalfama | Email: appa.alfama@gmail.com | Tel: 218 869 290
- Associação Renovar a Mouraria — Website: renovaramouraria.pt | Email: geral@renovar-mouraria.pt | Tel: 218 885 203

**Também se pode pedir ajuda às Associações de Moradores de cada bairro, Juntas de Freguesia e Advogados ou Solicitadores.**

O documentário "Terramoturism" do coletivo Left Hand Rotation está disponível em [www.vimeo.com/191797954](http://www.vimeo.com/191797954)

Anexo 18 – Terramoturismo e explicação do conceito de gentrificação  
 Fonte – GAIA, 2018

