

Gentrificação em Centros Históricos: Impactos do Turismo

Gentrification in Historical Centers: Impact of Tourism

Madalena Corte-Real

Marianna Monte

Resumo: No âmbito do aumento significativo do turismo em Lisboa, em especial territórios no centro histórico da cidade estão a passar por mudanças sócio-espaciais profundas para atender a esta população flutuante. A estas transformações não estão alheios diferentes mecanismos, que vêm sendo implementados pelo poder público, local e nacional, a fim de atrair investimento externo e incentivar a reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Tendo por base, como referente empírico, dois bairros populares, um que, impulsionado por um programa de revitalização, se tornou numa nova centralidade em termos de lazer, o outro que tem a particularidade de ficar junto ao monumento mais visitado do país, tem-se vindo a observar as dinâmicas da cidade num contexto de mudanças estruturais. O trabalho aponta para o facto de, no âmbito de um interesse crescente por zonas no interior da cidade, ser o turismo, aliado ao aluguer de curta duração, a principal causa para a saída da população local destes territórios. **Palavras-chave:** gentrificação turística, Lisboa, aluguer de curta duração

Abstract: In the context of the significant increase in the tourism in Lisbon, especially the territories of the Lisbon's historic center are undergoing profound socio-spatial changes to meet this floating population. These transformations are not unrelated to different mechanisms, which have been implemented, by local and national public authorities, in order to attract external investment and encourage regeneration in the Urban Rehabilitation Areas (ARU). Based on empirical references, two popular neighborhoods, one that, driven by a program of revitalization, has become a new centrality in terms of leisure, the other that has the peculiarity of being next to the most visited monument in the country, the city dynamics has been observed in a context of structural changes. The work points to the fact that, in the scope of a growing interest in inner city areas, tourism, together with short-term rental, is the main cause for the exit of the local population from these territories. **Keywords:** tourism gentrification, Lisbon, short term rental

A presente pesquisa¹ pretende fazer uma descrição das transformações que ocorreram nos últimos anos num contexto de turistificação tendo como estudos de caso, os bairros do Castelo e da Mouraria no centro histórico da cidade de Lisboa. A análise considera o conceito de gentrificação turística para explicar a transformação de bairros de classe baixa em locais de lazer e turismo provocando a expulsão de população local. De acordo com Lees, Slater e Wyle (2008 p.xv), gentrificação é a transformação de territórios de classe baixa ou áreas desocupadas no centro da cidade em uso residencial ou comercial para a classe média. Davidson e Lees (2005) destacam o processo que passa por um reinvestimento de capital, a entrada de uma população socialmente mais elevada, mudanças em termos de paisagem e a expulsão dos antigos residentes mais desfavorecidos. Relativamente ao turismo, Barata Salgueiro, Mendes e Guimarães (2017) argumentam que os efeitos sobre os territórios se assemelham aos causados pela gentrificação e Mermet (2017) salienta aqui o enorme impacto que o sector do turismo, através de aluguer de curta duração, provoca no mercado imobiliário.

¹Este artigo resulta da continuação de um trabalho de pesquisa realizado para uma tese de doutoramento sobre a Mouraria (CORTE-REAL, 2015) e da participação de um trabalho de desenvolvimento comunitário no Bairro do Castelo por parte de uma das autoras. No âmbito do trabalho de campo as autoras agradecem o precioso contributo dos moradores, em especial de Nuno Franco e Carlos Oliveira. Finalmente, pretendem agradecer ao investigador Miguel Fernandez (University of Sherbrook) no apoio ao programa cartográfico.

Em especial depois de 2008, num contexto de crise financeira, Estado e o município de Lisboa em particular, direccionaram a tentativa de recuperação económica para uma aposta em investimento estrangeiro e na atração de turismo cujo aumento exponencial dos últimos anos tem tido um impacto profundo no sector imobiliário e na reconfiguração de paisagens territoriais (MENDES, 2016a, 2017).

Com o intuito de apreender as diferentes dinâmicas que nortearam as mudanças que foram ocorrendo nas unidades sociais em análise, tem-se vindo a realizar uma presença continuada nestes territórios, recorrendo à observação direta e a conversas informais com diversos atores em presença. Considerou-se a evolução das dinâmicas sociais locais tendo por base o trabalho no terreno, assim como o desenvolvimento espacial na cidade de Lisboa, recorrendo aos últimos registos censitários. A pesquisa também visou apresentar os dados oficiais sobre o turismo e o alojamento de curta duração (alojamento local) em particular, assim como mapear os usos em termos do edificado comercial e habitacional nestes bairros.

Turismo como panaceia para o desenvolvimento económico

O turismo tem vindo a registar um aumento constante tendo passado entre 1990 e 2017 de 435 milhões para 1.323 milhões de turistas/ano com destaque para a Europa enquanto região mais visitada do mundo (UNWTO, 2018).

Esta atividade assume uma dimensão significativa no âmbito da crescente mobilidade do contexto global, que afeta a forma como os lugares, nomeadamente as cidades, são reinventadas. Ambientes urbanos em diferentes partes do mundo estão, há muitos anos, entre os mais significativos de todos os destinos turísticos (EDWARDS, GRIFFIN & HAYLLAR, 2008).

Num contexto da competitividade internacional, em que as cidades procuram atrair investimento, visitantes e capital humano, a promoção de eventos e ativos culturais associados ao lazer, assim como a apropriação de territórios para fins lúdicos, tem vindo a exercer um papel cada vez mais preponderante (BAPTISTA, 2005; CLARK, 2004; MILES & MILES, 2004; HANNIGAN, 1998; ZUKIN, 1998; FEATHERSTONE, 1991; HARVEY, 1989).

Espaços urbanos degradados são requalificados para que projetem uma imagem cosmopolita (BAPTISTA & PUJADAS, 2000); extensas áreas portuárias são convertidas em zonas ribeirinhas enquanto locais de contemplação e de usufruto recreativo (SIEBER, 1993), antigos complexos industriais são convertidos em espaços culturais e criativos (XIEN, 2015; MOMMAS, 2004; 2010), bairros marginalizados no interior das cidades são apropriadas e os seus ativos reinventados para fins de consumo (NOVY, 2011; ZUKIN, 2010; HOFFMAN, 2003; LEITE, 2002).

Face ao aumento de turismo no mundo e ao contrário de outros sectores económicos que tendem a dispersar-se, é, contudo, a cidade histórica, enquanto produto turístico, que recebe os grandes fluxos de visitantes onde a concentração espacial excessiva tem um impacto sobre a população local (HOFFMAN, FANSTEIN & JUDD, 2003). A presença massiva de visitantes em certos territórios, influencia inevitavelmente e até norteia o desenvolvimento local e o planeamento urbano. Cultura, história e património são vistos como recursos importantes para impulsionar a vitalidade económica das cidades. Cria-se a ideia de uma indústria "limpa", geradora de emprego e altos retornos financeiros, enquanto se ignora, frequentemente, a pressão sobre recursos ambientais, culturais e sociais (ORSBALI, 2000).

Através do turismo, o visitante encontra formas de proximidade com os territórios, sociedades e culturas locais e escolhe os tipos de experiências a realizar (PEREIRA, MARTINS & BAPTISTA, 2017). Para este desenvolvimento contribuíram aspetos como a redução do tempo e preços de viagem, em especial na aviação, o uso da tecnologia digital para realizar reservas, procurar e avaliar previamente possíveis destinos, e a proliferação de diferentes formas de alojamento.

