



Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril

Mestrado em Turismo: Gestão Estratégica de Destinos

Turismo como revitalizador dos Bairros Históricos – Caso de
Estudo Baixa Pombalina

Joana Carreira Jácome de Sousa

Estoril, setembro 2020



Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril

Mestrado em Turismo: Gestão Estratégica de Destinos

Tipo de Trabalho: Dissertação de Mestrado

Título: Turismo como revitalizador dos Bairros Históricos – Caso de Estudo Baixa Pombalina

Autora: Joana Carreira Jácome de Sousa

Orientador: Professor Doutor Luís Boavida-Portugal

Data: setembro de 2020

Estoril, 2020

Agradecimentos

Em breves linhas, venho expressar o meu agradecimento a todos os que se cruzaram no meu caminho e que de alguma forma, ajudaram a tornar a realização deste trabalho possível.

Ao meu orientador, Professor Doutor Luís Boavida-Portugal por toda a disponibilidade, amabilidade e palavras assertivas e de encorajamento nos momentos certos. Pelo acompanhamento ao longo de toda a elaboração do trabalho e pelo direcionamento no caminho que traçámos juntos.

Ao Presidente da ALEP, Eduardo Miranda pela disponibilidade e contributo para este trabalho.

Aos que me são mais próximos, aos meus amigos, pelo apoio, incentivo, carinho e direção ao longo de todo este percurso.

Ao Vasco, por estar sempre ao meu lado, pelo apoio incondicional, por nunca desistir de mim e por acreditar em mim mesmo quando eu própria não conseguia.

Por fim, à minha mãe, sem ela nada disto seria possível, devo-lhe todas as oportunidades que tive até hoje e espero que este trabalho final seja motivo de orgulho.

Índice Geral

Agradecimentos.....	3
Índice Geral.....	4
Índice de Tabelas	6
Índice de Figuras.....	7
Resumo e Palavras-Chave.....	8
Abstract and keywords	9
Lista de Siglas e Acrónimos.....	10
Nota Introdutória	11
Parte I.....	12
1. Introdução	12
1.1. Enquadramento do Tema	12
1.2. Objetivos do Estudo	15
1.3. Pergunta de partida e questões da investigação;.....	17
2. Turismo nos centros urbanos.....	18
2.1. Os efeitos percecionados pela população em relação ao Turismo Urbano	22
2.2. Impactos Sócio-culturais sentidos em contextos urbanos	23
2.3. O papel das unidades de Alojamento Local no destino turístico.....	28
2.4. Impactos económicos – O mercado Imobiliário	31
3. Reabilitação Urbana – Património Cultural	36
Parte II – Caso de Estudo: Baixa Pombalina	43
4. Contextualização	43
4.1. Evolução Histórica da Baixa Pombalina	43
4.2. Morfologia da Baixa Pombalina	46
4.3. Dinâmica demográfica da Baixa – Evolução.....	48

5. Iniciativas de Reabilitação e Intervenções Urbanas.....	52
6. Oferta Turística da Baixa Pombalina	55
6.1. Hotelaria	56
6.2. Alojamento Local.....	58
6.3. Restrições ao Alojamento Local em Lisboa.....	61
6.4. Efeitos percecionados pelos agentes locais da Baixa Pombalina	64
Parte III – Uma Nova Realidade	70
7. Os efeitos no turismo com a pandemia Covid-19.....	70
8. Panorama atual e tendências para o futuro – Baixa Pombalina.....	74
9. Considerações Finais	85
Bibliografia.....	89
Anexos	98

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Modelo Irridex de Doxey; Fonte: (Babu & Munjal, 2015; p.412).....	25
Tabela 2 - Problemas atribuídos ao Turismo; Fonte: (Koens, et al., 2018).....	27
Tabela 3 - Quadro população residente em Lisboa e na freguesia de São Nicolau no período de 1864 a 2001; Fonte: (Brito, et al., 2005).....	51
Tabela 4 - População residente na freguesia de Santa Maria Maior em Lisboa entre 2001 e 2011; Fonte: INE	
Tabela 5 - Ano de Abertura de Empreendimentos Turísticos - Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020	58
Tabela 6 – Evolução do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa por freguesia; Fonte:(Turismo de Portugal, 2020).	59
Tabela 7 - Edifícios que melhoraram o estado de conservação e onde se encontram instalados.....	68
Tabela 8 - Situação em números de casos confirmados e óbitos – 04/09/2020; Fonte: (WHO, 04/09/2020).....	71

Índice de Figuras

Figura 1 - Mapa das Zonas de Suspensão; Fonte: (Lisboa, Sítio da Câmara Municipal de Lisboa, 2019).....	31
Figura 2 - Baixa Pombalina Fonte: (Bertol, 2020).....	48
Figura 3 - Mapa das Freguesias – anterior ao reordenamento administrativo – 53; Fonte: (Câmara Municipal de Lisboa, 2020).....	49
Figura 4 - Mapa das Freguesias – posterior ao reordenamento administrativo - 24; Fonte: (Câmara Municipal de Lisboa, 2020).....	50
Figura 5 - Empreendimentos Turísticos Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020	57
Figura 6 - Estabelecimentos de Alojamento Local Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020	59
Figura 7 - Evolução de registos de Alojamento Local na freguesia de Santa Maria Maior (Turismo de Portugal, 2020c.)	60
Figura 8 - Zonas Turísticas Homogéneas; Fonte: (DMU, 2018).....	62
Figura 9 -Em resposta a se devemos passar a evitar férias em época alta. Fonte: (Brito- Henriques, et al., 2020)	78

Resumo e Palavras-Chave

Nos últimos anos, tem-se destacado muito nos media o facto de a população começar a sentir os efeitos positivos e negativos do crescimento do turismo nos bairros históricos. A atual dissertação centra-se na sustentabilidade do turismo em Lisboa, mais especificamente sobre de que forma o crescimento do turismo afetou ou não a reabilitação de toda a zona da Baixa Pombalina. Após uma breve reflexão acerca do turismo nos centros urbanos e sobre os principais efeitos percecionados nos mesmos de uma forma global passamos a uma análise mais específica sobre a zona da Baixa Pombalina e das principais alterações verificadas nos últimos anos.

Procurámos também perceber quais os efeitos percecionados pelos principais intervenientes da Baixa também face a este crescimento dos últimos anos. Conforme explicado ao longo do trabalho, os principais objetivos do mesmo tiveram de ser adaptados devido à situação atual da pandemia da COVID-19. Esta situação impediu-nos de tomar a nossa abordagem original de inquirir junto dos principais intervenientes da Baixa, e levou-nos a reavaliar a situação através de estudos já publicados e recorrendo também à informação que tem sido disponibilizada pela imprensa.

Por ser um tema da atualidade e que teve um impacto enorme neste trabalho e na vida da sociedade em geral, incluímos um breve capítulo sobre os efeitos no turismo com a nova realidade do COVID-19. Aqui contextualizamos toda a situação que tem marcado o ano de 2020 e traçamos o panorama atual, bem como aquilo que poderão ser as tendências no futuro do turismo e a maneira como influenciarão as áreas urbanas históricas.

Palavras-chave: Lisboa, Turismofobia, Gentrificação, Reabilitação Urbana, Alojamento Local.

Abstract and keywords

In recent years, there has been a strong media focus on the fact that the population is beginning to feel the positive and negative effects of the growth of tourism in historic districts. The current dissertation focuses on the sustainability of tourism in Lisbon, more specifically on how tourism growth has affected or not the rehabilitation of the whole area of Baixa Pombalina. After a brief reflection on tourism in urban centres and on the main effects perceived in them in a global way, we move on to a more specific analysis of the Baixa Pombalina area and the main changes in recent years.

We also tried to understand the effects perceived by the main actors of Baixa Pombalina also in face of this growth of the last years. As explained throughout the work, the main objectives of the work had to be adapted due to the current situation of the COVID-19 pandemic. This situation has prevented us from taking our original approach to inquire with the main actors of the Baixa and has led us to re-evaluate the situation through studies already published and also using the information that has been made available by the press.

As this is a topical issue that has had a huge impact on this work and on the life of society in general, we have included a brief chapter on the effects on tourism with the new reality of COVID-19. Here we contextualize the whole situation that has marked the year 2020 and outline the current picture, as well as what the future trends in tourism might be and how they will influence historic urban areas.

Keywords: Lisbon, *Tourismophobia*, Gentrification, Urban Rehabilitation, Local Accommodation.

Lista de Siglas e Acrónimos

AL	Alojamento Local
AML	Área Metropolitana de Lisboa
ATL	Associação do Turismo de Lisboa
CBD	Central Business District
INE	Instituto Nacional de Estatística
OMT	Organização Mundial do Turismo
UNWTO	United Nations World Tourism Organization
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura
ICOMOS	Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios
PPS-BP	Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina
EH	Estabelecimentos Hoteleiros
ZTH	Zonas Turísticas Homogéneas
ALEP	Associação Alojamento Local em Portugal
TCP	Entidade Regional do Turismo do Centro de Portugal – Turismo do Centro de Portugal

Nota Introdutória

Este trabalho foi iniciado antes da crise mundial de saúde provocada pelo Covid-19 pelo que o seu contexto de referência varia entre a situação anterior a esta pandemia e a situação que vivemos atualmente. No final apresentamos uma breve contextualização daquilo que estamos a viver, com os principais impactos para o turismo ligados a esta paralisação e possíveis tendências verificadas no futuro para combater os efeitos negativos da mesma.

Parte I

1. Introdução

1.1. Enquadramento do Tema

Lisboa está nas bocas do mundo enquanto destino turístico. Somos distinguidos pelos World Travel Awards 2019 como o melhor destino do mundo pelo terceiro ano consecutivo, 2017 a 2019. Entre este prémio estão outros como o de “Best Destination for City Break” ou o de melhor organização de turismo para o Turismo de Portugal somando mais de uma dezena de prémios que enaltecem Portugal enquanto “World Leading Destination 2019”. Portugal tem tido um enorme crescimento enquanto destino turístico e principalmente em Lisboa começa a falar-se muito dos impactos desse aumento.

Lisboa enquanto destino oferece uma panóplia de opções, sendo que quem a procura encontra resposta a uma multiplicidade de experiências que refletem a diversidade que se encontra na cidade. Dotada de uma parte cultural imensa aqueles que a procuram podem deliciar-se com os costumes e as tradições ligadas à cidade, podem desfrutar do seu imenso património histórico, conhecer outra língua, outra cultura e outra gastronomia. O centro histórico de Lisboa é definido pela Câmara Municipal de Lisboa como “um espaço onde a história e a tradição se cruzam com a vanguarda, a modernidade, a boémia e a cultura de uma forma única.” (CML, Câmara Municipal de Lisboa, 2019)

Lisboa afirma-se como uma cidade cosmopolita onde se encontra uma variedade cultural imensa e uma oferta de enorme qualidade. A Secretária de Estado da Cultura chega a afirmar que “Lisboa tem os Ingredientes necessários para se afirmar cada vez mais como destino cultural, multifacetado, diverso e inclusivo” (Ferreira, 2019)

O facto de ter uma enorme quantidade de património histórico para visitar faz com que a procura por parte dos turistas contribua para a conservação e valorização do património cultural. Devemos ter em conta que o mesmo é uma fonte de atração e dinamização que fomenta o crescimento económico numa região ou localidade e

quando aliado ao turismo o mesmo pode ser usado como fator de competitividade e ainda suporte na salvaguarda e valorização do património.

Já vários investigadores ligaram o interesse pelo turismo cultural à revitalização de bairros históricos anteriormente degradados ou em decadência bem como à promoção dos valores culturais e patrimoniais. Existem ainda investigadores como Ferreira (2003) que afirma que o novo consumidor de massas se interessa significativamente pelo património e pela cultura. O turismo (bem como todas as atividades económicas ligadas ao mesmo), a promoção e a preservação dos elementos culturais e patrimoniais presentes nos destinos escolhidos estão não só “mais do que compatíveis, estas duas áreas estão fortemente interligadas e o seu sucesso individual depende da relação de uma com a outra “ (Costa, 2005).

Este facto não deixa de estar intrinsecamente ligado com o perfil do turista, que evoluiu desde os típicos turistas de sol e mar característicos dos anos 50 a 70. Às gerações seguintes, por norma mais instruídas e mais informadas devido à melhoria das condições de vida e ao mais fácil acesso à formação académica, que procuram cada vez mais uma experiência autêntica e consciente. Claro que o desenvolvimento de novos produtos que conjugam atividades de lazer e ofertas culturais mais diversificadas como é o caso de Lisboa e de outras capitais europeias cada vez mais procuradas faz com que a cultura, o património e o ambiente envolvente sejam cada vez mais procurados.

A Organização Mundial do Turismo define turismo cultural como o movimento de pessoas essencialmente por motivações culturais, a procura por experiências tangíveis e intangíveis que podem estar ligadas a elementos materiais, intelectuais, emocionais ou espirituais. A necessidade de conhecer outros locais, diferentes daqueles em que crescemos e vivemos, com outra história, outras tradições, outro património cultural, arquitetónico, gastronómico. (World Tourism Organization, 2019)

O movimento de pessoas surge de uma necessidade de satisfazer a procura pela diversidade. Somos no geral seres curiosos e sociais e daí vêm a necessidade de um maior conhecimento sobre a cultura de outros povos, tal como a necessidade de vivenciar experiências e ligações com outras realidades que não as nossas.

O turismo tem sido um tema debatido e discutido cada vez mais no espectro da imprensa. Fala-se do seu aumento e dos impactos causados nas grandes cidades junto das comunidades locais. Académicos, políticos e investigadores discutem os aspetos positivos e negativos do aumento deste fenómeno nomeadamente nos chamados centros históricos.

O turismo em Portugal tem aumentado na última década como nunca, mais especificamente a Área Metropolitana de Lisboa, que como já referido anteriormente tem sentido os maiores impactos desse crescimento. Um estudo feito pela Mastercard, Global Destination Cities Index (citado em Murgeira, 2018), afirma que Lisboa é a segunda capital europeia a demonstrar esta velocidade de crescimento num relativo curto espaço de tempo, apenas sendo ultrapassada por Budapeste. Lisboa mostra um crescimento de 10,6% entre 2009 e 2017, enquanto que a capital da Roménia alcançou um crescimento de 10,7%.¹ (Jornal de Negócios, 2018)

O número de hóspedes aumenta, bem como as receitas geradas pelo turismo. Através do Turismo de Portugal e do Instituto Nacional de Estatísticas, conseguimos verificar que o número de hóspedes da Área Metropolitana de Lisboa acumulado a dezembro de 2010 era de 3.940.314 M, no final de dezembro de 2018 o número de hóspedes foi de 6.269.529 M e os dados provisórios de 2019 revelam um total de 8.111.656 M, aumentando para mais do dobro em menos de 10 anos. (Turismo de Portugal, 2020b.)

O mesmo conseguimos afirmar através das receitas geradas pelo turismo, na AML a dezembro de 2010 o total de receitas geradas pelo turismo acumulado por todos os mercados recetores era de 7.601.280€, enquanto que a dezembro de 2018 já falamos de um total de 16.613.980€. Estamos aqui a referir um gap de quase 10 anos e muito aconteceu nesse intermédio, contudo conseguimos verificar que o turismo em Portugal, dentro destes indicadores o número de hóspedes e as receitas geradas pelo turismo, tem tido um crescimento contínuo e exponencial. Este crescimento e notoriedade sentida traz sempre novos interessados sejam eles da parte da oferta como da procura, atraindo novos artistas, novos eventos e novos públicos. Esperavam-se grandes eventos

¹ (retirado de Jornal de Negócios, <https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo--lazer/detalhe/lisboa-e-a-segunda-cidade-europeia-com-maior-crescimento-no-turismo>)

em Lisboa que irão continuar a atrair um grande número de turistas, como é o caso do VELO-CITY em 2021, ou das Jornadas Mundiais da Juventude em 2023, bem como os repetentes eventos como a WebSummit entre outras ofertas culturais diversificadas que fazem com que Lisboa reúna todas as condições para se conseguir continuar a afirmar como um destino cultural de excelência. Todos estes eventos tiveram de ser colocados em pausa devido à situação atual da pandemia COVID-19, contudo espera-se que assim que seja possível garantir as devidas condições de segurança os mesmos sejam retomados ou adaptados a esta nova realidade.

Irão ser abordados através de uma linha coerente os temas do turismo nas cidades históricas, alguns dos seus impactos e será abordada a perspetiva do turismo funcionar como elemento revitalizador das áreas urbanas, nomeadamente a de foco deste estudo, a Baixa Pombalina. Depois de uma análise da evolução da mesma nos últimos 20 anos iremos proceder a uma comparação entre a atualidade e o período precedente ao chamado “boom” do turismo.

1.2. Objetivos do Estudo

Como explicado na nota introdutória, este foi um trabalho começado antes da crise sanitária causada pela Covid-19 que vivemos hoje. Anteriormente, os objetivos do trabalho passavam pela necessidade de ter mais informação detalhada e devidamente investigada sobre um tema que era fraturante no ano de 2019. Para que existisse mais um instrumento para ajudar a debater e avaliar de melhor forma os impactos que o turismo estava a causar nos bairros mais característicos de Lisboa. Apesar de agora falarmos em números completamente diferentes, vamos também avaliar de que forma a escassez do turismo causada por esta crise está a afetar estas zonas. É importante clarificar e avaliar de que forma o crescimento do turismo pode estar ou não ligado à preservação da identidade cultural dos bairros históricos de Lisboa, nomeadamente da Baixa Pombalina que será o tópico estudado nesta investigação.

Antes da pandemia, este era um tema fraturante, falava-se muito dos efeitos ligados a este fenómeno do turismo, nomeadamente aqueles que estão mais ligados às consequências sociais e económicas que afetam diretamente a população residente.

Temas como a descaracterização cultural, ameaças ao património, especulação e inflação de preços, a chamada *turismofofia* e gentrificação. O confronto direto com a população que levou a uma série de repercussões que demonstram a insatisfação dos residentes dos bairros históricos e centrais da cidade.

Visto toda a crise que vivemos ter afetado o rumo do trabalho, torna-se necessário alguma flexibilidade, e não querendo ignorar o objetivo inicial vamos incluir uma breve contextualização acerca da situação que vivemos e de que forma esta crise está a afetar a zona central deste trabalho, a Baixa Pombalina.

É importante referir que o Turismo gerou entre 2015 e 2017 direta ou indiretamente 43 mil postos de trabalho. Segundo a Associação do Turismo de Lisboa o sector do turismo representa 14,3% dos postos de trabalho dos 18 municípios integrantes da ATL, “Na capital, o turismo representa 93.113 postos de trabalho, aproximadamente mais 20 mil do que o observado em 2015” (Público, 2019)

Este trabalho irá focar-se numa análise da área correspondente à Baixa Pombalina e de quais os principais impactos, positivos e negativos sentidos neste bairro histórico de Lisboa.

Após alguma pesquisa, tornou-se óbvio que esta zona tem sido uma das quais mais alterações tem sofrido ao longo dos anos e onde existe claramente um aumento da oferta turística. Por essa razão, esta investigação irá basear-se na área geográfica da Baixa Pombalina delimitada pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina e seguir os seguintes objetivos:

- Compreender os principais impactos positivos e negativos que o turismo fez sentir na atual Baixa Pombalina;
- Estabelecer uma ligação entre o aumento do turismo e o número de edifícios reabilitados com o propósito de disponibilizar mais serviços para o sector do turismo;
- Estabelecer uma comparação demográfica da área correspondente à Baixa Pombalina nos dias de hoje e dos últimos 20/30 anos;
- Proceder a uma breve análise sobre os principais efeitos do aumento do turismo sentidos na Baixa Pombalina antes da situação de pandemia Covid-19;
- Contextualizar o panorama atual com os impactos sentidos após o Covid-19;

Esta investigação torna-se necessariamente multidisciplinar no sentido em que envolve as variadas vertentes da vida da cidade. Nenhuma cidade pode viver apenas do turismo, e o que se tem observado em Lisboa é uma tentativa de equilíbrio entre o desenvolvimento do sector com as necessidades dos residentes da cidade de Lisboa.

1.3. Pergunta de partida e questões da investigação;

A elaboração da pergunta de partida é algo que não se deve fazer de ânimo leve, devemos ter em conta três características essenciais da pergunta de partida. Segundo Quivy & Campenhoudt (2005) a pergunta de partida deve contar os princípios da clareza, da exequibilidade e da pertinência. O que significa que deve ser precisa, clara e concisa. Deve ainda manter-se realista acerca dos recursos que poderão ser usados na investigação, e ainda ser pertinente e considerada importante na temática em questão. Por estas razões, as hipóteses que servirão de base para esta investigação passarão por:

- **“Quais os impactos positivos e negativos mais sentidos na Baixa Pombalina com o aumento do Turismo”**
- **“O Turismo pode ser considerado como um dos principais fatores revitalizadores da Baixa Pombalina?”**
- **De que forma a crise causada pela Covid-19 veio alterar as tendências verificadas até então e as perspetivas sobre os impactos do turismo;**

Segundo Quivy & Campenhoudt (2005) os procedimentos do processo científico passam por três fases distintas: a rutura, a construção e a verificação. Sendo, a rutura a primeira destas fases, a mesma passa por romper com todos “os preconceitos e falsas evidências, que somente nos dão a ilusão de compreendermos as coisas.” (Quivy & Campenhoudt, 2005). De seguida na fase da construção é quando podemos prever o nosso plano de pesquisa e começar a formular as questões da investigação. Por fim na fase final da verificação, analisam-se os resultados e com base nos factos analisados obtêm-se as conclusões apuradas.

O modelo desta investigação baseia-se no estudo das obras já publicadas acerca da temática dos centros históricos e a sua relação com o turismo, seguido da rutura de conceitos pré-estabelecidos em relação ao caso específico de Lisboa e em relação às

teorias que existem acerca dos impactos positivos e negativos do crescimento do turismo, sempre focando esta investigação na área correspondente à Baixa Pombalina.

Irá ser apresentado um enquadramento do tema, seguido da revisão bibliográfica acerca das temáticas principais que o envolvem. Esta investigação vai ter em princípio duas estratégias de pesquisa, a extensiva quantitativa, usada para avaliar e comparar determinados fenómenos que são falados em Lisboa e por exemplo com outras cidades. Numa segunda parte iremos passar a uma breve caracterização da Baixa Pombalina em termos urbanísticos, bem como uma comparação entre o panorama atual e o que se verificava antes do “boom” do turismo.

Iremos contar também com a estratégia de pesquisa intensiva qualitativa ao avaliar especificamente os impactos a nível social do crescimento do turismo, falando aqui dos tópicos em que este crescimento afeta a população residente. Perceber se o que se torna emergente na cidade de Lisboa é uma regulamentação das práticas relacionadas com os serviços do turismo de maneira a que este continue o seu desenvolvimento, mas de uma forma controlada.

É seguro dizer que esta investigação tem variadas vertentes disciplinares e por essa mesma razão acreditamos que será necessário conjugar as diferentes técnicas de pesquisa, recorrendo sempre às fontes escritas já referidas, à literatura já existente do tema, e a matérias relevantes nos media

2. Turismo nos centros urbanos

Desde o desenvolvimento dos primeiros centros urbanos que estes são considerados como a vida da Cidade, onde se concentram as principais atividades económicas e sociais, o núcleo a partir do qual se expande a cidade e onde se concentram as principais infraestruturas cívicas e habitacionais fazendo do centro da cidade o motor da vida urbana.

O turismo é considerado como um fenómeno do séc. XIX, que desde os seus primórdios atua como um fator de desenvolvimento económico e regenerador das áreas em

questão. Após a revolução industrial os núcleos urbanos passaram de centros de produção industrial a locais onde os seus bens e serviços são consumidos.

Além do seu património enquanto cidade histórica que nos mostra como terá sido uma outra era, a atratividade do turismo nas cidades concentra-se também na vida que existe nela, na sua localização, nas suas acessibilidades, nos eventos que ocorrem na cidade. A vida nos centros urbanos consegue oferecer o melhor dos dois mundos, o contacto com o passado, e ainda as melhores oportunidades de desfrutar a vida urbana na sua vanguarda, nos mais diversos ambientes sociais e culturais, cruzando os tempos e as eras, o passado o presente e o futuro. (Orbasli, 2002)

Relativamente ao turismo, têm-se vindo a verificar um maior desenvolvimento de regiões como a Área Metropolitana de Lisboa, o Norte e o Algarve, consolidando Portugal como o 14º destino turístico mais competitivo do Mundo, no relatório do Fórum Económico Mundial 2017 com uma oferta diversificada e de qualidade. (Schwab, et al., 2017)

O turismo nos centros urbanos também conhecido pelas chamadas *city-breaks* pode ser considerado como uma alternativa ao chamado “turismo de massas” característico do produto sol e mar que se encontra maioritariamente presente na região do Algarve.

Em Portugal notou-se um claro crescimento do turismo quando a partir dos anos 60, acompanhando o crescimento do turismo de massas a nível internacional, por parte dos povos do Norte e Centro da Europa (que procuravam destinos mais amenos), o Algarve se consagrou como um destino de excelência. Com a construção do Aeroporto de Faro em 1965 Portugal ganha um novo protagonismo e o Algarve consagra-se como um dos destinos turísticos mais procurados. (Costa, 2005)

O crescimento do interesse nos centros históricos veio servir como ferramenta no combate à sazonalidade que é característica do nosso país, principalmente nas zonas costeiras. Uma maior diversificação da oferta, permite uma alternativa à opção mais massificada do turismo de Sol e Mar. Através de dados obtidos do INE conseguimos perceber que em todas as regiões, o combate à sazonalidade tem vindo a ganhar uma maior importância demonstrando que desde 2013 a taxa de sazonalidade desceu de 39.5% para 36% em 2018. Este decréscimo é um dos objetivos da Estratégia Turismo

para 2027 promovendo um maior equilíbrio e desenvolvimento de produtos que atraem pessoas o ano todo. Em Portugal, conforme mencionado anteriormente o Algarve é umas das zonas mais afetadas por este índice chegando a ter em 2005 uma taxa de 42,7%. O Presidente do Turismo de Portugal anuncia que o objetivo para 2027 é de um índice de sazonalidade de 33,5% mantendo Portugal com um dos mais baixos índices de todo o mediterrâneo.² (Publituris, 2018)

Têm-se verificado um crescimento e dinamização nas áreas mais procuradas de Portugal levando ao alargamento da atividade turística e a uma oferta mais dinâmica e equilibrada.

Em Ferreira (2003) é comprovado através do caso de estudo sobre a cidade de Faro que os turistas de massas cada vez mais “procuram e «consomem» manifestações culturais e patrimoniais, e não apenas atividades de lazer baseadas na inatividade decorrentes do usufruto da orla costeira”. (citado em Costa, 2005, p.288)

Os interesses pelos centros urbanos promovem não só os benefícios económicos como também atuam muitas vezes como impulsionadores da conservação e reabilitação urbana. Muitos podem discutir que ao mesmo tempo que o turismo tem sido o maior indicador da necessidade da conservação urbana, também se fala do mesmo como o seu destruidor, *“Tourism has to be made to work for historic towns, enhance rather than destroy, support rather than siphon, most of all value the depth, the heart and the spirit of a place.”* (Orbasli, 2002)

Por isso, como encontrar o equilíbrio entre conservação e uso nas cidades históricas?

O turismo traz as mais variadas oportunidades aos centros urbanos, pode revitalizá-los, trazer dinamismo, gerar receitas, gerar empregos, pode ajudar a preservar, conservar e reabilitar o património material.³

Contudo, a capacidade de conseguir focar-nos nestes aspetos positivos e de fazer com que um turismo em crescimento não se torne saturado nas cidades históricas *“depends*

² <https://www.publituri.pt/2018/12/18/turismo-de-portugal-anuncia-sazonalidade-mais-baixa-dos-paises-do-mediterraneo/>

³ Abordamos aqui vários termos que podem ser aplicados quando falamos do património, os temas da reabilitação, requalificação e renovação vão ser clarificados no capítulo 3.

foremost on the objectives of development and the authority to control it “ (Orbasli, 2002). Acima de tudo os interesses da população local não podem passar para segundo plano em nome do desenvolvimento económico que o aumento do turismo nos traz.

