

ESTUDO SOBRE NOVAS DINÂMICAS RESIDENCIAIS, ECONÓMICAS E URBANÍSTICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA

1. ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO



Junho de 2017

(Rev: Dezembro de 2017)

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
1.1. O objeto e os objetivos do estudo	5
1.2. As grandes questões orientadoras do estudo	7
1.3. Alguns aspetos operacionais	8
1.4. A natureza e a estrutura do relatório	8
2. TENDÊNCIAS E DINÂMICAS DE INVESTIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE LISBOA E DO SEU CENTRO HISTÓRICO	10
2.1. Introdução	10
2.2. Enquadramento geral das dinâmicas de investimento e transformação	11
2.2.1. O período decorrido entre os anos de 2012 e 2014	12
2.2.2. De 2014 até ao presente	13
2.2.3. O mercado imobiliário de Lisboa no enquadramento europeu	14
2.3. Uma perspetiva histórica do segmento residencial	15
2.3.1. Alterações de fundo ao nível político e social	15
2.3.2. Os subúrbios	16
2.3.3. Os bairros históricos	16
No início do milénio	16
Em mudança	17
A alteração da moldura legal	17
Os bairros históricos estão na moda	18
2.3.4. O equilíbrio possível	19
3. O TURISMO, SETOR EM CRESCIMENTO ACENTUADO	22
3.1. Grandes tendências do setor do turismo	22
3.2. As tendências recentes do turismo - economia de partilha	26
3.3. Análise das dinâmicas do Alojamento local no Centro histórico de Lisboa	29
3.3.1. Distribuição espacial das unidades de alojamento local: o centro histórico de Lisboa concentra mais de metade da oferta existente na cidade de Lisboa	30
3.3.2. Titulares de exploração: aumenta a proporção dos que são proprietários e o número de estrangeiros	33
3.3.3. Prevalecem os titulares que exploram apenas uma ou duas unidades de alojamento local, mas as empresas de maior dimensão concentram a sua atividade no centro histórico.	38

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

4. TRANSFORMAÇÕES NO DOMÍNIO DA REABILITAÇÃO URBANA	42
4.1. Enquadramento	42
4.2. Análise das tendências globais de longo prazo	43
4.3. Dinâmicas recentes	50
4.3.1. Aceleradores da reabilitação urbana de âmbito nacional	50
4.3.2. Aceleradores da reabilitação urbana de iniciativa municipal	57
5. O CONTEXTO URBANO NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA	63
5.1. Dinâmicas sociodemográficas/residenciais	63
5.1.1. Desaceleração da perda demográfica	63
5.1.2. O contributo (ligeiro) dos estrangeiros para minimizar a redução de residentes	68
5.1.3. Uma “demografia flutuante” que transpõe amplamente a residencial	70
5.1.4. Os turistas... novos utilizadores do centro histórico	72
5.1.5. Outros indicadores e impactos daqueles fluxos	72
5.1.6. Uma estrutura etária envelhecida, mas em lenta recomposição	73
5.2. Dinâmicas socioeconómicas	75
5.2.1. O centro histórico como polo funcional primordial de Lisboa	75
5.2.2. As dinâmicas económicas recentes	76
5.3. Imobiliário, habitação e reabilitação urbana	82
5.3.1. Um parque antigo e degradado, mas em evidente renovação	82
5.3.2. Uma dinâmica urbanística em recuperação	85
5.3.3. Um mercado de arrendamento predominante, mas em transformação	90
5.3.4. Fogos de pequena dimensão e muitos alojamentos vagos... uma oportunidade para novas formas de ocupação?	93
5.4. Infraestruturas, equipamentos e espaço público	95
5.4.1. Mobilidade, transportes e estacionamento	95
5.4.2. Equipamentos de proximidade	99
5.4.3. Espaços públicos	101
5.5. Políticas e programas específicos para o centro histórico	105
5.5.1. Instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos de urbanísticos e de planeamento estratégico	105
5.5.2. Instrumentos de incentivo financeiro, fiscal e administrativo	111
6. ESTUDOS DE CASO: UMA ILUSTRAÇÃO DOS EFEITOS LOCAIS DAS NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO	116
6.1. Introdução	116
6.2. Eixo Rua do Paraíso - Rua dos Remédios (Estudo de caso A)	117
6.3. Praça de São Paulo (Estudo de caso B)	125
6.4. Quarteirões das Olarias (Estudo de caso C)	136
7. ELEMENTOS DE BENCHMARKING INTERNACIONAL	146
ANEXO 1: ENQUADRAMENTO FISCAL (REABILITAÇÃO URBANA, ALOJAMENTO LOCALE ESTATUTOS ESPECIAIS)	153
ANEXO 2: FRISO CRONOLÓGICO	164
ANEXO 3: FONTES DE INFORMAÇÃO E ENTIDADES INQUIRIDAS	166

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO



O estudo sobre novas dinâmicas urbanas no Centro Histórico de Lisboa foi realizado por uma equipa da *Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA*.

Coordenação geral: Artur Costa (engenheiro civil, pós-graduado em ordenamento do território e ambiente), Andreia Magalhães (geógrafa, mestre em planeamento regional e urbano) e Elisa Pérez Babo (economista, mestre em planeamento do território - inovação e políticas de desenvolvimento).

Outros colaboradores: Daniel Miranda (geógrafo, pós-graduado em planeamento e projeto do ambiente urbano e em economia e políticas urbanas), Susana Magalhães (arquiteta de planeamento urbano), Ana Galego (engenheira geográfica) e António Figueiredo (economista, Professor Auxiliar aposentado da Faculdade de Economia do Porto).

Especialistas externos: Edite Sousa Cruz (engenheira civil, MBA em avaliações, especialista em Avaliações de Engenharia da Ordem dos Engenheiros e membro da *Royal Institution of Chatered Surveyors*), Filipe Vasques (Doutor em Engenharia Civil pós-graduado em gestão da construção e do património imobiliário, Professor Adjunto do Instituto Superior de Engenharia de Lisboa), Gorete Rato (economista, gestora) e Ricardo Magalhães Tavares (jurista).

1. INTRODUÇÃO

1.1. O OBJETO E OS OBJETIVOS DO ESTUDO

Este estudo pretende constituir um instrumento informativo e fundamentador de propostas e iniciativas a desenvolver pelas Juntas de Freguesia do centro histórico de Lisboa - Santa Maria Maior, São Vicente e Misericórdia - no sentido de mitigar os efeitos de algumas tendências nesta área da cidade que ameaçam o seu equilíbrio social e a sustentabilidade do seu modelo urbano.

Até há cerca de uma década, assistiu-se no centro histórico de Lisboa a um período de profunda perda e envelhecimento demográfico, com abandono do parque edificado e progressiva degradação das estruturas arquitetónicas e urbanísticas. Nos últimos anos, a área tem estado sujeita a um conjunto de novas dinâmicas, algumas já evidenciadas há cerca de uma década, outras bastante mais recentes (últimos 3-4 anos), entre as quais referimos:

- **Presença crescente de novos *city users*** (turistas e visitantes, residentes permanentes de comunidades imigrantes e residentes temporários de diversas nacionalidades, etc.). Nos anos mais recentes a procura de natureza turística teve um crescimento explosivo, favorecida pela emergência de plataformas eletrónicas de aluguer de alojamento local.
- **Aceleração da alteração funcional** que já vinha ocorrendo – a perda de residentes, de negócios tradicionais e de comércio de proximidade – ao nível dos usos dos edifícios (o alojamento turístico de curta duração coexiste com os locais de residência habitual) e de tipologias comerciais e de serviços (com crescimento de negócios na fileira da hotelaria e restauração, bem como a orientação de estabelecimentos em diversos ramos para esta nova procura).
- **Intensificação do processo de reabilitação** do edificado.

Numa primeira leitura, estas novas dinâmicas poderão estar relacionadas com fatores e tendências em diversos domínios e a diversas escalas territoriais, designadamente, no quadro internacional:

- Alguns fenómenos recentes, no contexto de diversas crises relacionadas com a situação de instabilidade do setor financeiro e de capitais, com a descida generalizada das taxas de juro e o retomar do mercado imobiliário.
- A irradiação de situações de guerra (no Médio Oriente e norte de África) e fluxos migratórios resultantes (sul da Europa, especialmente Grécia e Itália), que têm alterado de forma significativa a distribuição geográfica dos fluxos turísticos, particularmente os de origem europeia. Acresce a este último fenómeno a afirmação internacional de cidades portuguesas, como Lisboa e o Porto, associadas ao seu interesse cultural e à hospitalidade e segurança que oferecem.
- Em simultâneo, ocorreram grandes transformações no mercado turístico e de emprego, com maior volatilidade e flexibilidade e com as Tecnologias de Informação e Comunicação a facilitar um acesso direto, mais global e menos regulado, dos consumidores e cidadãos à oferta de alojamento para residência ou turismo.
- Estas tendências dos movimentos de capitais e dos fluxos turísticos têm, assim, contribuído para submeter a área do centro histórico de Lisboa a um fenómeno de forte pressão imobiliária e turística, em resultado da ocupação de edifícios com residência temporária ou alojamento local (de natureza turística), ao mesmo tempo que se alargavam as áreas de circulação de grandes fluxos de turistas e cresciam as atividades de animação noturna, novas ou pré-existentes.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Apesar da importância que tais fatores externos tendem a assumir, não deixa de ser evidente o efeito de algumas circunstâncias internas, particularmente relacionadas com:

- Certos instrumentos de política pública vocacionados para a atratividade – de capital e de pessoas (casos do regime fiscal especial de residente não habitual e das autorizações de residência para realização de investimento, os *Golden Visa*) –, para a reabilitação urbana (com programas públicos e incentivos fiscais, administrativos e financeiros) e a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano.
- A situação de crise da construção civil e do imobiliário, que levou muitas empresas do setor a focar-se na reabilitação urbana, por contraponto ao investimento em construção nova, cujo mercado teve forte retração.

Embora os efeitos no setor imobiliário e turístico se façam sentir em toda a cidade de Lisboa (bem como noutras zonas do país), na área das freguesias do centro histórico de Lisboa eles são, de certo modo, acentuados por razões intrínsecas, como a maior presença de prédios devolutos ou degradados com tipologias arquitetónicas e construtivas adaptáveis a soluções de alojamento turístico – e, sobretudo, pelo carácter histórico e valor patrimonial e identitário dos bairros e quarteirões, acentuando a vocação turística destas zonas históricas.

Os efeitos a que nos referimos, e ainda num quadro meramente exploratório e sem demonstração de relação causal – baseado naquilo que é a perceção dos residentes, utentes e das autoridades locais – são os seguintes:

- Impactos de natureza ambiental (ruído, higiene urbana, qualidade do ar, etc.), congestionamento e sobrecarga de infraestruturas e serviços urbanos (transportes, rede elétrica, gestão de resíduos, etc.).
- Transformação funcional e da economia local (emprego e atividades urbanas), visível na evolução do comércio diário de proximidade, que se renovou parcialmente para um perfil mais adaptado à nova procura (visitantes e residentes temporários), com aumento nos preços de bens e serviços locais.
- Maior pressão para saída, com abandono de residências arrendadas ou próprias, dos residentes habituais.
- Transformação da morfo-tipologia do edificado associado às novas funções urbanas.
- Mudança de tecido social e de vizinhança, afetando a convivialidade (gentrificação).
- Aumento geral de preços e rendas no setor imobiliário.
- Mais segurança.
- Mais emprego (mas diferente), mais riqueza, produto, investimento, receitas fiscais.
- Requalificação de edifícios e espaço público com melhores padrões qualitativos.

Neste contexto, em que nem todas as manifestações e consequências desta evolução recente, e respetivas relações causais, são conhecidas, convém que qualquer intervenção pública seja precedida de uma análise objetiva e fundamentada que permita:

- Aprofundar o conhecimento sobre as tendências, compreender as suas causas e antecipar as possíveis trajetórias futuras.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- Avaliar os efeitos em termos de qualidade de vida dos residentes e da sustentabilidade urbana, social e económica do centro histórico de Lisboa.
- Avaliar em que medida os instrumentos de política pública podem mitigar os efeitos negativos e acentuar os positivos.

É nesse sentido que as Juntas de Freguesia de Santa Maria Maior, Misericórdia e São Vicente entendem como oportuno realizar este estudo sobre as novas dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas do centro histórico de Lisboa, que deve ter uma natureza prospetiva e, como objetivo último, a proposta de medidas de fomento da residencialidade permanente e de requalificação integrada das diversas funções urbanas.

Essas medidas devem permitir que o centro histórico de Lisboa evolua num quadro de equilíbrio das dinâmicas residenciais, económicas e urbanísticas, mantendo os valores próprios e distintivos desta área e incorporando as tendências urbanas contemporâneas.

O estudo, de que este relatório apresenta a componente de enquadramento e diagnóstico¹, está ancorado na análise da situação e das tendências específicas da área, do quadro contextual, nacional e internacional e do conjunto de políticas e dinâmicas públicas e privadas que favorecem ou retraem essas tendências.

1.2. AS GRANDES QUESTÕES ORIENTADORAS DO ESTUDO

O trabalho orienta-se a partir de um ponto de partida inicial que consiste na procura de resposta para algumas questões, designadamente:

- As dinâmicas socioeconómicas atuais são o acentuar de tendências que já se vinham revelando ou são disruptivas? A emergência de “novos residentes” e de residentes de curta duração já era uma realidade (veja-se a importância dos estudantes Erasmus, desde a década de 1990, ou a chegada de contingentes de imigrantes de países asiáticos que se instalaram na área do centro histórico de Lisboa, em comunidades organizadas desde o final do século passado), o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) é de 2006 (embora as alterações trazidas pela versão de 2012 tenham tido um impacto superior) e plataformas como o *Booking* (desde 2005) ou o *Airbnb* (desde 2008) já integravam oferta de alojamento local. Foi a convergência progressiva de fatores deste tipo que precipitou o quadro atual, ou outros se lhes associaram, amplificando subitamente os efeitos?
- As dinâmicas do mercado turístico, imobiliário e de investimento vieram ocupar predominantemente espaços vazios ou é mais significativa a *expulsão* de pessoas e atividades anteriormente instaladas? Ou, na realidade, as duas situações ocorreram, de forma sucessiva, e apenas quando o “mercado” já não oferecia edifícios devolutos (por inexistência, inadequação ou por inflação dos preços) começaram a existir pressões para a saída dos residentes e ocupantes anteriores? Os efeitos “virtuosos” do processo transformaram-se em “viciosos”?
- A quebra demográfica foi reforçada pelas novas dinâmicas de atração e pelo NRAU, porque passaram a predominar residentes temporários de curta duração, ou, pelo contrário, as novas dinâmicas permitiram atenuá-la ou, até, invertê-la – embora com outras tipologias de residentes? Estamos a assistir a uma transformação radical da base social e económica desta

¹ O estudo integra outro volume, que contém a *Síntese Estratégica e Plano de Ação*.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

área, e esta é inevitável, ou é possível fazer uma síntese que integre e equilibre a base histórica com os novos segmentos de residentes, temporários e permanentes?

- Que implicações, positivas e negativas, estão a ter as novas dinâmicas de atração - turística, de investimento, de residentes estrangeiros e/ou de forte poder aquisitivo (incluindo ARI e regime fiscal para RNH) - na qualidade de vida dos residentes (por comparação a uma situação hipotética de ausência dessas dinâmicas)? É possível intervir no sentido de maximizar as vantagens e contrariar os efeitos mais penalizadores?
- Neste quadro, e face a distintas perspetivas de evolução da situação, que novas exigências se colocam à gestão urbana e às autoridades locais? Que tipo de iniciativas serão adequadas para intervir no sentido de favorecer um futuro sustentável para o centro histórico de Lisboa?

1.3. ALGUNS ASPETOS OPERACIONAIS

A primeira fase do trabalho, que se apresenta neste volume, foi marcada por dificuldades metodológicas e operacionais de diversa ordem, entre as quais destacamos:

- A dificuldade operacional em obter e harmonizar informação sobre o estado e as tendências de algumas variáveis relevantes para a análise, dado que os sistemas estatísticos nacional e local/municipal, bem como informação de natureza administrativa existente são bastante imperfeitos, por desatualização, ausência de séries temporais, instabilidade metodológica, desagregação espacial inadequada /insuficiente e demora no fornecimento por parte das entidades que a detêm.
- A complexidade, dimensão e diversidade do território e dos fenómenos em presença, em fase de grande intensidade e ainda, em alguns casos, com manifestações pouco estabilizadas – ou seja, estamos a tentar compreender, de forma objetiva, fenómenos que ainda estão a acontecer e a tomar forma, e que nalguns casos são muito disruptivos face às tendências mais históricas.
- Este aspeto é agravado pela profusão de opiniões, estudos setoriais, artigos de natureza mais ou menos científica, notícias e referências mediáticas, que nos últimos meses têm aumentado de forma exponencial. Trate-se de turismo e alojamento local, do arrendamento urbano e habitação, da qualidade de vida, da sustentabilidade sociocultural, dos efeitos perniciosos dos quadros legislativos e de políticas públicas ou de ação de agentes económicos privados, há uma multiplicação de perspetivas e argumentos que perturbam uma leitura que se pretende mais sólida e objetiva.

1.4. A NATUREZA E A ESTRUTURA DO RELATÓRIO

O presente relatório sistematiza os principais elementos do diagnóstico realizado, atendendo às dinâmicas territoriais, políticas e setoriais de nível macro e à evolução do contexto específico nas três freguesias abrangidas.

Para além da presente secção, que é de natureza metodológica e operativa, o relatório integra capítulos referentes a

- Análises temáticas (mercado imobiliário e de capitais, turismo, habitação e arrendamento, fiscalidade e reabilitação urbana), que partem de uma leitura mais alargada, de grandes tendências, e aproximam a análise da realidade específica do centro histórico de Lisboa (capítulos 2, 3 e 4).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: **ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO**

- Uma leitura de proximidade, mais integrada e detalhada, do espaço em análise (capítulo 5).
- Estudos de caso que ilustram algumas das dinâmicas mais relevantes que estão a transformar o centro histórico de Lisboa - turismo e alojamento local, animação urbana e noturna, projetos imobiliários (capítulo 6).
- Uma abordagem sintética a alguns elementos de *benchmarking* com situações internacionais, visando identificar situações e práticas que possam, por analogia, enriquecer as propostas deste estudo ou, até, compreender tendências futuras (capítulo 7).
- Anexos de acompanhamento: enquadramento fiscal e um *friso cronológico* que permite uma visão conjunta das grandes tendências e dinâmicas relevantes para a análise.

Conforme previsto na metodologia inicial, esta fase de enquadramento e diagnóstico será a base de um exercício prospetivo, cenarizando as tendências globais mais estruturantes e analisando as possíveis variantes e riscos associados.

Essa leitura prospetiva será realizada por confronto com uma visão futura de sustentabilidade económica, urbana e sociocultural. Deste contraste irão emergir as propostas de intervenção no sentido de contrariar as trajetórias mais penalizadoras e reforçar ou estimular as dinâmicas mais positivas. Para este objetivo será preciosa a informação, entretanto recolhida, acerca de experiências, boas práticas e recomendações internacionais.

2. TENDÊNCIAS E DINÂMICAS DE INVESTIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE LISBOA E DO SEU CENTRO HISTÓRICO

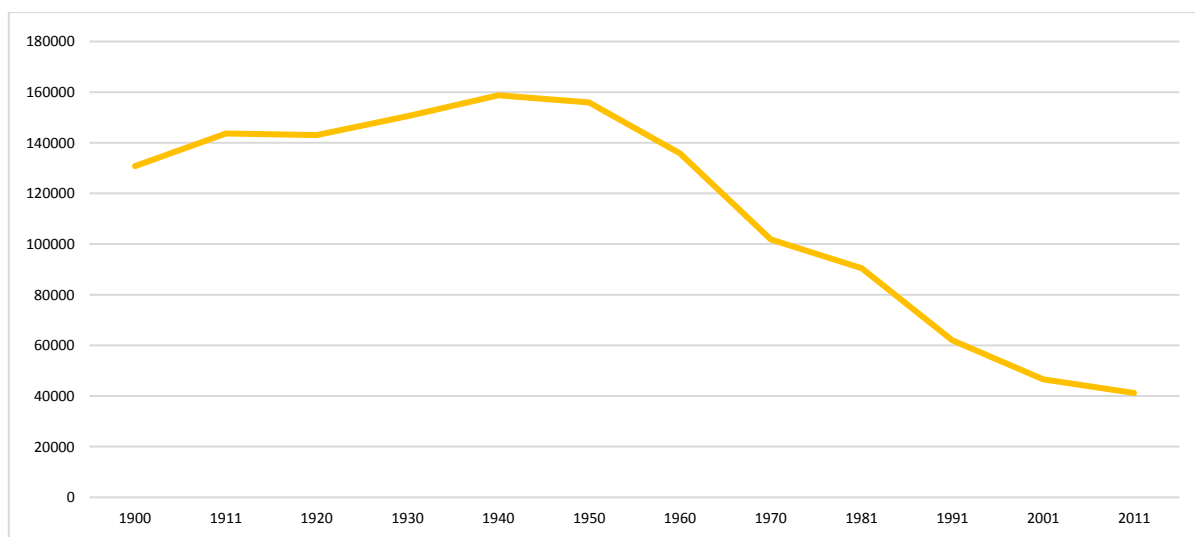
2.1. INTRODUÇÃO

Uma das questões fundamentais neste estudo é a da evolução populacional no centro histórico de Lisboa, numa perspetiva da sua sustentabilidade demográfica, entendida como a capacidade de manter de forma continuada um contingente significativo de residentes permanentes, com renovação de gerações no quadro dos próprios agregados familiares e um movimento autocompensado de entrada e saída de residentes de média e longa permanência.

Conceber a sustentabilidade demográfica desta forma não contraria o reconhecimento do carácter de área central que o centro histórico de Lisboa tem numa metrópole capital e, portanto, desde sempre marcada por fluxos de entrada e saída de residentes temporários – sendo que, neste âmbito, a maior novidade dos últimos anos é o aumento da importância de residentes por períodos de muito curta duração, que se alojam no crescente número de unidades de alojamento local.

Ainda que alguns observadores e alguns dados disponíveis apontem, nos anos mais recentes, para uma certa estabilização quantitativa (que poderá ficar a dever-se à fixação de alguns novos residentes, especialmente de comunidades imigrantes de diversas origens, o que significa uma transformação do substrato social de contornos ainda não completamente claros), este equilíbrio está em risco acentuado, como referimos noutra secção e sintetizamos aqui: verificou-se uma quebra muito significativa do número de residentes permanentes no centro histórico, continuada desde a década de 1940 do século passado, situando-se atualmente em cerca de 40 mil residentes.

POPULAÇÃO RESIDENTE NAS FREGUESIAS DE MISERICÓRDIA, SANTA MARIA MAIOR E SÃO VICENTE (1900-2011)



Fonte: INE

Este fenómeno é acompanhado por um desequilíbrio na pirâmide etária (envelhecida) e por uma transformação nos agregados familiares: os dados mais recentes (2011) mostram que três em cada quatro agregados têm apenas uma ou duas pessoas.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Tal evolução não pode deixar de ser vista na sua relação com o parque habitacional e com as dinâmicas imobiliárias. Esta relação é interativa, porque há uma influência mútua: as transformações demográficas (e também funcionais e sociais) vão exigindo um parque habitacional diferente (na qualidade e nas condições, nas tipologias e dimensões, nas infraestruturas e serviços,...), mas as dinâmicas próprias associadas ao setor imobiliário também implicam uma oferta tendencialmente orientada para as procura emergentes e uma pressão sobre os residentes-ocupantes atuais.

A propriedade dos imóveis e a existência de contratos de arrendamento são, na ótica económica do setor imobiliário, condicionantes da maior ou menor rigidez na adaptação do parque edificado ao que designaremos aqui por “mercado”: qualidade, tipologias e preços orientados para novos destinatários/utilizadores, sejam investidores que apenas procuram uma colocação (segura ou especulativa) de capitais financeiros, sejam novos residentes permanentes, de origem nacional ou estrangeira, sejam residentes temporários ou de muito curta duração. A representatividade de todos estes segmentos/tipologias tem aumentado na cidade de Lisboa em geral, mas sobretudo na sua área central, incluindo os bairros históricos nas freguesias de São Vicente, Santa Maria Maior e Misericórdia. Pode atribuir-se essa representatividade crescente a uma resposta às tendências do turismo e à projeção externa de Lisboa como cidade muito atrativa para habitar e visitar, ou ainda à procura de aplicações seguras de capital em épocas de crise (global e em determinadas áreas do mundo). Mas estes fluxos têm sido certamente favorecidos por um conjunto de políticas públicas de estímulo ao investimento estrangeiro e atração de capitais e à fixação de residentes estrangeiros com poder de compra, como também aos incentivos fiscais, financeiros e burocráticos à reabilitação urbana e ao novo quadro legal do arrendamento urbano, que eliminou muitos dos chamados fatores de rigidez do mercado.

Também neste âmbito, devemos ainda considerar as novas ou renovadas atividades económicas (comércio, serviços, indústrias urbanas). Mostramos, noutra secção, que o número global de estabelecimentos não sofreu grandes alterações em anos recentes, mas que se tem assistido a uma renovação substancial das atividades comerciais e de serviços – que se orientam para os segmentos de procura dominantes ou emergentes –, acrescentando ainda essa atividade híbrida, mas em crescimento explosivo, que é o formato de alojamento local para turistas.

Nesta secção, abordamos a questão destas dinâmicas e tendências do “mercado imobiliário”, sobretudo no que respeita ao segmento residencial (onde se inclui a oferta para alojamento local) e procuramos compreender a sua relação com a evolução do contexto socioeconómico local e as suas implicações na qualidade de vida dos residentes – tendo sempre como horizonte uma visão de sustentabilidade territorial, social, demográfica e económica do centro histórico de Lisboa.

Vale a pena fazer uma breve leitura cronológica para compreender as tendências históricas e a trajetória deste mercado e o seu enquadramento no contexto global da cidade de Lisboa – porque muitas destas tendências influenciam significativamente a situação atual.