Destaque, neste contexto, para a plataforma Airbnb, que surgiu em 2008, como forma de permitir que pessoas comuns pudessem arrendar as suas residências, ou parte delas, como alojamento para turistas. Teve uma adesão vertiginosa e vende atualmente milhões de diárias por ano em todo o mundo. O modelo, tendo por base uma plataforma digital, assenta na possibilidade em ganhar dinheiro como anfitrião, na redução de custos por parte do visitante, na possibilidade de usufruir comodidades domésticas e no potencial de vivenciar experiências locais mais autênticas em que os anfitriões podem fornecer conselhos locais úteis. Aquilo que nasceu como uma forma de ganhar um rendimento extra, no âmbito da economia de partilha, de providenciar alojamento “entre pares” (GUTENTANG, 2015), evoluiu para modelos “híbridos” de hospitalidade ao mesmo tempo informal e comercial (RUSSO & DOMÍNGUEZ, 2014), passando a um crescimento explosivo com impactos mundiais no mercado do imobiliário. Surgiu, assim, a necessidade de regular uma atividade comercial que atua no contexto da economia informal e que não só pode ser muito lucrativa como passou a ter impactos profundos no mercado imobiliário em cidades turísticas. Gutentag (2015), referindo-se a diferentes estudos, inúmera os vários problemas que esta atividade veio colocar e que vão desde conflitos entre residentes e visitantes devido a aspetos como barulho, a redução da oferta para habitação e consequente encarecimento, pressão por parte de senhorios a fim de desocupar unidades para aluguer de curta duração. Benefícios identificados relacionam-se com o aumento do turismo, a importância do rendimento para os agregados familiares que praticam este alojamento e que, quando legalizado, pode ser igualmente uma importante fonte de receitas para o poder local.

Como é referido na própria página, *numa noite qualquer, 2 milhões de pessoas ficam hospedadas em casas através da Airbnb em 65.000 cidades em todo o mundo. Há mais de 4 milhões de anúncios em 191 países — isto é mais do que as cinco principais redes de hotéis juntas* (<https://www.airbnb.pt/trust>). Em Portugal, este tipo de hospedagem, denominado de alojamento local (AL), foi regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, para permitir, como referido na legislação, *a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos e onde se incluem moradia, apartamento e estabelecimento de hospedagem*.

Maitland (2008, 2013), que se baseia na análise de cidades que atraem turismo internacional, argumenta que os visitantes (sobretudo que viajam de forma independente, mais experientes e que tendem a considerar-se cidadãos globais), querem, em muitos casos, explorar a cidade para além dos monumentos turísticos e experienciar a cidade “autêntica” e o tecido quotidiano da mesma onde também se insere a preferência pelo aluguer de apartamento em detrimento da tradicional oferta hotelaria. Incluem, neste contexto, territórios na cidade antiga em tempos desvalorizados, nomeadamente bairros populares e também enclaves multiculturais (DOMINGUEZ & SCARNATO, 2017; GLADSTONE & PRÉAU, 2008; HOFFMAN, 2003; MAITLAND, 2013; NOVY, 2011; ZUKIN, 2010).

Zukin (2010) destaca, neste contexto, a estetização de espaços relacionados a grupos e estilos de vida específicos onde novos espaços de consumo moldam um itinerário com novas tendências culturais que provocam alterações sociais e económicas no território. No âmbito das práticas de consumo de lugar e diferentes modelos de mobilidade no contexto das mudanças urbanas (NOVY, 2017) insere-se igualmente o novo turismo que procura experiências e emoções. Norteado pela procura de atividades criativas e culturais, contribui para a transformação de bairros populares em lugares de consumo e de turismo em que o alojamento e espaços de lazer substituem gradualmente as funções residenciais e comerciais tradicionais, levando ao esvaziamento da população original (BARATA SALGUEIRO, 2017; MENDES, 2016a; 2016b; 2017).

A excessiva apropriação dos chamados centros históricos para o turismo em algumas cidades tem levantado preocupações devido ao impacto económico, espacial e cultural dos visitantes que vivem como residentes por um período de tempo limitado (HOFFMAN, FANSTEIN & JUDD, 2003). Urry (1995) refere-se à usurpação do espaço pelos visitantes e que os moradores locais deixam de sentir como seu.

Logan e Molotch (1987) enfatizam que cada bairro possui a sua própria história, dinâmica social e sua relação com instituições externas, que se reflete nas rotinas diárias, nas redes informais, numa sensação de segurança relacionada a um ambiente familiar; na identidade espacial e social; nos serviços locais para atender às suas necessidades; e a um sentimento de pertença.

Neste contexto, e dado o impacto que o excessivo número de visitantes e o alojamento de curta duração têm provocado nas dinâmicas locais, em especial no mercado imobiliário em termos de redução da oferta para habitação e, consequentemente, nos valores praticados no mercado imobiliário, alguns autores têm-se centrado nas formas de resistência e conflito por parte da população local (ver COLOMB & NOVY, 2016) para fazer face à pressão a que estão sujeitas cidades que atraem grandes fluxos de turismo mundial.

Lisboa está na moda

Em Lisboa, em especial nos últimos anos, turismo e lazer tornaram-se impulsionadores da mudança urbana e uma fonte importante de receita fortemente apoiada por políticas e programas municipais. Depois de décadas de degradação do edificado deu-se um investimento massivo no mercado imobiliário da cidade consolidada, impulsionado por uma intensa promoção turística.

De forma a tornar a cidade mais apelativa, o município requalificou a zona ribeirinha, praças, parques e mercados, reduziu a circulação de carros na cidade, colocou elevadores para responder aos declives acentuados, aumentou as áreas pedonais e ciclovias. Foi ainda construído um novo terminal de cruzeiros que duplicará a capacidade de receber estes turistas. A cidade recebeu atenção da imprensa internacional com um forte impulso institucional, tanto local quanto nacional, para promover a cidade e o país na cena global. O mercado imobiliário está em alta registando uma subida galopante nos últimos anos como se pode ver no gráfico seguinte.

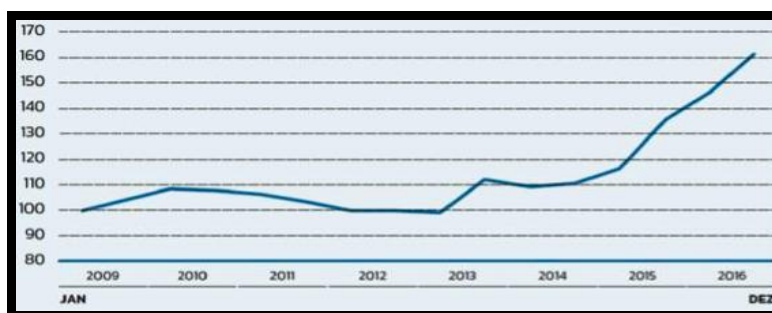


Figura 1: Índice de Preço no Centro Histórico de Lisboa - Fonte: Confidencial Imobiliário SIR-RU (Março 2017) em Estudos sobre novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas no centro histórico de Lisboa (QUATERNAIRE PORTUGAL, 2017).

Em especial no centro histórico, proliferam hotéis, *hostels*, apartamentos turísticos, lojas de souvenirs, cafés, restaurantes. Turistas deambulam pelo centro turístico a pé, em *tuk-tuks*, de bicicleta, de *segway*, com e sem guias numa imensa oferta na forma como a cidade pode ser vivenciada.

Os números, relativamente à procura turística, não param de subir. De acordo com estatísticas oficiais (INE, 2018) sobre turismo, na Área Metropolitana de Lisboa (AML), a evolução das dormidas continuou a ter um crescimento exponencial (+25,4%), com um

aumento do número da oferta hoteleira (+8,6%) e no número de camas (+20,2%). Em 2017 registaram-se mais 1,2 milhões de dormidas na hotelaria face a 2016. Os proveitos registaram aumentos evidentes na AML (+22,3% nos proveitos totais e +24,9% nos de aposento). Face ao ano anterior, entraram igualmente mais cruzeiros em 2017 no Porto de Lisboa (+3,1%).

Relativamente ao alojamento local, a AML concentrava a maior oferta de camas (+25,4%) com as dormidas a aumentarem de forma expressiva (+31,4%). Ao nível nacional, os estabelecimentos de AL atingiram 263 milhões de euros de proveitos totais (+27,6%) e 227,5 milhões de euros de proveitos de aposento (+33,8%) com um crescimento significativo na AM Lisboa (+39,9% nos proveitos totais e +45%, nos de aposento). A 27 de agosto de 2018, 14.476 unidades estavam registadas na cidade de Lisboa com resposta para 164.344 utentes (REGISTO NACIONAL DE TURISMO). O gráfico seguinte mostra uma evolução muito acentuada a partir de 2015 cujo número duplicou em 2017.