Com o fluxo de turistas as infraestruturas da cidade acabam por ressentir os impactos desse uso, *“For the tourist industry, history has become a product that can be marketed, sold and re-created.”* (Orbasli, 2002) muitos falam em descaracterização dos centros históricos, em perda de autenticidade e dos costumes tradicionais, numa cidade cada vez mais ocupada por “estrangeiros” e cada vez menos pelos seus residentes.

Devemos perguntar-nos se a procura dos turistas pela autenticidade não estará a criar impactos nos verdadeiros costumes das gentes que vivem nestas cidades.

Tendo em conta que autenticidade é um conceito volátil e sujeito a diferentes interpretações, torna-se difícil avaliar uma “perda de autenticidade”. A própria cidade não se mantém estática no tempo, e está em constante evolução e dinamização, algo que pode até considerar-se como autêntico de cada cidade. A mudança é algo constante seja na vida de cada indivíduo, ou na própria vida da cidade devemos encontrar um balanço entre o que é fundamental e é importante preservar e o supérfluo que acaba por perder-se no tempo.

“Tourist consciousness is motivated by its desire for authentic experiences, and the tourist may believe that he is moving in this direction, but often it is difficult to know for sure if the experience is in fact authentic.” (MacCannell, 1976)

Com o aumento do consumo de turismo cultural, a autenticidade torna-se um termo muitas vezes arremessado em discussões, em cidades históricas existem muitas vezes eventos baseados numa autenticidade encenada como é o caso dos eventos culturais históricos (feiras com base em períodos históricos) com o objetivo de atrair o consumo e de honrar antigas tradições.

Muitas vezes, a autenticidade é tomada como um conceito negativo e pejorativo no sentido da perda da mesma, mas que na realidade tem um papel importante no que diz respeito ao balanço que é necessário entre o fundamental e o supérfluo. Porque ajuda-nos a lembrar o que deve ser mantido e preservado ao mesmo tempo que se torna num fator de atratividade quando se fala em turismo cultural.

2.1. Os efeitos percebidos pela população em relação ao Turismo Urbano

Muito se tem falado pela imprensa de uma saturação por parte dos habitantes de Lisboa, surgem artigos e artigos de jornalistas, investigadores, opiniões públicas sobre o aumento deste fenómeno na cidade, que tem sido crescente no decorrer da última década.

“Tourism is a twentieth century phenomenon. You cannot put it aside. One must accept it as a phenomenon that exists, good or not so good. Millions of people travel. One cannot stop them. They will come, so let them be used as a source for development.” (Insa-Ciriza, 2012)

Podemos afirmar que aqueles que sentem os maiores impactos do turismo são os que por sua vez tem uma opinião mais consciente acerca do mesmo, e os que presenciam os efeitos provenientes deste fenómeno. As pessoas que beneficiam ou se sentem prejudicadas diretamente ou indiretamente com a atividade *“Individuals who perceived greater personal benefit from tourism than others also perceived greater positive effects.”* (Andereck, et al., 2005)

Os impactos do turismo podem ser avaliados em 3 vertentes diferentes: económica, sociocultural e ambiental. A nível económico podemos falar nas receitas geradas por atividades ligadas ao turismo, o aumento de emprego, o aumento de oportunidades. Por outro lado, podemos também mencionar o aumento das taxas fiscais e também da inflação gerada pelo aumento do turismo.

A nível sociocultural podemos mencionar o ressurgimento de antigos costumes, ofícios e tradições (mesmo que falemos de uma forma comercializada de forma a servir como atração aos turistas), o aumento de uma ligação intercultural e uma melhor compreensão e tolerância para com as diferenças culturais. Também pode significar em algumas realidades um aumento da taxa de criminalidade, conflitos sociais entre residentes e turistas, e ainda a acumulação de grandes multidões. Pode-se ainda referir impactos a nível patrimonial como é o caso da degradação de infraestruturas devido ao sobre-uso e também alterações funcionais para acomodar novos exercícios correndo o risco de descaracterização do seu uso original. (Andereck, et al., 2005)

Por fim a nível ambiental fala-se muito de um crescimento contínuo dos níveis da poluição ligado ao aumento de trânsito, e também dos impactos das grandes massas nos espaços que visitam.

Contudo, segundo Andereck, et al., (2005) que aplicaram um estudo nos EUA na região de Phoenix e do Arizona uma área bastante extensa com populações de variadas etnias e estatutos, sobre a perceção por parte dos residentes sobre os impactos do turismo, os residentes têm por norma uma atitude positiva perante o turismo.

“(...) residents examine costs and benefits as a result of tourism and, if their assessment is positive, also their attitude towards this type of industry will be positive.” (Andereck, et al., 2005)

2.2. Impactos Sócio-culturais sentidos em contextos urbanos

Fala-se em transformações profundas dos bairros históricos, de *turismofobia*, de gentrificação, de descaracterização dos costumes e tradições. Diz-se que os residentes do centro de Lisboa estão a ser afastados para a periferia, que há falta de legislação, que a população residente está a passar para segundo plano em nome dos interesses económicos resultantes do desenvolvimento do turismo.

Fala-se de uma perda de identidade, e existe a tendência em culpar o turismo como o seu principal causador, quando na realidade este pode servir como ferramenta para realçar e reinventar estas mesmas tradições que por vezes passam para segundo plano. A verdade é que *“tourism was seen as one of the more sustainable economic growth strategies for cities”* (Koens, et al., 2018), servindo como fator de desenvolvimento económico, desenvolvendo novas estratégias para que a indústria tivesse relativa importância principalmente nas chamadas *“city-breaks”*.

Cabe aos participantes do espaço urbano manter vivas as tradições, os costumes e a história que está presente em cada cidade histórica que tenha consciência do seu papel no passar dos tempos. *“If high growth rate is accompanied by poor planning and management, there is often a loss of resident identity and local culture”* (Andereck, et

al., 2005) Quanto mais informação acerca dos impactos positivos e negativos existir acerca do tema, mais informados estarão os responsáveis e os participantes da actividade turística, permitindo uma melhor aplicação de medidas para que se encontre um balanço entre o desenvolvimento económico e os impactos socioculturais *“Leaders as well as residents who understand the potential impacts of tourism can integrate this industry into their community in the most positive way.”* (Galdini, 2007)

Contudo, enquanto surge este desenvolvimento económico surge também a pressão sobre as infraestruturas anteriormente utilizadas maioritariamente por residentes, a procura pela autenticidade e pelos “verdadeiros” costumes que por sua vez implica a que *“tourism activities become further intertwined with local life, also outside of the main tourist areas in cities”* (Koens, et al., 2018). Todas estas alterações nas vidas dos residentes de uma cidade atingida pelo turismo levam a que a perceção do turismo perante os residentes das cidades tenha mudado drasticamente.

A OMT define *“Overtourism”* como a perceção de um degradar da qualidade de vida por parte dos cidadãos ou visitantes, num determinado destino, como consequência dos impactos diretos do turismo:

“the impact of tourism on a destination, or parts thereof, that excessively influences perceived quality of life of citizens and/or quality of visitors’ experiences in a negative way”. (UNWTO, 2018)

A *turismofobia* é um termo relativamente novo, que está ainda sujeito a diversas interpretações. Está presente em destinos urbanos que demonstram um elevado crescimento do turismo e reflete a perceção dos impactos que esse crescimento traz para com os residentes de cada cidade.

Para um desenvolvimento do turismo sustentável, é necessário ter em conta que muitos dos recursos do turismo são perecíveis e dificilmente recuperáveis e sem um planeamento sustentável podemos cair num desequilíbrio que leva à saturação do turismo e à destruição dos recursos utilizados

Com esse objetivo, a OMT define a carga máxima turística como *“the maximum number of people that may visit a tourist destination at the same time, without causing*

destruction of the physical, economic and sociocultural environment and an unacceptable decrease in the quality of visitors' satisfaction". (UNWTO, 2018)

Para que se possa ultrapassar as dificuldades que o turismo acarreta, de forma a que residentes e visitantes possam conviver de forma pacífica e benéfica para ambos é imperativo que exista *"community engagement, congestion management, reduction of seasonality, careful planning which respects the limits of capacity and the specificities of the destination, as well as product diversification."* (UNWTO, 2018)

Torna-se fundamental entender de que forma o turismo influencia direta ou indiretamente a vida dos residentes, e quais as percepções positivas e negativas que existem das atividades turísticas *"Directing tourism growth toward local needs, interests, and limits can greatly enhance tourism's value to the community and help create a sustainable industry."* (Galdini, 2007)

Doxey (1975), fala em 4 fases no que diz respeito à relação entre o desenvolvimento turístico e o impacto social nas populações residentes. Essas 4 fases passam pela euforia, seguindo-se de apatia, incómodo e por fim antagonismo perante o visitante. Nos anos 60 tanto Doxey como alguns outros autores da época concordavam que *"an excessive tourism concentrations led to harm to the local environment and negative attitudes among residents in urban and rural areas."* (Koens, et al., 2018).

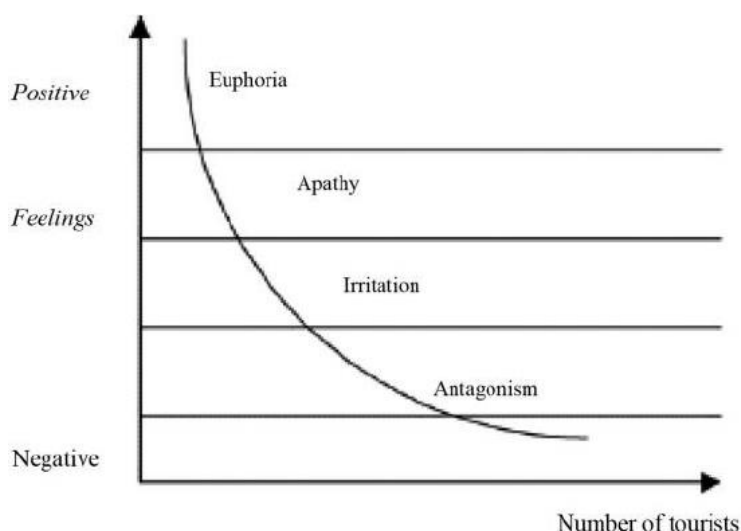


Tabela 1 - Modelo Irridex de Doxey; Fonte: (Babu & Munjal, 2015; p.412)

Contudo, mais tarde surgem outros parâmetros e outras formas de olhar para o chamado *"Overtourism"*, nos anos 80 começam-se a avaliar os números de turistas

permitidos sem qualquer dano para os locais e residentes, mais tarde fala-se ainda no comportamento do visitante e o quanto esse mesmo comportamento pode afetar ou não a comunidade anfitriã. Torna-se extremamente difícil avaliar esses fatores sócio-culturais a nível global visto que cada destino tem a sua própria individualidade e características, contudo tornou-se claro que dependendo dos impactos positivos ou negativos por parte do visitante, o destino que o recebe tem uma tendência maior ou menor em facilitar a sua receção.

No final dos anos 70, Rosenow & Pulsipher (1979) definiram três principais causas de distúrbio e perturbação por parte dos residentes, sobrelotação de turistas (especialmente em regiões afetadas pela sazonalidade), impactos sócio-culturais negativos por parte dos visitantes (ex. barulho, trânsito, distúrbios) e ainda um visível impacto na economia dos residentes (ex. aumento do nível de vida, aumento do nº de empregos, impacto no PIB;)

A partir dos anos 90 toda discussão acerca do “*Overtourism*” mudou novamente de rumo passando assim a responsabilidade para a indústria e os seus intervenientes fazendo com que “*the market to act as a form of governance*” (Koens, et al., 2018). Oferecendo incentivos financeiros e investindo na formação especializada do sector para que possam desenvolver uma forma sustentável de crescimento do turismo.

Através de um estudo feito em 13 cidades europeias, incluindo Amesterdão, Barcelona, Berlim, Lisboa e Munique, com um total de 86 participantes entre eles residentes, comerciantes, políticos e trabalhadores de serviços Koens, et al. (2018) indicam-nos que a maioria dos problemas que são exacerbados pelo turismo são já problemas existentes na cidade e que por sua vez são explorados pelo governo local “*The issues that were mentioned relate mostly to local environmental issues that are already problematic.*”

Issue	Tourism Related Developments	City and Societal Developments
Overcrowding in city's public spaces	Rise of tourist numbers; cheaper flights, increase of cruise tourism	Increase of residents and commuters; flexible work arrangements; increase of residential leisure; increase of online shopping
Pervasiveness of visitor impact	Rise of tourist numbers; tourists moving deeper into city in search for authentic experiences; increase of cruise tourism; tourism spreading policies	Increase of residential leisure; greater connectedness of residents due to social media; popularity of Instagram and social networks
Physical touristification	Rise of tourist numbers; increased dominance of large tourism businesses	Real estate speculation; city modernization; increased costs of city amenities; limitations on restrictions of urban planning
Residents pushed out of residential areas	Rise of tourist numbers; rise of online platforms like AirBnB; tourist desire for authentic experiences;	Real-estate speculation; increase of internet holiday booking; residential gentrification; rising costs of living; limitations on restrictions of urban planning
Pressure on local environment	Rise of tourist numbers; greater use of resources per tourist	Increase of residents and commuters; increase of extreme weather events.

Tabela 2 - Problemas atribuídos ao Turismo; Fonte: (Koens, et al., 2018)

Ao mesmo tempo acreditam que a *turismofobia* é um sintoma de um acumular de situações já de si problemáticas na cidade que não tendo sido ainda respondidas pelas instituições responsáveis, fazem com que o turismo realce e contribua para estas questões *“overtourism is actually an accumulation of different impacts and perceptions that relate both to tourist behavior as well as actions by, and encounters with stakeholders as well as changes to the social, economic and physical environment.”* (Koens, et al., 2018)

Surgem títulos como *“Turismofobia alastra pela Europa”* (Visão, 2017), devido a tantas queixas que se têm feito sentir. Surgem comparações com cidades vizinhas e outros exemplos onde o turismo tem sido explorado ao extremo, como Barcelona, onde em 2017 o termo *Turismofobia* inundou a imprensa.

A população fez variadas manifestações onde atacavam os turistas, membros do movimento separatista catalão foram apanhados a vandalizar e manipular ataques de forma a aterrorizar os visitantes levá-los a pensar tratar-se de ataques terroristas. Foram feitas manifestações contra as enchentes de pessoas que invadem as famosas Ramblas e o Bairro Gótico, as pessoas revoltam-se contra o uso de plataformas como o Airbnb e contra a construção de novos empreendimentos turísticos.

2.3. O papel das unidades de Alojamento Local no destino turístico

O Alojamento Local tem aumentado significativamente nos grandes centros urbanos e Lisboa não é exceção. Novas formas de alojamento têm surgido em alternativa aos tradicionais empreendimentos turísticos. Considera-se Alojamento Local prestadores de serviços de alojamento temporários mediante remuneração que não se enquadrem nos requisitos de empreendimentos turísticos. (Turismo de Portugal, 2020d.)

Existem quatro tipos de modalidades de Alojamento Local:

- Moradia: Edifício autónomo de carácter unifamiliar;
- Apartamento: “Fracção autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente”;
- Estabelecimentos de Hospedagem: quando o estabelecimento (edifício, fracção autónoma, prédio urbano) é constituído por quartos de utilização independente e usado com função de dormitório, estes estabelecimentos podem também designar-se Hostel (a capacidade máxima de estabelecimentos de hospedagem é de 9 quartos, 30 hóspedes, já os Hostels não têm essa restrição)
- Quartos: Alojamento na residência do titular;
- Em Portugal, o Alojamento Local enquadrou-se no regime jurídico com o Decreto-Lei nº39/2008, de 7 de março que enquadrava Alojamento Local como todos os estabelecimentos de alojamento temporário que não cumprissem os requisitos legais dos Empreendimentos Turísticos. Mais tarde com a Portaria nº 517/2008 de 25 de junho, definiram-se os requisitos mínimos obrigatórios para este tipo de alojamento bem como a obrigatoriedade do seu registo junto das camaras municipais. Contudo, só com o Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto, e suas alterações subsequentes se reconheceu a importância turística do Alojamento Local e por sua vez se começou a reconhecer uma nova realidade no que diz respeito aos estabelecimentos de alojamento ao invés de considerar um fenómeno passageiro. (Turismo de Portugal, 2018)

Cada vez mais se encontram ofertas de quartos/apartamentos nas plataformas como o Airbnb ou a HomeAway destinadas aos turistas. O número de registos do Alojamento

Local tem vindo a aumentar exponencialmente. Dentro das freguesias mais afetadas por estes efeitos encontra-se a freguesia de Santa Maria Maior que tem visto o número de formas de Alojamentos aumentarem de ano para ano. Através de dados estatísticos obtidos pela plataforma da SIGTUR do Turismo de Portugal, IP acedido em 03/07/2019 podemos verificar que o número de alojamentos turísticos em Santa Maria Maior (tanto Alojamento Local como Empreendimentos Turísticos) passou de 10.729 para 28.606 de 2011 para 2019. Tem existido um enorme investimento por parte dos proprietários no sentido de acomodar as chegadas dos novos turistas, o que leva ao problema que mais se tem falado, a turismofobia e a gentrificação⁴.

Muitas cidades europeias, viram a necessidade de combater o crescimento destas plataformas até então desenfreado e optaram por colocar entraves legislativos às mesmas de forma a travar a insatisfação por parte dos residentes locais e restringir o número de turistas através da disponibilidade por parte dos alojamentos.

Veneza é um caso já muito conhecido, onde o número de visitantes ultrapassa claramente o número de habitantes da cidade. Surgem também aqui manifestações e cartazes contra a chegada de mais turistas e construção de novas infraestruturas no sentido de os acomodar.

Berlim foi dos primeiros casos a atuar sobre esta situação, proibindo o arrendamento de apartamentos nestas plataformas e só deixando os turistas alugar quartos. Em Amesterdão tomam-se medidas cada vez mais radicais de forma a desincentivar o alugamento de casas ou apartamentos inteiros a turistas por anfitriões profissionais. Uma medida recente proíbe o arrendamento de casas inteiras por mais de 30 dias por ano, substituindo o limite imposto anteriormente de 60 dias e não é possível arrendar a mais do que 4 hóspedes em simultâneo, caso o proprietário alugue a casa por mais de 30 dias consideram que o mesmo saiu da propriedade e está sujeito a pagar uma multa de 20.500€. ⁵ (Expresso, 2019)

⁴ Conceito desenvolvido no capítulo 2.4.

Chegada de novos grupos com um estatuto socioeconómico elevado a uma zona por norma desvalorizada alterando a dinâmica da área em questão e valorizando o território. (Amanda, 2002)

⁵ retirado de Expresso, <https://expresso.pt/economia/2019-08-04-Amesterdao-multa-em-20.500-quem-arrendar-casa-mais-de-30-dias-a-turistas>

Falamos aqui em números completamente diferentes de Lisboa, Barcelona contou com 18 milhões de visitantes contabilizados no ano de 2017 (Arias-Sans & Milano, 2018) e Veneza fala em cerca de 21,9 milhões de visitantes enquanto que Lisboa contabilizou cerca de 5,5 milhões de hóspedes no ano de 2018 e um total de 25.155.328 milhões em Portugal. (INE, 2020)

No caso de Lisboa, já tinha surgido a necessidade de limitar o alojamento local quando em julho de 2017 foi aprovada uma nova medida que tornava obrigatório a identificação do número de registo do AL em plataformas como o Airbnb. Apresentaram-se diversas iniciativas como limitar o arrendamento de AL a 90 dias por ano, porém essa medida não foi aprovada, muito recentemente foi aprovado o novo projecto de regulamento do AL que impede novos registos nas zonas que têm sido mais afetadas de Lisboa como por exemplo o Bairro Alto e a Madragoa e também Alfama, a Mouraria e o Castelo.

É importante mencionar que mesmo este regulamento constitui exceções, como é o caso de novos registos que digam respeito à reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitações integrais de edifícios devolutos há mais de três anos. É também importante referir que dados fornecidos pelo vereador de Urbanismo, Ricardo Veludo, citados num artigo da LUSA, ⁶ (Agência Lusa, 2019) nos levam a crer que Lisboa, enquanto destino turístico, está a atingir a sua maturidade. Um exemplo disso é o número de pedidos para novos registos que tem tido tendência a diminuir ao longo de 2019, se em 2018 se registavam mensalmente cerca de 400 novos pedidos, em 2019 não tem sido ultrapassado os 200 pedidos por mês.

⁶ retirado da LUSA, https://www.sapo.pt/noticias/economia/regulamento-do-alojamento-local-de-lisboa_5dc1d6f092c65502bae4ded2

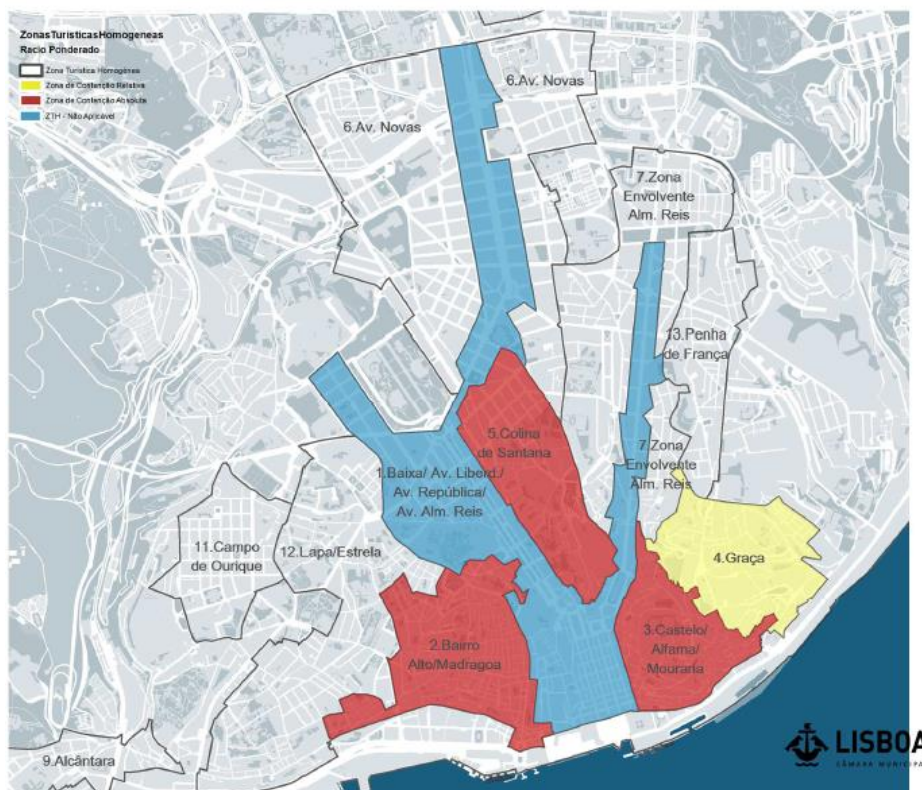


Figura 1 - Mapa das Zonas de Suspensão; Fonte: (Lisboa, Sítio da Câmara Municipal de Lisboa, 2019)

Este novo regulamento estabelece a proibição de novos estabelecimentos em zonas consideradas de contenção, como é o caso da Baixa Pombalina. Esta nova regulamentação vai definir zonas de contenção absoluta e zonas de contenção relativa, as mesmas serão avaliadas através do rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o número de habitação permanente. São consideradas zonas de contenção absoluta aquelas cujo rácio seja superior a 20%, e áreas de contenção relativa aquelas que se encontrem entre os 10% a 20%.

2.4. Impactos económicos – O mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em Lisboa tem estado sob escrutínio nos últimos anos, lêem-se artigos a falar do fenómeno da gentrificação, um fenómeno global que afeta um grande número de cidades europeias como Lisboa, Berlim, Barcelona, Veneza entre outros centros urbanos e destinos culturais. Em Lisboa especificamente, fala-se numa expulsão dos residentes para as periferias devido ao aumento das rendas que não parecem parar de aumentar. Por sua vez existe uma substituição da população residente para uma nova classe de estatuto socioeconómico mais elevado, os chamados “*gentry*”, um grupo com

padrões de consumo e comportamento diferentes que vem alterar a dinâmica da área em questão. É um fenómeno transversal que afeta toda a população residente das grandes cidades.

Vivemos numa cidade que podemos considerar mais bonita, com uma maior oferta cultural, com edifícios reabilitados, jardins arranjados e toda uma oferta dedicada à chegada dos novos turistas. Esta transformação e dinamização da cidade que se tem feito sentir, torna os locais mais atrativos para todos, surgem novos negócios ligados às mais modernas tendências, estes por sua vez atraem a chegada de novos moradores com capacidades económicas mais elevadas do que os habitantes anteriormente residentes na área, levando assim a que exista uma valorização da área. Esta valorização da área leva ao aumento das rendas (que em algumas zonas de Lisboa eram extremamente baixas) e este aumento traz ao de cima uma incapacidade por parte dos residentes mais antigos de pagarem as suas rendas.

Este fenómeno que tanto falamos atualmente, a gentrificação, é característica do século XX, e teve origem na Inglaterra, devemos compreender que para podermos falar destes acontecimentos tem de existir previamente uma área urbana degradada e abandonada ao ponto de existir uma desvalorização do património e das atividades comerciais aí praticadas. Esta desvalorização por sua vez acaba por levar ao abandono de áreas determinantes e acima de tudo a uma falta de interesse por parte da comunidade aí existente. Este conjunto de fatores leva a que a base económica da área seja enfraquecida e desconsiderada.

Encontramo-nos em constante evolução e desenvolvimento, e as cidades não são exceção, quer seja para acompanhar as novas necessidades dos seus residentes ou para acompanhar as tendências das cidades mais cosmopolitas, o tecido urbano sofre regenerações e reestruturações como parte da sua evolução natural. Existem autores que defendem que a gentrificação *“(...) is just part of the natural cycles of urban change.”* (Amanda, 2002)

Existem várias definições do conceito, que podem ter uma conotação mais positiva ou negativa conforme a perspetiva do autor. Há autores que a definem como *“the movement of capital and middle- and upper-class residents into urban areas which had*

previously been left to deteriorate, causing property values to rise, and leading, ultimately, to the displacement of the low-income population that had occupied the area when it was cheap and run-down.” (Amanda, 2002)

Com a chegada de novos grupos que acabam por investir nas áreas desvalorizadas aproveitando também os valores a que estas estão avaliadas, acabam por inverter o processo de desvalorização da área, capitalizando uma revalorização do espaço. Pode-se até mesmo discutir que o processo da gentrificação conduz a uma diversidade cultural e étnica, contribuindo para a revitalização do local. Onde por sua vez pode acontecer, numa primeira instância, propiciar o início de uma classe social culturalmente sofisticada e menos conservadora que aquela que ocupava o local anteriormente. A diversidade social, étnica e cultural pode até mesmo ser associada “à capacidade particular das cidades para serem criativas e gerarem inovação” (Malheiros, et al., 2012)

Luís Mendes (2016) no seu artigo “Manifesto antigentrificação redux”, define gentrificação como “(...) o movimento de chegada de grupos de estatuto socioeconómico mais elevado, geralmente jovens e de classe média, a áreas centrais desvalorizadas e abandonadas da cidade.”, valorizando-as a nível social económico e cultural.