2.2. ENQUADRAMENTO GERAL DAS DINÂMICAS DE INVESTIMENTO E TRANSFORMAÇÃO

A recente evolução do mercado imobiliário no Centro de Lisboa (incluindo o seu centro histórico) decorre da coincidência de um conjunto de fatores que se conjugaram de modo invulgar e que, entre 2012 e o presente, originaram uma profunda transformação deste mercado. Destacamos, neste curto período, duas fases distintas:

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

2.2.1. O período decorrido entre os anos de 2012 e 2014

Foi neste triénio que se originou a grande transformação do paradigma de mercado:

FATORES INDUTORES	CONSEQUÊNCIAS
<p>1. Alteração ao NRAU no final de 2012.</p> <p>O NRAU de 2006 (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) não teve efeito significativo e só a Lei nº 31/2012 veio instituir, ainda que de forma progressiva, um mecanismo efetivo de atualização das rendas congeladas e transformação dos contratos por forma a enquadrar condições atuais de mercado</p>	<ul style="list-style-type: none"> Muitos prédios urbanos anteriormente sem potencial de mercado por terem rendas “congeladas” passaram a estar disponíveis de imediato ou aumentaram as rendas de forma relevante definindo ainda um horizonte de “disponibilidade” para entrarem no mercado de arrendamento ou de transação. Esta realidade provocou um aumento da oferta nos mercados de espaço e investimento; Diversas outras alterações legais traduziram-se em maior segurança para os senhorios, o que potenciou o início do incremento da oferta no mercado de arrendamento; Regeneração dos ocupantes nos imóveis de retalho e serviços (mas também habitação), numa lógica de <i>shape up or ship out</i>. Por exemplo, nas ruas do centro de Lisboa, muitas lojas antigas que ainda sobreviviam com base em rendas muito baixas começaram a desaparecer, dando lugar a novos negócios, mais atuais, o que contribuiu para transformar positivamente o espaço urbano; Os pontos acima induziram, a médio prazo, uma maior atratividade do investimento em reabilitação de prédios degradados, dado que finalmente poderiam gerar rendimento de modo a ser economicamente sustentáveis.
<p>2. Drástica e prolongada crise financeira a nível mundial e sobretudo nacional</p> <p>Esta crise implicou uma situação de recessão prolongada e justificou o Programa de Assistência Económica e Financeira 2011-2014 acordado, em maio de 2011, entre as autoridades portuguesas, a União Europeia e o FMI</p>	<ul style="list-style-type: none"> Grande desvalorização do imobiliário desde 2009, com especial ênfase para as zonas suburbanas de Lisboa e Porto, muitas delas com considerável excesso de oferta, de resto normal numa fase de transição de ciclo imobiliário. O elevado número de insolvências e de situações de condicionamento financeiro colocou no mercado muitos imóveis apetecíveis os preços muito baixos. Grande dificuldade de acesso a crédito que originou que a procura ficasse limitada a quem tivesse liquidez disponível. Aumento das vendas forçadas de imóveis por valores muito reduzidos. Aumento da procura no mercado de arrendamento, por dificuldades de recurso ao crédito e falta de confiança no mercado de transação – início da alteração do paradigma da “casa própria”. Aumento drástico dos expatriados, sendo que alguns, em relativamente pouco tempo, dispuseram de condições de liquidez para investir no país de origem no sentido de precaver o rendimento futuro.
<p>3. Início do mecanismo das Autorizações de Residência para Atividade de Investimento – os <i>Golden Visa</i> (2012)</p> <p>Segundo dados do serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), este programa significou, até março de 2017, a captação de 2,7 mil milhões de euros através da aquisição de bens imóveis. As principais nacionalidades enquadradas são a chinesa (3050), brasileira (247), russa (148), sul-africana (137) e libanesa (72).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Este facto constituiu um detonador inicial de procura “externa”, em particular oriunda de países onde o efeito da crise financeira era menor (BRICS, países em desenvolvimento, etc.), num período em que a procura interna estava gravemente condicionada. Esta procura externa visou inicialmente localizações de excelência e imóveis de elevado valor, numa lógica de uso privado e aproveitamento do <i>Golden Visa</i>, mas posteriormente a uma lógica de investimento mais sustentado por via de oportunidades criadas com o “renascimento” do mercado imobiliário, mercado de arrendamento, mercado turístico, entre outros. As ARI por via da aquisição de imóveis para reabilitação, que estão em vigor apenas desde 2015, são ainda pouco significativas, mas em crescimento acelerado.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Neste quadro, quem foram os atores /promotores de investimento? O leque é variado, mas pode-se dizer que nesta fase não foram institucionais nacionais, a menos de casos pontuais, o que torna mais difícil a sua rastreabilidade. Houve uma abertura do mercado ao exterior, dada a indisponibilidade financeira de muitas entidades nacionais, aliada à necessidade de liquidez e de reestruturar balanços. Terão sido sobretudo fundos de risco e investidores privados com proveniências diversas (em parte difíceis de localizar). Neste período houve muita oferta, muito bem localizada e com valores de oferta muito atrativos, mas o risco era grande e a liquidez reduzida.

2.2.2. De 2014 até ao presente

Este é o período que corresponde à afirmação, evolução e crescimento de uma nova realidade:

FATORES INDUTORES	CONSEQUÊNCIAS
<p>1. Incremento do turismo como resposta económica à crise (setor exportador)</p> <p>Sobretudo a partir de 2014, este incremento foi potenciado por políticas internas e fatores externos que afetaram mercados concorrentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> O incremento do turismo e as novas formas de exploração de imóveis baseadas na economia digital (alojamento local oferecido através de plataformas eletrónicas) alargou a base de oferta para prédios em bairros históricos, mesmo os que tinham piores condições para se adaptar às exigências atuais de habitação permanente.
<p>2. Conclusão o Programa de Assistência Económica e Financeira em 2014 e início da intervenção do BCE (quantitative easing).</p> <p>Este processo originou baixas taxas de juro e o renascimento do mercado de crédito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Para muitos agentes económicos (promotores, prestadores de serviços, investidores, particulares), esta foi uma situação que, mesmo de forma lenta, lhes permitiu reestruturar a sua situação financeira, recuperar confiança e entrar de novo no mercado (comprando, arrendando, iniciando ou retomando empreendimentos); A procura interna renasce, agora enquadrada com as novas tendências e com todo um quadro que compreende o arrendamento, o alojamento local, a procura “externa” com grande disponibilidade financeira o que originou um aumento rápido dos valores de transação e das rendas. O “sucesso” do programa português, associado a uma perceção de “aquecimento” do mercado em diversos segmentos e a uma realidade de taxas de juro muito baixas, fazem aumentar a procura externa motivada pela oportunidade de obter maiores rentabilidades. Nesta evolução da economia e em especial do mercado imobiliário, o leque de investidores e interessados no mercado aumenta, quer em termos internos quer externos, já englobando mais institucionais. Com a pressão de preços sobre os bairros históricos a atingir níveis especulativos, outros bairros Lisboaes que eram anteriormente considerados de segundo plano ganham novo protagonismo.
<p>3. Aumento da abrangência do estatuto de residente não habitual.</p> <p>Este estatuto providencia, em determinadas condições, isenção para os rendimentos do trabalho dependente, independente, pensões, capitais, prediais e mais-valias obtidos no estrangeiro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maior atratividade para privados com elevados rendimentos ou património se tornarem residentes, o que em muitos casos está ligado a investimento - aqui houve muito interesse de europeus, sobretudo de franceses, suecos, britânicos, etc.

Nesta evolução da economia, e em especial do mercado imobiliário, o leque de investidores e interessados no mercado aumenta, quer em termos internos quer externos, já englobando mais institucionais (nacionais e europeus) e também investidores individuais não especializados. Os investidores na primeira fase (2012 a 2014) fizeram grandes mais-valias que foram, entretanto,

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

reconhecidas e o que gerou um efeito de *herding* (comportamento gregário) notório. Mantém-se o interesse de privados especializados e fundos de risco, embora se altere o perfil deste interesse numa lógica de busca de diferenciação.

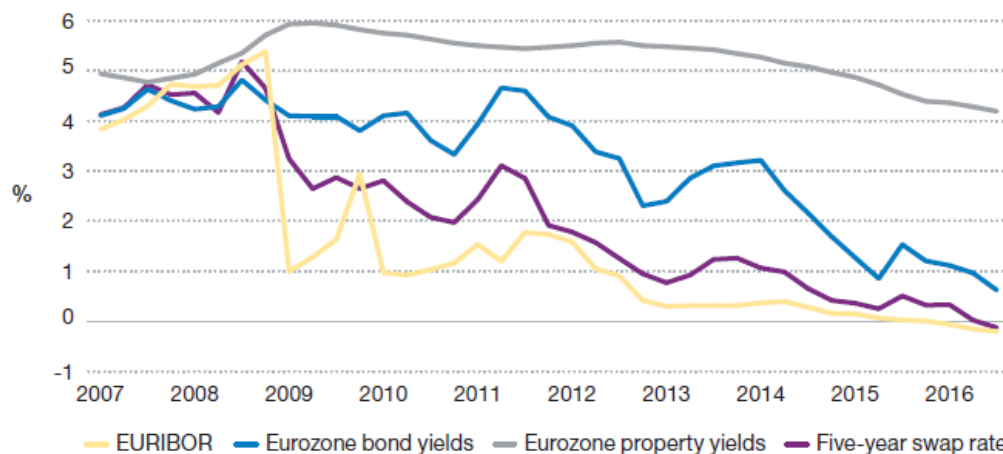
2.2.3. O mercado imobiliário de Lisboa no enquadramento europeu

De acordo com o estudo *Emerging Trends in Real Estate - New market realities Europe 2017* (PWC e ULI), o mercado imobiliário Europeu está a atravessar um processo de transformação relevante, decorrente de múltiplos fatores económicos, financeiros, sociais e políticos, cujos resultados são ainda incertos.

Num quadro continuado de baixas taxas de juro e de processos continuados de consequências geopolíticas, económicas e sociais relevantes - como o *Brexit*, o fluxo de refugiados à Europa, os novos movimentos populistas e nacionalistas, entre outros - o imobiliário continua a ser visto como um investimento interessante para obter maiores rentabilidades, mas os paradigmas de décadas passadas estão a mudar rapidamente.

Os setores tradicionais de investimento estão a perder interesse para sectores alternativos, decorrentes das alterações demográficas, económicas e sociais. De acordo com o estudo referido são atualmente os setores do turismo /lazer, saúde, alojamento estudantil, residências sénior e assistidas que mais estão na mira dos investidores para novos investimentos, por oposição aos setores tradicionais do comércio, escritórios e logística.

TAXAS DE CAPITALIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO E TAXAS DE JURO NA EUROPA (2007-2016)



Source: CBRE, Datastream, European Central Bank

Fonte: *Emerging Trends in Real Estate - New market realities Europe 2017*

Por outro lado, em termos de localização, atualmente não são as grandes e sobrevalorizadas cidades globais que atraem os investidores no contexto da definição das suas estratégias de futuro, mas as capitais menores e as cidades de segundo nível que reúnem fatores distintivos, como o enquadramento natural e urbano, a infraestrutura social, a qualidade de vida, a diversidade, a visão das autoridades locais e a sustentabilidade.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

As cidades ibéricas estão nesta categoria, com especial destaque para Lisboa, que é classificada neste estudo como a sétima cidade europeia mais interessante do ponto de vista do investimento imobiliário, sendo classificada e percecionada pelos investidores de forma mais favorável do que Madrid ou Barcelona. Apesar de ser um pequeno mercado, a disponibilidade de ativos e o binómio risco/rentabilidade têm atraído investidores de forma significativa, até porque muitos ainda consideram que Espanha está sobrevalorizada.

Esta dinâmica deve-se ao facto de Lisboa ser ainda considerada como um mercado em recuperação onde há muito espaço para crescimento e oportunidades para fundos risco e investidores institucionais, com rentabilidades mais elevadas do que noutras capitais europeias, desde que se considere a assunção de algum nível de risco. De facto, é de realçar que se mantêm na comunidade de investimento preocupações sobre a fragilidade do crescimento económico nacional e da sua situação financeira, o que aliado à pequena dimensão do mercado significa que qualquer situação de reversão pode gerar fenómenos de iliquidez e perdas significativas para quem não tenha uma perspetiva de muito longo prazo.

2.3. UMA PERSPETIVA HISTÓRICA DO SEGMENTO RESIDENCIAL

2.3.1. Alterações de fundo ao nível político e social

Não se pode apropriadamente falar de “mercado imobiliário” nos bairros históricos de Lisboa até 2006. Estes bairros são constituídos, em grande parte, por tecidos edificados com vários séculos de existência, inseridos em redes capilares, tortuosas e em zonas de pendentes acentuadas. As condições morfológicas das zonas e os inerentes constrangimentos foram fazendo, ao longo dos tempos, a seleção dos estratos socioeconómicos dos residentes.

A baixa pombalina nasceu sobre um plano urbanístico na sequência do terramoto de 1755, como espaço desenhado em malha urbana com hierarquia de usos e residentes, sem as restrições dos bairros envolventes. O cariz de alguma nobreza desta zona conduziu à sua terciarização massiva.

Em ambos os casos, a propriedade dominante, até há poucos anos, era a propriedade total dos edifícios e o regime de ocupação privilegiado era o arrendamento. A idade das construções, o baixo valor das rendas, o baixo poder de negociação e argumentação dos arrendatários e, ainda, a dificuldade acrescida de execução de obras neste tipo de construções (especialmente nos bairros históricos), arrastou a generalidade das construções para um elevado grau de degradação.

A partir de meados da década de 70 do séc. XX, com a alteração profunda no panorama político do país, o direito a habitação condigna, consignado na Constituição, e a integração de 500 mil pessoas provenientes das ex-colónias desencadearam uma enorme carência de habitação no país.

Os programas do governo e a legislação criada (um marco relevante foi a Resolução do Conselho de Ministros de 24 de fevereiro de 1976 sobre a Política de Crédito à Habitação) atuaram no sentido de abertura de regimes de crédito bonificado para aquisição de habitação própria permanente. Não havendo, nessa altura, investidores em número e com interesse suficiente para promover edifícios para rendimento, a solução privilegiada tendeu a ser a do residente – proprietário. Note-se que, à época, a prestação mensal de pagamento ao banco de um empréstimo para aquisição de um fogo era praticamente equivalente (quando não inferior²) ao valor da renda mensal do mesmo fogo se se tratasse de arrendamento.

² Apesar do elevadíssimo nível das taxas de juros na altura, havia um regime de bonificações do estado e do Banco de Portugal que colocavam as prestações dos empréstimos em patamares compatíveis com os rendimentos médios da população.

2.3.2. Os subúrbios

À época não havia alternativa no concelho de Lisboa - a oferta era escassa e a preços muito elevados. O quadro atrás exposto promoveu o desenvolvimento nas periferias de Lisboa, já servidas por rede de transportes públicos (linhas de Sintra, Vila Franca de Xira e em certa medida também linha de Cascais, por via férrea; margem sul, ao longo da EN10, via fluvial e autocarros), de projetos imobiliários em massa, de fraca qualidade arquitetónica e qualidade de construção variável, em função do estatuto/poder de compra da zona/gama alvo. Outras periferias houve em que a seleção socioeconómica foi feita exatamente pela inexistência – inicial – de transporte público, como Linda-a-Velha, Alfragide ou Portela.

Assim, as fracas condições de habitabilidade e o forte estigma associado aos bairros históricos promoveu a deslocação das novas gerações (à época) para as novas urbanizações, ocupando fogos com boas áreas (comparativamente com os bairros centrais), instalações sanitárias, iluminação natural e insolação.

Na viragem da década de 70 para 80, a pequena a média dimensão dos edifícios e o comércio local instalado permitia, de algum modo replicar ali a vivência de bairro, amenizando a transição. Esta tendência extinguiu-se na viragem da década de 80 para 90, tendo-se atingido picos de densidade de construção, gerando vizinhança anónima e grupos de conflito e instabilidade.

Nesta fase, a alteração de fundo no sistema bancário português, com a abertura da banca privada ao crédito hipotecário (até aí exclusivo da Caixa Geral de Depósitos, Montepio Geral e Crédito Predial Português) e a difusão do crédito ao consumo alavancam o comércio automóvel e a aquisição de viaturas particulares, abrindo nova janela de oportunidade no segmento imobiliário. Vende-se o conceito “o campo aqui tão perto” com segmento alvo na classe média, com algum poder de compra, longe da confusão de Lisboa e do ambiente saturado das urbanizações dos anos 80. Junte-se o investimento nas obras públicas, a CREL, a A21 e outros eixos viários que facilitam movimentos pendulares cada vez mais longos.

2.3.3. Os bairros históricos

No início do milénio

Entretanto os bairros históricos viram a população envelhecer e decrescer. As gerações mais novas já tinham saído, com um grau de substituição por novos residentes pouco significativo. A degradação do parque edificado é muito relevante, por inércia dos proprietários, muitos deles institucionais, pelo baixo nível das rendas e pela natureza das obras necessárias (constrangimentos inerentes a esta matriz urbana, processo burocrático, escassez de mão de obra especializada, exigências técnicas decorrentes do RGEU).

A Câmara Municipal de Lisboa (CML), através dos seus gabinetes técnicos locais (GTL), depois substituídos por diversas Unidades de Projeto, teve uma ação importante na inversão da tendência de degradação. Na ausência de dinâmica por parte dos proprietários /senhorios particulares, a CML desencadeou medidas de intimação e incentivos aos proprietários para a realização de obras e procedeu ao levantamento do seu património arrendado e devoluto nos bairros, estudando as necessidades de intervenção para recolocação, através de diversos programas. Nesta fase, a situação dos bairros era de abandono físico e social e a população residente mantinha-se, na maior parte, nos estratos mais baixos.

Há algumas variantes a este panorama, já que a zona em análise é muito diversificada. Por exemplo, no Bairro Alto, tradicionalmente com população situada em estrato social mais elevado e depois com população ligada a artes – proximidade do Conservatório Nacional, Escola Superior de Belas Artes – e ao jornalismo e atividades relacionadas, por força de instalação de sedes de jornais em antigos palacetes. Esta população intelectual, a que se juntava por vezes a população relacionada com atividades do mar, geravam dinâmica e vida noturna diversificada e apelativa.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Apesar desta intervenção, no início da segunda década do milénio (em 2012) quase 15% dos 15.382 edifícios na área da Unidade de Intervenção Territorial do centro histórico estavam em mau ou muito mau estado de conservação, representando 28% dos edifícios nestas condições em toda a cidade - indicador apenas superado pelos 20% de edifícios degradados na UIT Centro, que representavam um terço do total na cidade³.

Em mudança

Entretanto, a crescente circulação em Lisboa de capitais e pessoas (para trabalhar, estudar, passear, migrar), alarga visivelmente o espectro dos residentes (fixos ou temporários) e dos passantes, no que respeita a gama etária e variedade dos estratos socioeconómicos, culturais e de interesses. A riqueza desta variedade e das gentes que se entrecruzam poderá ter conduzido ao despontar em Lisboa de uma série de novas tendências, já manifestadas em outras cidades da Europa:

- A apetência pelo pitoresco, a cultura do genuíno, retorno às origens.
- Rejeição de alguns aspetos da modernidade (automóvel, por exemplo).
- Consciência ambiental.
- Espiritualidades e associação do materialismo /consumismo ao estilo de vida suburbano.

Lisboa vive, mais uma vez, o fenómeno *inner city* versus *outer areas*. A crescente saturação das vias de comunicação e das redes de transportes e as longas horas absorvidas pelos movimentos pendulares concorrem para a absorção de conceitos, princípios e vivências de experiências provenientes do exterior (com peso importante para os planos da cultura /tecnologias / educação, promovendo o intercâmbio de muitas pessoas), a valorização do “pitoresco” e da centralidade em detrimento de melhores condições de vivência e, inclusivamente, de área (aceitam-se atualmente 30 m² com o mesmo *entusiasmo* com que há 10 ou 15 anos se exigiam 80 m²).

A alteração da moldura legal

Em 2006, a Lei das Rendas elimina a possibilidade dos arrendamentos perpétuos, impedindo a transição para os descendentes (salvo situações específicas e devidamente salvaguardadas na mesma lei) e, por outro lado, permite a atualização das rendas – medida sem aplicação prática nos bairros históricos face ao nível etário e estrato socioeconómico da esmagadora maioria dos arrendatários, excecionados das novas regras.

Com a nova procura (inicialmente pontual) e a alteração da moldura legal, a última década até à atualidade tem sido a de ajustamento entre as “partes” (não só os residentes e os proprietário /senhorios, mas também interessando novos investidores). Este ajustamento tem diversas manifestações, desde a identificação de património edificado em estado de abandono até ao recurso (quando possível) ao despejo de prédios parcialmente arrendados, que eram bem mais vendáveis se totalmente devolutos (valor de 1.150 €/m² versus 665 €/m², presumido a partir de um levantamento efetuado em 2013, no âmbito de trabalhos de avaliação imobiliária, para prédios a necessitar de reabilitação).

Sobre este contexto de transformação incidiu um novo fenómeno de centralidade global da cidade de Lisboa, e dos seus bairros históricos em particular, associado à procura turística e à modalidade do alojamento local (ver, noutra secção, uma abordagem a este tema). A *Airbnb*, criada em 2008 em São Francisco, com rápida ascensão e implantação no mercado do turismo *online*, assentou o seu negócio no conceito “*live like a local*”, com oferta situada essencialmente nos bairros históricos das cidades.

³ Dados da mais recente edição do Relatório de Estado do Ordenamento do Território em Lisboa (CM Lisboa, 2016). Deve notar-se que a UIT do centro histórico abrange, para além das três freguesias que estamos a estudar, as freguesias de Campo de Ourique, Estrela e Penha de França.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Lisboa acompanhou esta expansão, com procura expressiva, à semelhança de outras capitais europeias e cidades icónicas.

Mais recentemente, a simplificação dos processos de reabilitação urbana (em 2014, com o DL 53/2014 – regime excecional e temporário de reabilitação urbana) desencadeou efetivamente um crescente número de obras, de negócios e de reocupação.

Tomando como base de análise os dados do REOT (CM Lisboa, 2016), que já referimos, houve, entre 2012 e 2016, uma diminuição de 5,2% do número de edifícios em mau/péssimo estado de conservação na cidade de Lisboa, sendo esse decréscimo ainda superior no território da UITCH (5,8%) – menos 131 edifícios muito degradados, num quadro em que, inclusivamente, o número total de edifícios aumentou em 43, o que pode significar que, além de reabilitação, se registou alguma dinâmica de nova construção. Os edifícios nestas condições passaram a representar menos de 14% do total. Deve referir-se, de novo, que esta UIT abrange uma área mais alargada do que a das três freguesias em estudo.

De acordo com os dados da Unidade de Coordenação Territorial da CML, em fevereiro de 2016, 27,5% dos edifícios da cidade que estavam em mau e péssimo estado de conservação encontram-se total ou parcialmente devolutos.

Comparando valores unitários globais (não homogeneizados) nas freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e São Vicente, verifica-se, de 2014 para 2015, um incremento de 36% no valor unitário (€/m² de área bruta - valores de oferta -, conforme levantamento de mercado para efeitos de avaliação), sendo que, desagregando a amostra por estado de conservação, constatamos a subida de 19% no preço pedido relativamente aos imóveis com obras e 65% nos imóveis para reabilitação – com este último número a poder ser explicado pela combinação de vários fatores:

- a facilidade da reabilitação conferida pelo decreto-lei atrás referido;
- a descida do ónus do arrendamento à medida que os fogos vão ficando devolutos (em causa está população idosa);
- a escassez progressiva neste tipo de oferta;
- efetivo interesse pelo produto acabado, mostrado pela rapidez da absorção pelo mercado e subida do preço, embora fora do segmento tradicional da habitação permanente, permitindo portanto um maior investimento inicial.

Os bairros históricos estão na moda

Tendo o estigma passado a concentrar-se nas periferias, as novas gerações rejeitam essas periferias (como as anteriores tinham rejeitado os bairros históricos), intentando um movimento de retorno – *inner city* versus *outer áreas*. A auscultação de agentes locais e o posicionamento comercial de agências e analistas imobiliários confirmam que esta procura potencial (interna e externa) existe.

Porém, a dinâmica atualmente imprimida (e Lisboa segue a tendência de outras cidades europeias) coloca os preços em patamares não acessíveis às camadas médias da população.

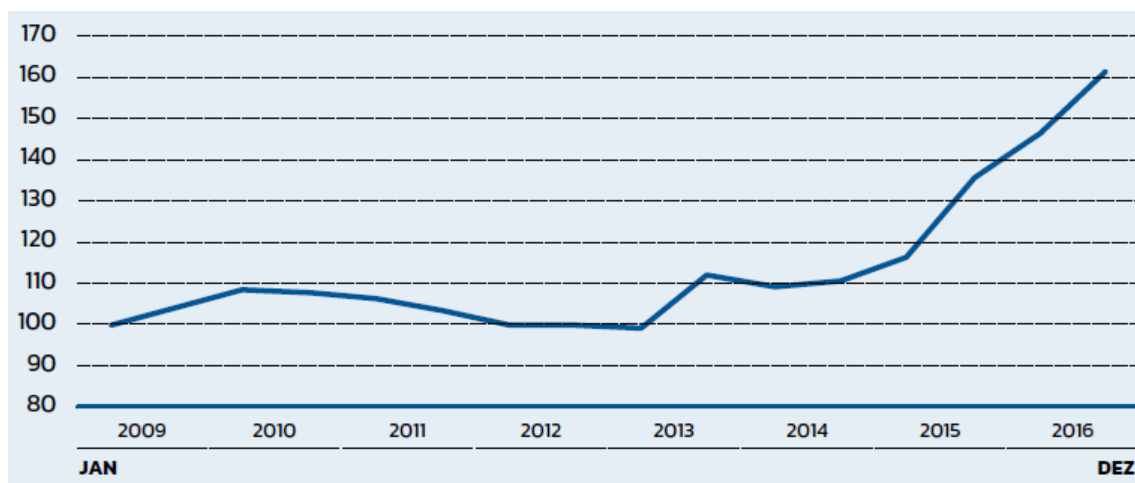
Tendo-se verificado, em números globais, ligeiras descidas de preços entre 2011 e 2013 (descidas anuais de 14% e 3%), a partir de 2013 a escalada de preços situa-se nos 17%, 19% e 29%, até 2016. Mais recentemente, a evolução do IPCHL⁴ confirma que o crescimento dos preços tem mantido um

⁴ Índice de Preços dos Imóveis no centro histórico de Lisboa, Confidencial Imobiliário. O índice IPCHL revela que o centro histórico de Lisboa se tem valorizado a um ritmo mais elevado que a média da cidade de Lisboa, que, nos dois últimos anos, registou uma subida nos preços de 36%, e do que a média de Portugal Continental (+7,5%). Note-se que a delimitação territorial do centro histórico para efeito deste índice integra, para além de vários bairros das três freguesias em análise (Bairro Alto, Santa Catarina, Bica, S. Paulo/Boavista/Conde Barão, Chiado, Baixa Pombalina, Sé, Mouraria e Alfama), alguns bairros das freguesias vizinhas

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ritmo elevado: o preço das casas nas freguesias da Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente subiu, em média, 46% nos últimos dois anos – só em 2016 o aumento foi de 19%.

ÍNDICE DE PREÇOS DO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA (2012=100)



Fonte: extraído de Confidencial Imobiliário SIR-RU (março de 2017)

Muito embora alguma explicação possa advir da heterogeneidade das amostras (porque, como evidenciámos, a área em análise tem zonas muito distintas na morfologia, no perfil funcional e de ocupação), estes dados mostram uma tendência clara e incontornável. Ainda de acordo com as conclusões da Confidencial Imobiliário⁵, esta dinâmica é muito diversificada localmente, sendo possível verificar níveis de preços muito distintos bairro a bairro e gama a gama, destacando-se alguns setores tradicionalmente caros, como o Chiado, mas observando-se o emergir de outros com menor tradição quanto ao seu posicionamento, como é o caso de São Paulo.

2.3.4. O equilíbrio possível

As cidades são espaços vivos, com dinâmicas conferidas pelas gentes que acolhe e nelas circulam. Lisboa, entre terra e mar, viveu através dos séculos as mudanças que as economias e migrações das épocas determinaram.

Entre o séc. XV e séc. XVI o porto de Lisboa era o mais importante da Europa, e a Baixa era predominantemente ocupada por agentes estrangeiros. Após o terramoto de 1755, os estratos socioeconómicos mais elevados abandonaram a parte baixa da cidade, ficando nos bairros históricos as classes mais desfavorecidas e sem alternativas.

No século XX, na Baixa e Zona Ribeirinha era dominante o setor do comércio internacional, onde se concentravam os escritórios dos despachantes oficiais, operando nas áreas de alfândega e direitos aduaneiros, gerando na envolvente uma rede de serviços conexos. A criação do mercado interno europeu, em 1993, veio dispensar os serviços de grande parte deste grupo profissional, concorrendo para o esvaziamento de parte da Baixa, entretanto já francamente afetada pelo incêndio no Chiado (1988).

de Santo António (Avenida, Barata Salgueiro, Glória, Príncipe Real, este último repartido com a freguesia da Misericórdia) e Estrela (Santos e Vinte e Quatro de Julho).

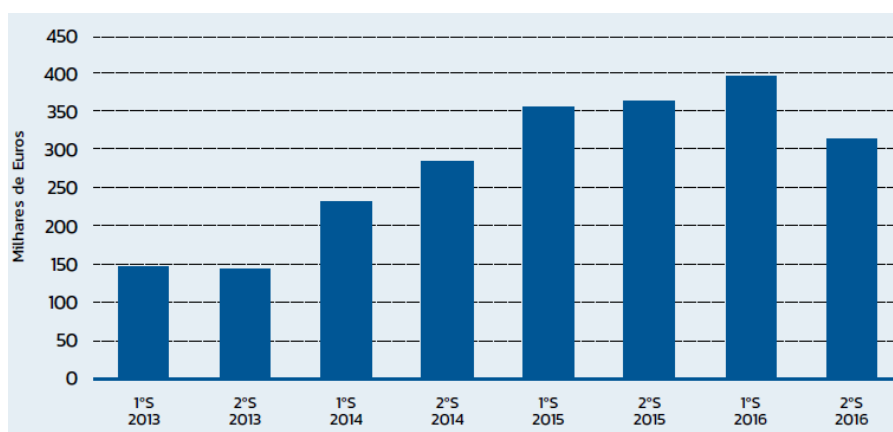
⁵ Revista Ci, março de 2017.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Mais recentemente, constata-se que as atividades ligadas ao turismo – alojamento local, arrendamentos de curta duração, pequenos serviços associados, como restauração, guias, transportes (*tuk-tuks*) especialmente com a emergência de modelos de negócios digitais (*Booking, Airbnb, UBER*) - são efetivamente um dinamizador determinante do mercado local nas zonas históricas. Da mesma forma, a presença crescente de agentes imobiliários, com modelos de negócio eventualmente mais especulativo ou dirigido a novos segmentos (escritórios, residentes ou investidores de maior capacidade aquisitiva), trazem grandes transformações que representam um choque disruptivo, muito concentrado no tempo, que contraria o modelo mais lento de inversão progressiva de tendências. Voltando a citar a fonte da Confidencial Imobiliário⁶:

- A valorização mais forte observada no centro histórico deve-se, em parte, à forte procura por investimento nesta zona da cidade, onde se denota um robusto crescimento de projetos com usos turístico e de comércio e um crescente pendor de procura internacional.
- Em 2016, foram transacionados 2.267 imóveis nos bairros do centro histórico (delimitação que, como vimos, não coincide totalmente com as três freguesias em análise), "num volume de investimento ligeiramente acima dos 700 milhões de euros" (o volume de investimento apurado inclui a venda quer de prédios quer de frações, reabilitados ou por reabilitar, nas áreas de habitação, retalho e serviços).