Figura 2: Evolução dos ALs em Lisboa - Desenhos feito com dados do SIGTUR (29/08/2018) sob base openstreetmap.

Desde janeiro de 2016 que a Câmara Municipal de Lisboa aplica uma taxa turística sobre as dormidas de turistas nacionais e estrangeiros (um euro por noite e que pode ir até sete euros) e desde abril de 2016 que a plataforma *Airbnb* recolhe esta taxa aos seus anfitriões e a entrega ao município.

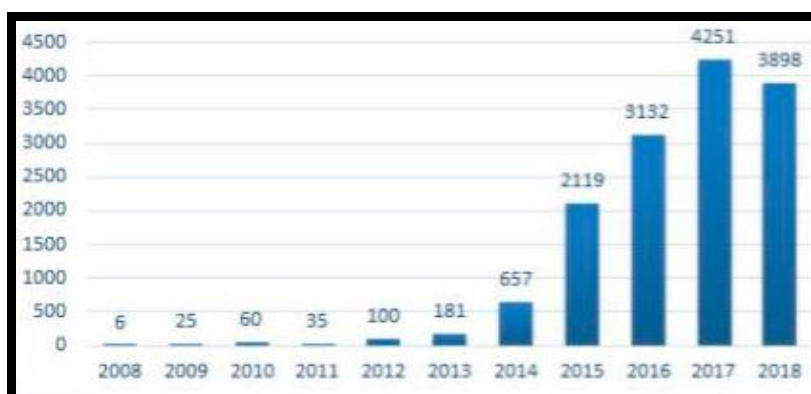


Figura 3: Gráfico - Número de novos registos de AL em Lisboa por ano (2008-2018). Fonte: Consulta ao registo - Alojamento Local, Turismo de Portugal, 27/08/2018

Enquadramento do desenvolvimento demográfico e espacial de Lisboa

Relativamente à dinâmica urbana que caracterizou Lisboa nas últimas duas décadas do século XX, a cidade é marcada por um duplo envelhecimento que reflete a tendência de desenvolvimento das periferias onde se concentra uma população mais jovem e um crescimento de construção habitacional.

No início do século XX, apenas a zona norte da cidade, que se desenvolveu na década de 90, teve um saldo positivo assim como uma pequena freguesia no centro da cidade associada a um enclave cultural (alternativo e boémio). Muitas freguesias perderam mais de 20% do seu efetivo populacional, chegando algumas áreas a perdas superiores a 30%, nomeadamente no centro histórico.

No censo seguinte, em 2011, já se verificam alterações significativas com número muito superior de freguesias (14) a registarem um saldo positivo face à década anterior, onde se incluem zonas da cidade interior. Também o índice de envelhecimento apresenta uma diminuição em 39 freguesias. Não obstante, a cidade de Lisboa continuava a ter a população mais envelhecida quando comparada com o Área Metropolitana de Lisboa, tendo mesmo sofrido um ligeiro aumento em dez anos.

Ainda segundo o último recenseamento, Lisboa perdeu residentes, mas continuou a ganhar alojamentos (uma subida na ordem dos 12%) fenómeno em que há ter conta alterações na dimensão familiar (2,2) que tem vindo a diminuir (em 2001 era de 2,6) mas também com um elevado número de casas devolutas. O crescimento relativo de alojamentos é, à semelhança do aumento populacional, essencialmente na zona Norte e Oriental de Lisboa. Ao mesmo tempo, o número de alojamentos vagos continuou a ser significativo sendo que em 22 freguesias ultrapassava os 20% das quais 14 se encontravam no centro histórico.

Em termos de estado de conservação do edificado, a zona mais antiga da cidade apresentava dados preocupantes. Segundo o Censos 2011, 8 freguesias tinham mais de 40% dos edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes obras de reparações.

Na década de 70 do século XX houve uma grande necessidade de responder à procura de habitação e dá-se um boom em termos de construção para habitação nas margens da cidade de Lisboa e concelhos envolventes. As facilidades de apoio ao crédito bancário nas décadas seguintes motivaram a aquisição de casa (42% dos alojamentos em Lisboa são arrendados enquanto na Região de Lisboa apenas 27%) e a construção de nova habitação. Nos anos 80, Lisboa perde 18% da sua população devido a uma forte descentralização de residências e atividades.

A crise desencadeou a dificuldade de acesso ao crédito e um retorno ao edificado existente. A degradação do edificado esteve associada ao congelamento prolongado das rendas, ao contrato vinculístico e à consequente incapacidade de investimento dos proprietários (VILAÇA & GUERRA, 1994). Entre a década de 1990 e 2012, novos regulamentos² foram sendo aprovados que preconizavam contratos a termo certo, a permissão do aumento da renda e o cancelamento dos contratos celebrados depois de 1990. Em 2012 foram publicados três diplomas, numa tentativa de flexibilizar o arrendamento e estimular a reabilitação de edifícios, nomeadamente através da lei que altera o diploma do regime jurídico das obras em prédios arrendados³, a “Lei das Rendas”⁴ que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e a lei que altera o regime jurídico da reabilitação urbana

²Decreto-Lei n.º 3214 B/90 de 15/10 para os arrendamentos habitacionais e Decreto-Lei n.º 257/95, de 30/09 para arrendamentos não habitacionais, Novo Regime do Arrendamento Urbano - Lei n.º 6/2006 de 27/02.

³Lei n.º 30/2012.

⁴Lei n.º 31/2012.

assim como novas políticas de isenção fiscal para reabilitação e de incentivo a aquisição de imóveis de propriedade pública⁵.

No âmbito destas políticas surge o “Programa Reabilitar para Arrendar” que consiste num financiamento parcial de obras de reabilitação de edifícios, de propriedade pública ou privada, para arrendamento de habitações (PORTAL DA HABITAÇÃO). Ao nível local, o “Programa Reabilita Primeiro Paga Depois”, criado em 2012, envolve a alienação de edifícios que estejam devolutos e que não vincula a reabilitação ao aumento do número de imóveis para moradia. A venda é facilitada, já que o pagamento só é efetuado depois da reabilitação (CML, s.d.).

No seguimento da crise e com o objetivo de atrair investimentos estrangeiros para o sector imobiliário, o governo lança dois programas. Os “Vistos Gold” - autorizações de residência temporária concedidas a cidadão não-europeus que façam investimentos em Portugal (SEF, 2017), permitem residir e trabalhar em Portugal, solicitar residência para os seus familiares e circular no espaço Schengen. Entre as formas de investimento para atribuição destes vistos está a aquisição de imóveis⁶. De 2012 até 31/08/2018, foram atribuídos 6141 “Vistos Gold” por aquisição de imóveis, somando mais de 3,5 mil milhões de euros em investimentos (SEF, 2018). Por sua vez, o “Regime Fiscal para Residentes Não Habituais (RNH)”⁷ tem como objetivo atrair profissionais qualificados com atividades de elevado valor acrescentado e beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro, através da concessão de isenção de IRS a reformados e taxa de tributação menor a trabalhadores com atividades de elevado valor acrescentado (AT, 2016). Para usufruir deste regime fiscal é exigida a permanência em Portugal por mais de 183 dias a cada 12 meses ou a disposição de habitação em condições que façam supor intenção de a manter e ocupar como residência habitual. Tais incentivos, somados aos acordos de dupla tributação com alguns países, permitem que pensionistas, nomeadamente os escandinavos, usufruam de uma isenção fiscal sobre os seus ingressos. Para além deste investimento estrangeiro estar a causar um enorme impacto no aumento do preço do imobiliário, é plausível concluir que muitas destas habitações possam ser utilizadas para fins turísticos.

Os Bairros da Mouraria e do Castelo



Figura 4: Localização dos bairros Mouraria e Castelo.