Por sua vez em Kevin Gotham (2005) ao estudar o caso de New Orleans nos EUA define Gentrificação como uma “*transformation of mostly middle-class neighborhoods into tourism enclaves that are marked by a proliferation of corporate entertainment and tourism venues*”. (Gotham, 2005)

Este fenómeno nascido de uma sociedade capitalista e da liberdade de atuação espacial dos agentes privados resulta numa especulação de preços que implica “quase sempre a expulsão dos antigos residentes, logo desalojamento e segregação residencial, culminando com um aprofundamento da divisão social do espaço urbano.” (Mendes, 2016:324). A ausência de regulamentação que limite este fenómeno e a liberdade de movimentos dos agentes urbanos fazem com que a gentrificação tenha muitas vezes uma conotação negativa. Qualquer ação que não seja devidamente regulamentada pode levar aos excessos e abusos por parte de quem as toma, o mesmo acontece quando falamos deste fenómeno que muitas vezes pode servir como fator revitalizador

de uma área já degradada, contudo, o a sua sobre exploração leva frequentemente à expulsão dos residentes que não conseguem acompanhar o estilo de vida e as consequências económicas ligadas à rápida valorização das áreas em questão.

No caso de New Orleans anteriormente mencionado, o autor acredita que as causas para a segregação da população residente são as próprias mudanças de consumo bem como o aumento de empresas de entretenimento turístico que fomentam o desenvolvimento turístico das áreas em questão *“the growth of securitisation, changes in consumption and increasing dominance of large entertainment firms manifest through the development of a tourism industry in New Orleans, giving gentrification its own distinct dynamic and local quality.”* (Gotham, 2005).

Gotham (2005) refere que a gentrificação conta cada vez mais com o investimento dos promotores empresariais que são os principais investidores no processo e que os próprios governos locais se têm tornado mais abertos no que respeita à facilitação do fenómeno permitindo que o mesmo se difunda em áreas mais desvalorizadas. Fazendo com que o processo da gentrificação se esteja a tornar *“more corporate, more state facilitated, and less resisted than ever before”*.

Devemos ter em conta que todas as cidades têm populações anteriormente residentes à chegada deste fenómeno do turismo e este processo depende sempre da capacidade por parte da população de acomodar, incluir e interagir entre comunidades. Trata-se de um confronto de valores, tradições e crenças que formam a identidade de cada bairro lisboeta. Os chamados *“gentrifiers”* *“(..)* atraídos pelo estilo de vida não-conformista e de ambiente urbano social e etnicamente misto e tolerante dos bairros da cidade centro, recusando a normatividade convencional suburbana” (Malheiros, et al., 2012). Tem por norma posturas mais liberais e menos conservadoras. Claro que cada bairro lisboeta tem realidades muito distintas, a Mouraria é o bairro lisboeta onde existe uma maior coexistência entre as comunidades. (Malheiros, et al., 2012)

Contudo, devemos ter em conta que durante e mesmo após a crise económica que atravessou Portugal na última década muitas famílias já tinham uma situação de habitação precária, regimes de arrendamento com rendas congeladas levaram a que as habitações de arrendamento estivessem em péssimas condições e sem qualquer tipo de

manutenção. Muitos apontam o congelamento das rendas, que permitiram que os inquilinos pagassem valores de rendas extremamente baixos aos proprietários, um dos maiores fatores “(...) da progressiva degradação do património edificado nos centros urbanos portugueses.” (Seixas, et al., 2019)

O novo regime de Arrendamento Urbano lançado pelo governo em 2012 facilitou o descongelamento das rendas, levando a que inquilinos pudessem despejar os residentes em casos de obras, permitindo assim um elevado número de imóveis a serem transformados de imóveis residenciais para estruturas de alojamento turístico. Esta estratégia aliada ao crescimento vertiginoso do Turismo em Lisboa, levou à reabilitação, revitalização e requalificação de muitas zonas dos bairros históricos resultando numa valorização dos espaços que anteriormente eram vistos como abandonados, degradados e desconsiderados.

Este fenómeno, por sua vez, tem levado à insatisfação por parte da população lisboeta, nomeadamente no mercado imobiliário, a valorização de determinadas áreas de Lisboa levou a uma inflação de preços considerável para alguns, insustentável para outros. O INE registou em 2019 um aumento de 16% do valor das rendas, um aumento que leva por sua vez à expulsão dos habitantes dos bairros históricos de Lisboa. Muitos proprietários pretendem agora transformar prédios residenciais em estruturas de alojamento, os transportes públicos estão lotados de estrangeiros, fala-se numa aversão por parte dos residentes contra os turistas. (INE, 2019)

Segundo Mendes (2016) existem princípios que podem ajudar a prevenir este fenómeno e a equilibrar a vida urbana. Entre as medidas de prevenção encontram-se: Rever a Lei do Arrendamento Urbano defendendo os direitos dos inquilinos a revisão da Lei do Alojamento Local, a produção e preservação de habitação a preços acessíveis. Estas sugestões encontram-se no seu manifesto antigentrificação e visam acima de tudo uma mais restrita e funcional regulamentação que proteja os inquilinos.

“De fato, é inegável que Lisboa está a viver um pico de projeção internacional, e que as receitas do turismo podem contribuir para a recuperação económica do país e da cidade, durante e após a crise capitalista. O turismo urbano pode também ser um motor de regeneração urbana para a preservação do património arquitetónico e a reabilitação de

edifícios em estado avançado de degradação, além de contribuir para a criação de emprego” (Mendes, 2016).

É de lembrar que falamos de uma cidade que se encontrava em queda demográfica desde a década de 60, censos de 1991, 2001 e 2011 (até antes) mostram um acentuado declínio dos habitantes do centro histórico de Lisboa (INE) apenas combatido com a vaga de imigrantes que se instalaram no centro da cidade. A AML vivia um evidente processo de desertificação e envelhecimento da população, resultando no abandono e degradação dos edifícios do centro histórico de Lisboa. A degradação dos edifícios, o congelamento das rendas, a falta de obras de reabilitação e manutenção levou ao abandono do centro histórico de Lisboa.

3. Reabilitação Urbana – Património Cultural

Torna-se urgente clarificar os diferentes conceitos até aqui abordados, falamos muitas vezes em reabilitação, requalificação e renovação do tecido urbano. Apesar de todos estes conceitos serem propostas de ação na cidade, não podemos considerá-los sinónimos.

No período pós-guerra (1945-1975), durante o intervalo de tempo conhecido pelo auge do período fordista, a maioria dos países ocidentais desenvolveram iniciativas e políticas sociais ligadas à construção e reconstrução do edificado potenciando o crescimento económico das cidades ligado aos “30 anos gloriosos” do pós-guerra. Este desenvolvimento potenciado em parte pela liberalização por parte do Estado, e das instâncias públicas levou a uma série de medidas ainda hoje vistas, como a privatização de alguns serviços anteriormente de responsabilidade pública e ao aumento da competitividade territorial. Porém, com a deterioração dos espaços que desvalorizaram as áreas a nível social e imobiliário surge a necessidade de definir determinadas estratégias de desenvolvimento que podem variar conforme a diversidade de interesses por quem as põe em prática. (Moura, 2006)

Os centros urbanos da Europa perdem, de uma forma generalizada importância e sofrem um conjunto de transformações transversais a todo o continente. Os centros

urbanos notam aqui uma perda das suas principais funções em parte também devido ao crescimento e ao desenvolvimento do restante espaço urbano das periferias. De notar que aqui falamos em realidades distantes nos vários centros urbanos europeus, com circunstâncias diferentes nomeadamente nos impactos trazidos pelo pós-guerra. Por essa mesma razão, a Europa no decorrer da década de 50 e até à década de 70 sofreu transformações que visavam a resolução de problemas de congestionamento e da reconstrução do pós-guerra.

Surgem grandes críticas ligadas às estratégias definidas neste período nomeadamente ligadas ao acentuado investimento em espaços de escritórios e à construção arquitetónica desadequada aos centros da cidade. Esta estratégia e valorização dos espaços ligados ao mundo empresarial levaram à terciarização da economia urbana e à expulsão dos residentes das áreas centrais levando a uma segregação, realocando os residentes conforme as suas possibilidades económicas. A estratégia foi em parte “demolir e construir para renovar”, (Vargas & Castilho, 2010), de forma que qualquer preocupação com a preservação ou restauro do património histórico foi deixada para segundo plano durante este período.

A partir dos anos 90 desenvolveu-se uma estratégia nos centros da Europa ligada à “valorização da memória” de forma a preservar o modo de vida urbana e fundamentar a identidade cultural da cidade. Deu-se uma nova importância à ligação entre os vários componentes da vida urbana sociais, políticos, económicos e culturais. Deu-se prioridade ao restauro do edificado e à preservação do património histórico, bem como à devida importância do carácter social dos centros urbanos e da preservação da “vizinhança” levando a cabo diversas estratégias que serviram de alguma forma para incentivar o regresso dos residentes aos centros urbanos. Contudo, muitas destas iniciativas ficaram aquém do esperado e demonstraram ser ações acanhadas e isoladas, focadas exclusivamente na reabilitação do edifício em si e no discurso político favorável.

Contudo, após se fazerem sentir estas críticas ligadas às políticas de reconstrução dos centros urbanos e depois de provado que vários investimentos imobiliários não estavam a ter o sucesso pretendido e assim a agravar a situação económica em diversas realidades, tomou-se as rédeas no sentido de levar a cabo uma estratégia ligada à preservação e restauro dos edifícios como parte da reabilitação dos centros urbanos.

Esta mudança começou nos anos 1960, com os trabalhos de Jane Jacobs, Gordon Cullen, Kevin Lynch e outros. Vê-se aqui uma alteração do paradigma urbano, uma noção de que a renovação urbana por si só poderia trazer danos irreparáveis no património urbano e da necessidade absoluta de envolver as variadas dimensões do tecido urbano, social, económica, cultural tornando a presença de geógrafos, sociólogos e historiadores imprescindível nos processos aplicados no espaço urbano.

Surge a necessidade de clarificar e identificar os problemas de forma individual e não de forma coletiva, que tipo de problemas afetam mais os centros urbanos e adequar soluções aplicadas especificamente a cada um deles. De certa forma até então o conceito de renovação urbana tinha sido aplicado, como solução, a todo o tipo de situações nos centros urbanos não tendo em consideração que o tecido urbano está em constante evolução, bem como todas as vertentes envolvidas nele e que por isso os métodos de intervenção dos mesmos não podem estar parados no tempo e têm de acompanhar a evolução e as necessidades do meio urbano.

“Dull, inert cities, it is true, do contain the seeds of their own destruction and little else. But lively, diverse, intense cities contain the seeds of their own regeneration” (Jacobs, 1961)

As medidas aplicadas na cidade de Bolonha, classificadas como uma das mais inovadoras e relevantes experiências de reabilitação urbana, foram tomadas como um exemplo na “doutrina de conservação integrada” emergente no decorrer do ano europeu do património arquitetónico (1975) resultando na Carta de Amesterdão.

A carta de Amesterdão foi responsável por reconhecer que a proteção do património urbano cultural é de importância vital e que por isso a cooperação intergovernamental na proteção do património é uma ferramenta indispensável e necessária. Esta mudança no paradigma do planeamento urbano permitiu enquadrar novas ideologias de intervenção, políticas de reutilização do edificado conciliando os interesses privados e as necessidades públicas, o desenvolvimento de estudos de morfologia urbana no sentido de encontrar a adaptabilidade dos edifícios aos usos contemporâneos e acima de tudo permitiu a que os governos locais tivessem uma intervenção reforçada no âmbito da salvaguarda do património urbano. (Flores, 2003)

A Renovação Urbana surge ligada à “demolição do edificado e conseqüentemente substituição por construção nova” (Moura, 2006), está por norma ligado a intervenções de larga escala e abrange 3 dimensões: morfológica (paisagem da cidade), funcional (as funções associadas a determinada área ou edifício podem desaparecer ou ser substituídas por outras mais adequadas ao novo enquadramento), social (alteração do perfil dos residentes ligado à valorização das áreas renovadas e por sua vez à inflação de preços). A renovação urbana está ligada a efeitos sociais como a reocupação de zonas centrais por parte de atividades económicas e à expulsão da parte anteriormente residencial para as periferias;

Requalificação Urbana está por sua vez ligada à melhoria de condições transformando equipamentos e infraestruturas de forma a valorizar o espaço ao nível económico, social e cultural. Provoca muitas vezes alterações a nível do valor da área em que atua, aumentando o nível económico, cultural, paisagístico e social levando por sua vez à valorização do território e a aumento de preços a nível imobiliário.

A reabilitação urbana articula as várias componentes do edificado, física, social, económica, cultural e funcional tornando-se um conjunto de ações que tem como objetivo de reabilitar não só a estrutura em si como as relações multifuncionais que constituem os sistemas envolvidos.

Acima de tudo permite uma melhoria das condições de uso de determinado edifício que poderá ou não ter tornado obsoleto nas novas necessidades da vida urbana. As necessidades da cidade estão em constante evolução, de mão dada com as novas tendências da sociedade que lá se enquadra, dessa forma é normal que exista a necessidade de readaptar o património urbano de forma a que este possa acompanhar a evolução de todos os elementos da vida urbana.

Existe a tendência a readequar áreas históricas centrais que apesar de degradadas ainda mantém alguma importância urbana e populacional. Estas áreas são por norma onde ocorreram as etapas iniciais do desenvolvimento do centro urbano. Este processo de reabilitação urbana de determinada área influencia todos os componentes que envolvem o edifício, pode servir para alterar a perceção de uma área que por vezes já estava dada como “perdida”, surgindo um novo interesse pela sua

revitalização/regeneração e trazendo novos investidores que possibilitem uma intervenção dessa área, invertendo assim o processo de perda e abandono que se vê associado a estes espaços urbanos.

Através de novos usos compatíveis com as características destes locais centrais voltamos a atribuir-lhes importância e por sua vez valor. Desta forma podemos mesmo falar em património edificado enquanto recurso dinamizador dos lugares centrais das cidades. Contudo, devemos sempre ter em mente que se trata de um recurso não renovável, o qual se deve sempre utilizar com prudência e otimizar os seus ganhos de forma a que o possamos preservar de forma a servir às necessidades que acompanham a vida urbana.

Através da reabilitação urbana, é possível levar a cabo uma reutilização de determinado património material ou imaterial de forma a que este possa voltar a fazer parte do tecido urbano e volte a ter capacidade de integrar as dinâmicas da cidade. Ao procurar as funções apropriadas para finalidades socialmente úteis dando assim um “valor de uso”, ao considerar o património como recurso económico e fator de regeneração das bases social e local estamos a usufruir dos efeitos multiplicados do desenvolvimento económico e social que podemos obter do investimento da reabilitação urbana.

Podemos por isso falar num certo sentido de adaptabilidade que permite dar um sentido de continuidade ao local e de acomodar as novas necessidades do espaço urbano, mantendo assim a sua importância histórica e adaptando-se às necessidades presentes da cidade. “Na integração, no mesmo território, de dois quadros de valores e da resposta à satisfação de duas pulsões sociais antagónicas, presentes na dualidade estabilidade/mudança, pode estar a chave para a sustentabilidade destas áreas” (Boavida-Portugal, 2004).

Devemos, no entanto, ter em atenção que para o desenvolvimento sustentável do processo de reabilitação urbana, é necessário ter em atenção determinados fatores adjacentes ao património urbano. Ao interferirmos num contexto tão complexo devemos ter em atenção que é sempre necessário gerir os seguintes indicadores de forma a garantir a integridade patrimonial:

- Equilíbrio da estrutura demográfica, mantendo assim a população já residente na área em questão; Não só manter esta população como também assegurar a

presença de população ativa de forma a garantir a viabilidade social daquela área, fomentar a manutenção dos níveis habitacionais e ainda manter a permanência de atividades económicas e de emprego que fixem as populações jovens dando um sentido de continuidade e permanência.

- Preservação da autenticidade e qualidade ligadas à reabilitação urbana de forma a manter a integridade dos valores essenciais do património urbano e da sua plena utilização ao invés da Renovação Urbana.
- Garantir a participação dos vários agentes que abrangem este processo, mantendo o interesse da população habitante, do tecido empresarial dos proprietários e dos agentes institucionais de forma a assegurar a manutenção de qualidade agregada ao espaço reabilitado.

Promove-se assim o envolvimento das populações pertencentes ao espaço em questão de forma a dar um sentido ativo, central e contínuo do espaço urbano. Não esquecendo, que o mesmo está em constante evolução e que por isso é vital o acesso a políticas de integração e mudança sempre com o objetivo de manter a autenticidade do edificado, adaptando-o às novas necessidades do espaço urbano.

Torna-se um embate conflituoso quando nos processos de reabilitação urbana se depara com regimes de proteção do património rígidos e limitados. Os mesmos encontram-se em vigor de forma a defenderem a salvaguarda e conservação do património histórico, contudo, pode ocorrer casos em que os próprios impossibilitam algumas ações de reabilitação.

Quando em 1985 foi publicada a “Lei do Património Cultural Português” que estabelece as bases da política de proteção e valorização do Património Cultural foram instituídas as categorias de “Monumento”, “Conjunto” e “Sítio” classificadas por “Valor Local”, “Valor Regional”, “Valor Nacional” e Valor Internacional tornando possível distinguir um bem imóvel pelo seu valor histórico, cultural ou estético dando-lhe um estatuto privilegiado sob proteção legal. (Carvalho & Fernandes, 2012)

Os bens imóveis são por isso classificados de acordo com critérios de autenticidade, qualidade, originalidade e ainda pela possibilidade de constituírem testemunhos físicos históricos, arquitetónicos e arqueológicos. Porém, apesar de vital esta função de

proteção do património, estas mesmas ações podem chegar a criar conflitos e casos extremos de confronto entre as autoridades urbanísticas e as entidades ligadas à cultura/património e torna-se fundamental alguma flexibilidade no que diz respeito a áreas urbanas onde a reabilitação tem a capacidade de transformar um espaço devoluto numa nova área de atração e funcionalidade da cidade. Os proprietários de imóveis localizados em áreas históricas são muitas vezes sujeitos a condicionalismos por via dos agentes ligados à proteção do património condicionando os mesmos de desenvolver projetos de restauro ou reabilitação.

A maior preocupação das entidades ligadas à proteção do património cultural é garantir a salvaguarda da integridade dos edifícios e a preservação do património cultural muitas vezes incompatível com os interesses económicos por parte dos proprietários. Apenas no decorrer do século XX é que grandes organizações como a UNESCO, o Conselho da Europa e a ICOMOS manifestaram preocupações para com a valorização e preservação do património. Apesar das medidas de proteção impostas para a salvaguarda do património serem relativamente recentes, nos dias de hoje, já se aplica uma regulamentação restrita acerca dos parâmetros da reabilitação urbana.

Com a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que visa a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009 (estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana) surgem as primeiras medidas de agilização e dinamização da reabilitação urbana. A mesma visa uma flexibilidade dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, um procedimento simplificado do controlo prévio de operações urbanísticas tentando assim uma colaboração entre os instrumentos de reabilitação urbana e os agentes de proteção do património cultural.

Estas medidas visam a proteção e conservação do património ao mesmo tempo que permitem uma intervenção de reabilitação de forma a restabelecer as características de funcionalidade e segurança anteriormente asseguradas.

Parte II – Caso de Estudo: Baixa Pombalina

4. Contextualização

A degradação e desvalorização dos centros urbanos foi uma característica comum de várias capitais europeias no decorrer do século XIX e XX. Os impactos sentidos a nível social e ambiental levam a uma desertificação por parte da população das áreas centrais para as áreas periféricas. Com a desertificação destas áreas, as mesmas perdem interesse comercial, imobiliário e até mesmo social, levando a um ciclo de degradação dos edifícios e contínuo desinteresse pela área em questão.

4.1. Evolução Histórica da Baixa Pombalina

A Baixa Pombalina, contudo, torna-se um caso único não só pela sua centralidade e o facto de reunir os principais intervenientes políticos, sociais e comerciais, mas também pelo seu carácter próprio resultante da sua reconstrução após os desastres de 1755. A reconstrução da Baixa pelo Sebastião José de Carvalho e Melo, Conde de Oeiras também conhecido por Marquês de Pombal foi um dos grandes marcos da sua vida política, foi pensada para tornar Lisboa um centro vanguardista e inovador da Europa do século XIX.

A 1 de Novembro de 1755, pelas nove e quarenta da manhã, a cidade de Lisboa era afetada pela maior catástrofe vista até então nas capitais europeias. Uma cidade com um quarto de milhão de habitantes estava destruída, arrasada por um sismo, um maremoto e incêndios em toda a cidade que ficou em grande parte inabitável. Muito se extrapolou acerca do número de mortes causadas por esta catástrofe, falavam-se em números que igualavam a desgraça de quarenta mil a setenta mil, mais tarde o Marquês de Pombal balizou esta contagem entre os seis mil a oito mil, contudo os números que parecem mais aceitáveis de acordo com os registos são cerca de dez mil mortes. Danos incomensuráveis, imensas mortes e a destruição da maior parte das infraestruturas caracterizaram o terramoto de 1755. Dos seis hospitais que funcionavam na altura, todos foram afetados pelos incêndios, mais de metade das igrejas, conventos e residências foram destruídas ou afetadas pelos incêndios.

Por esta altura, Sebastião José de Carvalho e Melo, secretário dos Negócios Estrangeiros e da Guerra assumia a pasta do reino. No decorrer de novembro e dezembro, com o apoio do Duque de Lafões, o Marquês de Alegrete e de Marialva em plena crise e aflição tomavam-se as primeiras medidas que visavam a recuperação e reconstrução da cidade. Desde o desentulhamento das ruas, à drenagem das águas estagnadas, à deslocação dos escombros de forma a que servissem como nivelamento em determinadas zonas da cidade ao levantamento de todas as praças, ruas, casas e edifícios que tinham sido afetadas pela catástrofe começava assim a ser executada a reconstrução da cidade. Sob a visão progressista e moderna do Marquês de Pombal, inspirada nos modelos do poder iluminista e do urbanismo barroco em voga na Europa mais avançada à época.

Foram executadas medidas que levaram ao impedimento de novas construções além dos antigos limites da cidade, e ainda se proibiram as mesmas enquanto o levantamento das estruturas afetadas não tivesse sido terminado. Logo após o terramoto começaram a surgir barracas por toda a cidade, cerca de nove mil em seis meses, dando todo um cenário de pobreza e desgraça na cidade que viria a ser uma das mais vanguardistas da Europa do século XIX. Por entre todo o caos espalhado pela cidade já se avizinhava regularização e plantas programadas para cada bairro, a 4 de dezembro de 1755 já Marquês de Pombal recebia as várias propostas para a reconstrução de Lisboa estudadas por Manuel da Maia, Engenheiro-mor do Reino. É Manuel da Maia que desenha o primeiro conceito da Baixa Pombalina, prevendo numa planta nova uma simetria entre os edifícios nas portas, janelas e na altura do edifício em si. (França, 1989)

Esta zona da cidade, que tinha sofrido os mais pesados efeitos do desastre mais marcante da Europa do século XVIII, torna-se um espaço moderno e adequado para concentrar as centralidades políticas, sociais e mercantis da cidade, assumindo-se como um centro identitário, económico e cultural. Com uma planta urbanística e pensada arquitetonicamente para resistir a um futuro desastre natural, com edifícios tecnologicamente avançados com fachadas e distribuições semelhantes, construídos sobre uma base sólida e uma estrutura feita para que servissem de alicerces e contrabalanço uns com os outros. Toda a cidade preparou-se para evitar um desastre da mesma dimensão, as ruas foram desenhadas para que fizesse sentido uma rota de evacuação da população, muitos locais estavam equipados com poços de recolha de

água para um possível combate a incêndios, todo um novo sistema de esgotos foi desenvolvido de forma a melhorar as condições sanitárias. O próprio Terreiro do Paço sofreu um nivelamento de forma a reduzir os impactos causados por futuros possíveis tsunamis, dando origem a um espaço amplo de trocas comerciais, conhecido como Praça do Comércio.

Toda a reconstrução de Lisboa foi feita com as mais inovadoras técnicas arquitetónicas de forma a criar uma planta não só moderna e vanguardista, mas também capaz de resistir a futuros desastres. (Martins, et al., 2016)

A partir de finais do século XVIII e até meados do século XX vive-se uma Baixa Pombalina inovadora e progressista, que concentrava a presença dos mais altos níveis da administração pública, um grande número de investidores e empreendedores privados e um bairro característico de Lisboa, aclamado por poetas como Voltaire e Fernando Pessoa como um local de significativa importância nacional e internacional.

Contudo, apesar de ter sido pensada como um centro cultural e político, a partir da década de 50 em linha com o acentuado desenvolvimento económico e à revolução industrial sentida nos principais centros urbanos europeus, a Baixa Pombalina começa a mostrar os primeiros sinais de decadência.

No decorrer das últimas décadas do século XX, a centralidade administrativa e económica que tornava a Baixa um CBD (Central Business District)⁷ vai-se deslocando para a zona do Saldanha e das Avenidas Novas. A decadência desta área veio a piorar por vários fatores, entre eles o incêndio no Chiado de 1988.

Na década de 90 já existia uma consciencialização nacional e internacional da importância da reabilitação urbana. A Baixa por esta altura, já sofria de uma enorme perda populacional, desde a segunda metade do século XX até 2001. A Baixa Pombalina sofreu uma enorme transformação ligada à perda populacional e degradação do edificado. Sendo um círculo vicioso, a perda de população, juntamente com a diminuição das actividades comerciais, levou a um ambiente de abandono e

⁷ Caracterizada como uma área central, com fácil acessibilidade e grande concentração de transportes públicos. Com uma presença significativa de empresas e comércio. Não é uma delimitação geográfica, nem um conceito estático e pode alterar-se conforme a evolução das dinâmicas da cidade.

desertificação. Esta perda de população, torna as ruas da Baixa desertas o que leva ao enfraquecimento do comércio local e por sua vez a uma marginalização do espaço que leva a um sentimento de insegurança. São vários os fatores apontados para este abandono, a perda de consumo nos estabelecimentos comerciais levou a alterações da mobilidade por parte da população e uma consequente perda de interesse ligada à área da Baixa Pombalina. Todos estes fatores agravam-se uns aos outros tornando esta área uma zona degradada e desertificada.

4.2. Morfologia da Baixa Pombalina

Após o terramoto de 1755, a reconstrução da Baixa Pombalina revelou-se um projeto moderno e vanguardista caracterizado por um traçado urbano estruturado com uma malha ortogonal com ruas hierarquizadas tornando-se fácil reconhecer a zona da Baixa no tecido urbano da cidade. Contudo, visto a Baixa Pombalina estar inserida numa das maiores freguesias de Lisboa torna-se difícil delimitar a mesma geograficamente, embora haja um consenso científico e o mais consensual quanto à sua delimitação no PPS-BP. Parece-nos aqui pertinente falar na questão dos Bairros Históricos onde enquadrámos a Baixa Pombalina, sabemos que dentro da mesma freguesia podemos encontrar realidades sociais, económicas, culturais e urbanas completamente distintas visto que as freguesias são divisões apenas administrativas, muitas vezes sem homogeneidade urbanística. Isto acontece na freguesia de Santa Maria Maior que devido à sua dimensão integra aquilo que consideramos os tradicionais bairros de Lisboa como é o caso da Mouraria e de Alfama. “O bairro é uma unidade teórica que na maioria dos casos não possui uma expressão administrativa física, sendo que o seu reconhecimento é um consenso entre os residentes nessa unidade e aqueles que residem fora dela. A delimitação de um bairro é, por isso, algo impreciso e discutível.” (DMU, 2018)

Apesar disto percebemos que a Baixa está estruturada entre praças, ruas principais, travessas e ruas secundárias. Na candidatura da Baixa Pombalina a património mundial da Unesco apresentada pela Câmara Municipal de Lisboa em 2004 estão descritos os limites da zona histórica da Baixa Pombalina a Norte pelo Largo Latino Coelho, Calçada do Duque, Largo do Duque de Cadaval, Largo do Regedor, Praça D. João da Câmara,

Largo de São Domingos, Rua Barros Queirós, Rua D. Duarte e Rua João das Regras. A Sul pela Rua da Ribeira Nova, Praça da Ribeira Nova, pequeno troço da Avenida 24 de Julho junto ao Mercado da Ribeira, Avenida Ribeira das Naus, Praça do Comércio e pequeno troço da Avenida Infante D. Henrique até à esquina do Ministério das Finanças; a Poente pela Rua da Moeda, Rua de S. Paulo, Rua do Alecrim e Rua da Misericórdia; a nascente pela Rua do Arco do Marquês de Alegrete. Poço de Borratém, Rua da Madalena, Rua de S. Mamede, Calçada do Correio Velho, Rua da Padaria, Rua dos Bacalhoeiros e Rua dos Arameiros; definindo uma área total de 64,5 hectares. Contudo esta limitação é referente a um período antes do reordenamento geográfico das freguesias e por isso a mesma sofreu alterações na sua realidade morfológica/urbanística, com os novos limites administrativos.