INVESTIMENTO NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA (2013-2016)



Fonte: extraído de Confidencial Imobiliário SIR-RU (março de 2017)

- Na ARU de Lisboa⁷, no 1.º semestre de 2016 os investidores internacionais foram responsáveis por 18,3% do volume de negócios em transações (considerando unicamente operações diretas). Compraram 909 imóveis por um total de 314 milhões de euros. No período analisado, sobressaem duas nacionalidades: a chinesa (com 37% das transações nas freguesias do centro histórico de Lisboa) e a francesa (com 55% das suas transações nas freguesias do centro histórico de Lisboa), seguidos com maior distância do conjunto dos países nórdicos (cerca de 40% no centro histórico de Lisboa).

⁶ Idem.

⁷ Ver delimitação na secção 4.3.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: **ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO**

As repercussões desta transformação brusca no mercado imobiliário, e todos os outros impactos nas dinâmicas urbanas geram algumas reações adversas.

A compatibilização dos efeitos positivos destas atividades (em grande medida, efeitos dinamizadores da economia local, do aumento do rendimento dos residentes, da qualificação física e funcional) com a manutenção de um modelo urbano onde a função residencial (permanente) predomina não é fácil. Conforme já foi referido atrás, os bairros históricos têm condições pouco compatíveis com as exigências de conforto e segurança da maior parte das famílias no que diz respeito a habitação permanente - pela malha urbana capilar em que se distribuem, pelas características orográficas e morfológicas, pela excessiva proximidade dos edifícios, com prejuízo de insolação e iluminação natural, sem acesso automóvel e pelas próprias características de muitos dos edifícios.

Naturalmente, a convivência espacial destes distintos usos e interesses é matéria que depende das dinâmicas próprias da interação entre os detentores de interesses e dos condicionamentos do território em causa – incluindo os modelos de planeamento e gestão territorial e a orientação das políticas públicas. Mas há algumas reflexões que nos parecem, desde já, fazer algum sentido.

A resistência à mudança é natural. Mas caberá aos re-desenhadores dos espaços compreenderem-nos, assimilar a sua realidade (a luz, o vento, os cheiros, os volumes construídos, os espaços disponíveis), redesenhá-los e adaptá-los, tendo por objetivo primordial a sua funcionalidade e a sua adequação ao segmento alvo. Esta mudança deve entrar no quotidiano com flexibilidade, minimizando a rejeição, o que apela para um planeamento e uma gestão muito próximas do terreno e com metodologias participativas.

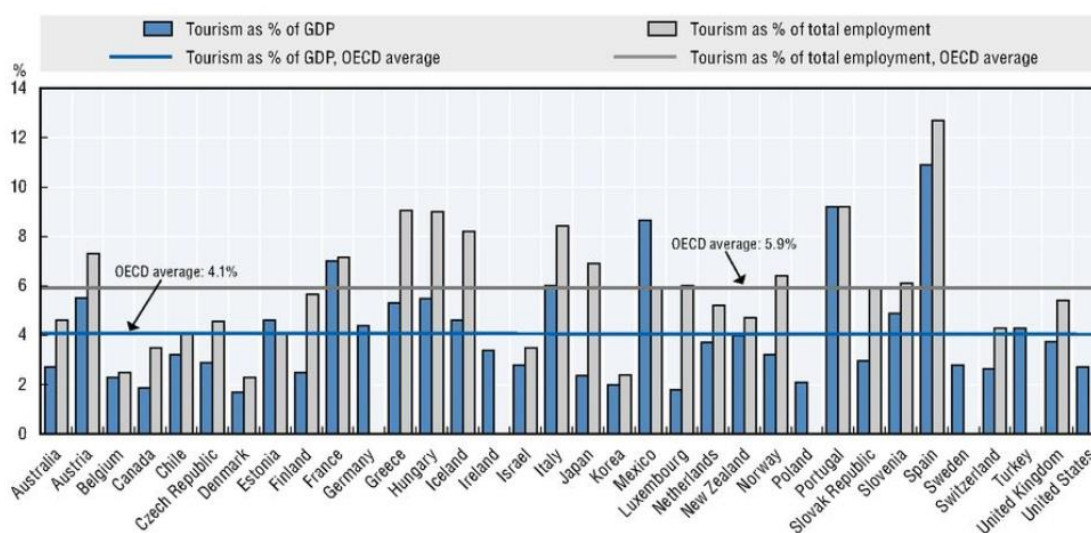
Por último, e numa escala que ultrapassa a malha autárquica, importa recordar e ter presente o papel determinante do quadro legal e fiscal sobre o imobiliário, e das repercussões quase imediatas que qualquer alteração naquele quadro implicam. Em era de globalização, em que parte da procura provém de plataformas externas, o risco tem também de ser encarado do ponto de vista global.

3. O TURISMO, SETOR EM CRESCIMENTO ACENTUADO

3.1. GRANDES TENDÊNCIAS DO SETOR DO TURISMO

A um nível global, o turismo é um setor económico estratégico, considerando os contributos que gera ao nível da atividade económica global, da criação de emprego, das receitas de exportação e do valor acrescentado interno. Nesta medida, as grandes tendências de evolução de fluxos turísticos internacionais/intercontinentais e a evolução e/ou alteração dos fatores que condicionam tais fluxos exercem efeitos muito significativos nas economias nacionais e das cidades. Nos países da OCDE, em média, as atividades turísticas contribuíram, em 2014⁸, em 4,1% para o produto Interno Bruto, em 5,9% para o emprego total e 21,3% para o valor das exportações de serviços.

CONTRIBUTO DIRETO DO TURISMO NOS PAÍSES DA OCDE (2014) EM % DO PIB E DO EMPREGO



Fonte: OECD - Tourism Trends and Policies 2016

As tendências recentes de crescimento das chegadas de turistas internacionais têm confirmado a atratividade dos países das economias emergentes, mas com alguma inflexão mais recente a privilegiar os países mais desenvolvidos. A evolução do crescimento de chegadas de turistas internacionais nos diversos países tem estado sujeita a fatores de ordem diversa, nomeadamente, a fenómenos de natureza geopolítica - guerra, crise humanitária, terrorismo -, as flutuações cambiais, as oscilações do preço do petróleo e desastres naturais, que têm contribuído para reconfigurar a posição relativa de alguns destinos turísticos.

Entre 2013 e 2014 o número total de chegadas de turistas internacionais cresceu 4,2%, atingindo neste último ano os 1,13 mil milhões de turistas e visitantes, com uma previsão de que em 2018 se atingirão as 1,8 mil milhões de chegadas. Os dados de 2015 (Organização Mundial de Turismo) confirmaram a tendência e o turismo mundial bateu novo recorde, com o número de chegadas de turistas internacionais a subir 4,4% para 1.18 milhões.

⁸ OECD: Tourism Trends and Policies 2016.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Segundo o Barómetro da OMT, os resultados das economias avançadas, que registaram um crescimento homólogo de 5% no número de turistas internacionais, superou o das economias emergentes que se ficaram pelos 4%, “graças, sobretudo, aos excelentes resultados da Europa”. A Europa registou um crescimento acima da média mundial, com mais 5%, passando para 609 milhões de turistas estrangeiros em 2015 e crescendo uns adicionais 2% em 2016, para cerca de 620 milhões.

A Europa Central e de Leste, bem como a Europa do Norte foram protagonistas da subida mais destacada (+6%), com a Europa Meridional e Mediterrânica a apresentarem um aumento de 5% e a Europa Ocidental a contar +4%. Também acima da média do crescimento em todo o mundo ficaram as regiões da Ásia-Pacífico e as Américas, em ambos os casos com um aumento de 5% no número de chegadas de turistas internacionais. No primeiro caso o aumento foi de 13 milhões para um total de 277 milhões de turistas, enquanto no segundo o aumento foi de 9 milhões para 191 milhões. Neste caso o destaque foi para as regiões do Caribe e América Central onde o crescimento ascendeu a 7%, com as Américas do Sul e do Norte a ficarem abaixo da média de crescimento mundial, quedando-se por +4%. Já no Médio Oriente o número de turistas internacionais aumentou apenas 3% para 54 milhões, números que no entanto a OMT considera serem reflexo da consolidação da recuperação iniciada em 2014.

África foi a única região do mundo a estar em contraciclo, já que os dados disponíveis apontam para um decréscimo de 3% face a 2014, para 53 milhões de turistas. Sem muitas surpresas a região que mais desceu foi o Norte de África (-8%).

Os dados de 2016 (da *European Travel Commission*) mostram um certo reequilíbrio: em 28 dos 32 destinos europeus houve um crescimento contínuo até ao final de 2016, que compensou a queda do turismo nos restantes países. A Europa foi o continente onde o crescimento turístico menos subiu em 2016 (os referidos 2%), com a Ásia a aumentar 8%, Oceânia +10%, Américas +4% e África com uma subida de 8%.

Se, globalmente, o turismo continua a crescer de uma forma significativa, em Portugal as estatísticas confirmam um progresso do setor bem acima da média europeia.

Em 2016 as chegadas de turistas internacionais foram superiores em 13% ao ano anterior, com a ETC a atribuir este crescimento a dois fatores principais: preços baixos e imagem de destino seguro. Este crescimento é comparável ao de anos anteriores – por exemplo, entre 2013 e 2014 o número de dormidas em estabelecimentos turísticos cresceu 12%. Os números de 2016 mostram que as dormidas ultrapassaram 60 milhões, sendo em cerca de 67% dos casos dormidas de estrangeiros. Entre 2010 e 2014 o crescimento foi, sobretudo, significativo no caso das dormidas de estrangeiros (aumentaram 36%), ao passo que as dormidas de nacionais estabilizaram. A perda relativa de atratividade de destinos turísticos mais próximos ou situados em regiões do mundo atualmente sujeitas a conflitos armados ou instabilidade continuou a fazer-se sentir.

Lisboa (cidade, metrópole e região) capta uma parte importante destes turistas chegados a Portugal. Cerca de 25% do total de dormidas em território nacional concentra-se na Área Metropolitana de Lisboa, sobretudo no concelho de Lisboa (quase ¾ de toda a AML). O aeroporto de Lisboa continua a crescer em movimento – em 2016 registou-se um aumento de 11,7% no número de passageiros face ao ano anterior (para 22,4 milhões de passageiros), depois de um aumento de 13,3% entre 2013 e 2014 e 10,7% no ano seguinte – e a evolução dos dados da hotelaria também são bem demonstrativos. De acordo com o Observatório do Turismo de Lisboa (dados referentes a abril de 2017), por exemplo, as taxas de ocupação e o preço médio por quarto vendido continuam em franco crescimento.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

OCUPAÇÃO E PREÇO MÉDIO POR QUARTO VENDIDO (CIDADE DE LISBOA, ABRIL DE 2016 E ABRIL DE 2017)

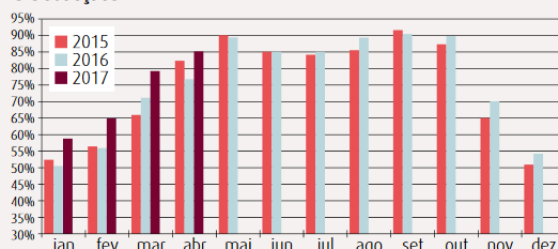
OCUPAÇÃO QUARTO EM ABRIL

	2017	2016	Variação 16/17		
			%	PP	P/N
★★★	89,92%	82,19%	9,4%	7,73	▲
★★★★	89,14%	82,80%	7,7%	6,34	▲
★★★★★	75,85%	71,66%	5,8%	4,19	▲
Síntese	85,76%	79,56%	7,8%	6,20	▲
Acumulado de janeiro a abril					
★★★	74,25%	66,75%	11,2%	7,50	▲
★★★★	75,42%	67,78%	11,3%	7,63	▲
★★★★★	65,32%	56,91%	14,8%	8,41	▲
Síntese	72,56%	64,57%	12,4%	8,00	▲

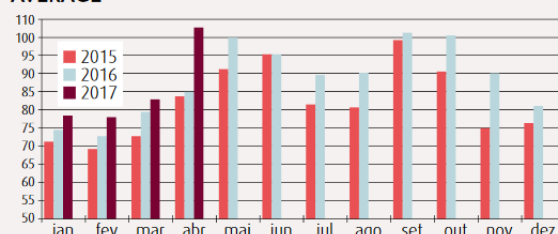
PREÇO MÉDIO POR QUARTO VENDIDO - (AVERAGE)
EM ABRIL

	2017	2016	Variação 16/17		
			%	€	P/N
★★★	74,49	63,14	18,0%	11,35	▲
★★★★	88,96	73,76	20,6%	15,20	▲
★★★★★	169,53	139,44	21,6%	30,08	▲
Síntese	105,04	88,27	19,0%	16,78	▲
Acumulado de janeiro a abril					
★★★	59,13	55,44	6,7%	3,69	▲
★★★★	74,13	66,83	10,9%	7,30	▲
★★★★★	143,85	128,66	11,8%	15,19	▲
Síntese	87,57	79,70	9,9%	7,87	▲

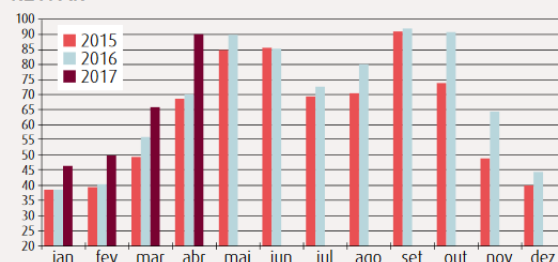
OCUPAÇÃO



AVERAGE



REVPAR

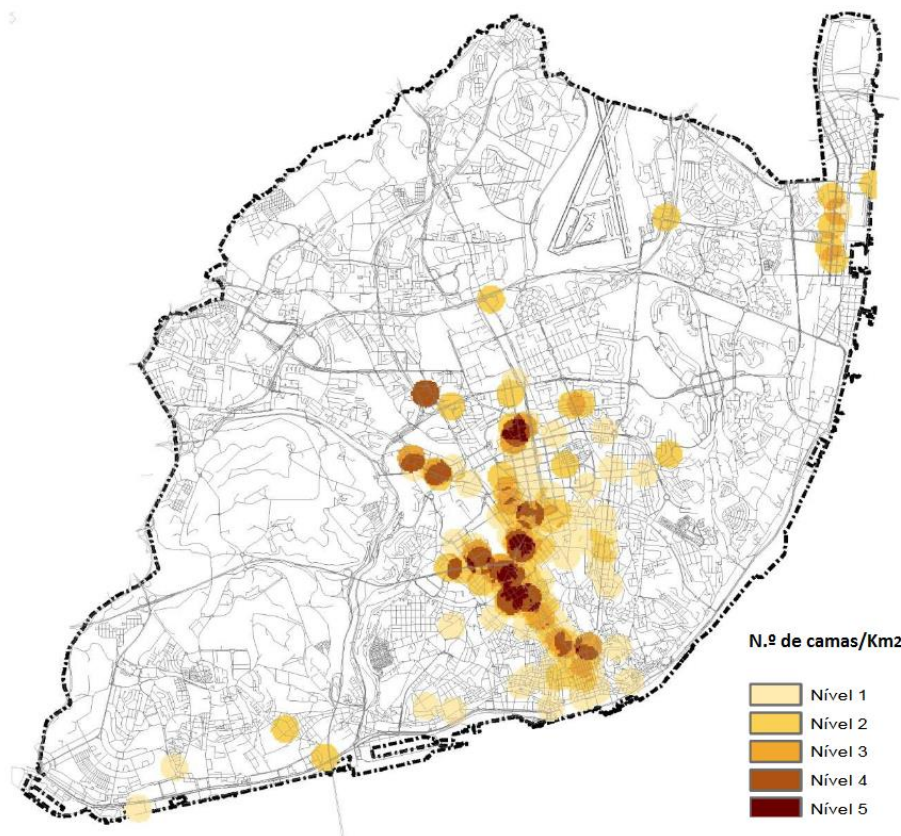


Fonte: Observatório do Turismo de Lisboa, abril de 2017

Em 2016 abriram 10 novos hotéis em Lisboa e, de acordo com a Associação de Hotelaria de Portugal, está prevista a abertura de 7 novos hotéis em 2017 e 15 em 2018 na cidade de Lisboa.

A oferta hoteleira de Lisboa encontra-se localizada essencialmente no centro da cidade (Baixa Pombalina e eixos da Avenida da Liberdade e Avenida da República, com dois eixos adicionais nas frentes ribeirinhas oriental e ocidental.

DENSIDADE DA CAPACIDADE (DE HOTÉIS, NUM RAIO DE 200 M)



Fonte: CML (DMEI), junho de 2015 – REOT 2015.

Se esta oferta (e procura) em estabelecimentos de alojamento turístico tem um padrão territorial que, de alguma forma, aproxima os turistas alojados na cidade da área que estamos a analisar, usufruindo do seu espaço público e dos seus equipamentos, dos transportes e outros serviços ou dos estabelecimentos comerciais e de bebidas e restauração, o que implica uma carga acrescida para estes recursos, emergiu, em anos recentes, o fenómeno do alojamento local (AL), que emergiu nos últimos anos, veio agravar esta concentração.

Considerando os dados do Registo Nacional de Turismo – Alojamento local (RNAL), na cidade de Lisboa existem atualmente (2017) 8.645 registos, correspondendo a mais de 31 mil camas e a uma capacidade potencial de utentes que é superior a 50 mil. Destes estabelecimentos, a esmagadora maioria (mais de 86%) tem data de abertura ao público registada entre 2015 e 2017⁹.

Mais de metade (58%) desta oferta concentra-se na área das freguesias da Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente, um aspeto que analisaremos mais em detalhe numa próxima secção deste relatório.

⁹ Deve notar-se que estes números mostram dois tipos de dinâmica acumulada: o crescimento do fenómeno em si, com efetivo aumento da oferta; e o aumento da representatividade do RNAL, que corresponde à evolução legislativa e às maiores exigências que atualmente são colocadas ao funcionamento destas unidades.

3.2. AS TENDÊNCIAS RECENTES DO TURISMO - ECONOMIA DE PARTILHA

O mercado turístico tem sofrido, nos últimos anos, alterações muito significativas que decorrem das mudanças associadas ao novo fenómeno ou modelo de atividade económica designado por *economia de partilha* (alguns autores referem-se a este fenómeno recente como *economia participativa* ou *consumo colaborativo*). Originariamente associada à evolução tecnológica, no quadro das tecnologias de informação e comunicação, e a formas novas de negócio, dentro de um conceito global que procura explorar uma utilização partilhada de recursos, através da prestação de serviços entre pares (*peer-to-peer*), a economia de partilha tem apresentado um comportamento explosivo dentro do setor do turismo, com efeitos muito consideráveis quer ao nível da competitividade entre os agentes, quer no âmbito da regulação dos respetivos mercados pelos poderes políticos.

A expansão de novos modelos de prestação de serviços dentro do setor do turismo, maioritariamente associados e viabilizados pela criação de plataformas digitais, que estabelecem e permitem uma ligação direta entre quem oferece e quem procura os serviços, independentemente da sua localização, veio facilitar e estimular a entrada de novas tipologias de fornecedores de serviços no mercado turístico. Estes novos agentes, que de certo modo (e em especial em contextos urbanos) inundam o mercado turístico atual, oferecendo novas formas e conceitos de alojamento, de transporte, de refeições ou de experiência turística, têm, inicial e predominantemente, estatutos informais ou independentes, exercendo a atividade em geral em *part-time*.

A forte implantação destes novos modelos de negócio no setor do turismo constitui igualmente um efeito das tendências de mudança nos padrões de consumo e de procura turística. Por um lado, o enorme impacto que as companhias *low-cost*, dentro do transporte aéreo, tiveram no alargamento da dimensão do mercado turístico internacional, favorecendo a intensificação de fluxos turísticos em segmentos da população e em países, até então, menos significativos na estrutura da procura turística mundial. Por outro lado, as tendências de crescimento de determinados vetores da procura turística, associada a produtos turísticos diferenciadores, baseados nas especificidades culturais, ambientais e socioeconómicas dos destinos, valorizando as oportunidades de experiência para o turista, nomeadamente, o contacto com as vivências quotidianas das populações locais, com os seus modos de vida, os seus costumes, os ritmos e ambiências urbanas característicos e desprovidos, sempre que possível, de intermediação dos profissionais tradicionais do setor.

Para além disso, o acesso generalizado das pessoas às tecnologias digitais e o uso vulgarizado de equipamentos digitais pessoais (*smartphones*, *tablets*, computadores, etc.) permitiram, por sua vez, um alargamento desmesurado da procura turística, na medida em que os fornecedores de serviços, seja os convencionais ou os novos fornecedores baseados num serviço *peer-to-peer*, se tornaram mais visíveis e mais acessíveis junto dos consumidores.

A acrescentar a este fator de proximidade (entre fornecedores de serviços e consumidores) e de acessibilidade, está o facto de, para uma grande parte dos consumidores (em diferentes segmentos de procura e, particularmente, nos segmentos mais jovens), o acesso digital à informação, à reserva e ao pagamento do serviço turístico desejado se tornar um fator claro de vantagem na relação comercial e uma condição de confiança e de segurança no serviço.

Na perspetiva da procura, as novas formas de oferta de serviços turísticos *peer-to-peer* podem garantir uma melhor satisfação de motivações, interesses e desejos de turistas, sendo eles bastantes diversos, com respostas mais personalizadas e diferenciadas, mais adaptadas às necessidades e a preços igualmente acessíveis. Na perspetiva da oferta, o mercado turístico, nas suas diversas vertentes, admite com o recurso às plataformas digitais, um modelo de negócio mais flexível, utilizador de recursos próprios facilmente mobilizáveis (sejam eles ativos patrimoniais ou competências específicas dos indivíduos), sem exigência de grandes investimentos e que pode surgir em contextos menos turísticos (fora dos destinos turísticos mais desenvolvidos e mais infraestruturados).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

O crescimento da oferta de serviços de turismo dentro do modelo de economia de partilha não tem tido o mesmo ritmo de evolução nos diferentes países e/ou cidades e nos seus diversos subsectores. Hoje estão disponíveis plataformas digitais para os 4 subsectores já referidos anteriormente – alojamento, transportes, refeições e experiências-, embora nestes últimos dois casos a disseminação geográfica dos modelos de negócios que lhe estão associados seja talvez mais reduzida. Por sua vez, é já evidente a capacidade de algumas destas plataformas adequarem os seus serviços a mercados diferenciados, nomeadamente, procurando aumentar a quota de mercado dentro dos segmentos de turismo de negócios ou de turismo de lazer (por exemplo no caso da Airbnb e da Uber).

As plataformas digitais destinadas especificamente aos serviços de alojamento turístico mais representativas, segundo relatório da OCDE 2016¹⁰, são a Airbnb, a Homeaway e a Couchsurfing, criadas respetivamente em 2008, 2005 e 2014, com áreas de operação globais, em mais de 190 países. A plataforma Airbnb é dominante, tanto a nível global como nacional, agregando a parte mais significativa da oferta que analisaremos na secção seguinte, referente ao alojamento local no centro histórico de Lisboa.

Por sua vez, no caso dos transportes, as plataformas mais representativas, segundo a mesma fonte (OCDE, 2016), são a Uber, para prestação de serviços de transporte de pessoas pagas, fundada em 2009, com operação global em cerca de 400 cidades de 68 países, e a Lyft ou a Bablacar orientadas sobretudo para a partilha de transporte no conceito de boleias, fundadas respetivamente em 2012 e 2006, a primeira com uma operação nacional, em 60 cidades de 29 dos Estados dos EUA e, a segunda, fundada em França e a operar em 19 países da Europa. A Cabify é também uma plataforma para serviços de transporte de pessoas pagas, com operação em cerca de 42 cidades em 12 países diferentes¹¹. Este tipo de serviços tem um efeito evidente na facilidade da mobilidade das pessoas que vistam as cidades e, para além disso, oferecem alternativas muito interessantes na medida em que têm permitido aumentar bastante o nível de satisfação dos turistas /utentes.

No que se refere às plataformas digitais que oferecem os serviços de refeições (*dining*), incluem serviços prestados por residentes que, em geral, recebem em sua casa os turistas e confeccionam as refeições, mas também outro tipo de serviços ligados à alimentação, como *workshops* de culinária nomeadamente com convite de chefes, pequenos roteiros ou provas gastronómicas, entre outros. As plataformas mais representativas segundo a mesma fonte (OCDE, 2016) são as VizEat, a EatWith, a BonAppetour, a operar internacionalmente, respetivamente em 50 países, 160 cidades de 30 países e 80 cidades (com presença mais forte, neste caso, em Itália e França. A adesão de fornecedores deste tipo de serviços de refeições, em modelo de economia de partilha, na cidade de Lisboa é ainda relativamente pouco representativa, com os seguintes números de anúncios disponíveis em cada uma destas plataformas¹²: na WizEat cerca de 26, a maioria localizados no centro histórico da cidade; EatWith cerca de 3; e na BonAppetour cerca de 19. O grande atrativo deste tipo de novos serviços turísticos assenta na combinação de uma experiência gastronómica, frequentemente de carácter local, com o acesso a um ambiente familiar e convivial, que coloca em contacto o turista com as vivências culturais locais.

Por último, no caso das plataformas digitais que oferecem serviços de experiência em viagem, os serviços prestados são bastante diversos incluindo roteiros ou visitas guiadas, passeios a pé, de bicicleta ou de motorizada, nomeadamente orientados para a fotografia, entre outros. Estes serviços são em geral prestados por indivíduos, com competências muito diversas – desde os próprios guias turísticos profissionais, a arquitetos, fotógrafos, arqueólogos, historiadores de arte, jornalistas, apreciadores de gastronomia, vinhos, ciclismo, etc. etc. etc. As plataformas mais representativas, sendo a mesma fonte (OCDE, 2016) são a Vayable e a ToursByLocals, criadas respetivamente em 2011 e 2008 e com um âmbito de operação internacional, no segundo caso em 134 países. Em Lisboa,

¹⁰ OECD Tourism Trends and Policies 2016, OCDE 2016

¹¹ Dados recolhidos no respetivo site <https://cabify.com/>

¹² Dados recolhidos pela equipa nos respetivos sites, em março de 2017.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

no caso da Vayable, foram identificados¹³ cerca de 21 fornecedores, com uma oferta global de cerca de 47 produtos diferentes (não apenas dirigidos para a cidade de Lisboa, mas também para os arredores e outras cidades /localidades de Portugal). No caso da ToursByLocals, foram identificados 15 operadores diferentes com 112 diferentes tours em Lisboa. Para além destas, foi ainda consultada a plataforma Withlocal.com, cujo lema é “*choose your favorite tour with your favorite local*”, com uma oferta total de cerca de 32 operadores diferentes, com perfis também bastante diferenciados. O potencial dentro deste subsetor é imenso sobretudo dentro de segmentos de procura de turismo cultural, mas cada vez mais noutros segmentos, na medida em que aumenta a possibilidade de o turista ter uma experiência, autêntica e única.