A Mouraria, território delimitado no âmbito do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria, situado no centro histórico de Lisboa numa encosta acentuada tinha, segundo o recenseamento de 2011, cerca de 5800 habitantes. Trata-se de uma zona

⁵Lei n.º 32/2012.

⁶Imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros e o investimento total de 350 mil euros na aquisição e reabilitação de imóveis construídos, no mínimo, há 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana (ARU).

⁷Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 249/2009.

essencialmente com um traçado labiríntico, dominada por habitação modesta e residentes portugueses de fracos recursos assim como por população imigrante que se dedica sobretudo ao comércio grossista, uma atividade que aqui se desenvolveu devido à sua centralidade, junto de uma das principais artérias da cidade, e um mercado imobiliário acessível. A identidade ligada ao fado, a multiculturalidade, mas também um território degradado a evitar, com diversas vulnerabilidades sociais, constituíam os seus elementos distintivos há cerca de uma década.

O bairro do Castelo é rodeado pelas muralhas da alcáçova que envolve o Castelo de S. Jorge, sendo que apenas uma entrada serve de passagem para este pequeno núcleo urbano de traçado medieval. À semelhança do que acontece na Mouraria, também aqui se evidenciam vivências e ritmos muito próprios num quadro de interação onde os residentes se conhecem e a perpetuação de práticas culturais, como a participação nas marchas populares no âmbito das festas de Lisboa, mesmo que seja maioritariamente por descendentes que já não residem no bairro, mas que mantêm um forte sentimento de pertença. Este pequeno bairro, degradado e afastado, até há pouco anos era pouco atrativo para potenciais moradores e turistas. Dos visitantes que visitavam o Castelo, poucos eram os que se demoravam ou se deslocavam para o seu interior.

A Mouraria é o território para onde foram confinados os mouros após a conquista de Lisboa no século XII. O bairro expandiu-se ao longo do tempo e uma população mista começou a ser tolerada, mas a expulsão dos mouros e judeus de Portugal, no final do século XV, ditou o fim desta zona mourisca.

Outrora local de residência monárquica, a zona envolta ao Castelo de S. Jorge, foi perdendo a sua centralidade com a fixação do palácio real na baixa que, a partir das expedições marítimas do século XVI, passou a ser o centro da cidade junto à orla marítima.

O grande terramoto de 1755, que atingiu a cidade de Lisboa, excluiu estes territórios do planeamento urbano realizado na baixa da cidade e zona envolvente e que fixava ruas retas e perpendiculares, mantendo estes bairros, em grande parte, a sua estrutura existente e, essencialmente, população de origem modesta.

A forma como os territórios foram percebidos ao longo dos tempos foi seguindo as tendências do desenvolvimento urbano. Sob a perspetiva modernista, a Mouraria considerada insalubre, parecia condenada e a parte inferior chegou a ser demolida na década de 1940, mas os planos de renovação previstos não chegaram a avançar.

Também o bairro do Castelo, à margem de monumento emblemático que foi alvo de profundas intervenções na década 1938-1940, foi mantendo o mesmo ambiente de aldeia com pessoas de fracos recursos e uma cumplicidade entre os militares, que se estabeleceram no castelo, afastados do desenvolvimento da cidade moderna e seus residentes (JANEIRO, 1993, p.42).

Na década de 80 e 90, num contexto de reconhecimento da preservação da especificidade dos territórios e sua identidade cultural, bem como a necessidade de melhorar a qualidade de vida da população local em áreas que enfrentam grandes necessidades, iniciativas de reabilitação urbana começaram a ser desenvolvidas, nomeadamente na Mouraria, com base num financiamento público significativo que foi sistematicamente sendo reduzido no século XXI (CML, 2010). Não obstante a intervenção, o território foi uma das áreas, no centro da cidade, que perdeu mais habitantes na década de 1990, um processo que começou nos anos 70. Tomando como análise as duas freguesias que ocupam grande parte do território, entre os dois últimos censos (2001-2011), o território teve um acréscimo populacional de 3% (uma das freguesias subiu 13% e a outra perdeu 20%). Segundo o último recenseamento 17% dos edifícios estavam muito deteriorados ou a precisar de grandes reparações e 25% dos alojamentos estavam vagos. O envelhecimento da população era ligeiramente inferior ao de Lisboa (24%) representando 23% da população. Quase metade das

habitações têm menos de 50m² (47%) o que torna estas habitações particularmente interessantes para o aluguer de curta duração. Finalmente destaque para o facto de 75% do alojamento ser arrendado, uma população que se torna particularmente vulnerável a possíveis despejos.

O "Projeto Integrado do Castelo", na década de 90 do século XX, assumiu igualmente o compromisso de realizar obras de reabilitação nos edifícios degradados e nas habitações com áreas mínimas e que não possuíam condições de habitabilidade, mas cuja morosidade teve profundas consequências no bairro: muitos moradores que se mudaram temporariamente não retornaram. Entre os dois últimos censos (2001-2011), o território perdeu 40% da população, uma quebra de 587 para 355 habitantes. Não obstante a intervenção, segundo o levantamento de 2011 26% dos edifícios estavam muito deteriorados e 21% precisavam de grandes reparações. O último recenseamento revelou igualmente uma grande quantidade de alojamentos vagos: num total de 349, 136 estavam desocupados (39%). O envelhecimento da população no município de Lisboa era particularmente marcante neste território, com 29% da população a representar o topo da pirâmide; quase o dobro dos jovens (15%). 41% dos alojamentos tinha menos de 50m² e o número de alojamentos arrendados era muito significativo (84%).

Em especial na última década, a abertura destes territórios a investimento privado, foi vista como uma forma de valorização e criação de oportunidades locais. A procura por atrair turistas foi um dos elementos de um processo recente de revitalização desenvolvido no âmbito dos Programas de Ação e de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria, desencadeado pelo poder local cujas intervenções tiveram início no último trimestre de 2011. Entendidas como medidas integradas, para além de melhorias nas infraestruturas e profundas requalificações no espaço público, estas ações incluíram inúmeras iniciativas culturais, apoio social e de promoção ao empreendedorismo. Impulsionaram uma forte mexida no setor imobiliário e atraíram novos moradores, visitantes e atividades desde o alojamento local, a cafés, restaurantes, galerias, ateliers, lojas e associações em especial nas extremidades do território.

A Mouraria é marcada por subterritórios que definem diferentes dinâmicas e transformações sociais. A zona tem tido um destaque crescente na imprensa relativamente à oferta em termos de espaços e eventos de lazer, onde se conjuga um ambiente multicultural, um bairro “autêntico”, mas também alternativo cuja oferta e divulgação foi motivada por inúmeras associações culturais e empreendedores que vieram para este território. Para os visitantes oferece-se uma variedade de experiências, entre a possibilidade de ouvir fado, restaurantes de comida portuguesa e de diferentes nacionalidades, até mesmo chineses “clandestinos” (ilegais) que passaram a ser procurados e referenciados nos guias turísticos juntamente com novos cafés e eventos associados a um capital simbólico e cultural que reflete o estilo de vida e o gosto dos novos consumidores. Em termos de oferta para pernoita, atualmente o território tem 1015 alojamentos registados para 5271 utentes, e em que 67 são estabelecimentos.



Figura 5: Evolução dos ALs no bairro da Mouraria - Desenhos feito com dados do SIGTUR (29/08/2018) sob base openstreetmap.

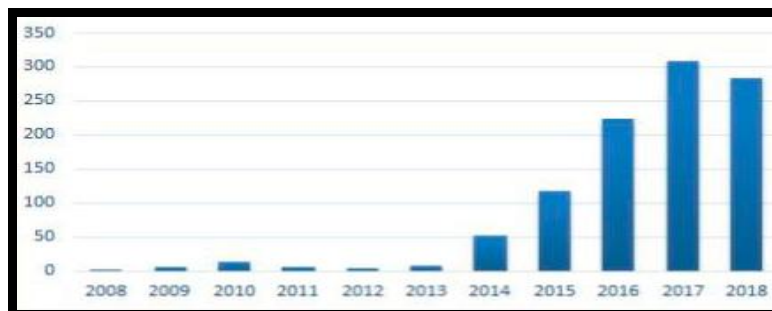


Figura 6: Gráfico - Número de novos registos de AL no Bairro da Mouraria por ano (2008-2018). Fonte: Consulta ao registo - Alojamento Local, Turismo de Portugal, 27/08/2018.

