

## Debate Temático

### “O impacto do Turismo na cidade de Lisboa”



**1ª SESSÃO** – “ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA - INVESTIMENTO ESTRANGEIRO”, 13 de Novembro de 2018

Presidente da 2ª Comissão, Pedro Cegonho; Relatores: DM Carla Madeira e Mário Freitas

**2ª SESSÃO** – “O IMPACTO SOCIAL E TURISTIFICAÇÃO”, 27 de Novembro de 2018

Presidente da 5ª Comissão, Miguel Coelho; Relatores: DM Maria Luísa Aldim e Sobreda Antunes

## **NOTA INTRODUTÓRIA**

No dia treze de Novembro de dois mil e dezoito, pelas 17h30, reuniu em sessão extraordinária na sua sede, sita no Fórum Lisboa, na Avenida de Roma, a Assembleia Municipal de Lisboa (AML), para a realização da 1ª sessão do Debate Temático subordinado ao tema “O impacto do Turismo na cidade de Lisboa”, na sequência da aprovação da Proposta nº 1/MPT/2018 aprovada pela AML em 3 de Julho de 2018. A 1ª sessão do debate foi moderada pelo Presidente da 2ª Comissão Permanente, DM Pedro Cegonho, tendo sido nomeados como relatores a DM Carla Madeira (PS) e o DM Mário Freitas (MPT).

O debate proposto pelo Partido da Terra - MPT, visava uma reflexão sobre o impacto do Turismo em Lisboa, abordando questões relacionadas com o investimento estrangeiro – especulação imobiliária e com o impacto social e turistificação, de modo a definir medidas que conduzam à sua prevenção, mitigação e resolução.

Como é do conhecimento geral, Lisboa tem vindo a receber prémios na área do Turismo, entre os quais se destaca, por exemplo, “Melhor Cidade Destino” e “Melhor Destino *City Break* a nível mundial”.

A este propósito importa referir que apesar do Turismo ser um importante factor de mudança, pois mais do que uma actividade económica é também uma actividade social, trás, também, associado uma série de impactos positivos e negativos em todos os elementos que o envolvem, pelo que é necessário debater de que modo estas dinâmicas têm implicações nos que vivem na cidade de Lisboa.

Recentemente, na cidade de Lisboa, têm ocorrido várias manifestações por parte da população, que se sente expulsa do seu território, em grande parte devido ao crescimento turístico, bem como pela aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano, em vigor, provocando no território uma alteração substancial do seu tecido urbano, e que levou à saída de muitos moradores, em particular do centro histórico, para as periferias da Cidade, por se verem ameaçados com despejos ou a não renovação dos seus contratos, levando a Câmara Municipal de Lisboa (CML) a implementar o programa de carácter excepcional "Habitar o centro histórico".

Não podemos ignorar que, não obstante a CML ter desencadeado esta medida, a verdade é que a mesma não conduz a uma resolução eficaz para o problema.

Assim, é pretensão deste Debate perceber como é que a população de Lisboa sente os impactos negativos produzidos pelo turismo, quais os seus anseios e preocupações, as suas sugestões para minorar estes impactos, bem como entender qual a importância que a comunidade atribui a este fenómeno. Desta interacção, espera-se que resulte um documento de trabalho que sirva de base para a definição de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida dos que habitam em Lisboa, minimizando os impactos negativos que se fazem sentir.

## **I. ORADORES CONVIDADOS**

Participaram no debate na qualidade de oradores convidados da 1ª sessão:

- a) **Manuel Salgado**, Vereador da Câmara Municipal de Lisboa
- b) **Vera Gouveia Barros**, Economista, Especialista em Turismo
- c) **Paulo Teixeira de Morais**, Professor na Universidade Portucalense
- d) **Luís Mendes**, Geógrafo. Licenciado em Geografia e Mestre em Estudos Urbanos
- e) **Luís Vilhena**, Deputado na Assembleia da República (PS)
- f) **Vítor Costa**, Presidente da Região de Turismo de Lisboa

### **Intervenção dos oradores convidados**

- a) **Manuel Salgado**, Vereador com o pelouro do Urbanismo na CML

O Vereador começou por fazer uma resenha do passado recente no que toca aos tipos de investimento habitacional na cidade desde 1975 e referiu que a população em toda a cidade, e em particular no centro histórico, decresceu bastante.

Referiu também que desde a Expo'98 a construção começou a aumentar substancialmente, e que Lisboa passou a ser um polo de atractividade de empresas internacionais que trazem os seus colaboradores, de estudantes Erasmus, de investidores e de turistas.

Referiu que o investimento estrangeiro é neste momento muito forte na cidade de Lisboa, devido às taxas de juro são anormalmente baixas e também porque o investimento industrial e o investimento financeiro não são atrativos. Além disso, os valores de mercado na cidade de Lisboa, quando comparados com as outras capitais europeias, são significativamente mais baixos e, portanto, há neste momento uma atração por Lisboa.

Em 2011 existiam 350.056 fogos vagos e estima-se que 8.000 foram reabilitados entretanto e a construção nova em Lisboa foi residual (37.900 entre 2001/2011 e 1.770 de 2011 a 2018), ou seja, o *stock* de habitação está congelado pelo menos desde 2005.

Entre 2012 e 2018 o metro quadrado (m<sup>2</sup>) em Lisboa subiu de 1.812 € para 3.009€, uma vez que a escassez de habitações e a apetência pelo investimento de capital estrangeiro fez esta subida muito forte. Quando a procura aumenta o valor do bem cresce, propício a fenómenos especulativos.

Referiu que neste momento existem cerca de 6.700 fogos de iniciativa privada que estão ou licenciados, ou em obra, e mais cerca de 6.000 que estão em operações de loteamento.

Relatou que existe também o Programa de Renda Acessível, mas que é um programa que exige planeamento, projecto, lançamento de empreitadas e construção e, portanto, é demagógico pensar que no curto prazo pode resolver, ou dar um contributo significativo para a situação que existe neste momento.

Expôs então que as medidas que podem realmente surtir efeito a curto prazo são:

- Alterações legislativas como a alteração do regime fiscal no sentido de incentivar os proprietários no arrendamento de longa duração em vez do temporário.

- Aumentar a oferta de habitação, seja para arrendamento de longo prazo, seja para casa própria, porque neste momento a oferta que existe mesmo de habitação nova para venda é residual.

- Aumentar o património da CML, sendo consagrado na Lei a obrigatoriedade de cedência de lotes, ou fogos para habitação acessível, da mesma forma que hoje há a cedência de terrenos para equipamentos e para escolas.

Por fim o Vereador Manuel Salgado expôs que, para que seja possível acelerar o processo de construção e de reabilitação, é necessário novas condições de financiamento, nomeadamente para as Câmaras Municipais, que permitam criar condições para investir em habitação nova.

b) **Vera Gouveia Barros**, Economista, Especialista em Turismo

A oradora começou por referir que não obstante a sessão ser dedicada às questões da habitação, iria falar sobre o impacto do turismo em Lisboa no geral.

Referiu que o Turismo não é uma actividade económica diferente das demais, tem custos e benefícios, e que como em todas as actividades económicas é preciso minimizar as externalidades.

Alertou que é preciso mais dados sobre o que se passa na cidade, pois os censos sendo de 10 em 10 anos, não são suficientes para quem planeia a vida de uma cidade.

Alegou que uma das coisas em que o turismo se distingue de outras actividades é a sua profunda relação com o território, não sendo possível deslocalizá-lo. Essa relação com o território leva a que o turismo tenha aí um fator de produção essencial, e daí que se fale muito na relação entre o sector do turismo e o mercado da habitação. Não sabe qual é a responsabilidade do turismo para o aumento de procura de habitação, tendo referido que uma vez que faltam dados, não existe informação suficiente que possa permitir fazer um estudo de índole econométrica, para quantificar que parte da variação do preço do metro quadrado se deve ao turismo.

Lembrou que para se fazer uma avaliação do impacto do turismo, é fundamental conhecer os seus efeitos.

Referiu que se fala muito dos distúrbios causados pela presença de turistas em prédios de habitação, mas mais uma vez não existem dados, ou seja, não se sabe em cada cem noites em alojamento local, quantas é que conduzem à ocorrência de distúrbios de perturbações, e isto era um dado importante para se poder avaliar a dimensão do problema.

Descreveu que o Turismo tem uma série de benefícios, mas também tem custos e o que se quer é um equilíbrio, que o turismo seja sustentável a nível ambiental, económico e social.

No que toca à sustentabilidade social especificou que se usa muito a questão de como é que as comunidades locais reagem perante o turismo, e isso é especialmente importante no caso de uma cidade porque, por exemplo, num ecossistema é muito mais fácil determinar-se qual é que é a carga que ele suporta. E de acordo com os resultados a que temos acesso dos inquéritos elaborados é que a população vê com bons olhos o turismo, reconhece os impactos positivos, directos ou indirectos, por exemplo cria emprego em diversas áreas.

Quis referir também que se fala da questão da ameaça da autenticidade, mas refere que é importante que se perceba que a autenticidade não é sinónimo de imutabilidade. As sociedades evoluem, alteram-se, modificam-se e alguns desses comportamentos modificam-se pela nossa relação com o outro, porque é precisamente nessa relação com o outro que também se constrói a nossa identidade. Mencionou ainda que a questão do contacto humano é fundamental num sector como o turismo, e que esse contacto existe no alojamento local.

Deixou a ideia de que se devia usar a taxa turística como forma de promover uma desconcentração da cidade, diferenciando-a por freguesias em função do rácio de camas por residente.

**c) Paulo Teixeira de Morais, Professor na Universidade Portucalense**

Na sua opinião o Turismo vai bem porque é protegido a muitos níveis e a habitação vai mal porque é completamente perseguida também a muitos níveis e primeiramente pelo próprio Estado.

Referiu que o Estado beneficia os Fundos de investimento em sede de IMI, tendo isenções totais ou parciais de 50%. Referiu que tem que haver uma intervenção grave, ou seja a habitação não só não é protegida, como a habitação é perseguida, por isso acha que o Estado Português antes de, a nível municipal, a nível central, a nível regional, como entender, antes de desenvolver programas de protecção à habitação, tem ele próprio “de se limpar” no sentido do tipo de perseguição que tem feito à habitação.

Referiu um exemplo da superprotecção do turismo por parte do Estado, que é o Turismo ter IVA de 6% ao passo que a electricidade das habitações dos portugueses é de 23%. Referiu também que a própria Constituição postula “que os impostos sobre o consumo devem onerar particularmente os bens de luxo”.

Alegou ainda que o Estado Português se lembrou há uns anos de desenvolver uma actividade que é vender casas a estrangeiros ricos e de má fama, os chamados *Vistos Gold*. E que os mesmos, foram justificados, para trazer para Portugal pessoas que investissem e que viessem criar negócios, fábricas, fazendas, herdades, agricultura, indústria, etc. E naturalmente que ao desenvolverem esses negócios teriam de os gerir, vir para cá com as suas equipas de gestão, e precisariam de fazer essa gestão. Inacreditavelmente dos 6.687 *Vistos Gold* atribuídos apenas 12 foram para criar empregos.

Concluiu que o Estado Português é o maior agente de especulação imobiliária com a criação dos *Vistos Gold* e com a isenção de IMI aos Fundos Imobiliários.

Terminou deixando duas sugestões, a primeira é que em Portugal tem que se pensar de uma vez por todas, numa tributação de património em que o que seja tributado seja efetivamente o património, independentemente da sua utilização, independentemente de quem é o dono, independentemente de qual é a sua função, o património deve ser tributado, a segunda sugestão é que o turismo não pode ser híper protegido ou seja, que dêem ao turismo o mesmo tipo de proteção que consigam dar aos restantes portugueses. (A apresentação fica anexada a este Relatório como Anexo I).

d) **Luís Mendes**, Geógrafo. Licenciado em Geografia e Mestre em Estudos Urbanos

Começou por referir que Lisboa está a viver nos últimos cinco, dez anos, um pico de projeção internacional enquanto destino turístico, ao mesmo tempo que o seu mercado de habitação vai adquirindo formatos de ativo financeiro e atraindo dinâmicas globais de procura e de investimento estrangeiro.

Para o orador, a relação entre turismo e cidade não é de todo recente. Referiu que se assiste actualmente a formas de gentrificação turística, mediante a transformação dos bairros que eram populares e históricos da cidade centro em locais de consumo e de turismo, o que tem vindo a agravar tendências de desalojamento, e de segregação residencial. Acabando também por acompanhar todo um conjunto de mudanças que se têm vindo a registar ao nível das motivações para a procura do turismo urbano, e importantes investimentos que têm sido canalizados para a preservação e conservação do património construído, no sentido da promoção de um ambiente mais cosmopolita, especialmente na cidade centro.

Constata que o *boom* turístico dá nova vida e cria novos negócios em Lisboa, e que em nome do turismo se reabilitam prédios devolutos e desocupados, aumentando as rendas

exponencialmente, multiplicando as expulsões dos moradores vulneráveis, e encerrando lojas históricas.

Explicou que, por outro lado, graças ao turismo, também muitos portugueses são lançados no negócio do arrendamento de quartos, muitos jovens desempregados dão os primeiros passos no mercado de trabalho, mas isso nem sempre significa empregos com direitos e rendimentos acima da média, ainda que as receitas do turismo tenham contribuído para a recuperação económica do País, e da cidade, durante e após a crise.

Explica que a ausência aparente de qualquer estratégia de planeamento e avaliação do seu impacto, juntamente com o quase inexistente processo de regularização, tem vindo a revelar consequências nefastas. A gentrificação em Lisboa hoje encontra-se obviamente associada a um fenómeno de turistificação, muito em virtude da expansão do alojamento local, mas não só. Afirmou que o alojamento turístico tem desviado parte da oferta de habitação para uso turístico, especialmente nos bairros históricos, alargando-se a quase toda a cidade, diminuindo a oferta de habitação acessível e influenciando a oferta de preços da habitação para arrendamento e aquisição de casa própria.

Contudo, explica que a gentrificação em Lisboa na fase como é produzida actualmente é um produto do mercado de habitação e de arrendamento que conhece fortes distorções, num esforço sobretudo de responder à procura imobiliária que se tem vindo a registar ao nível da elite transnacional, sobretudo como uma oportunidade lucrativa de especulação imobiliária.

O orador referiu que, no caso de Lisboa, foi a viragem neoliberal dos sucessivos pacotes legislativos que se verificaram ao nível da reabilitação urbana, com a junção dos programas dos *golden visa* e dos residentes não habituais, a nova Lei do Arrendamento Urbano, o Regime Fiscal extremamente atrativo para os Fundos de Investimento Imobiliário, a nova Lei do Alojamento Local de 2014, e a própria liberalização do uso do solo urbano a quando da recente revisão do PDM da cidade, bem como, a disponibilidade de um imenso parque habitacional devoluto e acumulador de um grande *rent-gap*, que juntamente com o crescimento da procura turística na cidade geraram a tempestade perfeita, e introduziram mudanças muito significativas no mercado residencial, passando este de uma pausa abrupta para um alto nível de procura de forma muito rápida, com a oferta a ficar aquém da satisfação daquela.



Tudo isto despertou também o interesse de muitos promotores imobiliários nacionais e internacionais, tendo levado à remodelação de vários edifícios no centro histórico, com vista ao desenvolvimento e expansão do alojamento local, mas também de novos produtos habitacionais dirigidos a novas procuras residenciais por estrangeiros, sobretudo para segunda residência.

Relata que o recurso a plataformas *online* como o *Booking* ou *Airbnb*, que permitem uma maximização de uma hiper escolha bastante individualizada, levando a uma tendência global para o aumento da procura de estabelecimentos turísticos alternativos, nomeadamente em bairros típicos, o contínuo embaratecimento da mobilidade internacional através de companhias aéreas *Low Cost*, permitem, felizmente, a democratização do turismo. A falta, até recentemente, de oferta hoteleira no centro histórico de Lisboa, e por outro lado a existência de um elevado número de edifícios devolutos e em avançado estado de degradação e a perceção de rentabilidades muito mais elevadas no alojamento turístico de curta duração do que no arrendamento a longo prazo, e o investimento de milhões de euros em campanhas publicitárias, que firmaram naturalmente a cidade de Lisboa no campo internacional, como uma cidade europeia predileta para *city breaks*, reforçando a ideia de um lugar cosmopolita, rico em património.

Mencionou também que o aumento inesperado de turismo se deve ao declínio da procura se ter feito por questões de segurança internacional em vários países árabes, no Norte de África, gerando uma conjuntura muito favorável à expansão do turismo em países como Portugal.

O orador afirmou que as mudanças e a transformação urbana que se têm vindo a operar no mercado de habitação no centro da cidade, têm sobretudo que ver com causas mais profundas e estruturais do que o turismo, e do que aquelas que têm vindo a ser divulgadas, secundarizando a questão do turismo, neste momento. Alega que tem a ver com a viragem neoliberal nas políticas urbanas e que têm sido extremamente favoráveis à injeção de capital no ambiente construído, promovendo até uma relação promíscua entre urbanização, Estado e finança.

Para terminar, considerou necessário que estas dinâmicas recentes, transformação funcional que se está a verificar no centro histórico, sejam acauteladas e que sejam incorporadas e reguladas no âmbito do planeamento da cidade.