Não obstante, existem alguns pontos facilmente reconhecíveis na Baixa, as praças principais delimitam a Norte e a Sul sendo a Praça do Comércio também conhecido por Terreiro do Paço a sul, e as praças da Figueira e do Rossio ou D. Pedro IV a norte. Também são características as ruas principais da Baixa: Rua Augusta, Rua dos Correeiros, Rua da Prata, Rua dos Fanqueiros, entre outras. E ainda ruas transversais como a Rua da Vitória, Rua da Assunção, Rua de Santa Justa, Rua de São Nicolau, Rua do Comércio, entre outras que fazem parte do tecido urbano da Baixa.

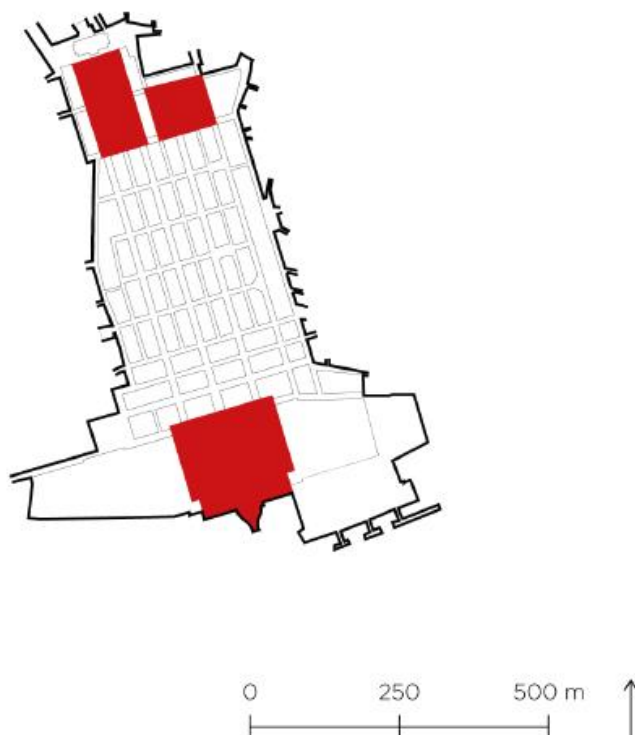


Figura 2 - Baixa Pombalina Fonte: (Bertol, 2020)

4.3. Dinâmica demográfica da Baixa – Evolução

A Baixa Pombalina enquadra-se como uma das principais áreas da freguesia de Santa Maria Maior. Em 2012, Santa Maria Maior foi o resultado da fusão de 12 freguesias da área de Lisboa; com o objetivo de descentralização de competências e de maior cooperação entre município e freguesias, a Lei nº 56/2012, de 8 de novembro, promoveu a reorganização administrativa de Lisboa, com a fusão de muitas freguesias, as quais passaram de 53 para 24.

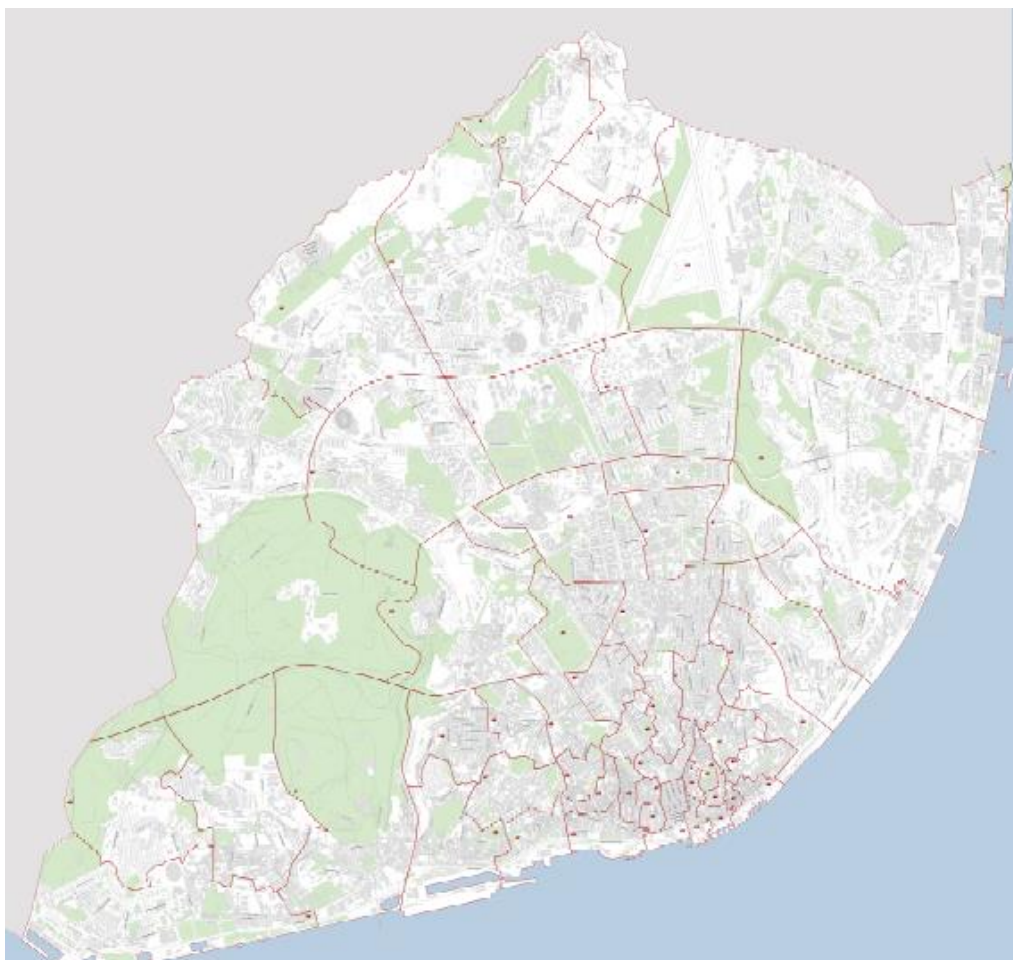


Figura 3 - Mapa das Freguesias – anterior ao reordenamento administrativo – 53; Fonte: (Câmara Municipal de Lisboa, 2020)

Das 12 freguesias pertencentes a Santa Maria Maior estão Castelo, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa, Santiago, Santo Estevão, São Cristóvão e São Lourenço, São Miguel, São Nicolau, Sé e Socorro. Sabemos que o espaço correspondente à Baixa Pombalina pertencia às freguesias de São Nicolau, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa, São Cristóvão e São Lourenço, sendo que a única que ocupava a zona da Baixa na sua totalidade era a freguesia de São Nicolau.

Estima-se que os números apresentados acima tenham sofrido drásticas alterações acompanhando as mudanças que se tem vindo a registar devido ao aumento do turismo sentido na zona histórica de Lisboa. Nomeadamente, falamos a nível do nº de alojamentos presentes em Santa Maria Maior que em 2011 era de cerca de 10.729 e sabemos através da plataforma SIGTUR que à data se encontram 30.783. (Turismo de Portugal, 2020)

Torna-se difícil avaliar com exatidão a evolução demográfica da Baixa Pombalina, visto a mesma estar inserida numa das maiores freguesias de Lisboa que por sua vez também, como explicado atrás, sofreu um reordenamento geográfico do seu limite administrativo há relativamente pouco tempo.

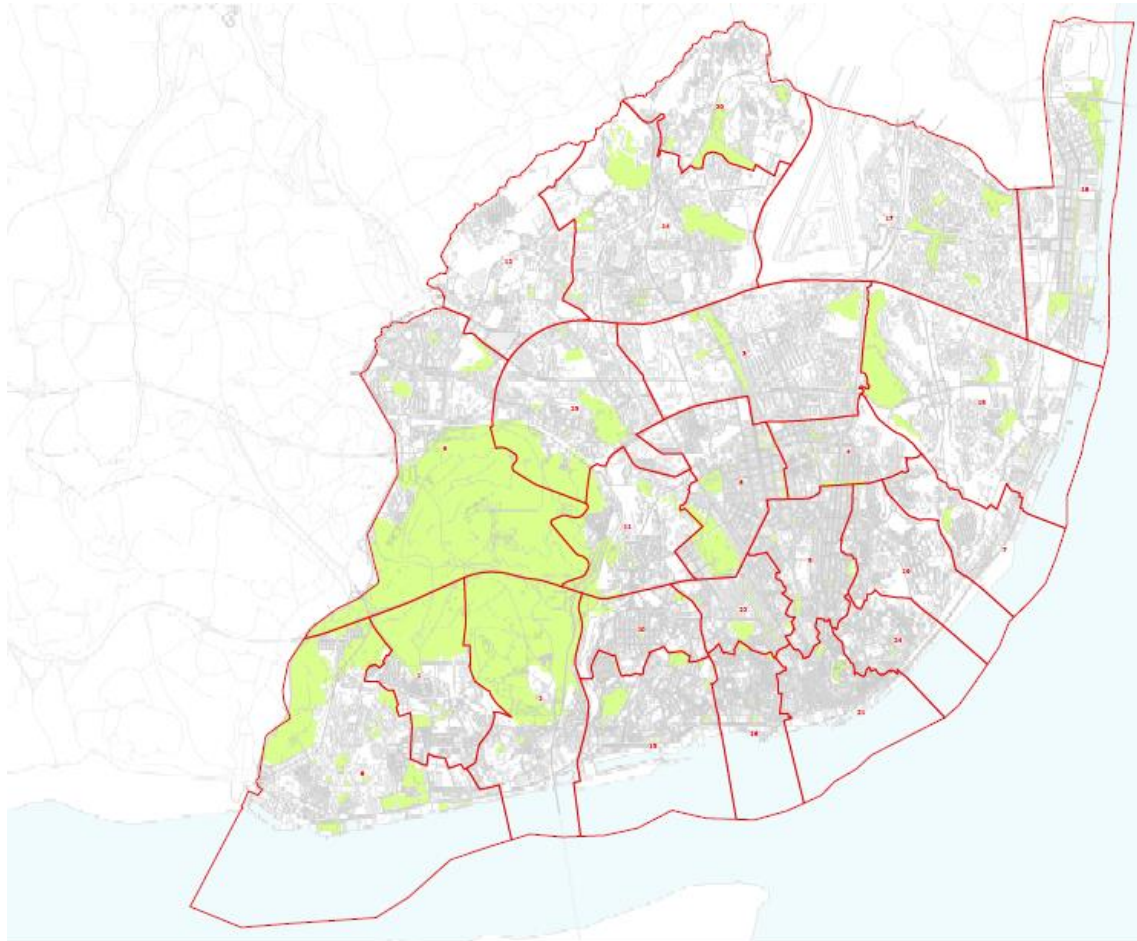


Figura 4 - Mapa das Freguesias – posterior ao reordenamento administrativo - 24; Fonte: (Câmara Municipal de Lisboa, 2020)

Contudo, conseguimos avaliar a tendência evolutiva através dos censos anteriores de 1991, 2001 e 2011, saberemos em 2021 se a tendência que temos visto até então se terá alterado ou não.

Quadro 2 População residente em Lisboa e na freguesia de São Nicolau no período de 1864 a 2001

	ANOS													
	1864	1878	1890	1900	1911	1920	1950	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Lisboa	190311	240740	300964	351210	481738	484664	591939	694389	783226	802230	760150	807937	663394	556797
S. Nicolau	9903	8771	9153	8831	10428	6298	8305	5690	4244	3961	2163	2535	1448	1175

Tabela 3 - Quadro população residente em Lisboa e na freguesia de São Nicolau no período de 1864 a 2001; Fonte: (Brito, et al., 2005)

Através de dados obtidos pelo INE percebemos que a zona da Baixa Pombalina tem sofrido uma perda populacional contínua desde a década de 30 até 2001, contrariando o restante crescimento populacional da cidade. A perda populacional da Baixa Pombalina é um fenómeno que vêm desde a década de 20/30 com a terciarização da Baixa, o desenvolvimento de comércio local e a expansão da cidade devido ao desenvolvimento do sector da construção. Todos estes fatores contribuíram para a expulsão dos residentes que estavam presentes na Baixa Pombalina. (Brito, et al., 2005)

Sabemos que em 1991 já se fazia sentir uma perda de quase um quarto do universo total da área refletindo uma perda de 23,5% da população, deixando para trás uma área maioritariamente habitada por idosos, esta tendência levou à perda das famílias desta zona que não se sentiam atraídas devido à degradação do edificado e às poucas condições que esta zona oferecia.

Numa área em que 66% dos alojamentos de residência permanente eram arrendados à data do recenseamento de 2001, um terço dos mesmos praticavam rendas inferiores a 60€ por mês. Este fator levou à degradação dos edifícios, entrando num círculo vicioso que levou à desvalorização da área e a uma taxa de alojamentos vagos de 40%. (Seixas, 2005)

A perda populacional sentida nos censos de 1991 e 2001 foi um fator de enorme peso na decadência da Baixa no decorrer dessa década. Do número de edifícios ligados à habitação, sabemos através do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina, que 49% desses edifícios se encontravam vagos. Uma Baixa Pombalina desertificada e degradada onde a maioria das construções eram anteriores a 1970 devido à época de construção e ao regime de proteção patrimonial que aqui vigora, e com pouca ou nenhuma ação de manutenção devido às baixas rendas praticadas.

Em março de 2001, residiam na zona da Baixa/Chiado cerca de 3269 residentes (0,6% da população da cidade), numa zona com 64 hectares; isto traduz-se em 51 indivíduos por hectare, um rácio já abaixo da média das restantes zonas da cidade que rondavam os 67 habitantes por hectare.

Porém, com os dados obtidos através dos censos de 2011 percebemos que esta perda populacional começava a sofrer uma ligeira alteração. Começavam-se a ver aqui os primeiros dados que contrariam a tendência que se tinha verificado até então.

1.02 - POPULAÇÃO RESIDENTE EM 2001 E 2011, SEGUNDO OS GRUPOS ETÁRIOS E SUA EVOLUÇÃO ENTRE 2001 E 2011																	
Zona Geográfica	População residente													População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)			
	Em 2001						Em 2011						Var. Total	Grupos etários			
	Total		Grupos etários				Total		Grupos etários					0-14	15-64	25-64	65 ou mais
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Lisboa	564657	257987	65548	71634	294171	133304	547733	250874	70494	53507	292772	130960	-3,00	7,55	-25,31	-0,48	-1,76
Castelo	587	255	56	63	288	180	355	158	26	27	200	102	-39,52	-53,57	-57,14	-30,56	-43,33
Madalena	380	183	27	54	196	103	393	187	51	38	238	66	3,42	88,89	-29,63	21,43	-35,30
Mártires	341	161	33	48	180	80	372	182	36	30	234	72	9,09	9,09	-37,50	30,00	-10,00
Sacramento	180	405	81	110	474	215	742	357	85	72	438	147	-15,68	4,94	-34,55	-7,59	-31,63
Santa Justa	700	329	51	84	338	227	891	497	83	98	551	159	27,29	62,75	16,67	63,02	-29,96
Santiago	857	372	68	97	421	271	619	261	36	42	326	215	-27,77	-47,06	-56,70	-22,57	-20,66
Santo Estêvão	2047	908	191	238	992	626	1511	691	107	130	845	429	-16,18	-43,98	-45,38	-14,82	-31,47
São Cristóvão e São Lourenço	1612	745	136	199	832	445	1341	675	105	106	779	351	-16,81	-22,79	-46,73	-6,37	-21,12
São Miguel	1777	819	232	218	864	463	1531	694	132	112	853	434	-13,84	-43,10	-48,62	-1,27	-6,26
São Nicolau	1175	529	80	123	590	362	1231	715	86	106	802	237	4,77	7,50	-13,82	35,93	-37,96
Sé	1160	507	88	138	589	345	910	437	99	62	535	214	-21,55	12,50	-55,07	-9,17	-37,97
Socorro	2675	1225	286	313	1382	694	3065	1625	344	296	1759	666	14,58	20,28	-5,43	27,28	-4,03

Tabela 4 - População residente na freguesia de Santa Maria Maior em Lisboa entre 2001 e 2011; Fonte: INE

Na atual freguesia de Santa Maria Maior registou-se um número de população residente de 12.822 de acordo com os censos de 2011 obtidos através do INE. Contudo, na antiga freguesia de São Nicolau correspondente em boa parte ao território da Baixa Pombalina, registou-se um aumento da população residente da faixa etária dos 25-64 anos passando de 590 para 802 e registando um aumento geral de 1175 para 1231.

5. Iniciativas de Reabilitação e Intervenções Urbanas

É no decorrer da década de 90 que surgem as primeiras iniciativas de reabilitação dos edifícios degradados da Baixa. Muitas destas primeiras iniciativas acabaram por fracassar devido a orçamentos limitados por parte da iniciativa pública. Contudo, apesar do sucesso reduzido das primeiras iniciativas comprovou-se um fator importante que viria a ser o alicerce das iniciativas de reabilitação postas em curso nos anos seguintes. Como já referido, numa fase inicial as propostas de reabilitação focavam apenas na reabilitação dos edifícios em si, veio-se a comprovar que em áreas com o nível de degradação e a profunda desvalorização da área da Baixa Pombalina tornava-se imperativo medidas que visassem também o quadro socioeconómico. Reabilitar o

edifício em si, era um começo, mas não o suficiente para dinamizar uma área tão debilitada como a Baixa. Deveriam ser integradas medidas que fomentassem o interesse e o investimento pela zona em questão, como a criação de empregos e de equipamentos que permitissem a estabilidade da população residente, iniciativas atrativas para captar o interesse da população que até então abandonava a área da Baixa-Chiado. Surge assim a consciência da necessidade de colaboração de iniciativas público-privadas nas intervenções do quadro urbano, tornando a reabilitação urbana em iniciativas integradas e participativas entre os vários intervenientes público-privados.

Surge também a necessidade de enquadrar a Baixa Pombalina no papel a desempenhar no quadro da cidade a nível económico, físico e social. A partir daí desenvolvem-se inúmeras propostas que ajudaram a promover o valor da Baixa enquanto área central histórica:

- A Candidatura da Baixa Pombalina para a Lista Indicativa de Património Mundial da UNESCO;
- Em 2006 foi apresentado o programa de revitalização da Baixa-Chiado baseado na implementação de medidas para estancar o processo de degradação da área;
- A 19/03/2008 foi aprovada a declaração de área crítica de recuperação e reconversão urbana da Baixa-Chiado;
- Em março de 2008 foi aprovado o Plano de Pormenor da Baixa Pombalina (PPS-BP) baseado em estratégias de planeamento e revitalização;

No PPS-BP destacam-se três objetivos chave para a reabilitação da Baixa Pombalina: restabelecer as funções comerciais e de lazer relevante, transformar a Baixa numa zona renovada com atividades de decisão e criativas e criar um modelo específico de habitação, com soluções inovadoras que permitam povoar e reequilibrar o nível etário e socioeconómico, ao mesmo tempo oferecendo soluções de comércio nas proximidades. Por outras palavras, restaurar os serviços, a habitação e o comércio que há muito viram as suas estruturas entrar em decadência sem qualquer alteração no sentido contrário.

A Câmara Municipal de Lisboa e os agentes locais lançaram inúmeras estratégias de incentivo à Reabilitação Urbana sendo esse o principal objetivo do Plano Diretor

Municipal de Lisboa de 2012. Os incentivos fiscais ligados aos proprietários de Alojamento Local foram vários no sentido de intervirem nos edifícios e transformá-los em estabelecimentos de AL, foram lançadas propostas como “Reabilitar para Arrendar” e a IFRRU (Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbana) de forma a atrair investidores e promover a reabilitação. Foram ainda isentos pelo RERU (Regime Excecional para a Reabilitação Urbana) os requisitos de eficiência térmica e enérgica e de acessibilidade na reabilitação de edifícios com mais de 30 anos (Decreto nº53/2014 de 08 de abril de 2014), que como explicámos anteriormente são a maioria dos edifícios da Baixa Pombalina. Esta medida veio mais tarde a ser contrariada com a Nova Lei de Bases da Habitação aprovada a 5 de julho de 2019.

No caso do PPS-BP foram propostas medidas específicas para reabilitar as várias componentes da Baixa Pombalina, foram elaboradas medidas para cumprir o objetivo de restabelecer a habitação, o comércio e os serviços. Objetivos específicos traçados para o repovoamento da Baixa, a recuperação dos edifícios e a requalificação do espaço público. Visando todos os aspetos em decadência da Baixa Pombalina, social, económico e cultural o PPS-BP estabeleceu medidas para cada uma destas vertentes. No que diz respeito à recuperação do edificado estas foram algumas das medidas estabelecidas pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina (CML, Câmara Municipal de Lisboa, 2011):

- Reabilitação e requalificação dos edifícios;
- Promover a requalificação de edifícios com especial interesse arquitetónico e urbanístico;
- Definir os parâmetros para a identificação, proteção e integração dos valores históricos e arqueológicos;
- Promover a valorização histórica de elementos arqueológicos;
- Estabelecimento de regras para respeitar o desenho histórico e a integridade dos edifícios para componentes do edifício, nomeadamente, Fachadas, Coberturas, Sistema Estrutural e Interiores;

Tendo sempre em conta o eventual crescimento que o turismo teria na próxima década não podiam deixar de existir medidas visando esse mesmo fator; os dados obtidos através do Turismo de Portugal, já mencionavam que a maioria dos turistas que

visitavam Lisboa, visitavam a zona da Baixa Pombalina, não só pela atração histórica e arquitetónica como também pela localização privilegiada próxima do Rio Tejo. Visando esse mesmo crescimento e ao mesmo tempo a requalificação do Espaço Público, foram desenvolvidas ações como o restauro do Arco da Rua Augusta (aproveitando o terraço e o piso superior), a revalorização do Campo das Cebolas com restauração e Comércio Local, a criação de um percurso ciclável na frente Ribeirinha, a reconversão de edifícios da Baixa Pombalina em pequenos e médios hotéis de charme e a construção do novo terminal de navios de cruzeiro no Porto de Lisboa.

De forma a tornar a Baixa Pombalina de novo uma zona de interesse com atividades inovadoras, foram definidos no Plano de Pormenor quatro projetos âncora com o objetivo de revitalizar a zona da Baixa, foram eles:

- MUDE (Museu do Design e da Moda)
- Museu da Moeda do Banco de Portugal – Igreja de S. Julião
- Terraços do Carmo – ligação entre o Pátio B ao Largo do Carmo e aos terraços do quartel do Carmo.
- Edifícios da Rua da Fanqueiros Madalena – criação de uma ligação da Baixa à encosta do Castelo;

Muitas das ações impulsionadas pelo Plano de Pormenor foram cumpridas, e deparamo-nos hoje em dia com um quadro completamente diferente a nível social, urbano e económico.

6. Oferta Turística da Baixa Pombalina

É frequente encontrar um maior número de ET e AL junto das zonas de interesse da cidade, por norma encontram-se junto das principais atrações históricas e culturais. No caso de Lisboa isto corresponde aos bairros histórico, ao CDB (Saldanha e Avenidas Novas) e à zona do Parque das Nações tendo em conta a atratividade de Turismo de Negócios. Uma das dificuldades deste trabalho prende-se com o ajustamento à divisão administrativa da zona da Baixa Pombalina. Todas as freguesias e principalmente a de Santa Maria Maior enquadraram realidades diferentes, não só a nível do tecido urbano como também a nível de características sociais e económicas. Com esta discrepância de

realidades e para efeitos da gestão turística destas áreas foi desenvolvida a delimitação de Zonas Turísticas Homogéneas tendo por base a localização de estabelecimentos turístico. (DMU, 2018)

Esta limitação geográfica foi feita de acordo com três critérios:

- Limites Administrativos das freguesias e subsecção estatística do INE;
- PDM de Lisboa, Traçados Urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais;
- Delimitação de Bairros resultante do programa “Uma Praça em cada Bairro” – desenvolvido pela CML;

Foram criadas 15 ZTH, a Baixa está então integrada numa destas ZTH enquadrando a zona 1 - Baixa e os eixos principais da Avenida da Liberdade, Avenida da República e da Avenida Almirante Reis. É tendo esta limitação geográfica em conta, juntamente com dados extraídos da plataforma SIGTUR do Turismo de Portugal e da plataforma do RNAL que obtemos os dados acerca dos estabelecimentos hoteleiros e de alojamento local.

6.1. Hotelaria

Em 2012 a oferta hoteleira da Baixa Pombalina representava cerca de 7% a nível dos Estabelecimentos Hoteleiros do concelho de Lisboa. À data encontravam-se 12 hotéis com uma média de 76 camas fixas, todos eles com uma classificação entre uma a duas estrelas e não existindo nenhum EH com cinco estrelas.

Sendo a Baixa Pombalina uma área da cidade com uma localização privilegiada e com reconhecido valor patrimonial, nesta altura com inúmeros edifícios deixados ao abandono (o que demonstrou ser uma oportunidade para o mercado hoteleiro e imobiliário), vários investidores tomaram partido de uma área desvalorizada e desertificada invertendo assim o declínio que se observava no investimento da Baixa Pombalina. Em abril de 2019 verificavam-se 24 Estabelecimentos Hoteleiros presentes na Baixa, duplicando a oferta, mas também a qualidade, a maior parte destes

estabelecimentos conta agora com uma classificação de 4 e 5 estrelas. (Boavida-Portugal, 2019)

Uma Baixa anteriormente abandonada e desertificada vê agora o seu quadro urbanístico mudar por completo, caracterizada anteriormente por uma maioria de prédios ligados à habitação e ao pequeno comércio, vê-se agora uma Baixa Pombalina com uma oferta qualificada e de qualidade a nível dos Estabelecimentos Hoteleiros, tornando assim o turismo como um dos principais fomentadores da reabilitação de muitos edifícios, que sem ser para este uso continuariam abandonados.

Além de duplicada a oferta a nível de empreendimentos hoteleiros, a Baixa via-se ainda com mais de uma de dezena de projetos de ET com parecer favorável do TP. Com uma oferta cada vez mais classificada como de luxo.

