

O ALOJAMENTO LOCAL, DA ASCENSÃO AO DECLÍNIO: A Análise da Perspetiva dos *Stakeholders*

Inês Silva Bernardo

Peniche, 29 de outubro de 2021

O ALOJAMENTO LOCAL, DA ASCENSÃO AO DECLÍNIO: A Análise da Perspetiva dos *Stakeholders*

Inês Silva Bernardo

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Turismo e Ambiente

Dissertação de Mestrado realizada sob a orientação da professora doutora Verónica Nobre de Oliveira e coorientação do professor doutor João Viljoen de Vasconcelos

Peniche, 29 de outubro de 2021

O ALOJAMENTO LOCAL, DA ASCENSÃO AO DECLÍNIO: A Análise da Perspetiva dos Stakeholders

Copyright Inês Silva Bernardo/Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar e Instituto Politécnico de Leiria.

A Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar e o Instituto Politécnico de Leiria têm o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicar esta dissertação através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, e de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objetivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.

Originalidade e Direitos de Autor

A presente dissertação é original, elaborada unicamente para este fim, tendo sido devidamente citados todos os autores cujos estudos e publicações contribuíram para a elaborar.

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição de que seja mencionada a Autora e feita referência ao ciclo de estudos no âmbito do qual a mesma foi realizado, a saber, Curso de Mestrado em Turismo e Ambiente, no ano letivo 2019/2020, da Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar do Instituto Politécnico de Leiria, Portugal, e, bem assim, à data das provas públicas que visaram a avaliação destes trabalhos.

DEDICATÓRIA

*Para a Cate,
Com todo o amor.*

AGRADECIMENTOS

A verdade é que este pequeno espaço dedicado aos agradecimentos não me permite agradecer a todas as pessoas que contribuíram, direta ou indiretamente, para a conclusão desta etapa da minha formação académica.

Desta forma, deixo aqui poucas palavras a alguns a quem não posso deixar de manifestar o meu sincero agradecimento.

À professora Doutora Verónica Nobre de Oliveira e ao Professor Doutor João Viljoen de Vasconcelos, por terem aceitado o desafio em orientarem esta dissertação e pelo apoio, partilha, entusiasmo e disponibilidade ao longo deste processo.

À minha família pelo apoio recebido ao longo de todo o meu percurso académico, mas, em especial à minha irmã por nunca me fazer desistir dos meus sonhos e acreditar até ao fim que conseguiria concluir mais uma etapa com sucesso.

Ao meu amigo Pedro, pelas palavras de apoio e transmissão de confiança e força nas horas mais desesperantes, mas também por me apoiar sempre na minha revolta constante contra o mundo.

Aos meus amigos, principalmente ao “meu” prédio de coração, por também fazerem parte desta etapa na qual tive o prazer de conhecê-los. Estarão todos, para sempre, no meu coração.

Ao meu Tiago, por nunca me deixar duvidar das minhas capacidades e me fazer acreditar que tudo isto era possível.

À minha cara colega Catarina, que me lembrou sempre que eu tinha uma dissertação para fazer no final de um dia louco de trabalho.

As entidades e pessoas individuais que aceitarem de livre vontade o convite para a entrevista no âmbito deste estudo.

Desta forma, espero conseguir retribuir todo o carinho, apoio e incentivo que fui recebendo ao longo desta etapa.

Obrigada.

RESUMO

Nos últimos anos, o setor do turismo apresenta uma tendência de crescimento que deriva da globalização e dos avanços da tecnologia a nível de transportes e comunicação. Embora este crescimento seja benéfico para o desenvolvimento dos destinos, a nível económico e social, a verdade é que, na eventualidade, da sua gestão não ser feita de forma integrada e sustentada, os mesmos podem sofrer alguns impactes.

Neste sentido, o crescimento exponencial do turismo tornou-se tema de debate na medida em que são avaliados os prós e contras, nomeadamente nas grandes cidades, como é o caso de Lisboa. Esta discussão centra-se sobretudo, no aparecimento em “massa” das plataformas digitais e dos desafios impostos ao setor do turismo.

Embora, o turismo assuma um papel fundamental para o desenvolvimento económico dos centros históricos que se encontravam em estado de degradação, as grandes cidades vivem um momento de forte contestação por parte dos residentes dos bairros históricos devido à transformação urbana em prol do bem-estar dos turistas, acusando as autarquias de serem os principais responsáveis pela perda da vivência das cidades.

Por fim, o Mundo encontra-se a enfrentar um dos momentos mais marcantes da História da Humanidade, a pandemia derivada pelo COVID-19 que, obrigou a uma paragem mundial em todos os setores, sem exceção. Desta forma, o turismo é um dos setores mais afetados devido às medidas de confinamento e restrição na mobilidade dos cidadãos.

Este estudo tem como principal foco compreender os impactes sociais, económicos e culturais do crescimento do alojamento local e à posteriori, da pandemia para o setor do turismo através da análise da perspetiva dos *stakeholders*, por intermédio de um guião de entrevista semi-estruturada. A análise dos resultados obtidos sugere que a posição dos entrevistados difere consoante o cargo ocupado na comunidade.

Palavras-Chave: Alojamento Local, Lisboa, Massificação, Pandemia, Turismo.

ABSTRACT

In recent years, the tourism sector has shown a growth trend that stems from globalisation and technological advances in transport and communication. Although this growth is beneficial for the development of destinations, both economically and socially, the truth is that if it is not managed in an integrated and sustained way, they may suffer some negative impacts.

In this sense, the exponential growth of tourism has become the subject of debate as the pros and cons are evaluated, particularly in large cities such as Lisbon. This discussion is centred on the "mass" appearance of digital platforms and the challenges imposed on the tourism sector.

Although, tourism assumes a fundamental role for the economic development of historical centres that were in a state of degradation, the big cities live a moment of strong contestation by the residents of the historical neighbourhoods due to the urban transformation in favour of tourists' well-being, accusing the municipalities of being the main responsible for the loss of the city's experience.

Finally, the World is facing one of the most remarkable moments in the History of Humanity, the pandemic derived from COVID-19 which, forced a worldwide halt in all sectors, without exception. In this way, tourism is one of the sectors most affected due to the measures of confinement and restriction in the mobility of citizens.

The main focus of this study is to understand the social, economic and cultural impacts of the growth of local accommodation and, subsequently, the pandemic for the tourism sector through the analysis of the perspective of stakeholders, through a semi-structured interview guide. The analysis of the results obtained requirements that the position of respondents differs depending on the position held in the community.

Keywords: Local Accommodation, Lisboa, Massification, Pandemic, Tourism.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO TEÓRICO	5
2.1. CARATERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TURISMO EM PORTUGAL.....	5
2.2. CARATERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TURISMO NA CIDADE DE LISBOA.....	8
2.3. O TURISMO URBANO.....	11
2.4. O TURISMO E A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
3. O ALOJAMENTO LOCAL.....	17
3.1. A EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL	17
3.2. A RESPOSTA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA AO CRESCIMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL.....	19
3.3. O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL	20
3.4. A POSTURA DOS RESIDENTES PERANTE O TURISMO.....	23
3.5. O DECLÍNIO DO ALOJAMENTO LOCAL.....	25
3.5.1. CAUSAS	25
3.5.2. CONSEQUÊNCIAS.....	31
3.6. O AL EM LISBOA – ANÁLISE AOS REGISTOS DA PLATAFORMA AIRBNB	32
4. O CRESCIMENTO DO TURISMO E OS SEUS IMPACTES	39
4.1. OS IMPACTES DA ATIVIDADE TURÍSTICA.....	39
4.2. A INFLUÊNCIA DO TURISMO NA COMUNIDADE RESIDENTE	41
4.2.1. MODELO IRRIDEX DE DOXEY	42
4.2.2. TEORIA DO CICLO DE VIDA DE BUTLER.....	43
4.2.3. ANÁLISE COMPARATIVA COM OUTRAS CIDADES EUROPEIAS	46
4.2.3.1. VENEZA.....	46
4.2.3.2. BARCELONA	47
4.3. PLANEAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL.....	48
5. METODOLOGIA DA INVESTIGAÇÃO	51

5.1.	OBJECTIVOS E RECOLHA DE DADOS.....	51
5.2.	ANÁLISE DOS DADOS E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS.....	53
6.	OS DESAFIOS DA PANDEMIA PARA O ALOJAMENTO LOCAL.....	59
6.1.	AS OPORTUNIDADES PARA O ALOJAMENTO LOCAL	62
6.2.	DESTINOS COVID CLEAN & SAFE	63
7.	CONCLUSÕES, CRÍTICAS E SUGESTÕES	65
7.1.	CONCLUSÕES	65
7.2.	CRÍTICAS E SUGESTÕES.....	66
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	69
9.	ANEXOS E APÊNDICES	81
9.1.	ANEXO 1 – REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL	81
9.2.	ANEXO 2 – PROGRAMA RENDA SEGURA (CML).....	99
9.3.	APÊNDICE 1 - GUIÃO DE ENTREVISTA	117

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.1 - Planta das Zonas Turísticas Homogéneas (Cidade de Lisboa) em vigor desde 8 de novembro de 2019	20
Figura 3.2 - Modelo Conceptual dos Impactes do Alojamento Local.....	22
Figura 3.3 - Fotografia da Manifestação ocorrida no dia 22 de setembro de 2018, em Lisboa	24
Figura 3.4 – Evolução do Alojamento local na cidade de Lisboa (2015-2019)	36
Figura 3.5 – Evolução do Alojamento Local por freguesia (2015, 2019 e 2021)	37
Figura 4.1 - Modelo Irridex de Doxey.....	43
Figura 4.2 – Modelo de Butler (1980)	44
Figura 6.1 – Cenários sobre o Impacto da Covid-19 na Europa em 2020.....	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 - Impactes Ambientais	41
--	----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1 - Variação Homóloga de Hóspedes em Portugal	6
Gráfico 2.2 - Hóspedes por Ano (2016-2020)	7
Gráfico 2.3 - Evolução da Evolução da População Residente na cidade de Lisboa (1960-2011).	8
Gráfico 2.4 - Evolução do preço das casas, em Lisboa	14
Gráfico 3.1 - Evolução do Nº. de Registos de Alojamento Local 2008-2021.....	18
Gráfico 3.2 - Número de Registos de Alojamento Local em Portugal (2005-2021).....	26
Gráfico 3.3- Taxa de Crescimento do AL (2006-2020)	27
Gráfico 3.4 - Evolução do Número de Registos de Alojamento Local em Portugal (2005-2021).....	28
Gráfico 3.5 - Número de Registos de Alojamento Local em Lisboa (2008-2021).....	28
Gráfico 3.6 - Taxa de Crescimento AL em Lisboa (2009-2021).....	29
Gráfico 3.7 - Evolução do Número de Registos de Alojamento Local em Lisboa (2005-2021).....	30
Gráfico 3.8 - Evolução do número de alojamentos Airbnb em Lisboa (2015-2021)	34
Gráfico 3.9 – Variação do alojamento do Airbnb por freguesia (2015-2019/2019-2021)	35
Gráfico 6.1 - Principais fatores associados à recuperação do turismo internacional (Adaptado da UNWTO, World Tourism Barometer, outubro 2020)	61

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AL – Alojamento Local

ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal

AML – Área Metropolitana de Lisboa

APA – Agência Portuguesa do Ambiente

CML – Câmara Municipal de Lisboa

ETC – European Travel Commission

ETOA - European Tourism Association

INE – Instituto Nacional de Estatística

OCDE – Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

OMT – Organização Mundial do Turismo

ONU - Organização das Nações Unidas

PENT- Plano Estratégico Nacional de Turismo

PDM – Plano Diretor Municipal

PIB – Produto Interno Bruto

PNUMA - Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente

UE – União Europeia

WTO – World Trade Organization

WTTC – World Travel & Tourism Council

UNWTO – World Tourism Organization

1. INTRODUÇÃO

O crescimento do turismo deve-se a diversos fatores nomeadamente à atratividade dos destinos turísticos, à competitividade interna do setor, às ligações aéreas. No entanto, os avanços das novas tecnologias também foram responsáveis pelo crescimento da oferta do arrendamento de curta duração na medida em que desencadeou o aparecimento das plataformas digitais que, de acordo com Cruz (2016), permitem o anúncio, contato e pagamento de uma forma rápida, fácil e segura. Embora, o aparecimento das plataformas digitais seja visto, pela maioria, como uma ferramenta que facilita a interação entre o proprietário e o turista para alguns, surge como um problema na medida em que contribui para a massificação do turismo.

Embora, o turismo apresente um lugar de destaque no diz respeito à revitalização, requalificação, promoção, dinamização e crescimento económico da cidade de Lisboa, este tende a gerar sentimentos de revolta e frustração na comunidade residente dos centros históricos devido às alterações efetuadas pela autarquia em função dos turistas. Em Lisboa, reconhece-se que a maioria dos bairros perderam residentes em troca de visitantes temporários, devido ao crescimento exponencial do Alojamento Local (AL), que assenta principalmente, num investimento imobiliário.

A pertinência deste tema prende-se com o facto de querer mostrar que o turismo deve ser pensado e gerido não só para agradar a turistas, mas também à comunidade local de forma a ser possível a existência de uma boa convivência entre ambos. Desta forma, acredita-se que se a gestão e o planeamento do turismo assentar numa forma integrada e sustentada, aliando-se à envolvimento da comunidade local é possível encontrar-se um equilíbrio entre os benefícios e os malefícios da atividade turística.

Este estudo tem como principal foco a análise dos impactes sociais do crescimento do turismo nas grandes cidades, mais concretamente, Lisboa. A escolha por este tema consiste no facto de ser um tema que se apresenta como um dos principais desafios na gestão do turismo e em algumas cidades, na atualidade. Definiu-se ainda, previamente, os objetivos do estudo, sendo estes, (i) a identificação do impacto social do AL em Lisboa; (ii) a identificação das medidas adotadas pelos gestores de destino em função do crescimento do AL e posteriormente, da pandemia e (iii) a análise da perspetiva dos *stakeholders* face à questão do AL na cidade de Lisboa. A metodologia utilizada para a concretização dos objetivos consistiu na análise bibliográfica para a caracterização dos impactes gerados, a recolha de

dados para a descrição do número de alojamentos locais na cidade de Lisboa através da aplicação dos dados em *Arcmap* e por fim, as entrevistas com o intuito de perceber a posição dos agentes locais face ao crescimento do turismo.

A presente dissertação encontra-se dividida em sete capítulos:

No enquadramento teórico procura-se investigar os principais temas relevantes para o presente estudo. Para analisar o impacto do AL em Lisboa é necessário, em primeiro lugar, caracterizar a evolução do turismo em Portugal e somente depois, na cidade de Lisboa, abordar o conceito de turismo urbano e a relação entre o turismo e a evolução do mercado imobiliário.

Um terceiro capítulo é dedicado ao fenómeno do AL onde é feita a evolução do mesmo ao longo dos últimos anos e que de forma a Câmara Municipal de Lisboa (CML) respondeu ao crescimento exponencial deste fenómeno e, o impacte que este teve para a cidade de Lisboa. Neste capítulo é ainda abordada a postura dos residentes do centro histórico da cidade face a esse crescimento e, por fim, identificar as causas e consequências do declínio do AL entre 2019 e 2021. Por fim, é feita uma análise à evolução do alojamento na plataforma *Airbnb* por freguesia e analisada entre o período de 2015 a 2021.

No quarto capítulo, são caracterizados os impactes do turismo e da influência deste na comunidade residente através de dois modelos, o Modelo Irridex de Doxey e a Teoria do Ciclo de Vida de Butler. Por fim, é feita uma comparação da cidade de Lisboa, em termos do nível de turismo, com a cidade de Veneza e Barcelona. Ainda neste capítulo, aborda-se a questão do planeamento urbano sustentável.

O quinto capítulo é dedicado à apresentação da metodologia de investigação, em que se descreve o método adotado para responder aos objetivos, previamente definidos, do presente estudo e, na última parte deste capítulo é feita a apresentação dos resultados e análise dos mesmos. Assim, apresenta-se os resultados obtidos através das entrevistas, analisando a sua relevância e significado.

O sexto capítulo encontra-se dedicado aos desafios da pandemia do COVID-19 para o AL, apresentando as oportunidades para este setor.

Por fim, o sétimo capítulo dedica-se à apresentação das conclusões em virtude dos resultados obtidos através do presente estudo e sugestões futuras tais como propor os caminhos a percorrer no que toca à minimização dos impactes sociais do AL na cidade de Lisboa.

Tudo o que vivenciamos faz de facto ponderar quais serão os maiores desafios do turismo, pois bem se espera uma crise económica pela frente, uma reconversão do setor muito

dependente de receitas e de ajudas externas. E, sobretudo, relança a questão da descentralização local, do exponenciar dos locais menos procurados por norma para a atividade turística e perceber que os mesmos significam para o setor. Será que teremos mais vezes e, esperemos sem pandemia, um redescobrir de Portugal?

Página deixada intencionalmente em branco.

2. ENQUADRAMENTO TEÓRICO

Neste primeiro capítulo, apresentam-se os conceitos mais relevantes para o presente estudo. Neste sentido, procede-se a uma caracterização do turismo em Portugal e posteriormente, na cidade de Lisboa de forma a perceber a expressão que o fenómeno do AL tem no setor e, por fim apresenta-se a relação entre o turismo e a evolução do mercado imobiliário em virtude do crescimento do turismo.

Este capítulo é a nota introdutória para mostrar a relevância do tema da presente dissertação na medida em que se pretende analisar os impactes sociais do fenómeno do AL na cidade de Lisboa.

2.1. CARATERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TURISMO EM PORTUGAL

Segundo Cunha (2013), o turismo alcançou uma grande dimensão e passou a fazer parte do modo de vida das sociedades contemporâneas, no entanto considera que é importante conhecer o verdadeiro significado de turismo porque nem todos lhe atribuem o mesmo significado, isto é, para alguns o turismo é uma fonte de rendimento, porque lhes proporciona emprego e as suas vidas dependem dele enquanto, para outros significa diversão, lazer e férias. Desta forma, considera-se que o turismo não é um conceito estático dado que pode ser interpretado de diferentes maneiras, nomeadamente quando atendemos às motivações dos turistas.

Segundo Daniel (2010), o crescimento do turismo encontra-se ligado à Revolução Industrial devido a três fatores, o aumento dos tempos livres, o progresso e desenvolvimento dos meios de transporte e a melhoria do nível de vida dos cidadãos, principalmente nos países desenvolvidos. Mas é, no início do século XX que o turismo ganha maior notoriedade, no período entre a I e II Grande Guerra e com a crise de 1929. Contudo, é na década de 60 que o turismo apresenta um crescimento significativo a nível mundial e, é nesta altura que Portugal começa a sentir necessidade desenvolver esta atividade económica. No entanto, na década de 70, nomeadamente entre 1974 e 1975, Portugal verificou um retrocesso na atividade turística em virtude da crise política que o país atravessou. Após essa sucessão de acontecimentos, Portugal apresentou, no geral, uma tendência de crescimento.

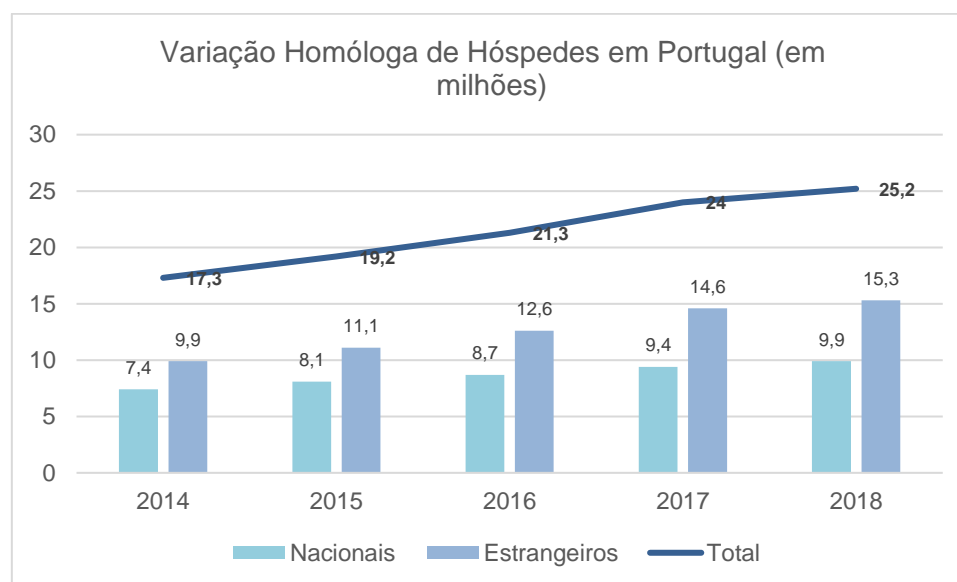
No entanto é de realçar que a adesão à Comunidade Económica Europeia, atual União Europeia (UE), em 1986, permitiu a Portugal desenvolver o setor turístico na medida em que facilitou a mobilidade dos cidadãos entre países, contribuindo para uma maior liberdade de bens e pessoas e novas rotas impulsionadas pelo Espaço Schengen. Os fundos europeus

proporcionam uma maior aposta na formação do setor, contribuindo para o aumento e melhoria da oferta turística.

Embora o turismo apresente uma tendência de crescimento, ao longo dos anos, sofreu algumas quebras ligeiras, nomeadamente com a entrada em vigor da nova moeda, o euro, e, durante a crise económica de 2008. Esta última, teve um forte impacto sobre o turismo dadas as consequências que dela advieram, o aumento do desemprego. Contudo, esta crise levou a que a maioria dos operadores e empresários do setor turístico trabalhassem em prol de uma reinvenção do turismo. De acordo a World Travel & Tourism Council (WTTC), os destinos turísticos devem definir estratégias em torno da sua segmentação de mercado de forma a obter ferramentas necessárias para uma recuperação após uma crise como a que se viveu em 2008 e nos anos seguintes.

A partir de 2014, no período pós-crise, observa-se um crescimento exponencial do turismo, conforme é possível observar no gráfico 2.1. Portugal tem vindo a ser considerado como um dos melhores destinos turísticos a nível mundial e distinguido pela segurança oferecida, não só quando comparado com as principais cidades europeias em virtude dos ataques terroristas dos últimos anos, mas também com os acontecimentos recentes no Norte de África, com a Primavera Árabe e, com a instabilidade que se vive no Médio Oriente.

Gráfico 2.1 - Variação Homóloga de Hóspedes em Portugal

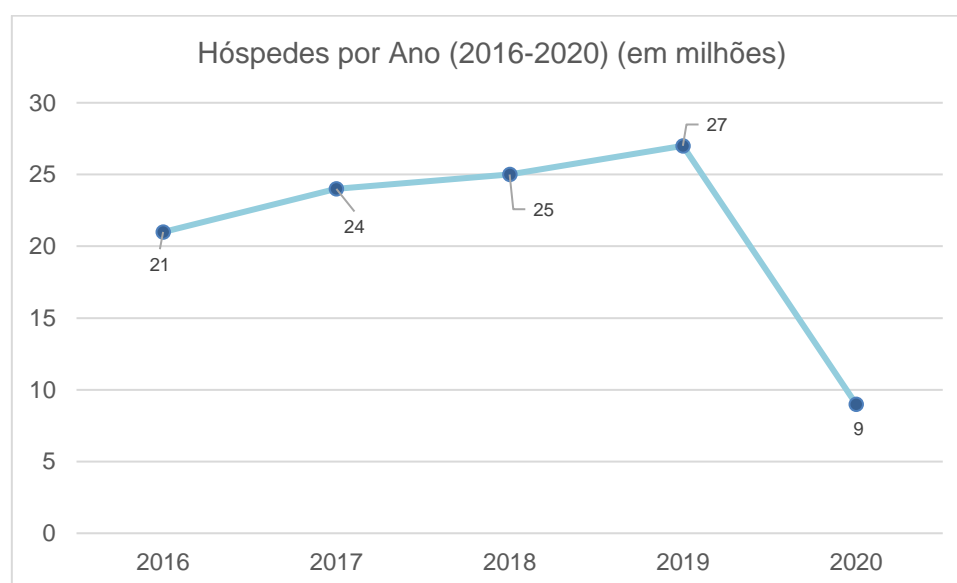


Fonte: TravelBI.TurismodePortugal

Desta forma, Portugal apresenta um crescimento a nível turístico que se reflete na economia do país dado que este contribuiu em larga escala para a saída da recessão económica.

De acordo com o gráfico 2.2 e, segundo dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal (TP, 2018), Portugal ultrapassou os 25 milhões de hóspedes o que, equivale a uma subida de 5,4% face ao ano 2017 e, em 2019, atingiu os 27,1 milhões o que, corresponde a uma variação de 7,9% face ao ano anterior. Em 2020, existe uma quebra no número de hóspedes o que, equivale a uma descida de aproximadamente de 60% face ao ano 2019. Esta quebra justifica-se pela situação epidemiológica que se vive a nível mundial.

Gráfico 2.2 - Hóspedes por Ano (2016-2020)



Fonte: TravelBibyTurismodePortugal

No entanto, torna-se notório que o turismo é vendido em muitos e diferentes meios difusores e mediáticos o que faz gerar uma maior interação no meio turístico, vivido essencialmente ao longo destes anos em que o setor tem vindo a crescer exponencialmente, salvo algumas exceções, em termos de receitas. Como é do conhecimento geral, vivemos um período de pandemia, que nos obriga a ter inúmeros cuidados, a viver isolados, ou a ter que o fazer por alguns períodos, a evitar estar em comunidade, a evitar viajar, conhecer e interagir com outras comunidades, locais, gentes. Para além disso, vivemos ainda um momento económico frágil a nível empresarial, mas também individual e familiar. Todas estas consequências sob a forma de uma palavra, pandemia, têm feito soar os alarmes em relação ao setor turístico. Vivemos um verão atípico, onde era visível uma a quebra no setor, traduzindo em menos dormidas e hóspedes e, conseqüentemente nas receitas de várias unidades hoteleiras.

Em plena pandemia, em plena época alta, os portugueses que conseguiram e quiseram aproveitar as suas férias, fizeram-no sobretudo através da possibilidade de se acomodarem na segunda habitação. Outras fizeram-no através do alojamento turístico, onde se primou pela

procura de locais mais recônditos, mas também através da procura de alojamento especializado no menor volume, na possibilidade de ser mais personalizado, mais isolado, com menos contato físico possível. Muitas foram as receitas também geradas e rentabilizadas neste período sobretudo, nas regiões do interior e centro de Portugal.

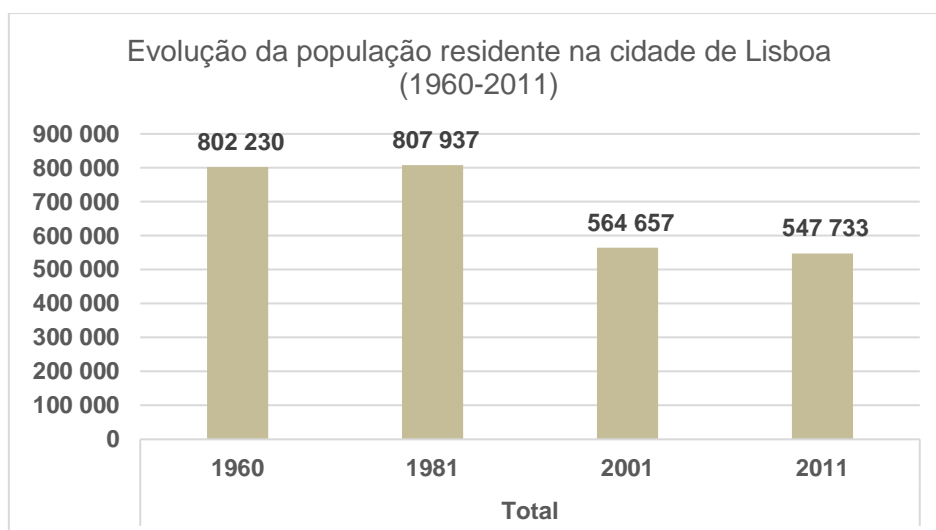
É de referir ainda que, nos últimos anos, Portugal tem vindo a ganhar uma maior notoriedade no setor turístico, a nível mundial e exemplo disso, é o facto do país ter angariado vários prémios, em 2019, com destaque para os seguintes, “O Melhor Destino da Europa”, “O Melhor Destino *City Break* do Mundo” (Lisboa), “O Melhor Destino Insular do Mundo” (Madeira) e “A Melhor Atração Turística do Mundo no Segmento de Aventura” (Passadiços do Paiva, Arouca).

Contudo, Portugal tende a apostar numa maior diversificação no que diz respeito à oferta turística de forma a combater a dependência do turismo de Sol e Mar, e para isso, tende a investir na preservação do património histórico e cultural existente no país.

2.2. CARATERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TURISMO NA CIDADE DE LISBOA

De acordo com os dados disponibilizados pelo Pordata, a cidade de Lisboa perdeu população, conforme gráfico 2.3, cerca de 300.000 mil habitantes, entre 1960 e 2011. No entanto, verificou-se uma desaceleração no início do século XXI.