Apelou ao também ao desenvolvimento de estudos de diagnóstico, com o apoio e principal interesse da CML que, monitorizassem as evoluções na oferta turística no sector imobiliário do centro histórico e não só, que também estudassem a viabilidade de aplicação de índices de capacidade de carga turística, algo que já foi feito com o estudo de ordenamento turístico e promovido pelo actual executivo.

Por outro lado, é necessário que o Município tenha em conta que deve condicionar as dinâmicas funcionais no centro histórico da cidade, garantir a presença e convivência de diversas funções urbanas, e que se proceda à introdução de instrumentos municipais de política urbana, de modelação espacial, nomeadamente, em termos de zonamento e que isso se traduza nas especificidades do centro histórico nos diferentes subespaços.

e) **Luís Vilhena**, Deputado na Assembleia da República (PS)

O orador fundamentou a sua intervenção em 3 pontos: em primeiro lugar no impacto do turismo na cidade de Lisboa e nas soluções para equilibrar o seu impacto, em segundo lugar, no tema deste primeiro painel, a especulação imobiliária e investimento estrangeiro, e por ultimo no impacto que o turismo tem tido na transformação da cidade, ou seja o alojamento local.

Antes de desenvolver estes três pontos, vincou a sua opinião de que o turismo não deve ser visto como uma ameaça à cidade ou aos lugares aonde habitamos e vivemos. Deve ser visto como uma oportunidade para a economia dos lugares e devidamente ordenado, devendo ser entendido como um factor positivo na transformação das cidades e da paisagem. Se o impacto que os visitantes causam é potencialmente perturbador, então há que se tomar medidas e encontrar mecanismos para minimizar os impactos.

Referiu que o perfil do turista, tem vindo a mudar nas últimas décadas, pois programa individualmente a sua visita e quer experienciar os lugares, os sabores, o entretenimento ao lado de quem aí vive. A autenticidade é conferida aos lugares, não só pelas pessoas, pelos seus usos, costumes, cultura, gastronomia, história mas, também, pelo seu património construído. Património construído, e não só pelos monumentos e edifícios históricos mas, também, pela arquitetura de acompanhamento e também a qualidade do espaço público. Por isso, para manter a atractividade dos lugares, o orador considera que é necessário, por um lado, cuidar das pessoas, porque são elas que mantêm os usos e costumes dos lugares, que

constroem a sua cultura e a sua história, mas, também, é preciso cuidar e preservar o carácter dos lugares, através da requalificação do edificado e do espaço público.

Explicou que, quer se trate de restaurar, reabilitar, ampliar ou construir património novo, se deve fazê-lo com princípios de qualidade, pois é esse património que vamos deixar de herança às gerações futuras e, é com esse património de qualidade que podemos continuar a manter o interesse de quem nos visita.

Descreveu que relativamente ao imobiliário aconteceu uma coisa parecida com o que aconteceu com o perfil do turista. Há vinte anos ou mais, as pessoas queriam ir viver para Oeiras, Massamá, Telheiras, Parque das Nações e para edifícios novos que deixaram de ter o número de polícia e passaram a ter nomes como “Parque dos Príncipes” e coisas do género. Hoje é diferente, há uma atractividade pela cidade mais antiga, onde os edifícios não têm nomes, mas têm história e o onde o espaço público é mais cuidado e mais acolhedor. E esta nova procura despertou não só, em quem procura, de facto, habitação, mas despertou nos investidores de grande escala e, por isso, para além dos pequenos investidores que têm contribuído para a requalificação do edificado.

Referiu que o problema surge quando pequenos e grandes se dedicam à especulação, ou seja, em vez de investir para produzir mais-valias através da transformação e da requalificação para colocação no mercado, para venda, arrendamento ou mesmo aluguer de curta duração, mantêm a marinar algum desse edificado à procura de lucros, funcionam como uma espécie de parasitas de um mercado que está muito aquecido pela procura que tem. Alegou que para este aquecimento do mercado têm contribuído os investidores estrangeiros, aos quais são dadas condições financeiras muito melhores do que aos cidadãos portugueses, já para não falar, obviamente, de terem um poder de compra maior que o nosso.

Para contrariar este fenómeno, identifica dois remédios: para a especulação, para os tais edifícios e terrenos que estão a marinar, um é as Câmaras taxarem através do IMI e outros mecanismos essas propriedades; a outra é o Estado diminuir os benefícios fiscais para esses investidores estrangeiros. Mas neste último caso o problema tem que ser analisado e decidido em termos nacionais sob uma perspectiva macro, no caso das Câmaras, estas devem decidir tendo em conta os seus planos estratégicos e a situação actual, relativamente ao equilíbrio ou desequilíbrio que existe no mercado habitacional.

Explicou que durante o debate que tiveram na Assembleia da República, houve seis grandes áreas nas quais se focou o debate, sobre a questão do alojamento local e do seu impacto na transformação da Cidade.

A primeira foi a questão da definição de alojamento local; a segunda foi saber que tipo de contribuição esses alojamentos locais tiveram na gentrificação de algumas partes de algumas cidades; a terceira foi a turistificação de algumas áreas, com o risco da perda da qual autenticidade e da conseqüente atractividade; a quarta foi o acesso à habitação e a necessidade de manter pelo menos a maioria dos moradores nesses lugares gentrificados, de maneira a não criar “guetos”; a quinta situação foi a dos condomínios e, por último, o papel do Estado e das autarquias na relação deste sector de actividade.

Terminou destacando quatro das propostas e objectivos que o Grupo Parlamentar do PS tentou alcançar:

Por um lado, a actividade de exploração do alojamento local é, de facto, um ativo importante para o sucesso do turismo no nosso País e tem um efeito positivo na nossa economia.

O segundo ponto, foi entender que os municípios são as entidades que em melhores condições estão para avaliar o impacto da actividade do alojamento local no seu território e por isso, criaram-se as condições para definirem áreas de contenção por forma a encontrar um equilíbrio entre o alojamento turístico e a habitação permanente.

Por outro lado, a questão dos condomínios e a palavra que devem ter, relativamente à existência ou não de estabelecimentos de alojamentos local nesses edifícios de habitação coletiva, pois por natureza o turista de curta duração, não criando relações de vizinhança com os habitantes permanentes, pode, eventualmente, criar perturbações na vida quotidiana dos moradores. Porém, parte-se do princípio que não há problemas, mas se existirem o condomínio pode requerer a cessação desse registo do alojamento local.

Concluiu, dizendo que esta lei que substitui a anterior, sai de um conjunto de propostas e de discussão parlamentar e não sai diretamente do Governo, portanto, todas as propostas tiveram influência no resultado final da alteração da lei.

f) **Vítor Costa**, Presidente da Região de Turismo de Lisboa

Começou por explicar o que era o turismo, muito antes do chamado *boom* turístico e que evolução teve no ano 2012, relativamente ao ano de 2017, que é o último em relação ao qual se tem elementos.

No que diz respeito à procura, explicou que a hotelaria na cidade de Lisboa, teve um crescimento do número de hóspedes neste período nos hotéis de 51%, o número de dormidas de 57% e, em termos de proveitos da hotelaria, 133% e que se estima oitocentas mil dormidas no alojamento local em 2012 e sete a oito milhões de dormidas em 2017, este elemento decorre daquilo que foi recolhido da taxa turística.

Portanto, antes do *boom* turístico e o ano de 2017 o aumento de total dormidas de turistas, de pessoas que frequentam os hotéis e o alojamento local, deverá ter sido cerca de 145% (entre 2012 e 2018). Relativamente à evolução da oferta de hotéis, verificou-se um acréscimo de 29% entre 2012 e 2017.

Estima-se que o rácio de hóspedes nos hotéis é de 6% face ao número de residentes e se acrescentarmos o alojamento local, são cerca de 50 mil turistas por dia, ou seja em conjunto com o alojamento local estima-se que à população residente acrescem 10% de pessoas. O impacto económico do turismo na cidade direto e indireto do turismo foi de aproximadamente 6.300 milhões de euros, no ano de 2015.

Em relação à produção total do turismo, ele correspondeu em 2014, a cerca de 10,8% na região de Lisboa que coincide com a Área Metropolitana de Lisboa. Na cidade de Lisboa a incidência é maior e terá representado 14,5% do PIB. Em termos do emprego, relativamente ao ano 2015 verificamos que o emprego total das actividades turísticas na cidade de Lisboa, correspondia a 35,7% da população residente empregada.

Em termos de exportações, o turismo representava cerca de 72,5%, o que do ponto de vista económico, são números bastante impressionantes sobre o peso da actividade turística na cidade de Lisboa.

Em 2012 o Município de Lisboa arrecadou 63 milhões em IMT e em 2017 arrecadou 224 milhões, sendo mais de 170 milhões por ano para a receita municipal, provenientes em grande parte da actividade turística e dos seus impactos.

Referiu que de acordo com os inquéritos feitos a residentes pela ‘Intercampus’, relativamente à questão “quando contacta com turistas em Lisboa diria que a relação se

estabelece nesses contactos é muito negativa, negativa, nem negativa nem positiva, positiva ou muito positiva”, 81%, do total de residentes têm uma opinião positiva, e mesmos nos bairros históricos 74% consideram positiva ou muito positiva.

Quando questionados sobre a contribuição dos turistas para a cidade de Lisboa, mais de 75% têm uma opinião positiva ou muito positiva.

Relativamente à opinião das pessoas sobre a evolução do número de turistas verifica-se que, embora menos no centro histórico, em geral há uma maioria significativa, cerca de 70% de residentes, que considera positivo. E quando se pergunta sobre os números “se há muitos ou poucos turistas”, apenas 25% preferem uma cidade com menos turistas.

Quando questionados sobre quais são as consequências e quais são as vantagens, a principal vantagem que as pessoas encontram é o desenvolvimento da economia e a criação de emprego. Quando questionados sobre a principal desvantagem, há um certo consenso que o principal problema é, embora uma grande parte das pessoas considerar não haver desvantagens, o aumento do custo de vida.

Ainda, no mesmo inquérito a sugestão que a maioria das pessoas faz é a de melhor a vida aos residentes. De acordo com o inquérito da ‘Intercampus’ a conclusão é positiva, que o Turismo é muito importante como actividade económica e as pessoas reconhecem essa importância, bem como os seus impactos. Observou-se que as prioridades dos turistas e dos residentes são as mesmas: melhorar os serviços públicos e melhorar transportes públicos.

Referiu duas questões relacionadas com o Turismo: o problema aeroportuário tem de ser resolvido e a ideia de um *hub* turístico, uma cidade que atrai muitos turistas e que deve redistribuí-los em primeiro lugar pela sua região e também pelo País.

Portanto, o objectivo de Lisboa nos próximos tempos, no próximo período em termos de destino turístico é passar, desta visão de um destino de 0,5 milhão de pessoas, que é a cidade de Lisboa, para um destino de 2,7 milhões de pessoas que é a região de Lisboa.

O turismo tem dado a sua contribuição juntamente com outros sectores, para a pressão e para a gentrificação, sobretudo do centro histórico. Neste centro histórico existe um tecido social frágil e que precisa de ser protegido. A reabilitação privada também não resolve os problemas e, portanto, é necessário equacionar novas políticas de reabilitação urbana dirigidas aos moradores do centro histórico, que têm que ser políticas integradas, sob o ponto de vista

social, cultural e patrimonial, habitacional e económico. (A apresentação fica anexada a esta transcrição como Anexo II).

## II. ENTIDADES E PERSONALIDADES CONVIDADAS

a) **António Machado**, da Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Face às intervenções dos membros da mesa questiona quem pode morar em Lisboa face aquilo que aqui foi exposto.

Segue, dizendo que preços nos últimos dois anos cresceram em Lisboa cerca de 42%, havendo zonas da cidade em que esses preços aumentaram mais de 50% e na freguesia de Santo António, na zona central de Lisboa cresceram de 82%. Tendo consequências nas periferias da cidade, os preços em Odivelas subiram 31%, na Amadora 30%, Almada 25%, etc.

Afirma que este significativo aumento dos preços na habitação foi, em grande medida, originado por programas de apoio à aquisição de imobiliário por parte de cidadãos estrangeiros, em condições extremamente vantajosas, os chamados vistos *Gold*, e dos residentes não habituais, em detrimento dos já residentes em território nacional, em que são altamente discriminados, congelados em exagerados favores fiscais prestados àqueles.

Refere que esteve a viver em França durante dois anos e, por curiosidade, foi perguntar se podia comprar uma casa e se tinha algumas vantagens. Mandaram-no para Portugal, porque lá não havia nenhuma vantagem para residentes estrangeiros.

Refere também que estes programas contribuíram para resolver alguma anemia que se verificava no mercado imobiliário, devido às restrições impostas pela intervenção estrangeira e pela banca na concessão de crédito, vindo também, contribuir, significativamente, para o encarecimento brutal da habitação, para a expulsão de muitos residentes da cidade, para a relação da oferta e para a especulação de preços tanto na compra e venda, como no arrendamento. Neste particular, lembra a lei de Assunção Cristas, a conhecida lei dos despejos que veio também, provocar inúmeros despejos e veio, também, criar outra situação que é a grande instabilidade no arrendamento.

Afirma que a grande instabilidade contratual é necessária resolver muito rapidamente, com a legislação, com o pacote legislativo que está na Assembleia da República e, que é

preciso que as políticas públicas passem a responder satisfatoriamente, quer a nível da legislação, quer a nível do Orçamento de Estado, quer acima de tudo e principalmente, a nível de uma política fiscal apropriada para o arrendamento que considere as funções económicas e sociais do mesmo.

b) **Arquiteta Fabiana Pavel**, da Morar em Lisboa

Começa a sua intervenção referindo que a associação ‘Nós, Morar em Lisboa’, considera que a existência de ações e de uma legislação específica, que tem como objectivo primário a captação de capitais e de investimentos estrangeiros, está a colocar em causa o direito de todos cidadãos a terem acesso a uma habitação condigna, bem como a utilização do espaço público da cidade, que tem vindo a ser objecto programático de privatizações.

Consideram que nos encontramos perante uma dimensão perversa das dinâmicas financeirização da cidade e que as actuais políticas públicas são parciais e excludentes.

Consideram, também, que a bolsa programática da captação de investimento financeiros e na hiperespecialização na indústria turística, pode a longo prazo provocar um retrocesso económico para a maioria da população, favorecendo apenas uma elite transnacional.

Afirmam que é hoje evidente a existência de um grande número de cidadãos que reclamam o direito à cidade e à habitação, pelo gostariam de sublinhar que este facto demonstra a vontade dos cidadãos de defender também a democracia, considerando alarmantes as ameaças ao regime democrático que acontecem de forma cada vez mais frequente no mundo.

Pedem que as forças políticas oiçam as vozes dos cidadãos, no respeito da própria democracia criando com eles um diálogo permanente e evitando ações pontuais ou de mera comunicação de decisões já tomadas, por forma a diminuir o descontentamento com a classe política e evitar que o regime democrático do País seja abalado.

Nesse sentido e no âmbito específico da temática que é abordada hoje, propõem diversas medidas, dentro das quais destacam:

- A rescisão de regimes fiscais para residentes não habituais e o fim dos vistos *Gold* - porque consideram que esses regimes se traduzem numa situação de profunda injustiça e,



introduzindo desigualdade entre os beneficiários e os residentes permanentes sejam eles portugueses ou estrangeiros.

- O investimento público com medidas eficazes, de financiamento da habitação apoiada e de habitação pública, para que a população de mais baixos recursos não seja, excluída do direito a uma habitação condigna.

- Políticas de colocação de prédios devolutos no mercado para travar o processo de compra de imóveis, para fins meramente explorativos, e que veem as casas como puro produto financeiro, colocação de património público ao serviço da população.

- E, por último, consideram imprescindível uma lei de bases de habitação e uma nova lei das rendas, isto tudo na ótica de uma cidade, com mais qualidade de vida para todos, mais justa e com maior justiça espacial.

c) **Maria de Lurdes Pinheiro**, Associação do Património da População de Alfama

Agradeceu o convite para participar neste debate e apresentou a associação que veio representar. Referiu que a APPA foi formada a 1 de Setembro de 1987, assumindo como objectivos: fomentar a defesa, conservação, recuperação e divulgação do património cultural, e a reabilitação urbana de Alfama, de modo a valorizar a vivência da sua população, assim como a sua fixação.

Menciona que estes objectivos contam com três décadas, de um tempo em que foi preciso lançar um grito “Alfama, recuperação ou morte”, e que já nessa altura se vislumbrava a ameaça de expulsar a população pobre e trabalhadora à força de se lhe negar o direito de viver em Alfama.

Expõe que o bairro típico tinha fama e atraía turistas, isto era seguido por quem estava nos grandes negócios imobiliários e houve um ou outro caso de construção de condomínios luxo, mas os tempos eram diferentes.

Agora, ao fim de mais de trinta anos de existência da APPA, conclui que os objectivos permanecem actuais, houve alguns avanços, o desenvolvimento de actividades económicas ligadas ao turismo nos últimos anos, mas houve muitas decisões erradas, mudou a composição dos órgãos e alterou-se a política municipal.