Os impactos do desenvolvimento deste modelo de serviços turísticos têm-se feito sentir a diversos níveis, quer sectorialmente, no próprio desenvolvimento do mercado turístico a nível internacional e nacional, quer no quadro dos contextos territoriais e, particularmente, nos destinos turísticos, incluindo as cidades, com forte atração turística ou atração turística em crescimento. Por outro lado, a intensidade e a expressão destes impactos tende a reforçar-se na medida em que o próprio fenómeno de crescimento dos serviços partilhados no setor do turismo tem ganho progressivamente maior nível de profissionalização. Mas para além disso, hoje este fenómeno constitui também um atrativo para as médias e algumas grandes empresas do setor tradicional, que procuram entrar nestas tipologias de serviços de partilha, nomeadamente, adquirindo pequenos negócios, numa tendência de alguma concentração (concentração que se tem igualmente verificado ao nível das plataformas digitais).

Relativamente aos impactos no setor, podem destacar-se algumas das consequências que o crescimento deste novo modelo de negócio tem manifestado no setor turístico dito tradicional. Estes impactos tem-se feito sentir na generalidade dos subsectores, mas talvez de forma mais evidente no alojamento e nos transportes. Para além de uma resposta que em geral é mais adequada à diversidade de procuras e ao interesse dos turistas pela autenticidade, a proximidade às vivências locais e a diferenciação, este tipo de serviços tende a oferecer preços mais baixos num mercado em que por vezes, a oferta tradicional existente e já em situação de saturação, deixa de conseguir competir pelo lado do preço.

Por outro lado, estudos que têm sido feitos no setor vêm demonstrar que os turistas que procuram o alojamento em modelos de economia de partilha tendem a prolongar a sua estadia. Neste caso o impacto deste novo modelo de negócio acaba por fazer-se sentir em todo o setor do turismo, na medida em que esses mesmos turistas recorrem a serviços nos destinos não exclusivamente associados à economia de partilha, mas também serviços tradicionais.

O efeito de resposta às mudanças no padrão de consumos turísticos que este novo modelo de negócio tem permitido tem, por sua vez, funcionado como um estímulo para a inovação e a alteração de padrões de resposta da oferta turística tradicional, podendo contribuir para a sustentabilidade do setor em destinos turísticos tradicionais e que, por vezes, têm sofrido processos de algum desgaste ou desqualificação e de perda de competitividade no mercado global.

Centrando agora nos impactos que este novo fenómeno tem vindo a gerar nos territórios e, com especial relevância, em cidades com forte atratividade turística, importa perceber também alguns efeitos que se têm manifestado fora do setor económico propriamente dito.

De acordo com o que já foi anteriormente referido, a oportunidade de negócios e de exploração de recursos sem a exigência de investimentos iniciais significativos, tem tido um efeito evidente na geração e acréscimo de rendimentos a pequenos proprietários (sobretudo no campo do imobiliário) e a profissionais do setor liberal ou *freelancers*. Os modelos associados à economia de partilha têm facilitado a entrada de pequenos proprietários de habitação, de micro empresas ou de *freelancers* com

¹³ Dados recolhidos pela equipa nos respetivos *sites*, em março de 2017.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

competências diversas que se adequam à oferta de serviços no setor de atividade turística. Esta tendência tem tido fortes repercussões quer ao nível da ocupação do imobiliário e da sua reabilitação, quer ao nível da ocupação de mão-de-obra, e particularmente de mão-de-obra jovem.

No caso de Lisboa, o primeiro tipo de impacto é sem dúvida mais evidente do que o segundo, considerando que o crescimento dos serviços turísticos em economia de partilha nos subsectores das refeições e da oferta de experiências é sem dúvida muito mais lento. O crescimento da oferta de Alojamento local na cidade de Lisboa e a sua forte inter-relação com as dinâmicas mais recentes de reabilitação do edificado, com especial incidência nas freguesias do centro histórico da cidade, tem tido nos últimos 4 a 5 anos um comportamento sem dúvida muito destacado.

Esta aposta, inicialmente concentrada nos proprietários dos edifícios, mas que tende a atrair cada vez mais outros operadores que assumem a responsabilidade da exploração do serviço, não decorre apenas das oportunidades geradas pela própria situação de abandono e de degradação do edificado em certas zonas da cidade, mas com alguma veemência do crescimento explosivo da procura no mercado turístico internacional de serviços *peer-to-peer*.

Qualquer que seja o tipo de impacto que a evolução do modelo de economia de partilha e a sua inserção no mercado turístico apresentem, o que é reconhecido hoje, ao nível das diversas vertentes de intervenção no setor – agentes e operadores privados, investidores, consumidores e instâncias públicas, é que há urgência em regular melhor o fenómeno, no sentido de resolver desequilíbrios de toda a ordem que se têm acentuado no contexto local e regional.

3.3. ANÁLISE DAS DINÂMICAS DO ALOJAMENTO LOCAL NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA

A análise das dinâmicas de oferta de alojamento local na cidade de Lisboa e nas três freguesias do seu centro histórico que se inclui neste relatório recorre, fundamentalmente, à consulta e tratamento dos dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal, I.P. no seu sítio, especificamente no Registo Nacional de Turismo - Estabelecimentos de Alojamento local (RNAL). Conforme está definido no quadro legal do Alojamento Local, (artigos 5.º a 7.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 22 de abril), a informação que consta do Registo Nacional, e que permitiu à equipa o desenvolvimento dos tratamentos seguintes, inclui indicação do respetivo número de registo, dados relativos ao alojamento e identificação dos titulares da exploração (ver figura). Os dados objeto destes tratamentos e análise foram consultados e extraídos dessa base do RNAL na data de 2 de novembro de 2016¹⁴.

¹⁴ Embora, à data de fecho deste estudo, já haja informação disponível mais atualizada (junho de 2017), toda a análise foi desenvolvida tendo em conta os dados de 2016, que constituem uma aproximação para a situação atual. Devem ter-se presentes informações diversas que têm sido objeto de referências em estudos e na imprensa (especializada ou generalista) que estimam que uma parcela de unidades de alojamento local não se encontra ainda devidamente registada. Por essa razão, a análise quantitativa que se inclui neste trabalho deve ser entendida numa perspetiva relativa. Os dados analisados referem-se a um total de **6.290 unidades** na cidade de Lisboa, sabendo-se que, a meio de 2017, o RNAL já contempla **8.645 unidades** de AL. Das 4.976 unidades registadas que se localizam nas 3 freguesias abrangidas pelo estudo, em 30 de junho de 2017, 2.056 têm data de registo até 2015, 1.819 foram registados em 2016 e 1.101 já em 2017 – ou seja, no último semestre a oferta cresceu cerca de 28%.

MENU DE CONSULTA DA BASE DE DADOS DO RNAL

[RNT - Consulta ao registo](#) > [Alojamento Local](#)

Consulta ao registo - Alojamento Local

Critérios de pesquisa

Registos efetuados no intervalo de a Registo: /AL

Nome do Alojamento: Nome do titular da exploração:

Distrito/Região Autónoma: Modalidade:

Concelho: Localidade Postal:

Registo	Data Registo	Alojamento	Modalidade	Nº camas	Nº Utentes
Localização	Titular da Exploração		Contribuinte	Contactos	

Fonte: <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaAoRegisto.aspx>

3.3.1. Distribuição espacial das unidades de alojamento local: o centro histórico de Lisboa concentra mais de metade da oferta existente na cidade de Lisboa

As unidades de alojamento local registadas nas três freguesias históricas de Lisboa em estudo – Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente, representam, no total, uma percentagem superior a 50% do total das unidades registadas na cidade de Lisboa.

Das unidades de alojamento local registadas nas três freguesias históricas:

- a maior parcela localiza-se em Santa Maria Maior – com cerca de 28% do total na cidade e cerca de 48,1% do total nas três freguesias,
- seguida da parcela localizada na freguesia da Misericórdia – com cerca de 22,8% do total das unidades registadas na cidade e cerca de 39,2% do total das três freguesias
- e, por último, as unidades localizadas na freguesia de São Vicente – com um peso de 7,4% do total na cidade e de 12,7% no total das três freguesias.

A análise permite concluir que a freguesia de Santa Maria Maior apresenta, há vários anos, uma forte dinâmica de crescimento se comparada com a restante cidade e mesmo com as freguesias vizinhas, da Misericórdia e sobretudo, de São Vicente. Os registos naquela freguesia chegam a atingir, em alguns anos desse período, mais de 40% do total de registos anuais de unidades de alojamento local na cidade.

EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL, POR ANO DE REGISTO, E PESO RELATIVO DAS 3 FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO NA CIDADE DE LISBOA (2.11.2016)

ANO DE REGISTO	LISBOA	FREGUESIAS - Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente							
		TOTAL		MISERICORDIA		S M MAIOR		S VICENTE	
	Nº	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
ate 1990	7	3	42,9%	0	0,0%	3	42,9%	0	0,0%
decada de 90	7	-	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2003	3	2	66,7%	1	33,3%	1	33,3%	0	0,0%
2008	2	1	50,0%	1	50,0%	0	0,0%	0	0,0%
2009	24	11	45,8%	2	8,3%	9	37,5%	0	0,0%
2010	52	23	44,2%	2	3,8%	21	40,4%	0	0,0%
2011	31	14	45,2%	4	12,9%	9	29,0%	1	3,2%
2012	91	54	59,3%	8	8,8%	42	46,2%	4	4,4%
2013	177	113	63,8%	64	36,2%	43	24,3%	6	3,4%
2014	660	462	70,0%	160	24,2%	243	36,8%	59	8,9%
2015	2.324	1.387	59,7%	570	24,5%	631	27,2%	186	8,0%
2016	2.912	1.588	54,5%	621	21,3%	759	26,1%	208	7,1%
Acumulado	6.290	3.658	58,2%	1.433	22,8%	1.761	28,0%	464	7,4%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Apesar de alguma variação, a percentagem dos registos anuais de alojamento local nas três freguesias históricas em estudo, relativamente ao total de registo na cidade de Lisboa, atinge, desde o início dos anos 2000, valores próximos ou até francamente acima dos 50%, fixando-se, atualmente, na ordem dos 58% do total de registos em vigor da cidade – o que é extraordinário, se tivermos em conta que a população residente ou a superfície destas freguesias é inferior a 8% do total da cidade.

Veja-se o quadro seguinte, com informação mais sintética, que se refere ao tratamento do alojamento local em função da data de abertura das unidades atualmente existentes (e não a data de registo).

EVOLUÇÃO DA OFERTA EM ALOJAMENTO LOCAL (UNIDADES E CAMAS), POR ANO DE ABERTURA AO PÚBLICO, NA CIDADE DE LISBOA E NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO (30.6.2017)

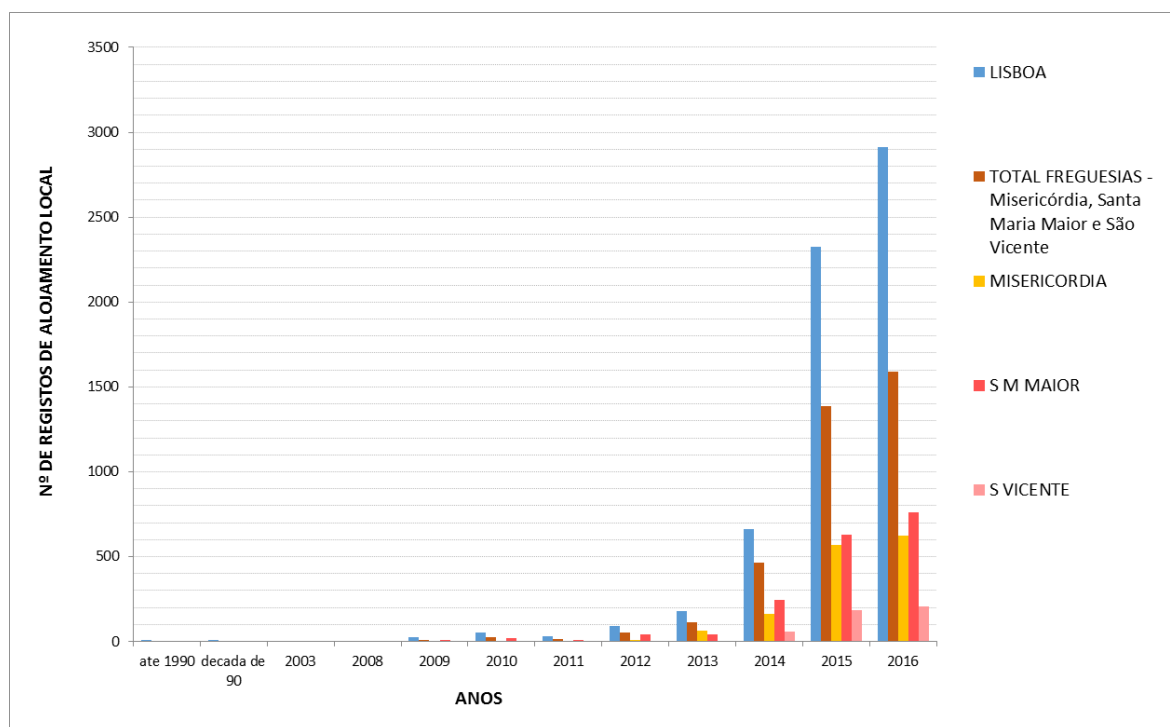
	31-12-2008	31-12-2010	31-12-2012	31-12-2014	31-12-2016	30-06-2017
CH - Unidades	9	52	153	763	3842	4841
CH - Camas	146	617	1339	3636	12779	15691
Lisboa - Unidades	11	98	243	1177	6532	8400
Lisboa - Camas	209	1413	2572	6846	25031	31484
% CH - Unidades	82%	53%	63%	65%	59%	58%
% CH - Camas	70%	44%	52%	53%	51%	50%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

A dinâmica de crescimento dos registos de unidades de alojamento local é bastante distinta nas duas últimas décadas. Apesar de uma nítida emergência deste fenómeno de economia de partilha na primeira década deste século, é a partir sobretudo de 2014 que a cidade de Lisboa e as suas freguesias históricas são afetadas de forma acentuada por esse fenómeno associado ao alojamento turístico. Trata-se, como vimos, do impacto na cidade de Lisboa (e no país) das tendências mundiais recentes de mudança nos modelos de oferta de serviços turísticos, o qual acompanha por sua vez os impactos das novas tecnologias digitais e as alterações associadas de modelos de consumo.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

EVOLUÇÃO DOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA E NAS FREGUESIAS DE MISERICÓRDIA, SANTA MARIA MAIOR E SÃO VICENTE, POR ANO DE REGISTO (2.11.2016).



Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Analisando a variação anual do número de registos (não considerando os anos iniciais desta série temporal, em que os números são demasiado baixos para permitir uma leitura válida) confirmamos

VARIAÇÃO ANUAL DOS REGISTOS DO ALOJAMENTO LOCAL NA CIDADE DE LISBOA E NAS TRÊS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO (2.11.206)

ANO DE REGISTO	LISBOA		FREGUESIAS - Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente							
	Nº	var ano	TOTAL		MISERICÓRDIA		S M MAIOR		S VICENTE	
	Nº	var ano	nº	var ano	nº	var ano	nº	var ano	nº	var ano
2008	2		1		1		0		0	
2009	24	1100,0%	11	1000,0%	2	100,0%	9		0	
2010	52	116,7%	23	109,1%	2	0,0%	21	133,3%	0	
2011	31	-40,4%	14	-39,1%	4	100,0%	9	-57,1%	1	
2012	91	193,5%	54	285,7%	8	100,0%	42	366,7%	4	300,0%
2013	177	94,5%	113	109,3%	64	700,0%	43	2,4%	6	50,0%
2014	660	272,9%	462	308,8%	160	150,0%	243	465,1%	59	883,3%
2015	2324	252,1%	1387	200,2%	570	256,3%	631	159,7%	186	215,3%
2016	2912	25,3%	1588	14,5%	621	8,9%	759	20,3%	208	11,8%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

3.3.2. Titulares de exploração: aumenta a proporção dos que são proprietários e o número de estrangeiros

Conforme estabelece o quadro regulamentar do alojamento local, ao titular da exploração da unidade de alojamento “cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento”, sendo possível este assumir a natureza de pessoa individual ou de pessoa coletiva (artigo 16.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação dada pelo DL n.º 63/2015, de 22 de abril). A relevância desta análise dos titulares de exploração está relacionada com a avaliação dos modos como se tem implantado este novo conceito de serviços turístico de alojamento, associado ao setor da economia de partilha.

De acordo com os dados do RNT-AL, cerca de metade das unidades de alojamento local registadas na cidade de Lisboa e também nas três freguesias do seu centro histórico, têm como titular de exploração o seu proprietário (47,7% no caso de Lisboa e 47,0% no caso do total das três freguesias).

Note-se que, nas freguesias do centro histórico, o peso dos proprietários no total tem vindo a aumentar: para os registos no RNT-AL feitos até 2015 a sua proporção era de 45,2% e atualmente (registos até junho de 2017) já atinge os 47,3%.

ALOJAMENTO LOCAL REGISTADO: PESO RELATIVO POR QUALIDADE DO TITULAR, EM LISBOA E NAS 3 FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO (2.11.2016)

Titular do AL	LISBOA	Freguesia da Misericórdia	Freguesia de Santa Maria Maior	Freguesia de São Vicente	Total das 3 Freguesias
Arrendatário	39,6%	45,2%	40,2%	30,7%	40,9%
Cessionário	2,5%	5,3%	2,6%	0,6%	3,4%
Comodatário	5,8%	4,1%	4,9%	7,2%	4,9%
Mandatário	0,3%	0,1%	0,2%	2,1%	0,4%
Outro	2,8%	2,7%	1,5%	1,9%	2,0%
Proprietário	47,7%	41,4%	49,2%	55,9%	47,0%
Usufrutuário	1,3%	1,1%	1,4%	1,5%	1,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

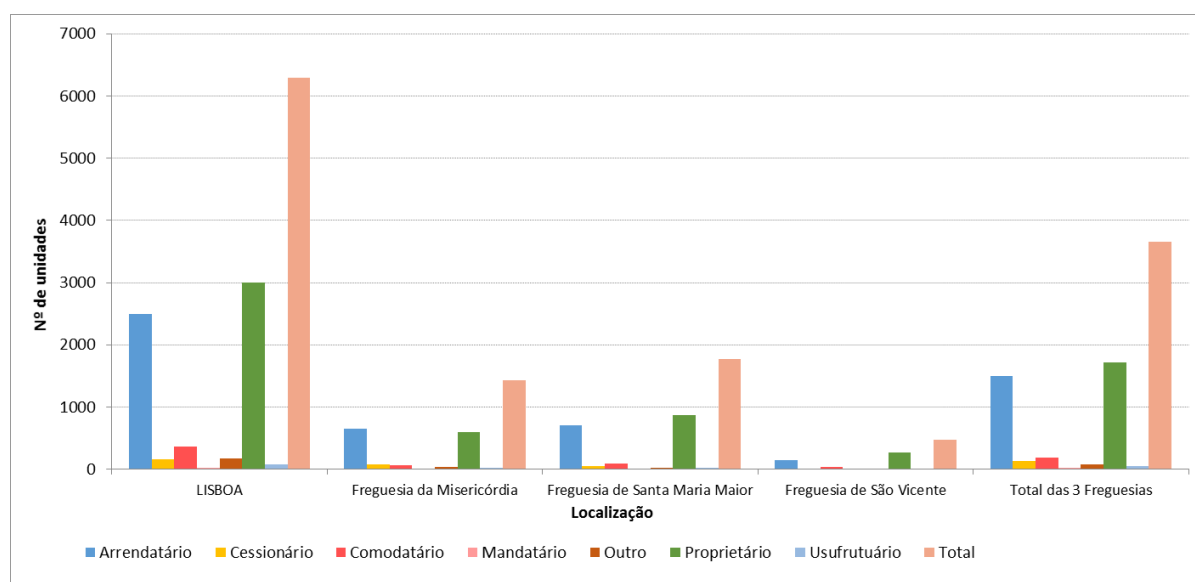
Esta proporção significativa de titulares-proprietários sugere que, por um lado, as condições criadas pelo contexto económico e pelas alterações legislativas e de incentivos vieram estimular e induzir algum investimento dos próprios proprietários (e não necessariamente de investidores “profissionais”) no património edificado da cidade, acompanhando ou até dinamizando processo de reabilitação urbana; e, por outro lado, que esta intervenção dos proprietários (e também dos arrendatários) no setor de atividade turística pode ter resultado da perceção de uma oportunidade ou da necessidade de acréscimo de rendimento próprio, ou seja, das dinâmicas próprias do modelo de economia de partilha.

Das restantes formas de titularidade destaca-se o caso do titular arrendatário, cuja proporção ronda os 40%. Esta é, também, uma situação compatível com o modelo de economia de partilha (individual ou familiar), mas indicia já situações de alguma profissionalização da gestão (72% dos titulares arrendatários são empresas/pessoas coletivas, comparando com o grupo de proprietários, em que apenas 25% são pessoas coletivas; e, como veremos adiante, os titulares que operam em simultâneo o maior número de unidades de alojamento fazem-no essencialmente na qualidade de arrendatários),

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

tal como no caso dos restantes grupos, que representam, no total, cerca de 12% dos titulares (dos quais 66% são pessoas coletivas)¹⁵.

ALOJAMENTO LOCAL REGISTRADO POR QUALIDADE DO TITULAR DE EXPLORAÇÃO NA CIDADE DE LISBOA E NAS 3 FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO (2.11.2016)



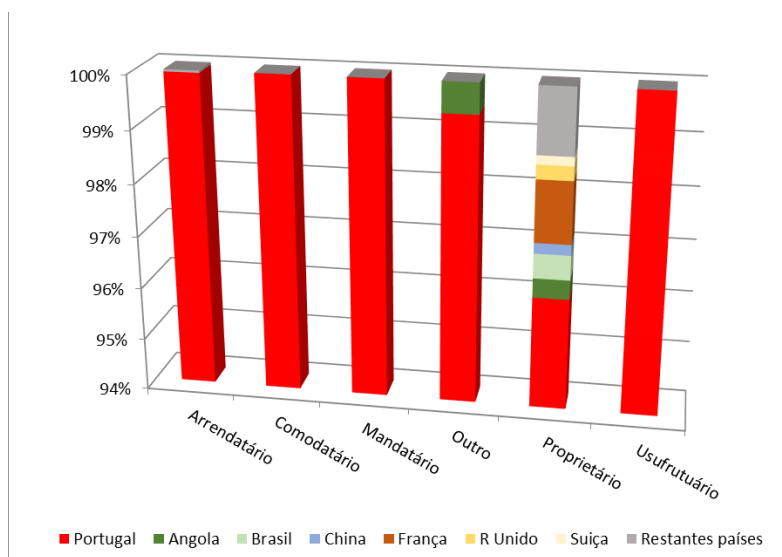
Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Se cruzarmos estes dados com o da nacionalidade dos titulares, verificamos que o grupo dos titulares proprietários é o único em que os estrangeiros têm algum significado (especialmente de França, Brasil e Angola).

¹⁵ De acordo com os dados do *Estudo de caracterização do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa* (março de 2017: Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP), em parceria com o ISCTE, a Sítios e com o apoio do Turismo de Portugal), 40% dos empresários na AML optam por exercer a sua atividade como pessoa coletiva e 46% têm a gestão do alojamento local como a sua principal atividade económica. Estes dados são compatíveis com os que obtivemos para o caso específico do centro histórico de Lisboa, onde 49% dos titulares, independentemente do seu tipo, optaram pela forma de pessoa coletiva). Deve ser assinalado que a representatividade do estudo referido é limitada pela relativamente baixa taxa de respostas (apenas cerca de 30% - 1.777 - dos empresários inquiridos respondeu).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

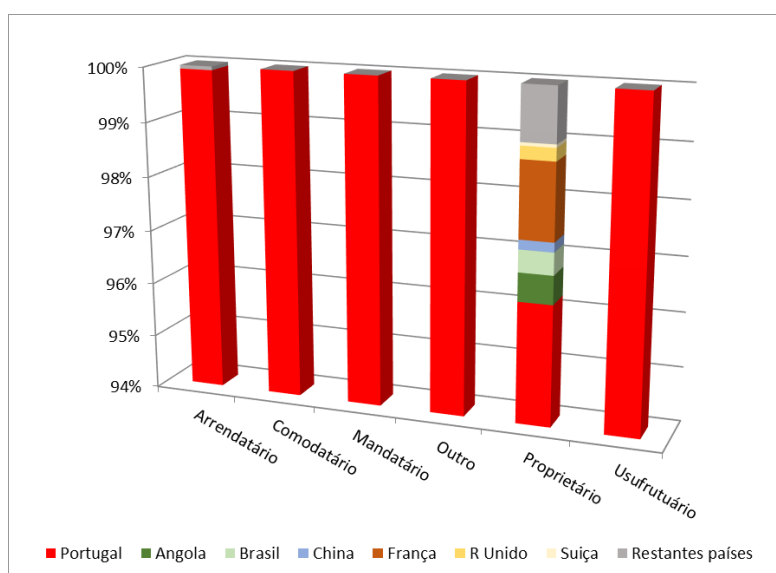
DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA, POR QUALIDADE E SEGUNDO O PAÍS DO TITULAR (2.11.2016)



Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Nota: a escala dos gráficos pode aparentar uma importância relativa distorcida. Deve ter-se presente que a representação se foca apenas em valores situados entre 94% e 100%.

DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL NAS FREGUESIAS DE MISERICÓRDIA, SANTA MARIA MAIOR E SÃO VICENTE, POR QUALIDADE E SEGUNDO O PAÍS DO TITULAR (2.11.2016)



Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Nota: a escala dos gráficos pode aparentar uma importância relativa distorcida. Deve ter-se presente que a representação se foca apenas em valores situados entre 94% e 100%.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

A evolução do peso dos estrangeiros entre os titulares de AL, no conjunto das 3 freguesias do centro histórico, mostra-nos o seguinte:

- Nos registos acumulados até final de 2015, os titulares estrangeiros representavam cerca de 1,7% do total; nos dados do final de 2016 o seu peso era de 1,9%; e, se contabilizarmos apenas as unidades de AL registadas em 2016 e primeiro semestre de 2017, quase duplica, fixando-se em 3,9%. No primeiro semestre de 2017 esta proporção foi de 5,9%.
- Entre os titulares proprietários, os estrangeiros são bastante mais significativos, representando 7,9% das unidades registadas em 2016-2017, enquanto, em novembro de 2016 representavam apenas metade deste peso (3,8%). Quase 12% dos registos de titulares proprietários neste primeiro semestre de 2017 foram feitos por estrangeiros (o dobro da proporção de estrangeiros quando se consideram todos os tipos de titulares).

Ou seja, os titulares de estabelecimentos de alojamento local que são proprietários dos apartamentos, imóveis ou moradias¹⁶ estão a aumentar a sua importância relativa, tanto na cidade de Lisboa como nas três freguesias em análise. E, entre estes titulares, é clara a tendência de aumento da presença de proprietários oriundos do estrangeiro¹⁷. Estes dados mostram que estamos na presença crescente de aquisições imobiliárias orientadas para o mercado do alojamento local, a par de um processo de otimização de fogos de residência temporária-sazonal, ou até permanente, através deste rendimento complementar.

Os dados disponíveis não permitem concluir qual o peso relativo de cada uma das situações, nem qual o tipo de ocupação anterior dos alojamentos em causa. No entanto, se tivermos em conta o estudo da AHRESP que referimos anteriormente, que se refere à totalidade da Área Metropolitana de Lisboa, 59% dos imóveis atualmente afetos a unidades de alojamento local estavam devolutos/desocupados, 19% passaram de arrendamento para alojamento local (e é dentro destas situações que os dados recolhidos no âmbito do presente estudo identificaram casos de pressão, junto dos residentes-arrendatários anteriores, no sentido de libertar o fogo) e 13% referem-se a situações de AL em habitação própria convertida (total ou parcialmente).

Os titulares estrangeiros são, na quase totalidade, proprietários e atuam como pessoa singular, o que resultará, provavelmente, de situações referentes ao aproveitamento do regime fiscal para residentes não habituais (recorde-se que este regime exige a permanência na residência, em Portugal, por um período mínimo de 183 dias por ano, ou seja, permite libertar o alojamento durante cerca de 6 meses).

Da combinação das dinâmicas de crescimento da proporção de titulares estrangeiros e da sua preferência pela natureza fiscal de pessoa singular, resulta que o número de titulares que são pessoas coletivas tem vindo a diminuir a sua importância relativa: eram 54,5% nas unidades registadas até final de 2015, caíram para 52,0% nos registos até final de 2016 e, no final do primeiro semestre de 2017, são já menos de metade (49,0%).