Gráfico 2.3 - Evolução da Evolução da População Residente na cidade de Lisboa (1960-2011).



Dados: PorData (15/01/2021)

Uma das consequências desta perda populacional considera-se o congelamento das rendas desde década de 40 do século passado, reduzindo drasticamente o mercado de

arrendamento, implicando a falta de manutenção das casas por parte dos proprietários. Esta falta de maneio por parte dos proprietários originou num estado de degradação dos edifícios da cidade de Lisboa. Esta situação veio a alterar-se com a mudança das políticas relativamente à habitação sobretudo, do arrendamento. Ou seja, as pessoas conseguiram adquirir casa própria. No entanto, os bairros históricos mantiveram-se com uma taxa de arrendamento elevada, esta pode explicar-se pelo facto da idade dos residentes destas áreas terem uma idade mais avançada e com poucas capacidades financeiras.

Em 2008, Lisboa, tal como todo o mundo, assistiu às consequências da crise financeira que se vivia sobretudo, no mercado imobiliário. No entanto, em 2012, observa-se uma melhoria, em Lisboa, a nível económico. Mas, em Lisboa, a nível imobiliário, verifica-se uma crescente procura nomeadamente por parte de investidores estrangeiros.

Relativamente ao setor turístico, Lisboa acompanha a tendência de crescimento. Em simultâneo com outras cidades europeias, Lisboa tem, nos últimos anos, vindo a apresentar uma tendência de crescimento enquanto destino turístico e, prova disso é a conquista de um leque de prémios como “Melhor Destino *City Break*”, “Melhor Destino de Cruzeiros” e o “Melhor Porto de Cruzeiros”, da Europa, no âmbito dos *World Travel Awards*, em 2019. Segundo a Associação Turismo de Lisboa (2019), é possível perceber que Lisboa se encontra em desenvolvimento enquanto destino turístico uma vez que continua a apostar na sua reinvenção e inovação com o intuito de superar as expectativas daqueles que a visitam. De acordo com o Observatório de Turismo de Lisboa, este crescimento também se deve em parte, de acordo com a CML (2018), “à segurança face a outros destinos, o incremento dos voos das companhias aéreas *low-cost*, relação entre qualidade/preço, autenticidade de cidade e proximidade a locais de interesse diversificados”.

Nos últimos anos, Lisboa também tem sido palco de inúmeros eventos nacionais e internacionais, como o *Rock in Rio*, o *Volvo Ocean Race*, o Festival Eurovisão da Canção (2018), entre outros. Em virtude disto, Lisboa assume um lugar de destaque no que diz respeito ao setor turístico que é impulsionado pelo crescimento da oferta hoteleira da cidade, pelo aparecimento de novas tipologias de alojamento turístico, pela criação de empresas no ramo da animação turística, pela oferta gastronómica diversificada, onde são incluídos os famosos Pastéis de Belém, e, ainda pelo enorme potencial relativamente às atrações turísticas existentes na cidade em torno do seu vasto património histórico e cultural reconhecido mundialmente. Este último fator torna a capital portuguesa num dos principais destinos de interesse para os turistas que pretendem descobrir o património cultural das

idades. Para além de conhecida pela sua cultura, Lisboa destaca-se ainda pela sua vida urbana, sobretudo a noturna, com destaque para o Bairro Alto.

No entanto, Lisboa é também conhecida pelas suas zonas históricas como Alfama que, é um dos bairros mais antigos e pitorescos da cidade. Alfama é passagem obrigatória de muitos turistas portugueses e/ou estrangeiros pelas vistas privilegiadas que oferece sobre o rio Tejo, destacando-se os seguintes miradouros: Portas do Sol, Torre da Igreja de Santa Cruz do Castelo e Santa Luzia. No entanto, este bairro é também conhecido pela sua ligação ao fado uma vez que a maioria dos restaurantes e algumas casas se encontram ligadas a este estilo de música. Outro dos bairros históricos da cidade de Lisboa é a Mouraria e que, é considerado como um dos bairros mais atrativos a nível turístico com destaque para o Largo do Intendente, a Praça do Martim Moniz e as emblemáticas ruas íngremes. Outrora, o bairro da Mouraria foi palco de práticas ilícitas como o mercado da droga e da prostituição o que não o tornava apelativo para a prática turística e no sentido de contrariar essa situação a CML tentou “renovar” a imagem dos locais mais emblemáticos do bairro como o Largo do Intendente e a nova Praça do Martim Moniz e transmitindo que este é um dos bairros mais emblemáticos e seguros da cidade através das obras de requalificação, no ano 2009. Segundo Xavier e Almeida (2017), estas obras tiveram como principal objetivo destacar a identidade cultural do bairro e, neste sentido, a Mouraria passou a integrar as rotas turísticas da cidade com a criação de um percurso turístico-cultural, destacando-se o Quarteirão dos Lagares, a Casa da Severa e o Martim Moniz, onde predomina a multiculturalidade em virtude da convivência de 56 (cinquenta e seis) nacionalidades.

À semelhança das cidades europeias, Lisboa procura garantir a sua autenticidade e originalidade de forma a obter um maior reconhecimento tanto a nível nacional e principalmente, internacional no que diz respeito ao setor turístico.

Atualmente, o Plano Estratégico para a Região de Turismo em Lisboa 2015-2019 (PETRL), idêntico a qualquer outro modelo de planeamento turístico, tende a desenvolver-se com o intuito de tornar o turismo o principal motor de desenvolvimento económico da cidade, assente na notoriedade e reconhecimento a curto, médio e longo prazo. Neste documento, consegue-se perceber que Lisboa se destaca como um destino predileto, sobretudo para um público-alvo na faixa etária compreendida entre os 35 e 54 anos, além de apresentar uma melhoria no turismo de negócios nomeadamente, no que diz respeito às conferências de grande dimensão como, por exemplo a *Websummit*. Através deste documento é possível perceber que Lisboa pretende criar uma proposta mais rica e diversificada para o setor do turismo e que assenta numa diferenciação a nível internacional através de produtos como o *city/short*

*break*¹ e a cultura que se já se encontra bastante desenvolvida. No entanto, um dos principais focos é a promoção do destino, existindo uma necessidade de reforçar o *market intelligence*² através do aumento da interação com os potenciais turistas por meio das redes sociais ou de *sites* destinados a estes fins e o acompanhamento das tendências do setor.

2.3. O TURISMO URBANO

Segundo Henriques (2003), a urbanização gera turismo, ou seja, existe uma relação entre o conceito de turismo e de urbanização na medida em que a própria cidade em si é considerada uma atração para o turista que a visita independentemente da sua antiguidade ou das suas dimensões.

De acordo com a Organização Mundial do Turismo (UNWTO, 2018), considera-se o turismo como «o conjunto das atividades desenvolvidas por pessoas durante as viagens e estadas em locais situados fora do seu ambiente habitual por um período consecutivo que não ultrapasse um ano, por motivos de lazer, de negócios e outros». A globalização e a evolução da tecnologia ajudam na partilha de conhecimento e informação de maneira muito mais simplificada do que anteriormente o que permite que as cidades funcionem como um ponto de ligação entre as demais culturas. Neste sentido, a evolução verificada, nos últimos anos, ao nível da tecnologia contribui em parte para o gosto pelo turismo urbano.

De acordo com a Organização Mundial de Turismo (UWTO, 2018), o turismo urbano define-se por ser “um tipo de atividade turística que ocorre num espaço urbano. Os seus atributos inerentes consistem em possuir uma economia não-agrícola baseada na administração, na manufatura, no comércio e nos serviços, sendo para além disso, também o ponto central do fluxo de transportes. Os destinos urbanos oferecem um leque amplo e heterogéneo de experiências culturais, arquitetónicas, tecnológicas, sociais e naturais e ainda um produto tanto de lazer como de negócios”.

Segundo Cunha (2009), as motivações que levam as pessoas a viajar são várias, ou seja, as pessoas viajam para destinos que correspondam às suas motivações de forma a satisfazer as suas necessidades. Desta forma, verifica-se uma ligação direta entre as motivações das pessoas e as características dos destinos, no entanto, um só destino pode atrair diferentes tipos de motivações de acordo com as atrações que possuem, culturais ou desportivas, por

¹ Os turistas viajam para determinada cidade com o intuito de conhecer a mesma assim como as suas atrações monumentais, arquitetónicas e culturais.

² É uma ferramenta utilizada para avaliar as oportunidades de determinado destino turístico e formular planos de desenvolvimento e estratégias.

exemplo. Para Page e Hall (2003), as principais motivações dos turistas urbanos são as visitas a familiares e/ou amigos, os negócios, os eventos, as compras e a história e cultura.

A definição de turismo urbano não é única podendo ter vários entendimentos. Para Gilbert e Clark (1997) e Ashworth (2012), o turismo urbano não pode ser considerado como um tipo de turismo, mas sim como uma conjugação de diversos tipos, uma vez que obriga à tipificação das férias em vez da tipificação unicamente do destino. Estes autores defendem que o turismo urbano permite uma enorme diversidade no que diz respeito à oferta das atrações enquanto Pearce (2001) considera o turismo urbano como o conjunto de atividades que podem realizar em determinado destino e/ou o conjunto de locais considerados de interesse para visitar que os tornam destinos urbanos. Para Ribeiro (2017), o turismo urbano promove uma vasta oferta no que diz respeito às experiências que podem ser diversificadas e/ou ocorrer em simultâneo.

Posto estas abordagens é possível perceber que o turismo urbano consiste num tipo de turismo que é praticado em cidades e que se pretende com ele, o contato, direto ou indireto, para com a cultura, em particular, o património histórico, cultural e arquitetónico, ou seja, este tipo de turismo encontra-se relacionado com o consumo de determinadas dimensões tipicamente associadas ao espaço da cidade como os monumentos e/ou parque, mas também, ao património cultural, como os museus e restaurantes. Desta forma, o turismo urbano resulta da conjugação dos conceitos de turismo, cidade e cultura.

Porém, a maioria dos autores considera que o turismo urbano é um produto turístico complexo e diversificado na medida em que não se consegue definir concretamente uma só definição.

Segundo Ribeiro (2017), um dos fatores importantes do turismo urbano é a imagem da cidade devido à existência da enorme competitividade entre os destinos. Esta competitividade implica uma forte aposta do marketing. No entanto, a competitividade existente entre os destinos faz com que estes se regenerem e inovem, ou seja, as cidades tendem a apostar na dinamização e conservação dos seus centros históricos com o intuito de afirmação e reconhecimento a nível nacional e internacional.

Para Lapko (2014), o turismo urbano é considerado uma das principais funções das cidades na medida em que estas oferecem uma diversidade de componentes voltadas para o setor turístico que, na maioria das vezes, determinam a competitividade turística dos destinos em função da qualidade e atratividade das cidades.

O turismo urbano predomina, essencialmente, nas áreas mais centrais da cidade, como os bairros históricos ou as zonas mais emblemáticas (praças e avenidas), onde exista maior concentração de monumentos e espaços culturais e melhores acessibilidades. Desta forma,

os centros das cidades são alvo de grande pressão turística pela enorme afluência implícita. Neste sentido, considera-se que o turismo é um dos principais motores de transformação urbana na medida em que as autarquias tendem a desenvolver e a investir em melhores condições a pensar nos turistas. Para o autor, as melhorias nas cidades são não só para promoverem uma melhor qualidade de vida aos residentes a verdade é que, na sua maioria são sim para agradar, exclusivamente, aos turistas que as visitam. Neste sentido, observa-se uma forte necessidade de as cidades corresponderem às expectativas dos turistas, no entanto estas devem ter também em atenção a população residente, ou seja, é necessário que exista um equilíbrio na forma como o turismo é desenvolvido nas grandes cidades com o intuito não só de proporcionar uma viagem autêntica ao turista, mas também melhorar a qualidade de vida dos residentes.

Neste contexto, Lisboa apresenta características muito singulares quando comparadas com outras cidades portuguesas. O carácter cosmopolita de Lisboa permitiu a sua integração no grupo de cidades globais na medida em que apresenta características para o turismo urbano. Além disso, Lisboa dispõe de conjunto de infraestruturas com condições adequadas e um vasto património histórico e cultural, que se inserem na paisagem urbana, conferindo à cidade condições para o desenvolvimento e fortalecimento do turismo. Este crescimento do turismo urbano na cidade de Lisboa encontra-se relacionado com a localização da hotelaria e dos centros de eventos.

2.4. O TURISMO E A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

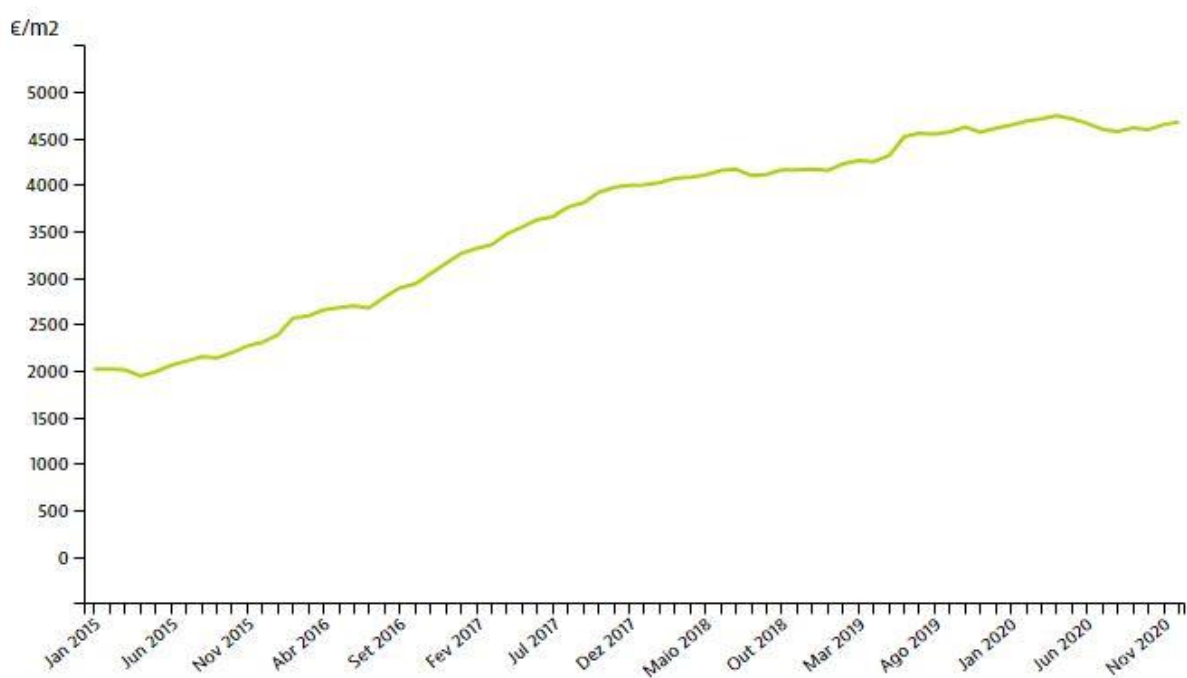
Após a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia, atual União Europeia (UE), o país viveu um período de desenvolvimento urbano. Este desenvolvimento foi impulsionado pelo financiamento dos fundos europeus e do investimento estrangeiro no setor imobiliário.

Segundo Schafer e Hirsch (2017), a relação entre o conceito de turismo e mercado imobiliário é quase nula, no entanto, é possível identificar que “quanto maior a pressão turística de um lugar, maior é a pressão sobre o mercado imobiliário do mesmo”. Embora pareça contraditório, a verdade é que o mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores, um deles a procura – uma vez que o AL acarreta consigo esta procura pela cidade de Lisboa.

O crescimento da cidade de Lisboa enquanto “cidade turística” deve-se em parte à criação dos Decreto-Lei n.º 6/2006 de fevereiro e Decreto-Lei n.º 31/2012 de 31 de agosto que, legislaram a liberalização do mercado de arrendamento e mais tarde com a criação de um mercado de AL através do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março. Consta no Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, “*consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias,*

apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos". Segundo o TP (2016), a aprovação do decreto mencionado anteriormente surge da necessidade de regulamentar a prestação de serviços de alojamento temporário (de curta duração e sempre inferior a 30 dias) que, não se encontravam com os requisitos exigidos para a qualificação de "alojamento local". No entanto, ao longo dos anos, estes estabelecimentos turísticos têm sofrido alterações em termos de legislação consoante as lacunas existentes e prova disso, é a aprovação do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 28 de agosto onde consta a isenção fiscal para os proprietários e/ou investidores. É ainda de salientar que o Estado português com o intuito de beneficiar os investidores, na sua maioria estrangeiros, aprovou o Decreto Regulamentar n.º 15-A/2015, no âmbito da Autorização de Residência para Atividade de Investimento em que consta, segundo Baptista, Nofre et Jorge (2018), da dispensa de visto de residência, designado como Visto Gold, para entrar em território nacional através da aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500.000 euros, ou da aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global ou superior a 350.000 euros. Neste sentido, Lisboa tem vindo a apresentar uma tendência de recuperação no que diz respeito ao mercado imobiliário que, se torna evidente no aumento do valor dos imóveis, conforme o gráfico 2.4.

Gráfico 2.4 - Evolução do preço das casas, em Lisboa



Fonte: idealista.pt. (Dia 15/01/2021)

Segundo dados disponibilizados pela plataforma Idealista, o preço do m² na cidade de Lisboa, em dezembro de 2020 era de 4.678/ m² o que corresponde a uma subida de 1,5% face a dezembro de 2019. Esta recuperação deve-se em parte à procura de imóveis por parte de cidadãos não residentes em Portugal que têm como principal intuito, o investimento. Este investimento surge em virtude da procura turística existente sobretudo, nas grandes cidades.

Neste sentido, a cidade de Lisboa tem vindo a sofrer alterações no seu tecido urbano em prol da aprovação do Novo Regime de Arrendamento Urbano que, resultou num sentimento de revolta por parte da população residente, a qual afirma que foi expulsa das casas que lhe pertenciam por direito e culpabilizam o crescimento “desmedido” do turismo. Segundo a CML, esta tentou solucionar o problema através da criação do programa “Habitar o centro histórico” que, mais tarde se veio a considerar ineficaz.

No cerne da questão do alojamento na cidade de Lisboa encontram-se as habitações comuns, as mesmas que são consideradas como as mais danificadas e, conseqüentemente com população idosa sob a sua tutela (na maioria das vezes ligadas a um contrato de arrendamento antigo e precário em virtude das condições financeiras que possuem). Com o Novo Regime de Arrendamento Urbano, a maioria dos residentes afirmam que sofreram ameaçados com ordens de despejo e pela não renovação dos contratos uma vez que estes sofreram um aumento significativo dos valores de rendas. Neste sentido, a maioria dos imóveis foram vendidos à investidores estrangeiros.

Atualmente, o mercado habitacional, em Lisboa, tornou-se uma questão de preocupação, uma vez que os preços dos imóveis e das rendas estão inflacionados devido, em parte ao crescimento do AL. A situação atual, remete para a necessidade de uma estratégia assente no conceito de turismo sustentável com o intuito de se encontrar um equilíbrio entre o turismo e a comunidade local. Neste sentido, a CML, decretou, em 2018, a suspensão de novos estabelecimentos de AL que, teve efeitos imediatos, uma vez que a maior parte dos investidores mudaram a estratégia de negócio, ou seja, os imóveis que funcionavam como AL foram readaptados para arrendamento tradicional ou para venda. Desta forma, os imóveis acabaram por perder valor no mercado imobiliário em virtude desta mudança. Um dos grandes desafios atuais do mercado imobiliário é a estabilização dos preços dos imóveis nos centros históricos.

Devido ao crescimento do AL, a cidade de Lisboa dá sinais de escassez de oferta relativamente ao mercado habitacional uma vez que, os imóveis não se encontram

direcionados para o arrendamento tradicional ou venda ou os que se encontram para tal estão sobrevalorizados. Mas, é de realçar que o AL tem tido um forte impacto na reabilitação urbana da cidade de Lisboa, isto porque, a maioria dos imóveis que se encontravam num avançado estado de degradação tiveram o merecido reparo, por parte dos proprietários e consequentemente, tornaram-se imóveis mais apelativos para o negócio. No entanto, alguns dos imóveis que foram reabilitados encontravam-se arrendados a uma faixa etária mais idosa que não possui rendimento para sustentar o aumento das rendas impostas pelos senhorios e, desta forma gerou-se uma disfuncionalidade entre a procura e a oferta.

3. O ALOJAMENTO LOCAL

3.1. A EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

No passado, a maioria dos investimentos eram efetuados com o intuito de compra e venda dos imóveis e mais tarde, o objetivo era obter ganhos com o arrendamento tradicional, mas com o passar do tempo, este foi caindo em decadência em prol do “congelamento” das rendas e da falta de proteção da lei para com os senhorios e, em especial, para os inquilinos. Esta proteção só chegou, em 2012, com a criação da Nova Lei do Arrendamento que, permitiu uma maior facilidade no âmbito da oposição dos senhorios à renovação dos contratos. Esta lei veio permitir que, a maioria dos bairros históricos, perdesse residentes em prol do desenvolvimento do AL, dado que a população residente destes locais se caracteriza por neles residir uma faixa etária mais elevada e com poucos recursos financeiros e que, pagavam rendas muito baixas daí a visível degradação do edificado presente nas grandes cidades.

O termo de AL surge em 2008, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março, conforme mencionado anteriormente. Esta regulamentação surge como uma necessidade na medida em que alguns dos imóveis destinados para fins turísticos não estavam abrangidos por determinados requisitos ao nível da qualidade e segurança.

Segundo Quintas (2014), este decreto-lei veio definir os principais requisitos necessários para a qualificação de um empreendimento enquanto turístico. Neste sentido, foi possível converter os imóveis em AL e conseqüente legalização através da inscrição dos mesmos no município.

No pós-crise financeira, o AL surge como uma alternativa ao arrendamento tradicional na medida em que se torna uma forma de rendimento mais lucrativa. Este lucro atraiu não só investidores portugueses, mas principalmente, estrangeiros.

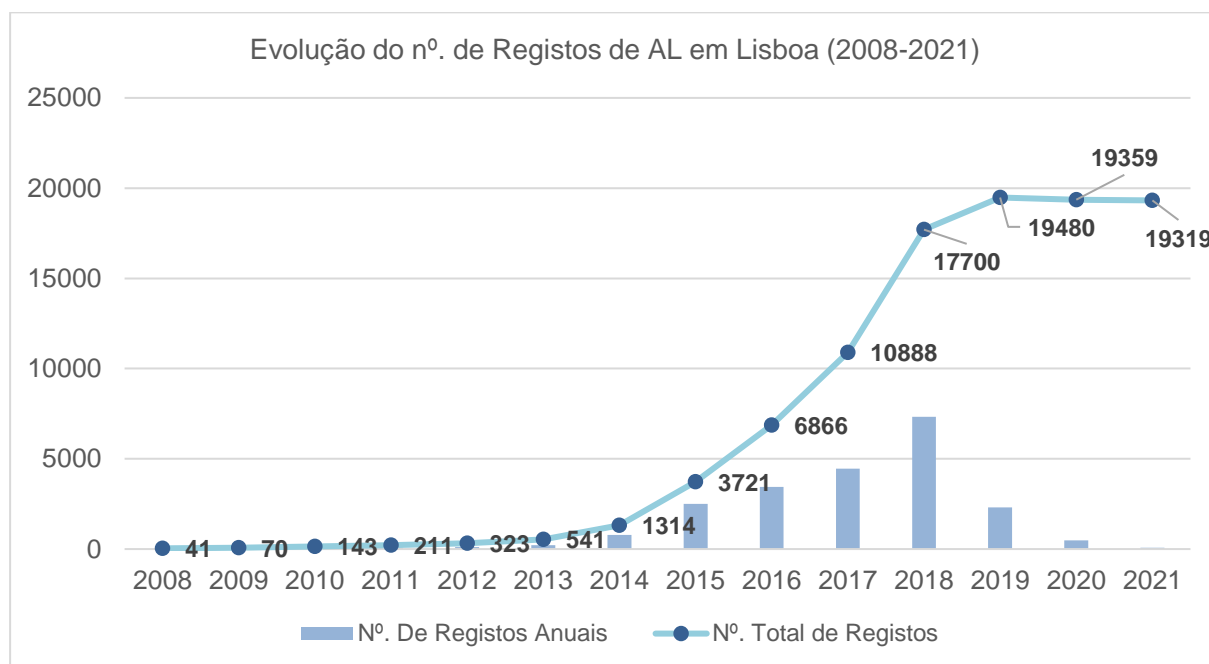
Ao longo dos anos, a perspetiva do investimento imobiliário alterou-se, ou seja, se, no passado a maioria dos investimentos imobiliários realizados tinham como principal objetivo a compra e venda de imóveis, atualmente os investidores tendem a comprar imóveis com o intuito de arrendar *a posteriori*. Desta forma, os investidores veem no AL uma forma de obter um rendimento suplementar e, neste sentido, é possível observar algumas transformações no tecido urbano e social das cidades, inclusive Lisboa. Estas transformações devem-se em parte ao crescimento da atividade turística onde, as casas se encontravam devolutas, degradadas e muitas, em risco de colapsar e que, foram reabilitadas de forma a serem aproveitadas para fins turísticos implicando, em alguns casos, a saída “forçada” das pessoas que nelas viviam.

O crescimento do AL, ao longo dos anos, deve-se em parte ao aparecimento das plataformas digitais uma vez que incentivou ao investimento em determinados locais das cidades, no caso de Lisboa, nos bairros históricos como Alfama ou Mouraria.

Segundo Gago e Cocola-Gant (2019), o aparecimento das plataformas como o *Airbnb* foi um dos maiores responsáveis pela transformação observada no turismo sobretudo no que diz respeito ao setor do alojamento turístico e, neste sentido considera-se que se integra no conceito de economia de partilha uma vez que através das plataformas digitais seja possível oferecer alojamento a quem o procura de forma rápida e fácil.

Segundo o Registo Nacional do Turismo (RNT), em janeiro de 2020, totalizavam-se 19.424 registos de AL, na cidade de Lisboa. No entanto e, de acordo com os dados disponibilizados pelo TP, este valor sofreu uma descida devido à pandemia provocada pelo Coronavírus e assim sendo, em janeiro de 2021, totalizavam-se 19.347 registos de AL, na cidade de Lisboa, conforme a figura 3.1.

Gráfico 3.1 - Evolução do Nº. de Registos de Alojamento Local 2008-2021



Fonte: TravelBIbyTurismodePortugal

3.2. A RESPOSTA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA AO CRESCIMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL

Com o intuito de controlar o crescimento do AL, a CML, aprovou em novembro de 2019, através do Regulamento Municipal do Alojamento Local (anexo 1), a criação de áreas de contenção, passando a citar:

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras aplicáveis ao registo de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa, nomeadamente as aplicáveis aos novos registos localizados em áreas de contenção.

De acordo com o Regulamento Municipal do Alojamento Local, as áreas de contenção subdividem-se em duas, as áreas de contenção absoluta e relativa, passando a citar:

Artigo 4.º

Critério de identificação

1 — Para efeitos do presente regulamento e do disposto no artigo 15.º -A do RJEEAL, são consideradas áreas de contenção:

a) Áreas de contenção absoluta: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente que seja igual ou superior a 20 %;

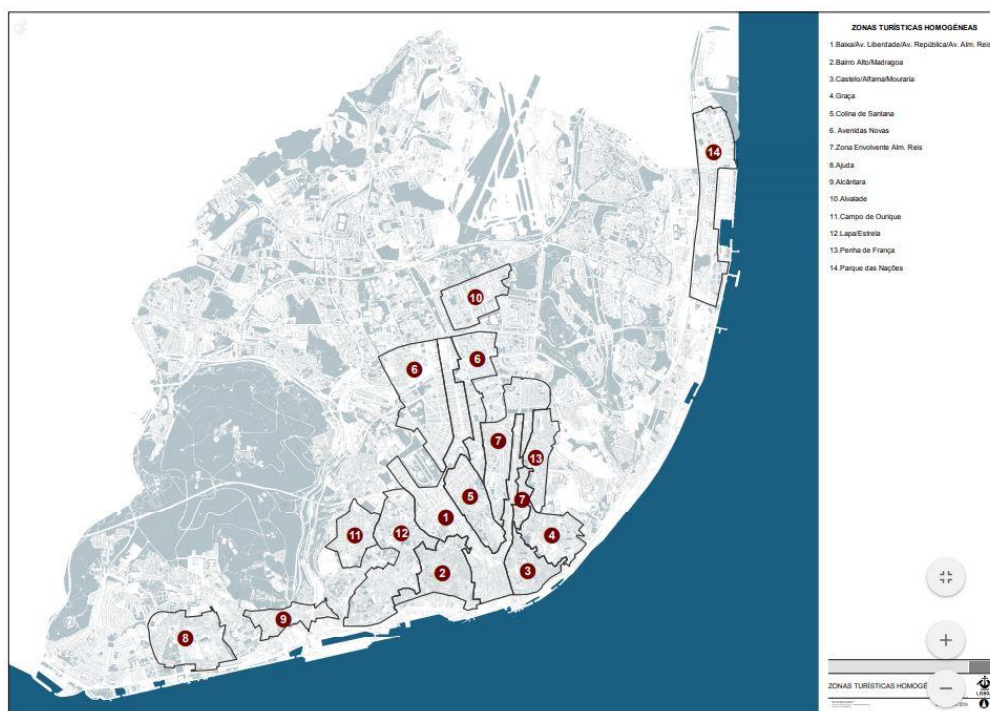
b) Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10 % e inferior a 20 %.