Relata que a desertificação já vinha agravar-se em especial com a perda das actividades económicas e que o turismo esteve sempre presente, mas que havia vida para além do turismo. O bairro tinha o porto, a alfândega, os despachantes, tinha o casão e outros estabelecimentos militares. Tinha muito comércio, restaurantes, mercearias, farmácias, agências bancárias, havia mais carreiras de autocarros e eléctricos, cuja eliminação não foi compensada com a chegada do Metro e tinha prédios de habitação em muito más condições que, na maioria, eram prédios municipais.

Expõe que com o argumento de reabilitar os edifícios, os moradores foram afastados das suas casas por longos períodos, poucos regressaram ao bairro e que CML foi encontrando formas de alienar o seu património imobiliário. Nos fundamentos das decisões, nem se colocava qualquer hipótese de estar a servir a especulação e os especuladores, mas agora já se vê que foi precisamente isso que conduziram medidas como o programa “Reabilita primeiro e paga depois”.

Condena dizendo que, além de dar um mau exemplo aos outros proprietários, deixando degradar o edificado, o Município foi ficando com menor capacidade de intervir na reabilitação urbana e de pôr em prática uma política de habitação.

A oradora reporta que desde 2012 a lei do arrendamento urbano, conhecida por a lei dos despejos, permitiu aos negociantes imobiliários, retirar inquilinos dos prédios que conseguiram comprar barato, até a crise financeira de 2008/2009. Dezenas de famílias, estabelecimentos de comércio tradicional foram rapidamente forçados a sair dos seus edifícios, onde estavam instalados há décadas. Com esta violência, vagaram dezenas de fogos, os prédios foram reconstruídos e o destino dos andares ficou entregue ao todo poderoso mercado, ou seja, à especulação imobiliária.

Alega que o alojamento local é uma expressão que na grande maioria das vezes esconde uma nova modalidade de hotelaria e também podem ser para condomínios de luxo, para o acesso a vistos *Gold* ou para jogos financeiros, mas estes prédios não são nunca para habitação de famílias trabalhadoras e de menores recursos financeiros.

Termina afirmando que Alfama, por este caminho, está hoje quase desabitada, existe o perigo do bairro perder a sua identidade, a sua tradição, a sua alma, e se o seu destino continuar entregue ao mercado vai tornar-se um grande hotel, um parque de diversões para

turistas, enquanto isto for lucrativo, deixando de o ser, os especuladores vão procurar outra presa.

d) **Rui Martins**, Vizinhos do Areeiro

O orador menciona que fala a título individual, enquanto morador inquilino e também fundador dos Vizinhos do Areeiro, que é o núcleo local da Associação Vizinhos em Lisboa com vários núcleos em Alvalade, Penha Franca, Arroios e Avenidas Novas.

Explica que acredita numa abordagem moderadora, mas prioritária nas questões da habitação e não sente ainda essa prioridade entre os nossos eleitos locais e sobretudo, os nacionais. Relata que acredita na moderação, por uma via do equilíbrio entre habitação e turismo, por contenção do grande devorador da habitação Lisboa, o alojamento local.

Refere que o que é preciso é mais oferta, de mais construção nova e de licenciamento mais ágil. Menciona que é preciso aliviar o cerco aos moradores, composto por fundos imobiliários, casas de banco, casas vazias que estão em especulação financeira, alojamento local, europeus ricos e vistos *Gold*, estamos cercados basicamente. Há que haver uma brecha algures que tem que ser aberta muito em breve.

Descreve que precisamos de conter e de reverter, a migração de habitação para o alojamento local. Relata que se fala que se conseguiu a contenção de imposição de limites máximos das freguesias históricas de Lisboa, mas e a reversão vai acontecer quando? Daqui a dez anos? Preocupa-o que as Freguesias periféricas, como Alvalade, como Areeiro, que estão agora a levar com os investidores que estão a sair das históricas e a passar para as periféricas. Questiona qual é que é o limite de crescimento do alojamento local que está aqui a ser imposto. É nenhum!

Dá o exemplo, que hoje em dia no Areeiro há cerca de 500 ofertas de alojamento local legal, estima-se o dobro em ilegal, e cerca de 50 ofertas de arrendamento urbano, quatrocentos ou oitocentos versus cinquenta, se isto não impõe uma contenção, não sabe o que é que possa impor.

O orador aproveita para fazer umas perguntas ao Vereador Manuel Salgado: nas várias obras que estão em curso aqui no Areeiro, Afonso Costa, Vila Aspa, Rotunda das Olaias, vai haver uma quota de habitação acessível?

Devolutos e casas de banco são a mesma coisa, porque há algumas que têm contratos de rendas, alguém vai lá ligar a água e gasta o consumo eléctrico. A pergunta é, fizemos o levantamento há cerca de um ano de cerca de trezentas frações devolutas no Areeiro, portanto, há muitas mais, e pergunta é: quantas destas tiveram o IMI triplicado? Quantas em Lisboa, no último ano, tiveram IMI triplicado? Porquê vazias! Quantas casas de banco, casas compradas por investidores foram triplicadas no seu IMI?

A CML fiscaliza, tem interesse em fiscalizar o alojamento local ilegal? O tal que está a fazer *dumping* ao alojamento local legal? Termina afirmando que se não tem interesse, devia ter, e penso que tem algum, se não tem ferramentas devia tê-las, se não tem meios tem que os encontrar.

e) **Celso Soares**, da CulturFACE

O orador começou por apresentar a associação dizendo que a CulturFACE é uma organização social e cultural, cuja bandeira é Cidadania e Cultura, e que nesta altura, estando na zona da Ameixoeira, na zona norte de Lisboa, entendem que parece que Lisboa terminou algures no Lumiar e a Ameixoeira está separada.

Entendem que a movimentação naquela zona, que é considerada uma zona de risco, pela população que lá vive, e que fazia sentido rever-se as novas dinâmicas para o local, uma vez que existem habitações que muitas das vezes são invadidas, isto por falta, se calhar, da maior rentabilização da CML, pois podia aproveitar melhor os recursos que tem, face à população lá existente e também a cidadãos que queiram contribuir para o desenvolvimento social e cultural.

Sugere que os investimentos na cultura sejam dirigidos a quem a desenvolve, dando exemplo de grupos de jovens que desenvolvem as suas actividades contribuindo para a dinamização da cidade.

f) **Hugo Santos Ferreira**, da APPII,

Expõe que o que se está a falar neste debate está dividido em três temas:

- A falta de oferta de habitação para todos nós, para os portugueses, para as famílias portuguesas, nomeadamente no centro de Lisboa e no centro histórico de Lisboa.

- A falta de habitações para arrendamento, que é outro grande problema que há também na nossa cidade.

- O facto da subida do preço dos imóveis, que preocupa, obviamente, a todos.

O orador refere que gostava de trazer a debate o assunto de como conseguir ter mais oferta de habitação para todos e que elas sejam a preços acessíveis. Existem determinados custos, a que podemos chamar custos de contexto que convinha começarmos a combater de forma séria, com políticas públicas sérias e não politizadas.

Elenca quatro políticas:

- Profissionalizar e tentar atrair quem emigrou, uma vez que acham que estamos com *deficit* de mão-de-obra no sector da construção e do imobiliário.

- Baixar o IVA para 6% na construção de habitações para a classe média portuguesa.

- Baixar o tempo dos licenciamentos.

- Lutar contra a instabilidade legislativa e fiscal em que nós vivemos, nomeadamente, em matéria de habitação, uma vez que ora há pacote habitação, ora não há, ora avança, ora recua.

Termina dizendo que, se queremos mais oferta, se queremos mais arrendamento para todos nós e a preços acessíveis, é importante começar a combater estes custos de contexto.

g) **Hilário Castro**, da ACBA - Bairro Alto

O orador alude que o Turismo não é um problema, mas sim foi e é uma solução de muitos problemas.

Sugere que haja mais agilização na resolução dos problemas dos turistas, nomeadamente no que toca a reclamações ou queixas dos mesmos junto dos agentes de autoridade ou de queixas contra os turistas. Avançando que deveriam de ser reencaminhados para as esquadras específicas do Turismo dos Restauradores e de Santa Apolónia.

Quanto ao comércio local, indica que julga importante identificar-se os grupos de comerciantes que têm vantagens em detrimento de outros, dando como exemplo as lojas de

*souvenirs* e de outro género, que têm vindo a tirar lugar ao comércio tradicional habitual e às lojas com história.

### **III. Intervenção do Público**

#### **1. Senhor Carlos Alberto Silva Fonseca**

Saudou a audiência, agradeceu o convite e iniciou referindo que grande parte do que havia planeado expor já havia sido abordado na intervenção do Doutor Paulo Morais.

Afirmou que a habitação é um direito consagrado na Constituição que, no número 2 do Artigo 65º, diz “para assegurar o direito incumbe ao Estado” e que é desta incumbência que o Estado se tem demitido através de legislação fiscal, Vistos *Gold*, isenções em matéria de fundos de investimento imobiliário, do IMI e do IMT.

Referiu ainda um artigo do jornal ‘Público’, da jornalista Cristina Ferreira, que denunciou um negócio de 425 milhões de vendas de imobiliário em 40 concelhos, da extinta Fidelidade, hoje de um grupo chinês, a ‘Fosun’, isento de IMT.

Afirmou, então, que não se opõe ao Turismo em geral, mas sim ao turismo associado a negócios, como o acima referido e enaltecido neste debate, terminando com a constatação de que o Miradouro da Senhora do Monte está repleto de Tuk-tuk e incontáveis turistas.

#### **2. Senhor Luís Castro**

Saudando a Mesa, os restantes membros da AML e o público presente, apresentou-se como cidadão de 50 anos que exerce actividade profissional associada ao turismo há 30 anos e demonstrou surpresa por ver o turismo associado de forma negativa à especulação imobiliária e ao investimento estrangeiro, temas desta sessão.

Mostrou-se igualmente surpreendido pela intervenção do Vereador Manuel Salgado por considerar que alguns dos problemas da cidade resultam, precisamente, da falta de acção por parte do mesmo.

Assumindo-se como freguês de Arroios, chamou a atenção para o facto de esta ser a freguesia mais cosmopolita da cidade de Lisboa, com cerca de tinta mil pessoas registadas oficialmente nos cadernos eleitorais, estimando-se que nela habitem cerca de setenta mil pessoas, considerando ainda que tem registados cerca de mil alojamentos locais.

Destacou o impacto que considera gravoso da população flutuante nesta Freguesia, nomeadamente, dos turistas que ficam nas unidades de alojamento ou hotéis, referindo ainda que o aluguer de um quarto em Arroios pode chegar, actualmente, aos 1.200 euros.

Demonstrou incredulidade por ver o turismo associado a algo de negativo e terminou declarando que o turismo para ser bom tem de ser sustentável e inclusivo.

### **3. Senhor José António Marin**

Agradeceu à AML pela oportunidade e saudou o Luís Mendes pelo incentivo e coragem concedidos para que interviesse nesta sessão.

Apresentou-se como um cidadão lisboeta indignado, nomeadamente com a negligência por parte da CML, com a ação da dos agentes imobiliários da REMAX e dos proprietários do prédio que habita.

Considera que o problema é a ganância, é a precariedade do trabalho, da habitação, da saúde e da educação, já que tudo é encarado como um negócio e que a gentrificação estará na origem de xenofobia e populismo.

Dando mérito à iniciativa do MPT, promotor deste debate, disse concordar com os pressupostos assinalados na proposta que lhe deu origem, ainda que integrando uma coligação que esteve associada à legislação do NRAU que, considera, criou graves problemas que vieram contribuir para acentuar sentimentos xenófobos, especulação imobiliária e uma excessiva iniciativa de vinda do exterior.

Lembrou que Portugal já era considerado um destino barato, graças à crise e à austeridade imposta pela ‘Troika’, e acabou por sofrer uma invasão que só abrandará quando a bolha rebentar e a saída do Reino Unido da União Europeia provocar uma desertificação inevitável. Declarou que a especulação imobiliária e o investimento estrangeiro estão imparáveis, o que poderá levar a uma desertificação e ao final da “galinha dos ovos de ouro”.

Referindo os méritos concedidos pela Organização Mundial de Turismo, destacou a importância do conceito de turismo e afirmou concordar inteiramente com Maria Filomena Mónica, ou seja, turistas somos todos.

Defendeu ainda que a crescente globalização e o fácil acesso à informação fizeram com que, desde 1960, se perdesse um terço ou um quarto dos lisboetas e que se assiste a uma

desertificação e a um crescimento rápido das diferentes formas turísticas com efeitos negativos no estilo das vidas das populações. Terminou proclamando que precisamos de turismo, mas não de uma invasão.

#### **4. Senhor Júlio Manuel Sebastião Soares**

Saudando a audiência, apresentou-se como morador em Alfama, desde que nasceu, há 41 anos. Ressalvou que se realizam muitos debates, se diz que se legisla, levam-se abaixo-assinados à CML e à AML, mas os problemas continuam a aumentar.

Referiu que, nessa semana, soube que foram vendidos dois prédios na rua onde habita e não sabe o que é que vai acontecer a quem lá continua a viver. Especula que deverão ser despejados ou então ser-lhes-á apresentada uma proposta de indemnização para que abandonem o prédio. Considera que quem está na oposição da CML deve tentar fazer frente a quem está em maioria, porque se fala demasiado nesta questão, mas os problemas não estão a ser resolvidos.

Referiu o Palácio de Santa Helena, cujo problema persiste, já que estão a ser construídos vinte e um apartamentos de luxo para onde, em princípio, não vão viver portugueses, tendo como provável destino tornar-se alojamento local. Destacou ainda o Hospital da Marinha, onde estão a ser construídos cem apartamentos e mais três prédios novos que, em princípio, serão hotéis.

Disse ainda que se fazem debates e que as associações que lutam pelas pessoas que querem continuar a viver nos bairros não têm poder para lutar contra as Leis Camarárias e as Leis da Assembleia da República, porque ninguém quer acabar com a “galinha de ovos de ouro”.

Apelou à oposição na CML para que se junte aos restantes moradores, às associações que existem nestes bairros que continuam a lutar e que não querem de abandonar a zona histórica.

Questionou ainda como será o tráfego quando o Hospital da Marinha for transformado em cem apartamentos de luxo e mais três hotéis ou quando o Palácio de Santa Helena tiver vinte e um apartamentos de luxo, uma vez que, actualmente, esse já constitui um problema.



Afirmou que a Câmara de Lisboa não presta apoio aos residentes e licencia coisas sem conhecer os locais, tal como aconteceu com a sua casa, por trás da qual foi licenciado um condomínio, tendo sido destruído um muro que era sua propriedade, descartando-se, depois, de responsabilidades. Perguntou, por fim, ao Senhor Vereador Manuel Salgado como aprova projectos cuja vistoria é feita pelo próprio, sem consultar mais ninguém.

## **5. Senhor Gonçalo Antunes**

Agradeceu a disponibilidade da audiência em ouvi-lo, manifestando a intenção de promover uma reflexão sobre o problema da habitação na cidade de Lisboa, nos últimos quatro anos, desde o final da intervenção externa.

Iniciou referindo que, nos últimos quatro anos, o problema da habitação renovou-se a partir da nova conjectura que foi desencadeada, por efeitos internos, como a liberalização do mercado de arrendamento, mas também por fatores exógenos, de difícil controlo no mundo e no mercado globalizado.

Destacou que, até há cerca de três ou quatro anos, as principais cidades portuguesas passaram a fazer parte do circuito internacional de investimento imobiliário, promovendo o aumento da pressão no mercado de habitação. Em simultâneo, disse, o intenso crescimento do turismo urbano acarretou alterações sentidas na utilização do espaço público e no edificado habitacional que tem sido convertido de habitação para hotelaria e alojamento local, diminuindo o número de casas disponíveis no mercado.

Declarou que esta forma a flexibilização do mercado de arrendamento, a financeirização imobiliária e o crescente turismo urbano criaram uma situação económica, social e urbana complexa, mesmo no centro das duas principais cidades portuguesas.

Proclamou que, perante estes novos riscos e desafios, não é possível responder apenas com o direito à habitação, que está consagrado no Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, sendo também necessário atender ao direito à Cidade, podendo, em contrário, correr o risco de criar uma cidade mais desigual e fragmentada, potenciando a tensão social.

Destacou, ainda, a desigualdade contratual no domínio da habitação, designadamente quando os dois contratantes estão em posições distintas, obrigando aqueles que estão numa posição mais vulnerável a aceitar as condições propostas, sob pena de ficarem sem casa. Declarou que estas circunstâncias são características do mercado de arrendamento, sendo as

Leis flexibilizadas pelo próprio legislador, favorecendo, à partida, a parte que já se encontrava mais favorecida.

Alertou para outros perigos, como o elevado interesse no parque imobiliário nas principais cidades portuguesas, concretizado por entidades estrangeiras com elevado poder de compra, como os fundos de investimento imobiliário, que disputam, cada vez mais, o controlo do território urbano entre si e com a própria Administração Pública, sendo esta forçada a adotar medidas a partir dos interesses destes agentes privados.

Lembrou ainda que estes riscos podem acarretar consequências sentidas por várias décadas, por contribuírem para a desumanização das nossas cidades, ignorando o indivíduo e esmagando-o pelas leis do mercado, pelos interesses do turismo e pelos interesses económicos.