¹⁶ Os apartamentos são claramente dominantes, correspondendo a 95% do total de unidades e 80% das camas registadas nas freguesias do centro histórico de Lisboa. A proporção de apartamentos na AML é, se considerarmos as conclusões do estudo da AHRESP, de 86% do total e na cidade de Lisboa de 91% (dados do RNT-AL, junho de 2017). Já os *hostel* e estabelecimentos de hospedaria representam menos de 5% das unidades no centro histórico, contrastando com os mais de 7% na AML (comparando as mesmas fontes).

¹⁷ Deve ter-se também em conta que, entre as restantes formas de titular – comodatário, cessionário, mandatário ou outros – é provável que se encontrem investidores/proprietários estrangeiros, que entregaram a exploração a terceiros para a sua exploração económica; estas entidades que fazem a exploração, singulares ou coletivas, são, na sua quase totalidade, portuguesas.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

OFERTA DE ALOJAMENTO LOCAL REGISTADA EM LISBOA E NAS 3 FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, POR QUALIDADE E PAÍS DO TITULAR (2.11.2016)

Qualidade do Titular	País do Titular	Lisboa				Freguesia da Misericórdia				Freguesia de S. Maria Maior				Freguesia de S. Vicente				total das 3 Freguesias			
		Unidades de AL		Camas em AL		Unidades de AL		Camas em AL		Unidades de AL		Camas em AL		Unidades de AL		Camas em AL		Unidades de AL		Camas em AL	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Arrendatário	Portugal	2491	99,96%	12511	99,97%	643	99,84%	2473	99,84%	710	100,00%	2914	100,00%	145	100,00%	545	100,00%	1498	99,93%	5932	99,93%
	Alemanha	1	0,04%	4	0,03%	1	0,16%	4	0,16%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,07%	4	0,07%
Comodatário	Portugal	365	100,00%	1185	100,00%	59	100,00%	183	100,00%	87	100,00%	235	100,00%	34	100,00%	83	100,00%	180	100,00%	501	100,00%
Mandatário	Portugal	20	100,00%	53	100,00%	10	100,00%	30	100,00%	3	100,00%	6	100,00%	2	100,00%	5	100,00%	15	100,00%	41	100,00%
	Outro	175	99,43%	549	99,82%	38	100,00%	127	100,00%	26	100,00%	75	100,00%	9	100,00%	24	100,00%	73	100,00%	226	100,00%
Proprietário	Angola	1	0,57%	1	0,18%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	África do Sul	2	0,07%	8	0,09%	1	0,17%	4	0,24%	1	0,12%	4	0,17%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,12%	8	0,17%
	Alemanha	3	0,10%	9	0,10%	1	0,17%	3	0,18%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	3	0,06%
	Angola	11	0,37%	23	0,26%	0	0,00%	0	0,00%	9	1,04%	17	0,71%	0	0,00%	0	0,00%	9	0,52%	17	0,35%
	Arábia Saudita	1	0,03%	2	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Argélia	1	0,03%	2	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Bélgica	3	0,10%	12	0,14%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,23%	8	0,33%	1	0,38%	4	0,54%	3	0,17%	12	0,25%
	Brasil	14	0,47%	46	0,52%	2	0,34%	10	0,59%	5	0,58%	16	0,67%	0	0,00%	0	0,00%	7	0,41%	26	0,54%
	China	6	0,20%	24	0,27%	0	0,00%	0	0,00%	3	0,35%	13	0,54%	0	0,00%	0	0,00%	3	0,17%	13	0,27%
	Dinamarca	1	0,03%	4	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Egipto	1	0,03%	4	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Emiratos Árabes U	2	0,07%	5	0,06%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Espanha	4	0,13%	14	0,16%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Estados Unidos A	2	0,07%	3	0,03%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Filipinas	1	0,03%	2	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,12%	2	0,08%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	2	0,04%
	França	35	1,17%	79	0,89%	5	0,85%	9	0,53%	10	1,15%	24	1,00%	9	3,41%	19	2,56%	24	1,39%	52	1,08%
	Iraque	2	0,07%	4	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Irlanda	2	0,07%	5	0,06%	1	0,17%	3	0,18%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	3	0,06%
	Itália	4	0,13%	7	0,08%	2	0,34%	4	0,24%	2	0,23%	3	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	4	0,23%	7	0,15%
	Japão	1	0,03%	7	0,08%	1	0,17%	7	0,42%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	7	0,15%
	Jordânia	1	0,03%	3	0,03%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,12%	3	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	3	0,06%
	Libano	1	0,03%	3	0,03%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Luxemburgo	1	0,03%	1	0,01%	1	0,17%	1	0,06%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	1	0,02%
	Países Baixos	1	0,03%	1	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Paquistão	1	0,03%	1	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Portugal	2885	96,13%	8540	96,41%	576	97,63%	1642	97,56%	827	95,28%	2275	95,03%	254	96,21%	720	96,90%	1657	96,23%	4637	96,20%
	Reino Unido	8	0,27%	26	0,29%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	15	0,63%	0	0,00%	0	0,00%	4	0,23%	15	0,31%
	Suiça	5	0,17%	12	0,14%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,12%	3	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,06%	3	0,06%
	Vietname	2	0,07%	11	0,12%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,23%	11	0,46%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,12%	11	0,23%
Usufrutuário	Portugal	80	100,00%	225	100,00%	16	100,00%	46	100,00%	24	100,00%	83	100,00%	7	100,00%	19	100,00%	47	100,00%	148	100,00%
TOTAL	Nº	6134		23386		1357		4546		1718		5707		461		1419		3536		11672	
	%					22,1%		19,4%		28,0%		24,4%		7,5%		6,1%		57,6%		49,9%	

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

3.3.3. Prevaecem os titulares que exploram apenas uma ou duas unidades de alojamento local, mas as empresas de maior dimensão concentram a sua atividade no centro histórico.

Se atendermos à existência de um fenómeno de concentração da exploração destas unidades de alojamento local por entidades especializadas, a conclusão é relativamente negativa. Tanto na cidade de Lisboa como no centro histórico, essa é uma situação minoritária: cerca de 14% dos titulares na cidade (24% no centro histórico) têm mais do que dois estabelecimentos, sendo que 73% (cerca de 60% no centro histórico) dos titulares detêm apenas um.

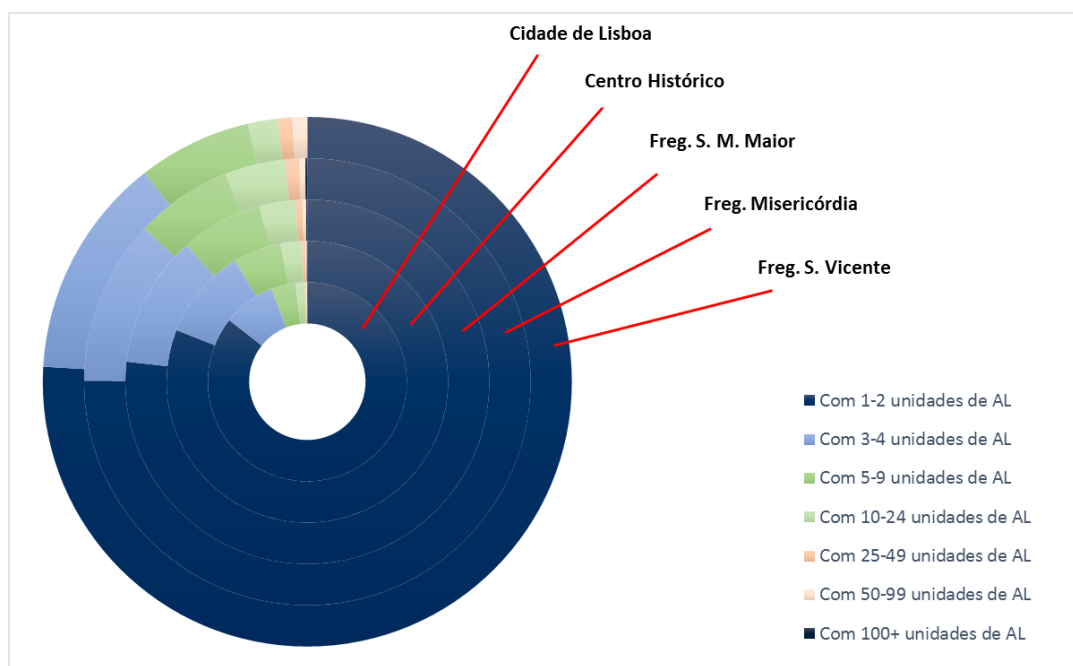
TITULARES DE UNIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL REGISTADO EM LISBOA E NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO SEGUNDO O NÚMERO DE UNIDADES (2.11.2016)

Titulares da exploração	Cidade de Lisboa	Freguesias do CH	Santa Maria Maior	Misericórdia	São Vicente
Total	3231	1787	938	686	332
com 1 unidade AL	2345	1169	566	401	202
com 2 unidade AL	422	278	154	114	50
com 3 unidade AL	173	110	64	49	26
com 4 unidade AL	101	77	46	33	19
com 5 ou mais e menos de 10	128	98	68	48	23
com 10 ou mais e menos de 25	49	44	30	30	6
com 25 ou mais e menos de 50	9	7	6	7	3
com 50 ou mais e menos de 100	3	3	3	3	3
com mais de 100	1	1	1	1	0
Total	100,0%	116934,6%	100,0%	100,0%	100,0%
com 1 unidade AL	72,6%	1169	60,3%	58,5%	60,8%
com 2 unidade AL	13,1%	15,6%	16,4%	16,6%	15,1%
com 3 unidade AL	5,4%	6,2%	6,8%	7,1%	7,8%
com 4 unidade AL	3,1%	4,3%	4,9%	4,8%	5,7%
com 5 ou mais e menos de 10	4,0%	5,5%	7,2%	7,0%	6,9%
com 10 ou mais e menos de 25	1,5%	2,5%	3,2%	4,4%	1,8%
com 25 ou mais e menos de 50	0,3%	0,4%	0,6%	1,0%	0,9%
com 50 ou mais e menos de 100	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,9%
com mais de 100	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

No entanto, como é visível, as freguesias do centro histórico são particularmente afetadas, e aqui quase 9% dos titulares gerem 5 ou mais estabelecimentos em simultâneo (a média para a cidade é inferior a 6%). Estão nesta situação 153 entidades, ou seja, 80% do total de titulares existente em toda a cidade.

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DOS TITULARES DE UNIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL REGISTRADO EM LISBOA E NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO SEGUNDO O NÚMERO DE UNIDADES (2.11.2016)



Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

Atendendo apenas à lista dos 13 titulares que detêm mais de 25 unidades de alojamento local na cidade de Lisboa, e analisando a sua atividade nas três freguesias do centro histórico, podemos tirar algumas conclusões interessantes:

- 11 destas 13 entidades fazem a gestão de unidades de alojamento local nas 3 freguesias do centro histórico de Lisboa. As 11 são titulares de unidades na Misericórdia, 10 em Santa Maria Maior e 6 estão presentes em S. Vicente. No seu conjunto, gerem 450 unidades de AL (em junho de 2017), ou seja, cerca de 9% da oferta, correspondendo a 1190 camas (cerca de 7% do total).
- Em novembro de 2016 este número era de 434 unidades, ou seja, 12% do total de unidades no centro histórico. O crescimento foi de 3,6%, comparando com os 28,5% do crescimento global da oferta no mesmo período, o que significa que estão a perder importância relativa¹⁸. A crescente importância de titulares que são proprietários, em nome individual e estrangeiros pode explicar, em grande parte, esta evolução.
- Praticamente todos os titulares deste *top 11* operam na qualidade de arrendatários ou cessionários (87% das unidades). A exceção é a *Parimob, Investimentos Imobiliários, Lda.*, que gere mais de 30 apartamentos de que é proprietária em dois edifícios, todos na freguesia da Misericórdia.

¹⁸ Embora deva ter-se em conta que muitas das unidades registadas em 2017 correspondem à legalização de situações informais pré-existentes, por influência do maior controlo que foi exercido sobre esta modalidade de alojamento. Esse não seria o caso das unidades geridas por estas 11 entidades, que operam em moldes mais formais – a totalidade das suas unidades registadas em 2017 abriram ao público apenas neste ano. A diferença de ritmos de crescimento não será tão substancial, mas mesmo assim existe.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- A quase totalidade de unidades integra-se na modalidade “apartamento” (em 99% das unidades e 98% das camas). Apenas a empresa *Flike Home, Mediação Imobiliária, Lda.* é titular de duas unidades de hospedaria e não há nenhum *hostel* no conjunto de unidades geridas por estas entidades.
- O padrão territorial e tipológico destas unidades é diversificado. Na maior parte dos casos, trata-se de apartamentos dispersos por edifícios em toda a área. Para além do caso já citado da *Parimob*, também a *D1 - Atividades Hoteleiras e Turísticas, Lda.* concentra a sua atividade em alguns edifícios ou blocos de edifícios. As restantes operam num modelo de significativa dispersão, com titularidade de unidades por toda a área, ou combinam as duas situações (dispersão com alguns blocos concentrados).

TITULARES COM EXPLORAÇÃO DE MAIS DE 25 UNIDADES DE AL NA CIDADE DE LISBOA QUE EXPLORAM UNIDADES DE AL NA FREGUESIA DA MISERICÓRDIA

Nome do Titular da Exploração	Nº de Unidades em Lisboa	Nº camas	Unidades na Misericórdia	
			Nº	% no total de Lisboa
Freedom Serviced Apartments, Lda	138	284	44	31,9%
Flike Home Mediação Imobiliária	96	272	22	22,9%
D1 - Actividades Hoteleiras e Turísticas Lda	87	131	29	33,3%
STREET2SWEET - Porojectos Imobiliários, Lda.	52	134	31	59,6%
Habitat Vitae II - Property Management Unipessoal	48	123	46	95,8%
SWEET INN APARTMENTS LISBON, UNIPESSOAL LDA	39	120	7	17,9%
LISBONBREAKS - APARTMENTS, UNIPESSOAL LDA	37	275	5	13,5%
Parimob - Investimentos Imobiliários, S. A.	34	59	34	100,0%
Become My Guest Lda	34	81	4	11,8%
Ensaio Turquesa Unipessoal, Ida	30	70	17	56,7%
EXPERT TRADITION - UNIPESSOAL LDA	26	175	10	38,5%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

TITULARES COM EXPLORAÇÃO DE MAIS DE 25 UNIDADES DE AL NA CIDADE DE LISBOA QUE EXPLORAM UNIDADES DE AL NA FREGUESIA DE S.ª MARIA MAIOR

Nome do Titular da Exploração	Nº de Unidades em Lisboa	Nº camas	Unidades em S Maria Maior	
			Nº	% no total de Lisboa
Freedom Serviced Apartments, Lda	138	284	49	35,5%
Flike Home Mediação Imobiliária	96	272	19	19,8%
D1 - Actividades Hoteleiras e Turísticas Lda	87	131	41	47,1%
STREET2SWEET - Porojectos Imobiliários, Lda.	52	134	5	9,6%
Habitat Vitae II - Property Management Unipessoal	48	123	2	4,2%
SWEET INN APARTMENTS LISBON, UNIPESSOAL LDA	39	120	20	51,3%
LISBONBREAKS - APARTMENTS, UNIPESSOAL LDA	37	275	4	10,8%
Become My Guest Lda	34	81	6	17,6%
Ensaio Turquesa Unipessoal, Ida	30	70	7	23,3%
EXPERT TRADITION - UNIPESSOAL LDA	26	175	11	42,3%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

TITULARES COM EXPLORAÇÃO DE MAIS DE 25 UNIDADES DE AL NA CIDADE DE LISBOA QUE EXPLORAM UNIDADES DE AL NA FREGUESIA DE S. VICENTE

Nome do Titular da Exploração	Nº de Unidades em Lisboa	Nº camas	Unidades na S Vicente	
			Nº	% no total de Lisboa
Flike Home Mediação Imobiliária	96	272	8	8,3%
D1 - Actividades Hoteleiras e Turísticas Lda	87	131	1	1,1%
STREET2SWEET - Porojectos Imobiliários, Lda.	52	134	4	7,7%
SWEET INN APARTMENTS LISBON, UNIPESSOAL LDA	39	120	1	2,6%
LISBONBREAKS - APARTMENTS, UNIPESSOAL LDA	37	275	3	8,1%
Become My Guest Lda	34	81	4	11,8%

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)

4. TRANSFORMAÇÕES NO DOMÍNIO DA REABILITAÇÃO URBANA

4.1. ENQUADRAMENTO

É inequívoco que a reabilitação urbana é uma agenda atual e central da política pública nacional e local em Portugal. De facto, ela tem-se vindo a concretizar na publicação de matéria legislativa específica (com destaque para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012), nas estratégias de programação dos instrumentos de política pública associados aos Fundos Estruturais 2014-2020 (plasmado no Acordo de Parceria e nos Programas Operacionais Regionais e Temáticos), na criação de regulamentação ajustada à reabilitação de edifícios, dispensando as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção nova (consagrada no RERU - Regime Excecional para a Reabilitação Urbana, publicado no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), na conceção de instrumentos de financiamento dedicados a esta temática (que combinam diversas fontes de financiamento, nacionais e comunitárias) e na criação de mecanismos de incentivo fiscal aplicáveis a ações de reabilitação.

Apesar da necessidade premente de estabilização do referencial teórico e conceptual sobre o que se entende por “reabilitação urbana” (muitas vezes confundido com regeneração, renovação, requalificação, revitalização, ...), começa a ser aceite que este é um processo que combina diferentes dimensões de mudança em simultâneo:

- de natureza física / ambiental (densificação urbana e encolhimento de perímetros urbanos, qualificação do parque edificado, dos acessos, das infraestruturas, dos espaços públicos, dos espaços verdes, gestão de fluxos, etc.)
- de natureza social (reforço da identidade local, melhoria da qualidade do ambiente urbano e redução de assimetrias)
- de natureza económica (atração, dinamização, retenção de funções e atividades económicas, de proximidade, competitivas e/ou diferenciadoras)
- de natureza histórico-cultural (a cidade nas suas múltiplas dimensões – patrimonial, morfológica, funcional, social, económica, imaterial).

Nas áreas urbanas, incluindo nas mais deprimidas e com evidência de declínio, todas estas dimensões estão fortemente associadas e apresentam um elevado nível de interdependência: só é possível melhorar sustentadamente as condições físicas das áreas urbanas se nelas melhorar também a dinâmica económica e atratividade para novos e antigos residentes; para além disso, melhorias de âmbito social estão fortemente ligadas à melhoria das condições económicas (e.g. emprego, atratividade); de igual modo, a atratividade económica beneficia da qualidade do espaço físico mas também da coerência social, cultural e identitária da área. Resulta como evidente que a forte interligação entre estas dimensões determinam a necessidade de intervenção pública e de natureza integrada.

A evidência de décadas de estratégias de regeneração urbana na Europa mostra que as dimensões físicas tendem a ser privilegiadas, com a ambição de alavancar a transformação funcional e atratividade económica/ investimento e, por esta via, gerar novo emprego e mais coesão social. Todavia, este mecanismo tende a falhar. Por um lado, as melhorias físicas per se são geralmente insuficientes para dinamizar sustentadamente nova atividade económica. Por outro lado, o sobre-investimento em melhorias físicas (e.g. reabilitação de edificado e do espaço público) pode tender, sem outras medidas, a fazer subir os preços do imobiliário e a alterar o perfil social e identitário da área, com consequências na sua coesão. Tal pode levar à “expulsão”

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

de antigos residentes, bem como de atividades que outrora o tornavam atrativo, constituindo um processo frequentemente designado por “gentrificação”.

Uma intervenção de reabilitação urbana integrada exige, assim, a antecipação dos efeitos das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa). Exige ainda a calibração e integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado, dado existirem diversos instrumentos de política e estímulos (ou desincentivos) que impactam na reabilitação de territórios urbanos, mas que estão além das competências municipais.

Não obstante os processos de declínio urbano das últimas décadas do centro histórico de Lisboa, associado às tendências pesadas e dinâmicas recentes da cidade, bem como ao contexto macroeconómico e sociodemográfico do país e da Europa, a verdade é que este território, nos últimos cinco anos, se tem vindo a transformar num dos mais atrativos do país para o investimento imobiliário, para a instalação de novas atividade económicas e atração de visitantes e turistas.

Deste modo, é fundamental perceber se a transformação urbana do centro histórico de Lisboa está a ser operada com base neste modelo de reabilitação urbana integrada, ou se alguma(s) das dimensões anteriormente referidas tende a ser privilegiada.

Para isso, começaremos por analisar as tendências globais e de longo prazo associadas à dinâmica da reabilitação urbana, para depois fazer um enfoque nas dinâmicas mais recentes e respetivas implicações no contexto local do território do centro histórico de Lisboa.

4.2. ANÁLISE DAS TENDÊNCIAS GLOBAIS DE LONGO PRAZO

Tomando como ponto de partida o último período intercensitário (2001-2011) constata-se que o país, partindo já de um superavit de alojamentos em 2001, registou nessa década um aumento de:

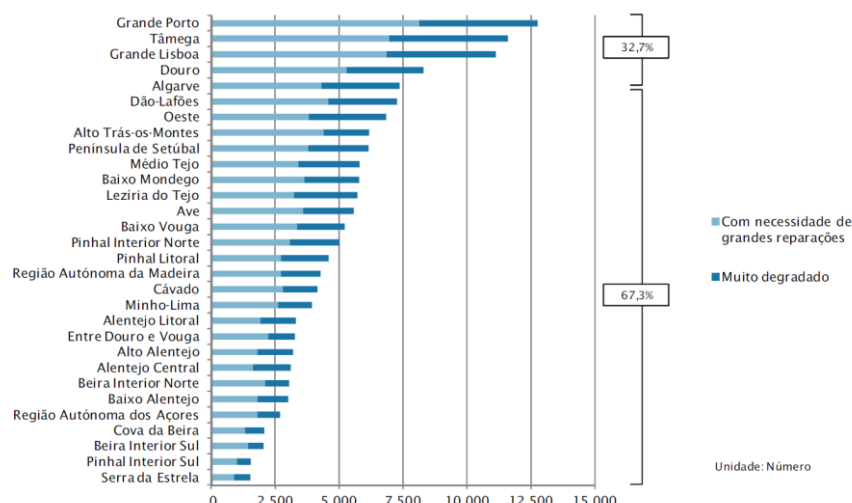
- 206.061 habitantes (+2%), num total de 10.562.178 habitantes em 2011
- 389.093 famílias (+11%), num total de 4.043.726 famílias em 2011
- 384.346 edifícios (+12%), num total de 3.544.389 edifícios em 2011
- 840.000 alojamentos familiares clássicos (+16%), perfazendo um total de 5.866.152 alojamentos em 2011.

Isto é, se em 2001 já existiam mais alojamentos do que famílias e se até 2011 o número de alojamentos cresceu de forma mais acentuada do que o número de famílias (16% vs 11%), não é surpreendente que também o número de alojamentos vagos tenha registado um aumento muito significativo: +35%, representando 13% do parque habitacional em Portugal. Temos assim um *stock* habitacional vago no País de cerca de 735.000 alojamentos.

Se tivermos ainda em conta o facto de, em 2011, quase 41% do parque edificado apresentar necessidades de algum tipo de obras de reparação (dos quais 7,2% se encontravam muito degradados e 12,6% a necessitar de grandes intervenções - cerca de 1/3 dos edifícios do País com necessidade de grandes reparações ou muito degradados estavam situados em cinco regiões, onde se inclui a NUTS III Grande Lisboa), conclui-se que o novo paradigma de planeamento e gestão da cidade passa necessariamente (como foi já referido) por dar prioridade à reabilitação do existente (ocupado e devoluto), qualificando a cidade consolidada.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS OU COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES, POR NUTS III (2011)



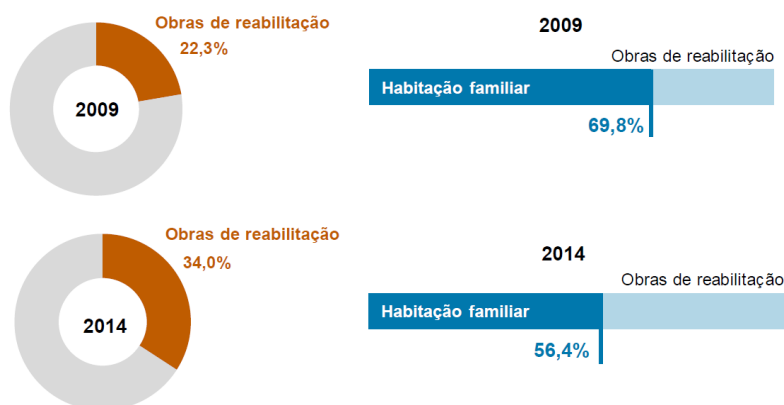
Fonte: INE, 2013, “O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução - 2001-2011”

Mas será a reabilitação urbana uma realidade em Portugal? Os números parecem demonstrar que existe de facto um aumento do peso relativo da reabilitação no setor da construção, mas que se faz, essencialmente, à custa do menor fulgor da construção nova.