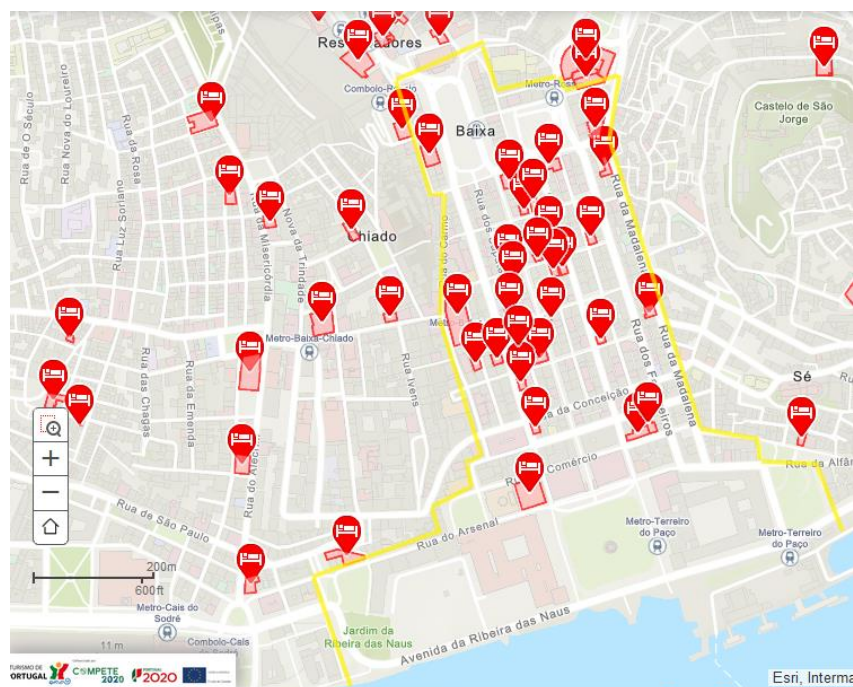


Figura 5 - Empreendimentos Turísticos Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020

Existiam no mês de maio de 2020, 47 Empreendimentos Turísticos de todas as tipologias presentes na freguesia de Santa Maria Maior segundo a plataforma da SIGTUR, que nos permite a georreferenciação dos mesmos. Sendo que no território que assumimos que corresponde às principais ruas da Baixa Pombalina existem cerca de 32 ET. Com uma grande presença de hotéis com uma oferta qualificada e de qualidade, representando na sua maioria uma classificação de 4 estrelas. Notamos também uma subida no número

de ET a partir de 2014, sendo que dos 32 ET presentes na Baixa 8 foram inaugurados a partir de 2016, muitos destes empreendimentos presentes na Baixa tem vindo a sofrer obras de reabilitação e até mesmo de expansão como é o caso do Hotel de Santa Justa que foi inaugurado em 2013, mas sofreu obras de expansão e foi ampliado em 2018.

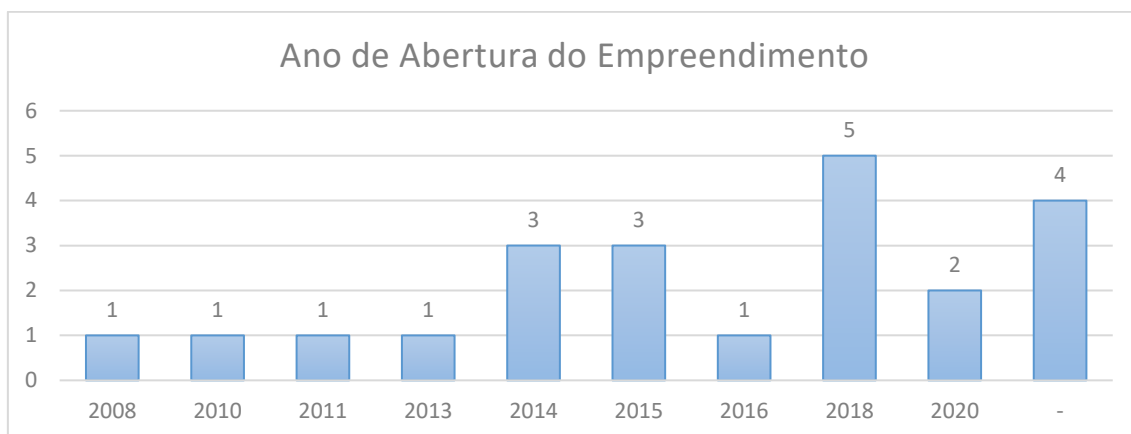


Tabella 5 - Ano de Abertura de Empreendimentos Turísticos - Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020

6.2. Alojamento Local

O Alojamento Local surge aqui como uma alternativa aos Hotéis de 4 e 5 estrelas presentes na Baixa Pombalina e em todo o eixo central da zona histórica de Lisboa (Baixa Pombalina, Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis). Uma alternativa capaz de captar outros segmentos tendo em conta a classe económica e o perfil do turista. A freguesia de Santa Maria Maior é a que representa o maior aumento deste desta figura.

Segundo Bertol (2020) e com dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal de 2019, estavam contabilizados 1422 Alojamentos Habitacionais, 801 eram fogos de AL tornando a sua presença superior à de fogos de Alojamento familiares Clássicos. (Bertol, 2020)

Note-se que é complicado aceder a um nº exato de registos de AL, tendo em conta o mesmo ser efetuado através do Balcão Único Eletrónico e por sua vez ter de ser aprovado e atualizado pela CML.

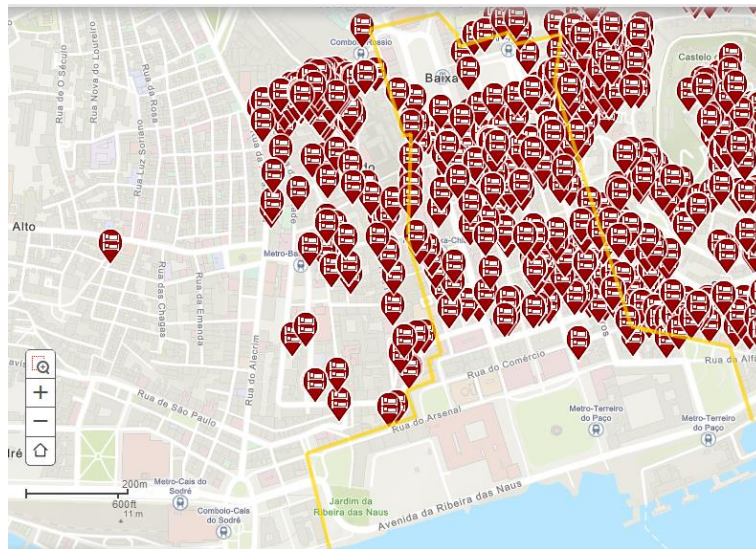


Figura 6 - Estabelecimentos de Alojamento Local Baixa Pombalina; Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal 2020

Com a existência de diferentes bases de dados muitas vezes desatualizadas e com dados em falta verificámos ao longo da pesquisa números diferentes entre as plataformas do RNAL e os registos da SIGTUR (que não contém por exemplo qualquer registo de 2019) e até mesmo os números apresentados pelo Turismo de Portugal. A falha de preenchimento de alguns campos e a falta de comunicação de cessar de atividades de alguns estabelecimentos torna complicada uma análise exata destes números. Contudo, sabemos através do Turismo de Portugal que à data (maio de 2020) existiam registados 4766 estabelecimentos de Alojamento Local em toda a freguesia de Santa Maria Maior (Turismo de Portugal, 2020).

NUTSII	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	
A.M. LISBOA	20	5	23	62	34	95	183	628	2.031	2.971	4.033	6.945	2.213	266	19.509
Lisboa	20	5	23	62	34	95	183	628	2.031	2.971	4.033	6.945	2.213	266	19.509
Santa Maria Maior (Lisboa)	5	2	9	26	14	48	47	227	570	812	900	1.720	382	4	4.766
Misericórdia	2	1	2	5	4	9	56	169	500	625	849	1.359	54	15	3.650
Arroios (Lisboa)	2	1	7	14	4	2	26	41	201	293	431	782	411	21	2.236
Santo António (Lisboa)	9		1	11	6	10	12	45	157	323	323	549	219	12	1.677
São Vicente (Lisboa)				1	4	11	57	154	205	423	423	675	123	5	1.658
Estrela	1		1	2	1	4	9	32	117	152	246	451	152	45	1.213
Avenidas Novas			3	1	1	2	6	17	46	91	118	181	129	12	607
Penha de França						1	9	3	22	45	110	188	142	21	541
Parque das Nações		1						5	55	66	129	167	69	9	502
Campo de Ourique					1		1	11	44	65	92	129	86	25	454
Belém						11		5	32	71	66	94	77	15	371
Alcântara							2		20	39	60	137	70	16	344
Areiro				2		3	1	4	23	36	44	60	51	9	233
Alvalade (Lisboa)	1						1	4	18	27	59	71	32	9	222
Ajuda								2	11	24	34	79	48	5	203
Campolide								2	13	23	38	45	33	15	189
Olivais								1	1	15	26	55	33	6	137
São Domingos de Benfca				1		1		1	7	23	20	48	28	3	132
Lumiar						1	1		16	15	24	41	13	2	113
Beato									10	5	14	38	25	10	102
Benfica									5	8	7	25	12	2	59
Marvila									8	2	11	21	9	3	54
Carnide (Lisboa)							1	2	1	4	6	9	11		34
Santa Clara (Lisboa)										2	3	1	4	2	12
Total	20	5	23	62	34	95	183	628	2.031	2.971	4.033	6.945	2.213	266	19.509

Tabela 6 – Evolução do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa por freguesia; Fonte:(Turismo de Portugal, 2020).

Dos 4766 existem 2490 titulares o que significa que muitos dos registos confirmados na plataforma do Turismo de Portugal correspondem ao mesmo proprietário, que muitas vezes possui várias frações de um edifício, tornando cada uma delas num Alojamento Local. Através da análise da evolução do número de registos do AL na região de Lisboa e mais especificamente na freguesia de Santa Maria Maior, percebemos que existe um crescimento acentuado a partir de 2014 e que 2018 foi o ano com o maior número de registos, com um aumento de 1720 novos estabelecimentos de AL.

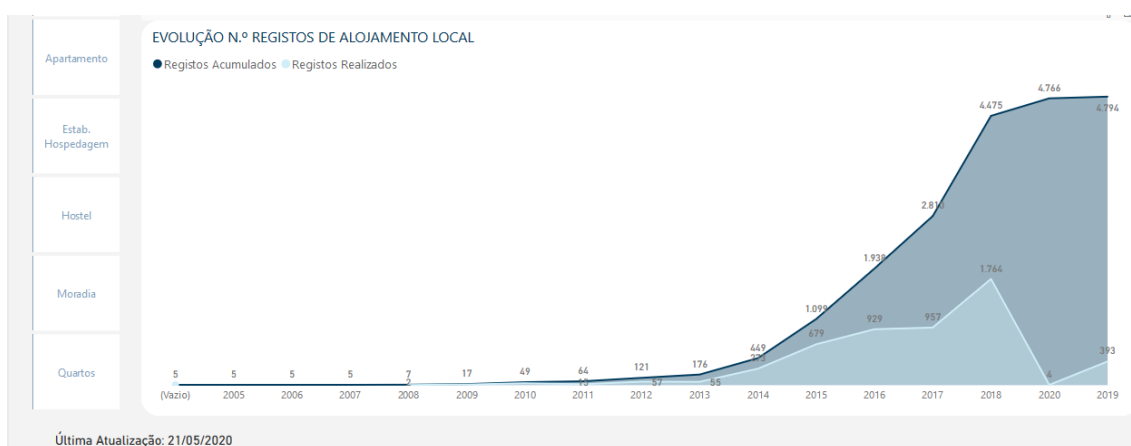


Figura 7 - Evolução de registos de Alojamento Local na freguesia de Santa Maria Maior (Turismo de Portugal, 2020c.)

Em 2019 já se verificou um grande recuo no número de novos registos relacionado com as restrições aplicadas pela Câmara Municipal de Lisboa e com a própria maturação de Lisboa enquanto destino turístico. Segundo algumas evidências, o aumento que o AL tem representado nos últimos anos na zona do centro histórico de Lisboa contribui como um dos fatores que leva à carência de habitação permanente e por consequência à expulsão dos habitantes para a periferia. O uso de edifícios de habitação permanente transformados agora para uso do AL juntamente com a valorização de zonas como acontece com a Baixa Pombalina através da aquisição por estrangeiros, vistos gold, residentes não permanentes, trabalhadores qualificados a trabalharem nos serviços e outras situações contribuiu para uma escassez de edifícios para habitação permanente bem como uma inflação do mercado imobiliário criando dificuldades acrescidas a quem pretenda viver no centro da cidade e podendo contribuir para a dita “expulsão” dos locais para as periferias. (DMU, 2018) Apesar de ainda ser cedo para este tipo de análise, prevê-se já com o 1º trimestre de 2020 que devido à situação atual de Covid-19, 2020 seja o ano com menor número de registos visto até então.

6.3. Restrições ao Alojamento Local em Lisboa

Conforme mencionado no ponto 4.1.1 acerca do Alojamento Local, Lisboa tem adotado uma série de medidas na tentativa de regulamentar o mesmo.

Em 2018, no Estudo Urbanístico Do Turismo em Lisboa propõem-se duas medidas na tentativa de regulamentar o crescimento contínuo do Alojamento Local e as repercussões que se fazem sentir junto dos habitantes de Lisboa. A primeira é a suspensão de novos registos de AL nas zonas onde está em risco o limiar mínimo de uso habitacional, podendo estes novos registos ser suspensos pelo prazo de um ano. A segunda medida é a monitorização das Zonas Turísticas Homogéneas onde existe um fator de pressão sobre o uso habitacional. (DMU, 2018)

A 05 de outubro de 2019 aprovou-se a proposta da Câmara Municipal de Lisboa da existência de áreas de contenção nas zonas delimitadas que abrangem as ZTH com o objetivo de garantir “A salvaguarda do interesse público e o equilibrado desenvolvimento da economia no sector do turismo impõe a definição de regras pelo município que clarifiquem os direitos e os deveres dos atores envolvidos, designadamente a adoção de medidas proporcionais que possam ser uma salvaguarda do direito fundamental à habitação, sem, contudo, colocar em causa os livres requisitos de acesso ao mercado.” (Nota Justificativa – Regime Municipal do AL, 2019)

Com a promulgação da Lei nº 62/2018 de 22 de Agosto, os órgãos municipais passaram a poder regulamentar a instalação novos estabelecimentos de AL. Graças ao grande crescimento do sector do turismo e ao conseqüente aumento de registos de AL que por sua vez veio despoletar um sentimento de desagrado por parte dos habitantes de Lisboa devido à subida elevada de valores de habitação permanente e a escassez da mesma, entraram em vigor uma série de regulamentações de forma a preservar a realidade dos bairros históricos de Lisboa, protegendo a cidade contra um sentimento de insatisfação e uma tendência para o fenómeno da gentrificação como já se verificava em muitas cidades europeias.

Ao mesmo tempo que se foram levantando restrições para com os novos registos do AL, promoveram-se também programas através dos agentes locais, como o Programa da

Renda Acessível ou o Programa Habitar o Centro Histórico. Estas novas medidas e iniciativas tem por base proteger o stock de habitação permanente, limitar os novos registos em áreas já muito pressionadas com estabelecimentos turísticos e promover o arrendamento acessível de forma a proteger a identidade dos bairros da gentrificação.

Com o novo regime legal surgem as áreas de contenção, fixando regras e impondo limites no nº de estabelecimentos permitidos em cada zona. Estas áreas de contenção foram o resultado do rácio entre os nº de estabelecimentos de AL e os imóveis disponíveis para habitação nas ZTH.

Através dos censos de 2011 e após o decreto-Lei nº128/2014 de 29 de agosto, onde se clarificou o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de AL, tornou-se necessário calcular o rácio de estabelecimentos de AL e os fogos de habitação permanente por ZTH. São consideradas no Estudo Urbanístico do Turismo de Lisboa de 2018, zonas de contenção as Zonas 2 e 3, Zona 2 - Bairro Alto/Madragoa e Zona 3 - Castelo/Alfama e Mouraria e zona de monitorização a Zona 1 - Baixa/ Eixos principais da Avenida da Liberdade, Avenida Almirante Reis.

Porém, no Regulamento Municipal fica estipulado que são criados dois tipos de contenção. Áreas de contenção absoluta aquelas que apresentem um rácio entre estabelecimento de AL e fogos de habitação permanente igual ou superior a 20% e áreas de contenção relativa aquelas que apresentem esse mesmo rácio entre os 10% e os 20%.

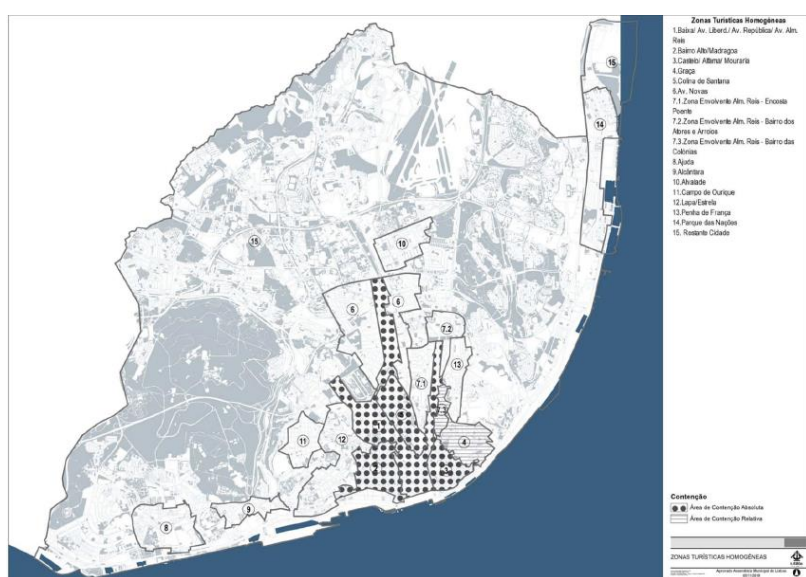


Figura 8 - Zonas Turísticas Homogéneas; Fonte: (DMU, 2018)

Ficando assim definidas zonas de contenção absoluta as seguintes:

- Zona 1 – Baixa/ Av. Da Liberdade/ Av. Da República / Av. Almirante Reis;
- Zona 2 – Bairro Alto/ Madragoa;
- Zona 3 – Castelo/ Alfama/ Mouraria;

E zonas de contenção relativa:

- Zona 4 – Graça;
- Zona 7/7.3 – Zona Envolvente Av. Almirante Reis – Bairro das Colónias;

Com o Regime Municipal do Alojamento Local a ZTH 7 foi dividida em três subzonas, assim a zona envolvente à Avenida Almirante Reis foi dividida em 7.1 – Encosta Poente, 7.2 – Bairro dos Atores e Arroios e 7.3 – Bairro das Colónias.

Contudo, reconhecendo a importância do sector para a economia e para a reabilitação urbana, considera-se exceção os novos registos em que o imóvel em questão não tenha tido contratos habitacionais nos últimos 5 anos, sendo esta exceção temporariamente limitada. São também admitidos novos registos nas zonas de contenção absoluta aqueles que digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitações integrais dos edifícios. São também permitidos aqueles que forem considerados obras de interesse para a cidade com um papel multifuncional como projetos de âmbito social e cultural que visam o desenvolvimento local.

É importante referir que as áreas de contenção têm uma periodicidade de reavaliação de um ano, contudo a autorização de exploração de AL tem a validade de 5 anos.

Este quadro que tem favorecido a reabilitação do centro histórico através de investimentos privados, mas que ao mesmo tempo abala o stock de habitação permanente tem sido alvo de escrutínio por parte de todos os envolventes. A CML avança com esta iniciativa das zonas de contenção de AL e promove programas de habitação acessível, conforme referido acima. O próprio Orçamento de Estado para o ano 2020 prevê um aumento de encargos fiscais a nível de IRS e IRC para os proprietários do Alojamento Local, medida esta que tem sido alvo de várias críticas por parte da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP). (Bertol, 2020)

6.4. Efeitos percebidos pelos agentes locais da Baixa Pombalina

Ao longo do trabalho, temos vindo a clarificar algumas situações mais comuns causadas pelo impacto do turismo nas áreas onde atua. Já falámos nos impactos positivos e negativos que o sector traz de uma forma mais generalizada e também mais localizada à Baixa Pombalina que é o caso de estudo deste trabalho. O desenvolvimento do turismo em Portugal tem vindo a crescer no decorrer da última década, como temos vindo a verificar. Somos um país extremamente dependente deste sector, o que nos traz alguma fragilidade a nível económico, note-se que em 2018 o sector do Turismo representava 14,6% do PIB português. (Turismo de Portugal, 2018a.)

Por ser um sector com um enorme peso económico, cultural e social era objetivo deste trabalho avaliar os impactos do mesmo na área da Baixa Pombalina. Fazia parte do objetivo inicial avaliar os impactos ligados à exploração do sector do turismo na Baixa Pombalina. Quando falámos nos principais problemas ligados ao turismo procurámos ligar o grau de satisfação dos residentes da Baixa aos problemas a ela associados, portanto, avaliar uma vertente mais social. Este grau de satisfação dos agentes locais, sejam eles moradores ou proprietários do comércio local está intimamente ligado com os impactos positivos ou negativos que o turismo traz na vida de cada um. Conforme já mencionado, caso os impactos sejam positivos também a percepção dos residentes/comerciantes para com os efeitos do turismo será positiva. Verificámos ao longo do trabalho que não seria tão simples assim, visto a Baixa ter vindo a diminuir o seu número de residentes ao longo das últimas décadas. Numa situação normal o próximo passo teria sido abordar as associações de moradores ligados à Baixa, bem como os proprietários do comércio local, para avaliar a percepção dos mesmos para com o desenvolvimento deste sector. Contudo, devido à situação atual que vivemos devido ao Covid-19 tornou-se necessário um reajustamento. Não podendo neste momento, nem num futuro próximo (por não sabermos como se vai desenvolver a situação), avaliar este impacto, recorreremos a informações já publicadas acerca do tópico até ao final de 2019 para avaliar os impactos mais sentidos na Baixa Pombalina.

Parece-nos importante referir os problemas ligados ao espaço urbano que se fazem sentir na área da Baixa. Através do estudo de Bertol (2020) especificamente sobre o caso

do AL em Lisboa, identificamos as 12 situações mais problemáticas que se observam nas zonas históricas:

- Tráfego pedonal;
- Acessibilidade de emergências;
- Tráfego de transportes públicos;
- Concentração de pessoas;
- Rotas Urbanas sobrelotadas;
- Acessos aos edifícios;
- Riscos relacionados com a pavimentação;
- Segurança dos edifícios;
- Conflitos com o uso residencial;
- Imagem Urbana;
- Danos ao Património;
- Segregação Urbana;

Através de uma análise a partir dos agentes locais determinam-se como problemáticos na Baixa Pombalina os problemas relacionados com a mobilidade urbana. São considerados neste estudo como problemáticos os problemas ligados às rotas urbanas sobrelotadas, o tráfego pedonal, o tráfego de transportes públicos e a concentração de pessoas. O tráfego dos transportes públicos ligado às novas modalidades vistas em Lisboa, os Tuk-Tuk, as bicicletas e trotinetas que não tem qualquer vigilância ou regulamentação, provocam muitas vezes o constrangimento do trânsito e uma enorme concentração de pessoas que acaba por dificultar a circulação aos restantes veículos que usufruem da zona. O facto de consequentemente descartarem as bicicletas e trotinetas sem qualquer consideração torna tudo ainda mais caótico.

Existe também uma enorme concentração de pessoas, nomeadamente ao longo da Rua Augusta e Praça do Comércio e nas ligações ao Chiado fazendo com que existam diferentes realidades nas ruas paralelas que não têm tanta movimentação.

O investimento feito no centro histórico e nomeadamente na área da Baixa gerou um aumento significativo nos valores do mercado imobiliário, uma das principais consequências negativas a nível do impacto do turismo nesta zona. Se antes

verificávamos uma Baixa desabitada e degradada com uma perda populacional e de funções comerciais a acentuar-se, no final de 2019 verificava-se uma Baixa extremamente dependente do turismo como principal sector de produtividade. Com as alterações vistas a nível dos preços do mercado imobiliário, percebemos que a Baixa não recupera as suas funções habitacionais, mas antes concentra a sua maior fonte económica junto do sector do turismo, com a Hotelaria e o Alojamento Local a predominar por completo a zona do centro histórico de Lisboa. Com um baixo número de residentes e uma perda brutal das funções residenciais este tem se vindo a tornar um dos principais problemas da Baixa. Os poucos moradores que permanecem na Baixa são maioritariamente idosos que se sentem isolados e com um fraco sentido de vizinhança, sendo ainda que a Baixa mantém muitas lojas de comércio local que também sofreram um reajuste com a nova realidade dos valores do arrendamento.

Lisboa apresentou no 4º trimestre de 2019 uma média de 3247€ preço de venda por m², sendo que a freguesia de Santa Maria Maior onde incorporamos a zona da Baixa, apresenta um valor por m² de 4483€. (INE, 2020)

Em 2019, Lisboa aparecia em 6º lugar no ranking mundial com uma taxa de esforço de cerca de 50.4%⁸.

Contudo, é preciso notar também alguns dos aspetos positivos que resultaram no impacto direto do desenvolvimento do sector do turismo. Vejamos por exemplo o número de edifícios considerados em ruína/devolutos ou em mau estado de conservação que foram reabilitados com a intenção de os melhorar para uso de Alojamento Local. Sabemos que a reabilitação urbana tem tido um impacto muito positivo e sabemos através da avaliação por parte dos agentes locais que “A imagem urbana encontra-se alterada, entretanto a maior parte dos entrevistados acha a mudança positiva, referindo a reabilitação do edificado e dos espaços públicos como benéfica para a zona que se encontrava muito degradada anteriormente.” (Bertol, 2020)

Baseados nos censos de 2011 e com informação até 2018 verificamos através do estudo DMU (2018) o seguinte:

⁸ considera-se a taxa de esforço como a percentagem do rendimento total do agregado familiar face às despesas contraídas do mesmo.

Na ZTH da Baixa e respetivos eixos da Avenida da Liberdade, Avenida Almirante Reis e Avenida da República existiam em 2018, 1988 edifícios de Alojamento Local sendo que 275 (16%) foram considerados devolutos ativos ou devolutos arquivados. Considera-se um edifício devoluto aquele que durante o espaço de um ano se encontre desocupado e sem quaisquer indícios de ocupação, comprovado através da inexistência de contratos em vigor de serviços como água, luz, telecomunicações, entre outros exemplos.

Na ZTH da Baixa, no seu conjunto de edifícios, existem cerca de 7.30% (192) que são considerados edifícios total ou parcialmente devolutos e cerca de 5.10% (370) são edifícios considerados em mau e/ou péssimo estado de conservação.

Sabemos através do estudo urbanístico do turismo em Lisboa efetuado em 2018 que 82 edifícios viram o seu estado de conservação melhorados com o intuito de passarem a ser usados como estabelecimentos de Alojamento Local e isto apenas na zona da Baixa Pombalina, Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis. No município de Lisboa sabemos que cerca de 589 edifícios viram as suas condições serem melhoradas para uso exclusivo do turismo. É importante notar que a desvalorização da zona da Baixa contribuiu muito para que existisse um investimento a nível do sector imobiliário, os novos proprietários destes edifícios vieram contrariar a tendência que se via há muito na Baixa Pombalina de decadência e abandono das infraestruturas. Os mesmos investiram na reabilitação urbana visando claro, o retorno em forma de lucro com estabelecimentos ligados ao turismo, um sector claramente em crescimento até 2020. Este não deixa de ser um tema ambíguo visto este investimento ter levado à reabilitação de muitos edifícios que noutras situações iriam continuar em decadência e por sua vez à valorização da zona, o que tornou problemático o arrendamento para uso habitacional do centro histórico de Lisboa, que viu os preços do arrendamento e até mesmo da compra de imóveis dispararem como nunca antes.