Para a análise das presentes dinâmicas, analisámos uma das zonas da Mouraria que tem sofrido mais transformações, tendo por base quatro arruamentos: o Largo de São Cristóvão, a Rua de São Cristóvão, a Rua da Achada e Beco das Flores. No eixo Largo de São Cristóvão, sendo esta a principal rua comercial da área estudada, observa-se um comércio dirigido essencialmente aos visitantes, nomeadamente uma galeria de arte, uma loja vintage, uma loja de cerâmica, uma gelataria, uma taverna convertida em petisqueira (onde, como indicado na rede social, se serve cozinha tradicional portuguesa que combina tradição com modernidade), dois novos restaurantes que fazem alusão ao comércio tradicional (“Tasca do Turra” e “Tasca Fado Novo”), uma pizaria e um pequeno espaço arrendado à Câmara Municipal, de “empanadas”. De referir ainda um restaurante cabo-verdiano e um de comida portuguesa cujos donos tinham uma mercearia anexa, rapidamente convertida numa extensão do restaurante dada a grande clientela que aqui vem comer. Existe ainda uma leitaria frequentada essencialmente por antigos moradores com preços moderados face aos praticados nos novos espaços, e que esteve na iminência de fechar devido a um aumento significativo de renda, e em que inquilino e senhorio acabaram por chegar a um acordo. Para se manterem, tentam atrair os visitantes oferecendo novos produtos como refeições simples. Persiste uma drogaria, gerida por uma senhora idosa, e que também ela procura atrair novos clientes que cada vez recorrem mais a cadeias de supermercado, oferecendo produtos de marcas tradicionais portuguesas, muito em voga atualmente. Em frente, uma mercearia é explorada por população sul-asiática do bairro, um grupo que explora muito este tipo de pequeno comércio na freguesia. Na vitrine anunciam a venda de bebidas frescas em inglês. Em direção ao Largo da Achada encontra-se ainda uma agência imobiliária.



Figura 7: Espaços comerciais na Rua de São Cristóvão.

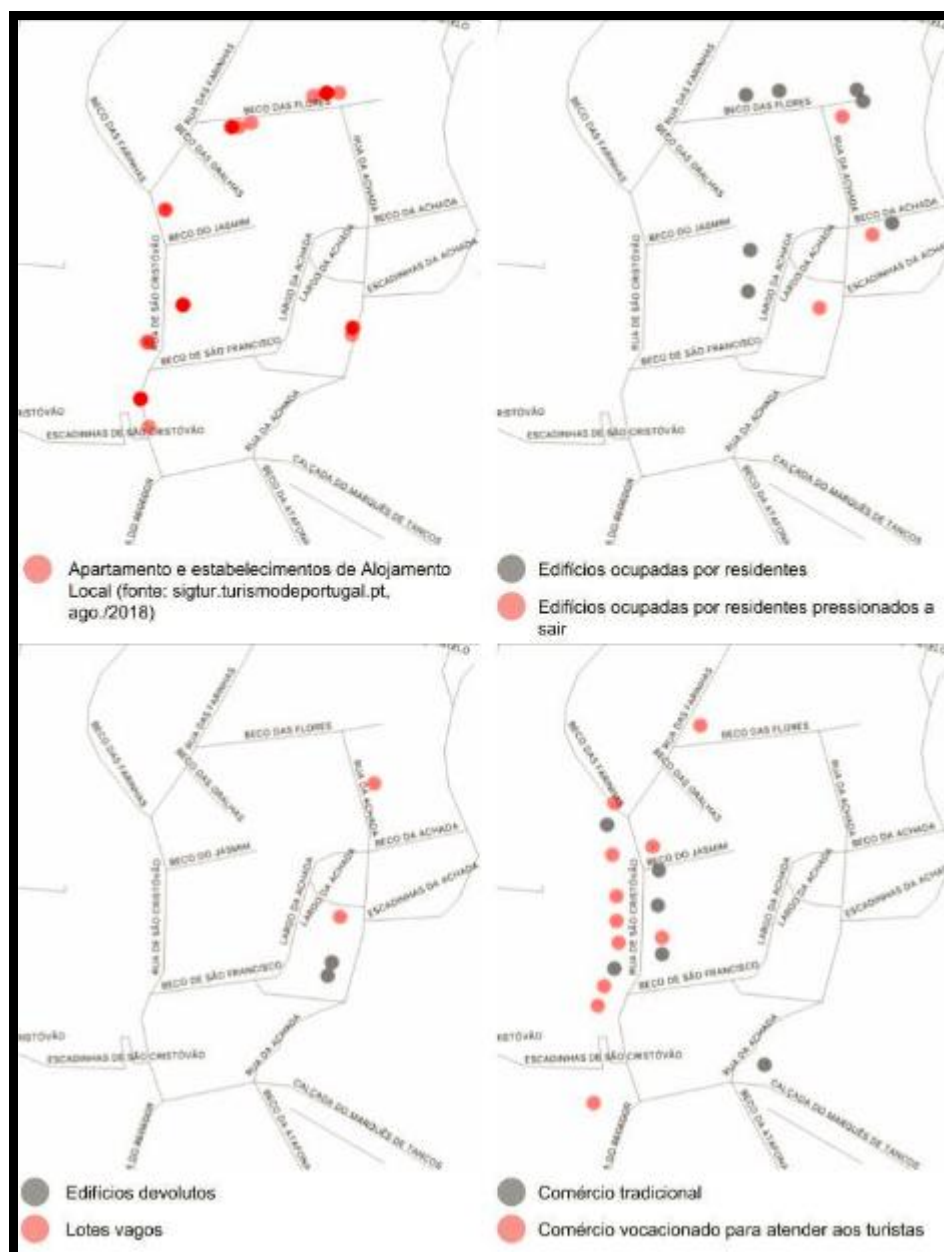


Figura 8: Panorama do uso do solo da área de análise (Largo de São Cristóvão, a Rua de São Cristóvão, a Rua da Achada e Beco das Flores).

Nas ruas residenciais, rua da Achada e Beco das Flores, observa-se a saída de muitos moradores e consequentemente um *boom* no número de alojamentos locais. Edifícios de 3, 4 andares só têm um fogo ocupado por moradores permanentes e muitos edifícios têm todos os seus fogos dirigidos a alojamento de curta duração. Restam nesta zona 16 famílias e, recentemente, apenas um fogo foi dirigido a habitação permanente. Na rua da Achada há dois edifícios, onde os inquilinos já estão intimados a deixar as suas casas. De referir também o contraste entre prédios devolutos onde ainda mora alguém, a viver num estado deplorável, com os prédios reabilitados para aluguer de curta duração. Há casos, como o da Rua da Achada número 7, onde só vive uma família num edifício tão degradado que está marcado para demolição. Há edifícios inteiros à venda, tanto na Rua da Achada como no Beco das Flores. No Beco das Flores, dos 14 números da rua, pelo menos seis compreendem alojamentos locais.



Figura 9: Casa reabilitada de alojamento local e casa degradada com um inquilino no Beco das Flores.

Relativamente ao bairro do Castelo, hoje impressiona a quantidade de turistas que são vistos todos os dias, em especial junto à entrada atraídos, sobretudo, pelo Castelo de São Jorge, o monumento nacional mais visitado, que em 2017 atingiu perto de dois milhões de visitas, um acréscimo de 11% face ao ano anterior.



Figura 10: Congestionamento a entrada do bairro do Castelo.