A análise da informação disponível permite-nos afirmar o seguinte:

- **O peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas manteve tendência crescente:** apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2009 e 2014 (-2 534 edifícios concluídos e uma taxa de variação média anual de -7,8%), verificou-se um crescimento sucessivo do peso relativo deste tipo de obras, de 22,3% em 2009 para 34,0% em 2014 (cerca de +12 p.p.), em resultado da diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas;

PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS E DO DESTINO DA HABITAÇÃO FAMILIAR NO TOTAL DE OBRAS DE REABILITAÇÃO (2009 E 2014)

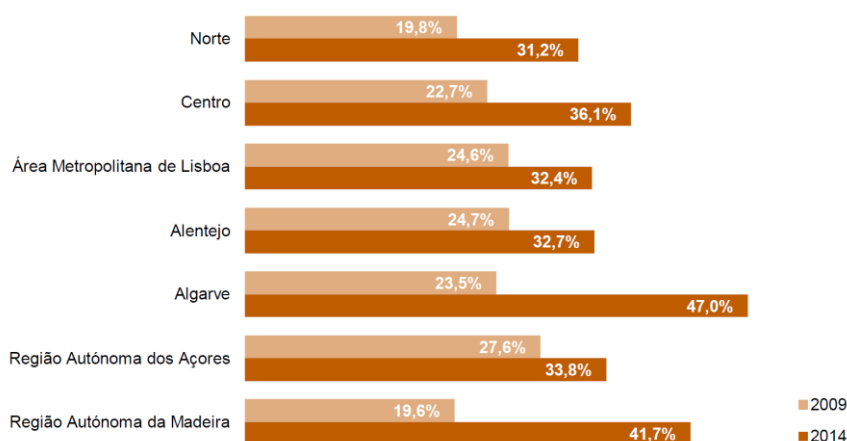


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- **A Área Metropolitana de Lisboa acompanha esta tendência** de aumento do peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas;

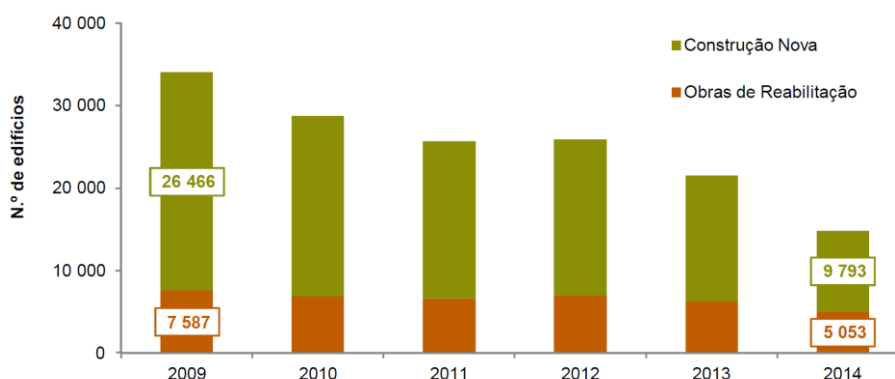
PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS POR NUTS II (2009 E 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas [Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas]

- **Contudo, regista-se um acentuado decréscimo de obras em geral e das obras de reabilitação em particular:** a evolução das obras de reabilitação entre 2009 e 2014 registou sucessivos decréscimos, com exceção em 2012. Em 2014 assistiu-se a uma acentuada diminuição de 19,1%, face ao ano anterior, conduzindo a um total de 5.053 edifícios concluídos resultantes de obras de reabilitação. Esta tendência decrescente foi no entanto amenizada pela forte redução da dinâmica da construção nova (e daí o aumento do seu peso relativo), que registou uma taxa de variação média anual de -180% no período 2009-2014, e atingindo um total de 9.793 edifícios concluídos em 2014 (-36,0% face a 2013);

EVOLUÇÃO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO E CONSTRUÇÃO NOVA NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS (2009-2014)

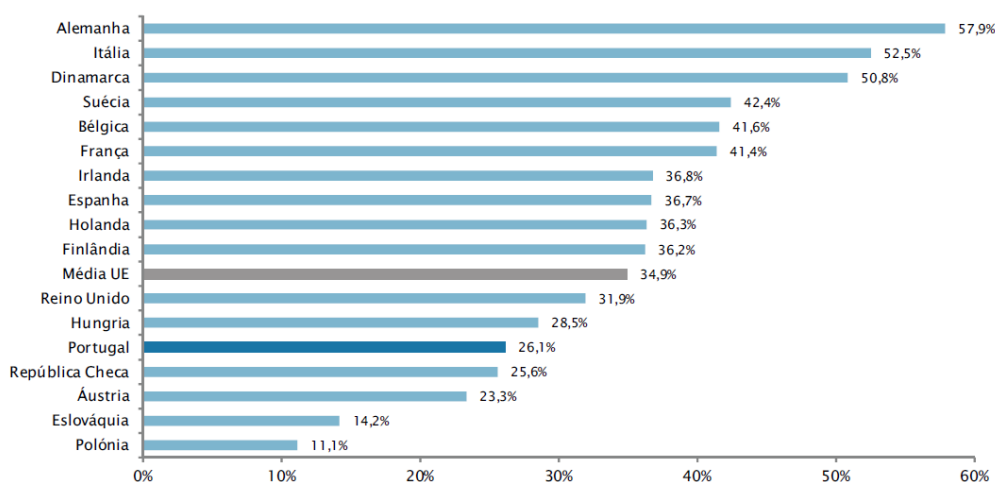


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas [Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas]

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- Esta dinâmica situa-se ainda longe da média europeia: Portugal continua a apresentar valores de produtividade do segmento da reabilitação de edifícios inferiores à média europeia, que em 2011 se situava em 34,9%. Entre os países da União Europeia, membros do Euroconstruct20, apenas a República Checa, a Áustria, a Eslováquia e a Polónia apresentaram produtividades do setor da reabilitação de edifícios inferiores a Portugal, no ano 2011;

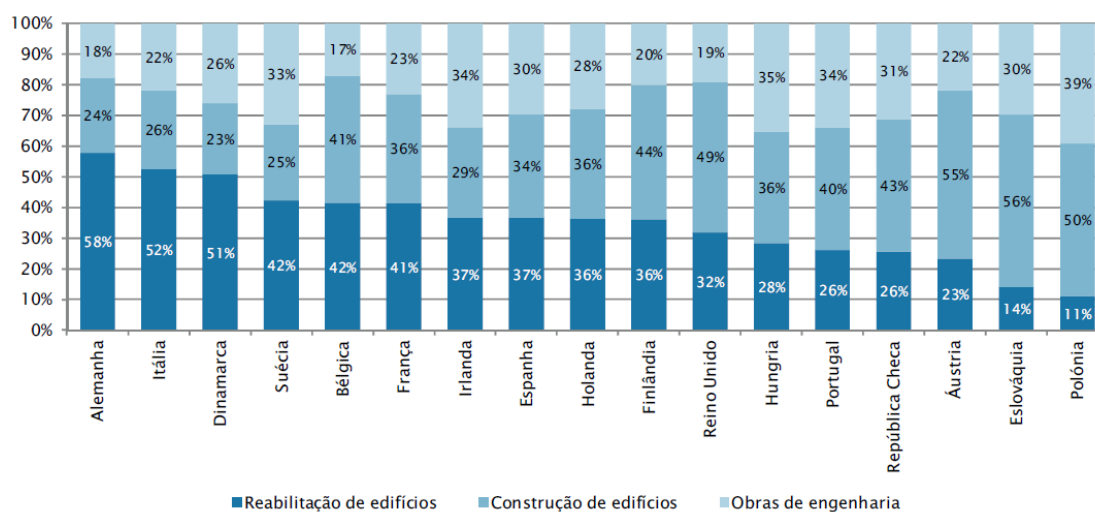
PRODUTIVIDADE DO SEGMENTO DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM PAÍSES DA UNIÃO EUROPEIA (2011)



Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference [Nota: Média UE corresponde à média dos países membros do Euroconstruct]

- Em Portugal, ao contrário de uma grande maioria dos países da União Europeia, o segmento da construção de edifícios novos mantinha-se como o mais preponderante do setor da construção;

DISTRIBUIÇÃO DA PRODUTIVIDADE DO SETOR DA CONSTRUÇÃO EM PAÍSES DA UNIÃO EUROPEIA SEGUNDO O SEGMENTO (2011)



Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- **Por outro lado, importa salientar que são as obras de ampliação que predominaram entre as obras de reabilitação:** de facto, entre 2009 e 2014, as obras de ampliação, enquanto intervenções das quais resulta o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical), mantiveram a predominância, concentrando 68,2% do total de obras de reabilitação em 2014. Este número evidencia que o tipo de obras de reabilitação mais comuns em Portugal são as que tendem para uma alteração mais significativa das pré-existências, contribuindo para uma transformação da paisagem urbana;

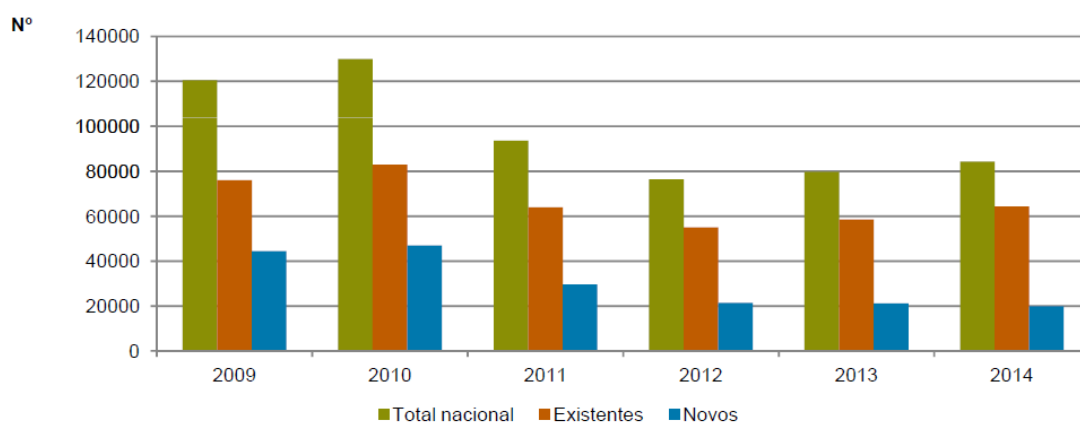
OBRAS DE REABILITAÇÃO POR TIPO DE OBRA (2009-2014)

Ano	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾
2009	1 443	19,0	852	59,0	5 282	69,6	3 722	70,5	862	11,4	721	83,6
2010	1 257	18,4	767	61,0	4 806	70,2	3 270	68,0	781	11,4	639	81,8
2011	1 161	17,6	719	61,9	4 718	71,6	3 213	68,1	706	10,7	549	77,8
2012 ⁽³⁾	1 275	18,3	797	62,5	4 800	69,0	3 201	66,7	879	12,6	662	75,3
2013 ⁽³⁾	1 074	17,2	660	61,5	4 347	69,6	2 781	64,0	828	13,3	623	75,2
2014 ⁽³⁾	892	17,7	440	49,3	3 445	68,2	1 925	55,9	716	14,2	486	67,9

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas [Notas: (1) Peso do tipo de obra no total de obras de reabilitação; (2) Peso do destino Habitação Familiar no total do tipo de obra; (3) Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas]

- A análise de alguns dados sobre o mercado de habitação permitem confirmar a tendência crescente da importância da reabilitação: **a recuperação do número de transações em 2014 deveu-se sobretudo à dinâmica dos alojamentos existentes**, os quais intensificaram o ritmo de crescimento (9,8% em 2014 e 6,5% em 2013), enquanto as vendas de alojamentos novos diminuíram mais intensamente (variações de -6,2% em 2014 e -1,0% em 2013).

INDICADOR DO NÚMERO DE VENDAS DE ALOJAMENTOS, TOTAL NACIONAL, EXISTENTES E NOVOS (2009-2014)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Importa agora perceber se a cidade de Lisboa, e em particular o seu centro histórico, acompanham estas tendências globais de longo prazo.

Como foi já salientado em ponto anterior, Lisboa tem sofrido um acentuado decréscimo populacional nas últimas décadas e o seu centro histórico em particular (41.200 residentes em 2011, quando em 1970 eram mais de 100.000). Adicionalmente, o concelho de Lisboa tem a taxa de envelhecimento mais elevada de toda a área metropolitana, bem como a menor proporção de população jovem, o que se traduz numa taxa de crescimento natural negativa. Ou seja, estamos perante um quadro de esvaziamento da cidade de Lisboa e do seu centro histórico.

Será sem surpresa que esta tendência de esvaziamento e envelhecimento populacional seja acompanhado por níveis significativos de degradação do património edificado: de facto, em 2012, 15% dos edifícios situados nas freguesias que compõem o centro histórico de Lisboa encontravam-se muito degradados (percentagem semelhante à média da cidade e superior à média nacional – ronda os 12%).

Deste modo, também aqui se verifica a tendência para a prevalência do peso das obras de reabilitação sobre a construção nova. De acordo com a informação do SIGU - Sistema de indicadores de Gestão Urbanística da CM Lisboa, entre os anos de 2005 e 2010, pode verificar-se que o número de licenciamentos de obras de reabilitação foi cerca de 4 vezes o número de obras novas: dos 2.226 alvarás de obras de edificação emitidos neste período, 1.759 foram relativos a obras de reabilitação e reconstrução (quase 80%). De referir ainda que no centro histórico este valor ascendia a quase 94%.

Este facto não poderá estar desalheado das novas dinâmicas incutidas por diversos instrumentos de política, de planeamento e de gestão urbana municipal, com destaque para:

- uma estratégia baseada na ação dos Gabinetes Locais (entre 1990 e 2002), traduzida num acompanhamento personalizado de moradores e senhorios, com pequenas intervenções dispersas nos bairros históricos e na reabilitação de algumas praças centrais da cidade. Neste período o município adquiriu diversos edifícios para reabilitar (recorrendo a fundos próprios e programas públicos participados);
- uma estratégia de grandes intervenções concentradas em eixos pré-definidos da cidade (entre 2003 e 2007), complementadas com intimações sistemáticas aos proprietários dos prédios degradados e a realização de obras coercivas, com destaque para a criação e atuação das Sociedades de Reabilitação Urbana criadas em Lisboa (SRU Lisboa Ocidental, SRU Lisboa Oriental e SRU da Baixa-Chiado). De destacar a atuação da SRU Lisboa Ocidental que, entre outras iniciativas, viu aprovado o PIPARU - Programa de Investimentos Prioritários em Ações de Reabilitação Urbana do Município (linha de crédito contratada junto do BEI), com o objetivo de financiar parcialmente um programa de reabilitação do seu património de habitação social e a renovação de infraestruturas e espaços públicos (117M€);
- e uma estratégia de intervenção pública baseada nos instrumentos de financiamento do QREN 2007-2013 (Política de Cidades Polis XXI), com grandes operações de regeneração suportadas em parcerias alargadas, com papel dominante da CML (como por exemplo: “Mouraria – As cidades dentro da Cidade”, “Parceria para a Regeneração Urbana da Ribeira das Naus”, “Parceria para a Regeneração Urbana - Bairros Críticos”, “Eco-Bairro Boavista – Ambiente+ - Um Modelo Integrado de Inovação Sustentável”).

Durante estes anos, a Câmara Municipal foi reforçando o seu papel de proprietária, tendo a posse de cerca de 4.275 edifícios (8% do total de edifícios da cidade), tornando-se assim o maior senhorio da cidade.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Porém, esta dinâmica não foi, pelo menos até 2011, suficiente para reverter o panorama do estado de conservação do parque edificado deste território. Se compararmos os dados dos últimos recenseamentos, é evidente a evolução positiva registada em 20 anos: se, em 1991, mais de metade dos edifícios estavam muito degradados ou a precisar de reparações grandes e, em 2001, o panorama era sensivelmente idêntico, os dados de 2011 dão conta de uma melhoria expressiva do estado de conservação global do edificado na primeira década deste século. Contudo, e apesar dessa evolução positiva, no início desta década havia ainda um número relevante de edifícios muito degradados ou a precisar de reparações grandes (14% em 2011) e um número significativo de edifícios a precisar de reparações médias (18% do total).

É neste quadro, agravado entretanto pela crise financeira global, que surge em 2011 a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa, enquadrada pelo regime jurídico da reabilitação urbana, na sua primeira redação – Decreto-Lei 307/2009, que procurava:

- a) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- b) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em intervenções em edifícios públicos e privados.
- e) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

Neste documento faz-se uma importante **síntese de diagnóstico** da política de cidade e de habitação de Lisboa que importa relembrar:

- “os **efeitos do congelamento das rendas na descapitalização dos proprietários** e do prolongado escalonamento das atualizações no caso da realização de obras de reabilitação;
- os **constrangimentos à reabilitação do edificado**, sejam eles ao nível do planeamento e licenciamento, de salvaguarda dos valores arqueológicos e patrimoniais em geral, da propriedade fundiária e da falta de meios e iniciativa dos proprietários tradicionais, das limitações jurídicas e financeiras à intervenção direta do município;
- as **novas necessidades de intervenção**, resultantes do envelhecimento da população, da degradação do edificado e do espaço público (que já não se limitam às áreas

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

históricas), das condições socioeconómicas dos residentes e das atividades económicas instaladas;

- o **despoletar do investimento na Baixa Pombalina**, resultante do desbloquear, em 2008, dos constrangimentos do PDM que congelaram esta zona da cidade desde 1994;
- o **acréscimo da instalação de unidades hoteleiras nas áreas históricas** e a procura de novos usos, culturais e de indústrias criativas;
- o **número crescente de obras de reabilitação face às construções novas** e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos na cidade”. [retirado do documento “Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2001-2024”].

A cidade de Lisboa estava, assim, perante um cenário em que a degradação do edificado crescia a um ritmo superior à sua recuperação, em que o investimento municipal não acompanhava as necessidades de intervenção e cuja dinâmica populacional regressiva acentuava esta perspetiva.

4.3. DINÂMICAS RECENTES

Importa nesta secção focar as dinâmicas mais recentes ao nível da transformação e reabilitação urbana na cidade de Lisboa e no seu centro histórico em particular, tomando como referência a presente década, mais concretamente desde a aprovação e entrada em vigor da Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa (em 2011).

Como foi referido no ponto anterior, a reabilitação urbana começa a ganhar relevo no panorama nacional, essencialmente, nesta última década, tendo para isso contribuído uma série de fatores, de âmbito nacional e local e que se revelaram verdadeiros “aceleradores” da reabilitação urbana. Para uma mais fácil sistematização desta dinâmicas recentes de impulso à reabilitação urbana na cidade de Lisboa e no seu centro histórico, optou-se por agrupá-las em “aceleradores” de âmbito nacional (mas reportado ao impacto local) e de âmbito local (iniciativas à escala municipal ou inframunicipal).

4.3.1. Aceleradores da reabilitação urbana de âmbito nacional

Para a concretização de uma política pública de incentivo à reabilitação urbana, esta terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes nos territórios a reabilitar (sejam proprietários ou inquilinos) e ainda outros utentes e visitantes destes territórios.

Assim, compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar os resultados deste tipo de políticas, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea e ainda estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Nos últimos anos foram colocados ao dispor dos municípios um conjunto significativo de instrumentos de incentivo à reabilitação urbana (uns com maior impacto do que outros) de natureza diversificada e que importa referir, nomeadamente **instrumentos de planeamento e estratégia urbana**, **instrumentos de natureza fiscal**, **instrumentos de natureza regulamentar e administrativa**, assim como **instrumentos de apoio financeiro** de incentivo à reabilitação urbana.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Em seguida procura-se focar cada um destes instrumentos e os seus impactos na cidade de Lisboa e/ ou no seu centro histórico em particular:

- **RJRU [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto].** Com a publicação deste regime jurídico, o município de Lisboa entendeu ser importante proceder à delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e à definição da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), entendendo este instrumento de planeamento *“como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”*. Como explanado no ponto anterior, a primeira delimitação da ARU da cidade de Lisboa contemplava a quase totalidade do território da cidade, habilitando todos os proprietários a usufruírem dos benefícios fiscais previstos no quadro legal em matéria de reabilitação urbana.

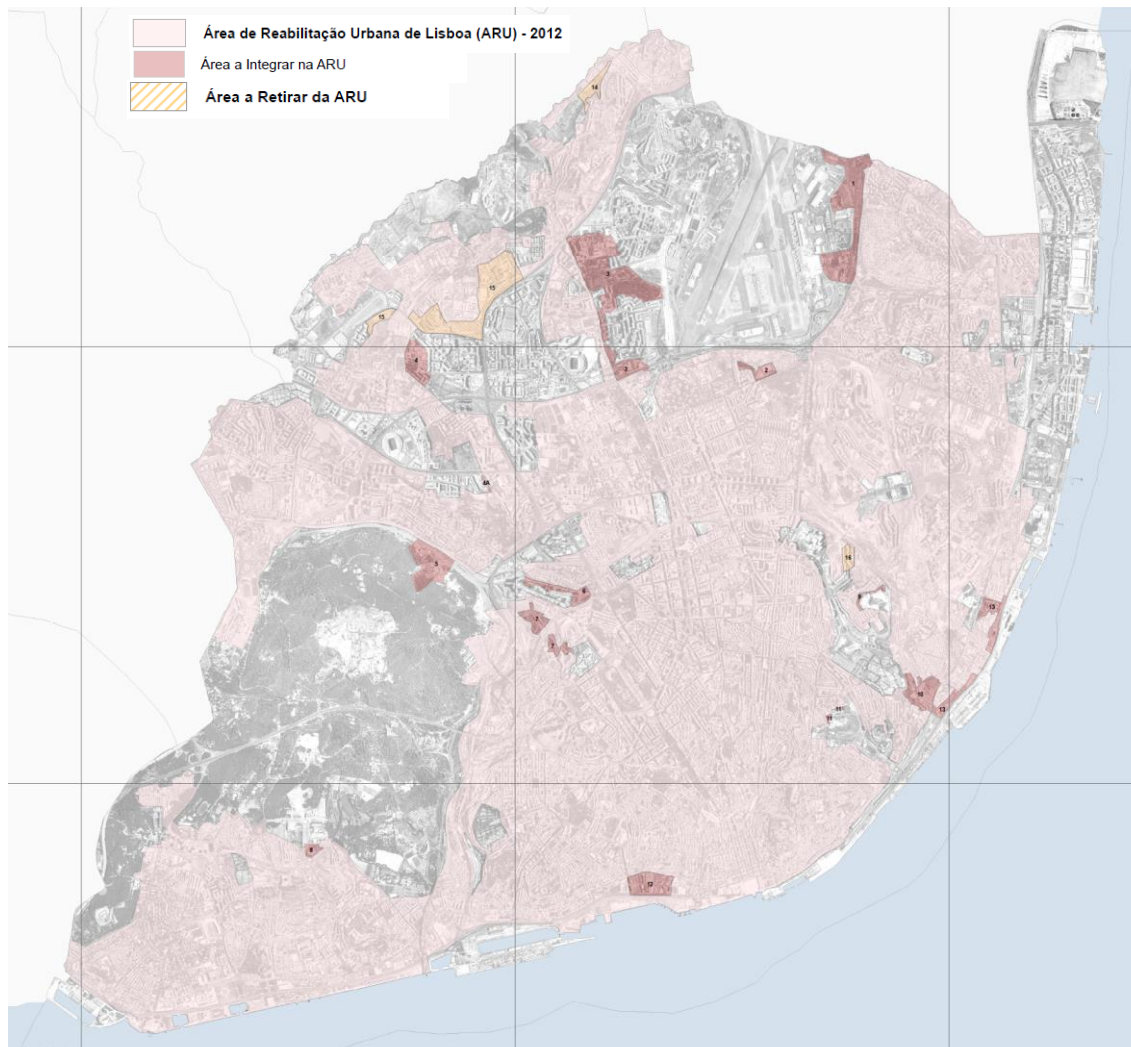
Após a alteração do RJRU (2012), e estando já em vigor a estratégia de reabilitação urbana de Lisboa 2011/2024, o município entendeu oportuno rever a delimitação da ARU de Lisboa, apresentando e aprovando em 2015 um novo mapa das ARU de Lisboa, num total de 5 ARU: a redelimitação da primeira ARU (correspondendo a grande parte da cidade consolidada) e a criação de quatro novas ARU, sendo uma delas – a ARU da Rua de São Lázaro – confinante com o centro histórico de Lisboa.

O princípio basilar desta nova estratégia passa pela classificação de grande parte da área consolidada de Lisboa como ARU por se entender que esta área justifica uma intervenção integrada, decorrendo deste facto a opção pela definição de uma ORU simples, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. No entanto, algumas áreas da cidade carecem de intervenção mais profunda e de forma articulada e integrada, como são os casos das intervenções nos bairros históricos e em alguns BIP/ZIP, onde se justifica a opção pela definição de ORU sistemáticas, por razões de degradação do conjunto do edificado e/ou do espaço público, ou mesmo por razões sociais e económicas ou ambientais. Estas ORU são dirigidas não só à reabilitação do edificado, mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Conforme referido, qualquer uma destas operações de reabilitação urbana, simples ou sistemática, definida ou a definir, garantirá o acesso a benefícios fiscais, ao regime de taxas municipais, a apoios financeiros e à aplicação dos instrumentos de execução da política urbanística previstos no RJRU e no PDM, bem como às simplificações regulamentares previstas no RERU.

O cartograma seguinte apresenta a redelimitação da ARU de Lisboa, de 2015, sinalizando as áreas que foram retiradas e as que foram acrescentadas a esta delimitação. Todo o centro histórico de Lisboa fica abrangido por esta delimitação, não merecendo, até à data, uma autonomização da estratégia de desenvolvimento urbana diferenciada.

ARU DE LISBOA – ALTERAÇÃO 2015



Fonte: CML

- **Incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do Código do IVA.** De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU “*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*”. Com a publicação do RJRU em 2009 e sua revisão de 2012, o Estado sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos fiscais específicos (em sede de IMI, IMT, IRS e IRC) em matéria de reabilitação urbana para prédios

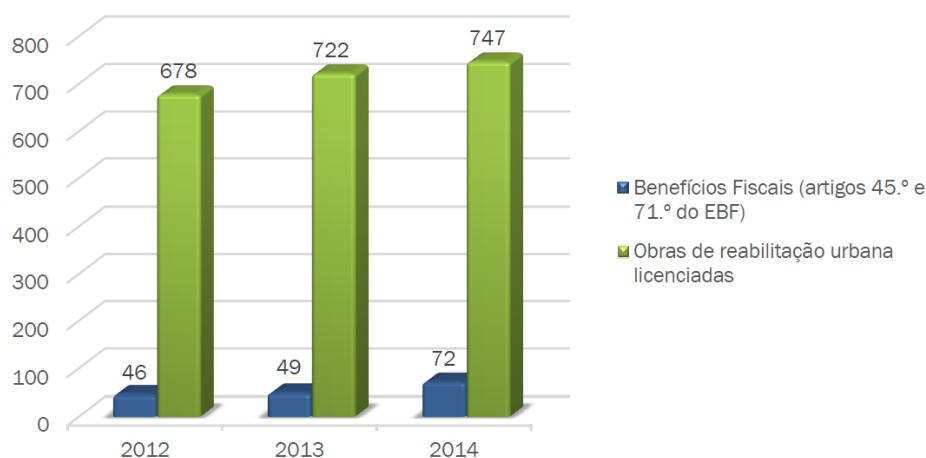
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020. Esta discriminação positiva, sujeita a determinados requisitos (como a intervenção em preexistências, a contenção no aumento das cêrceas, a melhoria certificada do estado de conservação, entre outros), procura ser um estímulo adicional à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova, com impactos visíveis no tecido edificado da cidade de Lisboa. Porém, o incentivo fiscal que se tem revelado mais atrativo não consta do EBF, mas sim no CIVA, mais concretamente do artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA), que possibilita a aplicação da taxa reduzida em sede deste imposto em “*empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais*” (não estando sujeitas aos requisitos descritos anteriormente), correspondendo a uma poupança imediata de 17% numa obra de reabilitação.

Ou seja, estando o centro histórico de Lisboa abrangido por uma ARU, qualquer obra de reabilitação urbana aqui localizada poderá, no mínimo, usufruir da redução da taxa do IVA e, caso cumpra os requisitos já descritos, usufruir de um conjunto adicional de incentivos fiscais. Ora, num território que começa a estar muito pressionado do ponto de vista da especulação imobiliária, importaria refletir sobre a pertinência deste tipo de discriminação positiva.

Uma vez que os incentivos referidos são concedido pela Administração Central, por decisão da Autoridade Tributária e Aduaneira, não é fácil aceder à totalidade dos dados de monitorização de cada um deles, por forma a perceber-se o seu verdadeiro impacto na cidade de Lisboa. Contudo, e uma vez que para alguns destes benefícios é necessário uma vistoria camarária, é possível ter uma perceção do número de processos deferidos ao abrigo do Estatuto de Benefícios Fiscais. Como se pode constatar pela análise do Relatório do Estado do Ordenamento do Território de Lisboa de 2015, conclui-se que o número de processos deferidos ao abrigo do EBF tem vindo a crescer, totalizando 72 em 2014 (mais 56,5% relativamente a 2012).

PROCESSOS DEFERIDOS AO ABRIGO DO ESTATUTO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA LICENCIADAS (Nº)



Fonte: CML (DMF;DAAT;DPTF/DMPRGU;DIGC; DPRU), 2015 – REOT, 2015

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- **RERU [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – D-L 53/2014].**
A prática recente em projetos de reabilitação urbana tem evidenciado um conjunto significativo de obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização da obra. De facto, constata-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma rígida, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexequível, e não contribuem para a proteção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, mostram-se desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício. Neste sentido, e tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

Com este regime as obras de reabilitação urbana passam a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante princípios de proteção da propriedade privada adjacente e de segurança de pessoas e bens. Também ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam isentas da aplicação de requisitos acústicos, da obrigatoriedade de instalação de redes de gás e da obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações. Permite ainda às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Porém, este regime, em vigor há já mais de três anos, tem suscitado um debate técnico importante, nomeadamente no que concerne às condições de segurança dos edifícios. De facto, a qualidade e a segurança sísmica dos edifícios que resultam do processo de reabilitação em curso é outra área de risco que deve ser assinalada. De acordo com alguns especialistas¹⁹, tem predominado, nestas operações, a demolição integral de edifícios, mantendo unicamente as paredes exteriores e eliminando a estrutura pombalina interior, que é o elemento mais resistente ao sismo. Há, em consequência, um agravamento generalizado do risco sísmico, pela ocupação de edifícios que anteriormente não estavam ocupados, que estavam em condições estruturais muito débeis e sem que os projetos tenham promovido a melhoria da sua resistência sísmica.

A legislação aplicável é relativamente omissa no que respeita às exigências em matéria sísmica para os projetos de reabilitação, ao contrário do que sucede para a construção

¹⁹ Designadamente a coordenadora do Grupo Sísmico da Ordem dos Arquitetos, o chefe do núcleo de Engenharia Sísmica e Dinâmica de Estruturas do Laboratório Nacional de Engenharia Civil e o coordenador da Especialização de Estruturas da Ordem dos Engenheiros, que se pronunciaram publicamente neste sentido no Seminário A Realidade da Reabilitação Sísmica do Parque Edificado, realizado em 8 de junho de 2017 (Auditório da Ordem dos Arquitetos). Referência, ainda, para diversos documentos da Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica referindo a necessidade de uma regulamentação específica que garanta a verificação dos projetos e a certificação sísmica das obras.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

nova. O RERU, limita-se a estabelecer, no seu Artigo 9.º (salvaguarda estrutural), que *“as intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação nem a segurança estrutural e sísmica do edifício”*, o que parece dar poucas garantias face a um processo em que a maior parte das empresas está direcionada para a construção nova, sem conhecimento técnico específico para a área da reabilitação²⁰. A pressão colocada pela dinâmica do mercado de reabilitação no centro histórico de Lisboa não dá margem a que seja exercida uma fiscalização adequada sobre os projetos e sobre as obras – assentando esta fiscalização, e a garantia da qualidade, na responsabilidade civil dos intervenientes na construção (engenheiros, arquitetos e promotores), sem que exista uma regulamentação específica ou a intervenção de qualquer autoridade pública.