Zonas Turísticas Homogéneas	Edifícios que melhoraram o estado de conservação, e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL	% Edifícios que melhoraram o estado de conservação, e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL
1. Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis	82	13,90%
2. Bairro Alto/Madragoa	75	12,70%
3. Castelo/Alfama/Mouraria	96	16,30%
4. Graça	33	5,60%
5. Colina de Santana	66	11,20%
6. Av. Novas	29	4,90%
7. Zona Envolvente Alm. Reis	74	12,60%
8. Ajuda	11	1,90%
9. Alcântara	16	2,70%
10. Alvalade	3	0,50%
11. Campo de Ourique	8	1,40%
12. Lapa/Estrela	28	4,80%
13. Penha de França	7	1,20%
15. Restante Cidade	61	10,40%
Total	589	100

Tabela 7 - Edifícios que melhoraram o estado de conservação e onde se encontram instalados estabelecimentos de AL, por Zona Turística Homogénea; Fonte: (DMU, 2018)

6.5. Observações finais

Temos vindo a verificar ao longo do nosso estudo sobre a Baixa Pombalina uma alteração das dinâmicas da zona desde as décadas de 20/30. Desde então que observamos uma tendência para uma perda populacional e um abandono geral das infraestruturas, ficando para trás um conjunto de lojas ligadas ao comércio e escritórios. Muito antes de se ouvir falar no chamado “boom” do turismo em Lisboa, já se sentia uma insatisfação por parte dos residentes da Baixa Pombalina. Uma comunidade mais pequena de ano para ano, com menos condições de habitação e cada vez mais envelhecida que observava uma degradação e desvalorização de uma zona central e histórica da cidade. Até 2011 observámos uma Baixa com uma população reduzida e envelhecida, uma zona desvalorizada com um grande número de edifícios devolutos e abandonados. Um conjunto de fatores, mencionados acima conduziu ao abandono da

população residente da Baixa para as zonas periféricas da cidade. Em 2012 com o PPS-BP surgem uma série de medidas para revitalizar e promover toda a zona da Baixa. O desenvolvimento do turismo na cidade de Lisboa levou a um conjunto de medidas e incentivos que tiveram um enorme impacto na reabilitação de muitos dos edifícios abandonados desta zona e na revitalização da Baixa Pombalina. Contudo, verificámos uma vez mais uma falha por parte de políticas governamentais em assegurar a resolução da problemática da habitação da Baixa Pombalina. Se antes lidávamos com uma zona desvalorizada, e pouco atrativa para os residentes, a partir daí começou-se a redirecionar o problema da habitação para o aumento do turismo. A revitalização da zona, a recuperação de edifícios para o Alojamento Local e para a Hotelaria, o investimento por parte de residentes estrangeiros, os novos negócios levaram a uma valorização da Baixa Pombalina. Se antes verificávamos uma zona pouco atrativa para os residentes, com edifícios habitacionais com muito poucas condições, a partir daí verificámos um número muito reduzido de habitações residenciais e a valores completamente inflacionados, por se tratar daquilo que considerávamos uma zona turística. Podemos até afirmar que a função residencial na Baixa Pombalina constitui uma percentagem muito pequena comparativamente às atividades ligadas ao turismo como a Hotelaria, Alojamento Local, Restauração e Comércio. As dinâmicas da Baixa Pombalina têm sofrido bastantes alterações nas últimas décadas, o turismo foi um fator revitalizador da Baixa e disso não há dúvidas, mas é importante perceber que uma cidade não vive só de turismo (como verificamos com a situação atual da Covid-19), e políticas que permitam o regresso das funções habitacionais na Baixa Pombalina são fundamentais e necessárias. Os programas postos em curso pelo governo como Renda Acessível ou o Programa Habitar os Centros Históricos, entre outros, não só não são suficientes como privilegiam as classes mais desfavorecidas tornando impossível para a chamada “classe média” poder usufruir dos mesmos. Além das questões relacionadas com a habitação, a Baixa Pombalina defronta-se também com um problema de mobilidade ligado ao aumento do tráfego pedonal, bem como a circulação de transportes públicos, automóveis, tuk-tuk, bicicletas e trotinetas, mostrando um planeamento ligado à mobilidade pobre e sem capacidade para responder a este aumento previamente criado pelos turistas. As propostas para proibir a circulação de determinados veículos na Baixa poderão ser um caminho para uma melhor circulação

da zona e uma menor pressão sobre os residentes relativamente a este assunto. É claro que todas estas questões foram postas quase como em “pausa” devido à situação que vivemos atualmente da pandemia de Covid-19, contudo devemos ter consciência que esta é uma nova oportunidade para nos readaptarmos e para possivelmente resolver problemas que têm sido transversais às várias dinâmicas vividas na Baixa Pombalina e que sem serem resolvidos serão novamente pertinentes uma vez reajustada a nova dinâmica para esta área.

Parte III – Uma Nova Realidade

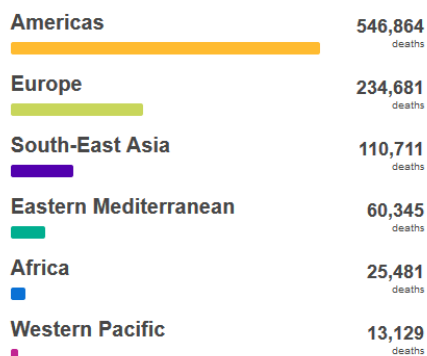
7. Os efeitos no turismo com a pandemia Covid-19

Vivíamos um crescimento contínuo do sector do turismo em Portugal, até que em janeiro de 2020 surgem-nos as primeiras preocupações referentes ao Coronavírus, COVID-19, um vírus derivado da SARS, uma estirpe já conhecida e que já tinha afetado várias zonas do planeta, mas não com o impacto que vemos agora. Nada fazia prever o impacto e os efeitos que esta pandemia viria a ter sobre nós. O que ao início muitos julgaram ser apenas uma gripe com uma tendência para desenvolver uma pneumonia, rapidamente se tornou um dos maiores surtos já conhecidos e uma crise nunca antes vista com proporções económicas, políticas e sociais. O surto da Covid-19 rapidamente evoluiu para a classificação de pandemia, devido ao elevado risco de transmissão que fez com que a doença se espalhasse por todo o mundo, começando pelo continente asiático, e por sua vez infetando praticamente todas as regiões do planeta. Uma doença que não afeta todos os países da mesma forma, e que vem testar os sistemas de saúde, as capacidades de resposta de cada governo assim como a forma como os mesmos se adaptam às novas realidades. Todas as pandemias já conhecidas trazem consigo um denominador comum, consideráveis alterações demográficas, sociais e económicas. (Hall, Scott, & Gössling, 2020)

Esta é uma nova realidade para a qual todos temos de nos adaptar, o risco de novas pandemias é cada vez maior em grande parte por vivermos num mundo cada vez mais conectado entre si. Mais de metade da população vive nos grandes centros urbanos o

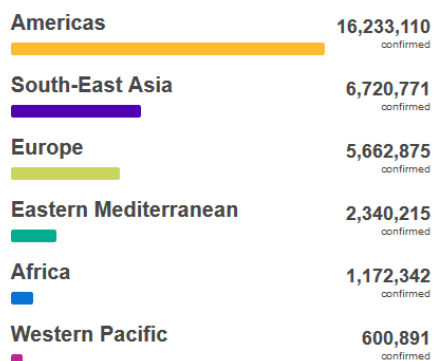
que leva a uma maior concentração da população e por sua vez a um maior risco de transmissão. Com os primeiros casos detetados na China, o primeiro país a travar esta batalha, à data de final de maio de 2020 já estava presente em praticamente todas as regiões do planeta; com mais de 900 mil mortos e com mais de 30 milhões de pessoas infetadas, esta pandemia obrigou os países a medidas extremas nunca antes sentidas.

Situation by WHO Region



Source: World Health Organization
Data may be incomplete for the current day or week.

Situation by WHO Region



Source: World Health Organization
Data may be incomplete for the current day or week.

Tabela 8 - Situação em números de casos confirmados e óbitos – 27/09/2020; Fonte: (WHO, 27/09/2020)

À data de 27/09/2020 existiam na totalidade 32,730,945 casos confirmados em todo o mundo e 991,224 mortes. Na Europa, os países mais afetados em número de óbitos e de casos confirmados eram a 27/09/2020:

- Rússia – 1 151 438 casos confirmados, 20 324 mortes;
- Espanha – 716 481 casos confirmados, 31 232 mortes;
- França – 503 658 casos confirmados, 31 514 mortes;
- Reino Unido - 429 281 casos confirmados, 41 971 mortes;

Portugal encontrava-se à data (26/09) com 72 939 casos confirmados e 1 944 mortes e um total de 47 380 recuperados. (DGS, 26/09/2020) Portugal instaurou Estado de Emergência a 17 de março e terminou a 1 de abril transitando para Estado de Calamidade, com restrições mais leves. Terminada a época do verão, voltou a transitar a 15 de setembro para situação de contingência, sabemos à data que esta situação se irá prolongar pelo menos até 15 de outubro. Com fronteiras entre países fechadas, vivemos nos meses de Estado de Emergência, um isolamento nunca antes visto, confinados às nossas casas sem poder ter contacto com os que nos são mais próximos

de forma a tentarmos proteger-nos uns aos outros; além das consequências sociais sentidas nesta pandemia veio também a grande preocupação com a crise económica que sabemos que virá a seguir. De certa forma, com o nosso dia a dia condicionado e com a economia do país a trabalhar ao mínimo, surgem as preocupações para com o futuro. O desemprego começa a disparar, contudo segundo as estatísticas do INE manteve uma taxa de 6,7% no primeiro trimestre de 2020, e uma descida para 5,6% no segundo trimestre de 2020, sabe-se, no entanto, que o número de desempregados no IEFP tem subido substancialmente e que a taxa de desemprego não representa a realidade brutal que estamos a viver tendo em conta que os milhares de desempregados dos últimos meses têm sido considerados como inativos. Através das estatísticas do IEFP conseguimos verificar que em julho de 2019 o nº de casos de desemprego registado era de 297 290 e que a julho de 2020 passou para 407 302 mostrando um aumento de 37% em termos homólogos. (IEFP, 2020)

Apesar de ainda não conseguirmos prever os contornos exatos da crise económica pela qual esperamos, os efeitos da pandemia já se fazem sentir em alguns indicadores.

Segundo o cenário base do boletim económico do Banco de Portugal há uma previsão de subida da taxa de desemprego para 10,1% em 2020; já num cenário adverso a taxa de desemprego dispara para 11,7% em 2020; ambos os cenários preveem posteriormente uma descida da taxa de desemprego para os anos de 2021 e 2022. (Banco de Portugal, Março 2020) Muitas empresas entraram em regimes de lay-off ou aderiram a créditos de apoio de forma a conseguirem manter-se durante os próximos meses, mas nada garante quando é que poderemos voltar à normalidade, se é que alguma vez isso vai ser possível. Um período de incerteza pelo que aí vem, com as famílias cada vez mais preocupadas com o seu futuro e com os seus rendimentos.

O mês de maio e início de junho marca o começo do desconfinamento em Portugal e a tentativa do regresso à normalidade da economia. Com inúmeros sectores afetados a nível mundial, as grandes companhias aéreas são das mais prejudicadas por todo o mundo por esta pandemia. Companhias como a AirFrance e a Lufhansa preveem receber apoios de milhares de milhões de euros. Com muitas fronteiras fechadas e muitas das rotas paradas, verificou-se uma paragem quase total de rotas aéreas. Em Portugal, a TAP, teve 90% dos seus trabalhadores em lay-off total e tem vivido uma situação crítica

verificando-se que sem intervenção pública estaria em risco de falir. Estima-se que a TAP irá receber um apoio de 1,2 milhões de euros por parte do governo, medida aprovada por Bruxelas para poder responder às necessidades imediatas de liquidez da empresa. Estas medidas de apoio estão sujeitas a aceitação por parte dos acionistas privados e a um plano de reestruturação para que o reembolso seja efetuado. O turismo, sendo um dos principais sectores afetados por esta crise, sofreu descidas dramáticas em todos os indicadores. Tendo em conta que uma grande maioria dos estabelecimentos de alojamento turístico (81%) estiveram fechados durante um ou dois meses, estima-se que exista um decréscimo no indicador das dormidas de -93% a -98%, sendo que em abril houve uma interrupção quase total do sector. Em muitos dos estabelecimentos que se mantiveram em funcionamento, estima-se que terá sido por hóspedes não residentes que ficaram retidos, ou ainda em formato de apoio aos profissionais de saúde que tiveram de se deslocar das suas próprias casas para conter o risco de transmissão. A maioria destes estabelecimentos declara como principal motivo de cancelamento das reservas a situação do Covid-19, a Região Autónoma da Madeira regista uma taxa de cancelamento de 90% entre março e agosto, seguida pela Região Autónoma dos Açores que regista 87%, a Área Metropolitana de Lisboa 84%, e o Algarve com 82%. (Silva, 2020)

São muitos os efeitos sentidos por esta pandemia; O Boletim Económico do Banco de Portugal de junho de 2020 registou uma queda de 3,8% do PIB no primeiro trimestre de 2020, e uma redução de 9,5% para o segundo trimestre. O número de novos registos de AL baixou para valores vistos apenas em 2014, ao longo do mês de abril registaram-se 189 novas unidades, março e abril foram sem dúvida meses devastadores para o AL e não se prevê um crescimento significativo para o resto do ano. A verdade é que este crescimento está dependente de vários fatores como a situação epidemiológica de cada mercado emissor, a rapidez de recuperação dos nossos principais mercados, a flexibilidade de abertura de fronteiras e possível abertura de rotas por parte das companhias aéreas e o fator de segurança, para permitir novas viagens mesmo depois dos números da pandemia se tornarem mais estáveis. O sector do turismo terá de reinventar-se para tentar recuperar de uma crise económica da qual ainda não conseguimos prever as consequências na totalidade. O próprio Turismo de Portugal, neste caso a Entidade Regional do Turismo do Centro de Portugal – Turismo do Centro

de Portugal (TCP) apelou acima de tudo à segurança de cada um, com uma promoção em vídeo altamente elogiada no estrangeiro. Apela-se agora como um todo ao turismo nacional e ao crescimento do turismo de hóspedes residentes.

Esta é a altura para o sector do turismo se reinventar, e talvez até colmatar algumas das maiores críticas feitas ao crescimento contínuo do turismo. O caso do AL é o primeiro exemplo, “Quem apostou no AL procura agora alternativas, como a venda de ativos ou a sua colocação no mercado de arrendamento de longa duração. Quem dele dependia para escoar produto reabilitado, vê-se com ativos desvalorizados e com menor procura. Quem nele pensava apostar, retrai-se agora, fruto da elevada incerteza e risco que enquadra o sector”. (Público, 2020) Esta é a oportunidade de voltar a apostar em programas de renda acessível e trazer de volta residentes ao centro histórico nomeadamente de Lisboa e Porto que têm vindo a ter os seus residentes cada vez mais expulsos para as periferias.

8. Panorama atual e tendências para o futuro – Baixa Pombalina.

Esta pandemia veio por um travão no crescimento do turismo em Portugal, o qual, como vimos referindo, mostrava uma forte evolução positiva de todos os indicadores até 2019. Verificamos agora um recuo em todos os indicadores e um impacto negativo significativo neste sector, considerado um dos principais contribuintes do crescimento do PIB português. O ano 2020 vai ficar marcado com o início desta pandemia do Covid-19 e o início de mais uma crise económica em Portugal e no mundo. A crise económica provocada pelo Covid-19 veio mostrar a enorme dependência do sector do turismo como a maior atividade exportadora do país. Segundo o INE (2020) em 2019, as receitas geradas pelo turismo resultaram num contributo de 8,7% no PIB português. Essa dependência faz-se agora sentir nas principais zonas recetoras de turistas do país. Falamos aqui do Algarve, da Madeira, os Açores, Lisboa e Porto que tem ainda de lidar com as alterações constantes dos mercados emissores como o Reino Unido, França e Espanha que se encontram-se ainda a levantar medidas e restrições de circulação. À medida que a situação vai evoluindo muitos vêm-se obrigados a recuar em

determinadas medidas, como aconteceu com o Reino Unido ou a Irlanda que declararam a necessidade de quarentena obrigatória a todos os turistas que visitavam Portugal, essa obrigatoriedade foi mais tarde levantada no final de agosto permitindo algum entusiasmo do sector, nomeadamente no Algarve onde sentiram claramente os efeitos destas restrições. A recuperação da mobilidade está no centro da recuperação do turismo, e enquanto os países tiverem necessidade de impor determinadas restrições neste sentido vai ser de extrema dificuldade o sector do turismo começar a recuperar de uma forma estável e contínua, não só pela impossibilidade de se deslocarem como também pela forma como minam a sensação de segurança por parte dos turistas para com os países que visitam. O turismo vai ter que sofrer uma reestruturação e adaptar-se às novas realidades no sentido de se tornar mais diversificado e mais sustentável, e para isso é necessário que os países definam estratégias conjuntas nesse sentido, contudo *“As the pandemic wanes, the world will be poorer and more divided, which is not a recipe for a strong rebound in the tourism economy let alone a coordinated, strategic effort to transform it toward sustainability.”* (Hall, et al., 2020)

As dificuldades são muitas e este tipo de restrições prejudicam não só a imagem de Portugal enquanto destino turístico, transparecendo uma ideia de insegurança, como todas as regiões que contavam sobretudo com o período do verão para tentar recuperar algum prejuízo, como é o caso do Algarve, onde os estabelecimentos hoteleiros, as unidades de alojamento local, a restauração e o comércio local tiveram lotações muito abaixo do expectável. Prevê-se um verão duro e abaixo daquilo que era esperado, mesmo em situação de COVID-19, e ainda uma recuperação lenta do sector que mais contribuiu para o crescimento da economia portuguesa. Numa tentativa de reestruturação e reinvenção surgem diversas iniciativas para delinear estratégias de desenvolvimento do sector e colmatar esta dependência característica de várias zonas portuguesas, entre elas a nossa zona de estudo a Baixa Pombalina. São várias as medidas, campanhas e propostas que estão a ser postas em marcha para recuperarmos alguma normalidade dentro deste que é um dos sectores mais afetados por esta crise global. Cada região está a desenvolver campanhas para dinamizar e captar o turismo interno com iniciativas que promovem o consumo dos produtos nacionais para que possamos ajudar o sector e o país a recuperar das graves consequências económicas

que se estão e irão fazer sentir nos próximos tempos. Uma das maiores dificuldades previstas é a de ultrapassar o sentimento de insegurança trazido pela Covid-19 “O turismo tem que ver com mobilidade e interação social e, na falta de meios farmacêuticos específicos para prevenir e combater a nova doença, a imobilidade e o distanciamento físico são as soluções de recurso.” Na tentativa de combater esse sentimento e de assegurar determinadas condições o TP apresenta o símbolo Clean&Safe, sinónimo de cumprir os requisitos de segurança e higiene definidos pela Autoridade Nacional de Turismo segundo as diretivas da DGS. Este símbolo tem uma validade até abril de 2021 estando os estabelecimentos sujeitos a auditorias em articulação com a ASAE de forma a garantir o cumprimento de todos os requisitos. Esta certificação não só diz respeito a normas de higiene e segurança como também de formação de colaboradores para o respeito e cumprimento das novas normas.

Contudo, parece-nos importante tentar prever algumas das tendências referentes aos mercados internacionais, que não deixam de ser a principal fonte e os maiores consumidores de turismo em Portugal. Por enquanto, verificam-se campanhas para incentivar o turismo nacional, mas é absolutamente necessária uma estratégia coordenada entre as várias entidades responsáveis, de forma a garantir a segurança de todos os intervenientes e no momento indicado uma campanha de divulgação a nível internacional demonstrando um destino que é seguro visitar. Como referido anteriormente, alguns dos países europeus decretaram quarentena obrigatória para os visitantes dos países considerados de alto risco de contágio. Infelizmente, Portugal tem estado presente em alguns desses casos, como o caso do Reino Unido um dos principais mercados emissores do turismo português. Tendo em conta que estas restrições se esperam temporárias, é fundamental pensar numa reabilitação da imagem dos principais destinos em Portugal. À data de início de setembro, aproximamo-nos cada vez mais daquilo que muitos apelidam de uma 2ª vaga, o número de casos aumenta em toda a Europa, contudo como já referido anteriormente, vivemos uma situação alterável de dia para dia. Toda a situação que vivemos é completamente mutável, e exige uma capacidade de adaptação da parte de todos os intervenientes, é fundamental criar estratégias que permitam o funcionamento dos vários sectores e as fronteiras abertas mesmo em caso de uma 2ª vaga. Nenhum país consegue suportar uma nova paralisação

e torna-se necessário aprender a viver com a nova realidade, Bruxelas apela agora a um melhor entendimento entre países de forma a não fechar fronteiras unilateralmente, permitindo assim o acesso livre, mas informado entre toda a união europeia através de um sistema que permita identificar os países de maior risco de contágio e uma obrigatoriedade ou não de testes e quarentena. Esta instabilidade e insegurança faz parte do nosso novo dia-a-dia, as medidas de segurança são adaptadas e reajustadas dependendo da evolução epidemiológica de cada país. A região de Lisboa e Vale do Tejo tem sido diariamente classificada como o epicentro das infeções de COVID-19 em Portugal. Prevê-se que os centros urbanos, onde existe uma maior concentração de pessoas, bens e serviços (um ponto atrativo até à época) sejam das zonas mais afetadas pelas novas tendências dos consumidores.

Tendo em conta o sentimento de insegurança, é razoável pressupor que os turistas que queiram visitar Portugal procurem destinos mais isolados onde exista um menor risco de contaminação. Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal, em entrevista à Rádio Renascença⁹ reconhece que as taxas de ocupação nas zonas urbanas representam ainda um quadro muito negro para o sector, e refere ainda como um sinal interessante o aumento da procura de propriedades de AL em áreas mais isoladas. Contudo, alerta para o facto de ainda não ser um dado significativo por se tratar de um segmento ainda com pouca oferta, mas com potencial para no futuro ser uma oportunidade. Já no estudo de Brito-Henriques, et al. (2020) é visível uma clara preferência por parte dos portugueses para com Hotéis que garantam as condições de segurança e apresentem o símbolo Clean&Safe. Esta alteração das tendências pode ser uma oportunidade para promover o turismo no interior, ao mesmo tempo que os grandes centros urbanos terão de viabilizar novas formas de se readaptar à nova realidade.

O estudo desenvolvido sobre os Danos Reputacionais e Efeitos da Pandemia nos Planos de Férias e Viagens mostra que as cidades e os cruzeiros são os segmentos que mostram maiores danos reputacionais relativamente à pandemia. (Brito-Henriques, et al., 2020)

⁹ <https://rr.sapo.pt/2020/06/16/economia/alojamento-local-milagre-na-gestao-da-covid-19-pode-dar-vantagem-a-portugal/noticia/196345/>, [Acedido a 31 julho de 2020]

Os grandes centros urbanos vão ter maiores dificuldades em recuperar devido à instabilidade e sensação de insegurança, Lisboa enquanto destino turístico enfrenta uma dificuldade acrescida visto até à data ser a região mais afetada pela COVID-19 e ainda estar a lidar com pequenos surtos e um crescimento diário entre os 0,6% e 0,8%. No estudo mencionado acima, com uma amostra de 658 inquiridos é demonstrado que de um modo geral as pessoas ainda estão a tentar perceber os impactos que virão desta crise global, mostrando alguma indecisão e ambivalência sobre o que serão as tendências para o futuro. Mostra ainda aquela que temos vindo a apontar que tem sido a resposta a curto prazo a esta pandemia, designadamente, uma tendência em desistir ou cancelar viagens para o estrangeiro procurando o turismo doméstico como alternativa. Em resposta à questão se a Covid-19 veio mostrar que devemos evitar férias nos períodos do ano com muita procura as respostas mostraram-se muito equiparadas, mostrando alguma incerteza ainda sobre o tópico.

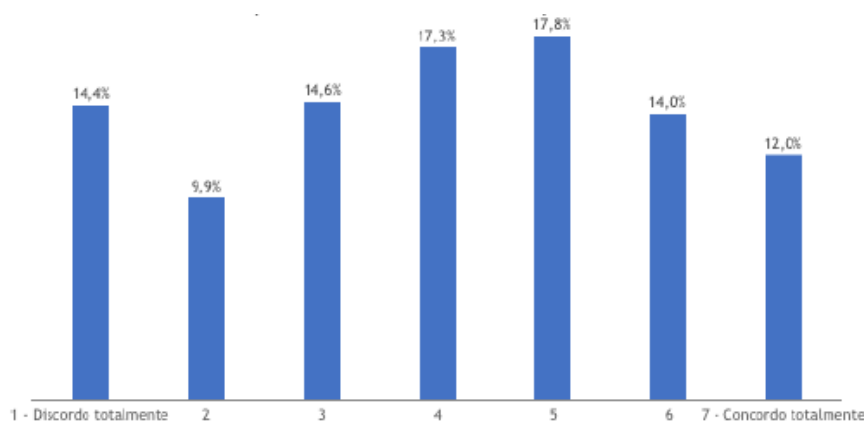


Figura 9 -Em resposta a se devemos passar a evitar férias em época alta. Fonte: (Brito-Henriques, et al., 2020)

É importante realçar que a “reabilitação da imagem” de Lisboa enquanto destino turístico é um fator fundamental, Lisboa e Vale do Tejo tem sido o alvo de maior número de casos, mas é importante referir que são os arredores de Lisboa, Odivelas, Amadora, Sintra, Loures os concelhos mais afetados. A zona turística de Lisboa tem um número muito reduzido de casos e tem sido afetada pelo impacto negativo trazido pela concentração de casos nas periferias da capital e pela exposição mediática a que tem sido sujeita.

A restauração e a hotelaria têm vindo a verificar taxas de ocupação muito abaixo do expectável e muitos estabelecimentos hoteleiros preferem não abrir para não terem mais prejuízo. Para este tipo de estabelecimentos conseguirem manter-se em funcionamento têm de investir de forma a garantir as normas de segurança exigidas. Ao mesmo tempo que estes estabelecimentos lidam com um maior investimento, lidam também com a diminuição da procura. Medidas como o lay-off simplificado, que será prolongado e adaptado, são o que mantem muitas destas empresas em funcionamento, contudo, infelizmente uma grande parte não irá conseguir sobreviver. Muito do comércio local da Baixa terá de se reinventar para poder resistir, são muitas as lojas de recordações com venda de produtos regionais, souvenirs e artesanato que têm como principal mercado os visitantes estrangeiros e encontram-se agora perante uma situação muito complicada.¹⁰ (Visão, 2020)

A UACS completa 150 anos e representa 60% a 80% dos comerciantes da zona de Lisboa. Em 2019 registaram-se 810 novos estabelecimentos, grande parte restaurantes, mas também muito comércio. Nas primeiras semanas de desconfinamento, existiram lojas que não receberam um único cliente. Lourdes Fonseca afirma ainda que muitas escolheram não voltar a abrir de todo com medo de endividamento ou agravamento de situações económicas já complicadas, cerca de 100 lojas contactaram a linha de apoio da UACS (que fornece, entre outros apoios, apoio jurídico) com pedidos de informação sobre como proceder ao encerramento de contas e insolvência. A palavra de ordem para os proprietários destes estabelecimentos é a sobrevivência, através de recursos como o lay-off ou pedidos de moratórias para que possam ultrapassar este período conturbado e mais tarde possam começar a crescer novamente. Para Lourdes Fonseca, não é um cenário positivo, temendo que mais de uma centena de lojas não resista às dificuldades financeiras provocadas por esta pandemia, mas afirma ainda que, “Mas, como em tudo, há aqui uma regeneração, e penso que outro tipo de negócios vai ser descoberto ou reinventado.” (Visão, 2020)

¹⁰ A Presidente da União de Associações de Comércio e Serviços (UACS) Lourdes Fonseca, afirma em entrevista à Visão que uma grande parte do comércio local na zona de Lisboa dependia 90% do turismo e que por isso a situação é muito preocupante para os proprietários destes estabelecimentos.