Terminou incumbindo o poder público de salvaguardar os direitos humanos, o direito à habitação, assegurando relações de equidade e protegendo os indivíduos em situação de maior vulnerabilidade, colocando os interesses da comunidade acima dos interesses particulares e, acima de tudo, salvaguardando a própria democracia.

#### **IV. GRUPOS MUNICIPAIS E DEPUTADOS MUNICIPAIS INDEPENDENTES**

(Nota: as intervenções das e dos DM foram transcritas na íntegra da acta da 1ª sessão)

##### **1. Senhor Deputado Municipal José Leitão (PS)**

Senhor Presidente, Senhores Membros da Mesa, Cidadãos e Cidadãs.

Esta é a hora de Lisboa, é a hora em que a nossa Cidade tem consciência de que as oportunidades de hoje são muitas, novas e irrepetíveis!

Lisboa sente-se confiante como Capital Global e aberta ao mundo. O investimento estrangeiro, quer dirigido ao sector do turismo, quer o dirigido à economia do conhecimento, quer dirigido e muitas outras atividades e iniciativas económicas, é bem-vindo e tem sido essencial para criar empregos e para a requalificação urbana, valendo 6,3 mil milhões de euros na economia da Cidade, o que equivale a quatro vezes sector do Calçado em Portugal e 3 vezes a Auto Europa.

O investimento relacionado com o Turismo tem sido acompanhado de medidas para prevenir efeitos perversos, e os recursos municipais por ele gerados, são dirigidos para o desenvolvimento da Cidade.

Sabemos que a causa dos problemas da habitação não está no turismo, mas na malfadada Lei do Arrendamento de Assunção Cristas, mas isso não nos dispensa de tomar todas as medidas ao nosso alcance para promover o acesso à habitação e para que o turismo não incida apenas na zona histórica da cidade, antes se espalhe por toda a cidade.

A suspensão de novos registos de alojamento local em determinadas áreas do centro da cidade e não em toda a cidade, como defendeu o PSD, é um contributo para que outras zonas possam vir a beneficiar de investimentos turísticos. Porque é que zonas, como por exemplo, Benfica, Santa Clara ou Marvila não poderão vir a beneficiar do turismo? O Turismo tem por onde crescer mais na Cidade.

As receitas do Turismo vão ser utilizadas, não apenas para criar melhor qualidade de vida em toda a Cidade e mais atractividade turística, mas para diversificar a base económica da Cidade.

Recordemos, que Fernando Medina anunciou que o aumento da taxa turística será dirigido a equipamentos e promoção turística, mobilidade e transportes, higiene e segurança. O investimento será feito por exemplo na FIL, para dar à Cidade um equipamento maior e melhor, não só para a *WebSummit*, durante os 10 anos, mas para acolher outros eventos de grande dimensão, como o Congresso dos Médicos, que movimenta dezenas de milhares de pessoas, numa Cidade que tem instituições de ponta na área médica, públicas e privadas, como o Instituto Português de Oncologia ou a Fundação Champalimaud.

O turismo contribui também para promover grandes estruturas culturais, como por exemplo, e sem excluir muitas outras, o Museu Nacional de Arte Antiga, que tem tido iniciativas de grande qualidade a nível internacional e que vale a pena vir a Lisboa só para as visitar.

Saibamos aproveitar as oportunidades que o Turismo representa, sem esquecer que o nosso objetivo central é a melhor qualidade de vida do cidadão, e que isso passa por dispor de acesso à habitação a preços acessíveis e que é necessário preservar o carácter e a identidade das diferentes áreas da cidade. Disse.

## 2. Senhora Deputada Municipal Cláudia Madeira (PEV)

Obrigada, cumprimento todos os presentes, Senhores Oradores, Senhores Convidados e senhores Deputados.

Os Verdes começam por referir que o turismo é uma actividade importante, a que podem estar associadas consequências positivas, mas também negativas. É inegável que representa crescimento económico, investimento e criação de emprego, apesar de muitas vezes precário, mas está a assumir um carácter hegemónico, tornando a cidade muito dependente deste sector, o que não é sustentável.

A relação entre o turismo e a cidade não é recente, mas antes as áreas de interesse turístico e os direitos das populações conviviam melhor com esta actividade. Devido a um conjunto de factores, hoje já não é bem assim, há uma descaracterização e esvaziamento dos bairros e um aumento do número de pessoas que não conseguem pagar casa em Lisboa.

O fenómeno da especulação imobiliária tem causas e podemos apontar algumas: a subida brutal dos preços da habitação resultou, em grande medida, da enorme procura de imóveis por parte de uma elite estrangeira, com grande capacidade financeira, e atraída pelos Vistos *Gold*, pelo regime fiscal dos residentes não habituais, e incentivada pelos benefícios fiscais dos fundos de investimento imobiliário.

Estes Programas do anterior Governo PSD/CDS, associados à Lei dos Despejos, incentivaram a acumulação de capital imobiliário e vieram facilitar o despejo de inúmeras famílias e de comércio tradicional! Isto, a par de um considerável parque habitacional devoluto, que fez com que muitos fogos passassem a estar disponíveis para a especulação imobiliária.

Também o PDM, aprovado pelo PS e PSD, e a atribuição de créditos de construção, correspondentes a direitos de edificabilidade, vieram abrir as portas à especulação imobiliária.

Ou seja, as sucessivas políticas têm visado proteger os grandes fundos imobiliários, em detrimento de uma política de proximidade que vá ao encontro das necessidades da população. E a CML, interessada nas receitas daí provenientes, tem vindo a viabilizar e a promover estas medidas, descurando o seu papel na promoção de habitação.

É verdade que foram aprovadas algumas medidas importantes e necessárias, mas são insuficientes, e só serão eficazes se forem articuladas com uma política pública de habitação, que garanta o direito à Cidade.

Para Os Verdes é positivo que haja investimento e turismo, mas através de um planeamento de proximidade que permita um desenvolvimento regulado e sustentável, que não comprometa o direito à habitação e a outros direitos das populações. O erro tem sido, por opção política e ideológica, deixar o desenvolvimento da cidade exclusivamente nas mãos do mercado, em que os terrenos e os prédios, necessários para habitação, são direcionados para o negócio e só para o negócio!

O turismo é bem-vindo, mas é preciso travar a especulação imobiliária, que se está a espalhar como uma praga, estancar a sangria dos despejos e criar mais cidade, não permitindo que Lisboa se transforme num parque temático ou num cenário de um filme, porque é da vida das pessoas que falamos. Obrigada.

### **3. Senhor Deputado Municipal Fernando Correia (PCP-Independente)**

Ora boa noite senhores oradores, obrigado por continuarem a ouvir-nos, já depois de os termos ouvido, com muito gosto, Senhores Deputados, público.

O ‘Diário Imobiliário’, de 8 de Novembro, noticiava que Lisboa saltou do décimo para o primeiro lugar para investir em imobiliário na Europa, em 2019, segundo o relatório anual publicado em conjunto pelo Urban Land Institute e pela PWC, e de acordo com as tendências emergentes na Europa imobiliária, que se baseia nas opiniões de mais de oitocentos profissionais imobiliários, incluindo investidores, promotores, financiadores e consultores, com os inquiridos a elogiarem a qualidade de vida e a liderança política da Cidade.

Para nós, PCP, este *ranking* é a confirmação de que Lisboa é cada vez mais uma cidade/empresa, entregue à especulação imobiliária, em que as intervenções que valorizam o seu tecido urbano são uma mais-valia num processo de transferência do bem público para os interesses privados, numa cidade objecto, despersonalizada, em que o pensamento único é o preço por metro quadrado.

Nos últimos anos, este fenómeno de especulação imobiliária não é fruto do acaso, mas sim resultado das políticas seguidas quer pelo Estado Central, quer pelo Município. Desde logo a política de licenciamento urbanístico lançada pelo PDM de 2012 e aprovada pelo PS e

PSD, contou e conta com a oposição do PCP, e que veio liberalizar a alteração dos usos do solo em toda a cidade, utilizada sem critérios permitindo e facilitando a especulação imobiliária, completamente virada para o lucro e licenciando hotéis, sem qualquer estudo que sustente a sua viabilidade futura.

Também o mecanismo de atribuição de créditos de construção transacionáveis, correspondentes a direitos de edificabilidade, se inserem nesta mesma opção política de deixarem campo aberto à especulação imobiliária, não esquecendo também os *Vistos Gold*, que já foram aqui sobejamente referenciados.

Este fenómeno de especulação imobiliária foi acentuado pela Revisão de 2012 do Novo Regime de Arrendamento Urbano, a famigerada Lei Cristas, levada a cabo pelo anterior Governo, que veio facilitar a expulsão da população do coração da cidade, com o despejo de milhares de famílias e comércio tradicional, quer através do aumento brutal do valor das rendas, quer através da transformação nos contratos de arrendamento.

Política esta que nunca teve o nosso apoio no Município de Lisboa, como é facilmente comprovável pelo sentido de voto contra dos Vereadores e Deputados do PCP na CML e nesta AML, nomeadamente, aquando da votação do referido Plano Diretor Municipal e das sucessivas propostas de alteração de uso habitacional, para outros fins, em especial no centro da cidade, que tem vindo a criar uma base económica única, com todas as consequências inerentes a este tipo de processo.

O PCP defendeu e continua a defender um planeamento da cidade, com urbanismo democrático, transparente e participado, ao contrário do actual Governo da Cidade do Partido Socialista, que considera que não cabe, cito uma declaração de um Vereador que já esteve aqui presente, infelizmente, não me está a ouvir agora, cito: “Que não cabe aos poderes políticos colocar entraves ao livre funcionamento do mercado”.

Consideramos que a CML deve exercer o poder de monitorização e regulação, ao contrário do que o Senhor Vereador referiu. Defendemos e continuaremos a defender uma política de planificação do uso do solo, determinado pelos direitos das populações e não para os interesses da especulação, uma política de planeamento da cidade democrática, participada e transparente, que dê primazia ao interesse político sobre os interesses privados. Boa noite.

#### **4. Senhora Deputada Municipal Isabel Pires (BE)**

Obrigada Senhor Presidente, boa noite a todos e todas e cumprimentar em especial a Mesa e os oradores, e também as entidades que foram convidadas e os cidadãos e cidadãs que hoje aqui intervieram.

Relativamente a este Debate e quando falamos de turismo, muitas das intervenções, e isso tem sido notório ao longo destes vários meses em que temos debatido esta matéria, vão sempre no sentido de que numa perspectiva de crescimento do turismo, e de que é preciso ir ainda mais longe relativamente ao turismo. E, de facto, nós achamos que devemos estar, e já o devíamos ter feito há mais tempo, no momento de parar para pensar um bocadinho naquilo que se está a passar, e nas dinâmicas que estão a ser criadas na cidade de Lisboa, também noutras cidades, mas aqui também.

E o tema que nós hoje temos especificamente ajuda-nos, de especial forma, a fazermos exatamente este debate, que é a especulação imobiliária associada à questão do turismo, e os problemas foram aqui identificados, não os vou repetir, mas acho aqui soluções. E acho que este Debate também serviu para podermos chegar aqui a alguns consensos, também têm que partir, não só da ótica puramente do aumento da oferta, porque isso não vai resolver os problemas apenas, e tem que partir mais de um pensamento de uma política pública de organização de cidade, uma política pública de habitação e a não apenas de uma oferta pura e simples de mercado de habitação, porque ela por si não resolve.

E quando falamos aqui, especificamente, da especulação imobiliária que, claramente, está a beneficiar cada vez mais o grande capital, e é absolutamente óbvio, independentemente de ao longo dos próximos anos, e vamos ter mais dados, não podemos dizer que não conseguimos identificar as consequências que o turismo está a ter na cidade de Lisboa, com a especulação imobiliária que está a ter na cidade de Lisboa.

É impossível, basta andar na rua todos os dias, para perceber algumas destas dinâmicas. Com certeza todos nós que aqui moramos, já no prédio ao nosso lado ou no nosso prédio houve despejos ou houve uma compra por parte de um fundo imobiliário e, portanto, isto afeta toda a gente em toda a cidade.

Mas sobre a questão das soluções, que tem que haver aqui, devemos caminhar para uma maior articulação entre políticas nacionais e locais, sendo que, se calhar até no que toca à especulação imobiliária, as políticas locais têm sido deixadas um pouco de lado e poderiam ter um papel importante.

A nível nacional, falámos já da questão dos Vistos *Gold*, da questão das isenções de IMI, são matérias absolutamente importantes e, já agora, temos uma oportunidade durante as próximas semanas de ir um bocadinho mais longe com o Orçamento de Estado e com algumas propostas de alteração que estão em cima da mesa. Mas, a nível local, também o devemos fazer, e é isso que tem falhado, especialmente, é verdade que o Senhor Vereador Manuel Salgado já cá não está, mas é um dos pelouros que tem uma capacidade fundamental de influenciar nisto. Falamos dos instrumentos urbanísticos, falamos das limitações às licenças, falamos da questão da afetação da utilização do solo, que também tem uma influência muito grande, como vimos agora recentemente na zona da Avenida liberdade.

E, portanto, há muitos instrumentos que a nível local devem ser mais utilizados para combater a especulação imobiliária. E, além disso, temos também que aumentar, em muito, a política pública de oferta de habitação, que é isso que está a ser colocado muitas vezes no discurso da própria CML de lado, que é deixar tudo ao mercado, quando já vimos que o mercado só vai continuar a criar os problemas que estamos aqui a discutir e, portanto, as soluções passam efetivamente pelo público.

#### **5. Senhora Deputada Municipal Inês Sousa Real (PAN)**

Mais uma vez boa tarde. Começamos por saudar os proponentes desta proposta de Debate Temático assim como todas e todos os intervenientes, agradecendo os seus relevantes contributos para esta iniciativa.

Numa cidade que assume hoje uma nova dinâmica, fruto sobretudo do *boom* turístico, um dos principais desafios que enfrentamos para Lisboa é encontrar o caminho que permita compatibilizar questões, desde logo como habitação, mobilidade, defesa do ambiente e acesso aos serviços, com todos estes novos fluxos e pessoas, alcançando a melhor e possível convivência e relação entre moradores e turistas.

Lisboa tem sido destacada em diversas publicações como um dos melhores destinos turísticos do Mundo e a nossa cidade tem recebido diversos prémios, o que de facto nos orgulha. Diversos estudos, relatórios, artigos e estatísticas apontam os sectores da restauração e do alojamento turístico como líderes na criação de emprego em Portugal, tendo em 2017 gerado 323,2 mil postos de trabalho, segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), o que corresponde a 120 novos postos de trabalho por dia.



Paralelamente, o turismo também tem sido apontado como o principal fator do aumento do preço das habitações e do custo de vida na cidade, existindo diversas críticas que não podemos ignorar, face à forma como tem sido gerido o aumento de afluxo de turistas.

Reconhecemos, obviamente, que é positivo para o desenvolvimento da cidade, mas não pode ser deixado ao livre arbítrio do sector, sobretudo quando isso significa estar a afastar as pessoas da sua cidade ou a permitir a degradação da qualidade de vida, para mais quando temos outras cidades que nos levam a ver os efeitos negativos, como por exemplo em São Francisco, da gentrificação e até mesmo o aumento da população de pessoas em situação de sem-abrigo, pegando nestes dois extremos que muitas das vezes se polarizam nestes fenómenos.

Recordamos que a Agenda 20/30 para o Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas refere precisamente a necessidade do turismo ser sustentável, nomeadamente no seu Objectivo 8 (Trabalho digno e crescimento económico) - “Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que cria emprego e promove a cultura e os produtos locais” e Objectivo 12 (Produção e Consumo Sustentáveis) - “Desenvolver e implementar ferramentas para monitorizar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais.

2017 foi o Ano Internacional do Turismo Sustentável para o Desenvolvimento com o objectivo se mobilizar os diversos atores para o trabalho em conjunto, procurando paralelamente alertar os decisores para a relação entre turismo sustentável e desenvolvimento sustentável;

As decisões relacionadas com o turismo não podem desconsiderar a inclusão social, a pobreza; a preservação do património, a proteção ambiental, a diversidade do território, a segurança, a gestão dos recursos e dos resíduos, entre outros fatores.

É precisamente por isso que já aqui falamos na necessidade de termos um estudo da capacidade de carga turística como instrumento de medição destinado a avaliar o estado de fatores chave determinantes na capacidade de uma região suportar determinados níveis de turismo, relacionando diversos fatores e analisando a capacidade de carga física (número de pessoas/preservação de padrões de qualidade), capacidade de carga ecológica (actividade turística/preservação de ecossistemas) e capacidade de carga social (turistas e ponto de saturação/residentes e tolerância ao turismo sem gerar tensões).

Destacamos por isso a Recomendação do PAN que foi aprovada nesta AML precisamente para que seja realizado um estudo sobre a capacidade de carga turística, com o objectivo de dotar a cidade de um conjunto de indicadores que melhor permitam informar as decisões que têm de ser tomadas no nosso município.

Mas, tal como o PAN tem vindo a defender, é essencial a aplicação da taxa turística na qualidade de vida dos lisboetas (em melhores transportes e serviços, como a recolha dos resíduos urbanos, na habitação, requalificação dos espaços verdes e não no próprio turismo). PAN também votou a favor da taxa turística.