2 — Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior, até que o Instituto da Habitação e de Reabilitação Urbana, I. P. publique dados desagregados relativos ao número de fogos de habitação permanente no Município de Lisboa, considera -se o número de alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município de Lisboa, no último Censo realizado.

Segundo a CML, as áreas de contenção definem-se como “zonas turísticas homogéneas delimitadas, onde foram fixadas regras para a instalação de estabelecimentos de AL e impostos limites ao número de estabelecimentos que se admitem nos territórios indicados da

planta de regulamento”, conforme figura 3.1. Estas regras consistem na delimitação de zonas de contenção relativas e zonas de contenção absolutas (definidas pelo rácio entre os estabelecimentos de AL e habitações disponíveis para habitação, sendo que nas primeiras o valor deverá estar entre os 10% a 20% e nas segundas superior a 20%) onde são proibidas as emissões de novas licenças de AL.

Figura 3.1 - Planta das Zonas Turísticas Homogéneas (Cidade de Lisboa) em vigor desde 8 de novembro de 2019



Fonte: CML (<https://www.lisboa.pt/cidade/comercio-e-turismo/alojamento-local>)

3.3. O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL

O crescimento do turismo permite que as cidades sejam reconhecidas a nível mundial e que, conseqüentemente, contribui para o aumento das receitas dos governos. Embora o turismo seja considerado como uma das principais atividades económicas da cidade de Lisboa, este tem sido alvo de preocupação por parte da população residente principalmente, nos bairros históricos. Esta preocupação surge em virtude do número crescente de turistas na cidade e que, conseqüentemente, veio alterar a vida dos residentes. Do ponto de vista dos residentes, é frequente ouvir relatos sobre a sensação de perda da essência do bairro e de um aumento do custo de vida.

Uma das causas apontadas para este descontentamento por parte da população residente é a tendência de crescimento do AL sobretudo, nos bairros históricos da cidade de Lisboa, na medida em que os residentes habituais sentem-se incapazes de acompanhar a subida do preço das rendas que se justifica pela pressão feita pelos proprietários em prol do aluguer a turistas a preços elevados e, neste sentido os residentes sentiram-se “obrigados” a abandonar o bairro onde cresceram e moraram grande parte da sua vida e procurar casa na periferia de Lisboa onde os preços imobiliários praticados são mais baixos que na capital.

De acordo com Almeida (2017), o crescimento do AL “ativou” o “boom” imobiliário na medida surgiu um enorme interesse por parte de investidores estrangeiros em imóveis na cidade de Lisboa. Este interesse surge em virtude do facto do rendimento gerado por um tipo de uso associado ao arrendamento de curta, torna o preço dos imóveis mais apetecíveis para investidores estrangeiros. Esse rendimento gerado pelo turismo em forma de AL altera a lei de mercado de arrendamento, tornando as casas inacessíveis para o segmento familiar, expulsando assim a população residente.

Para além disto, também os proprietários dos estabelecimentos tradicionais que caracterizam a cultura da cidade de Lisboa e que existem há centenas de anos afirmam que os seus negócios se encontram em declínio devido ao aparecimento de lojas de *souvenirs* fabricados na China como também devido à aposta em redes de *fast-food*. Desta forma, considera-se que a autenticidade da cidade de Lisboa possa estar a ser posta em causa, por via da conversão do comércio local, especializado, por um comércio direcionado para o turismo.

Nos últimos anos, Lisboa tem vindo a assistir a um aumento de registos de AL que se traduz na evolução do indivíduo enquanto turista, tornando-se este mais exigente e mais “digital” e na procura constante pela autenticidade. Esta autenticidade que o turista tende a procurar justifica-se pela existência de uma maior interação entre turista-proprietário. Segundo Stors e Kagarmeier (2015), esta interação pode ser considerada como o elemento-chave do turismo na medida em que os turistas têm oportunidade de absorver mais cultura do destino turístico escolhido assim como seguir as recomendações da cidade o que lhes proporciona uma experiência de vida local. No entanto, o AL é visto também como um tipo de turismo mais económico pelas condições disponibilizadas, ou seja, por norma esta tipologia apresenta uma cozinha o que permite que os turistas cozinhem em casa.

Com o crescimento do AL surge também um novo conceito de turista, o turista urbano que para Gant (2015), tende a procurar destinos que lhe permitam viver experiências autênticas e locais.

Na figura 3.2, observa-se o modelo desenvolvido por Sheppard e Udell (2016) no qual, identificam três impactes do AL e que, através de mecanismos de transmissão resultam no aumento ou diminuição dos preços dos imóveis. Através desta figura, é possível perceber que quanto maior for a pressão turística num destino turístico, maior será a pressão sobre o mercado imobiliário. Desta forma, a relação entre o AL e o impacte deste nos valores dos imóveis é simples, na medida em que a exploração turística em prol do arrendamento de curta duração funcione como uma fonte de rendimento lucrativo fará com que deixem de existir imóveis para comprar e/ou arrendar em determinado local e nesse sentido, em que a oferta para compra e/ou arrendamento de média/longa duração será escassa, os imóveis sofrerão um aumento.

Se determinado local se torna atrativo para os turistas surge a necessidade de satisfazer a procura existente e, nesse sentido, verifica-se um aumento na procura de espaço disponível e como este é escasso, os valores são elevados.

No entanto, o AL torna-se um fator económico para os destinos, na medida em que gera riqueza e conseqüentemente, irá reverter a favor da qualidade de vida da população residente. Desta forma, os imóveis irão sofrer um aumento por se encontrarem num local tão procurado.

Os autores referem ainda que a existência de situações negativas associadas ao crescimento do AL como a diminuição da sensação de segurança, aumento da perturbação sonora e da produção de maior quantidade de lixo o que tem como consequência a diminuição da qualidade de vida e, em simultâneo, uma diminuição do valor dos imóveis.

Figura 3.2 - Modelo Conceptual dos Impactes do Alojamento Local



Fonte: Baseado em Sheppard and Udell, 2016

Segundo Lopes (2018), não é possível identificar o real número relativamente aos imóveis destinados a AL na medida em que, os números revelados pelas entidades oficiais como INE ou PorData não coincidem com os números identificados nas plataformas digitais como *Booking* ou *Airbnb*. Esta situação justifica-se por existir uma certa clandestinidade relacionada nesta atividade. No entanto, é possível perceber que $\frac{3}{4}$ do AL se localiza dividido entre o Algarve, Lisboa e Porto, 40%, 25% e 10%, respetivamente. A situação evidenciada anteriormente deve-se à inexistência de controlo nos registos de AL que tende a ajudar no desenvolvimento de empreendimentos que não apresentam as devidas condições impostas por lei, contribuindo para a evasão fiscal.

Ainda, de acordo com o mesmo autor, o AL tende a desenvolver-se em áreas de grande concentração comparativamente às áreas rurais do país, justificando-se através da falta de legislação para essas áreas, uma vez que, a mesma tende a ser pensada pelas entidades responsáveis somente para as grandes cidades.

Apesar do descrito, é evidente que o AL tem um papel fulcral na revitalização urbana da cidade através da reabilitação do edificado que se encontra num elevado nível de degradação. Desta forma, os bairros históricos sofreram um processo de sobrevalorização imobiliária.

Contudo, o desenvolvimento do AL tem vindo a criar sentimentos de revolta por parte dos residentes para com os turistas na medida em que a Nova Lei do Arrendamento, criada em 2012, veio dar liberdade para que os proprietários forçassem os inquilinos a sair dos imóveis.

Em Lisboa, é difícil contabilizar o número exato dos residentes que foram forçados a sair das suas casas de sempre. Segundo Wang (1999), este processo é considerado como algo invisível, mas que se torna preocupante e que pode afetar, direta ou indiretamente, o turismo, na medida em que os bairros históricos tendem a não ser representados de forma real pois não apresentam moradores e não existe o modo de vida tradicional de determinado bairro.

3.4. A POSTURA DOS RESIDENTES PERANTE O TURISMO

Devido ao crescimento turístico, na cidade de Lisboa, começam a aparecer as primeiras manifestações contra os turistas, conforme a figura abaixo representada.

Figura 3.3 - Fotografia da Manifestação ocorrida no dia 22 de setembro de 2018, em Lisboa



Fonte: Jornal Público

A maioria destas manifestações ocorrem em espaço público através de *graffitis* pela cidade, por exemplo. Desta forma, o crescente ódio ao turista torna-se numa preocupação para as entidades competentes devido ao facto de o turismo ter um papel de destaque para a cidade e, advir daí a maior parte das receitas da cidade a título imobiliário.

Se, no início, o turismo era visto com “bons olhos”, atualmente os residentes dos bairros históricos de Lisboa culpam-no pelas mudanças que têm surgido, nos últimos tempos, como o aumento das rendas das casas e a alteração de circuitos nos transportes públicos.

Desta forma, torna-se importante observar as causas do *overtourism* e compreender que medidas devem ser tomadas com o intuito de se combater e gerir todas as consequências da massificação do turismo. O termo *overtourism* surgiu através plataforma Twitter como *hashtag*, em 2012, e rapidamente cresceu como conceito. Segundo Pinheiro, o conceito de *overtourism* descreve os destinos que recebem um elevado número de turistas e, nos quais os anfitriões ou hóspedes, autóctones ou visitantes, consideram que esse fato afeta a qualidade de vida do destino e até mesmo da experiência turística.

O *overtourism* é evidente nas grandes cidades europeias o que desencadeia a manifestação das preocupações por parte dos autóctones nas ruas e até em casos de violência contra os turistas.

As causas deste conceito variam consoante o destino em questão, mas complementam-se entre si. Entre estas causas é possível identificar a queda no custo das viagens e o

aparecimento das plataformas digitais. Mas, não só, a maioria das atrações turísticas localizam-se nas ruas das cidades o que não exige muita manutenção, sendo a mesma paga através dos impostos da comunidade residente, a criação de uma rede de mobilidade mais ampla.

De forma a combater o *overtourism*, o TP tende a criar estratégias baseadas num modelo de sustentabilidade assente nas dimensões económica, social e ambiental. Assim, as estratégias definidas devem ter em consideração, a boa utilização dos recursos naturais disponíveis, o respeito pela autenticidade sociocultural dos destinos e a manutenção da atividade económica a longo prazo. Para além disso deve permitir a participação dos *stakeholders* o que torna todo este processo em algo contínuo que requer uma constante monitorização dos impactes com o intuito de manter um elevado nível de satisfação por parte dos turistas.

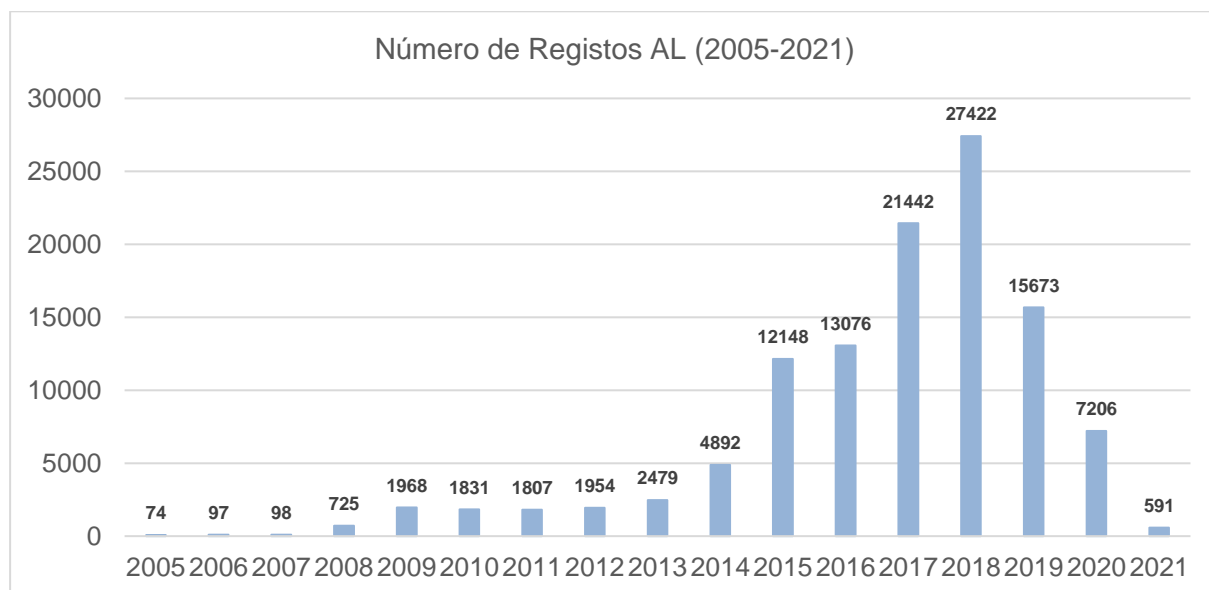
3.5. O DECLÍNIO DO ALOJAMENTO LOCAL

3.5.1. CAUSAS

Embora o AL apenas tenha sido enquadrado legalmente em 2014 através do Decreto-Lei n.º 128/2014, o mesmo já existia desde 2005, no entanto, é a partir de 2008 que, sofre um crescimento exponencial, em Portugal, correspondendo a uma taxa de crescimento de 640%, conforme os gráficos apresentados abaixo.

Apesar do grande crescimento, entre 2010 e 2011, o alojamento local sofre uma quebra em virtude da situação económica que o país atravessava. Contudo, a partir de 2012 e até 2018, a tendência é de crescimento, apesar de haver uns anos em que o crescimento se apresenta mais elevado do que noutros, conforme gráfico 3.2.

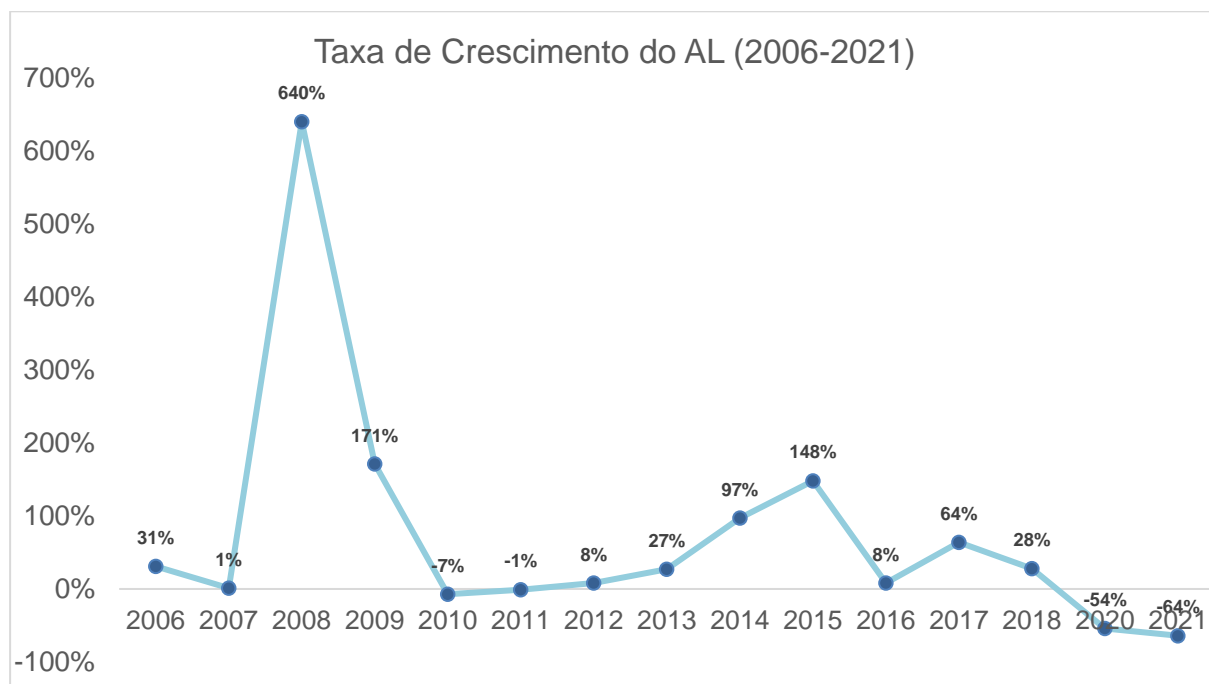
Gráfico 3.2 - Número de Registos de Alojamento Local em Portugal (2005-2021)



Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

De acordo com o gráfico 3.3, em 2016, verifica-se um aumento de apenas 8% face ao ano anterior e em 2017, a taxa de crescimento do AL é de 64%, correspondendo a 21.441 registos. No entanto, é 2018 que se observa um “boom” do AL com 27.422 registos, correspondendo a uma taxa de crescimento de 28% face ao ano anterior. A partir de 2019 observa-se uma queda do crescimento do AL uma vez que a 21 de outubro de 2018 entra em vigor o Decreto-Lei n.º 62/2018 aprovado em agosto desse mesmo ano que tem como finalidade a alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, designado como a “Nova Lei do Alojamento Local” que tem como intuito a criação de áreas de contenção para a instalação de novos empreendimentos de AL. Este decreto veio ainda acrescentar uma quarta modalidade, em regime de AL, o quarto.

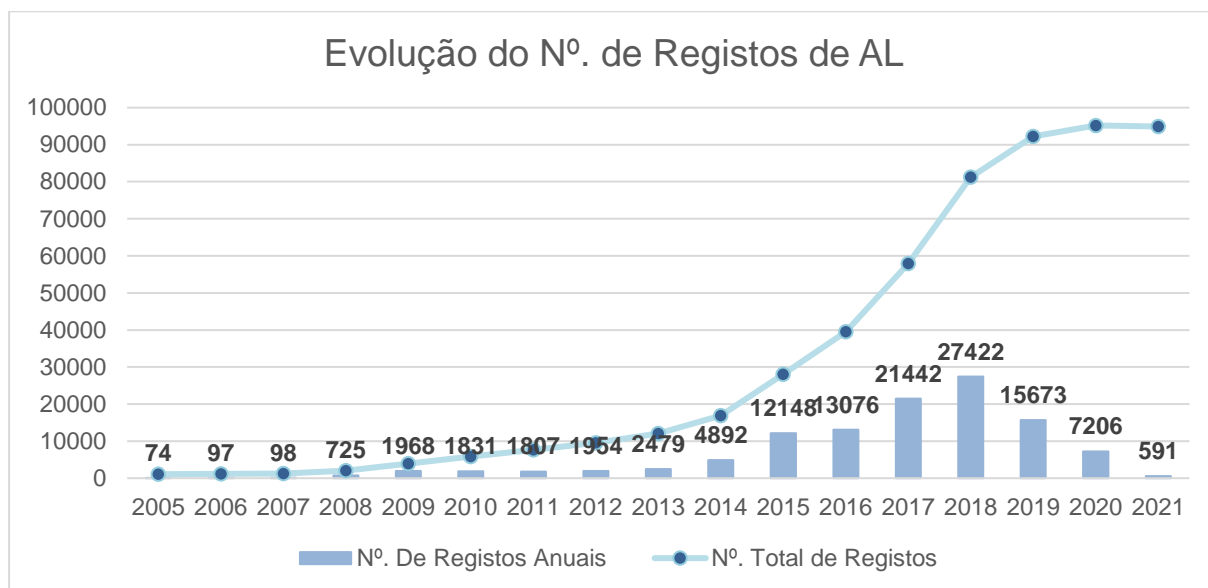
Gráfico 3.3- Taxa de Crescimento do AL (2006-2020)



Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

Com base no gráfico 3.4, observa-se que, em 2019, o AL sofreu um decréscimo na taxa de crescimento relativamente ao ano anterior na medida em que, até 2019 os números de registos de AL aumentaram significativamente, mas em 2019 este número estabilizou. Esta estabilização do AL, em Portugal, deve-se à alteração da lei para esta modalidade, mas também à questão da fiscalização, ou seja, muitos dos estabelecimentos designados como AL têm sido alvo de análise perante as entidades competentes com o intuito de se evitar a “fuga ao fisco”. Mas, a tendência de decréscimo registada a partir do início de 2020, é consequência da pandemia da COVID-19 e, neste sentido, verificou-se apenas 7.206 registos juntamente com a cessação de número avultado de cessações de licença de exploração para AL.

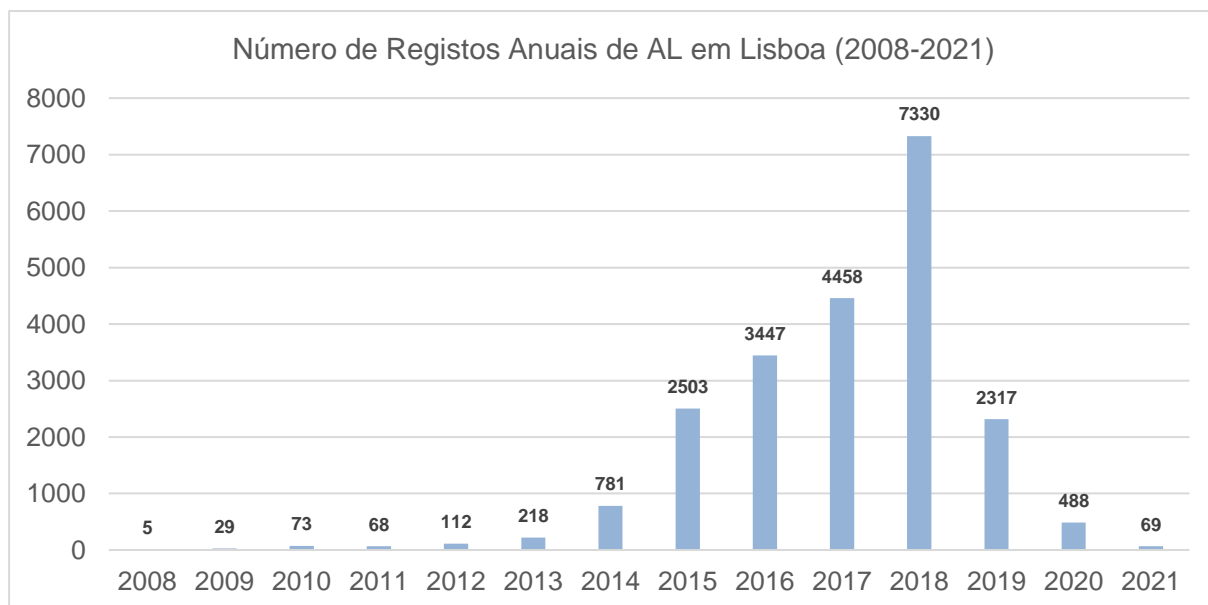
Gráfico 3.4 - Evolução do Número de Registos de Alojamento Local em Portugal (2005-2021)



Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

À semelhança da situação verificada, em Portugal, a cidade de Lisboa, entre 2012 e 2018, apresenta uma tendência de crescimento relativamente ao alojamento local, conforme o gráfico 3.5.

Gráfico 3.5 - Número de Registos de Alojamento Local em Lisboa (2008-2021)

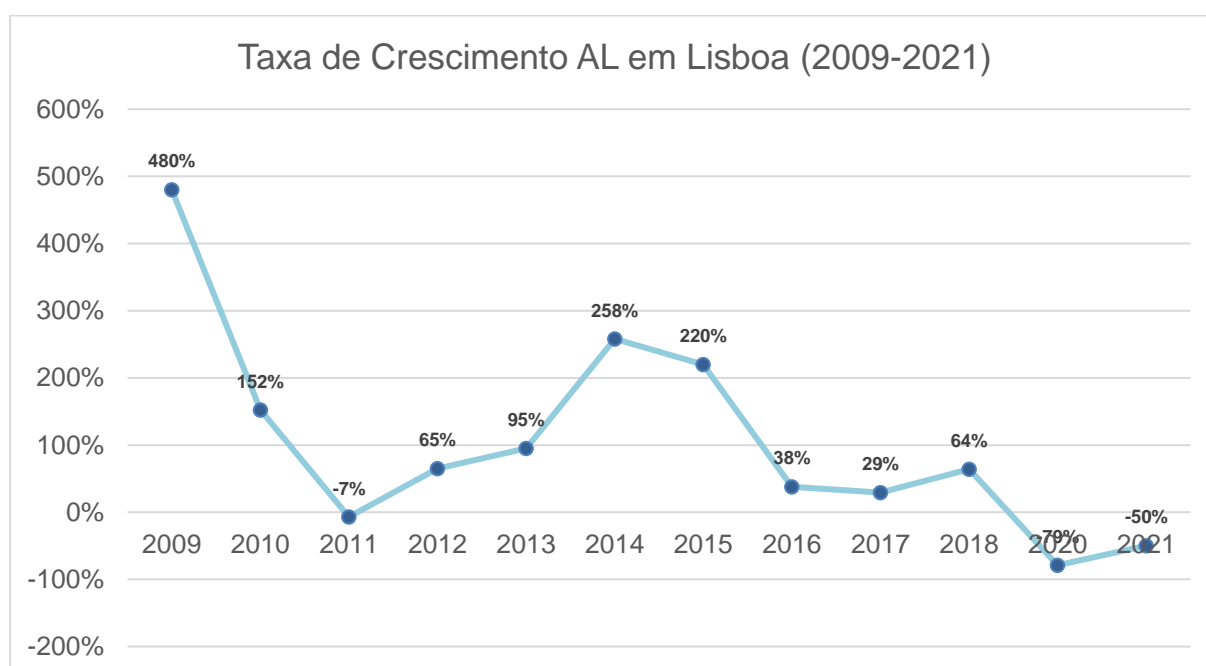


Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

Relativamente à taxa de crescimento do AL, na cidade de Lisboa, no período compreendido entre 2009 e 2021, observa-se altos e baixos, conforme gráfico 3.6. Em 2011, a taxa de crescimento é negativa, e a partir de 2012, verifica-se um aumento do crescimento do AL, mas, entre 2015 e 2016, verifica-se uma queda abrupta do AL. No entanto, este volta a crescer a partir de 2018, apresentando uma taxa de crescimento de 64%, correspondendo a 7.330 registos, conforme gráfico 3.5. Mas, a partir de 2019, observa-se um declínio no alojamento local, conforme os gráficos anteriores e que, segundo a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) se pode justificar com a saturação do mercado e o esgotamento da capacidade de oferta assim como a implementação das medidas relativamente a criação das áreas de contenção.

Mas, conforme o gráfico 3.6, é possível observar-se uma subida na taxa de crescimento do AL, em Lisboa, na medida em que o número de registos, aumentou de 488 registos, em 2020, para 511 registos, em 2021, tal como no país (7.206 para 7681).

Gráfico 3.6 - Taxa de Crescimento AL em Lisboa (2009-2021)



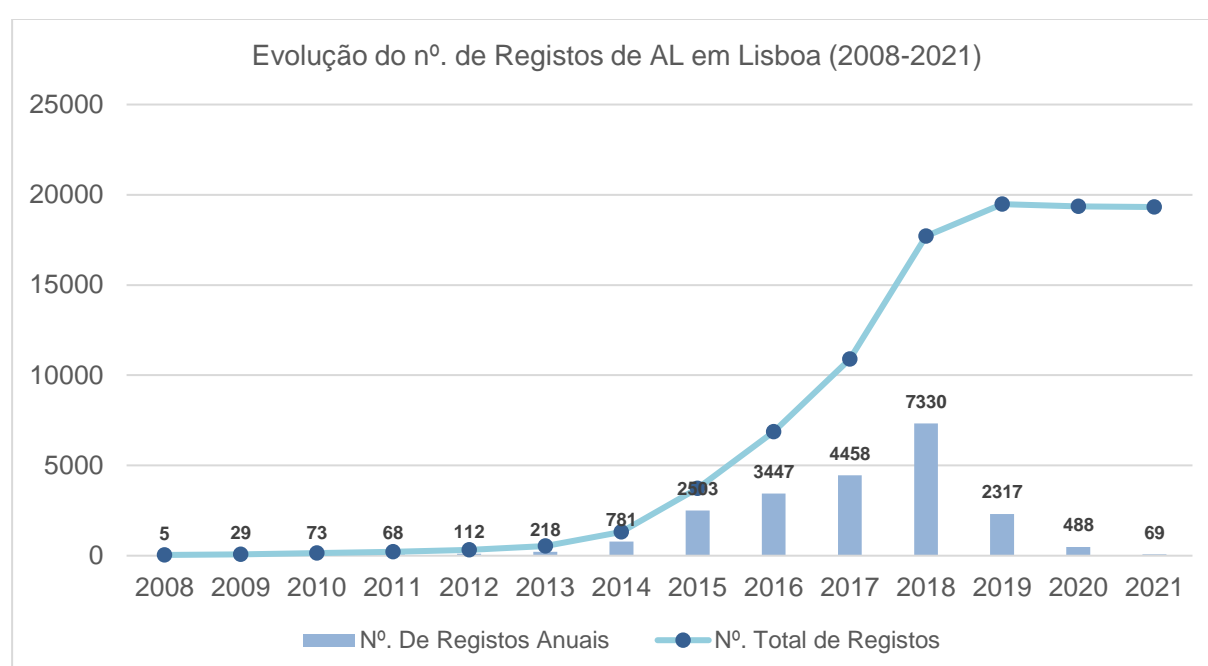
Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

De acordo com a CML, em novembro 2018, os bairros abrangidos pela nova lei eram os seguintes: Alfama, Mouraria, Castelo, Bairro Alto e Madragoa onde se incluíam ainda as áreas da Bica, Príncipe Real, Santa Engrácia e parte da Graça. Em abril de 2019, a CML abrangiu

outros bairros como, a Graça e o Bairro das Colónias e em outubro de 2019, estendeu esta lei para a Baixa de Lisboa, Avenida da Liberdade, Avenida da República, Almirante Reis e Colina de Santana. Com base em alguns estudos, considera-se que há, ainda algumas zonas que virão a integrar o mapa das áreas de contenção para a cidade de Lisboa, sendo estas, Arroios, Estrela, Avenidas Novas, Alcântara, Campo de Ourique e Penha de França.