Como mencionado antes, os centros históricos e áreas urbanas estão a ser das zonas mais afetadas por esta pandemia. Fala-se em quebras que rondam os 80%/90% a nível do AL, e o comércio local está em luta pela sobrevivência com gravíssimas dificuldades económicas. Parece-nos que esta instabilidade que vivemos, a realidade do panorama se alterar muito rapidamente faz com que não se possa ainda falar de uma recuperação, não existe ainda uma confiança e segurança assegurada para que as pessoas regressem aos seus hábitos de viajar como verificávamos antes da pandemia. Poderemos observar melhorias localizadas, mas a um nível global é visível que os centros urbanos e os centros históricos só poderão falar de uma retoma a nível do sector do turismo quando existir uma solução definitiva que devolva a segurança e confiança em viajar para este tipo de destinos. No entanto, conforme Lourdes Fonseca afirma acima, existe aqui uma oportunidade de regeneração. Verificamos isso em vários sectores, como é exemplo da restauração, começamos a ver nascer pequenos negócios ou até negócios que já existiam, mas que se adaptaram, que surgiram como apoio durante a pandemia, com um novo conceito com uma vertente solidária, que viram uma oportunidade de fazer chegar bens essenciais a pessoas com maiores dificuldades de mobilidade ou a grupos de risco maior. Existe aqui também uma oportunidade para novos negócios, novos conceitos que instiguem a competitividade e diversidade do comércio local. Tal como também podemos falar das novas oportunidades a nível da crise habitacional vivida no centro histórico de Lisboa, com novas possibilidades para o arrendamento, seja através de conversão do AL ou através de apoios gerados pelas plataformas do governo, prevêem-se com esta crise, que surjam novas condições para o regresso da habitação a estas áreas.

Esta crise gerada pela COVID-19 criou uma oportunidade para aquilo que era considerado um dos objetivos da Câmara Municipal de Lisboa, atrair jovens e classe média para o centro de Lisboa. Já tínhamos verificado acima iniciativas como os programas da “Programa Renda Acessível” e ainda “Habitar o Centro Histórico” que já reúnem mais de 10 mil candidaturas e verificamos agora uma nova oportunidade que é converter os estabelecimentos de Alojamento Local em aluguer de longa duração. O sector imobiliário tem sido um dos mais falados, previa-se uma descida de preços no arrendamento e na venda de propriedades, porém tem-se verificado que não é bem

essa a tendência, pelo menos não para já, como se esperava. Verifica-se acima de tudo uma grande incerteza por parte dos proprietários. Lisboa tinha uma parcela enorme de investimento estrangeiro no mercado imobiliário, fator que fez subir os preços especulativos, contudo, agora sem esse investimento prevê-se uma descida de preços. O Alojamento Local torna-se o grande prejudicado nos centros urbanos, e nomeadamente em Lisboa e na Baixa Pombalina, muitos sem nenhuma reserva nem previsões de alterações começam a pensar em outras oportunidades. A opção de venda torna-se complicada visto que terão de enfrentar a baixa de preços que se prevê e por isso muitos dos proprietários eventualmente, terão de optar por converter os AL para arrendamento de longa duração e tentar usufruir dos benefícios criados no Orçamento de Estado. Numa altura em que o turismo não se está a provar como um sector lucrativo, os proprietários do Alojamentos Local tentam fugir à crise colocando os seus imóveis no mercado de arrendamento de longa duração. É claro que esta reconversão não se faz de um momento para o outro, até porque pode vir a implicar obras ou reajustes que acarretam custos económicos, de forma a criar as condições necessárias para os arrendatários. Ainda não foi traçada qualquer estratégia por parte do Governo neste sentido, contudo o primeiro-ministro António Costa afirmou em debate quinzenal a 3 de junho de 2020 a possibilidade de “uma linha direcionada especificamente à reconversão de habitações afetas a Alojamento Local para a sua reconversão para arrendamento acessível de longa duração, por forma a aumentar o número de fogos disponíveis no mercado de arrendamento” ¹¹ A Baixa Pombalina, sendo uma das zonas de Lisboa onde o Alojamento Local tem uma maior expressão, torna-se uma potencial zona onde se poderá combater a tendência de continua perda populacional para passar a atrair novos arrendatários e conseguir um equilíbrio entre as suas funções comerciais e habitacionais. A CML lançou no final do ano de 2019 a Plataforma Online “Habitar Lisboa”, aqui estão englobados os programas de renda acessível e arrendamento apoiado, entre outros como a nova iniciativa Renda Segura aprovada a março/2020. Trata-se de um programa destinado aos proprietários que consiste em arrendar as casas dos mesmos e subarrendá-las através do programa Renda Acessível, aproveitando as isenções fiscais de IRS, IRC e IMI; este programa estará em vigor até 31 de dezembro de

¹¹ António Costa, citado em (Renascença, 2020) <https://rr.sapo.pt/2020/06/03/economia/governo-promete-linha-para-converter-alojamento-local-em-arrendamento-acessivel/noticia/195369/>

2021. A sua apresentação teve lugar a 18 de maio, na mesma data que abriram a primeira fase das candidaturas e veio apresentar-se como uma solução aos proprietários de AL que estão a viver as dificuldades económicas causadas pela pandemia. Além das isenções fiscais a CML garante também a isenção do pagamento da mais-valia praticada aquando a cessação de atividade para os proprietários de AL que convertam os seus imóveis em arrendamento habitacional e a devolução do imóvel no final do prazo em condições equivalentes às verificadas no momento da celebração, contudo, exige um prazo mínimo de arrendamento de 5 anos para os imóveis que entrem no programa Renda Segura. A primeira fase de candidaturas terminou a 03 de julho de 2020, com 177 candidaturas das quais, 45 provenientes de AL e 83 de casas particulares. A segunda fase de candidaturas terá lugar de 15 de setembro a 31 de outubro de 2020. O número reduzido de candidaturas vem reforçar a incerteza por parte dos proprietários de AL que estarão ainda a tentar perceber como se vai desenrolar a situação. No caso específico de Lisboa, os baixos números de aderência justificam-se com uma série de fatores sendo o principal o facto de existirem as zonas de contenção que não permitem novos registos, o que significa que os proprietários que cessem os seus serviços nessas zonas poderão mais tarde não conseguir voltar ao AL. No entanto, a própria ALEP reconhece as vantagens do programa e admite que no final do ano poderemos ver outros níveis de interesse e adesão. As alternativas que se encontram disponíveis de momento é o chamado *mid-term*, no entanto não será suficiente e o AL terá de abrir a porta ao arrendamento de longa duração seja através de meios privados ou com o apoio de programas do Estado como é o caso do programa Renda Segura. Em relação a esta transição o presidente da ALEP afirma que seria irrealista não considerar esta opção e que é fundamental para o equilíbrio de um sector que já vinha tendo uma oferta sobredimensionada com necessidade de adaptação. O facto desta flexibilidade por parte do AL ser possível é uma das principais vantagens do sector.

O facto de ficarem fidelizados contratualmente pelo período mínimo de 5 anos torna a adesão ao programa Renda Segura condicionante principalmente nas zonas de contenção absoluta de Lisboa. A incerteza de como irá recuperar o sector é ainda um dos fatores para a baixa adesão a este programa, contudo iremos ver parte da evolução da situação com a 2ª fase de candidaturas. Em entrevista a Eduardo Miranda (Anexo 1),

presidente da ALEP, licenciado em Gestão titular de AL desde 2009 e empresário na área do franchising, criação de empresas e empreendedorismo, clarificámos algumas das inseguranças sentidas por parte dos proprietários de AL.

Foram abordados temas como alternativas para sobreviver nesta crise, a transição para arrendamento de longa duração e também aquilo que é a realidade de um sector onde grande parte dos seus operadores estão desprotegidos e sem apoios.

Já mencionamos acima um dos principais obstáculos para a adesão do programa Renda Segura, em entrevista a Eduardo Miranda percebemos que a ALEP não fecha as portas a esta oportunidade, muito pelo contrário, considera-a importante para o equilíbrio do sector. No entanto, os proprietários do AL não querem ser obrigados a esta transição por falta de apoios ou de outras alternativas. A maioria dos proprietários do AL encontram-se desprotegidos perante um sistema que não alcança proprietários em nome individual, a pandemia veio enaltecer aquela que é a grande fragilidade do sector. Verifica-se um cenário muito complicado para os proprietários que se têm visto até então sem qualquer tipo de apoios. Soluções como o *mid-term* (contratos de curta duração que podem ir dos três aos seis meses), tem sido para muitos o principal apoio, uma solução que não condiciona os proprietários de AL a abdicarem do seu registo e que lhes dá algum tempo para reavaliar a situação. O arrendamento de longa duração era uma esperança de muitos relativamente ao AL, contudo há ainda obstáculos a serem ultrapassados relativamente ao pagamento obrigatório da mais-valia aquando cessação dos serviços, a insegurança sentida relativamente à legislação errática por parte do governo e à falta de proteção dada aos proprietários nos últimos anos sentindo que poderão ficar presos a condições pouco atrativas durante um longo período ou até mesmo para sempre. E ainda um outro fator, a perda de uma profissão e do rendimento mensal de muitos, o medo de ter de voltar a um mercado de trabalho com poucas oportunidades e ter que redescobrir uma nova carreira. Apresentada em anexo, a entrevista a Eduardo Miranda clarifica uma série de questões relativamente à situação atual para o AL, que como para muitos sectores do turismo é ainda muito incerta.

Conforme mencionamos acima, vivemos uma situação mutável de dia para dia, e até ser descoberta uma solução definitiva como a vacina, não podemos falar de uma retoma para o sector do turismo. Podemos sim adaptarmo-nos a esta nova realidade, como

mencionamos acima, só se espera uma retoma do crescimento do sector a partir de 2022 ou 2023, iremos ultrapassar uma crise económica brutal da qual ainda não podemos prever tendências. No entanto, o turismo é um sector fundamental e o sustento de muitas famílias portuguesas, resta esperar que os apoios cheguem a todos eles e sejam adaptados aos que mais precisam de forma a que os mesmos possam sobreviver a esta queda e retomar a sua atividade assim que possível. Parece-nos fundamental aproveitar esta oportunidade para readaptar o sector, conforme temos visto ao longo do verão de 2020, esta foi uma oportunidade de investir no turismo nacional, como temos vindo a referir ao longo do trabalho, Portugal é um país diversificado, inovador e com diversas oportunidades de mercado que devem ser aproveitadas. Tal como a questão da habitação nos centros históricos, um problema já muito falado, que vê agora uma oportunidade junto dos proprietários do AL de colmatar as falhas do sistema de habitação, uma oportunidade tão precisa para a comunidade como para o próprio AL. Esta é uma oportunidade de encontrar algum equilíbrio que é fundamental para a sustentabilidade do sector.

9. Considerações Finais

Principais conclusões

Esta investigação sofreu algumas alterações em relação aos objetivos iniciais propostos. Era nosso objetivo avaliar os principais impactos percebidos pelos residentes/comerciantes relativamente ao aumento do turismo verificado nos últimos anos, com a pandemia gerada pela Covid-19 não só esse aumento do turismo se tornou um fator irrelevante como quase o erradicou no centro de Lisboa e nomeadamente na zona da Baixa. Além disso, tornou-se impossível, por diversas razões, o contacto pessoal com os principais intervenientes do dia-a-dia da Baixa Pombalina. A partir daí recorreremos a outros recursos para conseguir fundamentar a nossa investigação. Recorreremos principalmente a estudos feitos previamente a esta situação e a notícias relevantes e atuais que retratam a situação volátil e mutável que vivemos nos dias de hoje.

Verificámos que o crescimento do interesse por zonas históricas tem levado ao alargamento da atividade turística e a uma oferta mais dinâmica e equilibrada de Portugal enquanto destino turístico. Este interesse turístico nos centros históricos veio não só servir como ferramenta no combate à sazonalidade característica do país, como também ajudou a promover benefícios económicos locais e a atuar muitas vezes como impulsionador da conservação e reabilitação urbana.

Não obstante, conseguimos perceber e evidenciar os principais efeitos positivos e negativos que o aumento recente do turismo trouxe. As dinâmicas urbanas que nas últimas décadas se fizeram sentir na Baixa criaram um conjunto de situações de abandono e degradação. O turismo veio alterar essa tendência, e não só proporcionou a reabilitação da imagem da Baixa com o investimento feito nos edifícios degradados e abandonados, como dinamizou o comércio e as atividades praticadas na zona. Apesar disso, e conforme mencionado acima, esta nova dinâmica da Baixa Pombalina não fez desaparecer problemas já antigos, como de facto veio acentuá-los e dar-lhe uma outra proporção como é o caso da contínua perda de funções habitacionais que aí se verifica.

Com um baixo número de residentes e uma perda brutal das funções residenciais este tem se vindo a tornar um dos principais problemas da Baixa. Verificamos que a Baixa

não recupera as suas funções habitacionais, mas antes concentra a sua maior fonte económica junto do sector do turismo, com a Restauração, a Hotelaria e o Alojamento Local, provocando um desequilíbrio de funções numa das zonas históricas e centrais de Lisboa e demonstrando assim a sua fragilidade em situações de crise como a que vivemos atualmente.

Um destino sustentável não é aquele que vive apenas de uma atividade, mas sim o que encontra um equilíbrio entre todas as funções presentes no mesmo. Posto isto, o turismo tornou mais evidentes problemas sistémicos que existiam anteriormente, mas veio também servir de motor para o crescimento económico daquela que é a zona da Baixa Pombalina e veio contribuir para a reabilitação de diversos edifícios e áreas já há muito degradadas e desvalorizadas. Sabemos que em 2018, 82 edifícios viram o seu estado de conservação melhorado com o intuito de passarem a ser usados como estabelecimentos de Alojamento Local e isto apenas na zona da Baixa Pombalina, Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis. Foram vários os hotéis que viram no novo panorama imobiliário uma oportunidade de expandir, e como mencionado ao longo do trabalho foram muitos os edifícios recuperados da Baixa Pombalina.

Apesar disso, os novos problemas causados pelo desenvolvimento do sector, nomeadamente no que diz respeito à mobilidade pedonal e dos transportes públicos na Baixa, são também problemáticos. O tráfego dos transportes públicos ligado às novas modalidades vistas em Lisboa, os Tuk-Tuk, as bicicletas e trotinetas careciam de vigilância e regulamentação, provocavam muitas vezes o constrangimento do trânsito e uma enorme concentração de pessoas que acabava por dificultar a circulação aos restantes veículos que usufruem da zona. As propostas para proibir a circulação de determinados veículos na Baixa com a criação da nova ZER (zona de emissões reduzidas) Avenida-Baixa-Chiado, bem como a obrigatoriedade de serem elétricos nalgumas zonas, poderão vir a ser um caminho para uma melhor circulação da zona e uma menor pressão sobre os residentes relativamente a este assunto. Lisboa é a Capital Verde Europeia 2020 e a aplicação do projeto ZER tem como objetivo melhorar a mobilidade da zona da Avenida-Baixa-Chiado bem como reduzir as emissões de CO₂ em 60% até 2030. As medidas propostas não são ainda consensuais e carecem de algum reajuste de forma a satisfazer as necessidades dos residentes, contudo, a redução da poluição e do

congestionamento, a par da melhoria da qualidade de vida, são prioridades para estas novas propostas.

Com esta nova realidade causada pelo Covid-19 tudo se veio alterar. Não podemos simplesmente avaliar os efeitos positivos ou negativos junto dos atores principais da Baixa porque vivemos atualmente uma situação de incerteza e de grave crise económica para muitos dos proprietários, comerciantes e investidores da Baixa Pombalina. É ainda muito cedo para ditar as tendências a longo prazo. Não sabemos de que forma este travão no crescimento do turismo nos centros urbanos vai afetar os destinos futuramente. Percebemos que neste momento existe talvez uma tendência em evitar grandes centros urbanos e procurar destinos mais isolados, contudo também é algo que observámos esta época de verão e também por na generalidade existir uma procura maior por destinos de sol e mar. No momento, e tendo em conta a informação reunida, sabemos que muitos dos proprietários estão em risco de fechar e que não só não recuperaram da paralisação sentida em março como também continuam sem conseguir garantir a continuidade dos seus negócios.

Limitações da investigação

Como referido anteriormente, o facto de toda a nossa realidade ter sido de um momento para o outro completamente alterada devido à situação do Covid-19 foi a principal limitação desta investigação. Não só não conseguimos ter o contacto pessoal com os principais atores que interagem na Baixa Pombalina, de forma a termos uma perceção daquilo que são os efeitos mais sentidos por eles. Como também esses próprios efeitos foram completamente distorcidos uma vez que muitos deles neste momento passam por uma enorme dificuldade económica tendo em conta a situação que vivemos hoje. Não são apenas os que vivem do turismo que estão a ser afetados, esta é uma crise sanitária sem precedentes, que afetou todos a nível económico e social. Muitas vezes as perceções dos efeitos do turismo estão diretamente ligadas com o proveito que esses mesmos indivíduos retiram do sector. Quanto mais beneficiarem com o sector maior é a tendência de sentirem mais os efeitos positivos, ao contrário igual, quanto mais constrangimentos com situações relacionadas com os turistas maior é a probabilidade de sentirem algum incómodo e desagrado para com os mesmos. Numa situação em que o país e o mundo se preparam para uma grande crise económica não

há forma de avaliar esses efeitos de uma forma objetiva e imparcial. Esta nova realidade veio alterar e de certa forma mudar um pouco a direção deste trabalho, numa fase em que precisávamos de avaliar resultados, visto que fomos impossibilitados do mesmo. Além desse facto, os mesmos efeitos que queríamos avaliar em situações normais de crescimento e estabilização do sector, deixaram de ter importância numa situação de grave crise para o sector do turismo.

Futuras linhas de investigação

Por tudo isto que temos vindo a referir neste último capítulo, acreditamos que as futuras linhas de investigação passarão muito por avaliar de que forma a situação da Covid-19 vem alterar as dinâmicas dos turistas e o próprio sector em cada destino. Numa altura em que o próprio país se prepara para uma crise económica, é importante perceber que tipo de apoios e incentivos irão dar a um dos sectores que mais contribuiu para o crescimento do PIB e que mais empregos gera. Como a maior atividade exportadora, será fundamental que o governo defina uma estratégia junto das entidades responsáveis para o papel do turismo na recuperação da economia. Não sabemos ainda como é que esta paralisação que vivemos e como é que a futura recuperação de cada destino vai afetar aquele que é um dos sectores que mais tem crescido em Portugal. Toda a situação provocada pela Covid-19 é mais uma vez, uma oportunidade de reposicionar Portugal, de investir no turismo interno e de explorar diferentes destinos no mesmo país. Como já referido, é também uma oportunidade para desenvolver um novo papel para a habitação em áreas urbanas históricas, como elemento essencial à sua sustentabilidade, como esta crise veio demonstrar. Esta deverá ser uma das linhas de investigação e uma estratégia importante para as políticas urbanas. Temos um país maravilhoso, com o privilégio de ter uma variedade de destinos que permite uma maior sustentabilidade do sector e uma menor concentração do ponto de vista geográfico. Acreditamos que o caminho das futuras linhas de investigação passará muito por perceber como é que em Portugal vamos usar esta situação que nos foi imposta para nos readaptarmos, para melhorarmos e para investir em destinos mais sustentáveis.

Bibliografia

- Agência Lusa. (2019). *Regulamento do Alojamento Local de Lisboa deverá entrar em vigor esta semana*. Obtido de Observador:
<https://observador.pt/2019/11/05/regulamento-do-alojamento-local-de-lisboa-devera-entrar-em-vigor-esta-semana/>
- Amanda, H. (2002). *Gentrification and Individualization: The case of Fehrbelliner Straße 6; Master Project*. University of North Carolina at Chapel Hill.
- Andereck, K. L., Valentine, K. M., Knopf, R. C., & Vogt, C. A. (2005). Residents' perceptions of community tourism impacts. *Annals of Tourism Research*, Vol. 32, No. 4, pp. 1056–1076,.
- Arias-Sans, M. A., & Milano, M. C. (2018). 'Overtourism'? – *Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Volume 2: Case Studies*.
- Ashworth, G., & Tunbridge, J. (2000). *The tourist-historic city. Retrospect and prospect of managing the heritage city*. Pergamon, Amesterdam.
- Babu, V., & Munjal, S. (2015). *Worldwide Hospitality and Tourism Themes. A study of a culturally embedded festival aligned with economic benefits*, p. 412.
- Banco de Portugal. (Março 2020). *Boletim Económico*. Lisboa: Banco de Portugal.
- Bertol, S. L. (2020). *Análise Urbanística como suporte para Políticas Urbanas. Em O caso do Alojamento Local em Lisboa*. Dissertação de Natureza Científica apresentada à FA-UL, para obtenção do Grau de Mestre em Arquitectura.
- Boavida-Portugal, L. (2004). As condições de sustentabilidade da reabilitação urbana. *Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional, FCSH-UNL., GeolNova*, nº 10 - 2004, pp. 175-190.
- Boavida-Portugal, L. (2019). Tendências recentes na Baixa Pombalina de Lisboa. *Publituris*, 10-11.
- Brida, J. G., Disegna, M., & Osti, L. (2014). Resident's Perceptions of Tourism Impacts. *Tourismos: An international Multidisciplinary Journal of Tourism*, 37-71.

- Brito, C. F., Vieira, M. C., Pereira, C. A., Amaro, I., & Couceiro, J. (2005). Uma proposta de regulamento para a Baixa Pombalina. Em C. M. Lisboa, *Reabilitação Urbana - Baixa Pombalina: Bases para uma intervenção de salvaguarda* (pp. 103-118). Lisboa.
- Brito-Henriques, E., Boavida-Portugal, I., & Arrobas, F. (2020). *Danos Reputacionais e Efeitos da Pandemia nos Planos de Férias e Viagens*. TERRITUR Policy Brief.
- Carvalho, P., & Fernandes, J. L. (2012). Património Cultural e Paisagístico. *Imprensa da Universidade de Coimbra*, 13-36.
- CML, Câmara Municipal de Lisboa. (2011). *Proposta de Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina*. Lisboa.
- CML, Câmara Municipal de Lisboa. (2011). *Proposta de Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina*. Lisboa.
- CML, Câmara Municipal de Lisboa. (2019). *Câmara Municipal de Lisboa*. Obtido de Câmara Municipal de Lisboa: <http://www.cm-lisboa.pt/zonas/centro-historico> [Acedido a 05 março de 2019]
- CML, Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). *Sítio da Câmara Municipal de Lisboa*. Obtido de Sítio da Câmara Municipal de Lisboa: Alojamento Local: <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local> [Acedido a 13 agosto de 2019]
- CML, Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). *Sítio da Câmara Municipal de Lisboa*. Obtido de Câmara Municipal de Lisboa: <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/freguesias/freguesias> [Acedido a 26 abril de 2020]
- Cohen, N. (2001). *Urban Planning, Conservation and Preservation*. McGraw-Hill, New York.
- Costa, C. (2005). Turismo e cultura: avaliação das teorias e práticas culturais do sector do turismo. Em *Análise Social*, vol. XL (pp. 279-295). Universidade de Aveiro.
- DGS. (04/09/2020). *Relatório de Situação - Situação Epidemiológica em Portugal*. DGS.
- DGS. (26/09/2020). *Relatório de Situação - Situação Epidemiológica em Portugal*. DGS.

- DGS. (31/05/2020). *Relatório de Situação - Situação Epidemiológica em Portugal*. DGS.
- Diário da República. (2019). *Regulamento Municipal do Alojamento Local*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.
- DMU. (2018). *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa*.
- Domínguez, Q. (s.d.). Turismofobia, ou o Turismo como Fetiche? *Revista do Centro de Pesquisa e Forçação, Edição Especial: Ética no Turismo*.
- Expresso. (2019). *Amsterdão multa em €20.500 quem arrendar casa mais de 30 dias a turistas*. Obtido de Expresso: <https://expresso.pt/economia/2019-08-04-Amsterdam-multa-em-20.500-quem-arrendar-casa-mais-de-30-dias-a-turistas> [Acedido a 04 abril de 2020]
- Expresso. (2019a.). *Regulamento do Alojamento Local de Lisboa deverá entrar em vigor esta semana*. Obtido de Expresso: <https://expresso.pt/fb-instant-articles/2019-11-05-Regulamento-do-Alojamento-Local-de-Lisboa-devera-entrar-em-vigor-esta-semana> [Acedido a 05 abril de 2020]
- Ferreira, Â. (Janeiro de 2019). Lisboa é Destino Cultural de Referência. *Turismo de Lisboa*.
- Ferreira, A. M. (2003). O Turismo como Propiciador da Sustentabilidade dos Centros Históricos Urbanos. . *O Caso Algarvio*. Aveiro: Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial da Universidade de Aveiro.
- Flores, J. (2003). Planos de Salvaguarda e Reabilitação de «Centros Históricos» em Portugal. *VIII ENCONTRO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS COM CENTRO HISTÓRICO*. Centros Históricos e Planos Municipais de Ordenamento do Território.
- França, J.-A. (1989). *A reconstrução de Lisboa e a arquitetura pombalina*. Lisboa: Instituto de Cultura e Língua Portuguesa Divisão de Publicações.
- Galdini, R. (2007). Tourism and the City: Opportunity for Regeneration. *Tourismos: An international Multidisciplinary Journal of Tourism*, Volume 2, Number 2, pp. 95-111.

- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans'. Em *Urban Studies* (pp. Vol. 42, No. 7). New Orleans: Taylor & Francis Group.
- Hall, C. M., Scott, D., & Gössling, S. (2020). Pandemics, transformations and tourism: be careful what you wish for. doi:10.1080/14616688.2020.1759131. *Journal of Sustainable Tourism*, 577-598.
- Hayward, R., & al, e. (1999). *Better Towns and Cities: Comprehensive introduction to town centre management*. Londres: Butterworth-Heinemann.
- IEFP. (2020). *Informação Mensal do Mercado de Emprego - Julho*.
- INE. (2019). *Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local*.
- INE. (2020). *Preços da Habitação nas Cidades*. Obtido de GeoHab/INE:
<https://geohab.ine.pt/> [Acedido a 02 maio de 2020]
- INE. (2020). *Turismo de Portugal; Travel BI*. Obtido de Turismo de Portugal; Travel BI:
<https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/hospedes.aspx>
[Acedido a 08 dezembro de 2020]
- INE. (2020). *Visão Geral - Turismo em Portugal*. Turismo de Portugal.
- INE. (s.d.). *Instituto Nacional de Estatística - Statistics Portugal*. Obtido de INE:
https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_quadros
[Acedido a 19 janeiro de 2020]
- Insa-Ciriza, R. (2012). Two Ways of New Towns; Development: A Tale of Two Cities. Em S. Polyzos, *Urban Development* (pp. 219-242).
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House Inc.
- Jornal de Negócios. (2018). *Turismo e Lazer*. Obtido de Jornal de Negócios:
<https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo---lazer/detalhe/lisboa-e-a-segunda-cidade-europeia-com-maior-crescimento-no-turismo> [Acedido a 27 junho de 2018]

- Klaus Schwab, C. M.-H. (2017). *The Travel & Tourism Competitiveness Report 2017*. Geneva: World Economic Forum.
- Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. *MPDI*.
- Lichfield, N. (1988). *Economics in Urban Conservation*. Cambridge University Press.
- Maccannell, D. (1973). Staged Authenticity: Arrangement of Social Space in Tourist Settings. *American Journal of Sociology*. pp. 589-603.
- MacCannell, D. (1976). *The Tourist, A new Theory of the leisure class*. New York .
- Malheiros, J., Carvalho, R., & Mendes, L. (2012). Etnicização residencial e nobilitação urbana marginal: processo de ajustamento ou prática emancipatória num bairro do centro histórico de Lisboa? *Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, pp. 97-128.
- Mendes, L. (2008-2009). Gentrificação Turística em Lisboa: Neoliberalismo, Financeirização e Urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista.
- Mendes, L. (2016). Manifesto antigentrificação redux*.
- Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. J. (2006). A Revitalização Urbana: Contributos para a Definição de um Conceito Operativo. *Cidades- Comunidades e Territórios*, pp. nº12/13; pp. 15-34.
- Murphy, R. E. (1971). *The Central Business District; A Study in Urban Geography*. New York: Routledge.
- Nuno Martins, A. P. (2016). Questões de Risco e Vulnerabilidade do Património Construído: O Caso da Baixa Pombalina. pp. 304-335.
- Orbasli, A. (2002). *Tourists in Historic Towns*. London: Taylor & Francis e-Library.
- Pickard, R. (2001). *Management of Historic Centers* . Spon, London.
- Público. (2018). *Comissão Europeia acusada de impedir esforços das cidades para limitar o Airbnb*. Obtido de Público:
<https://www.publico.pt/2018/05/21/economia/noticia/uniao-europeia->

acusada-de-impedir-esforcos-locais-para-limitar-airbnb-1830866 [Acedido a 21 maio de 2018]

Público. (2019). *Metade da riqueza gerada pelo turismo fica em Lisboa*. Obtido de Público: <https://www.publico.pt/2019/02/25/local/noticia/metade-riqueza-pais-gerada-turismo-fica-lisboa-1863354> [Acedido a 25 fevereiro de 2019]

Público. (2020). *Alojamento Local torna-se "activo tóxico": novos registos recuam para níveis de 2014*. Obtido de Público: <https://www.publico.pt/2020/05/25/economia/noticia/alojamento-local-tornase-activo-toxico-novos-registos-recuam-niveis-2014-1918032?fbclid=IwAR1Zv9Z9EzViDVjN2Qg4bGsSRJs8mpiTFil6hNlf2ZdAnpidFEKfm-lQxm0> [Acedido a 01 junho de 2020]

Publituris. (2018). *Turismo de Portugal Anuncia "Sazonalidade mais Baixa dos Países do Mediterrâneo"*. Obtido de Publituris: <https://www.publituris.pt/2018/12/18/turismo-de-portugal-anuncia-sazonalidade-mais-baixa-dos-paises-do-mediterraneo/> [Acedido a 18 dezembro de 2019]

Publituris. (2020). *"Chegou o Tempo" é a nova campanha do centro de Portugal para o mercado interno*. Obtido de Publituris: <https://www.publituris.pt/2020/05/18/chegou-o-tempo-e-a-campanha-do-centro-de-portugal-para-o-mercado-interno-c-video/> [Acedido a 12 junho de 2020]

Publituris. (2020a.). *Medidas de apoio ao turismo*. Obtido de <https://www.publituris.pt/2020/06/12/medidas-de-apoio-ao-turismo-marta-cabral/> [Acedido a 12 junho de 2020]

Publituris. (2020b.). *Medidas de apoio ao turismo*. Obtido de Publituris: <https://www.publituris.pt/2020/06/01/medidas-de-apoio-ao-turismo-pedro-costa-ferreira/> [Acedido a 01 junho de 2020]

Quivy, R., & Campenhoudt, L. V. (2005). *Manual de Investigação em ciências sociais*. Lisboa: Gradiva-Publicações, Lda.