Um congestionamento generalizado é observado às portas do bairro uma vez que a bilheteira para o monumento fica junto à entrada. Longas filas de visitantes, *tuk-tuks*, táxis e autocarros aglomeram-se no espaço partilhado por peões e veículos. Os autocarros da rede de transporte público, que fazem a subida da colina, necessários para a população que ainda vive nesta zona da cidade, são dominados por turistas. Uma população envelhecida dribla os turistas pelas ruas e os tem também como vizinhos. O elevado número de visitantes provoca impacto no interior do bairro nas suas ruas estreitas em que, de máquina fotográfica em riste,

procuram captar cenários considerados pitorescos como estendais de roupa lavada expostos no exterior devido ao tamanho exímio das casas.

Durante o dia os turistas invadem o espaço público, como o novo miradouro construído para responder à demanda por espaços verdes. Outrora o Castelo de São Jorge constituía-se como um importante local de lazer para a população local, mas agora encontra-se lotado com visitantes.



Figura 11: Loja de souvenirs e Mercearia

De noite o bairro continua a ser um sítio tranquilo uma vez que o comércio, direcionado para os visitantes, abre e fecha de acordo com o horário do monumento. O tipo de lojas no Bairro do Castelo difere da Mouraria. Aqui proliferam lojas de souvenirs, dentro e à volta da muralha, restaurantes com música, ementa à porta, vendedores ambulantes e músicos de rua, um turbilhão de gente que tenta entrar no Castelo. Em contrapartida, a representar o antigo comércio de proximidade, atualmente há apenas dois cafés (que se mantêm porque o proprietário é da zona e pretende manter estes espaços) e uma mercearia, que já tem data para fechar depois de uma luta judicial perdida. Com o encerramento desta mercearia a população idosa, de mobilidade reduzida, terá que se deslocar, a subir e descer até ao supermercado mais próximo a cerca de 450 metros de distância para fazer as suas compras quotidianas. O prédio, atualmente sem inquilinos, foi vendido, e será um hotel a juntar a outro que está em construção e um que está a ser alargado para os dois edifícios contíguos. Este destaca-se entre grande parte dos prédios modestos, com fachada imponente, que foi casa nobre, pátio operário, e é hoje um estabelecimento turístico.



Figura 12: Evolução dos ALs no bairro do Castelo - Desenhos feito com dados do SIGTUR (29/08/2018) sob base openstreetmap.

A habitação está cada vez mais direcionada para o alojamento local num entra e sai de habitantes, de arrastar de malas e de lixo deixado fora de lugar e/ou fora de horas. Também grande parte do orçamento da freguesia passou a estar direcionado para atender à população flutuante que utiliza este território.

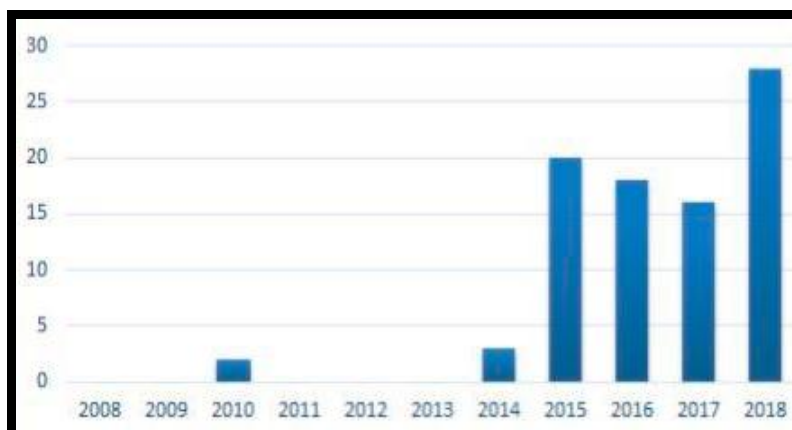


Figura 13: Gráfico - Número de novos registos de AL no Bairro do Castelo por ano (2008-2018). Fonte: Consulta ao registo - Alojamento Local, Turismo de Portugal, 27/08/2018

O Bairro do Castelo, devido as suas dimensões reduzidas, foi estudado na sua totalidade. Assim como na Mouraria, observa-se neste território dinâmicas como a saída dos moradores, a criação de alojamentos locais e o aumento do número de estabelecimentos comerciais que atendem a procura turística.

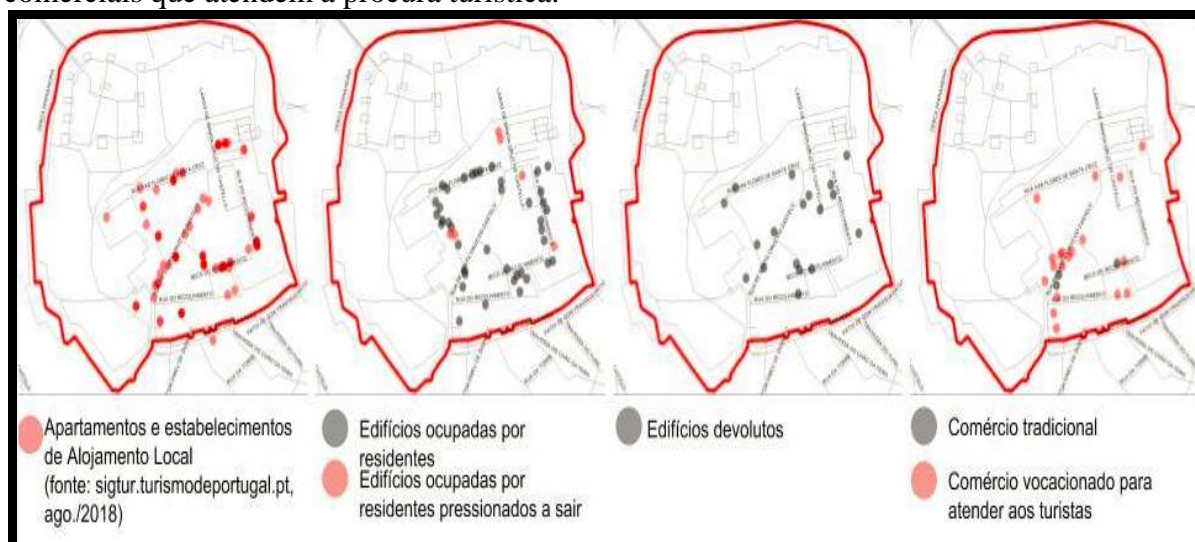


Figura 14: Panorama do uso do solo no bairro do Castelo

A maioria dos edifícios do Bairro só conta com um fogo ocupado por moradores permanentes e os moradores de seis edifícios estão intimados a sair. Restarão os que são proprietários ou que estão em habitação camarária. Entre os moradores de edifícios de propriedade da CML, alguns foram ali realojados vindos de outras áreas do centro histórico ou do próprio bairro, como, por exemplo, uma senhora que agora a autarquia pretende realojar nas margens da cidade a fim de vender o prédio reabilitado.

Num levantamento feito em agosto, o território perdeu 173 habitantes e tem 94 alojamentos ocupados com moradores permanentes.

À semelhança de Lisboa e do bairro da Mouraria, também no bairro do Castelo se regista um aumento muito significativo de alojamento local a partir de 2015. Oficialmente, o território tem 87 unidades com capacidade para um total de 369 utentes. Quando

deambulamos pelo território, a observar e a tomar notas, somos abordados por um senhor idoso, curioso no que possamos estar a fazer, que vai avisando que do bairro ninguém o tira. Explicamos o nosso propósito e desabafa que “todos os dias” são vendidos prédios e se vão vizinhos, que até a casa mortuária virou loja turística.

Reflexões e propostas vigentes aqui e noutros países

O turismo tem desempenhado um papel central na tentativa de reviravolta no contexto de crises financeiras como na Islândia onde a capital Reykjavik é fortemente afetada pelo turismo em termos de paisagem urbana e produção social do espaço assim como pela “síndrome Airbnb” com graves consequências no setor imobiliário (MERMET, 2017).