Relativamente ao decréscimo do AL entre 2020 e 2021, conforme gráfico 3.7 este é justificado pela pandemia que o mundo atravessa.

Gráfico 3.7 - Evolução do Número de Registos de Alojamento Local em Lisboa (2005-2021)



Fonte: TravelBibyTurismo de Portugal

De acordo com Andrade (Expresso, 24 de setembro de 2020), as freguesias que sofreram as maiores quebras foram a Misericórdia e de Santa Maria Maior, tendo perdido, 435 e 388 apartamentos, respetivamente.

Contudo, o declínio do AL observado justifica-se em virtude de duas situações, uma por via da aplicação de medidas mitigadoras implementadas pela CML e uma outra por via de crises tais como a de 2010 e da pandemia entre 2020 e 2021.

Durante a crise de 2010, o setor do turismo ressentiu-se na medida em que o poder económico das pessoas era frágil e havia uma maior contenção por parte das famílias.

No caso da queda do AL por intermédio da aplicação de medidas implementadas pela CML como a criação das áreas de contenção. Estas surgiram em prol do crescimento desenfreado do AL que por sua vez, originou um despovoamento do centro histórico da cidade da Lisboa na medida em que a taxa de ocupação permanente diminuiu. E, segundo Almeida, Marques e Marques (2018), a CML adotou outras medidas de combate ao crescimento tais como a proibição da circulação de autocarros turísticos nas zonas da Sé e do Castelo de São Jorge e a proibição de circulação dos *tuk-tuk's* na zona do Castelo de São Jorge e definindo a sua circulação nas restantes áreas no período compreendido entre as 9h00 e as 21h00.

Entre 2020 e 2021, verificou-se um decréscimo em virtude da pandemia do COVID-19, o que originou a que houvesse consecutivos confinamentos e fronteiras fechadas, impedindo a circulação de pessoas durante determinado período de tempo. O setor do turismo foi um dos mais afetados pela pandemia na medida em que não havendo condições para se viajar, não existiam receitas. De certa forma, ocorreu uma estagnação do setor turístico e que consequentemente, um “fechar” portas de alguns negócios.

3.5.2. CONSEQUÊNCIAS

As consequências dos acontecimentos supracitados poderão depender do ponto de vista daquele que é o sofredor das consequências, no entanto, o decréscimo do AL irá rever-se numa maior possibilidade de locais para arrendamento anual, criando assim mais oportunidades de alojamento para os locais através de programas de renda acessível.

Ao nível turístico, podemos afirmar que as consequências estarão no aumento dos preços, uma vez que se verifica uma diminuição da oferta e crê-se que a procura, num cenário pós-pandemia, irá voltar a subir. Para os pequenos negócios lisboetas o facto de existirem menos alojamentos locais na cidade também poderá indicar um menor número de pernoitas e consequentemente, menos pessoas a despendem dinheiro em atividades, restaurantes, mercearias e artesanatos locais.

A CML (2018) assegura a isenção total de IRS, IMI ou IRC; renda atrativa e segura; o fim da tributação de mais valias para os proprietários de AL; o adiantamento até 3 anos de rendas e condições especiais para imóveis em AL.

A CML criou um programa “Renda Segura” (anexo 2), em março de 2020. Esta medida tende a incentivar a celebração de um contrato entre o proprietário e a CML por um período de cinco anos em que a CML, *a posteriori*, subaluga a residentes. É a conversão das licenças de AL para longa duração. Esta medida foi considerada como medida SOS em virtude da pandemia de forma a manter o AL ativo.

Artigo 1.º

(Conceito e Objeto)

- 1. O Programa Renda Segura (PRS) foi aprovado por Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 68/CM/2020 de 12 de março de 2020, constituindo-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento.*
- 2. No âmbito do PRS, o Município de Lisboa, na condição de sujeito passivo, celebrará contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis que reúnam as devidas condições, com expressa autorização destes para os dar em subarrendamento aos candidatos sorteados no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, aprovado através da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicado na 2.ª série do DR de 29 de novembro de 2019.*
- 3. Na condição de arrendatário, a CML colocará os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da sua inteira responsabilidade a seleção dos particulares a quem os venha a atribuir e a gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente que com aqueles venha a celebrar.*
- 4. Nas presentes Condições Gerais são estabelecidos os termos e condições fixados unilateralmente pelo Município de Lisboa para celebrar, enquanto arrendatário, contratos de arrendamento para fins habitacionais no âmbito e para efeitos do PRS.*

3.6. O AL EM LISBOA – ANÁLISE AOS REGISTOS DA PLATAFORMA AIRBNB

De forma a caracterizar o crescimento do fenómeno do AL na cidade de Lisboa, nos últimos anos, procedeu-se à análise do número de estabelecimentos registados na plataforma *Airbnb* entre 2015 e 2021. Embora reconheçamos que os alojamentos registados nesta plataforma não representem a totalidade do AL disponível na cidade, optou-se pela sua análise pela disponibilidade de um histórico de registos, permitindo assim a identificação de tendências espaciais e temporais.

Estes dados foram obtidos através da plataforma de dados abertos criada no âmbito do projeto *Inside Airbnb* e disponível em <http://insideairbnb.com>. Esta análise ocorreu da seguinte forma:

1. Recolha de dados no seguinte site: <http://insideairbnb.com/lisbon/>;

2. Pesquisa de dados históricos entre 2015 a 2021, recorrendo sempre ao mês de março para se conseguir comparar anos entre si – exceto em 2021 onde os dados mais recentes remetiam para o mês de fevereiro;
3. Após a recolha da informação, os dados foram descarregados e analisados no software Arcmap (versão 10.7.) para listar os alojamentos por freguesia (freguesias atuais);
4. Calculou-se a variação entre 2015 e 2019 onde se verificou o “pico” da oferta de *Airbnb*;
5. Por fim, calculou-se a variação entre 2019 e 2021.

Desta forma, é possível perceber que embora o *Airbnb* não funcione como todo o AL a verdade é que devemos assumir que o mesmo espelha a dinâmica do crescimento recente.

Segundo a CML (2018), a partir meados de 2014 observou-se um forte crescimento no número de registos de AL em virtude da alteração legislação implementada, mas, dois anos depois é que se verifica um crescimento exponencial.

Arroios, Misericórdia e Santa Maria Maior são as freguesias que apresentam um maior aumento no número de registos de AL, nos últimos anos. Em 2018, só as freguesias da Misericórdia e de Santa Maria Maior representavam, em conjunto, 45% da capacidade de AL, na cidade de Lisboa.

Na cidade de Lisboa, o AL passou de pouco mais de 5.600 estabelecimentos de AL, em 2015, para cerca de 16.490, em 2021, conforme gráfico 3.8.

No gráfico 3.8, observa-se que entre, entre 2015 e 2019, ocorreu um aumento significativo do número de alojamentos *Airbnb* uma vez que estes passaram de cerca de 6.000 para cerca de 18.000, neste período de tempo. Este aumento deve-se ao facto de neste período de tempo corresponder também ao “boom” do turismo, na medida em que se verificava uma pouca ou inexistente regulamentação na altura. O AL foi visto por muitos como uma forma de fácil de entrar no turismo e obter um rendimento extra.

Gráfico 3.8 - Evolução do número de alojamentos Airbnb em Lisboa (2015-2021)

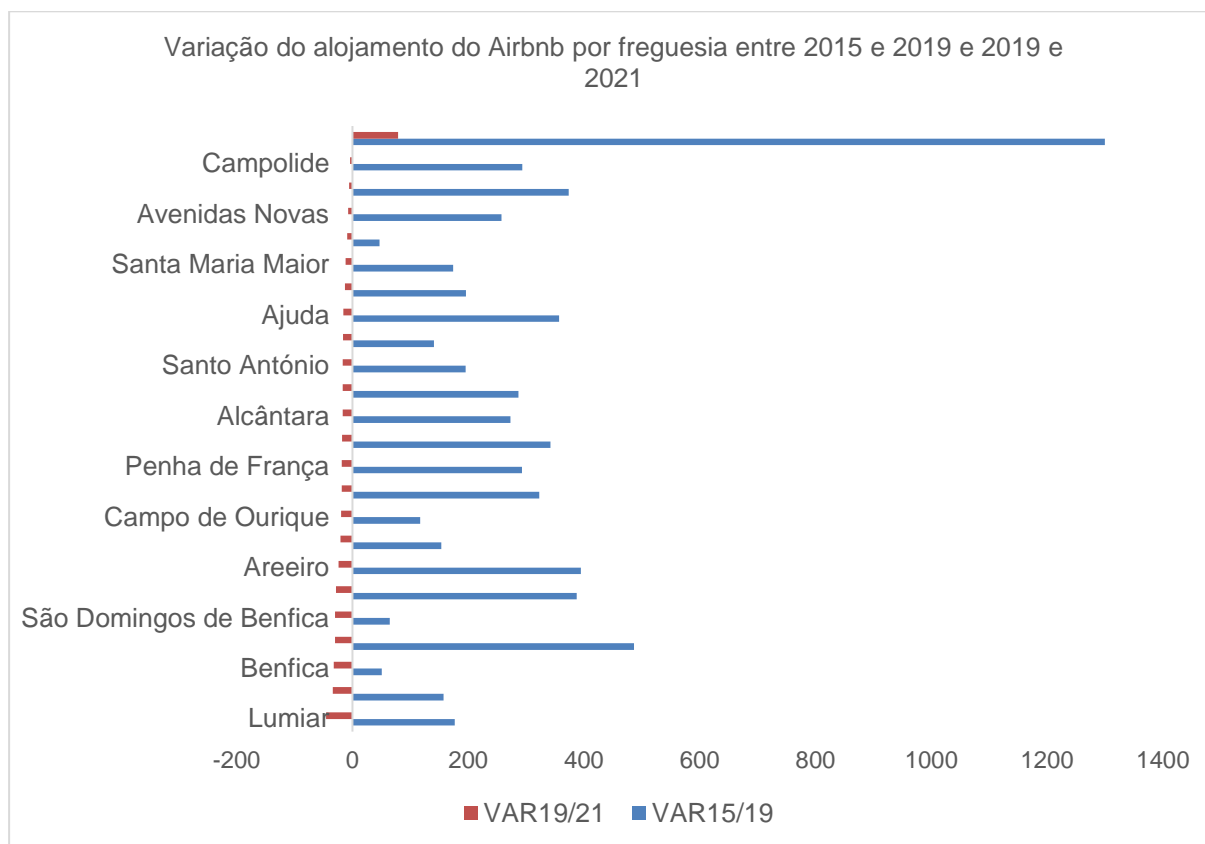


Dados: Inside Airbnb

De acordo com um balanço divulgado pela ALEP, em 2021, em virtude da situação epidemiológica vivida no último ano, esta prejudicou o turismo na cidade de Lisboa nomeadamente, o AL em que se verificou uma quebra significativa da oferta turística deste segmento. No entanto, embora algumas das casas que foram retiradas do mercado turístico ainda se encontrem registadas, a explicação é simples, a penalização fiscal que o governo aplicou para os proprietários que pretendessem abandonar a atividade de AL e o risco de perder a licença em zonas históricas sobretudo, nas áreas de contenção.

Com base no gráfico 3.9, observa-se que, entre 2015 e 2019, as freguesias de Arroios, Misericórdia e Santa Maria Maior apresentavam uma variação positiva de 342,1%, 153,7% e 174,1%, respetivamente. No entanto, as mesmas três freguesias apresentam uma variação negativa de -17,8%, -20,7% e -11,8%, respetivamente. Esta variação é consequência da pandemia provocada pelo coronavírus em que, obrigou alguns dos proprietários de imóveis destinados a AL cessarem a sua atividade.

Gráfico 3.9 – Variação do alojamento do Airbnb por freguesia (2015-2019/2019-2021)

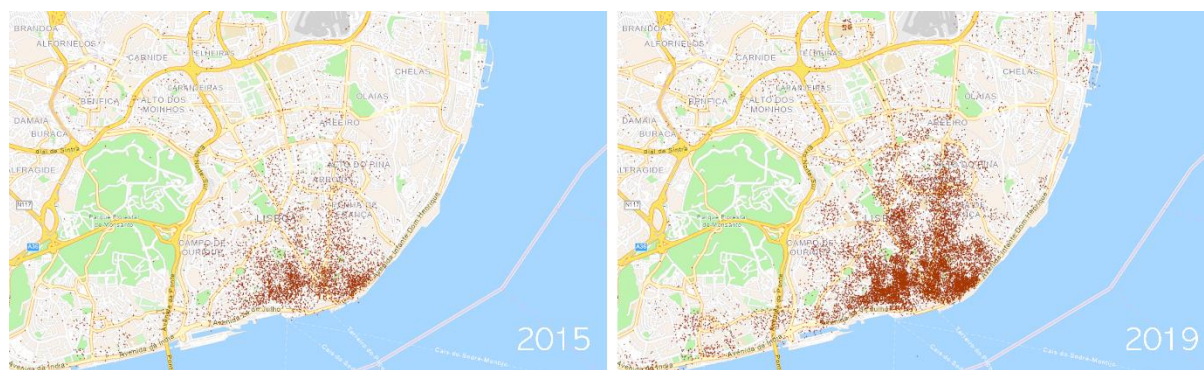


Dados: Inside Airbnb

De acordo com os mapas da figura 3.4, é possível perceber que o crescimento do AL em Lisboa se deu preferencialmente nas áreas centrais da cidade, em torno do centro histórico da cidade de Lisboa sobretudo, nas freguesias de maior densidade populacional e, onde reside população mais idosa.

Contudo, é perceptível que a maioria dos AL's se localiza muito próxima dos principais pontos de interesse da cidade de Lisboa o que contribui, em peso, para a pressão turística destes locais.

Figura 3.4 – Evolução do Alojamento local na cidade de Lisboa (2015-2019)



Dados: Inside Airbnb

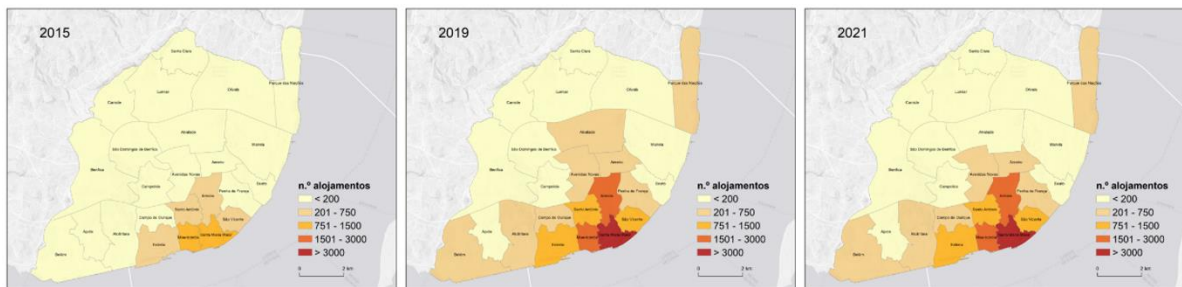
Através da figura 3.5, é possível perceber que a maioria dos alojamentos locais se localizam no “coração” de Lisboa. Em 2015, as freguesias da Misericórdia e de Santa Maria Maior eram as que possuíam um número mais elevado de alojamentos *Airbnb*, acima dos 750 alojamentos. Em 2019, a freguesia de Santa Maria Maior já se encontrava, a vermelho, uma vez que apresenta mais de 3.000 alojamentos. É de realçar que a freguesia de Santa Maria Maior representa, de acordo com dados da Junta de Freguesia, 5% dos edifícios da cidade de Lisboa e 2% do território da cidade e integra as antigas freguesias do centro histórico de Lisboa tais como o Castelo, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa, Santiago, Santo Estevão, São Cristóvão e São Lourenço, São Miguel, São Nicolau, Sé e Socorro.

Alfama é um dos mais bairros que maior transformação levou com o crescimento turístico e fazendo parte integrante da freguesia de Santa Maria Maior, justifica estes dados.

Entre 2015 e 2021, os bairros sofreram, na sua generalidade, um aumento significativo, principalmente as freguesias de Arroios, Misericórdia e Santa Maria Maior, conforme figura 3.5.

As freguesias da Estrela, de Santo António e São Vicente, entre 2019 e 2021 mantêm-se na mesma com uma tendência de crescimento também. A verdade é que a partir de 2019, devido à criação das áreas de contenção o AL expandiu-se para fora do centro histórico de Lisboa, passando para freguesias como Belém, Alvalade, Penha de França.

Figura 3.5 – Evolução do Alojamento Local por freguesia (2015, 2019 e 2021)



Dados: Inside Airbnb

Página deixada intencionalmente em branco.

4. O CRESCIMENTO DO TURISMO E OS SEUS IMPACTES

Neste capítulo, procura-se perceber os impactes do setor turístico e da influência deste na comunidade residente. Ainda neste ponto do trabalho, apresenta-se o Modelo Irridex de Doxey e a Teoria do Ciclo de Vida de Butler de forma a perceber os comportamentos dos residentes perante o fenómeno do turismo. Por fim, caracteriza-se as cidades de Veneza e Barcelona de forma a perceber-se o que é feito noutros destinos no sentido de combater o crescimento desenfreado do turismo nas grandes cidades.

A pertinência deste capítulo para o estudo em questão prende-se com o facto de ser necessário perceber de que forma o turismo influencia os destinos e a comunidade residente de forma a conseguir-se encontrar um caminho para a investigação na medida em que o objetivo do estudo é identificar os impactes a nível social, mais concretamente, a visão dos residentes perante o crescimento do setor turístico.

4.1. OS IMPACTES DA ATIVIDADE TURÍSTICA

O turismo é o motor de crescimento e desenvolvimento económico de um determinado destino, essencialmente, naqueles que apresentam maior potencial turístico. De acordo com alguns estudos académicos, o crescimento económico de um destino encontra-se fortemente dependente do turismo, nomeadamente em economias de pequena escala. O turismo tem um impacte positivo na economia de um destino na medida em que gera emprego, inovação e contribui para a proteção do património histórico, cultural e natural.

Segundo Oliveira e Salazar (2011), ao longo dos últimos anos, o turismo vindo a ser caracterizado pelos impactes socioculturais a ele associados sobretudo, nas grandes cidades, em virtude do desenvolvimento do AL.

De acordo com a UNWTO (1993), os impactes associados ao turismo surgem como consequência das diferenças evidenciadas entre a comunidade local e os turistas.

Segundo Ruschmann (1999), os impactes inerentes ao turismo são uma das consequências do desenvolvimento dos destinos turísticos. No entanto, o desenvolvimento dos destinos turísticos tanto podem gerar impactes benéficos como maléficos a nível ambiental, económico e sociocultural, embora estes não sejam de fácil identificação e exijam um processo de monitorização constante de forma a avaliar a situação. O autor considera ainda que o turismo é um dos principais motores de crescimento e desenvolvimento da economia dos destinos,

sobretudo, se estes apresentam um grande potencial turístico. Os impactes do turismo podem dividir-se em dimensões, sendo estas económicas, sociais e ambientais.

No que diz respeito à dimensão económica pode dizer-se que, por um lado, o turismo depende em grande parte de recursos humanos qualificados mas também da construção de infraestruturas para que o setor se consiga desenvolver em plenitude, da modificação da estrutura económica e social, do incremento da produção de bens e serviços e do aumento do consumo de produtos locais e essencialmente, da atração de investimento financeiro, por outro lado, a sazonalidade, a especulação imobiliária, a dependência excessiva de investimento financeiro e da dependência excessiva do setor turístico para alguns destinos, tornam-se algumas das desvantagens. Esta última dependência faz com que os destinos turísticos se tornem mais vulneráveis.

No que diz respeito à dimensão sociocultural, Santana (1997), distingue entre os impactes sociais dos culturais uma vez que considera que os sociais se encontram relacionados com as transformações a nível da estrutura social, como a qualidade de vida das comunidades e a adaptação das mesmas ao turismo enquanto os impactes culturais se encontram associados às transformações que ocorrem ao longo do desenvolvimento turísticos em prol das relações estabelecidas entre as comunidades e os turistas.

Socialmente, o turismo apresenta alguns benefícios como, a melhoria da qualidade de vida das comunidades em virtude da construção de infraestruturas (saúde, educação e serviços) e a partilha de experiências entre a comunidade local e os turistas nomeadamente como a cultura e modo de vida, no entanto, apresenta malefícios como o aparecimento de fenómenos de disfunção social, a alteração do modo de vida em virtude do turismo e o aumento da marginalidade e prostituição e ainda, a existência de uma economia muito vulnerável às consequências do setor.

A nível cultural, o desenvolvimento turístico contribui para a valorização do património cultural e de alguns monumentos e edifícios e lugares históricos, no entanto, é de referir ainda que o turismo contribui para as acentuadas diferenças sociais evidenciadas entre os residentes e turistas e para a descaracterização da cultura de determinado destino.

Por fim, na dimensão ambiental e de acordo com Tarlombani da Silveira e Zem (2010), os impactes do turismo têm sido notórios, ao longo dos anos, no entanto, não são iguais em todos os territórios. Os impactes encontram-se dependentes “das características do meio físico e biológico, do modelo de ocupação e uso do espaço pelo turismo, da taxa de crescimento do turismo e das ações de planeamento e gestão do território”.

Segundo Ruschmann (1999) e Cruz (2004), os impactes ambientais encontram-se divididos entre benefícios e malefícios para o setor turístico, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tabela 4.1 - Impactes Ambientais

IMPACTOS AMBIENTAIS	
BENEFÍCIOS	MALEFÍCIOS
Revalorização do património natural	Aumento da poluição
Conservação e preservação do património natural	Utilização excessiva dos recursos naturais
Integração da comunidade local na gestão e planeamento do turismo	Capacidade de carga ultrapassada
Promoção da descoberta de novos sítios	Destruição da paisagem, fauna e flora
Melhoria das acessibilidades a determinados locais	Degradação da paisagem

Adaptação do autor Ruschmann

Atualmente, a maioria dos destinos evidencia uma maior preocupação para com a sustentabilidade da atividade turística. Desta forma, tendem a adotar medidas assentes no modelo de desenvolvimento sustentável com o intuito de encontrar uma estratégia assente na interligação do turismo com o desenvolvimento económico e a preservação do património natural.

4.2. A INFLUÊNCIA DO TURISMO NA COMUNIDADE RESIDENTE

Atualmente, considera-se que o turismo deve ser desenvolvido com base nos princípios da sustentabilidade, implicando a participação da comunidade local aquando da gestão e do planeamento do setor em determinado destino, ou seja, estes possuírem o poder de decisão e responsabilidade no desenvolvimento dos destinos. Desta forma, torna-se evidente que a comunidade contribui crucialmente para o sucesso do desenvolvimento dos destinos turísticos.

De acordo com Costa et al Rita e Águas (2004), o desenvolvimento do turismo deve basear-se nos princípios da sustentabilidade assim como se por um lado, o bem-estar da comunidade residente influencia o modo como esta interage com o turista por outro lado, a opinião do turista sobre o destino e o seu nível de satisfação perante a sua visita influencia a forma como este é recebido pela comunidade.

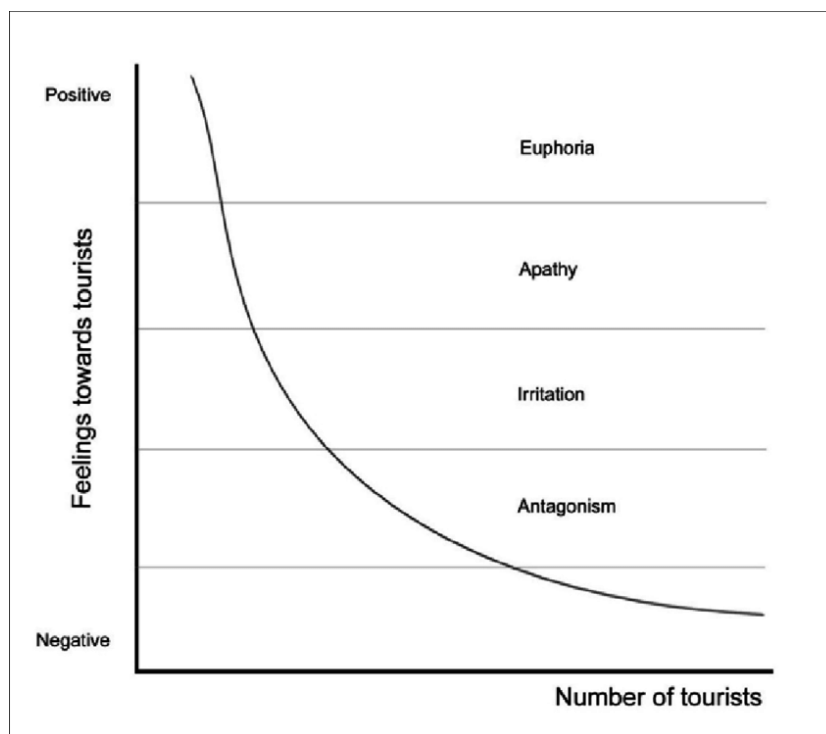
Desta forma, torna-se fundamental que a comunidade local esteja em concordância com a estratégia implementada no destino, na medida em que a atitude adotada pela mesma perante o desenvolvimento do turismo se irá refletir, direta ou indiretamente, na experiência turística do turista, ou seja, caso a comunidade esteja envolvida em todo o processo da experiência turística de forma eficiente, isto irá contribuir para uma maior satisfação por parte dos turistas a determinado destino.

Contudo, alguns autores defendem que a relação entre a comunidade local e os turistas é uma mais-valia para a fidelização dos mesmos a determinado destino turístico na medida em que existe a partilha de cultura e costumes através de um contato informal. É de salientar ainda que, este contato mais informal é um dos principais fatores de motivação dos turistas aquando da escolha pelo destino.

4.2.1. MODELO IRRIDEX DE DOXEY

Com o intuito de analisar a relação entre as comunidades residentes e os turistas, Doxey desenvolveu o Modelo Irridex que, permite identificar e explicar as mudanças de comportamento por parte das comunidades residentes face ao desenvolvimento do turismo nos destinos. Doxey considera que o comportamento da comunidade residente pode ser classificado em quatro fases, a euforia, a apatia, a irritação e o antagonismo.

Figura 4.1 - Modelo Irridex de Doxey



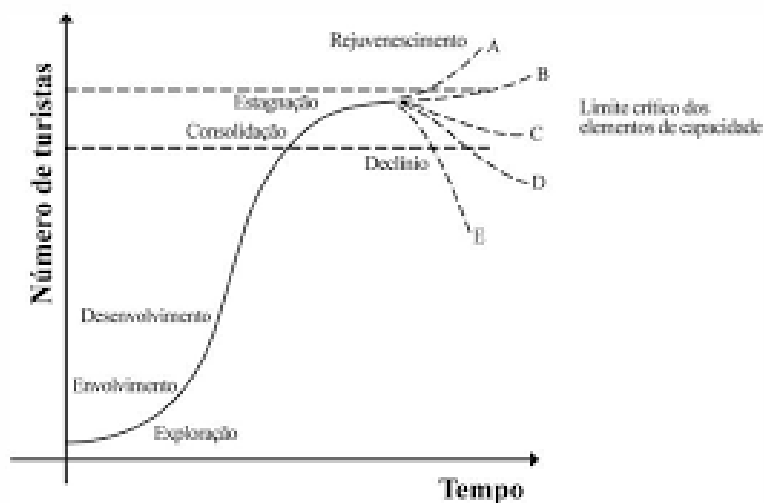
Fonte: Researchgate.net

Segundo este modelo de Doxey, num momento inicial, a comunidade vê o turismo como uma das principais fontes de rendimento o que faz com os turistas sejam recebidos com entusiasmo e euforia. Depois, a apatia surge pelo descontentamento da comunidade face à pressão turística exercida no destino e é neste momento que o turismo passa a ser visto somente como uma atividade que traz lucro. A irritação é considerada como a terceira fase deste modelo e caracteriza-se pelo facto da comunidade residente se encontrar num estado de saturação face ao elevado fluxo turístico e é neste momento que a comunidade residente se apercebe que o mesmo gera mudanças na sua vida quotidiana como o aumento dos preços. Por fim, o antagonismo é apresentado como a quarta fase e coincide com o nível máximo de saturação da comunidade residente que considera os turistas como a causa de todos os problemas do destino.