- **Instrumentos de natureza financeira direcionados para a reabilitação urbana.** Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada. Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e de dinamização e modernização das atividades económicas.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

O acesso do município de Lisboa, enquanto Autoridade Urbana, aos **mecanismos de financiamento no domínio da política urbana** enquadrada pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo possível identificar os seguintes: (i) Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [**PAMUS**], definido ao nível da NUTS III Área Metropolitana de Lisboa, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5, integrado e articulado com o PEDU de Lisboa; (ii) Plano de Ação de Regeneração Urbana [**PARU**], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5, integrado no PEDU de Lisboa; (iii) Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [**PAICD**], permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8, igualmente integrado no PEDU de Lisboa; (iv) Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [**PDCT – ITI**] elaborado à escala da Área Metropolitana de Lisboa, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

- Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEI e banca a retalho), nomeadamente: (i) **IFRRU 2020 [Instrumento Financeiro para a**

²⁰ Já em março de 2014, em fase de apreciação deste diploma, 13 especialistas do LNEC, Universidades do Minho, do Porto e de Aveiro e IST fizeram um alerta público sobre estas omissões na legislação, através de uma carta aberta ao Presidente da República.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Reabilitação e Revitalização Urbana], dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois, podendo ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão; (ii) **IFEN 2020 [Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética]**, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético; (iii) **FNRE [Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado]**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média (Este instrumento estará disponível, em primeiro lugar, para as Entidades públicas do Estado, para os municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares); (iv) **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Junker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos); (v) **Fundos de Desenvolvimento Urbano** com apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA; (vi) **Programa Reabilitar para Arrendar**, gerido pelo IHRU, destinando-se prioritariamente a projetos, localizados em ARU, de reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, de reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, de reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes, e de construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo; (vii) **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, igualmente gerido pelo IHRU, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total.

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

A expectativa do alcance destes instrumentos é grande em territórios atrativos e valorizados economicamente como é o caso do centro histórico de Lisboa, uma vez que permite aceder a condições financeiras mais vantajosas do que aquelas que estão ao dispor nos produtos bancários convencionais, contribuindo para uma ainda maior rentabilidade dos investimentos em reabilitação urbana. Deste modo, importa monitorizar com rigor o alcance e resultados deste tipo de instrumentos financeiros, procurando

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

garantir que eles sejam utilizados como mecanismos de correção de falhas de mercado e não como apenas uma bonificação nas condições de financiamento de operações de reabilitação urbana.

Decorrendo da iniciativa da Administração Pública Central, estes instrumentos estão ao dispor de todos os municípios que procuram incentivar uma dinâmica mais assertiva de reabilitação urbana, e, por conseguinte, dos privados aí residentes, proprietários ou investidores. O município de Lisboa tem recorrido a todos estes instrumentos (com exceção dos que ainda não se encontram disponíveis, como é o caso do IFRRU 2020) para induzir o incremento desta dinâmica. Porém, e como foi por diversas vezes salientado, importa avaliar o impacto destes instrumentos de política pública na transformação da cidade e do seu centro histórico em particular, mormente no que se refere ao equilíbrio e coesão territorial, não contribuindo para o “afunilar” dos incentivos para um mesmo território (o centro histórico) em detrimento de outros mais deprimidos e carenciados.

4.3.2. Aceleradores da reabilitação urbana de iniciativa municipal

A política de incentivo à reabilitação urbana não se esgota nos instrumentos descritos no ponto anterior, decorrentes da iniciativa da administração central. De facto, o município de Lisboa tem vindo a implementar um conjunto muito significativo de medidas de política municipal de apoio e incentivo à reabilitação urbana.

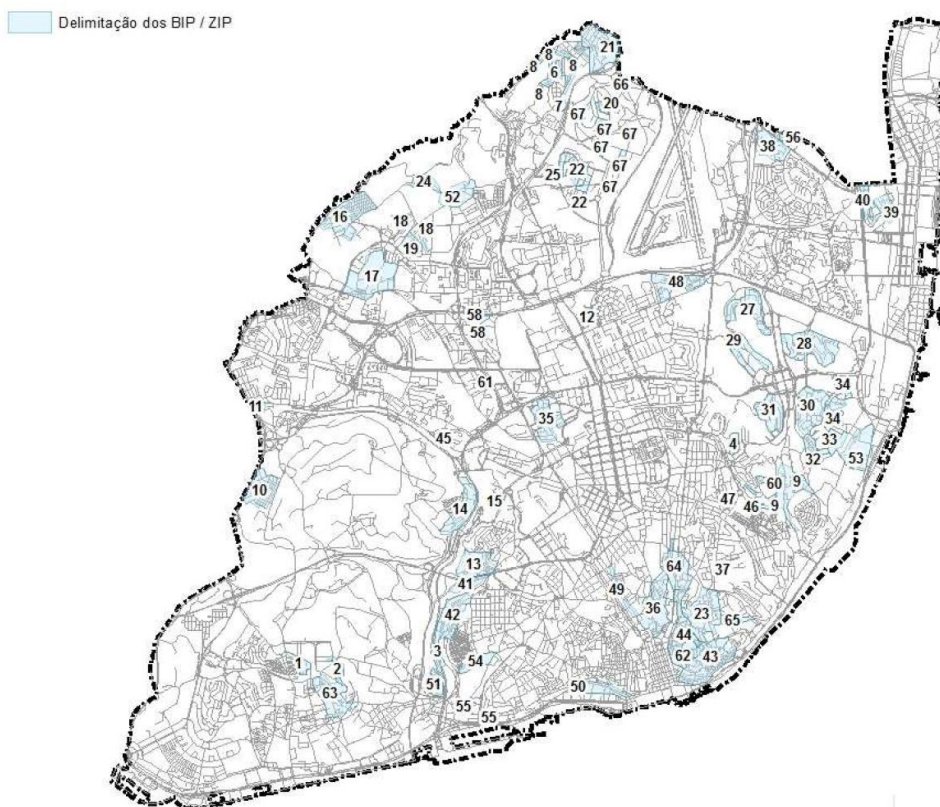
- **BIP-ZIP - Bairros ou Zonas de Intervenção Prioritária:** criado em 2011 (e com edição em 2017) no quadro do Programa Local de Habitação (PLH), como um instrumento de política pública municipal, procura dinamizar parcerias e pequenas intervenções locais de melhoria dos “habitats” abrangidos, através do apoio a projetos levados a cabo por juntas de freguesia, associações locais, coletividades e organizações não-governamentais, contribuindo para o reforço da coesão socio-territorial no município. Foram identificados pela CML, com uma metodologia própria e após consulta pública, 67 BIP/ZIP, distribuídos por 34 freguesias da cidade.

Este programa prevê o apoio a projetos que podem desenvolver-se segundo um ou vários dos seguintes eixos: (i) socioeconómico (intervenções de apoio social, de promoção da cidadania ou de criação de emprego local); (ii) ambiental (intervenções no espaço público); (iii) urbanístico-legal (intervenções no tecido edificado, apoio a regularização de questões urbanísticas e patrimoniais). Para concretizar esta estratégia de intervenção é atribuído um orçamento anual de um milhão de euros, com o valor máximo de 50.000 euros por candidatura, e são adotados métodos participativos de forma a promover a participação de diferentes candidaturas e o estabelecer de parcerias locais para a execução dos projetos aprovados pelo programa. De acordo com REOT 2015, desde que o programa foi implementado na cidade (com repercussões a partir de 2012), constata-se que o número de candidaturas e de entidades envolvidas no processo têm vindo a aumentar, sofrendo em 2014 um acréscimo de participação de aproximadamente 35%, face ao ano precedente. No entanto, essa tendência não é acompanhada pelo aumento de candidaturas aprovadas, identificando-se oscilações quanto ao seu número, facto que influencia (ou é influenciado) o montante total do investimento da CML no referido programa.

Como se pode verificar na figura seguinte, o centro histórico de Lisboa é abrangido por 9 BIP/ZIP.

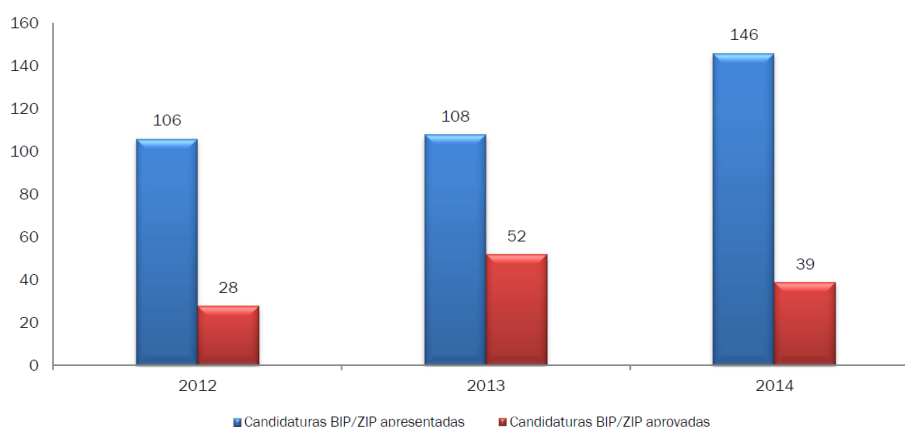
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BIP/ZIP



Fonte: CML (PLH), 2009 – REOT, 2015

CANDIDATURAS BIP-ZIP (Nº)



Fonte: CML (DMHDL; DDL;DPD), 2015 – REOT, 2015

- **Reabilita Primeiro Paga Depois:** consiste na venda de edifícios municipais devolutos, com obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente, permitindo-se a

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

este diferir o pagamento do preço até ao termo do prazo contratual, que terá em conta o licenciamento, a execução das obras e a colocação do imóvel no mercado.

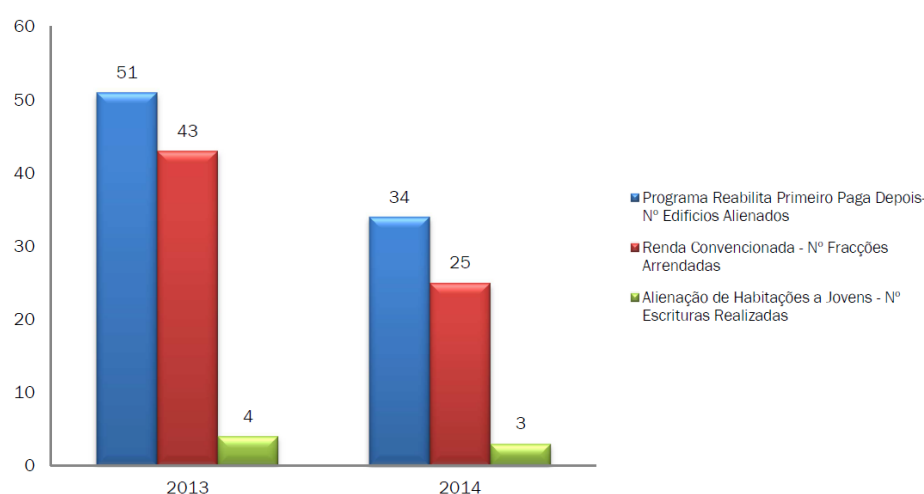
De acordo com a CML a execução deste programa (em vigor desde 2011) é particularmente decisiva no atual contexto económico e financeiro, enquanto contributo municipal para (i) promover a reabilitação de património municipal devoluto e em mau estado de conservação, sem recurso a capitais próprios nem aumento do endividamento, (ii) para racionalizar a estrutura da receita municipal, otimizando a sustentabilidade da gestão do parque habitacional, (iii) para apoiar os pequenos e médios investidores, permitindo diferir o pagamento do preço do imóvel para o final da operação de reabilitação, (iv) para incentivar a economia, gerando investimento diversificado no mercado da reabilitação urbana, (v) para dinamizar o setor da construção, fundamental para a manutenção e criação de novos postos de trabalho e (vi) para aumentar a oferta de habitação na cidade, por aquisição ou arrendamento, captando população para os bairros históricos.

As hastas públicas efetuadas até à data, visavam a alienação de imóveis propriedade municipal, com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo respetivo adquirente no prazo previamente fixado pela Autarquia. A grande vantagem em relação a outros intervenientes no imobiliário, é a faculdade do pagamento em diferido, ou seja o promitente comprador tem a possibilidade de pagar o edifício no fim do prazo fixado para o efeito, que tem variado entre 18 a 28 meses.

- **Programa Renda Convencionada:** com início em 2013, este programa propõe o arrendamento de fogos municipais devolutos, em bom estado de conservação, através de sorteio, por valores inferiores aos praticados no mercado privado para a mesma tipologia e localização.

Como se pode constatar pela análise da figura seguinte o Programa Reabilita Primeiro Paga Depois e o Programa Renda Convencionada tem registado alguma adesão, apesar do decréscimo de ações concretizadas.

PROGRAMA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO – AÇÕES CONCRETIZADAS (Nº)



Fonte: CML (DMHDL; DDL;DPD), 2015 – REOT, 2015

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- **RE9 – 9 vantagens para reabilitar em Lisboa:** no seguimento do sucesso do Reabilita Primeiro Paga Depois, o município decidiu criar em 2014 um programa de reabilitação mais abrangente, especificamente vocacionado para a reabilitação da habitação na Cidade de Lisboa. Para a sua concretização, a CML estabeleceu um conjunto de parcerias envolvendo as várias entidades que atuam no setor da reabilitação urbana, assumindo-se a autarquia como um facilitador, um dinamizador e um regulador.

Este programa reúne os benefícios fiscais, de âmbito nacional ou municipal, já existentes, a facilidade de acesso a projetos de arquitetura e engenharia, fruto das parcerias estabelecidas com as Ordens profissionais, a possibilidade de acesso a condições preferenciais de financiamento, fruto da parceria estabelecida com o Montepio, a possibilidade de aquisição de produtos e materiais de construção aos melhores preços do mercado, junto das empresas aderentes e a simplificação e clareza dos procedimentos administrativos para as obras sujeitas a controle prévio - Via Rápida da Reabilitação Urbana.

Deste modo, o Programa RE9 criou as condições para oferecer 9 vantagens para reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Lisboa (que abarca cerca de 92% dos imóveis da cidade), concretamente: (i) redução de 17% de IVA na mão-de-obra e materiais, (ii) isenção de IML, (iii) isenção de IMT, (iv) outros benefícios fiscais (IRS, IORC e mais-valias); (v) isenção de taxas municipais; (vi) projetos de arquitetura e engenharia acessíveis a todos para obras de reabilitação a realizar em Lisboa, (vii) financiamento com condições especiais, (viii) descontos nos materiais de construção; (ix) acesso à Via Rápida da Reabilitação Urbana (com o objetivo de que o controlo prévio urbanístico das obras de reabilitação na cidade de Lisboa seja mais simples e rápido, reduzindo-se assim os encargos burocráticos e os entraves a quem pretende reabilitar).

- **Programa Renda Acessível:** programa que visa trazer pessoas para a cidade e intervir no património do município que está a necessitar de ser reabilitado. Esta iniciativa, criada em 2016, abrange 15 bairros da cidade e com a qual se prevê que sejam reabilitados/construídos cinco a sete mil fogos, de tipologias T0, T1 e T2 e com rendas entre os 250 e os 450 euros, muito abaixo dos valores praticados pelo mercado. O PRA prevê ainda a construção de comércio e serviços, bem como novos equipamentos de proximidade, como creches e escolas. Todos se podem candidatar ao PRA, desde que não sejam proprietários de uma casa, que não beneficiem de programas sociais de habitação e que o seu rendimento líquido se situe entre 7500 e os 40 mil euros por ano. A Câmara Municipal de Lisboa disponibiliza terrenos ou edifícios seus e financia a urbanização e equipamentos de apoio, como creches ou escolas. Por concurso público, a autarquia selecionará os concessionários que vão construir os fogos. Uma parte das casas poderá ser vendida. O município mantém a propriedade dos terrenos e recuperará as casas alugadas no fim do prazo da concessão, que rondará os 35 anos.

Como se percebe, este poderá ser um importante mecanismo de regulação do mercado imobiliário residencial no centro de Lisboa. Tomando como exemplo a área de intervenção da Rua de São Lázaro (ao lado da Praça do Martim Moniz, junto à Baixa Pombalina, ao Bairro Histórico da Mouraria e ao jardim do Campo Mártires da Pátria), um dos 15 bairros selecionados, constata-se que está em causa a construção de 160 apartamentos, sendo que em 123 as rendas deverão ter, em média, o valor de 150, 200 e 300 euros, quer sejam da tipologia T0, T1 ou T2, respetivamente. No que diz respeito às restantes habitações, serão para venda ao valor de mercado. Esta é, aliás, uma das formas de compensar a entidade que ficar com a concessão: além das rendas que irá cobrar, vai poder vender aquelas casas e estará isenta do pagamento de algumas taxas municipais. As casas deverão começar a ser postas à disposição de quem vencer o sorteio que a autarquia irá fazer para a sua atribuição quatro anos depois do início da concessão, pois terá 192 semanas para concluir as obras. O prazo da mesma é de 30

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

anos. Quanto aos edifícios que vão ser reabilitados ou construídos, um terá cinco pisos e os restantes variam entre os dois e os quatro. Os apartamentos terão entre 35 m² (os T0) e 72 m² (os T2).

Importa monitorizar com rigor o impacto e resultados deste programa, avaliando a pertinência de o alargar à área de estudo do presente trabalho enquanto instrumento regulatório da especulação imobiliária crescente.

LOCALIZAÇÃO DAS 15 ÁREAS DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL



Fonte: CML, <http://www.lisboarendaaccessivel.pt/inicio.html>

- **HABITA LISBOA – Programa de Reabilitação de Devolutos:** programa ainda em estudo, direcionado aos edifícios de privados, em locais emblemáticos e estratégicos da cidade, integralmente devolutos e em muito mau estado de conservação. Tem como principal objetivo impulsionar a reabilitação urbana, o mercado de arrendamento e a fixação de retorno das famílias à cidade. Este programa deverá abranger obras convencionadas, nas condições acordadas previamente com os privados e obras coercivas, assumindo neste caso o Município o papel de “Senhorio Temporário”. Após a reabilitação, o edifício será colocado no Mercado de Arrendamento, em regime de Rendas Convencionadas, até ao ressarcimento total do Investimento pelo Município, sendo então “devolvido” ao Proprietário.
- **RER – Programa de Segurança Sísmica e Aumento da Eficiência Energética:** à semelhança do anterior, também este programa se encontra ainda em fase de estudo. No entanto, estão delineados os grandes pilares em que deverá assentar este programa: (i) segurança contra fenómenos e catástrofes naturais – Risco Sísmico, (ii) acessibilidade de pessoas de mobilidade reduzida e (iii) melhoria das condições de eficiência energética

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: **ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO**

e de aplicação de microprodução de energia por fontes renováveis, dando cumprimento ao PNAEE PNAER, recentemente publicados. A implementação deste programa deverá passar por um sistema de compras públicas ecológicas.

Espera-se que este programa seja uma resposta eficaz e ajustada aos problemas levantados pela aplicabilidade do RERU (Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana), no que concerne às condições de segurança dos edifícios (nomeadamente a sísmica, com relevante impacto na região de Lisboa). Como foi sinalizado no ponto anterior a qualidade e a segurança sísmica dos edifícios que resultam do processo de reabilitação em curso tem suscitado um debate técnico importante, onde se alerta para o agravamento generalizado do risco sísmico, pela ocupação de edifícios que anteriormente não estavam ocupados, que estavam em condições estruturais muito débeis e sem que os projetos tenham promovido a melhoria da sua resistência sísmica (em muitos casos com a destruição da gaiola pombalina, método construtivo singular e mais resistente à atividade sísmica).

5. O CONTEXTO URBANO NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA

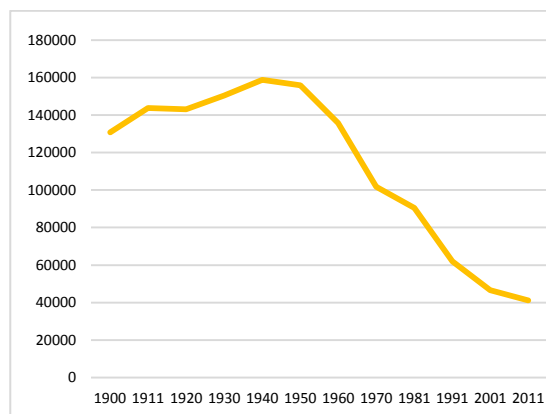
5.1. DINÂMICAS SOCIODEMOGRÁFICAS/RESIDENCIAIS

5.1.1. Desaceleração da perda demográfica

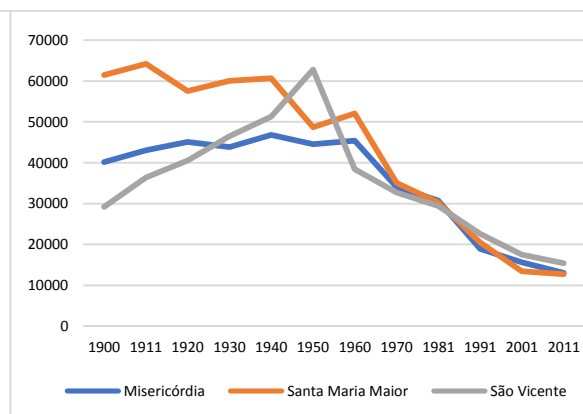
Nas freguesias do centro histórico de Lisboa residem presentemente cerca de 40 mil pessoas (no último Censo, em 2011, rondavam os 41.200). Este número está bem distante dos cerca de 160 mil residentes neste território no início da década de 40, ou mesmo dos mais de 100 mil em 1970.

Depois de várias décadas de evidente perda demográfica e envelhecimento, nos últimos anos o centro histórico de Lisboa parece ter recuperado alguma capacidade de fixação e/ou atração de residentes. Embora se mantenha uma tendência de redução do número de residentes (na ordem dos -11,5%, entre 2001 e 2011) esta não é tão acentuada quanto a verificada nas décadas precedentes (-25% e -31,5%, respetivamente nas décadas de 80 e 90).

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CENTRO HISTÓRICO



EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NAS TRÊS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO



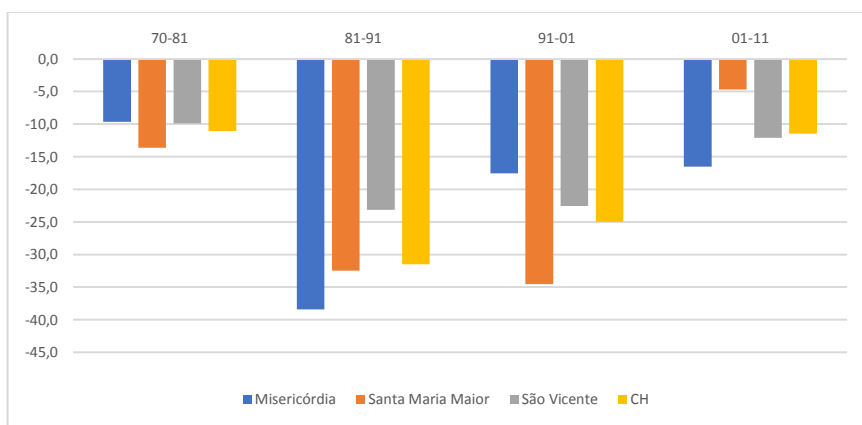
Fonte: INE, RGPH, vários anos.

Entre as três freguesias há padrões de evolução diferenciados, destacando-se (pela positiva), nos últimos anos, a freguesia de Santa Maria Maior, com uma quebra demográfica de apenas 4,7%. Esta situação poderá decorrer da conjugação de, por um lado, uma “situação de partida” mais débil (em 2001 era a freguesia com menor quantitativo demográfico e na década anterior tinha perdido mais de um terço dos seus residentes e, nessa medida, não teria tanto a perder), e, por outro lado, do reforço da capacidade atrativa de algumas zonas específicas, como seja o Chiado associado às dinâmicas (finalmente) geradas pelo projeto de reconstrução pós-incêndio.

Os residentes do Castelo vão diminuindo, o bairro perde identidade e já não há marchantes para as marchas populares.

Intervenção no Painei Moradores

VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: INE, RGPH, vários anos.

A tendência de diminuição do número de residentes é acompanhada da redução do número de famílias, mas, quer no centro histórico quer em cada uma das freguesias, esta redução é menos acentuada do que aquela. Com efeito, o número de famílias residentes no centro histórico diminuiu, entre 2001 e 2011, 6,2%, diminuição bastante mais ligeira que a da população (como vimos, 11,5%). Por outro lado, também se nota uma desaceleração do decréscimo do número de famílias, bastante mais significativo na década anterior (-15,6%)

Este diferencial está associado à alteração na estrutura familiar que, em termos gerais, se traduz numa progressiva redução da dimensão média das famílias: no centro histórico passou de 2,4 em 1991 para 2,1 em 2001 e 2,0 em 2011 (sem variações significativas entre freguesias). Na cidade de Lisboa, esse valor é um pouco mais alto (2,2), embora também tenha registado uma diminuição. A título ilustrativo refira-se que as famílias com apenas 1 ou 2 pessoas representam 76% do total de famílias residentes no centro histórico (em Lisboa essa percentagem, embora também significativa, fica-se pelos 67,5%).

Há alterações na estrutura das famílias dos alunos do Agrupamento de Escolas da Baixa-Chiado: mais pequenas, muitas monoparentais e muitos netos que regressam para casa dos avós.

Intervenção no Painel Moradores

No centro histórico de Lisboa foram poucas as áreas que conseguiram “escapar” àquelas dinâmicas regressivas²¹. O Bairro Alto, com uma dinâmica associada à imprensa, à boémia e à vida noturna em geral, mas também revelando alguma atratividade enquanto espaço residencial para segmentos da população específicos, diferencia-se da generalidade dos bairros históricos e pode ser encarado como “percursor” do renascimento do centro histórico de Lisboa que viria a notar-se mais tarde noutras zonas.

Com efeito, ao longo da primeira década do novo século, aconteceu no centro histórico de Lisboa um conjunto de mudanças assentes na sua revalorização (simbólica e cultural) que se traduziu na atração de novas atividades, novos profissionais, novos utilizadores e novos residentes.

Estes processos encontram-se documentados em vários trabalhos que apresentam evidências da dinamização de alguns bairros do centro da cidade por via de movimentos migratórios em

²¹ Excluem-se algumas áreas cuja população aumentou na década de 70, acompanhando uma tendência mais global, decorrente da entrada no País de um importante número de emigrantes e de muita população vinda das ex-colónias.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

geral e, em particular, de processos de gentrificação ou nobilitação (cf., entre outros, Mendes, 2006; Costa, 2007; Rodrigues, 2010; Seixas et al, 2013²²). De acordo com estes trabalhos, verificou-se “um atenuar e mesmo, em determinados casos e espaços, um refluxo destes processos [de declínio sociodemográfico], através de novas expressões de capacidade de atração de população em idade ativa, tanto a nível metropolitano como internacional”²³ (Seixas et al, 2013, pág. 68).

No Bairro Alto, as modificações na estrutura demográfica e sociocultural, decorrentes da chegada de novos residentes, são evidentes desde o início da década de 80 (Mendes, 2006). As dinâmicas culturais parecem assumir um papel importante nos mecanismos de regeneração urbana que suportam estes processos de gentrificação, razão pela qual a zona do Bairro Alto/Chiado, reconhecida como “a mais dinâmica em termos culturais no seio de toda a AML”, lidera estes fenómenos (Costa, 2007). Trata-se do que alguns autores designam por “nobilitação clássica” (Rodrigues, 2010), protagonizada por “grupos domésticos de jovens adultos, de pequena dimensão, unipessoais ou casais sem filhos, com profissões intelectuais, artísticas, científicas e de gestão (...) observável, em parte, nas freguesias da Sé, da Madalena e dos Mártires (Baixa, Chiado e próximo do Bairro Alto), mas sobretudo nas freguesias de Sacramento e Mercês” (atuais freguesias da Misericórdia e Santa Maria Maior). A esta associa-se uma “nobilitação pontual”, “sobretudo presente na zona histórica mais antiga (...) freguesias do Castelo, São Vicente e Santa Engrácia (...) também observável noutras freguesias, como a Graça ou São Nicolau” (atuais freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente) (idem, ibidem).