Assim como pensar o Turismo aliado à sustentabilidade e pensada em conjunto com as medidas de mitigação e adaptação de Lisboa às alterações climáticas. Defendemos que o impacto que o turismo tem na cidade de Lisboa deve acrescentar valor ao seu desenvolvimento, de forma sustentável e humana.

Para concluir termino referindo que foi aqui reiteradamente falada a questão do IMI, a necessidade da discriminação positiva. Curiosamente penso no exemplo de como um espaço para fins comerciais, nomeadamente, a venda beneficiava de uma isenção de IMI, não é único na nossa cidade, pensemos por exemplo na Praça de Touros do Campo Pequeno, que beneficia de uma isenção de 9 milhões de euros ao ano, e cujo valor podia precisamente ser canalizado para outras áreas que aqui precisamente temos vindo a discutir.

Para concluir defendemos que o crescimento provocado pelo turismo deve acrescentar valor à Cidade e ao seu desenvolvimento, de forma sustentável e humana. Muito obrigada.

## **6. Senhor Deputado Municipal Raúl Santos (MPT)**

Muito obrigado. Em primeiro lugar, queria agradecer aos convidados que constituíram um painel fulcral e que me levaram a tecer mentalmente algumas considerações, que gostava de partilhar convosco, reflexões mais do que considerações, que gostava de partilhar convosco.

Senti falta de uma coisa. Quando nós saímos da cidade percebemos que o valor de paisagem dependente da biodiversidade, como dizia Gonçalo Ribeiro Telles, é fundamental para que o turismo de natureza possa existir. Mas também existe um valor de paisagem na cidade, mais ligado à cultura, mais ligado à arquitetura, mais ligado, de facto, a uma visita cultural. Senti um pouco de falta dessa referência aqui, em tudo o que foi referido.

Também gostava de partilhar que parece que ficou claro que o turismo é extremamente importante, porque gera polémica, gera negócio. Quanto mais não seja por isto, penso que isto é suficiente para olharmos pelos prismas, pelos mesmos prismas que os vários atores também utilizam, é importante que o façamos, que nos metamos na pele desses atores.

Quem é que tem que actuar? Quem é que tem que exigir? Quem é que tem que regulamentar? É o homem, somos nós todos, mas o homem falha! O homem é egoísta, o homem é vulnerável a horizontes de maravilha, é o único ser vivo inteligente ao cimo da Terra, mas muitas vezes usa a sua inteligência da forma mais esperta possível! O problema é o homem! O problema somos nós! E, curiosamente, também é o homem, também somos nós a solução do problema. Penso que é importante refletirmos sobre isto. A solução para os problemas que hoje foram aqui levantados é uma solução complexa, é uma solução que tem que ter em conta aquilo que é a maneira de estar do homem e tem que ser equitativa, é fundamental que o seja.

É por isso que o nosso papel, enquanto políticos nesta casa, é extraordinariamente importante. Nós temos que ser porta-vozes e temos que lutar por esta maneira de estar diferente que urge trazer para este tipo de assuntos relacionados com o turismo.

Vamos aguardar o próximo Debate com expectativa, até porque é um debate transversal, que vai complementar este debate. Nesse dia vamos tirar conclusões e esperamos que as conclusões que tirarmos sejam no sentido de contrariar aquilo que é o aparente fatalismo, que nós vemos nas vozes de muitos, muitas pessoas que anonimamente vêm aqui à AML trazer as suas preocupações. Porque é preciso de uma maneira muito firme, fazer diferente! Muito obrigado.

#### **7. Senhora Deputada Municipal Aline Beuvink (PPM)**

Muito boa tarde, cumprimentava a Mesa e os Senhores Convidados, Senhores Deputados, estimado público.

Nesta primeira edição do Debate Temático sobre o impacto do turismo na cidade de Lisboa, debatemos em concreto a especulação imobiliária e o investimento estrangeiro. Importa, portanto, lembrar números, 6 mil milhões de euros na economia, investimento este que é suporte vital na vida da cidade, que mexe com a economia, que cria emprego e que gera inovação.

Lisboa é hoje marca internacional do turismo e é um dos destinos europeus preferidos, e uma vez mais basta vermos os números, o Aeroporto da Portela recebeu em 2017 mais de 26 milhões e, em 2018, caminha rapidamente para os 30 milhões. Mas, ao contrário da esquerda, que vende o turismo em Lisboa com uma conquista própria, pessoal e exclusiva, o PPM não pode aqui deixar de agradecer ao anterior Secretário de Estado do Turismo, Adolfo Mesquita Nunes, pelo enorme contributo e pelo sucesso alcançado nesta matéria, depois da crise em que a esquerda nos deixou!

O PPM também não pode deixar de agradecer o antigo Vereador Ricardo Robles o seu contributo pessoal neste tema. Além de toda a hipocrisia a que uma certa esquerda já nos habituou, este exemplo foi, certamente, uma demonstração clara da importância e utilidade destas actividades e do investimento na reabilitação urbana.

Certamente, que todos se recordam de Lisboa há 10 ou 15 anos, quando se discutia a necessidade de requalificar e trazer vida às zonas históricas da cidade. Essa vida veio e a cidade regenerou-se, à custa sobretudo do investimento estrangeiro, a custo de investimento imobiliário e com o turismo como motor da cidade. Não podemos é agora ir a reboque do Bloco de Esquerda e achar que tudo está mal, que o “bicho papão” da capital está a destruir a cidade, quando foi ele que nos últimos dez anos nos salvou e livrou de uma cidade que se degradava a passos largos.

Ainda na semana passada, o PPM votou nesta Assembleia a favor de uma proposta do CDS, que pretendia regular o alojamento local, e defendia garantias para alojamento de estudantes, mas foi o PS e o Bloco quem quis ser pequenino e chumbou!

É preciso dizer basta! Não podemos andar sempre a criticar o investimento privado e depois andar a correr atrás dele para salvar as trapalhadas de Entrecampos! Está na hora de assumir a importância do investimento imobiliário e saber aproveitá-lo para criar uma economia rica e dinâmica que fará de Lisboa, uma cidade do futuro. Mas sem descurar os lisboetas. Daí ser fundamental uma vigilância da CML na salvaguarda dos direitos dos cidadãos lisboetas, que fazem esta Cidade. Disse.

#### **8. Senhora Deputada Municipal Maria Luísa Aldim (CDS-PP)**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Mesa nesta Sessão, caros convidados, caros Deputados, caro público presente. Muito boa tarde a todos.

Gostaria de começar esta minha intervenção por saudar o partido proponente deste Debate que, no nosso entender, é tão importante para a cidade e para a actividade económica que é o turismo, e o impacto que o turismo tem em Portugal. Portanto, não só em Lisboa, mas, acima de tudo em Portugal.

No entender do CDS, o impacto do turismo na cidade de Lisboa, obviamente que tem um impacto positivo e um impacto negativo, alguns impactos negativos como, no caso da higiene urbana, como também, obviamente, nalgumas situações que se tem falado relativamente aos aumentos de preço relativamente à habitação, mas para nós, acima de tudo, os impactos são positivos.

A balança é positiva, isto porquê? Gostaria também de que vos recordar, Senhores Deputados, que se olharmos não há muitos anos atrás, a verdade é que a cidade de Lisboa estava cheia, estava repleta de prédios devolutos, repleta de zonas que não tinham ninguém, isto não é algo que aconteceu agora, derivado do turismo, é algo que estava a acontecer de há muitos anos para cá, e aconteceu precisamente porque Lisboa não oferecia soluções que fossem cativantes para as pessoas virem para Lisboa morar e quererem ficar aqui. E aquilo que acontece é que o turismo trouxe uma solução para tornar Lisboa atrativa, foi o turismo que renovou e tem vindo a renovar, e tem criado oportunidades de renovação para Lisboa, e tem criado oportunidades junto dos comerciantes, tem criado oportunidades junto dos investidores, tem criado oportunidades no âmbito da cultura, tem criado ‘n’ oportunidades! E nós não podemos descurar de todas estas oportunidades que têm vindo a ser criadas, precisamente porque o turismo nos trouxe essas oportunidades, não podemos querer ter “os dois pássaros na mão”, digamos assim, ou seja, ter o dinheiro que os turistas nos trazem, mas não os ter cá! Isto não é possível!

Portanto, só é possível ter todo este vigor que a cidade de Lisboa está a ter, efectivamente, se soubermos tratar e lidar com a actividade económica que é o turismo. Para nós o direito à habitação não está de todo comprometido pelo turismo, mas sim pela falta de oferta nova, quer na habitação nova, mas também na habitação reabilitada. E hoje ainda, portanto, em 2018, continuamos a ter mais de 7 mil prédios devolutos, ou à beira da ruína, e estes prédios não são somente de privados, muitos também são públicos e, portanto, aqui a responsabilidade é, acima de tudo, uma responsabilidade na falta de política, que tem havido, para a habitação, e não faz qualquer sentido estar a associar na totalidade, a actividade económica à falta de solução para a habitação.

Portanto, para nós não passa por expulsar os turistas, mas sim por encontrar equilíbrio entre Lisboa, nos lisboetas e equilíbrio de Lisboa no mundo, permitindo assim que a economia flua e crie oportunidades para Portugal. É, portanto, para nós muito importante criar formas de licenciar os projectos urbanísticos de uma maneira muito mais ágil e muito mais rápida, para que tudo isto consiga fluir e consigamos encontrar soluções adequadas. Obrigada.

### **9. Senhora Deputada Municipal Maria Teresa Craveiro (IND)**

Agradecer à Mesa, aos convidados, aos parceiros que aqui ocorreram, e também felicitar pela temática.

De facto, se nos centrarmos na questão do impacto do turismo e a estratégia desta cidade de Lisboa, neste momento, nós estamos perante um dilema. Porque levámos a construir uma cidade global, temos que assumir isso, desde '90, com planos estratégicos que diziam que queríamos uma Capital Atlântica e, simultaneamente, em Feiras, internacionalmente, provando como uma cidade estava tão próxima do Atlântico e do Mediterrâneo e, portanto, poderia favorecer destinos turísticos.

E agora temos já uma perceção também clara, daquilo que foi um deslizamento e uma perceção das consequências de um turismo, que de certo modo precisa de ser mais regrado, e se calhar mais alargado, no ponto de vista de território. Ou seja, já aqui foi falado ir para toda a situação de Lisboa, da zona de Lisboa, as zonas de periferia precisam desta atração para melhorar e consolidar a sua requalificação urbana e os seus percursos e o seu próprio património, que também tem uma identidade, que não é só casco histórico e, simultaneamente, a própria região de Lisboa, ou seja, não se pode continuar só. E daí fazíamos um apelo à Associação de Turismo de Lisboa que trabalhasse, neste momento, numa perceção, que não é com certeza a perceção só aqui indicada de 2015.

Estes últimos anos, percebemos as consequências nos bairros históricos, também dos despejos e de uma forma um pouco gravosa, como foram instituídos toda uma melhoria da reabilitação e requalificação urbana. E aí fazíamos um apelo de um trabalho conjunto da Associação de Turismo, com o Pelouro do Urbanismo e o Pelouro que tem aqui o turismo, para se perceber que, de facto, as consequências num zonamento, é forçoso que o Plano Diretor se desdobre num zonamento e numa monitorização, e que se perceba quarteirões, como regulamentar o comércio de proximidade, que data à autenticidade que hoje foi colocada aqui e, ao mesmo tempo, contribuir para um turismo sustentável e inclusivo.

No fundo, o que nós queremos é uma cidade que seja boa para os residentes e para quem trabalha, e que será, com certeza, para quem nos procura, e não o inverso.

#### **10. O Senhor Deputado Municipal Rodrigo Mello Gonçalves (PSD)**

Muito obrigado. Muito boa tarde a todos. Queria em primeiro lugar saudar a organização deste Debate Temático, saudar as diversas Associações, o público que aqui esteve presente e que resolveu partilhar connosco algumas matérias, nesta temática do impacto do turismo na cidade de Lisboa.

A primeira coisa que eu gostaria de reafirmar, do ponto de vista do PSD, é que o turismo é bom para a cidade e que o investimento estrangeiro é bom para a cidade! Foi uma opção clara do anterior Governo PSD/CDS que, herdando um País falido e na bancarrota, procurou atrair investimento estrangeiro que pudesse redinamizar a economia e pudesse trazer mais actividade e mais riqueza para o País. E recordo também, a este propósito, face a algumas intervenções que aqui ouvimos hoje, sobre a origem deste problema, que Lisboa tem, em matéria de habitação ou de especulação imobiliária, eu gostaria de recordar que nesta AML, não há muito tempo, há uma década atrás, tínhamos diversos debates e nestes debates o que se falava era de desertificação de zonas históricas, o que se falava era de perda de população, o que se falava era de património edificado degradado, o que se falava era de falta de segurança, por não haver vivalma à noite nalgumas zonas de Lisboa, a Baixa de Lisboa era, aliás, o expoente máximo desta situação.

Mas se existem fenómenos especulação é porque também temos um mercado de habitação que na realidade não o é. O congelamento de rendas durante anos levou à degradação dos prédios e à descapitalização dos seus proprietários, aliás, ainda hoje o Estado Português pratica a solidariedade social à custa dos proprietários privados. O que Lisboa precisa para combater este tipo de fenómenos é de Leis claras, que tragam confiança ao arrendamento tradicional e, sobretudo, que tragam estabilidade. Enquanto isso não acontecer, os proprietários, legitimamente, optarão sempre por outro tipo de actividades, em detrimento do arrendamento tradicional.

Infelizmente, temos hoje no País uma maioria de frente de esquerda, que só sabe desfazer o que foi feito, e nem se consegue pôr de acordo, ao fim de três anos, numa política de habitação alternativa. A Câmara Municipal, essa, tem casas fechadas, que vão sendo ocupadas conforme lemos sucessivamente na comunicação social. O investimento estrangeiro

e o turismo são bons para o País e são bons para a cidade, saibam os poderes públicos acautelar os seus impactos negativos, e estar à altura dos desafios que se colocam, sem agendas ou preconceitos ideológicos.

## **VI. CONCLUSÕES DA 1ª SESSÃO**

O Debate Temático “O impacto do Turismo na cidade de Lisboa”, nomeadamente a sua 1ª sessão - “Especulação Imobiliária - Investimento Estrangeiro”, representou uma oportunidade para esta AML auscultar a cidade e os seus agentes, com vista a encontrar as melhores soluções que possam ir ao encontro das necessidades das pessoas, tanto aquelas que aqui vivem como daquelas que nos visitam, permitindo que a cidade se continue a desenvolver e a despertar o interesse de milhões de pessoas anualmente.

Ficou patente que a crescente popularidade da cidade Lisboa, tornou o mercado imobiliário atrativo para o investimento estrangeiro, o que levou a uma crescente especulação imobiliária, tornando as habitações mais dispendiosas para os residentes dos centros históricos bem como no resto da cidade.

Por outro lado, o Turismo veio alavancar a economia da cidade a vários níveis, em reabilitação urbana, em criação de emprego, em exportações, bem como no desenvolvimento económico da cidade em geral.

Conclui-se que tem de haver um equilíbrio maior entre os habitantes e os turistas, e proteger os tecidos sociais mais desfavorecidos, que têm acabado por sofrer com as consequências do *boom* Turístico e Imobiliário a que a cidade tem assistido nos últimos anos.



Presidente da 5ª Comissão, Miguel Coelho; Relatores: DM Maria Luísa Aldim e Sobreda Antunes

No dia vinte e sete de Novembro de dois mil e dezoito, pelas 17h30, reuniu em sessão extraordinária na sua sede, sita no Fórum Lisboa, na Avenida de Roma, a Assembleia Municipal de Lisboa, para a realização da 2ª sessão do debate temático subordinada ao tema “O Impacto do Turismo na Cidade de Lisboa - Impacto Social e Turistificação”.

### **I - Breve descrição da sessão e apresentação inicial dos painéis**

A sessão foi presidida, como Moderador, pelo DM Miguel Coelho, Presidente da 5ª Comissão Permanente de Habitação, Reabilitação Urbana e Bairros Municipais, tendo sido nomeados como relatores a DM Maria Luísa Aldim (CDS) e o DM Sobreda Antunes (PEV).

Os trabalhos foram organizados de acordo com a seguinte estrutura: 1º painel, com intervenção dos oradores convidados dr. Eduardo Miranda, Presidente da ALEP - Associação de Alojamento Local em Portugal, drª Ana Jacinto, Secretária-Geral da AHRESP, drª Lurdes Fonseca, Presidente da UACS, drª Teresa Costa Pinto, Socióloga Urbana no ISCTE; 2º painel, com a participação de entidades e personalidades convidadas; 3º painel, com intervenções do público; e um 4º painel, com intervenções das forças políticas representadas na AML.

O sr. Presidente delimitou as intervenções no painel inicial a uma duração de dez minutos, de modo a que cada orador pudesse proceder a uma apresentação e levantamento de problemas, tendo de seguida passado a palavra ao primeiro interveniente.

### **II - 1º painel: Intervenções dos oradores convidados**

O debate iniciou-se com a intervenção do Presidente da ALEP, Associação do Alojamento Local em Portugal, Doutor Eduardo Miranda, começando por destacar a importância do debate “Impactos do Turismo Gentrificação e Turistificação” e o desafio de encontrar equilíbrios para evitar a radicalização do discurso e só por via do diálogo é possível chegar a soluções e a equilíbrios.