4.2.2. TEORIA DO CICLO DE VIDA DE BUTLER

Butler (1980) considera que os destinos turísticos à semelhança de qualquer produto também apresentam um ciclo de vida e assim surge, a Teoria de Ciclo de Vida de um destino turístico. Segundo este modelo, o ciclo de vida de um destino turístico traduz-se por uma curva em formato de “S”, conforme figura 4.2.

Figura 4.2 – Modelo de Butler (1980)



Fonte: pluris2010.civil.uminho.pt

A curva do modelo é estabelecida pela relação entre as duas variáveis, o número de turistas e o tempo. O número de turistas existentes num determinado período de tempo, em determinado destino, é que determina as fases inerentes ao turismo. Na ótica de Butler, são consideradas seis fases do turismo:

- ❖ 1ª fase: Exploração;
- ❖ 2ª fase: Envolvimento;
- ❖ 3ª fase: Desenvolvimento;
- ❖ 4ª fase: Consolidação;
- ❖ 5ª fase: Estagnação;
- ❖ 6ª fase: Pós-estagnação (Estabelecimento, Rejuvenescimento ou Declínio)

Contudo, o processo de evolução do turismo não é idêntico para todos os destinos turísticos, cada caso é um caso, na medida em que nem todos os destinos passam por todas as fases, nem existe uma duração fixa para cada fase, nem igual entre destinos. Este processo ocorre em concordância com diversos fatores como as mudanças sociais, ambientais e físicas e a concorrência entre destinos.

A primeira fase (exploração) é considerada a fase embrionária, ou seja, ocorre quando o destino começa a ser explorado, o número de turista é reduzido e a maioria vem à descoberta de um lugar calmo e onde não existe qualquer tipo de turismo com o intuito de evitar situações padronizadas e a interação entre a comunidade local e o turista é inexistente. Nesta fase, as infraestruturas inerentes ao turismo são quase inexistentes.

A segunda fase (envolvimento) é considerada como uma das fases mais cruciais da evolução do turismo na medida em que o sucesso do destino enquanto turístico depende do envolvimento dos *stakeholders*. Nesta fase, passa a existir uma maior preocupação para com a satisfação dos turistas aquando da sua estada e o número de turistas começa a crescer.

A terceira fase (desenvolvimento) é caracterizada pelo crescimento relativamente à procura e à oferta. Nesta fase, começa a existir uma promoção do destino e uma mudança relativamente às infraestruturas, onde se verifica uma maior preocupação para o apoio ao turismo. Neste terceiro período observa-se um aumento do número de turistas e um maior investimento direcionado para o turismo sobretudo, estrangeiro. É, também nesta fase que se observa um maior envolvimento da comunidade na atividade turística, seja de forma direta ou indireta, dado que a economia local depende do turismo.

A quarta fase (consolidação) caracteriza-se pelo abrandamento do crescimento turístico e ocorre no término de um período registado por um crescimento desenfreado. Embora o número de turistas continue a crescer, este cresce de forma mais lenta que na fase anterior, mas também é nesta fase que a comunidade se apercebe da importância do turismo para a economia local.

A quinta fase (estagnação) caracteriza-se como uma das fases mais críticas do desenvolvimento turístico na medida em que determinado destino vive na incerteza em relação ao futuro. Nesta fase, observa-se que a capacidade de carga do destino se encontra ultrapassada e conseqüentemente, deixa de ser atrativo do ponto de vista turístico na medida em que o destino perde a sua essência em prol do crescimento desenfreado.

A sexta fase (pós-estagnação) caracteriza-se pelo facto de destino poder apresentar três cenários distintos sendo eles, a estabilização, o rejuvenescimento e o declínio.

No primeiro cenário (estabilização), existe uma preocupação em manter a qualidade relativamente à oferta turística e o número de turistas. Neste sentido, o destino tende a implementar políticas de gestão e planeamento do território.

No segundo cenário (rejuvenescimento), a preocupação do destino consiste em traçar novas estratégias de forma a relançar o mesmo ao nível nacional e/ou internacional com o intuito de manter o número de turistas. Nesta fase, torna-se essencial a aposta na promoção do destino. Por fim, pode assistir-se ao verdadeiro início de um novo ciclo.

No terceiro cenário (declínio), caracteriza-se por ser uma fase em que se verifica uma preferência por outros destinos ao invés do destino em questão e, neste sentido, o número de

turistas existente são aqueles que procuram estadas de curta duração e de lugares mais próximos. Em prol do decréscimo do número de turistas, algumas das infraestruturas existentes tendem a fechar ou a ser reabilitadas para outros fins. Contudo, cabe às entidades responsáveis decidir o caminho que pretende.

4.2.3. ANÁLISE COMPARATIVA COM OUTRAS CIDADES EUROPEIAS

Embora o turismo seja considerado uma das principais atividades económicas da maioria dos países e, em alguns casos, a principal fonte de rendimento a verdade é que este levanta questões ambientais e sociais pela maneira como é gerido pelas entidades competentes. As grandes cidades europeias assistem à revolta das populações contra a massificação do turismo. Neste ponto do trabalho serão apresentados dois exemplos europeus com o intuito de compará-los ao cenário atual da cidade de Lisboa e de que forma é possível encontrar um equilíbrio entre os benefícios e os malefícios do crescimento do turismo.

4.2.3.1. VENEZA

O centro histórico de Veneza passou por um processo de gentrificação, ou seja, os residentes à época sentiram-se na obrigação de saírem em virtude do aumento dos preços das rendas das casas. Após este processo, a cidade viveu um processo de “turistificação”, o qual ficou conhecido como Síndrome de Veneza, ou seja, ao longo dos anos, Veneza deixou de funcionar para os poucos residentes que ainda mantêm em prol do crescimento turístico, perdendo a maioria das infraestruturas destinadas aos residentes e passando a funcionar no sentido de satisfazer o turista.

Devido às suas características físicas e geográficas, Veneza foi um dos primeiros destinos turísticos a ser estudado quanto à massificação do turismo. Desta forma, quando se fala em Veneza torna-se inevitável falar no conceito de capacidade de carga. Segundo a OMT, capacidade de carga define-se pelo seguinte:

“A capacidade de carga turística define-se pelo número máximo de pessoas que podem visitar um determinado local turístico, sem afetar o meio físico, económico e sociocultural e sem reduzir de forma inaceitável a qualidade da experiência dos visitantes.”

Diariamente, Veneza recebe cerca de 60 mil visitantes, o que significa que recebe mais turistas do que tem de população.

De forma a combater os impactes negativos do turismo na cidade, o governo implementou algumas medidas como a proibição de abertura de novos restaurantes e estabelecimentos de

fast food, a instalação de contadores automáticos turísticos de forma a dar resposta ao problema da capacidade de carga e a proibição de atracagem de navios de cruzeiro.

4.2.3.2. BARCELONA

Os Jogos Olímpicos de 1992 tornaram-se o impulsionador do crescimento turismo da cidade de Barcelona, uma vez que estes obrigaram a um “repensar” da sua estrutura com o intuito de torna a cidade mais competitiva a nível económico. Assim sendo, Barcelona passou por um processo de revitalização urbana de forma a atrair mais investimento e, conseqüentemente, crescer a nível do setor turístico. Barcelona apostou principalmente nas áreas que pudessem ser mais apelativas no que diz respeito ao seu património cultural de forma a rentabilizá-las como atração turística, promovendo a limpeza e restauração do edificado. É de realçar que a maioria dessas intervenções foram efetuadas por arquitetos de renome internacional. Tudo isto ajudou na promoção de Barcelona enquanto cidade atrativa para o turismo.

Desta forma, Barcelona beneficiou significativamente do setor turístico, tornou-se numa das principais cidades europeias. No entanto, o crescimento do turismo teve reações negativas por parte dos residentes, como em outras cidades europeias. Tal como acontece, nas outras grandes cidades europeias em que o turismo é uma das principais atividades económicas, Barcelona encontra-se a passar pela massificação do turismo, em virtude do aparecimento das plataformas digitais que proporcionam uma oferta rápida e extensa de alugueres temporários na cidade. Por conseqüente, a gentrificação na cidade tornou-se um dos principais temas de destaque, isto porque, em algumas zonas da cidade o número de turistas é superior ao número de residentes devido ao elevado custo de vida.

Tal como Veneza, Barcelona foi uma das cidades europeias que também sofreu um processo *turistificação*, na medida em que deixou de funcionar em prol da vida quotidiana dos residentes. Nos últimos anos, é notório o descontentamento por parte dos poucos residentes que ainda residem nas áreas centrais da cidade. Desta forma, a Administração Central com o intuito de minimizar os impactes da massificação do turismo em Barcelona, implementou algumas medidas como a limitação do número de visitantes, por exemplo, nas Ramblas e no Mercado da Boqueira. No entanto, não são apenas os residentes que mostram o seu descontentamento também os comerciantes locais afirmam que a maioria dos turistas se deslocam aos locais mais emblemáticos da cidade com o intuito somente de visitar e não de adquirirem produtos, além de não impulsionarem o pequeno negócio local, devido ao tempo da permanência nos locais, como também à preferência por consumir em locais de grande dimensão como os centros comerciais que oferecem mais do que um serviço numa grande área.

Em consequência do crescimento do número de turistas em Barcelona, aproximadamente 32 milhões no ano de 2016, a Administração Central tomou algumas medidas como a aprovação de um Plano de Usos da Cidade onde consta entre outros elementos a proibição da construção de novos empreendimentos turísticos, a proibição de novas licenças para o AL, em determinadas áreas da cidade. Este plano, em conjunto com o Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico (PEAUT) são delimitadas áreas da cidade em função de um rácio entre alojamento para residentes e visitantes. Em termos gerais, promove-se a dispersão geográfica da oferta de alojamento de curta duração, através de um número fixo de licenças, isto é, a autorização de abertura de novos estabelecimentos turísticos é apenas concedida em áreas periféricas (e não no centro da cidade) em função do encerramento de um estabelecimento na zona central.

A questão do AL é outra das preocupações dos residentes, na medida em que os mesmos são “quase” obrigados a sair do centro da cidade em virtude do aumento do custo de vida, tal como acontece na cidade de Lisboa. A Administração Central garante que, atualmente, as plataformas digitais têm um enorme peso no crescimento do turismo nas grandes cidades uma vez que funcionam como principal fonte de oferta e que na sua maioria, não possuem a melhor regulamentação, compactuando com o alojamento ilegal. Neste sentido, excluiu aproximadamente mais de 2.500 alojamentos locais de algumas plataformas através de queixa-crime, uma vez que os mesmos estariam registados de forma ilegal.

É ainda de referir que, ao longo dos anos, o Bairro Gótico perdeu cerca de 20% da sua população residente.

Mas apesar das medidas referidas anteriormente, o planeamento de usos da cidade de Barcelona prevê a concentração de licenças de AL aplicado em alguns bairros, como seja na Cidade Velha, o que tem vindo a contribuir para um maior descontentamento dos residentes das áreas centrais de Barcelona que acreditam que a gestão e planeamento da cidade está a ser desenvolvida somente a pensar no turismo e não na comunidade local.

4.3. PLANEAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

O processo do planeamento urbano, tanto na Europa como em Portugal, encontra-se associada à Revolução Industrial do séc. XIX em virtude das transformações que essa introduziu nos grandes centros urbanos. De acordo com Miguel Amado (2002), o sistema de planeamento urbano encontra-se ligado às consequências das transformações urbanas como o crescimento das cidades, dos conflitos oriundos da grande concentração de população nas mesmas e das deslocações impostas pelas rotinas diárias.

O consumo intensivo dos recursos naturais e o aumento de mão-de-obra impostas pela Revolução Industrial originaram a emergência da criação de condições de acessibilidade às indústrias localizadas nas cidades assim como o alojamento destinado para os trabalhadores das fábricas. No entanto, as cidades não se encontravam preparadas para o crescimento urbano e a concentração populacional que daí advieram e como consequência, no caso de Lisboa, surgiram os bairros operários que, na sua maioria, eram clandestinos. Nesta época, observou-se a criação de novos polos industriais o que, originou a uma perda de população no interior do país visto que esta “fugia” do campo para a cidade à procura de melhores condições de vida.

Em resumo, a evolução do planeamento urbano divide-se em oito fases (Miguel Amado, 2002):

- ❖ 1ª fase: O séc. XIX ficou marcado pela introdução ao controlo do desenho de “cidade” e dos fatores de salubridade;
- ❖ 2ª fase: No final do séc. XIX tentou criar-se uma ligação entre o campo e a cidade;
- ❖ 3ª fase: No início do séc. XX começa-se a idealizar a “cidade ideal”;
- ❖ 4ª fase: Nos anos 70, procura-se adotar medidas em virtude da contenção urbana sobre os solos agrícolas, florestais e uma maior preservação da paisagem;
- ❖ 5ª fase: Nos anos 80, começam a surgir as primeiras preocupações em relação ao ambiente;
- ❖ 6ª fase: Nos anos 90, as políticas ambientais adotadas encontram-se relacionadas com a recuperação ambiental das áreas mais degradadas;
- ❖ 7ª fase: No final dos anos 90, integra-se a componente ambiental no desenho das cidades;
- ❖ 8ª fase: No início do séc. XXI, surge o conceito de desenvolvimento sustentável e neste sentido, integra-se, no desenho das cidades, as preocupações ambientais, sociais e ambientais.

Atualmente, as grandes cidades encontram-se num processo de transição a nível ambiental, social e económico que, tende a contribuir para um futuro de oportunidades igualitário. E, neste sentido, o planeamento urbano consiste numa ferramenta de combate às alterações climáticas e às desigualdades sociais. Este processo contribui para a minimização das desigualdades sociais, nomeadamente a erradicação da pobreza energética.

Segundo Carvalho (2009), as práticas de planeamento e gestão sustentável são considerados fatores de enorme importância para a sustentabilidade e desenvolvimento de um determinado destino turístico. Desta forma, é possível afirmar que o planeamento sustentável das cidades

envolver questões ambientais, económicas e sociais e que é necessário para a viabilidade, organização e sustentabilidade do setor turístico.

Futuramente, os ecobairros poderão funcionar como das soluções para a diminuição das desigualdades sociais das grandes cidades uma vez que a sua construção assenta nos três pilares de sustentabilidade ambiental, social e económica. Segundo a Associação de Ecobairros, este “novo” modelo de desenvolvimento urbano consiste numa construção de qualidade que se caracteriza pelos seguintes princípios:

- ❖ Uso de energias renováveis, existência de espaços verdes envolventes e uma elevada eficiência energética;
- ❖ Um local adaptado a pessoas e famílias com diferentes necessidades e rendimentos económicos e de gestão participada;
- ❖ Um local em que existência uma ligação entre trabalho e lazer de forma integrar os serviços necessários e com a uma boa rede de transportes públicos, de modo a evitar o uso de viaturas próprias;
- ❖ Um modelo de consumo de alimentos cultivados em espaços envolventes designadas como “hortas biológicas”.

Resumidamente, o turismo à semelhança do crescimento que se verifica em Portugal, também na cidade de Lisboa, a tendência é de crescimento. Até ao presente ponto do trabalho observa-se que o turismo se encontra excessivamente concentrado no centro histórico de Lisboa e, nesse sentido a CML aprovou algumas medidas tais como a criação das áreas de contenção de forma a combater o desenvolvimento desenfreado da atividade turística nestas zonas. Ao longo do trabalho é possível perceber que o desenvolvimento turístico nos principais bairros históricos da cidade de Lisboa provoca impactes na comunidade residente e, portanto, e, é aqui que se centra a pertinência deste estudo através da identificação dos impactes para os residentes. Através da análise dos gráficos apresentados anteriormente é possível identificar as freguesias em que o AL atingiu o limite destacando-se, as freguesias de Arroios, Misericórdia e Santa Maria Maior. Portanto, estas serão as freguesias em que se irá centrar a aplicação da nossa metodologia.

5. METODOLOGIA DA INVESTIGAÇÃO

5.1. OBJECTIVOS E RECOLHA DE DADOS

Neste capítulo será apresentada a metodologia utilizada para o desenvolvimento do trabalho de investigação. Desta forma, será explicado e justificado todo o processo metodológico assim como os métodos utilizados na recolha, tratamento e análise dos dados. Esta informação deve ser coerente e simples na forma como é apresentada de forma a ser entendida por todos não fosse a metodologia considerada como o fio condutor de todo o processo de investigação.

O objetivo principal deste estudo consiste na análise à massificação do turismo na cidade de Lisboa, optando pelo AL como indicador deste fenómeno e que será analisado de acordo com a sua distribuição e evolução ao longo dos anos. Deste modo, como objetivos específicos pretende-se: (i) identificar o impacto social do AL em Lisboa; (ii) analisar as medidas adotadas pelos gestores de destino em função do crescimento do AL e posteriormente, da pandemia e (iii) analisar a perspetiva dos *stakeholders* face à questão do AL, na cidade de Lisboa.

Desta forma, considerou-se que para a elaboração do estudo em questão, a metodologia que melhor se adequava seria a da análise qualitativa, por intermédio da aplicação de um instrumento que foram as entrevistas semi-estruturadas. A entrevista semi-estruturada é um formato de entrevista que não é totalmente aberto, nem é determinado por questões padronizadas, no entanto, existe um guião de entrevista-que, consiste numa lista de dicas, tópicos orientadores, mas é um estilo de entrevista flexível embora siga uma ordem e a sua linguagem deve ser compreensível.

De acordo com Judith Bell (1993), a maior vantagem quando se aplica o instrumento de entrevista é a grande adaptabilidade uma vez que permite ao entrevistador explorar determinadas ideias e até mesmo testar algumas das respostas que de outra forma não seria possível. A autora refere ainda que as respostas dadas através de entrevistas têm a mais-valia de poderem ser desenvolvidas e clarificadas.

Desta forma, iniciou-se o processo de elaboração do guião semi-estruturado de entrevista de forma a permitir identificar os impactes económicos, sociais e ambientais do turismo massificado na cidade de Lisboa. A ideia inicial para a aplicação do instrumento de investigação adotada seria a ocorrência, preferencialmente em modo presencial, mas por motivos de confinamento, estas entrevistas ocorreram também por escrito e em modo assíncrono. Estas foram gravadas e posteriormente transcritas de forma a ser possível uma análise mais minuciosa.

Em simultâneo com a elaboração do guião da entrevista, procedeu-se a uma pesquisa sobre os intervenientes locais da cidade de Lisboa. Este processo de angariação dos entrevistados resultou de contatos diretos. É de realçar que os entrevistados participaram nestas entrevistas de modo colaborativo e de livre vontade no estudo. As entidades convidadas a participar neste estudo foram as seguintes:

- ❖ Dr. Eduardo Miranda (Presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal);
- ❖ Sr. Nuno Franco (Fundador do projeto Renovar a Mouraria)
- ❖ Dra. Carla Madeira (Presidente da Junta de Freguesia da Misericórdia);
- ❖ Dr. Miguel Coelho (Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior);
- ❖ Dra. Margarida Martins (ex-Presidente da Junta de Freguesia de Arroios);
- ❖ Dra. Madalena Natividade (atual Presidente da Junta de Freguesia de Arroios);
- ❖ Dr. Miguel Marinho Soares (Lovely Stay);
- ❖ Dra. Carla Costa Reis (co-fundadora da ALEP, fundadora do Turismo e do projeto Alojamento Local Esclarecimentos);
- ❖ Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal – AHRESP;
- ❖ Associação para a Igualdade de Oportunidades no Turismo – APIOT.

Esta escolha dos entrevistados é justificada pela pertinência que cada um deles teria para o estudo em questão na medida em que se considerou que seria importante ter a visão de alguém representante dos residentes, do poder político a nível local, das associações diretamente envolvidas e, por fim, um representante dos empresários.

No entanto, dos dez convidados para apenas três aceitaram o convite em participar nestas entrevistas. São estes um(a) morador(a) (entrevistado 1), um(a) presidente da Junta de Freguesia (entrevistado 2) e um(a) empresário(a) do setor do AL (entrevistado 3).

As entrevistas foram compostas por 13 questões elaboradas por forma a compreender os impactes que o AL causa, nos bairros onde este se concentra em maior densidade (Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia), nas dimensões social, ambiental e económica (Apêndice 1). Pretende-se assim compreender as seguintes relações:

- O AL e as dinâmicas económicas dos bairros;
- O AL e os seus impactes na população e no ambiente;
- O AL e as suas repercussões ao nível das dinâmicas residenciais;
- O AL e as políticas urbanas definidas.

As entrevistas ocorreram durante os meses de setembro e outubro de 2021.

5.2. ANÁLISE DOS DADOS E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Analisando a relação entre o **crescimento local e as dinâmicas económicas** dos bairros, pode dizer-se e, tendo em consideração a visão do entrevistado 1, o crescimento do AL não contribui para o aumento dos negócios de bairro na medida em que os turistas preferem fazer as suas compras nas grandes superfícies ou na Baixa enquanto no bairro, *“no máximo compram uma garrafa de água e frequentam alguns restaurantes, quando existe algum no bairro”*.

Na ótica do entrevistado 3, enquanto representante dos empresários do setor turístico, o AL contribui para a criação de novos negócios e para a dinamização dos já existentes, *“aos olhos de todos aqueles que vivem nas cidades mais influenciadas pelo turismo e pelo alojamento local”*. No entanto, considera que a CML podia apoiar, em simultâneo, os negócios com valor imaterial tais como *“as mercearias centenárias, os alfarrabistas”*.

Na visão do entrevistado 2, por um lado o AL pode contribuir para os negócios de um bairro, mas por outro lado, *“também pode contribuir para destruir outros negócios”*. Mas na sua generalidade, pode contribuir para alguns negócios. No entanto, considera que o aumento do turismo na cidade de Lisboa, no período pré-pandemia, não acompanhou o aumento da criação de negócios, antes pelo contrário, houve muitos negócios do bairro que desapareceram pelo facto dos moradores terem diminuído.

O entrevistado 1 afirma que o turismo não está a ser gerido em prol da capacidade ecológica na medida em que o aumento exponencial do turismo cria *“problemas gravíssimos”* na medida em que *“não só aumenta a quantidade de lixo produzida no chão como nos contentores”*.

Para as juntas de freguesia, e tendo em conta a opinião do entrevistado 2, *“há muita coisa no turismo que é complicado de pensar”* e que a forma de combater o crescimento do turismo é *“pensar na contenção do alojamento local, criar a lei do arrendamento que proíba a expulsão de moradores, mas nós não podemos pôr portagens à entrada dos bairros”*. Acredita-se que a forma de controlar o crescimento turístico no centro da cidade passa pela criação de áreas de contenção de forma a expandir ao resto da cidade de Lisboa e à Área Metropolitana de Lisboa *“e não pode estar excessivamente concentrado no centro porque isso traz problemas habitacionais e de higiene urbana”*.

Em relação à poluição sonora, existem duas perspetivas, em bairros mais tranquilos os moradores afirmam que o barulho produzido pelos turistas não é um problema enquanto, em bairros como o Bairro Alto o barulho torna-se um grave problema.

Relativamente aos **impactes sociais do AL** e, mais concretamente ao nível da perda de autenticidade, pode dizer-se que esta depende de bairro para bairro ou seja, para uns, o crescimento turístico não alterou em nada a vida de bairro enquanto para outros alterou, como é o caso de Alfama em que se verifica uma perda da essência do bairro, na medida em que, existe pouca população residente, perdendo-se o sentimento de vizinhança.

Para o entrevistado 3, o crescimento turístico influenciou de certa forma algumas transformações ao nível da autenticidade na medida em que tornou *“estas zonas mais dinâmicas, mais cosmopolitas, e diversificando a sua oferta cultural, económica e social”*, mas ao mesmo tempo, temem *“que se tenham perdido negócios e com eles pessoas que marcavam a cultura dessas comunidades”*. Considera ainda que o crescimento turístico influenciou de certa forma algumas transformações a nível da autenticidade na medida em que tornou estas zonas *“mais dinâmicas, cosmopolitas”*, no entanto, existe receio por parte dos operadores turísticos relativamente à perda de negócios centenários.

Para o entrevistado 2, o crescimento turístico influenciou a perda de autenticidade dos bairros, na medida em que *“criou mais negócios, criou, potenciou mais negócios, mas também destruiu outros, nós já quase não temos mercearias de bairro, temos muitas lojas de conveniência”*.

Considera-se ainda que ao nível das **dinâmicas residenciais**, e tendo como ponto de vista do entrevistado 1, o interesse existente por parte de investidores estrangeiros é considerado como uma desvantagem na medida em que os bairros tendem a ficar mais vazios em termos de número de residentes, no entanto, verifica-se uma gentrificação provocada pelo turismo massificado. Esta saída é justificada pelo facto de as casas serem pequenas, pela falta de estacionamento e sobretudo, pelos elevados valores de renda dos imóveis.

O entrevistado 3 acredita que *“sem programas como o Golden Visa, inúmeros imóveis devolutos em ruínas nunca teriam sido reconstruídos e transformados em projetos de habitação e de hospitalidade de excelência”* e afirma ainda que, *“este tipo de incentivos tem funcionado muito bem para trazer capital à cidade e patrocinar a ressurreição de bairros inteiros onde, contrariamente à opinião comum, já não morava ninguém, as unidades nem sequer tinham alvarás de habitação”*. Considera ainda que *“o impacto negativo é a natural inflação do mercado imobiliário devido a estes investimentos enormes que não pode ser acompanhada pelo público português”*.

Na opinião do entrevistado 2, *“os turistas não têm culpa, eles vêm a uma cidade, vêm visitar uma cidade, agora claramente que todo este impacto foi negativo para os moradores”*, mas

tende a justificar a perda de população através da *“lei do arrendamento que vigorou que, facilitava a expulsão de moradores, mais a pressão do AL mais o facto de não existir nenhum regulamento que limitasse a criação de alojamento local fez com que no centro da cidade cada vez mais as casas que eram de habitação se transformassem em alojamento”*. E, considera ainda que esta *“foi péssima para os bairros”* na medida em que *“foi o responsável pela expulsão de moradores”*.

No que diz respeito aos **impactes ambientais**, concluiu-se que a grande preocupação é, sem dúvida, a quantidade de lixo produzida na medida em que existindo mais pessoas a circular nas ruas, moradores e turistas. De acordo com o entrevistado 1, o valor do pagamento da taxa turística reverte para a higiene urbana da freguesia, *“o dinheiro é canalizado para diversas situações por exemplo, na higiene urbana”*. Para o entrevistado 2, o impacto ambiental não tem diretamente ligação com a existência de mais turistas na freguesia, *“não tem a ver com o haver mais turistas, a produção de lixo é muito maior, nós não vamos limpar mais só porque existem turistas”* mas reconhece que existe *“a limpeza adaptada para os moradores e para os turistas também”* na medida em que *“quanto mais pessoas existirem a circular, moradores, visitantes, trabalhadores, mais lixo se produz e quanto mais lixo se produzir, mais reforço é preciso existir na limpeza urbana”*. Na generalidade, o valor do pagamento da taxa turística que, reverte a favor das juntas de freguesia é canalizado, em parte, para a higiene urbana.

No que diz respeito às **medidas aplicadas para conter o AL**, conclui-se que o pagamento da taxa turística causa alguma divergência, por parte das juntas de freguesia, na medida em que umas consideram que o pagamento da taxa turística é bem-vinda pelas autarquias, uma vez que esta reverte em parte para a CML e outra parte para as respetivas juntas de freguesia, anualmente. De acordo com o entrevistado 1, *“a taxa turística funciona como um fundo de maneo constante com valores mais elevados na época do verão”*. Enquanto, na opinião do entrevistado 2, o pagamento da taxa turística *“é insuficiente”*, mas reconhece que este *“é uma ajuda”*.

Na opinião do entrevistado 3, o pagamento da taxa turística *“contribui mais para deteriorar a maleabilidade dos preços praticados pelos proprietários do que para obter compensação dos hóspedes”* e considera ainda que *“os valores parecem suficientes pois qualquer valor superior destruiria a competitividade”*. E, afirma que o pagamento da taxa turística *“deveria ter sido levantada durante a pandemia como ação para fazer ressuscitar o turismo”*.

Do ponto de vista do entrevistado 1, as áreas de contenção não influenciaram o abrandamento do AL. No entanto, este abrandamento foi verificado durante a pandemia e a solução

encontrada para combater a pandemia foi o arrendamento de média/longa duração e que, atualmente está a ser reconvertido novamente arrendamento de curta duração.

Na opinião do entrevistado 2, a criação das áreas de contenção contribuiu para um abrandamento do AL, *“levaram, notou-se muita diferença”*. Em alguns casos, existem freguesias em que não existe a possibilidade de abrir mais nenhum AL. Desta forma, *“os proprietários, neste momento, não têm interesse em expulsar os inquilinos”* para converter o imóvel em AL em virtude dessa nova legislação.