Nos últimos anos, o enorme aumento do turismo tem polarizado o debate político urbano em Lisboa entre aqueles que defendem que tal é sinónimo de vitalidade e crescimento económico da cidade, e o descontentamento em especial em alguns bairros assim como a perceção de que contribui para a especulação imobiliária, para a redução da oferta do mercado do arrendamento e para despejos.

A presente análise debruçou-se sobre dois bairros no centro histórico da cidade, que até há menos de dez anos estavam, não obstante a sua centralidade ou o facto de estarem perto de um monumento emblemático da cidade, nos bastidores em termos de interesse turístico. A Mouraria é um exemplo de um bairro degradado que foi alvo de um projeto de revitalização e de uma forte presença de uma população ligada às atividades culturais frequentemente referenciada na literatura como impulsionadora de fenómenos de gentrificação. Esta tem vindo a contribuir para processos de transformação em vários locais da cidade outrora igualmente marginais no mapa urbano com um forte incentivo da Câmara Municipal de Lisboa. O Bairro do Castelo é mais um bairro popular que, tal como todos no centro histórico de Lisboa, se tornou particularmente atrativo para visitantes no sentido de poderem vivenciar ambientes “autênticos” em bairros pitorescos. Em ambos os territórios analisados, moradores e comerciantes têm estado sob pressão constante para deixarem os espaços arrendados e as saídas têm acontecido a uma velocidade vertiginosa.

Não obstante o turismo estar a crescer de forma exponencial ao nível mundial, ninguém previa o impacto que a plataforma de aluguer de curta duração, Airbnb, iria ter nos centros das cidades. De facto, nenhum arrendamento consegue ser tão lucrativo como o de curta duração direcionado para os visitantes, em especial no caso de Lisboa, em que a sazonalidade se tem vindo a esbater e o turismo na região tem aumentado dois dígitos percentuais todos os anos. Assim, relativamente às questões de gentrificação, nas duas zonas analisadas, o turismo parece ser o forte motor de expulsão de população local.

No sentido de atenuar o impacto de alojamento de curta duração, medidas, em diferentes cidades fortemente turísticas, vão desde a exigência de um registo até um limite de dias em que os imóveis podem ser alugados como é o caso de Amsterdão que também restringe o número de hóspedes a quatro por locação. Barcelona também exige o registo das propriedades disponíveis para aluguer de curta duração, além de proibir o aluguer de quartos em residências particulares. Para controlar o número explosivo de propriedades disponíveis para este tipo de atividade, chegou a suspender a emissão de licenças. Estas duas cidades, após negociações e demandas, já contam com a colaboração de plataformas como o Airbnb no controle das regras vigentes. São Francisco também exige o registo das propriedades a alugar por curtos períodos, assim como limita o número de dias que estas podem ser alugadas por ano. Paris permite que a residência dos proprietários seja alugada sem a exigência de uma licença comercial, mas por um limitado número de dias ao ano. Com o objetivo de manter o mercado de arrendamento nesta cidade, há a regra da compensação, que obriga aqueles que retiram imóveis do mercado de arrendamento comum, a transformar imóveis comerciais em residenciais. Já Berlim começou por assumir medidas duras, proibindo o arrendamento de

propriedades inteiras, mas, desde maio de 2018, permite o aluguer de curta duração, restringindo o número de dias ao ano apenas nas habitações que não sejam a moradia principal dos seus proprietários.

Relativamente a Portugal e a Lisboa, em particular, no que diz respeito a formas de mitigação, não é possível encontrar soluções de forma fragmentada: ao nível governamental define-se uma *Nova Geração de Políticas de Habitação* que não está articulada com medidas para o alojamento local (cinco projetos de lei com propostas de alteração à lei do alojamento local foram apresentados na Assembleia da República) e que a própria Secretária de Estado da Habitação define com o assunto da competência do Turismo. Por proposta de uma deputada, corre igualmente a definição da Lei de Bases de Habitação e, paralelamente, continuam incentivos ao investimento estrangeiro no sector imobiliário por parte do Estado.

Em outubro entrará em vigor uma lei para o alojamento local cujas regras, até então, eram transversais a todo o território nacional com ausência de poder das autarquias para legislar sobre esta matéria. Um dos aspetos a destacar é a criação de “áreas de contenção”, isto é, bairros ou zonas específicas onde as câmaras municipais passam a poder impor limites e suspender licenças. Neste sentido, a atual informação aponta para que não sejam autorizadas mais unidades nos bairros de Alfama, Mouraria e Castelo. Numa corrida para registar os alojamentos antes que estes limites possam vir a ser impostos, desde de 18 de julho, quando a lei foi aprovada na Assembleia da República, que até 27 de agosto 16 novas unidades tinham sido declaradas no bairro do Castelo e 100 na Mouraria. Outras medidas preveem que o estabelecimento de *hostels* dependa de autorização prévia por parte do condomínio que também pode apresentar queixa e levar ao encerramento do estabelecimento por parte da câmara municipal a quem cabe a decisão final.

Relativamente ao poder local, apresentam-se algumas incongruências: tem casas devolutas e em mau estado de conservação, vendeu edifícios que hoje são utilizados para alojamento local e aluga espaços comerciais por preços elevados no centro histórico; paralelamente Estado central e poder local apresentam propostas para arrendamento acessível. Ao nível nacional, até que seja revista a lei do arrendamento, foi aprovado um regime transitório, em que ficam temporariamente suspensos os prazos de denúncia e oposição à renovação pelos senhorios de contratos de arrendamento com mais de 15 anos, que tenham mais de 65 anos ou grau de deficiência igual ou superior a 60%.

Pouca informação está disponível, o que leva a que uns argumentem que as casas utilizadas pelo AL estavam vazias, outros que existe um número significativo de pessoas a serem expulsas e uma forte pressão sobre os inquilinos que são coagidos, por vezes de forma inescrupulosa. Não existe uma monitorização do impacto nem dados disponíveis ao nível local, que o permitam fazer.

É frequentemente referido o papel que o turismo e o alojamento local têm tido na revitalização da zona histórica, nomeadamente na reabilitação do edificado. Apesar do número elevado de alojamento devoluto, a tendência do último censo já apontava para um crescimento populacional num claro movimento de interesse por parte de uma camada da população em viver em zonas centrais da cidade.

Não obstante, a preocupação central deve ser permitir que haja habitantes que possam pagar rendas não só no centro histórico, mas em toda a AML que está a encarecer. É igualmente importante manter a qualidade em termos de destino turístico. Longas filas de espera, trânsito caótico, congestionamento, descaracterização local, não corresponderão certamente aos interesses da maioria dos visitantes. O turismo também não deve ser visto como a panaceia, uma “monocultura” que resolve os problemas estruturais. Trata-se de uma atividade volátil, com visitantes a poderem rapidamente virar-se para outros destinos, num contexto de mudanças geopolíticas.

Postula-se ainda necessidade de descongestionar e criar novos destinos, quer ao nível da cidade, quer ao nível da AML, para diferentes nichos, numa perspetiva complementar ou alternativa e num contexto de uma vasta oferta em termos de património natural e cultural.

Referências

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira. IRS Regime Fiscal para o Residente Não Habitual, 2016.

BAPTISTA, Luís V. & PUJADAS, Joan J. Confronto e entreposição: os efeitos da metropolização nas vidas das cidades. *Fórum Sociológico*, v. 3/4(2ª Serie), p. 293-308, 2000.

BAPTISTA, Luís V. Territórios lúdicos (e o que torna lúdico um território): ensaiando um ponto de partida. *Fórum Sociológico*, v. 13/14(2ª Serie), p. 47-58, 2005.

BARATA SALGUEIRO, Teresa, MENDES, Luís & GUIMARÃES, Pedro. Tourism and urban changes. Lessons from Lisbon. In: Maria Gravari-Barbas, Sandra Guinand (Org.). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises - International Perspectives*. Oxon and New York: Routledge, p. 255-275, 2017.

BARATA SALGUEIRO, Teresa. Alojamentos Turísticos em Lisboa. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universitat de Barcelona*, v. 21, n. 578, 2017.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA (CML). *Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011- 2024*, Lisboa, Autor, 2010.