Identifica a existência de dois riscos ao dar demasiado enfoque aos aspectos negativos: O primeiro deles é ao só olhar para as questões negativas ter medidas desproporcionais como resultado, e o segundo deles que, é ao dar enfoque só às questões negativas de alguma maneira colocar a população contra o turismo, considera um perigo grande porque a tolerância é uma das grandes valências de Portugal.

Considera que o turismo tem um peso também hoje importante para todos na economia, mas que não é nem deve ser a salvação nacional, ou a única via de desenvolvimento, porém não se pode negar que o turismo foi o motor da recuperação económica, de emprego, ajudou a criar milhares de empregos. E ajudou o País e a própria cidade a sair desta crise, que foi uma crise difícil e dura para a população. Identificou também alguns aspectos positivos do turismo especificamente o do Alojamento Local, que caracteriza como uma oferta resultante de uma tendência internacional, de visitantes que querem conhecer novas experiências.

Partilhou alguns dados recentes indicando, por exemplo, que Lisboa representa 40% das dormidas, indicando que sem alojamento local não teria havido crescimento do turismo, não havia o *Web Summit*, a *Champions League* ou a Eurovisão.

Em termos de emprego o alojamento local representa aproximadamente cerca de dez mil empregos, criados nos últimos cinco anos, apenas na cidade de Lisboa. Vivem do alojamento local hoje cerca de cinco mil famílias, duas mil e quinhentas microempresas.

Considera ainda que o alojamento local representa uma democratização do turismo, até então restrita a grandes grupos, alguns internacionais.

Aconselha a consulta de mais dados através do Registo Nacional de Alojamento Local, salientando que existem aproximadamente oito mil titulares de alojamento local, e destes apenas catorze possuem mais do que cinquenta registos, o que significa que o Alojamento local se faz de pequenas iniciativas.

Reforça, referindo que o peso dos operadores com mais de dez unidades, desde 2015 até hoje diminuiu, eram 25% passou a 22%. Porque essencialmente o crescimento do alojamento local fez-se de pequenos operadores, de particulares, de pequenas empresas ou microempresas.

Consideram que o alojamento local pode ter um papel importante no comércio local, uma vez que o visitante quer esta experiência local, e que o alojamento não fornece, pelo que estas sinergias não estão a ser devidamente trabalhadas.

Relativamente à Gentrificação, está muito associada à questão da habitação e ao aumento do custo de habitação e não tanto ao aparecimento do Alojamento Local, considerando um problema bastante mais alargado, cuja inflação é provocada pela conjugação de diversos motivos que aumentam a procura de habitação na cidade de Lisboa.

Por outro lado, temos um problema grave, que é a falta de habitação, falta de oferta habitacional como demonstrado até pelo Sr. Vereador Manuel Salgado que, quando presente na sessão, indicou a criação de quarenta mil novos fogos antes da crise, e mil e poucos depois da crise, o que significa a inexistência de produção nova.

Quanto à contenção do alojamento local, considerou que não resolve problema nenhum de habitação, mas é uma realidade que tem que ser discutida numa ótica da pluralidade, ou seja, da multifuncionalidade, para assegurar que um bairro ou uma área não sejam só turismo, ou seja, só alojamento local, sendo até prejudicial para o negócio como um todo.

Sobre as zonas de contenção, considera o regulamento como essencial por estabelecer algumas regras essenciais.

A proposta de regulamento apresentada pela CML, que vê com pertinência, e orientadora de indicadores objectivos de forma a evitar uma guerra do tipo “a minha região tem pressão, então queremos aqui suspender”, tendo proposto a criação de vários níveis de pressão, evitando que se chegue ao nível máximo crítico, criando políticas inteligentes de gestão do crescimento, como por exemplo, através de candidaturas com procedimentos transparentes e públicos, com recurso a uma pontuação, sendo as novas vagas abertas de acordo com o interesse público, a valorizar imóveis que estejam vagos, a direccionar aquilo que não afecta a habitação.

Defende ainda que o alojamento local, ou a suspensão do alojamento local, não vai resolver o problema de décadas de habitação, pelo que o tema deve ser como incentivar a habitação em Lisboa.

Esclarecer que a ideia de que não se aposta no arrendamento, ou se aposta mais no alojamento local, porque há uma vantagem fiscal, é um mito. Desde 2018, qualquer pessoa que faça uma reabilitação nas ARU (Áreas de Reabilitação Urbana), isso incluiu quase toda a Lisboa e o centro histórico, desde que comprove, mesmo depois da reabilitação feita, que melhorou, ou seja, se o estado do imóvel é bom ou excelente consegue 5% de taxa de IRS, criticando a falta de divulgação deste instrumento de incentivo.

Considera ainda que um dos maiores medos, que foi sempre falado, é o medo de inadimplência, pelo que um seguro poderia ajudar.

Por último, relativamente à taxa turística defende ainda que a taxa podia ter um uso mais flexível, podendo haver uma dotação, onde por apresentação de projectos feitos pela Junta ou feitos por associações, consigam, de preferência, conciliar o turismo com os interesses locais, que pudessem ser financiados por essa taxa turística, e ajudar assim que esta taxa fosse um mecanismo de coesão, de diminuindo o impacto, a tal pegada turística, que é justamente o objetivo da mesma.

Depois de agradecer a explanação, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à oradora seguinte.

Iniciou a intervenção a Doutora Filomena Diegues em representação da AHRESP, que tendo em conta o curto tempo para intervenção, toma a palavra indicando que apesar do debate ser sobre o impacto do turismo, entende que o que na realidade está em debate é a actividade do alojamento local.

Considerou que como efeito social, desde a forma como o tema é percepcionado e sentido pelas comunidades, as medidas que possam ser levadas a cabo pelas entidades oficiais e Associações representativas dos agentes económicos, como a AHRESP e da ALEP, entende ser vantajoso começar por identificar o problema e desmistificar o que tem que ver com a carga negativa atribuída ao alojamento local, por via da especulação imobiliária.

Entende ser inquestionável e é incontornável que nos últimos anos tem-se registado um aumento de procura de imóveis, para serem reconvertidos em alojamento local, levando a um aumento significativo dos preços de venda, mas isto é uma consequência lógica das leis do mercado, da procura e da oferta.

Diferencia, porém, que a possibilidade de os proprietários poderem chamar a si os seus imóveis, leia-se ‘despejo dos inquilinos’, e colocá-los no mercado, nada tem que ver com o alojamento local, mas única e exclusivamente com uma alteração ao Regime do Arrendamento Urbano em 2012, que liberalizou rendas e despejos, e cujos efeitos mais negativos entende que ainda estão por acontecer.

Entende que a problemática vai para além do alojamento local e que já há muitos anos que as populações mais jovens têm dificuldade em fixar a residência no centro de Lisboa, sendo arrastadas para as periferias. Portanto “não é de agora que os preços da habitação do centro de Lisboa, são de alguma forma elevados”.

Esclarece ainda que, em tempos mais antigos, era geralmente a classe mais baixa que não podia aceder a habitações no centro de Lisboa, e com esta especulação com o mercado a funcionar desta forma acabou por atingir se calhar uma classe média, mais alta e isso também tem os seus reflexos.

Relativamente à actividade, explica que inicialmente a legislação surgiu para combater a informalidade e legalizar muita da oferta paralela, pelo que agora considera ser imperioso pugnar para que toda a oferta de alojamento local existente na cidade de Lisboa se encontre devidamente licenciada e a funcionar de acordo com todas as regras legais que lhe sejam aplicáveis.

Informa ainda que foi por esta razão que a AHRESP desenvolveu o Programa *Quality*, de qualificação e de valorização do alojamento local, que espera poder implementar na Autarquia de Lisboa, e que além de compreender uma verificação de todos os aspetos legais, comporta uma outra importantíssima de boas práticas, com acções, por exemplo, ao nível dos

resíduos ou ao nível do ruído, que pretendem dar resposta a muitas problemáticas que frequentemente são apontadas ao alojamento local, precisamente para que esta actividade se possa desenvolver numa sã convivência com o seu meio e com a sua vizinhança.

Demonstrou ainda inúmeras reservas quanto à actual Lei, devido à sua aplicabilidade no terreno, mas também pelo seu impacto nos negócios. Ressalva que um dos aspectos mais importantes para o debate, e que tem que ver precisamente com a possibilidade da Autarquia de Lisboa, à semelhança de todas as outras, poder criar zonas de contenção e aí impedir a instalação de estabelecimentos de alojamento local. Exigem-se critérios objetivos que sustentem as tomadas de decisão, mas acima de tudo bom senso, para com uma actividade fundamental para a cidade de Lisboa, até porque o crescimento da procura, seguido de decréscimo, é cíclico, e há já indícios de alguma retração. Existem outras medidas municipais que apresenta como solução e que dão respostas aos aspectos visíveis mais negativos, que resultam do facto do número de pessoas crescer na cidade por efeito das atividades do turismo, sugerindo o investimento na gestão urbana, em matérias como a higiene, os transportes, o estacionamento ou o trânsito.

Explica ainda que quando estas vertentes se degradam, frequentemente surgem os ataques ao turismo, porque este é o fenómeno mais visível e que torna quase como um reflexo natural atribuir-se estas evidências ao facto de “existirem turistas a mais.”

Quanto a medidas legislativas e sem prejuízo de se poder corrigir um ou outro aspecto, entende não ser uma solução porque gera maior instabilidade, incerteza nos empresários e afasta qualquer tipo de investimento.

Quis ainda reconhecer o efeito extremamente positivo que o alojamento local trouxe consigo, ao reabilitar centenas ou mesmo milhares de imóveis que se encontravam degradados ou devolutos na cidade de Lisboa e, segundo estudos que a AHRESP realizou, concluiu que a maioria dos imóveis estavam desocupados antes de serem convertidos em alojamento local.

Referiu ainda que em Lisboa, grande parte dos edifícios da Baixa estavam devolutos, tendo, o alojamento local sido o grande responsável, pela reabilitação urbana e por um novo dinamismo, especialmente nos centros históricos das cidades, com impacto em todo o comércio, e em toda a restauração criando efeitos positivos na economia, pelo impacto directo e indirecto que produz, que não pode obviamente ser descurado.

Argumenta também que, em 2016, o alojamento local já representava 1% do PIB nacional, tendo criado oito mil postos de trabalho só na Área Metropolitana de Lisboa, sendo mesmo o sustento de muitas famílias que viram nesta actividade uma possível fonte de rendimento, muitas vezes para colmatar situações de desemprego.

Sugere que sejam encontradas soluções para os problemas que vão surgindo, num sector que tem sido o motor da economia, como é o caso do Turismo.

Depois de agradecer a explanação, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à oradora seguinte.

Tomou a palavra a Senhora Doutora Lurdes Fonseca, em representação da UACS tendo iniciado a intervenção com uma breve análise relativamente à representatividade dos dados do Turismo na economia portuguesa, sendo considerado a actividade económica maior exportadora de Portugal, representando 50% de exportações de serviços e de 17% das exportações totais. Reforça que o turismo em Portugal cresceu três vezes mais do que no resto do mundo, que Lisboa recebe sessenta mil turistas por dia, estando, neste momento, no segundo lugar do topo das dez cidades europeias, pelo que entende ser um assunto que é de vital importância, quer para o País, quer para a cidade de Lisboa.

O sector do comércio, para além de desempenhar um papel fulcral na vitalidade das principais centralidades urbanas da região, tem também assumido um papel de relevo na sua atratividade turística, na criação de emprego, desenvolvimento da economia local e aumento da capacidade de atração de recursos e pessoas para a cidade.

Recomenda que a CML tenha uma visão estratégica para a cidade de Lisboa, e continue a desenvolver uma forte aposta nos segmentos e nichos de maior oportunidade para Lisboa e na melhoria das informações e divulgação da oferta turística de Lisboa, questionando sobre a visão estratégica, sobre a tipologia de comércio que se quer para o centro da zona nobre da cidade, que hoje cada vez menos tem oferta de comércio. Para a UACS, a oferta deve ser diversificada, e a identidade de cada bairro não deve ser perdida, pelo que, para além de potenciar a dormida e comida junto dos visitantes, há que potenciar as compras e o comércio tradicional, preservando a caracterização das lojas e capitalizando as mais valias.

Também entende o Terminal dos Cruzeiros como fundamental para o desenvolvimento do comércio, através da divulgação da informação do comércio das “Lojas com História”. Recomenda a existência de um roteiro com as “Lojas com História”, com distribuição nos Postos de Turismo e sugere que a Associação de Turismo de Lisboa direcione, nos seus percursos e sugestões ‘online’, para o comércio tradicional, mostrando o que existe em Lisboa.

Refere ainda que considera que o *boom* turístico está a gerar novos problemas e desafios urbanos. Em nome do turismo, assegura-se a reabilitação de edifícios desocupados e degradados, o que é uma realidade, mas as rendas aumentam exponencialmente, multiplicando desalojamentos residenciais e comerciais.

Recomenda, para responder à resolução do problema, que se separe a legislação do arrendamento habitacional do comercial, uma vez que têm características e problemas específicos e por isso requerem soluções diferentes. Entende também que existe uma questão social com a habitação, mas a questão ao nível do arrendamento comercial não é menor tendo sido fechadas muitas lojas em consequência das alterações à lei comercial.

Por fim, refere que, para a UACS, o turismo é fundamental para a sustentabilidade e desenvolvimento económico da cidade de Lisboa, assim como para o País, e desempenhando o comércio um papel fundamental, entendem que a nível do governo central deveria existir uma Secretaria do Comércio e um Ministério do Turismo. (Anexo III entregue pela dr<sup>a</sup> Lurdes Fonseca).

Depois de agradecer a explanação, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à oradora seguinte.

Iniciou a intervenção a Senhora Doutora Teresa Costa Pinto, Socióloga Urbana do ISCTE, partilhando com a audiência as preocupações com algumas dinâmicas que observa na cidade.

Identifica desde logo que quando se fala se impactos do turismo existe alguma radicalização nas posições sempre que o tema é discutido.

Se por um lado reconhece o valor económico para a cidade e o potencial urbano que o turismo tem na cidade de Lisboa, e bem entendido no País, e desde logo as teses normalmente a favor do turismo tem a ver precisamente com isto, são tendências ou processos que contrariam a tese da perda da população da cidade Lisboa, desde os anos sessenta, que neste sentido são uma forma de reabilitar a cidade em declínio, e portanto promovendo a reabilitação de fogos e de edifícios que há muito estavam devolutos. Que contribui para a revitalização económica e urbana, e quando se deteta de facto um problema, e normalmente esse problema é o da habitação, encara-se este problema como um desajustamento entre a oferta e a procura, no sentido de ser necessário oferecer mais habitação.

Entende que deve ser dada atenção às potencialidades, focando em termos do que parecem ser dinâmicas e processos já importantes e já visíveis na cidade de Lisboa, em termos de desequilíbrios social, funcional e urbano, percebendo os efeitos articulados de vários processos e de várias tendências que se dão ao mesmo tempo na cidade de Lisboa, referindo-se ao *boom* do turismo e, consecutivamente, da expansão do alojamento local, ao investimento imobiliário internacional e ainda de estratégias de captação de residentes estrangeiros através de *golden visa*, e de políticas de tendências a que chamou ‘liberalizantes’ do mercado de arrendamento, nomeadamente o Novo Regime de Arrendamento Urbano de

2012, identificando que os diversos factores se reforçam. Mutuamente. na referida escassez de habitação, do comprometimento do mercado de arrendamento de longa duração, da subida muitas vezes exponencial dos preços das rendas e dos preços de venda da habitação, numa relação de extrema precaridade em relação ao alojamento, sendo um vínculo muito precário que começou a ser também a norma, ou quadros de inacessibilidade, com críticas dos residentes locais à habitação em Lisboa, sobretudo no seu centro.

Partilhou alguns indicadores demonstrativos do risco de desequilíbrio social, funcional e urbano. Através de um mapa comparativo entre rácio utentes e residentes em Lisboa, constatou que, em catorze bairros da cidade de Lisboa, o número de utentes potenciais é superior ao número de residentes, relacionando os dados com as zonas onde a intensidade do turismo e do alojamento local são mais fortes, permitindo analisar as áreas de expansão da cidade, servindo como ferramenta futura para reorientar as zonas de monitorização e de contenção.

Outro indicador, que mais uma vez não atribuiu em exclusivo ao turismo, tem que ver com o aumento exponencial e especulativo das rendas, que tornou um problema efetivo do acesso das populações locais à habitação em Lisboa, sobretudo no seu centro, com esta característica de não termos um problema de inacessibilidade de habitação apenas para grupos mais vulneráveis ou mais desprotegidos, mas termos sim uma diversificação dos grupos em grande dificuldade de aceder à habitação em Lisboa, não apenas no seu centro, mas em Lisboa, porque este fenómeno tem um potencial de contaminação enorme e, estarmos, genericamente, perante uma subida de preços à escala de Lisboa e não apenas do seu centro histórico.

Entende que a questão se relaciona com o novo regime de arrendamento urbano, e partilha um gráfico com o volume de ações declarativas de despejos, demonstrando um ano um antes e outro depois de 2012.