Do ponto de vista do entrevistado 3, a criação das áreas de contenção contribuiu para o abrandamento do crescimento do AL, em Lisboa, *“mas abrandou também os incentivos em recuperar alguns imóveis devolutos ou em ruína”*. No entanto, considera que *“estas políticas não estão a ser transparentes com o público ao não permitir que se estabeleçam alojamentos locais, mas permitindo hostéis ou apartamentos de serviços”*.

Concluindo, é possível identificar que existem duas perspetivas perante o crescimento do AL.

Pode dizer-se que a opinião dos entrevistados difere consoante a sua posição na sociedade, os moradores afirmam que o crescimento do AL não contribuiu para os negócios de bairro já os operadores turísticos consideram que sim e que se não fosse o turismo muitos negócios teriam entrado na falência enquanto outros nunca se teriam reinventado, mas também consideram que não é dado o devido valor aos negócios centenários. Enquanto na perspetiva das juntas de freguesia, o desenvolvimento do AL tanto contribui para os novos negócios como também contribuiu para a destruição de tantos outros. No caso do entrevistado 2, afirma ainda que, se verificou um aumento das lojas de conveniência como também se verifica uma mudança nos produtos disponibilizados em supermercados da zona em que, a maioria deles é direcionada para os turistas.

Através dos resultados obtidos, observa-se uma crítica à CML por parte dos moradores em que estes acusam a mesma de não ter tido o devido cuidado em manter os locais nos centros históricos de Lisboa, na medida em que a maior parte dos prédios pertencem a privados e uma parte muito residual pertence à Câmara e, ao longo do tempo, a CML foi adquirindo uma série de edifícios ou casas isoladas para integrarem o seu património imobiliário contudo, não teve o cuidado de investir mais e mais rapidamente em casas para rendas acessíveis, ou melhor, um número suficientes de casas para integrarem o programa Renda Acessível. Afirmam ainda que, este não concretizar do projeto foi sem dúvida uma das ações que levou à saída do Dr. Fernando Medina da CML.

Relativamente ao pagamento da taxa turística, um lado considera benéfico na medida em que ajuda a encher os cofres das autarquias enquanto por outro lado afirma que este tende a contribuir para a deterioração da flexibilidade dos preços praticados e que esta é suficiente para não diminuir a competitividade.

Do ponto de vista dos moradores e das próprias juntas de freguesia, o turismo influencia as transformações na vida deles consoante o local e a influência que o turismo tem nestes locais. Por exemplo, acredita-se que o crescimento do AL no bairro de Alfama tenha perturbado muito mais a vida dos moradores do que na Mouraria, devido ao elevado número de registos de AL's e que, conseqüentemente contribuiu para a perda de alguma autenticidade do bairro em prol da gentrificação que é alvo uma vez que é um bairro em que, grande parte dos imóveis, foram convertidos em AL e se perdeu muita população. No caso do Bairro Alto, esta transformação também ocorreu na medida em que o bairro se caracteriza pela vida noturna e, existe maior circulação de pessoas, em horas tardias, o que faz com que se verifique uma maior perturbação a nível da qualidade de vida dos moradores.

Página deixada intencionalmente em branco.

6. OS DESAFIOS DA PANDEMIA PARA O ALOJAMENTO LOCAL

Atualmente, o Mundo enfrenta um dos momentos mais vulneráveis da Humanidade, uma pandemia. A pandemia derivada pelo Covid-19 obrigou à paragem da maioria das atividades económicas, inclusive o setor do turismo. Neste momento, o turismo é um dos setores mais afetados pela pandemia devido às medidas de confinamento e restrição da mobilidade dos cidadãos que conseqüentemente, originou uma redução significativa na procura turística, em todo o mundo, e ao cancelamento massivo dos voos por parte das companhias aéreas. Segundo a OMT (novembro de 2020), as chegadas internacionais sofreram uma quebra de 70% entre janeiro e agosto de 2020. Contrariando a previsão apresentada em abril de 2020 que, apontava para apenas 3%. Perante os dados apresentados acredita-se que esta pandemia tem repercussões maiores que a crise económica vivida entre 2008 e 2009. Desta forma, a OMT considerou que 2020 foi o pior ano da história do turismo uma vez que as chegadas internacionais corresponderam a menos mil milhões em comparação a 2019.

“Este declínio sem precedentes está a ter consequências sociais e económicas dramáticas e coloca milhões de empregos e empresas em risco. Isso sublinha a necessidade urgente de reiniciar o turismo com segurança, de forma oportuna e coordenada.”

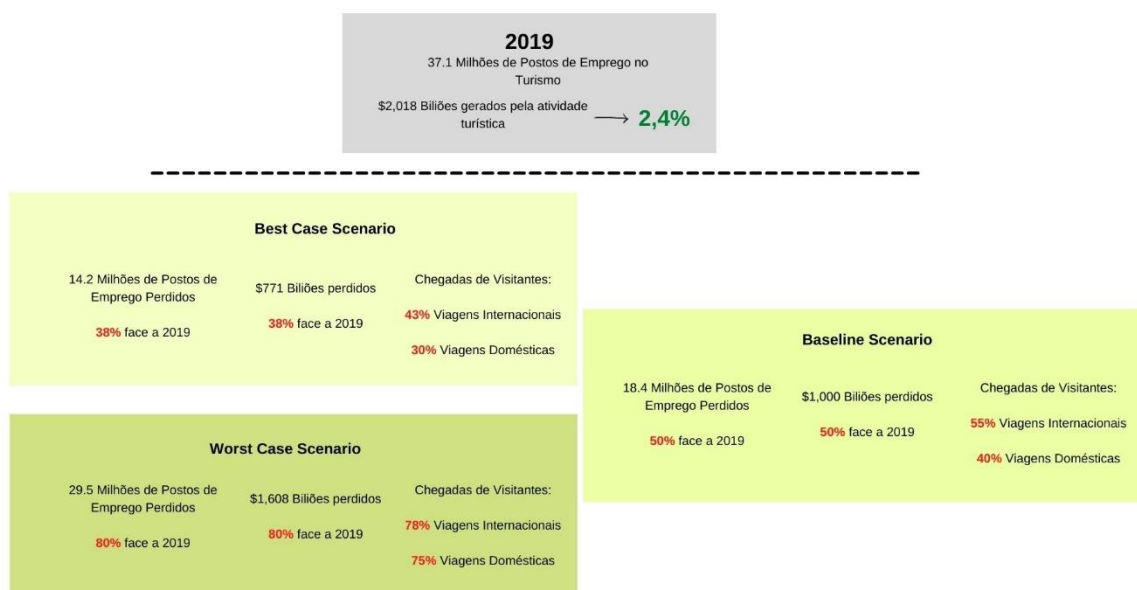
Zurab Pololikashvili, Secretário-Geral da OMT

Ainda segundo a OMT, esta pandemia colocou em risco postos de emprego, mais concretamente, entre 100 e 120 milhões de empregos, em todo o mundo.

É de salientar ainda que, esta pandemia se encontra longe do fim devido ao ressurgimento de novas vagas e, neste sentido, a maioria dos países vê-se obrigada a introduzir restrições às viagens. Estas restrições incluem testes obrigatórios, quarentena à chegada de determinados destinos e, em alguns casos, o encerramento de fronteiras. Embora estes procedimentos impliquem a descida das viagens internacionais, a verdade é que são os mesmos que fortalecem a confiança dos consumidores ao mesmo tempo que promovem a segurança e tentam recuperar parte do turismo internacional.

O World Travel & Tourism Council (WTTC) apresenta três possíveis cenários de acordo com o nível de impacto da pandemia no turismo europeu:

Figura 6.1 – Cenários sobre o Impacto da Covid-19 na Europa em 2020



Adaptado da Recovery Scenarios 2020 & Economic Impact From Covid-19 (TravelBibyTurismodePortugal)

Segundo a WTTC, o terceiro cenário (Worst Case Scenario), a WTTC pode ser evitado através de cinco pontos considerados fulcrais no âmbito da pandemia, são estes:

- ❖ Suspensão, no imediato, do confinamento geral e reposição de algumas das medidas da quarentena com estradas aéreas entre países nas mesmas circunstâncias, como a suspensão de viagens consideradas não essenciais como forma de prevenção da insegurança dos turistas.
- ❖ Adoção de protocolos assentes na saúde mundial e segurança de forma que seja possível assegurar que as viagens possam voltar a realizar-se com segurança.
- ❖ Implementação de testes rápidos e adoção de uma estratégia com o intuito de conter a propagação do vírus.
- ❖ Apostar nas colaborações entre o setor público e privado de forma a controlar os prejuízos impostos pela pandemia.
- ❖ Apoio contínuo do governo para com o setor turístico ao nível fiscal e de incentivos nomeadamente medidas de proteção para os profissionais da área.

A dependência dos países às viagens domésticas e ao transporte aéreo é uma das causas apontadas, pela McKinsey, para o facto da recuperação do setor turístico ser considerada lenta e, desta forma, os países terão que estar preparados para o ritmo da recuperação,

procurando inovar e criar novos produtos turísticos. McKinsey considera ainda que, a gestão das preocupações dos turistas é a principal forma de repor a atividade turística e desta forma aponta cinco fatores-chave:

- ❖ Atratividade dos destinos domésticos;
- ❖ Utilização do transporte aéreo;
- ❖ Saúde e higiene;
- ❖ Importância do turismo de negócios;
- ❖ Sustentabilidade.

Atualmente, o setor turístico encontra-se na incerteza devido à situação epidemiológica uma vez que o reinício da atividade será um processo lento.

Gráfico 6.1 - Principais fatores associados à recuperação do turismo internacional (Adaptado da UNWTO, World Tourism Barometer, outubro 2020)



Fonte: travelbityturismodeportugal

De acordo com a OMT, em outubro de 2020, as restrições às viagens são a principal causa da recuperação lenta do turismo, correspondendo a 83% e seguindo-se do abrandamento das medidas de contenção do vírus (57%) e a baixa confiança demonstrada pelos turistas (44%).

Com base nos estudos elaborados pela OMT e WTTC, considera-se que o turismo só, em 2023, é que atingirá os níveis apresentados no pré-Covid. No entanto, é possível adiantar que o turismo doméstico recuperará de forma mais rápida que o turismo internacional através da suspensão de algumas medidas de restrição às viagens dentro do próprio país, de uma maior

oferta em substituição às viagens dependentes de transporte aéreo, da ansiedade sentida pelos turistas e do aumento do turismo de negócios.

No dia 14 de janeiro de 2021 realizou-se uma reunião entre a European Tourism Association (ETOA) com alguns operadores turísticos e hoteleiros com o intuito de avaliar as oportunidades e os obstáculos inerentes ao setor em prol da pandemia. Nesta reunião foi possível concluir que o nível do turismo atingível em 2019 só voltará a acontecer após 2023, conforme mencionado anteriormente, a falta de coordenação entre protocolos e restrições são consideradas como os principais obstáculos à recuperação do turismo, as restrições das viagens, o principal fator para a recuperação lenta do setor, conforme o gráfico 3, deverá prolongar-se até ao 2º semestre 2021 e que as receitas a nível do transporte aéreo rondará somente 45% do valor obtido em 2019. Desta forma, é possível perceber que as previsões são acompanhadas por um elevado nível de incerteza na medida em que, os dados relativamente à propagação do vírus têm vindo a ser inconstante.

Segundo o Turismo de Portugal, as perspetivas para 2021 encontram-se divididas em três períodos:

- ❖ Os meses de janeiro a abril será um período desafiante para o setor turístico na medida em que acontece um confinamento geral e as fronteiras se encontram fechadas, logo o turismo internacional estará parado.
- ❖ Os meses de maio a agosto será um período em que, caso ocorra o abrandamento das medidas de contenção e a suspensão das restrições às viagens, se assistirá a uma recuperação do setor.
- ❖ Os meses de setembro a dezembro será um período em que serão visíveis as consequências do impacto da pandemia a nível económico assim como a confiança dos turistas.

No entanto esta incerteza relativamente ao ano 2021 encontra-se relacionada, essencialmente, com o grau de sucesso do programa de vacinação, a abertura e/ou encerramento das fronteiras e por fim, o ritmo de recuperação económica.

6.1. AS OPORTUNIDADES PARA O ALOJAMENTO LOCAL

Segundo Dias (2020), a pandemia veio comprometer o conceito de normalidade. Atualmente, as pessoas tendem a viver em constante incerteza e insegurança uma vez que não é possível fazer planos a médio e longo prazo. Mas, é de realçar que esta pandemia veio agravar o turismo, que era um setor que já apresentava alguns problemas no pré-covid.

No entanto, a Organização das Nações Unidas acredita que a pandemia é uma oportunidade para reinventar a maneira de viajar na medida em que os confinamentos sucessivos que ocorreram ao longo do último ano alterou a maneira como os turistas veem as viagens. Desta forma, no âmbito do Programa para o Meio Ambiente da ONU, afirma que esta é a oportunidade certa para o turista pensar em viagem de forma mais sustentável, ou seja, optar por destinos turísticos em que exista uma maior preocupação para com o meio ambiente. Neste sentido, o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA) traçou um plano para avançar com o turismo sustentável em substituição do turismo tradicional através da construção de comunidades e negócios mais resilientes e apostando, na inovação e na sustentabilidade.

É ainda de realçar que se por um lado, a pandemia do COVID-19 se tenha tornado uma ameaça para o AL, em contexto urbano, conforme verificado nas grandes cidades, inclusive em Lisboa por outro lado, tornou-se uma oportunidade para o AL, em contexto rural, na medida em que os turistas procuravam locais isolados de forma a não estarem em áreas com grandes aglomerados de pessoas. No verão de 2020, de acordo com Neto (2020), o turismo em contexto rural atingiu valores nunca antes conseguidos na medida em que os turistas procuravam conciliar o conceito de isolamento social com a descoberta e contato com a natureza.

No caso de Lisboa, verificou-se uma queda abrupta do turismo no sentido em que o turista nacional procurava viajar para dentro do país na medida que associavam que esse conceito de viagem seria representativo de uma viagem e segurança na medida em que se sentiam mais seguro relativamente à minimização do risco de contágio e, o turista estrangeiro se encontrava impedido de viajar.

6.2. DESTINOS COVID CLEAN & SAFE

Em forma de resposta à pandemia, os destinos turísticos tentaram readaptar-se ao contexto epidemiológico, apostando numa maior e forte diversidade e qualidade.

Com o intuito de incentivar à retoma do setor turístico, nível nacional e internacional, o Turismo de Portugal criou a iniciativa *Clean & Safe*, de forma a sensibilizar as empresas do setor para os procedimentos de segurança e higienização dos espaços para evitar a propagação do vírus. Estes procedimentos vão ao encontro das recomendações da Direção Geral da Saúde (DGS). O objetivo desta iniciativa é promover Portugal como um destino seguro à propagação do novo coronavírus.

Durante o verão, a maioria dos turistas optaram por alojamentos mais isolados e por estadas mais longas. Neste sentido, o interior do nosso país foi um dos destinos eleitos pelos turistas, pelas suas características físicas e sociais.

7. CONCLUSÕES, CRÍTICAS E SUGESTÕES

7.1. CONCLUSÕES

Nos últimos anos, Portugal e a cidade de Lisboa entraram fortemente no mercado turístico. Por um lado, este processo é visto como positivo devido à visibilidade e às receitas que o turismo permite angariar, mas por outro lado, a existência de um grande fluxo de turistas num destino influencia a qualidade de vida da comunidade residente uma vez que implica o aumento dos preços dos bens e serviços existentes. É neste sentido que surgem as manifestações por parte da comunidade residente e o crescente ódio ao turista em virtude das alterações excessivas nas cidades em virtude do bem-estar do turista.

De forma a combater o crescimento do turismo e conseqüentemente, minimizar as ações de revolta dos residentes das grandes cidades face a esse crescimento, algumas cidades, como é o caso de Barcelona em que o governo implementou um plano, o PEAUT que, promove a dispersão geográfica da oferta de AL e a regulação das atividades turísticas.

Embora o turismo apresente um papel de destaque na economia do país, considero que o mesmo será cada vez mais encarado como um dos setores estratégicos para Portugal, no entanto encontra-se dependente de investimento público e privado de forma a ser possível a aposta na inovação e investigação científica.

Atualmente, o turismo tem diante de si alguns obstáculos sobretudo quando vivemos num período de pandemia, no entanto, é torna-se importante realçar que a maioria deles já existiam antes do contexto epidemiológico. Alguns exemplos práticos disso são a reabilitação social dos bairros mais necessitados de reabilitação urbana, o despejamento e reconversão da habitação, a alteração do panorama bairrista que se vai sentindo cada vez mais, aliados aos atuais problemas como os da especulação imobiliária e o aumento da procura, mas também do preço por m². Em contexto de pandemia podemos destacar a quebra de receitas. Contudo, é preciso realçar que e, apesar de carecerem de resposta e de bastante atenção, o turismo sempre foi um setor de reinvenção, de superação e de transformação e é nisso que reside o fator-chave. Este fator não pode é ser conjugado sobre proveito próprio, mas sim aliado à procura de soluções para os *stakeholders* e sobretudo para as comunidades locais que o fomentam e que necessitam dele para sobreviver e lucrarem com o mesmo. Por isso, o turismo funciona como um sistema e, embora sejam evidentes diversas condicionantes e fatores, é possível revitalizar e tornar o mesmo num setor fundamental, como tem vindo a ser aos longos dos últimos anos.

Através da análise dos resultados obtidos é possível perceber que o turismo é benéfico para a cidade de Lisboa como também é malefício. Os benefícios do turismo prendem-se ao facto de este contribuir, em grande parte, para a economia local e conseqüentemente, dinamizar a cidade enquanto os malefícios consistem na grande concentração dos alojamentos no centro histórico da cidade e conseqüentemente, na diminuição da qualidade de vida dos moradores principalmente, nos bairros onde existe maior vida noturna, como o Bairro Alto.

Se por um lado, os moradores consideram que a resposta por parte da autarquia face ao desenvolvimento turístico foi positiva na medida em que regularam o limite do número de AL's por freguesia evitando assim, a expulsão de moradores, por outro lado, também consideram que a autarquia não procedeu ao prometido que seria tornar alguns dos imóveis degradados em casas de renda acessíveis. Através dos resultados obtidos, é notório que os residentes dos bairros apontam que a mudança de mandato para a CML, em parte se deveu ao eventual incumprimento da promessa de tornar alguns imóveis degradados em casas de renda acessível. Por outro lado, as juntas de freguesia fortalecem a teoria que a legislação implementada para a criação de áreas de contenção foi benéfica para a dispersão geográfica do AL mas que não se torna suficiente.

Observa-se, atualmente, uma mudança de “responsabilidade” por parte do setor do turismo. O papel de um destino turístico já deixou há muito tempo de estar centrado na promoção do destino e na colocação do destino em mercados internacionais. Os problemas associados ao turismo massificado chamaram o setor do turismo para a gestão efetiva da atividade. Ou seja, o setor do alojamento deverá ser parte da solução. É um *stakeholder* na gestão da cidade.

As cidades devem ser multifuncionais e não monofuncionais. A monocultura do turismo poderá ser contraproducente com o sucesso do turismo. Importa integrar o turismo nas comunidades, mas não as substituir. Isso implica medidas de gestão territorial, inclusivas, participativas e inovadoras.

7.2. CRÍTICAS E SUGESTÕES

Este estudo foi realizado no sentido de contribuir de alguma forma para o nível académico e para a sociedade de forma a analisar os impactes que o desenvolvimento turístico tem na vida dos residentes, na cidade de Lisboa. Futuramente, o presente estudo poderá funcionar como uma ferramenta para o planeamento do turismo, em Lisboa, na medida em que ajuda a perceber a posição dos *stakeholders* face ao crescimento do setor.

No entanto, o mesmo pode servir como ponto de partida ou até como um exemplo a aplicar noutras cidades.

No entanto, sugere-se que para investigações futuras seja aplicado uma outra metodologia tal como a perceção dos residentes sobre os impactes do turismo através de momentos fotográficos, isto é, disponibilizar-se-á uma máquina fotográfica descartável a alguns moradores de diferentes freguesias de forma que sejam estes a registar os momentos turísticos. Após a recolha fotográfica, pedir-se-á aos moradores para identificarem através das imagens os aspetos positivos e negativos do turismo.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(s.d.). Obtido de Agência Portuguesa do Ambiente:
<https://apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=120&sub2ref=163>

(s.d.). Obtido de Ecobairros: <https://www.ecobairros.org/>

(s.d.). Obtido de <http://www.apdr.pt/congresso/2009/pdf/Sess%C3%A3o%2015/178A.pdf>

(s.d.).

‘Boom’ imobiliário em Lisboa gera guerra de ‘quem dá mais’ entre compradores, revela Bloomberg. (2017). *Jornal Económico*. Obtido de <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/boom-imobiliario-em-lisboa-gera-guerra-de-quem-da-mais-entre-compradores-revela-bloomberg-238948>

Alexandre, J. A. (s.d.). *O turismo em Portugal*. Obtido de Monografias:
<https://www.monografias.com/pt/trabalhos2/turismo-portugal/turismo-portugal2.shtml>

Almeida, P., Marques, C. G., Lopes, E. R., & Almeida, R. N. (2018). *LAS MEDIDAS LEGISLATIVAS E DE FISCALIZAÇÃO NECESSÁRIAS AO CONTROLO DO CRESCIMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL COMO MEIO DE PREVENIR A PERDA DE IDENTIDADE CULTURAL*. *International Journal of Scientific Management and Tourism*.

Alojamento Local. (s.d.). Obtido de Câmara Municipal de Lisboa:
<https://www.lisboa.pt/cidade/comercio-e-turismo/alojamento-local>

Alojamento local sofre queda de 60% em Lisboa. (2019). *Expresso*. Obtido de <https://expresso.pt/sociedade/2019-04-21-Alojamento-Local-sofre-queda-de-60-em-Lisboa>

Alojamento Local: o impacto económico do alojamento local na área metropolitana de Lisboa entre 2016 e 2020. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: 1.
<https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Alojamento/Alojamento%20Local/o-impacto-economico-do-alojamento-local-na-area-metropolitana-de-lisboa-2016-2020.pdf>

Alojamentos Turísticos - Barcelona. (s.d.). Obtido de Município de Barcelona:
<https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>

Alpeñana, D. (2020). *OS NOVOS DESAFIOS DO TURISMO URBANO*. Centro de estudos geográficos.

- Alpestanda, D. (2021). *Os novos desafios do turismo urbano*. Obtido de <https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/20342>
- Amado, M. J. (2002). *O processo do planeamento urbano sustentável*. Obtido de <https://core.ac.uk/download/pdf/303717678.pdf>
- Antunes, C. (2019). Portugal é o melhor destino do mundo e ganha 13 'óscares' de turismo. *Expresso*. Obtido de <https://expresso.pt/economia/2019-11-28-Portugal-e-o-melhor-destino-do-mundo-e-ganha-13-oscares-de-turismo>
- Aviso n.º 17706-D/2019. (s.d.). Obtido de <https://dre.pt/home/-/dre/125933896/details/maximized>
- Azevedo, P. M. (2019). *O Impacto do Alojamento Local nos Mercados habitacionais do Porto e de Madrid*. Tese de Mestrado, Faculdade de Letras - Universidade do Porto. Obtido de <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/124294/2/367686.pdf>
- Baptista, L. V., Nofre, J., & Jorge, M. d. (2018). *Mobilidade, Cidade e Turismo: pistas para analisar as transformações em curso no centro histórico de Lisboa*. Obtido de <https://scielo.pt/pdf/soc/ntematico8/ntematico8a3.pdf>
- Barata-Salgueiro, T. (2017). *Alojamentos turísticos em Lisboa*. (s.d.). *Barómetro do Alojamento Local em Portugal*. Obtido de <http://turismo.ulusofona.pt/wp-content/uploads/sites/67/2019/03/Baro%CC%81metro-do-Alojamento-Local-em-Portugal-Final.pdf>
- Bell, J. (1993). *Como realizar um projecto de investigação*. Obtido de <https://soclogos.files.wordpress.com/2014/09/como-realizar-um-p-de-investigac3a7ao-bell.pdf>
- Beni, M. C. (2020). *TURISMO E COVID-19: ALGUMAS REFLEXÕES*. Rosa dos Ventos Turismo e Hospitalidade.
- Bondarenko, O. (2018). *O impacto económico do Turismo – o caso da cidade do Porto*. Tese de mestrado, Universidade do Porto.
- CAPÍTULO I - Turismo Urbano. (s.d.). Obtido de <https://sapientia.ualg.pt/bitstream/10400.1/6876/5/cap%20I.pdf>

CAPÍTULO III - PRODUTO TURÍSTICO URBANO. (s.d.). Obtido de <https://sapientia.ualg.pt/bitstream/10400.1/6876/1/cap%20III.pdf>

Chichorro, M. C. (2019). *Impactos da nova lei do alojamento local no mercado imobiliário em Lisboa: percepção dos actores de oferta*. Tese de mestrado, ISCTE Business School.

Classificação dos empreendimentos turísticos. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Licenciamento_Registo_da_Atividade/Empreendimentos_Turisticos/Paginas/classificacao-et.aspx

Compreender os diferentes tipos de alojamento para turismo. (s.d.). Obtido de Alojamento: <http://alojamento.pt/compreender-os-diferentes-tipos-de-alojamento-para-turismo>

Cordeiro, I. J. (2008). *Instrumentos de avaliação da sustentabilidade do turismo: uma análise crítica*. Análise crítica. Obtido de https://run.unl.pt/bitstream/10362/1921/1/Cordeiro_2008.pdf

CORDEIRO, I. M. (2018). *LUGARES TURÍSTICOS, CIDADES TURÍSTICAS: Fenómenos de transformação urbana*. Tese de mestrado, ISCTE Business School.

COVID-19: Cenários económicos. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/covid-19-cenarios-economicos-euromonitor.aspx>

COVID-19: Impactos estimados e perspetivas de recuperação. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/COVID19-impactos-estimados-e-perspetivas-de-recuperacao.aspx>

Cruz, R., & Pinto, H. (2008). *A cidade e o turismo: o urbano como produto turístico*. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/24046590_A_cidade_e_o_turismo_o_urbano_como_produto_turisticoTourism_and_the_city_urban_as_a_tourist_product

Cruz, T. P.-R. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Tese de mestrado.

Dall'Agnol, S. (2012). *IMPACTOS DO TURISMO X COMUNIDADE LOCAL*. Obtido de https://www.ucs.br/ucs/eventos/seminarios_semintur/semin_tur_7/arquivos/02/06_Dall_Agnol.pdf

- Daniel, A. C. (2010). *Caracterização do Sector Turístico em Portugal*. Obtido de https://scielo.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1645-99112010000200016?script=sci_arttext&pid=S1645-99112010000200016
- Debate Temático - o impacto do turismo na cidade de Lisboa. (2018). Obtido de <https://www.am-lisboa.pt/documentos/1557182688L2xEH2ot2Aw25QY9.pdf>
- (2008). *Decreto-Lei nº39/2008*. https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107610177/202010290006/73443019/element/diploma?p_p_state=maximized.
- Diário da República - Suplemento. (2019). Obtido de https://www.lisboa.pt/fileadmin/download_center/normativas/regulamentos/comercio/RAI alojamentoLocal_DR_n214_2s_ParteH_Aviso17706_C_2019.pdf
- Dias, F. (s.d.). *Estatísticas do turismo urbano. O centro histórico do Porto e o Turismo*. Obtido de <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/9146.pdf>
- Diogo Filipe Martins Silva, S. S. (2019). O IMPACTO DA PROLIFERAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NA CIDADE DO PORTO. Obtido de <http://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/31722/1/Revista%20Polit%C3%A9cnica%202019.pdf>
- Em ano de pandemia, Alojamento Local perde casas em Lisboa e cresce em Portugal, Guarda e Bragança*. (2021). Obtido de Observador: <https://observador.pt/2021/02/11/em-ano-de-pandemia-alojamento-local-perde-casas-em-lisboa-e-cresce-em-portalegre-guarda-e-braganca/>
- Estabelecimentos de Alojamento Local*. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Alojamento_Local/Paginas/default.aspx
- Estratégia PENT*. (2007). Obtido de Turismo de Portugal: https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Estrat%C3%A9gia/PENT_2007.pdf
- Estratégia Turismo Portugal*. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: https://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia_Turismo_Portugal_ET27.pdf

Eusébio, C., & Carneiro, M. J. (2012). *Impactos socioculturais do turismo em destinos urbanos*. Estudo. Obtido de <http://www.apdr.pt/siterper/numeros/RPER30/30.5.pdf>

Fernandes, J. (2020). Covid retira 2900 casas ao Alojamento Local em Lisboa e no Porto. *Expresso*. Obtido de <https://expresso.pt/economia/2020-09-24-Covid-retira-2900-casas-ao-Alojamento-Local-em-Lisboa-e-no-Porto>

Ferreira, A. I. (2016). *CIDADE E TURISMO: CONTRIBUTO PARA UMA AVALIAÇÃO CRÍTICA*. Tese de Mestrado, Técnico de Lisboa.