- Renascença. (2020). *Governo promete linha para converter alojamento local em arrendamento acessível*. Obtido de Renascença a par com o Mundo: <https://rr.sapo.pt/2020/06/03/economia/governo-promete-linha-para-converter-alojamento-local-em-arrendamento-acessivel/noticia/195369/> [Acedido a 14 junho de 2020]
- Roberts, P., Sykes, H., & eds. (2000). *Urban Regeneration, a Handbook*. London: Sage Publications.
- Rosenow, J., & Pulsipher, G. (1979). *Tourism the Good, the Bad, and the Ugly*. NE, USA: Media Productions & Marketing.
- Seixas, J. (2005). A Baixa Pombalina Análise sócio-económica de um centro mercantil europeu no início do século XXI. Em Câmara Municipal de Lisboa, *Baixa Pombalina: bases para uma intervenção de salvaguarda* (pp. 69-81). Lisboa.
- Seixas, J., Tulumello, S., & Allegretti, G. (2019). Lisboa em transição profunda e desequilibrada. Habitação, imobiliário e política urbana no sul da Europa e na era digital. *Cad. Metrop., São Paulo*, pp. v. 21, n. 44, pp. 221-251.
- Shaw, K. (2005). The Place of Alternative Culture and the Politics of its Protection in Berlin, Amsterdam and Melbourne. Em *Planning Theory & Practice* (pp. Vol. 6; pp.149-169).
- Silva, M. L. (2020). *Impacto do COVID-19 no turismo em Portugal | maio 2020*. INE, Banco de Portugal.
- Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Turismo de Portugal. (2018). *Alojamento Local - Regime Jurídico*.
- Turismo de Portugal. (2018a.). *Conta Satélite do Turismo*. Turismo de Portugal.
- Turismo de Portugal. (2020). *Clean&Safe visit Portugal*. Obtido de Clean&Safe visit Portugal: <https://portugalcleanandsafe.com/pt-pt> [Acedido a 12 junho de 2020]

- Turismo de Portugal. (2020a.). *sigtur.turismodeportugal*. Obtido de Sigtur:
<https://tdpindicadores.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=d2e682edee1248a79d15b7b43a68ca2d> [Acedido a 20 janeiro de 2020]
- Turismo de Portugal. (2020b.). *Travel BI*. Obtido de Turismo de Portugal:
<https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/hospedes.aspx>
[Acedido a 01 março de 2020]
- Turismo de Portugal. (2020c.). *Travel BI by Turismo de Portugal*. Obtido de Travel BI by Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/rnal-registo-nacional-de-alojamento-local.aspx> [Acedido a 22 maio de 2020]
- Turismo de Portugal. (2020d.). Obtido de Turismo de Portugal:
http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Alojamento_Local/Paginas/default.aspx [Acedido a 26 março de 2020]
- UNWTO. (2018). '*Overtourism*'? *Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary*.
- UNWTO. (2019). <http://www2.unwto.org/en>. Obtido de UNWTO: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284420858> [Acedido a 02 dezembro de 2019]
- Vargas, H. C., & Castilho, A. L. (2010). *Intervenções em Centros Urbanos: Objectivos, Estratégias e Resultados (2ª Edição)*. Editora Manole.
- Visão. (2017). *Turismofobia alastra pela Europa*. Obtido de Visão:
<http://visao.sapo.pt/actualidade/sociedade/2017-09-16-Turismofobia-alastra-pela-Europa> [Acedido a 16 setembro de 2017]
- Visão. (2020). Os comerciantes estão a faturar cerca de 30% do normal. *Visão*, ID 87093455; 72-73.
- WHO. (04/09/2020). *Weekly Epidemiological Update* . World Health Organization.
- WHO. (27/09/2020). *Weekly Epidemiological Update*. World Health Organization.

WHO. (31/05/2020). *Coronavirus Disease (Covid-19) - Situation Report - 132*. World Health Organization.

Anexos

Anexo 1

Realizada em: 09/09/2020 – 11h30

Meio utilizado para a realização da entrevista: Webinar

Nome da pessoa entrevistada: Eduardo Miranda, presidente da ALEP

Guião de Entrevista:

Qual é a perceção dos proprietários de AL sobre estes apoios em vigor?

EM: Temos algumas características muito específicas do AL, que dificultam que alguns apoios sejam eficazes para os operadores do nosso sector. A maior parcela de proprietários de AL são particular, não se tratam de empresas mas sim de empresários em nome individual e portanto sem contabilidade organizada e é aqui que existe a maior dificuldade, visto a maior parte dos apoios não chegarem a este público. O único apoio que efetivamente chega e também por nossa proposta nossa junto do primeiro-ministro foi o microcrédito do Turismo de Portugal, numa lógica de empréstimo com alguma limitação para quem é empresário em nome individual e não tinha funcionários estávamos a falar de 2200€ de empréstimo. Para esta parcela trata-se de uma ajuda de 1/2/3 meses, no fundo para sobreviver porque a maioria deste segmento vive do AL, é o seu próprio rendimento.

Todos os outros apoios que saíram, exigem contabilidade organizada, os tais fundos dos empréstimos bancários, aquele Adaptar (programa para comprar materiais de apoio sanitário) e isso excluiu por completo aqueles que não a têm. Relativamente aos apoios da SS, a maior parte do sector está desprotegida, porque 90% do sector está em modalidade de apartamentos e moradias (o mais comum), e essas modalidades foram excluídas da SS acerca de 1 ano. Isto significa que não descontam, porque não podem, e também não têm nenhum benefício da SS, todos os apoios que foram criados não se aplicam porque obrigavam a ter um mínimo de descontos, como foram proibidos de descontar não conseguiram usufruir.

Estamos a discutir com o governo neste momento, e houve um compromisso da ministra do trabalho, de incluir este grupo que é a maioria dos proprietários do AL, nos apoios

extraordinários que vão fazer para aqueles que estão de fora do âmbito da SS. Isso será importante, caso contrário a maior parte destas pessoas não tem os apoios para trabalhadores independentes, visto não se aplicarem a estes proprietários por não descontarem para a SS. Apoio de assistência à família, ou até mesmo para aqueles que tiveram doentes, não foram aplicados a este segmento. Este é um dos maiores problemas do AL, um tecido composto maioritariamente por empresários individuais/particulares que trabalham de forma profissional, descontam para o IRS, mas ficam de parte da maioria dos apoios falados.

Depois temos, aqueles que são mais profissionais/empresariais, que têm pequenas empresas na maior parte micro/pequenas empresas, para esses a maior parte utilizou os fundos de empréstimo do Compete 2020, mas com algumas limitações. As microempresas podem ter até 2 milhões de euros de faturação e estavam limitados ao valor máximo de empréstimo que penso que são 50 mil euros, então isso resolveu para muitos pequenos empresários a questão da tesouraria dos próximos meses, mas para os que já tinham uma dimensão maior, os 50 mil euros eram curtos para sobreviver nessa época onde a faturação foi quase a zero. O outro ponto, bastante positivo que salvou muitas empresas do AL, foi o lay-off, sem este apoio teriam fechado ou demitido todos os funcionários. Algo que nos preocupa porque o próximo lay-off que começou agora, vai em contraciclo com o AL e com o turismo em geral. Porque prevê uma retoma de atividade que não está a acontecer, que no caso do turismo sofremos com a sazonalidade, temos normalmente uma queda de atividade nessa altura, reforçada ainda por uma queda de atividade por causa da pandemia, portanto vai ser bastante negativo, catastrófico nos próximos meses a questão da faturação. Este novo lay-off vai em contraciclo, pressupõe que vamos recuperando aos poucos, e que, portanto, também vamos ter mais despesas, e uma maior necessidade de pessoal, portanto vai ser inviável, e tenho receio que nos próximos dois meses comece a haver demissões, porque este apoio não vai ser suficiente.

O que precisamos agora, não só o AL, mas o turismo todo, é de um lay-off adaptado às características e necessidades do turismo.

Agora os empresários em nome individual que não estão abrangidos pela segurança social, não só não podem recorrer a apoios como o lay-off, como também não tiveram

direito a apoios dados a sócios gerentes das microempresas. Estes são os que estão completamente desprotegidos tendo o microcrédito sido o único apoio que tiveram e que é imperativo ser reforçado. Nem o Adaptar para comprar produtos de higiene, para melhorar a qualidade do serviço ou prepararem-se para o serviço em época de pandemia, nem isso eles tiveram acesso.

A lógica dos programas de apoio foi pensada para empresas e é justificada com a contabilidade, mas é preciso lembrar que os empresários em nome individual são uma parte importante do sistema económico que acaba por ficar de fora destes apoios.

Não vai haver uma retoma progressiva, mas sim uma queda progressiva, portanto o que precisamos é de uma extensão dos parâmetros do lay-off que tínhamos antes. Para os particulares aquilo que a ministra se comprometeu foi a incluir os particulares nas medidas de apoio extraordinário a quem estava de fora da SS, o que já daria um alento para os particulares pelo menos nos próximos meses. No geral, é fundamental que os próximos apoios, microcréditos ou créditos normais tivessem uma componente de fundo perdido porque aquilo que foi aproveitado até então foi como empréstimo e tem de ser devolvido. As empresas já estão há praticamente 5/6 meses sem faturação e na sua capacidade de endividamento máximo. Se de futuro só estiverem disponíveis modalidades de empréstimos, para muitos é preferível pensar duas vezes se vale a pena continuar.

JS: Começam a verificar-se melhorias nas taxas de ocupação do AL em Lisboa?

EM: Há efeitos diferentes em segmentos distintos e com perfis diferentes. Ou seja, tivemos algum alento no Algarve, mas foi temporário, tratou-se do mês de agosto. Em termos de ocupação, alguns conseguiram taxas razoáveis 60% a 80%, mas é importante lembrar que este era o mês com taxas de ocupação acima dos 90%, e era o mês que salvava a maior parte do ano. Ainda para mais, muitos tiveram de adaptar-se aos preços para o mercado nacional, 2/3 eram clientes estrangeiros que não vieram na sua maioria e para adaptar para o mercado nacional tiveram que adaptar preços. O que significa um ajustamento de 5% dos preços, o que na prática resulta numa faturação das empresas de cerca de 40%/50% em relação ao ano anterior. O auge do mês de agosto foi um

alento, houve alguma faturação pelo menos, mas não permite que se preparem para o que vem aí, que é o inverno.

Nos centros urbanos, tem estado bastante mal desde o princípio, com pequenos sinais de melhora agora em agosto, mas estamos a falar em vez de 90% de queda tiveram 80% de quebra de faturação. Os mais dinâmicos, mais profissionais, com um portfolio variado a nível de valores, tiveram quebras de 70% da faturação e isso é a nata da nata, o que se traduz numa média de 80% de quebra no sector. Nos centros urbanos não vemos grandes sinais de recuperação e nas praias é o problema da sazonalidade típica que quando chega agora a 15 de setembro a ocupação cai. Sendo que aquilo que em alguns destes destinos como no Algarve compensava era os clientes estrangeiros considerados *seniors*, pessoas já de 3ª idade que ficavam 2/3 meses o que não vai acontecer este ano.

O único sinal positivo que tivemos aqui foi zonas do interior, propriedades com mais estruturas, piscinas nas zonas mais isoladas, foram umas das tendências agora do verão, quase como uma espécie de extensão de confinamento nas férias, as pessoas em vez de fazerem férias em casa, à medida que foi desconfinando mantiveram a mesma lógica mas ficando numa propriedade só para eles, fechada, numa zona mais isolada do interior, isso refletiu-se numa procura maior no interior norte, centro e Alentejo fora das grandes movimentações dos centros e dos grandes destinos de praia. Contudo, isso em termos de turismo como um todo representa cerca de 5%, é bom, é simpático e um sinal de que estes destinos estão a ser destacados, ajudam a descentralizar, mas a curto-médio prazo tem pouco efeito.

JS: Até pode ser uma oportunidade para o futuro para destacar mais estes destinos do interior não?

EM: Pelo menos abriu os olhos para as pessoas experimentarem, mas se me perguntar se quando isto voltar ao normal os portugueses vão continuar a achar graça a estes destinos? Não sei, mas pelo menos tiveram uma experiência diferente e pessoas que não escolheriam estes destinos e iriam para o estrangeiro e para a praia, experimentaram e até acharam graça e talvez até tenham descoberto um novo formato para juntar a família. No seu todo é positivo, mas não sabemos o que vai ficar e só depois é que vamos saber em termos de hábitos.

JS: Que outras alternativas estão disponíveis para os proprietários de AL nas zonas urbanas que não converter os alojamentos para aluguer de longa duração?

EM: Pela oportunidade que existe, e pelo problema que existe de habitação por todo o país criou-se um apetite muito grande de aproveitar as propriedades que estão paradas para arrendamento de longa duração. Mas há uma série de obstáculos aqui, não temos problema algum com esta questão e vemos esta flexibilidade de optarem por esta migração como algo natural e até saudável e aliás essa é uma das maiores vantagens do AL. Sempre destacámos que num influxo do turismo, ou num problema (nunca imaginámos isto como é obvio) mas até num ajuste normal de mercado, estava a haver um crescimento muito grande da oferta nos últimos dois anos e a procura não estava a acompanhar e por isso teria que haver um reajuste, o AL tem essa vantagem competitiva que é rapidamente procurar outros usos, estudantes, *mid-term*, *long-term*, isso nesta fase tem que ser falado e é uma mais valia que é boa para todos os lados, para o AL que está agora parado e tem de procurar outras alternativas, alguns até já pensavam em sair do AL e pode ser o empurrão que faltava e também é bom para a própria sociedade.

Mas aqui há ainda uma série de obstáculos a vencer, o primeiro deles é que a maior parte destas pessoas tem vocação para o turismo, não era só uma forma de ganhar dinheiro no final do mês passivamente, é uma atividade de serviços e estas pessoas tem paixão pelo turismo, portanto ao fazer esta opção estão a abandonar a atividade deles, não se trata apenas de uma questão económica, é uma questão de vida.

Temos muita gente nos centros urbanos que estavam já em idade de pré-reforma que ficaram desempregados com mais de 40, 50 anos e que muito sinceramente o mercado de trabalho não tem capacidade de os absorver.

Há ainda um outro fator no arrendamento que é um receio de fazer arrendamento de longo prazo porque as regras estão sempre a mudar e numa logica de proteção de inquilinos tem se tomado decisões completamente arbitrárias, onde certos senhorios às vezes ficam presos por um longo período em condições pouco atrativas. E isto causa um medo enorme nos proprietários, onde muitas vezes se trata do único ativo que conseguiram comprar na vida, isto é um medo geral, e a culpa é essencialmente de uma

política dos últimos anos muito errática dos últimos anos. As pessoas têm bastante medo desta migração.

Por fim, temos um terceiro problema que é talvez o principal para os proprietários do AL que é uma falsa mais valia, um posto fictício onde quem abandona o AL, só pelo facto de desistir da atividade tem que pagar imposto como se tivesse vendido o imóvel ao preço do mercado atual. Isto é uma amarra que está a prender muitos proprietários do AL, que já tinham receio de fazer esta migração definitiva, muitos tem medo de terem de pagar este imposto que é completamente inviável e levaria á falência muitas famílias.

JS: Existem então aqui uma falta de apoio na legislação, que apoie os proprietários?

EM: Existe uma falta de ação mesmo, porque todos já disseram que é algo fictício, e ninguém entende como é que alguém tem de pagar o imposto sem ter vendido o imóvel só por ter desistido da atividade, um imposto que é desproporcional e absurdo, toda a gente reconhece o problema, mas ainda nada acontece, falta ação das respetivas áreas do governo para encontrarem uma solução jurídica/fiscal para resolver a questão de uma vez.

É uma opção que está a ser ponderada, mas muito menos do que provavelmente seria se não existissem estes obstáculos.

A principal solução alternativa tem sido algo que chamamos de *mid-term*, são contratos de um, três, seis, nove meses até um ano, normalmente entre três e seis meses. Esta é o tipo de solução que encontra aqui um meio termo razoável para todos, não são obrigados a abandonar a atividade do turismo e quem sabe pode retomar a atividade daqui a seis meses, quando terminar o contrato e não há o risco de estar a entregar o próprio imóvel num aluguer de duração longa e depois ficar preso por alguma questão da legislação ou alguma nova regra.

A opção de *mid-term*, é essencialmente virada para os estrangeiros, e alguns nacionais com necessidade de habitação temporário por obras em casa, ou porque foram deslocados profissionalmente, divórcios, mas maioritariamente estrangeiros que estão de passagem ou que se querem fixar aqui e precisam de 3/4 meses para se estabilizar e procurar casa, nómadas digitais.

A *mid-term* não tem de momento nenhuma plataforma, direcionada para estudantes talvez mais a Uniplaces, mas de resto os proprietários estão a usar as plataformas de imobiliário, idealista, entre outros. O que mistura um pouco com o arrendamento de longa duração.

JS: Quais é que são os maiores custos para converter estas propriedades para arrendamento de longa duração?

EM: São poucos, a mais valia que falámos antes nem é um custo, mas sim um obstáculo intransponível, ninguém vai gastar 20/30/40 mil euros num imposto fictício para mudar para ganhar 600€ ou 1000€ de receita por mês. Fora isso, as propriedades estão perfeitamente adaptadas para isso, elas estavam pensadas na lógica do turista e o turista é bastante exigente e precisa de todos os equipamentos e toda a infraestrutura, por isso é quase ao contrário, visto que no arrendamento muitas vezes as pessoas já têm as suas coisas e até se tem de retirar algumas. No *mid-term*, casa perfeitamente as necessidades, visto serem pessoas que ficam 2/3 meses e as casas estão preparadas e por norma não querem trazer nada por ser exatamente uma solução temporária.

JS: Como justifica os baixos números de adesão ao programa Renda Segura;

EM: Aqui há um outro fator, além do que já falámos, há um receio que tem haver com a figura do estado como um todo e que para a maior parte das pessoas, as camaras municipais, o parlamento, o governo, dão alguns sinais erráticos e contraditórios que criam muita desconfiança. Aqui em Lisboa acresce um outro fator, temos na maior parte das zonas de Lisboa zonas de contenção, o que quer dizer que quem escolher esta opção, mesmo daqui a 5 anos pode não conseguir voltar ao AL nunca mais, o que agrava ainda mais. Não se trata de uma situação a longo prazo de 5 anos onde depois se pode pensar se quer continuar ou não naquele registo, é uma decisão que exclui para a vida o que significa ainda mais uma coisa que tem um peso psicológico grande, que é um ativo meu, um direito meu, um registo raro porque não vão poder mais em certas zonas criar novos registos e ter de abrir mão e perder isso para sempre é um obstáculo enorme e também justifica que as pessoas escolham esperar até á última hora.

Além disso, é normal só verificarmos outra adesão ainda mais no final do ano, estamos no final do verão era ainda esperada alguma recuperação e só no final do ano é que vão

começar a ver outras opções e o programa Renda Segura pode ser uma opção porque se por um lado traz alguns dos receios para os proprietários, por outro lado também ultrapassa alguns outros, como o facto de CML garantir os meses de renda não correndo o risco de ter de lidar com inquilinos em incumprimento e ficar sem rendimentos mensais. Por esse lado o programa traz algumas vantagens, mas tem sempre a desvantagem de perder para sempre o registo, depois os valores envolvidos são interessantes para certos segmentos mais baixos do AL, ou seja, não é um apartamento no Chiado com terraço, todo renovado num prédio renovado que vai fazer um acordo de 600€ por mês. No entanto, há um segmento do AL que se enquadraria e até seria razoável e aí era só uma questão de ultrapassar os outros obstáculos.

JS: Qual a visão dos proprietários de AL sobre o Programa Renda Segura? Em que medida o programa Renda Segura condiciona os proprietários de AL.

EM: Trata-se de um pouco de tudo, no caso de Lisboa, conta perder para sempre o registo, conta o medo de se envolver num contrato de longo prazo, seja com inquilino, seja com a camara e haver mudanças na lei a meio do caminho, como tem acontecido. Mas mais no final do ano, é quando vamos poder tirar o pulso a essa questão, porque continuando como está e irá continuar chegando a uma altura de inverno e após aguentar já mais de meio ano e com perspetivas de mais três meses de inverno e crise económica forte aí vai ser a altura de decisão, e seria inteligente da parte do governo nesta fase desbloquear todos estes obstáculos para quando chegue a altura se possa optar por essa opção.

Não há *mid-term* suficiente para acompanhar, teremos que abrir esta porta para o *long-term* seja ele privado ou não.

Neste momento, há um certo populismo dentro do sector questionando e criticando como é que a própria ALEP pode defender a saída do AL quando deveria estar a lutar por mais apoios, mas são coisas completamente independentes e que tem de ser trabalhadas em paralelo. Uma coisa são os apoios para o sector que continuamos a fazer e a debater, mas é preciso também ser realista, num ano em que vai cair pelo menos 70% da faturação achar que vai ficar 100% de uma oferta que já estava sobredimensionada, é completamente irrealista e seria o caos. Nós não só sabemos que

muitos irão proceder com esta migração como é importante para o equilíbrio do sector, porque não vai ser num ano que vamos recuperar deste desastre do turismo, vai demorar 2/3 anos, por isso é natural e é precisa esta alteração e ainda bem que o AL tem esta flexibilidade. Aquilo que não aceitamos é que seja feita sob uma forma de pressão, chantagem ou obrigação, mas sim que sejam portas onde cada um escolhe voluntariamente o que é melhor.

JS: Existem aqueles que vão transitar e não vão querer voltar ao sector do turismo? Já existia essa vontade mesmo antes do Covid-19?

EM: Sim, não há nenhum sector que diga que todos estão satisfeitos. Há quem tenha entrado antes e tenha perdido competitividade, havia muita gente desgastada, a atividade do turismo é muito desgastante, vive na altura do lazer, ainda mais quando falamos do AL que não são grandes empresas, não tem infraestrutura, não tem uma rede de funcionários é o próprio proprietário que faz grande parte da atividade, isso significa trabalhar sábado, domingo, noites, naqueles que são os períodos das férias. É como a restauração, são atividades muito desgastantes e muitos se aperceberam disso. Além disso muitos perceberam que a rentabilidade que se dizia por aí era completamente irrealista, quando comparamos AL com arrendamento esquecemos que são atividades completamente distintas. O AL tem muitos custos que o arrendamento não tem, e como muitos não tinham esta experiencia olhavam apenas para as receitas e esqueciam de contabilizar coisas como IVA, comissões das plataformas (Booking, Airbnb, HomeAway), consumos (água, luz gás), limpezas, manutenção regular do imóvel, impostos, há uma panóplia de custos envolvidos que fazem com que a formula económica não tenha nada que ver com arrendamento e que a receita está muito longe do que é o resultado, lucro ou rendimento liquido. Muita gente só se apercebeu disto depois de começar a atividade o que levou a uma frustração em relação ao rendimento esperado. Algumas pessoas com T1 nos centros urbanos por exemplo, tiram qualquer coisa como 500€/550€/600€, menos que um salário mínimo e muitas começam a perguntar se vale a pena por uma atividade que rouba finais de semana, tempo em família por um valor que é menos que qualquer empregado de salário mínimo. Já havia antes um percentual de operadores desgastados e de alojamentos que estavam fora da competitividade com uma boa probabilidade de sair. Provavelmente 10% a 15%

significam 3000 em Lisboa, por isso havia e há um potencial para que isto aconteça, temos é de tirar os obstáculos. Resolver problemas como o da mais valia e uma trazer alguma tranquilidade no arrendamento que são os maiores obstáculos.

JS: Como perspectiva o futuro para o AL nos centros urbanos?

EM: O impacto vai ser mais duro e mais prolongado, não é só em Portugal, a nível internacional, faço parte da European Holiday Association e do grupo de trabalho internacional e está a ser duríssimo em todas as capitais porque é a questão das zonas urbanas, concentração de gente, foram os destinos que foram mais afetados. Aquilo que parece claro é que enquanto não houver uma solução de fundo que é a vacina, o receio de viajar vai ainda estar no ar, uma minoria pode ir melhorando aos poucos, mas nunca vamos poder falar de uma retoma a sério porque a base da confiança em viajar não vai estar lá. Daquilo que se tem falado, estamos a querer apostar que na Páscoa do ano que vem a vacina já comece a estar disponível e a partir daí já possa haver uma retoma consistente onde as pessoas já ultrapassaram o medo da pandemia e começam a voltar a viajar.

Portugal tem todo o potencial, era um destino que estava no topo em termos de *mindset*, um país inovador, com coisas diferentes, em termos de custo a todos os níveis com gama alta, média a acessível, próximo e, portanto, é um país que tem tudo para possibilitar essa retoma.

Há, no entanto, um outro fator, está-se a gerar e vai haver uma crise económica que também pode afetar. É provável que no ano que vem, comparativamente com anos anteriores, seja um ano de queda, talvez um ano de retoma em relação a 2020, mas nós estamos a trabalhar com 70%, 80% de queda no volume de faturação, para o ano que vem é provável que continuemos a contar com 30% de queda em relação a um ano que consideraríamos normal antes da situação da pandemia. Só para 2022, 2023 é que podemos começar a pensar em recuperar a situação que tínhamos antes.