CML. *Programa Reabilita Primeiro Paga Depois*. s.d. <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/reabilitacao-urbana/programas-de-incentivo-a-reabilitacao-urbana/programa-reabilita-primeiro-paga-depois>.

CLARK, Terry Nichols. Introduction: taking entertainment seriously. In Terry Nichols Clark (Org.) *The City as an Entertainment Machine*, Amsterdam: Elsevier/JAI, p.1-13, 2004.

COLOMB, Claire & NOVY, Johannes. Urban Tourism and its discontents: an introduction. In Claire Colomb & Johannes Novy (Org.) *Protest and Resistance in the Tourist City*, Oxon and New York: Routledge p. 1-30, 2016.

CORTE-REAL, Madalena. *Shaping an urban space: the revitalization process of Mouraria in Lisbon*. Tese. Lisboa: FCSH-UNL e ISCTE-IUL, 2015.

DAVIDSON, Mark & LEES, Loretta. New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 2005, v. 37, p. 1165-1190, 2005.

DOMÍNGUEZ, Alan Quaglieri & SCARNATO, Alessandro. The Barrio Chino as last frontier: the penetration of everyday tourism in the dodgy heart of the Raval. In: Maria Gravari-Barbas, Sandra Guinand (Org.). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises - International Perspectives*. Oxon and New York: Routledge, p. 107-133, 2017.

EDWARDS, Deborah; GRIFFIN, Tony & HAYLLAR Bruce. Urban Tourism Research: Developing an Agenda. *Annals of Tourism Research*, v. 35, n. 4, p. 1032-1052, 2008.

FEATHERSTONE, Mike. *Consumer Culture and Postmodernism*. London: Sage, 1991.

GLADSTONE, David & PRÉAU, Jolie. *Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina*. *Housing Policy Debate*, v.19, n.1, pp.137-175, 2008.

GUTENTAG, Daniel. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, v. 18, n. 12, p.1192-1217, 2015.

HANNIGAN, John. *Fantasy City: Pleasure and Profit in the Postmodern Metropolis*. London & New York: Routledge, 1998.

HARVEY, David. From Managerialism to Entrepreneurialism: the Transformation of Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler*, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

HOFFMAN, Lily M. The marketing of diversity in the inner city: tourism and regulation in Harlem. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 27, n.2, p. 286-299. 2003.

HOFFMAN, Lily, M., FAINSTEIN, Susan & JUDD, Dennis R. (Org.). *Introduction. Cities and visitors: Regulating people, markets, and city space* (1-20). Oxford: Wiley-Blackwell, 2003.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (INE). Estatísticas do Turismo 2017, Lisboa: INE, 2018.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (INE). *Resultados definitivos dos recenseamentos de 1991, 2001 e 2011*. Lisboa: INE (<https://www.ine.pt>).

JANEIRO, Helena Pinto. *Lisboa. Freguesia do Castelo*. Lisboa: Contexto, Col. Guias Contexto, n. 18, 1993.

LEES, Loretta; SLATER, Tom & WYLE, Elvin. Introduction In. Loreta Lees, Tom Slater & Elvin Wyle (Org.) *The Gentrification Reader*. London e New York: Routledge, p. xi-xxiii. 2008.

LEITE, Rogério P. Contra-Usos e Espaço Público: Notas Sobre a Construção Social dos Lugares na Manguetown. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v. 17, n. 49, p.115-134, 2002.

LOGAN, John R. & MOLOTOCH, Harvey L. *Urban Fortunes: The Political Economy of Places*. Berkley, Los Angeles, London: University of California Press, 1987.

MAITLAND, Robert. Conviviality and Everyday Life: the Appeal of New Areas of London for Visitors. *International Journal of Tourism Research*, v. 10, n. 1, p. 15-25, 2008.

MAITLAND, Robert. Backstage Behaviour in the Global City: Tourists and the Search for the 'Real London'. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, v. 105, n. 3, p.12-19, 2013.

MENDES, Luís. *Tourism gentrification: touristification as Lisbon's new urban frontier of gentrification*. Master Class Tourism Gentrification and City Making, Stadslab and Academia Cidadã, Lisboa, 16th April. (mimeo). 2016a.

MENDES, Luís. "What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some Policy Findings & Recommendations". In: GLAUDEMANS, M. e MARKO, I. (Eds.). *City making & tourism gentrification*. Tilburg: Stadslab, 2016b.

MENDES, Luís. Gentrificação Turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 479-512, 2017.

MERMET, Anne-Cécile. Airbnb and tourism gentrification: critical insight from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavík. In: Maria Gravari-Barbas, Sandra Guinand (Org.). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises - International Perspectives*. Oxon and New York: Routledge, p. 52-74, 2017.

MILES, Steven & MALCON Miles. *Consuming Cities*. Hampshire and New York: Palgrave Macmillan, 2004.

MOMMAS, Hans. Cultural Clusters and the Post-industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy. *Urban-Studies*, v. 4, n.3, 2004, p. 507–532. 2004.

MOMMAS, Hans. Spaces of Culture and Economy: Mapping the Cultural Creative Cluster Landscape. In: L. Kong & J. O'Connor (Ed.) *Creative-Economies, Creative-Cities: Asian European Perspectives*. P. 45-59. Londres, Nova York: Springer Dordrecht Heidelberg. 2010.

NOVY, Johannes. 'Destination' Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption. *Tourism Geographies*, v. 2, n. 3, p. 418-442, 2017.

NOVY, Johannes. *Marketing Marginalized Neighborhoods. Tourism and Leisure in the 21st Century Inner City*. PhD dissertation. Graduate School for Arts. Sciences of Columbia University, 2011.

ORBASLI, Aylin. *Tourists in Historic Towns - Urban Conservation and Heritage Management*. New York: E & FN Spon, 2000.

PEREIRA, Patrícia, MARTINS, João & BAPTISTA, Luís Vicente. A oferta turística e os seus territórios: autenticidade, patrimonialização e experiência. In Francisco Silva e Jorge Umbelino (Org.) *Planeamento e Desenvolvimento Turístico*, Lisboa: LIDEL, 2017.

REGISTO NACIONAL DE TURISMO. *Consulta ao Registo de Alojamento Local*. 2018. <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaRegisto.aspx>.

RUSSO, Antonio Paolo; DOMÍNGUEZ, Alan Quaglieri. La Lógica Espacial del Intercambio de Casas: Una Aproximación a las Nuevas Geografías de lo Cotidiano en el Turismo Contemporáneo. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. 18, n. 483, 2014.

Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF). *Manual de Procedimentos Relativos à Autorização de Residência para Investimento (ARI)*. 2017. https://www.sef.pt/pt/Documents/Manual_ARI_2017.pdf.

Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF). *Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI)*. 2018. https://www.sef.pt/pt/Documents/Mapa_ARI_PT_agosto18.pdf.

SIEBER, Timothy. Public Access on the Urban Waterfront: A Question of Vision. In Robert Rotenberg & Gary W. McDonogh (Org.) *The Cultural Meaning of Urban Space*. Toronto: Abc-clio, 1993.

SIGTUR. <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>.

URRY, John. *Consuming Places*. London: Routledge, 1995.

QUATERNAIRE PORTUGAL. *Estudo sobre novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas no centro histórico de lisboa*, 2017.

VILAÇA, Eduardo & GUERRA, Isabel. Os Actores Sociais e a Degradação do Parque Habitacional em Lisboa. *Sociologia – Problemas e Práticas*, n. 15, 1994.

WORLD TOURISM ORGANIZATION (UNWTO). *Annual Report - 2017*. Madrid: UNWTO. 2018

XIEN, Philip Fiefan. *Industrial Heritage Tourism*. Bristol, Buffalo, Toronto: Channel View Publication. 2015.

ZUKIN, Sharon. *The Cultures of Cities*. Oxford: Blackwell, 1998.

ZUKIN, Sharon. 2010. *The Naked City*. New York: Oxford University Press, 2010.