Ferro, C. (Julho 2019). Alojamento local. "Alfama, Castelo e Mouraria estão em estado pré-comatoso". *Diário de Notícias*. Obtido de <https://www.dn.pt/cidades/alojamento-local-alfama-castelo-e-mouraria-estao-em-estado-pre-comatoso-10774041.html>

Fialho, J. P. (2010). *Marketing turístico - Évora, uma cidade, um produto - E.Box*. Tese de Mestrado. Obtido de <https://ubibliorum.ubi.pt/bitstream/10400.6/2961/1/Marketing%20Tur%C3%ADstico%20-%20C3%89vora%2C%20Uma%20Cidade%2C%20Um%20Produto%20-%20E.Box%20.pdf>

Gago, A., & Cocola-Gant, A. (Abril 2019). *O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa*. Universidade de Lisboa. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/335565595_O_alojamento_local_e_a_gentrificacao_turistica_em_Alfama_Lisboa

Hall, C. M. (2012). *Imaging, tourism and sports event fever: The Sydney Olympics and the need for a social charter for mega-events: Chapter taken from Sport in the City*. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/321271038_Chapter_11_-_Imaging_tourism_and_sports_event_fever_The_Sydney_Olympics_and_the_need_for_a_social_charter_for_mega-events_Chapter_taken_from_Sport_in_the_City_ISBN_978-0-203-47140-1

Hóspedes. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/PowerBI/hospedes.aspx>

Impacto previsto no alojamento local - COVID 19. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/impacto-previsto-no-alojamento-local-covid.aspx>

- J., H. (2014). Study on Urban Tourism Development Based on Experience Economy in Shanghai. *International Journal of Business and Social Science*.
- Joaquim, G. (1997). *Da identidade à sustentabilidade ou a emergência do "turismo responsável"*. Obtido de <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/857/1/7.pdf>
- Jorge, V. (2020). *Pandemia intensifica desafios para o emprego no turismo*. Obtido de Publituris: <https://www.publituris.pt/2021/05/07/pandemia-intensifica-desafios-para-o-emprego-no-turismo>
- Lisboa, C. M. (2018). *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa*. Obtido de <https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/Estudo-Urban%C3%ADstico-do-Turismo-em-Lisboa.pdf>
- Lisboa, C. M. (s.d.). *Manual Técnico do Plano Diretor Municipal de Lisboa*. Obtido de Câmara Municipal de Lisboa: https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/pdm/Manual_tecnico_PDM_LX_com_errata_set_2019_retificado.pdf
- Lisboa, O. (2018). Retrato de Lisboa - Infografia. Obtido de https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/Retrato-de-Lisboa_-_Infografia-01_2018_-_Analise.pdf
- Lohman, M. e. (2013). *Fundamentals of tourism: What makes a person a potential tourist and a region a potential tourism destination?* Poznan University of Economic Review.
- Lusa. (2021). *Alojamento Local perdeu mais de 113 milhões em Lisboa e 23 milhões no Porto em 2020*. Obtido de Eco Sapo: <https://eco.sapo.pt/2021/10/07/alojamento-local-perdeu-mais-de-113-milhoes-em-lisboa-e-23-milhoes-no-porto-em-2020/>
- Markandya, A. (2000). *Economic Instruments for Sustainable Tourism Development*. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/302401599_Economic_Instruments_for_Sustainable_Tourism_Development
- Martins, A. F. (2017). *Planeamento estratégico de destinos turísticos contributos para o desenvolvimento da atividade turística no concelho de Tomar*. Tese de mestrado, ESHTe.
- Marujo, M. N. (s.d.). *Turismo, planeamento e desenvolvimento sustentável*. Obtido de <https://dspace.uevora.pt/rdpc/bitstream/10174/4146/1/Turismo%2c%20planeamento%20e%20desenvolvimento%20sustent%c3%a1vel.pdf>

- Mateus, D. (2016). *O turismo*. Obtido de <https://pt.slideshare.net/diogomateus174/o-turismo-62582462>
- Meios&Publicidade. (2018). *Portugal como produto de excelência*. Obtido de Meios e Publicidade: <https://www.meiosepublicidade.pt/2018/08/portugal-produto-excelencia/>
- Meireles, P. M. (2016). *O Impacto do Turismo na Cidade do Porto: O Caso dos Hostels*. Tese de mestrado, Universidade do Porto.
- Mendes, M. B. (2019). *A Graça (de Lisboa). A reabilitação do edificado como estratégia para a convivência interétnica e a intergeracional*. Obtido de <https://books.google.pt/books?id=jPqSDwAAQBAJ&pg=PA111&lpg=PA111&dq=EDIFICADO+LISBOA+EVLU%C3%87AO&source=bl&ots=6YL0v8nDpM&sig=ACfU3U2O2z3qz1B5ODqq5I4Eoaj7s16-Sw&hl=pt-PT&sa=X&ved=2ahUKEwiLgrPe7JrpAhVp8-AKHTSeBFsQ6AEwCHoECAoQAQ#v=onepage&q=EDIFICADO%20LI>
- Monteiro, C. (Março 2020). *Estarão os viajantes mais resilientes às crises?* Obtido de <https://www.publituris.pt/2020/03/31/analise-estarao-os-viajantes-mais-resilientes-as-criSES>
- Moreira, A. F. (2019). *Os impactos do Alojamento Local no mercado imobiliário de Alfama, Lisboa*. Tese de Mestrado. Obtido de https://run.unl.pt/bitstream/10362/77508/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o_Andre_Moreira.pdf
- Moser, F. v. (Julho 2015). *O turismo da cidade de Lisboa numa perspetiva cruzada entre a procura e a oferta*. Tese de Mestrado, ISCTE Business School. Obtido de https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/11204/1/Tese%20FMOSER%202015%20_%20Turismo%20da%20cidade%20de%20Lisboa.pdf
- (s.d.). *O alojamento local em Portugal - qual o fenómeno?* Estudo, Nova School of Business and Economics; Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.
- O impacto económico do alojamento local na área metropolitana de Lisboa*. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Alojamento/Alojamento%20Local/o-impacto-economico-do-alojamento-local-na-area-metropolitana-de-lisboa-2016-2020.pdf>
- O pior ano da história do turismo internacional*. (2020). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/UNWTO---2020-O-pior-ano-da>

hist%C3%B3ria-do-turismo-internacional,-com-uma-redu%C3%A7%C3%A3o-de-mil-milh%C3%B5es-de-chegadas-internacionais.aspx

(2017). *Objetivos de desenvolvimento sustentável*. Obtido de https://www.instituto-camoes.pt/images/cooperacao2/relatods17_pt.pdf

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e o BCSO Portugal. (s.d.). Obtido de <https://www.ods.pt/>

OECD. (2020). *Tourism Trends and Policies 2020*. Obtido de <https://www.oecd.org/cfe/tourism/OECD-Tourism-Trends-Policies%202020-Highlights-ENG.pdf>

Oliveira, M. d., & Salazar, n. M. (2011). *OS IMPACTOS DO TURISMO: O CASO DA VIAGEM MEDIEVAL DE SANTA MARIA DA FEIRA*. BOOK OF PROCEEDINGS VOL. I – INTERNATIONAL CONFERENCE ON TOURISM & MANAGEMENT STUDIES – ALGARVE 2011.

Oportunidades e obstáculos no setor hoteleiro em 2021. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/oportunidades-obstaculos-setor-hoteleiro-em-2021.aspx>

Oportunidades e obstáculos no setor hoteleiro em 2021. (2021). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/oportunidades-obstaculos-setor-hoteleiro-em-2021.aspx>

Overtourism: O fenómeno que está a mudar a forma como as cidades acolhem os turistas. (Julho 2019). *Correio da Manhã*. Obtido de <https://www.cmjornal.pt/mundo/detalhe/overtourism-o-fenomeno-que-esta-a-mudar-a-forma-como-as-cidades-acolhem-os-turistas>

Para um turismo urbano de qualidade . (2000). *Gestão integrada da qualidade (GIQ) dos destinos turísticos urbanos*.

Pequenino, K. (Julho 2020). Medina quer transformar alojamentos Airbnb em casas para profissionais de serviços essenciais. *Público*.

Pinheiro, M. I. (2019). *Dinâmica no Mercado Imobiliário: o Caso do Alojamento Local na Cidade do Porto*. Tese de mestrado, Universidade do Porto.

Pinheiro, P. (s.d.). *A comunicacao no espaco publico e o overtourism*. ACADEMIA.

- Pinheiro, P. M. (s.d.). *A comunicação no espaço público e o overtourism*. Obtido de https://www.academia.edu/41776509/A_comunicacao_no_espaco_publico_e_o_overtourism
- (2019). *Plano Estratégico de turismo para a região de Lisboa 2020-2024*. Obtido de https://www.lisboa.pt/fileadmin/atualidade/noticias/user_upload/Relatorio_Final_Plano_Estrategico-2020-2024_compressed.pdf
- Planta - Zonas turísticas homogéneas. (s.d.). Obtido de https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/comercio_turismo/alojamento_local/EUTL_PlantaZTH.pdf
- Portugal está no limiar de uma nova bolha imobiliária. (2019). *Visão*. Obtido de <https://visao.sapo.pt/opiniao/2019-12-21-portugal-esta-no-limiar-de-uma-nova-bolha-imobiliaria/>
- Previsões Impacto no turismo: COVID-19*. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/atualizacao-previsoes-impacto-turismo-covid-19.aspx>
- Publituris. (18 de 08 de 2020). *Em tempos de pandemia turismo rural reforça o posicionamento*, pp. <https://www.publituris.pt/2020/08/18/em-tempos-de-pandemia-turismo-rural-reforca-posicionamento-unico>.
- Publituris. (2021). *Retoma do turismo para níveis pré-pandemia, só em 2023, diz SET*. Obtido de Publituris: <https://www.publituris.pt/2021/10/20/retoma-do-turismo-para-niveis-pre-pandemia-so-em-2023-diz-set>
- PWC. (2014). *Desafios do turismo em Portugal*. Obtido de https://www.pwc.pt/pt/publicacoes/imagens/2014/pwc_desafios_do_turismo.pdf
- Quadros, M. (Setembro 2016). *Perceções dos residentes sobre os impactos do turismo na comunidade local*. Tese de Mestrado, Universidade dos Açores. Obtido de <https://repositorio.uac.pt/bitstream/10400.3/4088/1/DissertMestradoMarleneQuadros2017.pdf>

(2008). *Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos*.
Obtido de [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-
/lc/107610177/202010290006/73443016/diploma/indice?p_p_state=maximized](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107610177/202010290006/73443016/diploma/indice?p_p_state=maximized)

Relatório de Sustentabilidade. (2017). Obtido de Turismo de Portugal: •
[https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-
pt/Documents/Sustentabilidade/Estrat%C3%A9gia%20de%20Sustentabilidade/relatorio-
sustentabilidade-2017.pdf](https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Sustentabilidade/Estrat%C3%A9gia%20de%20Sustentabilidade/relatorio-sustentabilidade-2017.pdf)

Ribeiro, M. B. (Outubro 2017). *O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa*. Tese de Mestrado,
Faculdade de Ciências e Tecnologia - Universidade Nova de Lisboa. Obtido de
https://run.unl.pt/bitstream/10362/30068/1/Ribeiro_2017.pdf

Ribeiro, M. B. (Outubro 2017). *O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa*. Tese de mestrado,
Faculdade de Ciências e Tecnologia - Universidade Nova de Lisboa. Obtido de
https://run.unl.pt/bitstream/10362/30068/1/Ribeiro_2017.pdf

Selo Estabelecimento Clean&Safe. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal:
[http://business.turismodeportugal.pt/pt/Gerir/reconhecimento-externo/premios-
distincoes/Paginas/selo-estabelecimento-clean-safe-turismo-de-portugal.aspx](http://business.turismodeportugal.pt/pt/Gerir/reconhecimento-externo/premios-distincoes/Paginas/selo-estabelecimento-clean-safe-turismo-de-portugal.aspx)

Sustentabilidade. (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal: [https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-
pt/Paginas/Sustentabilidade.aspx](https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/Sustentabilidade.aspx)

TARLOMBANI DA SILVEIRA, M. A., & ZEM, L. C. (2010). *IMPACTOS AMBIENTAIS DO TURISMO EM ZONAS LITORÂNEAS: UM ESTUDO DE PERCEÇÃO AMBIENTAL NO LITORAL DO PARANÁ-BRASIL*.
Obtido de [https://www.uc.pt/fluc/cegot/VISLAGF/actas/tema5/marcos?web=1&wdLOR=c3A56DADB-
FEA6-4361-9876-B7685D0CF948](https://www.uc.pt/fluc/cegot/VISLAGF/actas/tema5/marcos?web=1&wdLOR=c3A56DADB-
FEA6-4361-9876-B7685D0CF948)

Tavares, P. S. (Julho 2018). Como as cidades estão a (tentar) combater o turismo excessivo. *Diário de Notícias*. Obtido de [https://www.dn.pt/vida-e-futuro/como-as-cidades-estao-a-tentar-
combater-o-turismo-excessivo-9603067.html](https://www.dn.pt/vida-e-futuro/como-as-cidades-estao-a-tentar-combater-o-turismo-excessivo-9603067.html)

Tourism trends and prospects 2020. (2020). Obtido de Turismo de Portugal: 1.
[https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-
pt/Documents/Comportamento%20do%20Consumidor/etc-tourism-trends-and-prospects-
2020-Q4-webinar.pdf](https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Comportamento%20do%20Consumidor/etc-tourism-trends-and-prospects-2020-Q4-webinar.pdf)

Turismo em números. (2020). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Paginas/turismo-em-numeros-2020.aspx>

Turismo em Números. (Dezembro 2019). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Turismo%20em%20Portugal/turismo-em-numeros-dezembro-2019.pdf>

Turismo em Portugal. (2018). Obtido de Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/Turismo%20em%20Portugal/turismo-em-portugal-2018.pdf>

Udell, S. S. (2018). *Do Airbnb properties affect house prices?*

Umbelino, F. S. (2017). *Planeamento e desenvolvimento turístico.* Lidel.

Urbanismo. (s.d.). Obtido de Câmara Municipal de Lisboa: <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/entrada>

Villalobos, L. (2020). Receitas dos alojamentos turísticos caíram 149 milhões em Março. *Público.* Obtido de <https://www.publico.pt/2020/05/15/economia/noticia/receitas-alojamentos-turisticos-cairam-149-milhoes-euros-marco-1916694>

Villalobos, L. (Maio 2020). Receitas dos alojamentos turísticos caíram 149 milhões em Março. *Público.* Obtido de <https://www.publico.pt/2020/05/15/economia/noticia/receitas-alojamentos-turisticos-cairam-149-milhoes-euros-marco-1916694>

WTO. (2004). *Indicators of Sustainable Development for Tourism Destinations A Guidebook.* Obtido de UNWTO: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284407262>

WTO. (2004). *Indicators of Sustainable Development for Tourism Destinations A Guidebook.* Obtido de <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284407262>

Xavier, A. J. (2014). *Influências de Políticas Autárquicas de Reabilitação Urbana na Projeção Turística de Espaços Típicos de Lisboa - os casos do Bairro Alto e da Mouraria.* Tese de mestrado, Instituto Politécnico de Leiria.

Xavier, A. J., & Almeida, A. S. (2017). *POLÍTICAS LOCAIS E IMPACTOS NA CONCEÇÃO DA EXPERIÊNCIA TURÍSTICA EM ESPAÇOS URBANOS – OS CASOS DO BAIRRO ALTO E DA MOURARIA, LISBOA.*

Zaar, M.-H., & Fonseca, M. A. (2018). *TURISMO Y CONSUMO DEL ESPACIO URBANO EN BARCELONA. ANÁLISIS DE LA RELACIÓN RESIDENTE-TURISTA EN EL BARRIO DE LA BARCELONETA.*

9. ANEXOS E APÊNDICES

9.1. ANEXO 1 – REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL

MUNICÍPIO DE LISBOA

Aviso n.º 17706-D/2019

Sumário: Regulamento Municipal do Alojamento Local.

Torna-se público que a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, em reunião de 5 de outubro de 2019, aprovar o Regulamento Municipal de Alojamento Local do município de Lisboa, bem como os respetivos anexos e que, em cumprimento do estatuído no artigo 15.º-A do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e subsequentemente pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, bem como do artigo 139.º do Código de procedimento Administrativo, agora se publica.

6 de novembro de 2019. — O Vereador, *Ricardo Veludo*.

Regulamento Municipal do Alojamento Local

Nota justificativa

A recente alteração legislativa do regime de autorização da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (“AL”), promovida pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio atribuir novas competências aos órgãos municipais, nomeadamente, o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de AL com vista a preservar a realidade social dos bairros e lugares.

Ao crescimento do turismo na cidade de Lisboa, a que temos assistido nos últimos anos, junta--se um conjunto alargado de fatores, entre eles, a significativa subida dos preços da habitação por efeito de um prolongado

período de baixas taxas de juro.

Esta crescente procura imobiliária determinou uma subida acentuada das rendas e a precariedade do alojamento, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, com vista, nomeadamente, a defender o *stock* de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível.

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.

Para a prossecução destes objetivos já foram tomadas decisões relevantes e no que concretamente respeita ao município de Lisboa, quanto ao aumento da oferta de habitação municipal no Centro Histórico, no âmbito do Programa de Renda Acessível ou do Programa Habitar o Centro Histórico. O novo regime legal do alojamento local estabelece, em particular, a possibilidade de, por regulamento municipal, serem delimitadas áreas de contenção, fixando regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local e impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem naqueles territórios.

A Câmara Municipal de Lisboa tem vindo, desde há algum tempo, a monitorizar a evolução e a distribuição geográfica dos estabelecimentos turísticos e, também, do alojamento local, no sentido de ser possível delinear uma estratégia municipal, tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território.

Neste contexto, a análise dos fatores que propiciam a localização destas unidades turísticas e o processo de criação de indicadores com vista à compreensão das dinâmicas associadas ao fenómeno turístico e à expansão do alojamento local encontram-se vertidos no “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa — 2018”.

Neste estudo e por apelo a vários critérios foram delimitadas zonas turísticas homogéneas, conforme resulta da planta constante do Anexo I ao

presente regulamento.

Para efeitos de definição de um rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação, não tendo o Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizado, ainda, dados desagregados sobre o número de fogos de habitação permanente na cidade, foram considerados os dados do Censo de 2011, na categoria “Alojamentos Familiares Clássicos”, com um total de 325 676 fogos para o Município de Lisboa.

A aplicação de um rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação nas zonas turísticas homogéneas resultou na identificação de áreas de contenção, as quais se submetem ao regime definido neste regulamento.

Com efeito, são criados dois tipos de áreas de contenção: i) as áreas de contenção absoluta que correspondem às zonas turísticas homogéneas, ou subdivisões, que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação igual ou superior a 20 % e ii) as áreas de contenção relativa que correspondem às zonas turísticas homogéneas, ou subdivisões, que apresentem um ratio entre estabelecimentos de alojamento e o número de fogos de habitação igual ou superior a 10 % e inferior a 20 %.

Por outro lado, reconhecendo a importância que esta atividade tem na economia da cidade e, em particular, na reabilitação urbana, foi admitida, por via de exceção, a possibilidade de serem atribuídos novos registos de alojamento local, desde que para o imóvel em questão não tenham existido contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais nos últimos 5 anos.

Não obstante, uma vez que se trata de uma medida excecional, esta autorização deve ser temporalmente limitada, sob pena de se comprometer os objetivos principais deste Regulamento. De notar que, em qualquer caso, e após o término do prazo da autorização excecional, o particular poderá ter retorno do seu investimento, colocando estes imóveis no mercado de arrendamento. Reflexo também do afirmado, optou-se por consagrar neste

Regulamento a exigência da instalação em imóveis que possuam título de autorização de utilização para habitação.

Por outro lado, e ainda no âmbito do reforço das medidas de promoção do mercado de arrendamento, o presente regulamento prevê a possibilidade de

ser requerida a suspensão da exploração do estabelecimento de alojamento local, em áreas de contenção, desde que seja celebrado um contrato de arrendamento para fins habitacionais pelo mesmo período.

Conscientes também que a restrição de novas autorizações poderá também conduzir ao aumento de estabelecimentos de génese ilegal, face ao aumento de competências da Câmara Municipal de Lisboa, consagrou-se neste Regulamento a possibilidade de serem celebrados protocolos ou contratos com associações ou empresas para a realização de ações de fiscalização.

Através da deliberação n.º 746/CM/2018, de 15 de novembro de 2018, publicada no Boletim Municipal n.º 1293, 1.º suplemento, de 29 de novembro de 2018, foi deliberado o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 98.º do novo Código do Procedimento Administrativo, tendo sido aberto um período de vintedias destinado à participação dos interessados, no qual foram solicitadas sugestões e contributos para o presente regulamento e que decorreu entre os dias 6 de dezembro de 2018 e 15 de janeiro de 2019. Posteriormente, e por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, de 9 de maio de 2019, foi aprovado o projeto de “Regulamento Municipal do Alojamento Local” para efeitos de submissão a consulta pública, o que determinou a realização de um período de consulta pública, nos termos previstos na alínea c) do n.º 3 do artigo 100.º e do artigo 101.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, o qual decorreu entre 17 de maio de 2019 e 2 de julho de 2019, tendo sido apresentados contributos que mereceram a devida ponderação na versão final do regulamento.

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e

na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, retificada pelas Retificações n.ºs 46-C/2013 e 50-A/2013, respetivamente de 1 e de 11 de novembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho e 7-A/2016, de 30 de março, no n.º 1 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e subsequentemente pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (“RJEEAL”), e nos artigos 135.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras aplicáveis ao registo de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa, nomeadamente as aplicáveis aos novos registos localizados em áreas de contenção.

CAPÍTULO II

Das zonas turísticas homogéneas

Artigo 3.º

Delimitação

1 — A delimitação das zonas turísticas homogéneas considera a localização e a dispersão ou a concentração dos estabelecimentos de alojamento local em face dos seguintes limites:

- a) Circunscrição territorial das freguesias;
- b) Subsecções estatísticas definidas pelo Instituto Nacional de Estatística;
- c) Qualificação do solo e traçado urbano correspondente previstos no PDM de Lisboa;
- d) Delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida

para o programa “UmaPraça em Cada Bairro”.

2 — Com base nos critérios definidos no número anterior foram delimitadas 15 zonas turísticas homogéneas, nos termos identificados na Planta que constitui o Anexo I ao presente Regulamento. 3 — As áreas de contenção, nos termos e para os efeitos dos artigos 4.º e seguintes, são aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal

de Lisboa, com uma periodicidade mínima de reavaliação de 1 ano.

3 — A deliberação a que se refere o número anterior deve ser publicada no Boletim Municipale no sítio da *Internet* da Assembleia Municipal de Lisboa e da Câmara Municipal de Lisboa, e comunicada, no prazo máximo de 10 dias úteis, ao Turismo de Portugal, I. P.

CAPÍTULO III

Das áreas de contenção

Artigo 4.º

Critério de identificação

1 — Para efeitos do presente regulamento e do disposto no artigo 15.º-A do RJEEAL, são consideradas áreas de contenção:

a) Áreas de contenção absoluta: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente que seja igual ou superior a 20 %;

b) Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10 % e inferior a 20 %.

2 — Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior,

até que o Instituto da Habitação e de Reabilitação Urbana, I. P. publique dados desagregados relativos ao número de fogos de habitação permanente no Município de Lisboa, considera-se o número de alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município de Lisboa, no último Censo realizado.

Artigo 5.º

Áreas de contenção absoluta

1 — Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas na alínea a) do artigo 4.º, salvo o disposto no número seguinte.

2 — A Câmara Municipal de Lisboa pode autorizar, a título excecional, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos nas áreas de contenção a que se refere o número anterior, quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos e quando sejam considerados de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o alojamento local esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

3 — À autorização expressa excecional prevista no número anterior aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

Artigo 6.º

Áreas de contenção relativa

1 — Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa, mediante autorização expressa, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo:

a) Quando se refiram à totalidade de edifício em ruínas ou que esteja declarado totalmente devoluto há mais de três anos;

b) Quando se refiram a fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido declarada devoluta há mais de três anos, quando o edifício se encontrasse num estado de conservação mau ou péssimo e tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, que tenha permitido subir dois níveis de conservação;

c) Quando se refiram à totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado a respetiva utilização de logística, indústria ou serviços para habitação.

2 — Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número anterior, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais, há menos de cinco anos, com exceção do próprio contrato de arrendamento que serviu de base ao registo, quando o novo pedido de registo tenha sido feito na qualidade de arrendatário.

3 — O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento é realizado, na sequência da realização de vistorias municipais antes da realização das obras e após as mesmas, pelo órgão municipal competente, nos termos previstos na lei.

Artigo 7.º

Autorização Excecional

1 — O pedido de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é dirigido à Câmara Municipal de Lisboa, mediante a apresentação de requerimento junto dos serviços municipais, com observância do disposto no n.º 2 do artigo 9.º do presente Regulamento, podendo ser precedido de um pedido de informação prévia, nos termos dos números 7 a 10 do presente artigo.

2 — A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de

autorização excecional em áreas de contenção no prazo de 90 dias contados da data de entrada do respetivo pedido nos serviços municipais competentes.

3 — Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que seja proferida decisão pela Câmara Municipal de Lisboa, pode o interessado deduzir junto do tribunal administrativo um pedido para aprática do ato devido.

4 — A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, ou, tratando-se de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de três anos, por um prazo máximo de dez anos, a definir pela Câmara Municipal de Lisboa, em função do valor do investimento a realizar.

5 — O prazo previsto no número anterior começa a contar da data da atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.

6 — A autorização excecional caduca no termo do respetivo prazo e considera-se o estabelecimento de alojamento local como não registado ou como apresentando registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente de aplicação das sanções correspondente às contraordenações previstas no artigo 23.º, n.º 1, do RJEEAL.

7 — Qualquer interessado pode requerer à Câmara Municipal de Lisboa informação pré- via sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, mediante requerimento instruído com elementos demonstrativos do cumprimento dos requisitos previstos nos artigos 5.º e 6.º do regulamento, consoante aplicável.

8 — A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de informação prévia referido no número anterior no prazo de 30 dias a contar da entrada nos serviços municipais competentes do respetivo pedido ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido.

9 — Sendo a informação prévia favorável, esta é vinculativa para a Câmara Municipal de Lisboa, pelo prazo de 2 anos a contar da data de notificação da mesma ao interessado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

10 — O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, mediante requerimento do interessado, devidamente fundamentado,

nomeadamente em caso de atraso significativo no procedimento de controlo prévio da operação urbanística, imputável ao Município de Lisboa.

Artigo 8.º

Suspensão da exploração

1 — A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, mediante autorização da Câmara Municipal de Lisboa, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números seguintes.

— Para efeitos do disposto no número anterior, o titular do registo deve instruir o pedido de suspensão de exploração com uma cópia autenticada de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, tendo como objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão requer.

2 — A autorização de suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local confere ao titular do registo a possibilidade de, finda a suspensão, obter o registo do estabelecimento de alojamento local em área de contenção para o referido imóvel, em termos análogos ao registo original, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — Tratando-se de registo de estabelecimento de alojamento local decorrente de autorização excecional concedida nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, o registo obtido finda a suspensão, nos termos do número anterior, é concedido pelo prazo fixado na autorização excecional inicial, com dedução do prazo durante o qual a exploração se encontrou suspensa.

CAPÍTULO IV

Requisitos

Artigo 9º

Instrução do Pedido

1 — A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local deve obrigatoriamente conter as informações e os documentos previstos no artigo 6.º do RJEEAL e ainda os seguintes:

a) Documento do qual conste o endereço do estabelecimento de alojamento local e a identificação do artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma onde se localiza;

b) Plantas do estabelecimento de alojamento local à escala 1:100;

c) Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água, saneamento e energia elétrica;

d) Cópia da apólice de Seguro de Responsabilidade Civil;

e) Documento comprovativo da notificação do condomínio, na pessoa do respetivo administrador, do edifício onde se pretende instalar o estabelecimento de alojamento local, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, salvo se o estabelecimento de alojamento local configurar a modalidade de “hostels”, caso em que é exigida autorização nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º do RJEEAL.

2 — Para além dos documentos referidos no número anterior, o pedido de autorização excecional para registo de estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção deve, obrigatoriamente, ser instruído com os seguintes documentos:

a) Cópia da declaração de imóvel devoluto, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) Cópia do pedido de alteração de utilização, nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do presente regulamento;

c) Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais sobre o imóvel, nos últimos cinco anos, conforme modelo previsto no Anexo II;

d) Declaração, sob compromisso de honra, de cumprimento dos limites do número de estabelecimentos de alojamento local por proprietário, previstos no n.º 4 do artigo 5.º (disposições transitórias) da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e no n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL, conforme modelo previsto no Anexo III.

3 — A incorreta ou a incompleta instrução da comunicação prévia com prazo e do pedido de autorização excecional, constitui fundamento para, respetivamente, a determinação de oposição, nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do RJEEAL e o indeferimento do pedido de autorização.