Considera que os processos só não impedem novas populações de entrarem para estes bairros, os para os bairros mais afectados, como se registam perdas efetivas de população, à avaliarmos pela variação do número de eleitores entre 2003 e 2017. Dá, como exemplo, as freguesias *Core* do centro histórico, a Misericórdia e Santa Maria Maior, que perderam 14,6% dos seus eleitores neste período de 2013 a 2017.

Alerta para o perigo de um certo desequilíbrio do tecido social, nestes bairros que surge por um processo de substituição de moradores locais e, portanto, os fenómenos de *displacement*, da deslocação da população local para outros sítios da cidade de Lisboa ou mesmo para o seu exterior e a sua substituição por residentes temporários e, por outro lado, por um processo que tem que ver com o que se designa por interrupção de um percurso de um



de *'back to the city movement'*, significando que o processo de modernização da sociedade portuguesa, sendo tardio, começou a alimentar um processo de reocupação dos centros das cidades, por um novo perfil da população, basicamente camadas jovens ligadas às profissões intelectuais e artísticas e que procuram o centro das cidades, por uma questão de estilos de vida e de formas de consumo específicos.

Reforça que estes processos alimentam processos de gentrificação, tendo sido subitamente interrompido por lógicas que não veem só do turismo, mas veem nesse conjunto articulado de factores mencionados, exemplificando com os Censos 2011, em que temos cerca de 4% de famílias mais a viver em Lisboa, não temos o aumento de população, mas temos um aumento de famílias.

Conclui que, impedindo esta população de se localizar nos centros e substituindo ou havendo esta substituição de moradores por residentes temporários, o risco é de uma enorme perda de diversidade social dos bairros, com o risco de descaracterização e perda da identidade local e de um processo de exclusão dos locais, não só do direito à habitação, mas como do direito à cidade.

Sublinha ainda o risco de um cerco de desequilíbrio funcional e urbano, através de uma tendência para uma conversão daquilo que eram bairros residenciais, em locais de consumo e turismo - gentrificação turística - significando a expansão da função de recriação de lazer ou de alojamento turístico que vai substituir as funções tradicionais de residência permanente e de comércio de proximidade.

Classifica a nova dinâmica da cidade por *'desterciarização'* com a conversão de espaços de serviço, para escritórios, para a habitação não destinada a residência permanente, mas antes ao alojamento local e habitação de luxo e, portanto, parece movimento contrário àquilo que tivemos nos anos '80, embora exactamente com o mesmo efeito. Considera ainda que as alterações no espaço público representam uma *'Disneylização'*, uma artificialização do espaço público, para agradar ao turista, retirando a autenticidade e matando a "galinha dos ovos de ouro".

Por fim, do ponto de vista estratégico da cidade, recomenda que se compreenda o fenómeno da multidimensionalidade não colocando o turismo como 'bode espiatório', pensando-se antes na sustentabilidade da cidade, mais orientada para políticas públicas intervindo em três níveis: monitorização, regulação e provisão. (Anexo IV entregue pela dr<sup>a</sup> Teresa Costa Pinto).

Terminou este ponto, o Sr Moderador agradecendo a todos os convidados as intervenções produzidas.

### **III - 2º painel: Intervenção das entidades e personalidades convidadas**

Para abertura deste 2º painel, o sr. Moderador do debate começou por ceder a palavra à sr. Patrícia Antunes, da Associação Mais Proximidade Melhor Vida.

Após os agradecimentos iniciais, a oradora elucidou que a organização que representava era uma IPSS dedicada ao apoio de população idosa, que acompanhava cerca de cento e vinte pessoas, muitas delas as únicas residentes nos últimos andares de edifícios da Baixa de Lisboa, por vezes transformados em hotel ou num hostel, e que, devido à sua elevada idade, mobilidade reduzida e fraca capacidade económica, requeriam serviços de acompanhamento ao domicílio. Tratava-se de um grupo de pessoas que, tendo perdido as suas relações de vizinhança, se defrontavam hoje com barreiras linguísticas, perante os novos ocupantes ocasionais, e que nos últimos anos se deparavam com a necessidade de sair da habitação onde viveram durante largas décadas, por o senhorio ter vendido o prédio para unidade hoteleira.

Propunha, por isso, que fossem encontradas medidas que preservassem a identidade e a vontade daquelas pessoas, bem como fossem pensadas soluções alternativas, exemplificando com a reserva de prédio municipal na mesma área, que permitisse realojar aquelas populações, ou até ser implementado um sistema de assistência com residências partilhadas, à semelhança do que já se fazia em alguns países europeus.

Sugeriu ainda a implementação de projectos que promovessem a intergeracionalidade, como, por exemplo, a partilha de habitação entre estudantes e idosos, reaproveitando e rentabilizando os espaços, o que se traduziria em mais-valias de valores, conhecimento e sabedoria entre ambas as partes.

Aproveitou ainda para fazer referência ao projeto de parceria “A Rota reviver Lisboa”, que se baseava nos testemunhos e nas histórias de vida das pessoas que acompanhavam, e que tinha como objectivo sensibilizar os turistas para a realidade e a vivência da população local, onde parte do valor da inscrição revertia a favor do desenvolvimento da “Associação Mais Proximidade Melhor Vida” e do apoio à própria população residente na Baixa de Lisboa e na Mouraria, em particular.

Depois de agradecer a explanação, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à sr<sup>a</sup> Inês Henriques, representante da Associação Nacional de Condutores de Animação Turística e Animadores Turísticos.

A oradora começou por explicar que a ANCAT era uma associação sem fins lucrativos, de âmbito nacional, que representava os condutores de animação turística e

animadores turísticos, incluindo os “tuks”, que desejava ser parte integrante da solução e não ser só vista como um problema. A ANCAT pretendia ainda contribuir para libertar os centros históricos da circulação automóvel, para a segurança dos turistas, para a fluidez do trânsito, para uma cidade mais verde e mais agradável, promovendo quem optasse por negócios locais.

Definiu de seguida que as pessoas que conduziam as viaturas eram profissionais organizados, políglotas, que incluíam professores universitários e outros licenciados.

No entanto, queixou-se de, apesar de os “tuks” serem veículos não poluentes, existiam demasiadas restrições na circulação no centro histórico e de não disporem de lugares de estacionamento suficientes, de quase só multarem os “tuks”, considerando, por exemplo, lamentável que crianças que andavam de “tuk” ficassem com medo da actuação policial, quando estes agentes faltavam ao respeito aos condutores, e que aquelas queixas já haviam sido remetidas ao sr. Presidente da CML e à Polícia Municipal, mas de que não haviam obtido qualquer resposta.

Para concluir, sugeriu como soluções o agendamento de reuniões entre as partes, que fosse delineada uma regulamentação e criados mais lugares de estacionamento adaptados à dimensão dos “tuks”. Apresentou ainda um documento que se encontra apenso ao presente relatório como Anexo III.

Depois de agradecer a intervenção e de confirmar a necessidade de regulação e de regulamentação do sector, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à sr<sup>a</sup> Maria de Lurdes Pinheiro, representante da Associação do Património e População de Alfama.

A oradora começou por alertar para o facto de as actividades relacionadas com o turismo se sobreporem a todas as outras, provocando mudanças extremas na habitação, no comércio, na composição da população, nas relações de vizinhança e até na vida das associações e das colectividades. Precisou que Alfama já há muito vinha a perder população, mas que o processo se havia acelerado nos últimos quatro a cinco anos, fazendo perigar a identidade e a tradição do bairro.

Clarificou que a APPA não era contra o turismo, mas que o País se encontrava demasiado dependente dos maiores operadores mundiais e de uma actividade muito instável que, a qualquer momento, poderia decidir alterar os destinos turísticos, pelo que se deveria evitar criar uma monocultura económica, encetando-se políticas públicas estratégicas, tanto da parte do poder central, como do Município e, em alguns aspectos, da Freguesia, para evitar a turistificação do território.

Apontou as causas à actual lei das rendas, por desde então ter sido alienada muita habitação municipal, às consequências do excesso de turismo para quem ali vive todo o ano, incluindo o lixo nas ruas e o ruído, para além da falta de iluminação, dos passeios esburacados, da falta de comércio tradicional e da insuficiente cobertura dos transportes públicos. Acrescentou que existiam grandes dificuldades para resolver o problema da habitação permanente, contrastando com as enormes facilidades oferecidas a tudo o que se relacionasse com o turismo.

Pelo que, perante o risco de mais perdas irrecuperáveis, os órgãos do poder tinham, no exemplo de Alfama, um caso concreto a merecer urgência de resposta. Finalizou sintetizando que a APPA defendia um bairro com património, com população, com turismo, mas também com outras actividades económicas complementares.

Depois de agradecer a intervenção e de confirmar a necessidade de regulação e de regulamentação do sector, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra à oradora seguinte, a sr<sup>a</sup> arquitecta Fabiana Pavel, da Associação Morar em Lisboa.

No uso da palavra, a oradora caracterizou a hiperespecialização de Lisboa na indústria turística que estava a pôr em causa o direito de todos os cidadãos à cidade e à habitação, devido ao elevado número de edifícios transformados em alojamento local, ao progressivo desaparecimento do comércio local, a favor de um comércio globalizado e gourmetizado, e à gradual privatização do espaço público, factores que vinham provocando despejos e a exclusão da população local, não se valorizando a identidade social e cultural.

Embora reconhecesse que o turismo trouxera novos empregos, muitos eram sazonais, mal remunerados e sem direitos. Também considerava que a conservação física do edificado e as acções denominadas de reabilitação se traduziam apenas, e de facto, em meras acções de renovação, que designou de ‘fachadismo’.

Em função daquelas considerações propunha medidas de promoção da democracia participativa, de políticas equilibradas de integração do turismo na vida da cidade e da regulação da carga turística. Para tal, destacava a regulação do alojamento local, a discriminação entre actividades comercial e de partilha, no respeito pelo artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, pela protecção da habitação e do comércio local, com limitação da abertura de novos estabelecimentos hoteleiros e da privatização dos espaços públicos, que, em primeiro lugar, deveriam servir à população.

Sustentou, a concluir, a necessidade de protecção social dos cidadãos com poucos recursos económicos ou com situações de maior fragilidade social, na óptica de uma cidade mais justa e com mais qualidade de vida para todos.

De seguida, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra ao sr. Celso Soares, da Culturface - Associação Cultural para o Desenvolvimento.

O orador esclareceu que a Culturface pertencia ao Grupo Comunitário da Ameixoeira, na Freguesia de Santa Clara, zona considerada crítica devido às características e especificidades determinadas pelas circunstâncias de diversos cidadãos se encontrarem fragilizados, devido à falta de empregabilidade, à abstenção escolar e a situações de violência que potenciavam, de forma acentuada, a insegurança local.

Quanto à temática associada às condições de habitabilidade e à sua relação com a mobilidade e a insegurança naquela zona norte de Lisboa, no âmbito da temática da especulação imobiliária e investimentos estrangeiros, pediu que se reflectisse na possível criação de uma taxa social a favor dos animadores artísticos de rua que, de forma voluntária, potenciavam atracção em alguns pontos estratégicos da capital, pois a cidade, directa ou indirectamente ganharia com essas intervenções espontâneas de rua.

Centrou-se depois no impacto social e transfixação, por o bairro da Ameixoeira conviver com a estigmatização, pelo que sugeriu pensar-se numa estratégia mobilizadora que invertesse a imagem local e estimulasse as potencialidades da Ameixoeira e da Charneca, visto ali praticamente não existir comércio, nem pontos de atracção e de diversão de relevo, nem sequer uma biblioteca, mas que se caracterizava por ser uma vasta área territorial onde imperava o clima de insegurança, o desemprego, os negócios ilícitos, os elevados níveis de abstenção escolar e baixos graus de conhecimento académico.

Concluiu pela necessidade de criação de condições básicas com impacto social positivo, num trabalho conjunto entre a CML, o “Urban Tourism”, a Gebalis e as organizações que actuassem no terreno, com o envolvimento de quem ali reside ou desenvolve as suas actividades diárias.

De seguida, o sr. Moderador do debate cedeu a palavra ao sr. António Machado, Secretário-Geral da Associação de Inquilinos Lisbonenses.

O orador começou por centrar a sua intervenção sobre quem pode ou não morar em Lisboa. Descreveu o turismo como uma actividade económica de relevância, para a cidade e para o País, ao proporcionar, simultaneamente, mais receitas e mais postos de trabalho,

embora na sua maioria precários, com grande carga horária e mal remunerados, e ainda alguma reabilitação do edificado, em muitos casos de carácter “fachadista”.

Considerou que o actual tipo de turismo, massificado e intensivo, criara uma pressão acrescida sobre os transportes e o espaço público, com a sua privatização em alguns locais, afectando a população residente, no que dizia respeito à menor higiene urbana ou ao aumento do ruído nocturno. Teria também contribuído para incentivar a expulsão de moradores a coberto da lei dos despejos, ao desvio de inúmeros fogos e prédios de habitação, mesmo que devolutos, para a actividade turística, de que resultara o aumento dos preços e das rendas para valores especulativos.

Observou ainda que as recentes medidas de imposição de quotas e de restrições a este desvio de utilização do uso dos fogos, provocara uma correria ao registo de novas unidades de alojamento turístico que não significava, per si, a redução dos preços da habitação, constatando-se antes a falta de outras medidas de combate à especulação, à financeirização e à lavagem de dinheiro.

Postulou que, para que a cidade pudesse ter moradores com direito a nela viverem com qualidade e segurança, importaria assumir a regulação, disciplina e integração da carga turística na vida da cidade e na utilização do espaço público, melhorar a rede, a qualidade e a frequência dos transportes públicos, promover a habitação e o comércio de proximidade, findar com a alienação de habitação pública municipal, acorrer à reabilitação do parque habitacional e requisitar edifícios devolutos, alocando-os a bolsas para arrendamento a preços acessíveis, eliminar ou rever de modo restritivo a cedência de vistos ‘gold’, rever o regime dos residentes não habituais, não discriminando os já residentes.

Finalizou propondo a aprovação de uma lei de bases da habitação e uma nova lei do arrendamento, a adopção de uma política fiscal do arrendamento com base numa função económica e social, bem como a revisão da fiscalidade sobre o imobiliário, com a eliminação de benefícios excessivos aos sectores especulativos, a empresas de veículos ou a fundos de investimento, entre outros.

Para concluir o presente painel, o sr. Moderador do debate, deu a palavra à sr<sup>a</sup> Eunice Gonçalves, da Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril.

A oradora enunciou três ideias base. A primeira, que a cidade não era algo estático, mas sim um organismo vivo em permanente adaptação às realidades que a rodeavam. A segunda, que se assistia a uma fase em que o turismo começara a ser acessível a um número cada vez maior de pessoas, com novas capacidades financeiras, pelo que também Lisboa

passara a ser um novo destino turístico. E que, como se constatava uma transformação, impunha-se uma adaptação que comportasse consequências aos níveis social e das infraestruturas.

Perante este contexto, defendeu que a turistificação tinha sido uma adaptação a uma nova fase de produção, com alguns danos colaterais e onde os processos de planeamento não haviam sido muito eficazes. Referiu que, apesar das questões sociais por resolver, não se poderia pôr o alojamento local ou o turismo como os culpados de tudo o que vinha acontecendo, desde o défice da qualidade de vida dos residentes, às questões da limpeza, tendo destacado a falta de um conjunto de medidas pensadas em termos estratégicos, incluindo um conjunto de infraestruturas e de estruturas de suporte que deveriam ter sido melhoradas por antecipação.

Lembrou que o turismo na Europa do Sul continuava em grande crescimento, estando Lisboa bem posicionada neste sector, pelo que haveria desde já que se identificar os principais estrangulamentos à oferta turística, resolvendo-os antecipadamente. Por exemplo, havendo monumentos dispersos por várias zonas da capital, o alojamento deveria ser espalhado um pouco mais pela cidade, contrariando o que sucedera com a última ‘Web Summit’, onde a tendência fora, erradamente, a de se concentrar todos os participantes nos mesmos locais da cidade, sem ter sido feita uma avaliação local da capacidade de carga.

Terminou congratulando-se por o turismo ter crescido, por Lisboa já não ser a cidade velha e degradada que existira há alguns anos e ser agora um destino apreciado pelos turistas, devendo-se apenas resolver e limitar, o mais possível, todos os danos colaterais deste processo de adaptação a esta nova função vocativa.

#### **IV - 3º painel: Intervenções do público**

O sr. Moderador do debate, ao dar início ao período aberto ao público, esclareceu que cada interveniente disporia de três minutos. Havendo apenas um único inscrito, concedeu a palavra ao sr. José António Marin.

O munícipe explanou as questões de financeirização, privatizações selvagens e alienação patrimonial, destacando não apenas o erro da criação do NRAU, como o facto de o PS estar a eternizar a solução do problema.

Sustentou a necessidade de elaboração de regulamentação para as plataformas temporárias de habitação, propondo a existência de quotas por Freguesia para o alojamento local, devendo as soluções estar subordinadas ao poder autárquico, às associações e às pessoas

que morassem nos bairros, com os habitantes a poderem pronunciar-se sobre os impactos sociais da turistificação.