4 — As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração dos estabelecimentos de alojamento local que não correspondam à verdade constituem a prática de um crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.

Artigo 10.º

Autorização de utilização adequada e outros requisitos

1 — As operações urbanísticas a realizar para instalação de estabelecimentos de alojamento local regem-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação urbanística. 2 — A autorização de utilização adequada a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização para habitação.

3 — A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.

4 — Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo, o Presidente da Câmara Municipal de Lisboa pode determinar, precedida de audiência prévia, a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição de ruído, cujas condições técnicas de instalação e funcionamento devem ser aprovadas por despacho do Vereador com o pelouro do ambiente, no prazo de 120 dias a contar da publicação do presente regulamento.

Artigo 11.º

Seguro de Responsabilidade Civil

1 — O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro deresponsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 — O capital mínimo do contrato de seguro previsto no número anterior é de 75 000 (euros) por sinistro, devendo as demais condições de seguro de responsabilidade civil observar os requisitos que venham a ser determinadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e habitação, nos termos previstos no artigo 13.º-A do RJEEAL.

3 — Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento.

Artigo 12.º

Decisão da assembleia de condóminos

1 — A assembleia de condóminos de prédio urbano que seja utilizado parcialmente para alojamento local pode, através de deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício, solicitar ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local, designadamente com base na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

2 — No caso previsto no número anterior, o titular da exploração do estabelecimento local é notificado no prazo de 10 dias a contar da apresentação do pedido de cancelamento, para se pronunciar, em sede de audiência dos interessados e pelo prazo de 15 dias, sobre os factos imputados constantes da decisão da assembleia de condóminos.

3 — A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é tomada no prazo de 30 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia, sem prejuízo da eventual submissão a parecer de provedor municipal, que deverá

ser emitido no prazo de 20 dias, ou da submissão às instâncias competentes para a resolução alternativa de eventuais litígios entre particulares, designadamente, a mediação, a conciliação ou arbitragem.

CAPÍTULO V

Da fiscalização

Artigo 13.º

Fiscalização

1 — Os serviços municipais podem realizar vistorias, sempre que seja necessário, para fiscalização do cumprimento do RJEEAL, devendo a Câmara Municipal de Lisboa criar uma estrutura própria que disponha dos meios adequados, providenciando resposta célere aos pedidos de vistoria e fiscalização que sejam apresentados.

2 — Para efeitos do exercício dos poderes de vistoria e fiscalização cometidos à Câmara Municipal de Lisboa, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, assim como podem ser celebrados protocolos com entidades de índole associativa e de interesse público ou contratos com entidades privadas para realização de ações concretas, nomeadamente de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3 — O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa ou outra via, sejam realizados.

Artigo 14.º

Sanções

1 — Quando sejam detetadas situações que constituam contraordenações, deve ser instruído o respetivo procedimento, podendo ser aplicadas as coimas e as sanções acessórias previstas no RJEEAL.

2 — Independentemente da instrução de procedimento

contraordenacional, a Câmara Municipal de Lisboa pode determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração dos estabelecimentos de alojamento local cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública.

3 — De igual modo, o cancelamento do registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

CAPÍTULO VI

Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local

Artigo 15.º

Comissão de Acompanhamento de Alojamento local

1— Pelo presente Regulamento é constituída a Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, que tem por missão acompanhar a evolução da atividade do alojamento local na cidade de Lisboa, na perspetiva do Município, compreendendo designadamente as seguintes atividades:

- a) Acompanhar e monitorizar a execução do presente Regulamento, devendo ser elaborado um relatório anual, o qual deve ser enviado aos órgãos municipais para avaliação;
- b) Formular propostas e recomendações, sempre que considere oportuno;
- c) Elaborar pareceres solicitados pelos órgãos municipais ou entidades externas.

2— A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local pratica todos os atos necessários para a realização das atividades inerentes à missão que lhe é confiada, nomeadamente as indicadas no número anterior.

Artigo 16.º

Composição e funcionamento

1— A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local tem a seguinte composição:

- a) O Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ou o Vereador com o pelouro do urbanismo, que preside;
- b) O Diretor Municipal da Economia e Inovação ou um representante por este designado;
- c) O Diretor Municipal do Urbanismo ou um representante por este designado;
- d) O Diretor Municipal da Habitação ou um representante por este designado;
- e) Três deputados municipais, a designar pela Assembleia Municipal;
- f) Personalidade de reconhecido mérito académico e científico nas áreas de urbanismo e turismo.

2— A Câmara Municipal de Lisboa deve convidar a participar as instituições, entidades e organizações com relevância e intervenção no domínio do Alojamento Local e as organizações representativas dos vários interesses em presença, como as associações de moradores e as associações de promotores do alojamento local.

3— A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local aprova as respetivas regras de funcionamento interno, devendo reunir ordinariamente com a periodicidade trimestral.

4— A constituição e o funcionamento da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local não conferem àqueles que a integram, ou que com ela colaboram, o direito ao pagamento de qualquer remuneração, nem à assunção de qualquer encargo adicional.

5— A designação dos representantes que integram a Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local tem a validade de um ano.

CAPÍTULO VII

Das disposições finais e transitórias

Artigo 17.º

Revisão

O presente regulamento deve ser revisto quando a alteração das condições ambientais, eco-nómicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as respetivas opções o justifique, sem prejuízo da reavaliação

prevista no n.º 3 do artigo 3.º

Artigo 18.º

Caducidade

Com a entrada em vigor do presente regulamento cessam os efeitos da Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 462/AML/2018, de 6 de novembro de 2018, publicada no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1290, de 8 de novembro de 2018, e da Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 189/AML/2019 de 30 de abril, publicada no Boletim Municipal n.º 1317, de 16 de maio.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

1— O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2— A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente regulamento, aplica-se, sub-sidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

ANEXO I



(a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º)

ANEXO II

[a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º]

“Eu [...], titular do cartão de cidadão [...], com o número de contribuinte [...], na qualidade de [...] declaro, sob compromisso de honra, que o imóvel sito [...] e no qual se pretende instalar um estabelecimento de alojamento local em área de contenção não foi objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais nos últimos cinco anos.

O signatário tem, ainda, conhecimento de que quem declarar ou atestar falsamente à autoridade pública incorre num crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.

9.2. ANEXO 2 – PROGRAMA RENDA SEGURA (CML)

Capítulo I – Objeto e âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

(Conceito e Objeto)

1. O Programa Renda Segura (PRS) foi aprovado por Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 68/CM/2020 de 12 de março de 2020, constituindo-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento.

2. No âmbito do PRS, o Município de Lisboa, na condição de sujeito passivo, celebrará contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis que reúnam as devidas condições, com expressa autorização destes para os dar em subarrendamento aos candidatos sorteados no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, aprovado através da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicado na 2.ª série do DR de 29 de novembro de 2019.

3. Na condição de arrendatário, a CML colocará os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da sua inteira responsabilidade a seleção dos particulares a quem os venha a atribuir e a gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente que com aqueles venha a celebrar.

4. Nas presentes Condições Gerais são estabelecidos os termos e condições fixados unilateralmente pelo Município de Lisboa para celebrar, enquanto arrendatário, contratos de arrendamento para fins habitacionais no âmbito e para efeitos do PRS.

Artigo 2.º

(Vigência do PRS)

1. O PRS vigora até 31 de dezembro de 2021.

2. As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município de Lisboa no âmbito do PRS até 31 de dezembro de 2020. 3. O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento que, no âmbito do PRS, depois de 31 de dezembro de 2020 venham a ser celebrados com o Município será o que resultar do quadro legal à data em vigor.

Artigo 3.º

(Regime aplicável)

1. A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município no âmbito do PRS será feita por consulta ao mercado, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Parte I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.
2. Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no PRS e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, promoverá o Município de Lisboa, em função das necessidades e das condições de mercado, Consultas Públicas de Arrendamento, das quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.
3. A abertura de Consultas Públicas de Arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indicará o período durante o qual os candidatos poderão apresentar propostas de contratação de arrendamento nos termos e condições previstos nas presentes Condições Gerais.

Capítulo II – Condições Contratuais Gerais

Artigo 4.º

(Contratos de Arrendamento e Subarrendamento)

1. Os contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do PRS obedecerão ao disposto no NRAU, no Código Civil e demais legislação aplicável ao arrendamento urbano, com as especificidades resultantes das presentes Condições Gerais.
2. Nos termos do que expressamente se consagrará nos contratos de arrendamento, os senhorios (i) aceitarão desde logo que o Município de Lisboa subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível, (ii) reconhecerão de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município de Lisboa durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento, (iii) aceitarão que, durante o prazo de vigência do arrendamento o Município de Lisboa celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas; (iv)

renunciarão ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município de Lisboa no subarrendamento total.

3. O Município praticará nos contratos de subarrendamento a renda que entenda adequada ao cumprimento dos propósitos das políticas de renda acessível.
4. Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário, assim como pelo proprietário.
5. A atribuição dos fogos arrendados pelo Município no âmbito do PRS e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar obedecerão ao disposto no Regulamento Municipal do Direito à Habitação, aprovado através da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicado na 2.ª série do DR de 29 de novembro de 2019

Artigo 5.º

(Valores Máximos de Referência de Renda)

1. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os limites máximos de preço mensal de renda por tipologia, na modalidade habitação, contratualizáveis no âmbito do PRS, são os seguintes: Tipologia TO T1 T2 T3 T4 (e >) Preço Base Fixado (CML) € 450 € 600 € 800 € 900 € 1.000 Valor referência em m2 35 50 65 75 90
2. Os candidatos poderão apresentar propostas de valor mensal de renda inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor mensal de renda proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos no âmbito do PRS.
3. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Lisboa.
4. Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 12.º, as rendas serão atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.
5. Não haverá lugar a atualização extraordinária de renda.
6. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 8.º, a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes que tiverem vencimento mensal, no 1º dia útil do mês a que digam respeito.

7. No momento da celebração do contrato o Município de Lisboa pagará, a título de caução, o valor correspondente à renda de 1 (um) mês do locado.

Artigo 6.º

(Imóveis mobilados)

1. Sempre que o imóvel a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa esteja mobilado, os limites máximos de preço mensal de renda previstos no número anterior poderão ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário a determinar nos termos seguintes:

a) Os candidatos descrevem e indicam a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento no âmbito do PRS;

b) O Município de Lisboa no âmbito da vistoria a realizar nos termos do artigo 19.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixará o respetivo valor na respetiva ficha técnica.

2. O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pelo Município de Lisboa ao respetivo candidato com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do Contrato.

3. Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato poderá optar entre retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

4. A majoração do valor mensal de renda consubstancia o preço pela transmissão dos bens móveis para a esfera do Município de Lisboa, o qual será diluído ao longo do prazo inicial do contrato de arrendamento no valor majorado da renda.

5. Nos contratos de subarrendamento que venham a ser celebrados para imóveis mobilados os subarrendatários adquirirão, no final do prazo inicial de duração do contrato, a propriedade dos bens móveis ao Município de Lisboa, com a renda a ser majorada, para esse efeito, nos exatos termos do previsto no contrato de arrendamento celebrado entre o senhorio e o Município de Lisboa, sem direito a qualquer compensação ou indemnização ao subarrendatário, seja a que título for, em caso de cessação, por qualquer causa, do contrato de subarrendamento antes do termo da sua vigência inicial.

Artigo 7.º

(Duração e Termo do Contrato de Arrendamento)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento terão a duração inicial de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se o Senhorio ou o Município de Lisboa se opuserem à renovação automática do contrato com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2. Quando se realizem obras no locado nos termos previstos no número 2 e seguintes do artigo seguinte, o prazo inicial mínimo do contrato será de 6 (seis) anos, contados desde a data da conclusão e receção das respetivas obras pelo Senhorio e pelo Município de Lisboa, renovando-se automaticamente por uma vez, por um período de 5 (cinco) anos, salvo oposição à renovação por qualquer das Partes, nos termos previstos na parte final do número anterior, devendo a comunicação do Senhorio observar, neste caso, a antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias.

3. Em caso de renovação, poderá o Município de Lisboa denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 7.^o (sétimo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao Senhorio com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

4. As instituições particulares de solidariedade social e entidades particulares de interesse público podem apresentar propostas condicionadas à aceitação pelo Município de Lisboa de prazo de duração inicial do contrato de arrendamento diverso do previsto nos números anteriores, até ao limite de 20 (vinte) anos.

5. Quando, no âmbito do exercício da faculdade prevista no número anterior, seja celebrado contrato de arrendamento por um prazo inicial, igual ou superior, a 10 (dez) anos, tal contrato não será suscetível de renovação.

6. Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficarão excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, poderá o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo 8.^o

(Obras)

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os imóveis a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa deverão estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e se encontrarem em bom ou razoável estado de conservação.
2. Admite-se que os imóveis a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, nos termos previstos nos artigos 6.º e 6.º-A do RJUE, a realizar entre a data da celebração do correspondente contrato e a data de início do arrendamento.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a intenção de realizar obras, com a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, os candidatos podem, nos termos da lei, solicitar a antecipação de rendas.
5. Sempre que uma instituição particular de solidariedade social ou entidade particular de interesse público candidate simultaneamente ao PRS mais do que 20 (vinte) fogos habitacionais, poderão ser estabelecidas condições especiais para permitir ao candidato realizar as obras necessárias naqueles que delas careçam dentro do quadro legal e regulamentar em vigor ou nos termos previstos no número seguinte.
6. Para efeitos do número anterior, quando pelo menos 50% dos fogos habitacionais propostos carecerem de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, poderá o Município de Lisboa proceder à antecipação de rendas para a totalidade dos fogos propostos arrendar no âmbito do PRS.
7. Para além do adiantamento de renda previsto nos números 4 e 6, poderá o senhorio consignar ainda as rendas que terá direito receber para pagamento da empreitada das obras referidas no n.º 2 e 6 supra, desde que o Município de Lisboa aceite expressamente tal consignação de rendimentos.
8. Nos casos previstos nos números 2 e 6:
 - a) A celebração do contrato de arrendamento ocorre em momento prévio ao início das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município de Lisboa inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento;

- b) A data de início do contrato de arrendamento ocorrerá no dia seguinte à data de conclusão e receção conjunta das obras pelo senhorio e Município de Lisboa;
 - c) O contrato de arrendamento será sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pelo Município de Lisboa.
9. Em caso de incumprimento, poderá o Município de Lisboa substituir-se ao Senhorio na realização das obras, ressarcindo-se do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 9.º

(Obrigações das Partes)

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o Senhorio obrigado a:
- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
 - b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
 - c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos enquanto vigorar o arrendamento, devendo fazer prova anual da sua vigência perante o Município de Lisboa;
 - d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
 - e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.
2. O Município fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina;
 - c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º.
3. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1, poderá o Município de Lisboa substituir-se ao Senhorio na contratação ou renovação de seguro

multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município de Lisboa e sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 10.º

(Obras ordinárias e extraordinárias)

1. Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil será da responsabilidade do Senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.
2. Caso o Senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, não realizar alguma destas obras, o Município de Lisboa poderá optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir ao Senhorio na realização daquelas, como devido ressarcimento na retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, com as posteriores alterações.
3. As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada contratado diretamente pelo Município de Lisboa ou pelo subarrendatário.
4. Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de Lisboa comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como a intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.
5. O senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.
6. Excetuam-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município, diretamente ou através do seu subcontratado, assumirá a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

7. Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

8. O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum é da responsabilidade do senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

Artigo 11.º

(Restituição do Locado)

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Lisboa obriga-se a devolver os imóveis aos Senhorios livres e devolutos de pessoas e bens e em condições de conservação análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2. A restituição do imóvel será precedida de uma vistoria a realizar conjuntamente por representantes do Senhorio e do Município de Lisboa, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifique as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município de Lisboa.

3. Para efeito da vistoria a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes poderá nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos – a título de exemplo, um engenheiro civil – para assessorar a referida vistoria e a quem caberá dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes.

4. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no nº 1 supra, deverão estas ser orçamentadas e contratadas pelo Senhorio, suportando o Município de Lisboa o respetivo encargo, em quantia não superior a 6 (seis) vezes o valor mensal de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

5. Quando o valor das obras de reposição seja de montante superior ao previsto no número anterior, competirá ao Município de Lisboa realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

Artigo 12.º

(Periodicidade da Renda)

1. O Senhorio poderá, por escrito, requerer ao Município de Lisboa que durante o prazo de duração inicial do arrendamento a prestação periódica que constitui a renda tenha periodicidade anual, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:
 - a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação, ainda que o senhorio tenha beneficiado anteriormente da faculdade prevista nos n.ºs 4 a 7 do artigo 8.º;
 - b) Tenham decorrido mais de 30 (trinta) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1;
2. Verificando-se as condições previstas no número anterior, poderá o Município de Lisboa, em razão das condições de mercado e das disponibilidades financeiras, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 (doze) meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos.
3. A partir do início do quarto ano de duração do contrato de arrendamento a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor.
4. Fora das situações previstas nos números antecedentes em que a renda seja fixada por períodos anuais, o pagamento da renda será feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 9 do artigo 8.º e no n.º 4 do artigo 10.º.
5. O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo Senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo e terceiro ano de vigência do contrato.
6. O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

Capítulo III – Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 13.º

(Apresentação de Propostas)

1. Durante o período de Consulta Pública de Arrendamento, poderão apresentar ao Município de Lisboa propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias de imóveis localizados no concelho de Lisboa e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes Condições Gerais do PRS.

2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município os imóveis deverão, cumulativamente, reunir as seguintes condições:

a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;

b) Terem a respetiva situação fiscal e registral regularizada, incluindo a competente inscrição na matriz e no registo predial;

c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, sem prejuízo do disposto no artigo 8º das presentes Condições Gerais.

d) Serem possuidores de autorização de utilização para fins habitacionais, salvo se legalmente dispensados por terem sido inscritos na matriz antes de 1951 e não tiverem, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;

e) Disporem de certificado energético;

f) Deterem apólice de seguro multirriscos em vigor; g) Estarem livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º destas Condições Gerais, para arrendamento de fogos mobiliados.

3. Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos na matriz em nome do autor(es) de herança(s) indivisa(s) e registada a aquisição a favor dos herdeiros sem determinação de parte ou direito, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Lisboa nos termos do PRS.

Artigo 14.º

(Exclusões)

1. Não poderão candidatar-se ao PRS:

a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à segurança social ou ao Município de Lisboa;

b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no concelho de Lisboa, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.

2. Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município de Lisboa, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, manifestem vontade em celebrar com o Município de Lisboa um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual poderá ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente PRS.

3. Não serão celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Lisboa no âmbito do PRS que incidam sobre locados que:

a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, após 31 dezembro de 2019, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte.

b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;

c) Estejam em mau estado de conservação;

d) Estejam em insuficiente estado de conservação e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a 3 (três) meses;

e) Tenham sido adquiridos ao Município de Lisboa ao abrigo do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais.

4. Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior:

- a) Contratos de arrendamento habitacionais que se não renovaram no final do prazo contratado por acordo das partes ou iniciativa do arrendatário;
- b) Contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos respetivos arrendatários, ainda que antes do prazo contratado;
- c) Contratos de arrendamento habitacionais que, na sequência de decisão judicial transitada em julgado, tenham sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento;
- d) Imóveis que estejam afetos a Alojamento Local.

Artigo 15.º

(Procedimento e Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento)

1. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) serão publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet da Câmara Municipal de Lisboa, promovendo as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.
2. O anúncio da CPCA identificará obrigatoriamente o prazo durante o qual se manterá válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pelo Município nesse horizonte temporal, o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo e a correspondente despesa.

Artigo 16.º

(Apresentação de propostas)

1. Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente por via eletrónica, em [<https://habitarlisboa.cm-lisboa.pt>], autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave digital móvel.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo e perfeito, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3. No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos os seguintes elementos:
- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contato e endereço de correio eletrónico;
 - b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
 - c) Indicação do número de licença de utilização e data de emissão ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951;
 - d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e seu estado de conservação;
 - e) Proposta de renda de valor mensal igual ou inferior aos limites previstos no n.º 1 do artigo 5.º;
 - f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
 - g) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes Condições Gerais do PRS.
4. Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os interessados descrever e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.
5. Quando os interessados pretendam realizar obras no imóvel nos termos e para os efeitos do disposto nos números n.º 3 e 4 do artigo 8.º, devem manifestar tal intenção no momento da apresentação da proposta, descrevendo os respetivos trabalhos e indicando o valor orçamentado para a correspondente empreitada, e requerendo o recebimento, a título de adiantamento, do valor correspondente até 3 (três) meses de renda.
6. Pretendendo os interessados submeter ao PRS mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os necessários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.
7. Sempre que as condições técnicas o não permitirem, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet do Município de Lisboa e enviar o mesmo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, para o endereço de correio eletrónico rendasegura@cm-lisboa.pt.

8. Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal ou pessoalmente no Município de Lisboa, Direção Municipal de Gestão Patrimonial, Campo Grande 25, piso 3, Bloco A, 1749-099 Lisboa.

9. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do PRS determinarão a exclusão das propostas.

Artigo 17.º

(Promessa unilateral de arrendamento)

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

Artigo 18.º

(Tramitação das CPCA)

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 16.º, o Município de Lisboa notificará, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 19.º, da exclusão da(s) proposta(s), ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

2. As notificações por via eletrónica serão efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo dos candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações na Direção Municipal de Gestão Patrimonial, Campo Grande 25, piso 3, Bloco A, 1749-099 Lisboa.

3. Na notificação da aceitação condicionada da proposta constará ainda a data em que terá lugar a vistoria ao imóvel, que terá de ser marcada nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 19.º

(Vistorias Técnicas)

1. As vistorias técnicas serão realizadas a pedido do Município e por quem este indicar, tendo em vista determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior e envolvente e

verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 16.º.

2. As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e da sua aceitabilidade no âmbito do PRS;
- b) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação bom, razoável, insuficiente ou mau;
- c) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel, em particular, quanto a canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
- d) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º;
- e) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização para efeitos do disposto no artigo 8.º e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão.

3. A informação referida nos números anteriores deverá ser recolhida e inserida em ficha técnica que será assinada pelos representantes do candidato e do Município de Lisboa.

4. A Ficha Técnica, que constitui Anexo I, fará parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 20.º

(Decisão de Contratar)

1. O Município de Lisboa apreciará as propostas que forem submetidas e tomará a decisão de contratar, ponderando os seguintes fatores: a) Valor da renda proposto: de 0 a 10 pontos – ponderação 20%;
- b) Valor unitário de € /por m² de Área Bruta Privativa: de 0 a 10 pontos – ponderação 20%;
- c) Valor unitário de € /por m² de Área Bruta Privativa face aos valores de mercado praticados na freguesia onde se localiza do Imóvel: de 0 a 10 pontos – ponderação 30%;
- d) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pelo Município de Lisboa nos termos do artigo 19.º: de 0 a 10 pontos – ponderação 30%;

correspondendo: i) Bom: 10 pontos ii) Razoável: 5 pontos iii) Insuficiente: 2 pontos iv) Mau: 0 pontos.

2. No âmbito do processo de contratação, em razão do número de propostas, das necessidades e das disponibilidades financeiras, poderá o Município de Lisboa livremente abrir um período de negociação com os candidatos quanto ao valor da renda, sem que em alguma circunstância possam ser aceites valores acima dos fixados no n.º 1 do artigo 5º.

3. O Município de Lisboa não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento.

4. No prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de conclusão da vistoria, o Município de Lisboa notificará os candidatos dos resultados da vistoria técnica realizada nos termos do artigo anterior, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PRS e de eventuais condições a cumprir até à celebração dos contratos de arrendamento.

5. Com a notificação de aceitação, fica o Município de Lisboa autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 17.º.

6. Os contratos de arrendamento deverão ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data indicada no número anterior.

7. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 8 do artigo 8.º. os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PRS terão início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Capítulo IV – Benefícios Fiscais

Artigo 21.º

(Comunicações às finanças)

Nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:

- a) O Senhorio deve promover, nos termos legais, o registo do contrato de arrendamento;
- b) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos

acessíveis para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 22.º

(Benefícios Fiscais)

1. Os Senhorios que celebrem, até 31 de dezembro de 2020, contratos de arrendamento com o Município de Lisboa no âmbito do PRS ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação, nos termos previstos na lei aplicável.
2. O Município de Lisboa obriga-se a certificar que os contratos de arrendamento celebrados, até 31 de dezembro de 2020, no âmbito do PRS se enquadram, para efeitos fiscais, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas, nos termos previstos na lei aplicável.
3. A isenção de IMI referida no n.º 1 será decidida de forma autónoma pela Assembleia Municipal de Lisboa em data anterior à da celebração dos contratos, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.
4. A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2020 fica dependente de decisão de prolongamento da vigência do PRS pelos competentes órgãos municipais e de manutenção das respetivas normas habilitantes no Estatuto de Benefícios Fiscais.

Artigo 23.º

(Normas Finais)

1. As presentes Condições Gerais entram em vigor na data da publicação em Boletim Municipal da deliberação da Câmara Municipal de Lisboa que aprova o PRS, podendo os candidatos submeter as suas propostas nos períodos constantes dos despachos a que se refere o n.º 3 do artigo 3.º, publicados no Boletim Municipal.
2. Celebrados os contratos de arrendamento no âmbito do programa, e quando os fogos estiverem em condições de poderem ser objeto de subarrendamento, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial transmitirá para a Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local a posse efetiva dos mesmos, competindo a esta unidade orgânica a atribuição dos mesmos, a celebração e a gestão dos contratos que venha a celebrar.

3. Quaisquer lacunas ou questões interpretativas das Condições Gerais serão integradas e esclarecidas, respetivamente, pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial, a quem, em articulação com a Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local, compete a gestão do Programa e a gestão dos contratos de arrendamento.

9.3. APÊNDICE 1 - GUIÃO DE ENTREVISTA

INTRODUÇÃO

Eu, Inês Silva Bernardo, encontro-me neste momento a desenvolver uma investigação para a tese de mestrado em Turismo e Ambiente, da Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar do Instituto Politécnico de Leiria, sob a orientação da Prof^a. Doutora Verónica Nobre de Oliveira e do Prof. Doutor João Viljoen de Vasconcelos. Este estudo tem como objetivo principal analisar os impactes económicos, sociais e ambientais do crescimento do alojamento local, na cidade de Lisboa, mais concretamente nas freguesias de Santa Maria Maior, Arroios e Misericórdia. Pretende-se que este estudo possa servir futuramente de ponto de partida, através de determinadas estratégias, para melhorar a qualidade de vida dos bairristas. Como instrumento de recolha de dados do estudo utilizar-se-á a entrevista a vários intervenientes, entre os quais Vossa Excelência. As entrevistas serão gravadas e posteriormente transcritas e analisadas.

A sua colaboração neste projeto será muito útil. Agradecemos desde já a sua disponibilidade e colaboração no nosso estudo.

QUESTÕES

1. Considera que o Alojamento Local pode contribuir para os negócios de um bairro? E com o aumento que se observou antes da pandemia, considera que os negócios nos bairros também acompanharam esse aumento? Como é a sua experiência?
2. Como avalia o pagamento de uma taxa turística? É suficiente para o turismo praticado nas freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia? Que impacto terá tido nestes locais?
3. Ainda sobre a taxa turística, considera que esta pode, ou poderia ser revertida a favor da qualidade dos bairristas? Se sim, de que modo? Por exemplo?
4. Nos últimos anos, verificou-se um aumento do interesse por parte dos estrangeiros na cidade de Lisboa, nomeadamente a nível de habitação. Como avalia esse interesse? Que aspetos considera positivos e quais os negativos?

5. Nos últimos tempos, muito se tem debatido acerca da criação das áreas de contenção e da influência que estas tiveram no crescimento do Alojamento Local. Na sua opinião, as criações destas áreas levaram a um abrandamento do crescimento do Alojamento Local e, conseqüentemente à existência de apartamentos à margem da lei?
6. Na sua opinião, de que forma tem sido o turismo pensado e gerido em virtude da capacidade ecológica?
7. O crescimento do turismo obriga à existência de alguns cuidados nomeadamente a nível ambiental. Do seu ponto de vista, que cuidados observa nas freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia?
8. O turismo implica um maior movimento de pessoas nas ruas, por vezes, em horas tardias, considera que isso é um dos pontos fracos do crescimento do Alojamento Local, sobretudo nas freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia?
9. De que forma considera que o crescimento turístico possa ter influenciado a rotina diária dos bairristas? Se sim, de que forma?
10. Considera que o Alojamento Local contribui para o aumento da qualidade de vida dos bairristas? Se sim, de que forma?
11. Considera que o Alojamento Local é visto com bons olhos pelos moradores das freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia? Se não, dê exemplos de situações em que seja visível o descontentamento dos moradores.
12. Na sua opinião, o crescimento turístico na cidade de Lisboa, principalmente nas freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia, levou à saída da população mais idosa? Se sim, em que situações ocorreram essas saídas.
13. De que forma o crescimento turístico influenciou determinadas transformações a nível da autenticidade das freguesias de Arroios, Santa Maria Maior e Misericórdia?