Defendeu a ideia de que, para haver sustentabilidade e justiça numa perspectiva social e económica, o País e a capital precisariam que o turismo se encontrasse harmonizado com a vida cidadina e com quem sempre aí tinha vivido. Que se a opção fosse apenas ligar as restantes actividades ao turismo, tal liquidaria a hipótese de haver um centro diversificado e multicultural. Que era preciso tornar a cidade, muito especialmente o centro, num sítio mais agradável para os próprios lisboetas e melhor para os visitantes. Que a privatização do património para edificação de hotéis e hostels, com o deslocamento do comércio tradicional e da população para as periferias, provocava o abandono das zonas não turísticas da cidade, não evitando a precariedade nos empregos do sector turístico, os baixos salários e os contratos temporários.

No caso da zona de Arroios, onde residia, mais concretamente no Bairro de Inglaterra de onde o queriam desalojar, sustentou que também deveria ser considerada como fazendo parte do centro histórico, beneficiando de medidas de protecção, por se constatarem situações semelhantes às do restante centro citadino, por o sítio se ter tornado num dormitório, desde os pequenos cubículos a antigas lojas comerciais, a subcaves e armazéns, onde todos os espaços eram agora transformados em habitação.

Para apresentação de eventuais balanços, o sr Moderador questionou se algum dos participantes no 1º painel desejaria responder ou prestar alguns esclarecimentos adicionais, não tendo havido qualquer manifestação de interesse.

Ainda antes de passar ao painel seguinte, o sr. Moderador aproveitou para produzir uma breve síntese dos desafios agora em causa, requerendo pistas de entendimento face a uma multiplicidade de questões. Fundamentando-se em que o presente debate apenas serviria para ajudar a consciencializar para novas situações descritas, enquanto Moderador entendia que seria errado diabolizar-se uma actividade que pensava ser fundamental para a economia nacional, sendo indispensável encontrar-se a justa medida para que ela não tivesse os dias contados, por a matéria-prima serem as pessoas e o património, património que não deveria ser indevidamente usado, e as pessoas que, se desaparecessem dos bairros, implicaria que os fluxos de visitantes se deslocalizassem para outras regiões, dando azo a que se acabasse com o que designou por “galinha dos ovos de ouro”.



Propôs o aprofundamento de diagnósticos, de soluções equilibradas e pistas para perceber caminhos futuros a trilhar, perante uma actividade que por todos havia sido considerada desregulada, requerendo monitorização e a devida regulação.

#### **V - 4º painel: Intervenções dos Grupos Municipais**

De seguida, o sr. Moderador do debate abriu um período final dedicado a ouvir as forças políticas representadas na AML, esclarecendo que todos os grupos municipais se deveriam cingir aos habituais regulamentares três minutos, começando, assim, por dar a palavra à sr<sup>a</sup> deputada Carla Madeira (PS).

A deputada avaliou ter o turismo sido determinante para a recuperação da economia portuguesa em 2017, pois representara uma receita de 15 mil milhões €, mais 20% face a 2016, contribuindo assim em 33% para o aumento das exportações, tendo sido o segundo motor mais importante da retoma das exportações nacionais, com, já em 2018, as viagens e o turismo a registarem uma subida de 11%, face aos primeiros 8 meses de 2017, e referiu-se os impactos socioeconómicos do emprego, em 2017, por ter atingido os 400 mil trabalhadores.

Lembrando a profunda transformação aportada pelo turismo na economia local, apontou como impacto negativo mais significativo o domínio da habitação, vcom particular relevo para as dinâmicas urbanísticas do centro histórico de Lisboa. Pelo que, morar em Lisboa deixara de estar ao alcance de todos, por o preço do metro quadrado ter aumentado em média 50% entre 2012 e 2017, tendo o mercado de arrendamento registado uma queda de 66%, o que contribuiu para o aumento das rendas em 35%, para valores médios superiores a 1.100 € mês. E, perante este cenário, para além de o NRAU ter surgido como instrumento deste substancial aumento, o resultado fora a saída de mais de cinco mil residentes do centro histórico da capital. Outros impactos negativos incluíam a quantidade de lixo produzido diariamente, que triplicara nos últimos anos, mas que não fora acompanhado pelo reforço orçamental das Juntas.

Para o PS, seria indispensável uma estratégia integrada que contemplasse os factores equilíbrio, sustentabilidade e garantia do acesso à habitação. Destacou o conjunto de iniciativas legislativas do Governo, as novas regras no Alojamento Local e as bases de trabalho para um Regulamento Municipal.

Chamou à colacção a oportunidade para se corrigirem os erros cometidos, adoptando-se medidas ajustadas que garantissem, não apenas a sustentabilidade do turismo enquanto motor de modernização da cidade, como também a coesão social e a promoção da qualidade de vida dos lisboetas.

De seguida o sr. Moderador concedeu a palavra ao sr. DM Fernando Correia (Independente pelo PCP).

O DM traçou o panorama de Lisboa, criticando que, enquanto crescia, se requalificava como um deserto para os lisboetas, obrigados a abandonar a sua cidade, devido à subida significativa dos preços da habitação.

Sustentou que, apesar de o turismo não poder nem dever ser visto como negativo, o problema radicava na ausência de políticas públicas, municipais e nacionais, que garantissem que a actividade turística não desgastasse as atracções de Lisboa, concretamente, a sua identidade e história e a sua população.

Para o DM haveria que garantir um forte investimento público na habitação, com a revogação da Lei dos Despejos, políticas municipais que regulassem a actividade turística e o licenciamento de unidades hoteleiras e do alojamento local, revertendo a expulsão da população da cidade e o aumento dos preços da habitação, a manutenção do comércio de bairro e das Lojas com História, a própria revisão do Plano Director Municipal, em suma, a defesa de quem vive e trabalha em Lisboa.

Definiu que o ordenamento da actividade turística deveria ter em conta a capacidade de carga turística, sem afectar o meio físico, económico ou sociocultural e sem reduzir a qualidade da experiência dos visitantes, tendo dado o exemplo de Amesterdão e Barcelona. Para o caso de Lisboa, esse desafio exigiria, sobretudo, que as políticas para o turismo urbano enquadrassem uma política de desenvolvimento urbano, equilibrado com a garantia de uma cidade para todos.

Defendeu a suspensão do licenciamento de novas unidades de alojamento local nas Freguesias centrais da cidade, uma abordagem de prevenção dos impactos negativos do turismo intenso, a integração no PDM do conceito de capacidade de carga turística e a elaboração de uma Carta do Turismo de Lisboa que servisse de base à monitorização dos impactos do turismo. Propostas do PCP que, aliás, continuavam a aguardar agendamento para votação na CML.

De seguida, o sr. Moderador solicitou a intervenção da DM Cláudia Madeira (PEV).

Começando por reconhecer que o turismo também representava benefícios, a DM defendeu que essa actividade deveria ser regulada, de modo a evitarem-se impactos negativos, fruto da carga turística sobre os transportes, a higiene urbana, a perda de identidade, a qualidade do parque habitacional ou o próprio direito à cidade, aspectos para os quais a CML

vinha sendo chamada a intervir, embora sem dar resposta, para que se não compromettesse a sustentabilidade da qualidade de vida dos lisboetas.

Exemplificou com o que considerava ser a errada opção pela linha circular do Metropolitano, a atracção de investimento estrangeiro, a lei das rendas e o próprio PDM que contribuira para liberalizar o uso dos solos, agravando o despejo de famílias, de associações e de lojas históricas, para as quais as insuficientes medidas aprovadas pelo Governo e pela CML apenas vinham funcionando como meros paliativos. Na habitação as consequências pareciam-lhe ser ainda mais gravosas, devendo-se impedir casos de segregação residencial e travando-se o urbanismo de mercado que provocava a expulsão de pessoas da cidade.

Defendeu que a prioridade deveria passar por se monitorizar o turismo e por se promoverem políticas públicas de habitação, incluindo uma reabilitação urbana que disponibilizasse casas para a generalidade da população. Para tal, a CML deveria mobilizar o seu património para arrendamento a custos controlados e por reinvestir a taxa turística na promoção da qualidade de vida e da sustentabilidade da cidade, de modo a construir-se uma cidade que fosse para todos.

De seguida, o sr. Moderador chamou para intervir a DM Isabel Pires (BE).

Para a DM a questão chave que ressaltava do debate centrava-se em que fossem encontradas soluções para o impacto social da actividade turística sobre a escassez de habitação e para o turismo massivo que grassava em algumas freguesias.

Para si, a gravidade da questão estava demonstrada nos despejos, com a reabilitação do centro da capital a ser direccionada para a especulação imobiliária, que mantinha o centro vazio de habitantes, apesar de os edifícios passarem a dispôr de uma fachada bonita. Neste contexto, questionou sobre o destino a dar a esses prédios e o que é que se pretendia, de facto, para o centro da cidade.

Daí que fosse fundamental perceber-se que tipo de políticas públicas se ambicionava para colmatar o referido desequilíbrio, pois seria impossível alcançar-se esse equilíbrio sem políticas públicas fortes, no que dizia respeito à habitação, ao combate à especulação imobiliária e à regulamentação de muitas actividades turísticas. Ficava assim na expectativa de o presente debate conseguir alcançar propostas concretas para os existentes problemas mais candentes, fruto do turismo massivo nas cidades, em especial, para a problemática da escassez de habitação na cidade de Lisboa.

Para dar continuidade às intervenções, o sr. Moderador deu a vez ao DM Diogo Moura (CDS).

Partindo de alguns apontamentos sobre as intervenções, o DM lembrou as recentes alterações legislativas, a regulamentação, o próprio ‘boom’ internacional do turismo e as oportunidades criadas para a capital. Esclareceu que o turismo comportava tanto factores positivos, nos quais incluía a reabilitação urbana, a captação de eventos e de investimento internacional, bem como os milhares de empregos criados, a dinamização do mercado e a economia de partilha. Sobre a questão dos “Tuks”, era uma actividade à qual faltava regulamentação, a qual a CML estava há quatro anos para produzir. De entre os factores negativos, referiu também os impactos na habitação.

Abordou os conceitos de turistificação versus gentrificação, e o que essa relação entre dois factores adversos representava para a qualidade do bairro. Sustentou que o turismo teria que ser pensado de um ponto de vista estratégico, minimizando-se os efeitos no planeamento urbanístico da cidade, nas políticas de habitação, nas intervenções em espaço público e também na economia nacional, dizendo aguardar por um regulamento municipal do Alojamento Local.

Quanto à taxa turística, sustentava que ela deveria ter uma maior afectação naquilo que eram os impactos negativos do turismo, como a higiene urbana, o mobiliário urbano, a falta de apoio ao comércio e, até, na criação de instalações sanitárias. Apontou a necessidade de serem criadas novas centralidades turísticas e culturais, reflectiu sobre o significado de identidade para Lisboa e sobre virem a ser encontrados equilíbrios sem estigmas ou preconceitos, por o turismo ser uma actividade económica fundamental para Lisboa e para o País. Requereu que para tal fossem ouvidas as associações representativas dos vários sectores, nomeadamente, da restauração, dos pequenos comerciantes, do comércio tradicional, das áreas sectoriais micro, numa perspectiva única e integrada.

Por fim, o sr. Moderador chamou a intervir o DM Raúl Santos (MPT)

O DM agradeceu por os convidados terem identificado problemas, que seriam alguns até já precedentes aos efeitos do turismo. Tirou como conclusão não ter havido antecipação às consequências do aumento da procura e da oferta turística, por se ter omitido que, como os padrões mudavam depressa, haveria urgência em se modelarem cenários. Defendeu, por isso, ser necessário parar para se pensar e para regulamentar, o que não havia sido feito antes com a devida antecipação.

Como os problemas colaterais não haviam sido bem equacionados, ter-se-ia agora que remediar, embora, pessoalmente, não conseguisse divisar soluções claras.

Esperava, finalmente, que as duas sessões tivessem servido para esse fim, embora considerasse que não tinha havido propriamente um verdadeiro debate, pelo que estaria na altura de a AML pensar em mudar o formato destes debates.

#### **VI - Encerramento do debate temático**

Para concluir os trabalhos, e após pedir que se ponderasse sobre a sugestão final de revisão do formato dos debates, de modo a torná-los mais profícuos no futuro, o sr. Presidente e Moderador do debate, agradeceu todos os contributos. A sessão terminou cerca das vinte horas e trinta minutos.

#### **VII - Opinião dos relatores**

As e os DM relatores optaram por reservar para plenário as suas opiniões.

#### **VIII - Conclusões e Recomendações**

A partir das diversas intervenções no debate temático sobre o Impacto do Turismo na Cidade de Lisboa - Impacto Social e Turistificação, sintetizaram-se as seguintes recomendações para deliberação em plenário:

1. Os bairros de Lisboa devem ter uma oferta diversificada, de acordo com a sua identidade, que não deve ser perdida, pelo que, para além da dormida e restauração, há que potenciar as compras e o comércio tradicional, preservando a caracterização das lojas e capitalizando as mais valias, devendo a CML apostar numa visão estratégica para a cidade de Lisboa, que continue a desenvolver uma forte aposta nos segmentos e nichos de maior oportunidade para cidade, e na melhoria das informações e divulgação da oferta turística.
2. Articular o previsto no PDM de Lisboa, artigo 2 (Objetivos Estratégicos), nas alíneas a) e f) do nº 1, ao planeamento e gestão municipal.
3. Melhor divulgação do incentivo fiscal, no IRS, dado na reabilitação das ARU (Áreas de Reabilitação Urbana).
4. A existência de um roteiro com as “Lojas com História”, com distribuição nos Postos de Turismo, e que a Associação de Turismo de Lisboa direcione também os seus percursos e sugestões online para o comércio tradicional, mostrando o que existe em Lisboa.
5. O Terminal dos Cruzeiros deve ter um papel no desenvolvimento do comércio local, através da divulgação da informação do comércio das “Lojas com História”.

6. Nos bairros com maior vida comunitária devem ser encontradas medidas que preservem a identidade e a vontade dos habitantes locais que perderam a habitação, com a criação de unidades de habitação para idosos com apoio domiciliário, a desenvolver com diversas instituições.
7. Implementação de projectos que promovam a intergeracionalidade, incluindo, habitação partilhada entre estudantes e idosos, reaproveitando e rentabilizando os espaços habitacionais.
8. Ordenamento da atividade turística deve ter em conta a capacidade de carga turística, sem afetar o meio físico, económico ou sociocultural e sem reduzir a qualidade da experiência dos visitantes.
9. Suspensão do licenciamento de novas unidades de alojamento local nas Freguesias centrais da cidade, (nos termos do regulamento a ser aprovado em breve pela AML) uma abordagem de prevenção dos impactos negativos do turismo intenso, a integração no PDM do conceito de capacidade de carga turística e a elaboração de uma Carta do Turismo de Lisboa que sirva de base à monitorização dos impactos do turismo.
10. Promoção de políticas públicas de habitação, incluindo uma reabilitação urbana que disponibilize casas para a generalidade da população. Mobilização de património da CML para arrendamento a custos controlados.
11. Pensar o turismo de um ponto de vista estratégico, minimizando-se os efeitos no planeamento urbanístico da cidade, nas políticas de habitação, nas intervenções em espaço público e também na economia nacional.
12. Afetar a taxa turística à vida e sustentabilidade da cidade, principalmente à causa dos impactos negativos do turismo, como a higiene urbana, o mobiliário urbano, a falta de apoio ao comércio e criação de instalações sanitárias.
13. Criação de novas centralidades turísticas, culturais e de comércio de proximidade.
14. Auscultação permanente das Juntas de Freguesia e associações representativas dos vários sectores, nomeadamente, da restauração, dos pequenos comerciantes, do comércio tradicional e das áreas sectoriais micro.
15. Alargar os percursos turísticos às freguesias da Coroa Periférica, mediante divulgação da identificação dos respectivos / núcleos de interesse histórico, museológico e espaços públicos com interesse patrimonial, numa articulação entre a CML, a Associação de Turismo de Lisboa, as Juntas de Freguesia e outras instituições.

16. Criação de uma estrutura de sinalética, tanto rodoviária como pedonal, para facilitar e promover o acesso aos diversos equipamentos culturais da cidade, incluindo marcos, placas, ‘totens’ ou outros, se possível em versão bilingue e com leitura por meio de sistemas APP.

O Relatório e suas recomendações foram aprovados por unanimidade nas 2ª e 5ªs Comissões.

### **IX - Documentos anexos**

Anexo I - Paulo Teixeira de Moraes

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000494,000000/index.htm>

Anexo II - Vítor Costa, Presidente da Região de Turismo de Lisboa

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000495,000000/index.htm>

Anexo III - Lurdes Fonseca, representante da UACS

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000499,000000/index.htm>

Anexo IV - Teresa Costa Pinto, socióloga do ISCTE

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000496,000000/index.htm>

Anexo V - Inês Henriques, entregue em representação da ANCAT

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000497,000000/index.htm>

Anexo VI - Eunice Gonçalves, representante da ESHTTE

Link <http://debaterlisboa.am-lisboa.pt/201000/1/000498,000000/index.htm>

O Presidente da 2ª Comissão

Os Deputados Relatores

Pedro Cegonho

Carla Madeira (PS) e Mário Freitas (MPT)

O Presidente da 5ª Comissão

Os Deputados Relatores

Miguel Coelho

Maria Luísa Aldim (CDS) e Sobreda Antunes (PEV)