As lógicas de recomposição sociodemográfica desenvolvem-se, assim, essencialmente em áreas mais simbólicas, estando “fortemente ancoradas em expectativas que valorizam não só a proximidade a funções urbanas especializadas (laborais, económicas ou de lazer), como igualmente a práticas sociais e a lógicas simbólicas e representacionais, tributárias de estilos e modos de vida diferenciados, menos assentes em lógicas de quotidianos modernistas e pendulares, mas mais focadas em vivências e sociabilidades urbanas por si mesmo” (Seixas et al, 2013, pág. 68).

Os sinais deste “renascimento” do centro histórico de Lisboa são também reconhecidos na Proposta de Revitalização da Baixa-Chiado (2006) onde se refere que “após um prolongado período de declínio da população, seguindo, com mais intensidade, a tendência de Lisboa (...) assiste-se atualmente a alguma recuperação” (pág. 56), resultante da “atração recente de população jovem com estatuto económico mais elevado e diferentes modos de vida” (idem, pág. 121).

Por seu lado, a informação estatística, como vimos, impõe sérias dificuldades à descrição detalhada deste tipo de dinâmicas, dada a desagregação territorial e o grau de (des)atualização disponíveis. No entanto, a análise de algumas variáveis permite confirmar tendências de recuperação demográfica, identificadas em determinadas zonas do centro histórico, no final do século XX e desde o início do século XXI.

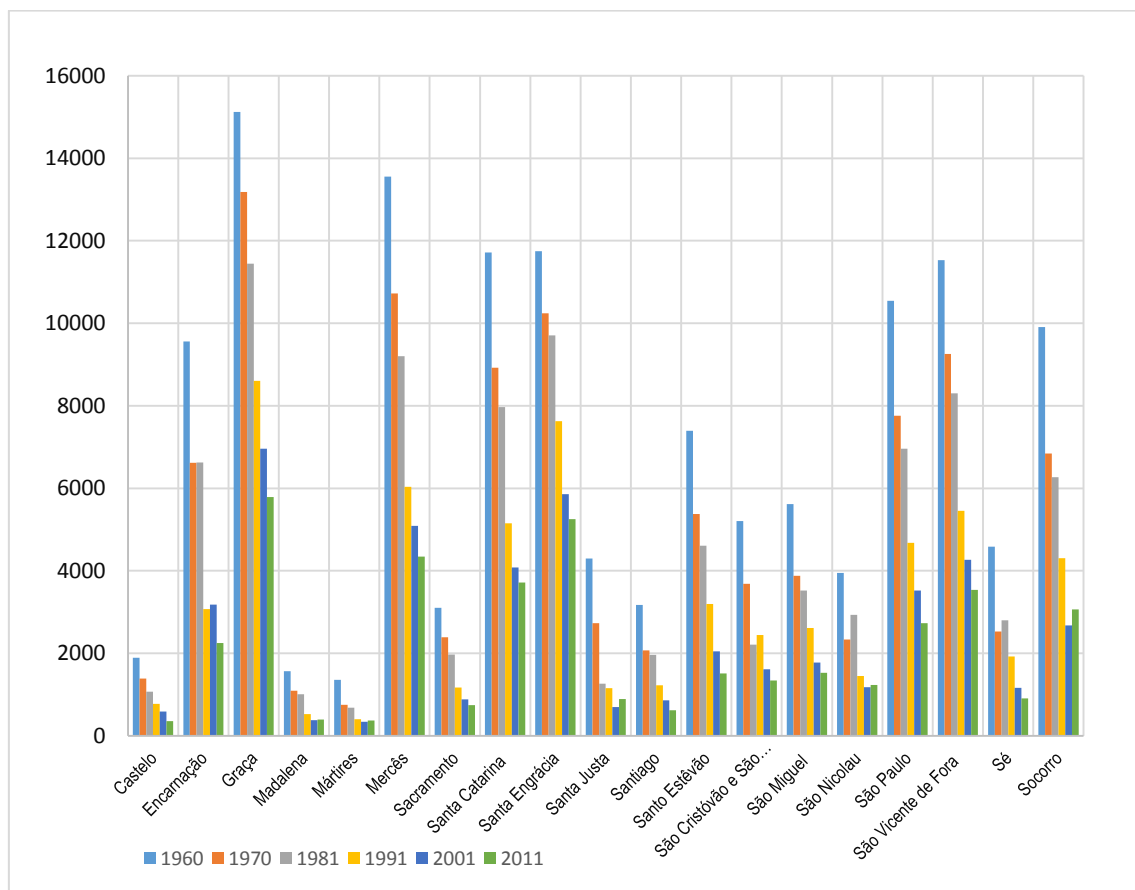
²² MENDES, Luis, “A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição socioespacial”, in Revista Finisterra, Volume 41, Número 81, 2006; COSTA, Pedro, A cultura em Lisboa: competitividade e desenvolvimento territorial, Imprensa de Ciências Sociais, Lisboa, 2007; RODRIGUES, Walter, Cidade em Transição. Celta Editora, Oeiras, 2010; SEIXAS, João, et al, “Os tempos novos do centro histórico de Lisboa”, in RIO FERNANDES, José Alberto e SPOSITO, Maria Encarnação (Orgs.), A Nova Vida do Velho Centro nas Cidades Portuguesas e Brasileiras, CEGOT/FLUP, Porto, 2013.

²³ Relembre-se a relevância dos estudantes estrangeiros (mais de 15.500 por ano nos estabelecimentos de ensino de Lisboa) cujas áreas preferenciais de residência, segundo um inquérito recente, são a Baixa e o Bairro Alto (a par do Marquês de Pombal e do Saldanha), bem como dos imigrantes oriundos de países asiáticos que se instalaram em algumas áreas específicas do centro histórico de Lisboa, desde o final do século passado.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Considerando os dados do Recenseamento Geral da População, do INE, e atendendo à divisão administrativa de Lisboa que vigorou até 2012, é possível constatar alguns sinais de recuperação demográfica, ainda na década de 90 (circunscritos a uma dessas antigas freguesias) bem como depois de 2001 (abrangendo várias freguesias).

POPULAÇÃO RESIDENTE NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA 1960-2011 (segundo a divisão administrativa vigente até 2012)



Fonte: INE, RGPH, vários anos.

Assim, é notória a recuperação demográfica registada entre 1991-2001 na antiga freguesia da Encarnação, correspondente, grosso modo, ao Bairro Alto (atual freguesia da Misericórdia). Embora se trate de um aumento populacional ligeiro (3,6%), contrasta claramente com as restantes freguesias, bem como com a evolução demográfica anterior (perdera mais de metade dos residentes entre 1981 e 1991).

Na década seguinte (em que a Encarnação volta a perder população, na ordem dos 30%), há um conjunto de freguesias cuja evolução demográfica contraria a tendência das décadas anteriores. É o que se passa em parte da Baixa-Chiado e da Mouraria (ou seja, da atual freguesia de Santa Maria Maior) onde entre 2001 e 2011 se regista um incremento dos residentes, mais modesto nas antigas freguesias da Madalena e São Nicolau (3,4% e 4,8%), mas relevante nos Mártires (9,1%), Socorro (14,6%) e Santa Justa (27,3%).

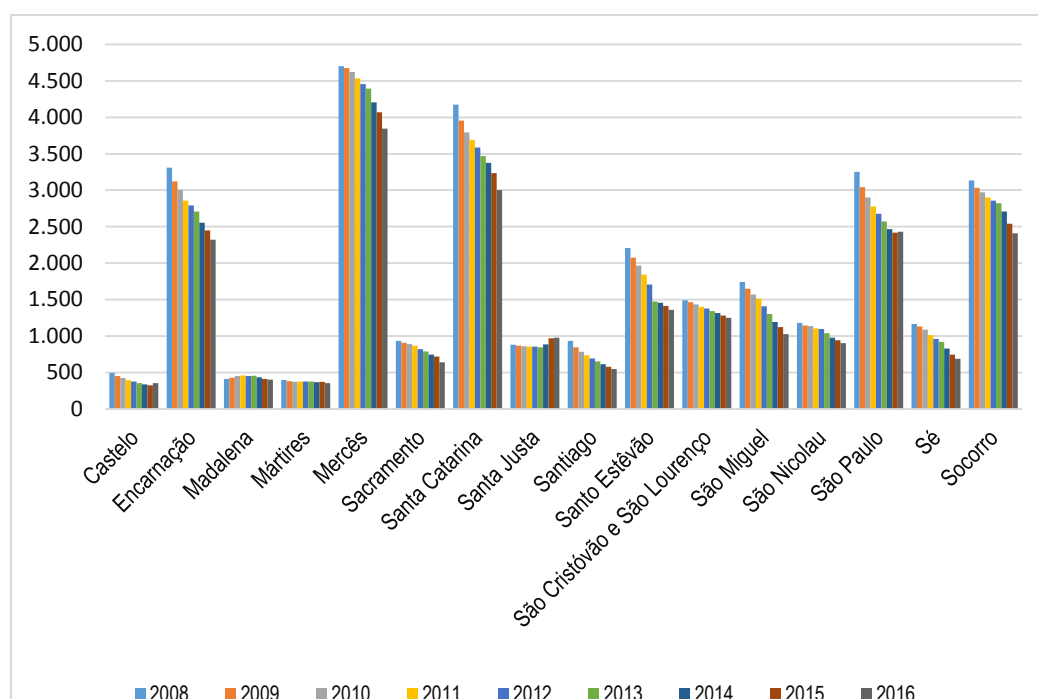
Ou seja, embora tenha havido uma tendência global de perda entre 2001 e 2011, não só essa tendência foi menos acentuada do que nas décadas anteriores (o centro histórico, no seu

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

conjunto perdeu 11,5% dos residentes, entre 2001 e 2011, face a -25% e -31,5%, nas décadas de 80 e 90, respetivamente) como algumas áreas registaram um incremento populacional.

Os dados do Recenseamento Eleitoral reforçam, em parte, aquelas evidências (note-se que este não abrange toda a população residente, dado que só integra os cidadãos maiores de 18 anos e não inclui muitos estrangeiros que, por imposição ou por opção, não se encontram recenseados) e dão algumas pistas sobre o que pode ter ocorrido depois de 2011²⁴.

ELEITORES NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA, 2008-2016 (segundo a divisão administrativa vigente até 2012)



Fonte: Secretaria-geral do MAI e Juntas de Freguesia, vários anos.

A análise desses dados permite destacar as seguintes constatações:

- A antiga freguesia de Santa Justa (na Baixa, freguesia de Santa Maria Maior) tem registado uma recuperação dos eleitores desde 2007, enquanto Mártires (no Chiado) e Castelo registam também uma recuperação, mas bastante mais recente (entre 2015 e 2016).
- As antigas freguesias de São Paulo (Misericórdia) e de Santo Estevão (Alfama, freguesia de Santa Maria Maior) encontram-se no que pode entender-se como uma lenta recuperação, no sentido em que vêm perdendo residentes a um ritmo bastante mais brando desde 2012/2013.

²⁴ Por indisponibilidade de informação, não estão incluídas nesta análise as antigas freguesias que viriam a integrar a freguesia de São Vicente.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- A antiga freguesia da Madalena, que perdera eleitores até 2007 e depois ganhara eleitores até 2011, voltou a registar um decréscimo dos eleitores, embora pouco relevante.

5.1.2. O contributo (ligeiro) dos estrangeiros para minimizar a redução de residentes

Para a atenuação do declínio demográfico recente no centro histórico parece contribuir, com algum peso, a entrada de estrangeiros. Ao longo dos últimos anos, foi notória a fixação nestas freguesias de imigrantes, em particular oriundos de países asiáticos (Índia, Paquistão, Bangladesh, China, etc.). As comunidades mais importantes têm áreas de concentração relativamente nítidas, sobretudo na freguesia de Santa Maria Maior e, em particular, na Mouraria.

Em 2011, de acordo com os dados do recenseamento do INE, cerca de 12% dos residentes no centro histórico eram estrangeiros (na cidade de Lisboa esse peso era cerca de metade), valor este que atinge os 17% na freguesia de Santa Maria Maior. A presença de residentes oriundos da Ásia acentua uma tendência já marcada na década anterior, destacando-se ainda os residentes com origem na América e na Europa: cada um destes três continentes representava quase 30% dos estrangeiros residentes àquela data. De África tinham origem perto de 15% dos residentes estrangeiros.

Do continente americano provêm essencialmente cidadãos brasileiros (94% dos americanos), sendo o seu peso mais relevante nas freguesias de Misericórdia e São Vicente (em ambos os casos, representam aproximadamente 37% dos estrangeiros residentes).

Quanto aos estrangeiros provenientes da Ásia, embora estes dados não discriminem todas as nacionalidades, podemos inferir que a maioria tem origem na Índia (6,6%), China (6,4%), Paquistão (2,4%), Nepal e Bangladesh (corresponderão a grande parte dos incluídos nos “outros países”, 12,8% dos estrangeiros). Na freguesia de Santa Maria Maior os cidadãos asiáticos têm um peso particularmente importante (mais de metade do total de estrangeiros).

Entre os países europeus de origem dos residentes estrangeiros, destaca-se Espanha (6,1% do total de estrangeiros, no caso da Misericórdia correspondem a 8,8%), Roménia (3,9%, embora com um peso muito mais diminuto na freguesia de Misericórdia), França (3,4%, valor que é de 6,3% se considerarmos apenas Misericórdia) e Itália (3,2%). Na freguesia de São Vicente estas dinâmicas são reveladas pelos pedidos de atestados de residência, sobretudo de cidadãos franceses.

A evolução dos estrangeiros residentes recenseados pelo INE revela alterações importantes. Em 2001, os estrangeiros representavam apenas 5,6% dos residentes no centro histórico (mesmo em Santa Maria Maior não ultrapassavam os 6,2%), o que revela um aumento em termos numéricos (+85%, entre 2001 e 2011), que contrasta com a evolução dos cidadãos nacionais e da população total (como vimos, sofreu um decréscimo de 11,5%). Este incremento é ainda mais relevante na freguesia de Santa Maria Maior, onde o número de residentes estrangeiros aumentou cerca de 150%.

Atendendo às várias origens, é entre os residentes oriundos da Ásia e América (leia-se Brasil) que se verifica uma variação maior (+330% e +270%, entre 2001 e 2011, respetivamente), sendo particularmente expressiva a variação dos asiáticos em Santa Maria Maior (+516%, entre 2001 e 2011). Apenas os residentes africanos registaram uma redução entre 2001 e 2011 (-18%).

Os alunos estrangeiros no Agrupamento de Escolas da Baixa-Chiado são 20% do total e representam 35 nacionalidades: brasileiros, nepaleses, bangladechianos e indianos são os mais representados.

Intervenção no Painel Moradores

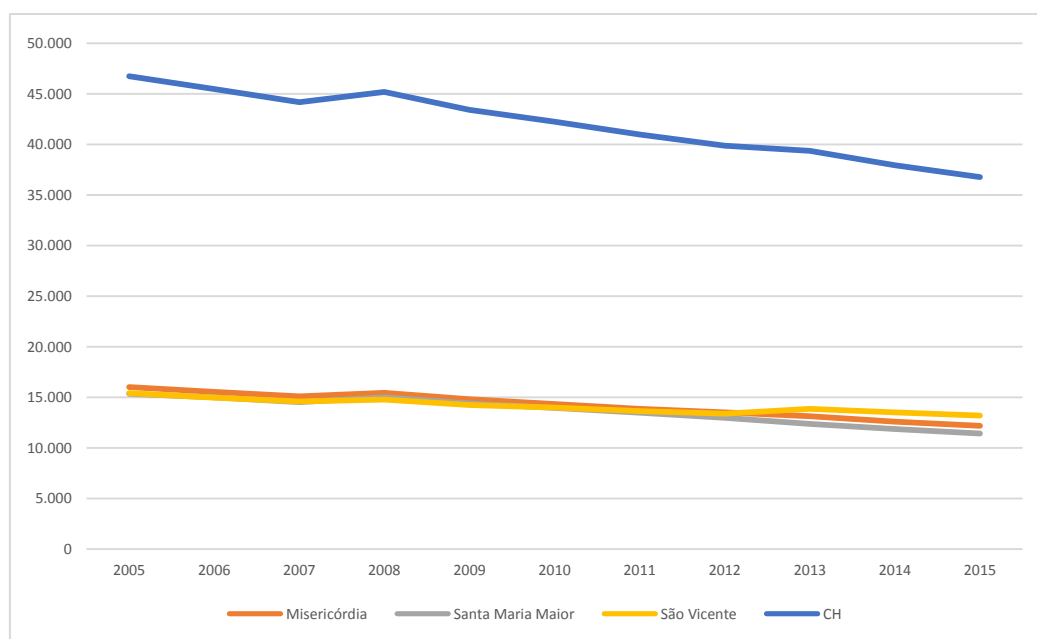
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Embora não estejam disponíveis dados estatísticos oficiais que nos permitam avaliar com rigor a evolução demográfica do centro histórico depois de 2011 e, em concreto, a relevância da população estrangeira, algumas variáveis *proxy* podem ser utilizadas para inferir as dinâmicas mais recentes.

O Recenseamento eleitoral, por exemplo, mesmo não abrangendo a totalidade os residentes (desde logo, exclui todos os que tenham menos de 18 anos e muitos estrangeiros não preenchem os requisitos necessários para se tornarem eleitores ou, simplesmente, optam por não o fazer), permite inferir alguns traços de evolução demográfica.

Assim, e embora os estrangeiros contabilizados no âmbito do recenseamento geral da população sejam em muito maior número que os registados pelo recenseamento eleitoral (em 2011, a razão era de 10 para menos de 1), é de destacar o facto de, entre os eleitores estrangeiros, sobressaírem os europeus e ainda o peso particularmente significativo dos estrangeiros na freguesia da Misericórdia.

NÚMERO TOTAL DE ELEITORES NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO

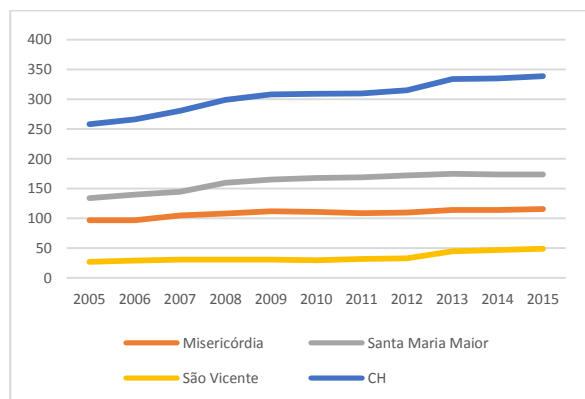


Fonte: MAI, Recenseamento eleitoral, vários anos.

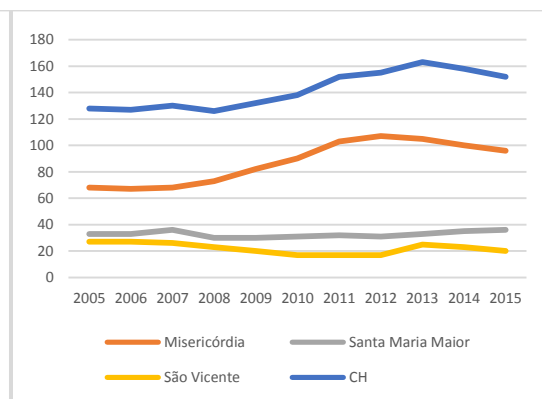
Se é evidente a manutenção do ritmo de perda de eleitores, também se constata tendências de evolução distintas entre grupos de eleitores. Assim, é interessante constatar que, entre os estrangeiros (representam apenas cerca de 0,6% do total de eleitores), o número de cidadãos da UE recenseados regista um aumento progressivo em qualquer das três freguesias, enquanto o número de cidadãos de países fora da UE recenseados no centro histórico, que aumentou até 2013, tem-se reduzido. A freguesia de Santa Maria Maior desvia-se deste padrão, mantendo a tendência de aumento do número de recenseados de fora da UE.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

**NÚMERO DE ELEITORES
ESTRANGEIROS DE PAÍSES DA UE
NAS FREGUESIAS DO CENTRO
HISTÓRICO**



**NÚMERO TOTAL DE ELEITORES
ESTRANGEIROS DE PAÍSES FORA
DA UE NAS FREGUESIAS DO
CENTRO HISTÓRICO**



Fonte: MAI, Recenseamento eleitoral, vários anos

Os incentivos ao investimento e à atração de estrangeiros lançados nos últimos anos, materializados nas autorizações de residência para realização de investimento (os chamados *Golden Visa*) e no regime fiscal para residentes não habituais parecem estar a ter também repercussões no centro histórico de Lisboa, onde se concentrarão parte significativa dos investimentos em imóveis e dos novos residentes.

Ainda que estes incentivos não se traduzam, em muitos casos, numa residência permanente (os investimentos em aquisição de imóveis realizados no quadro dos *Golden Visa* impõem apenas uma permanência mínima de 7 dias no primeiro ano e de 14 dias em cada um dos dois anos subsequentes), podem ter efeitos em zonas do centro histórico particularmente atrativas para os estrangeiros.

Nos últimos dois anos, o turismo e os Golden Visa têm trazido uma dinâmica de esvaziamento ao Cais do Sodré. As casas que ficam vagas são para alojamento local ou para investimento de estrangeiros. Há ruas inteiras do Cais do Sodré com prédios dedicados ao turismo ou vazios, mesmo que totalmente reabilitados.

Intervenção no Painel Entidades associativas e de cidadania

5.1.3. Uma “demografia flutuante” que transpõe amplamente a residencial

Para além das dinâmicas demográficas mais “pesadas” resultantes da evolução do número de residentes permanentes, o centro histórico de Lisboa foi, desde sempre, muito marcado pela presença de uma população flutuante significativa, associada às diversas atividades existentes neste território.

Por um lado, por diversos motivos - que, ao longo dos tempos, se foram transformando - muitas pessoas ocupam, por períodos mais ou menos longos, o parque habitacional do centro histórico (em particular junto à Baixa), embora mantendo a sua residência habitual noutro território. Valorizando a sua centralidade, designadamente pela presença de inúmeros serviços do Estado e de instituições privadas (recorde-se, a título de exemplo, as muitas sedes de instituições

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

bancárias e organismos da Administração Pública que estiveram instaladas na Baixa da cidade), muitos profissionais fixaram aqui a sua residência temporária.

Mais recentemente, a proximidade a uma oferta qualificada de consumo, lazer, espaço público, entre outros aspetos, tem levado muitos profissionais “eventuais” e estudantes do ensino superior, designadamente estrangeiros, a instalarem-se no centro histórico da cidade, fazendo aumentar o contingente de ocupantes habituais desta área²⁵. Lisboa recebe, a cada ano, mais de 15.500 estudantes estrangeiros²⁶ e, segundo um inquérito recente, a Baixa e o Bairro Alto, a par do Marquês de Pombal e do Saldanha, são as áreas preferenciais de residência²⁷.

O “espírito de bairro” mantém-se no Bairro Alto. Os novos residentes também gostam de conhecer os vizinhos.

Intervenção no Painei Moradores

Estas dinâmicas podem estar a contribuir para uma recomposição demográfica (ainda que “flutuante”) no sentido de um maior rejuvenescimento, sobretudo nas áreas mais atrativas para estes grupos (como os bairros atrás citados), mas também em áreas próximas, que vão captando um fluxo crescente de residentes temporários.

Os estudantes Erasmus e os novos residentes temporários criam uma nova dinâmica em São Vicente

Intervenção no Painei Moradores

Em 2011, a população presente recenseada no centro histórico era ligeiramente superior à população residente, o que pode ser um sinal da sua capacidade atrativa face àqueles residentes temporários, particularmente evidente na freguesia de Santa Maria Maior (população presente mais de 10% acima da residente).

Por outro lado, sempre houve um conjunto muito significativo de outros frequentadores quotidianos do centro histórico, como sejam os trabalhadores das atividades aí instaladas e os respetivos consumidores/utilizadores de serviços/equipamentos. Durante muitos anos, foi no centro histórico que se concentrou a maioria das atividades comerciais e de serviços com algum grau de especialização da cidade, responsáveis pela captação de um muito relevante fluxo diário de pessoas. Foi e continua a ser um importante polo de equipamentos culturais (museus, teatros, monumentos, etc.), o que contribui igualmente para a captação de frequentadores quotidianos.

Do ponto de vista do emprego, o total de pessoas que trabalham no centro histórico de Lisboa atingirá valores significativamente acima dos residentes contribuindo para reforçar os fluxos de frequentadores quotidianos desta zona da cidade (ver ponto 4.2).

Embora as últimas décadas tenham sido marcadas por importantes transformações na estrutura funcional da cidade e, em particular pela desconcentração de grande parte dos serviços e atividades comerciais, o centro histórico mantém um peso significativo neste tipo de atividades, continuando a atrair quem nelas trabalha e quem delas se serve.

²⁵ cf. Seixas, J., Magalhães, A. e Costa, P. (2012), “Os tempos novos do centro histórico de Lisboa”, in Fernandes, J. A. R. e Sposito, M. E. B. (Org.), A nova vida no velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras, Porto: FLUP/CEGOT, pp. 63-82.

²⁶ cf. www.cm-lisboa.pt.

²⁷ cf. <https://www.noticiasaoiminuto.com/pais/342550/alunos-de-erasmus-preferem-zonas-do-marques-baixa-e-saldanha>

5.1.4. Os turistas... novos utilizadores do centro histórico

Adicionalmente, o centro histórico de Lisboa, como a generalidade dos centros históricos das cidades europeias, representa um elemento importante para quem a visita. Lembre-se, a este propósito, os inúmeros hotéis, já nos séculos XVIII ou XIX, instalados nesta zona (em particular na freguesia de Santa Maria Maior). Com efeito, mesmo antes do incremento mais expressivo do fenómeno turístico na cidade de Lisboa, este foi desde sempre um ponto privilegiado de passagem/ permanência para turistas e visitantes. Atualmente, para além da centralidade e do carácter histórico da zona e da presença de inúmeras unidades de alojamento (equipamentos hoteleiros e de outro tipo) encontram-se aí instalados equipamentos, designadamente associados a elementos de elevado valor patrimonial, com forte capacidade atrativa para visitantes e turistas. Refira-se o Castelo de São Jorge (que se afirmou, recentemente, como o monumento mais visitado de Portugal) e alguns museus (museu do design e da moda, museu nacional de arte contemporânea, museu arqueológico do Carmo, museu do fado, museu antoniano, entre outros).

A relevância em termos turísticos pode ser facilmente percebida localmente, em grande parte do território das três freguesias (mais intensamente na Misericórdia e em Santa Maria Maior, mas também, crescentemente, em São Vicente), pela quantidade de turistas que se vêm nas ruas, nos estabelecimentos comerciais, nos equipamentos ou nos transportes públicos. Se é verdade que nos meses de Verão essa relevância é mais evidente, mesmo em “época baixa” é claro um fluxo importante de pessoas em visita, designadamente estrangeiros.

Alguns registos permitem, mais objetivamente, perceber a dimensão da presença turística nesta área. Os visitantes no Castelo de São Jorge, por exemplo, que têm registado um aumento muito expressivo nos últimos anos (+73% entre 2013 e 2016), são indicativos de um contingente relevante: perto de 1,8 milhões de visitantes em 2016, onde os estrangeiros representam 94% do total (em 2013, embora menos importante, as entradas de estrangeiros representavam já 89%), e que corresponde a uma média diária de 5 000 visitantes. Considerando a distribuição irregular ao longo do ano, podemos perceber o que este monumento, em “época alta”, pode significar em termos de carga de população na sua envolvente mais imediata (refira-se que o território da antiga freguesia do Castelo, que entre 1991 e 2011 perdeu mais de metade dos seus residentes, terá atualmente pouco mais de 300 habitantes) mas também no centro histórico em geral.

O Castelo de São Jorge, que é equipamento municipal mais rentável, não contribui para a qualidade de vida dos moradores do bairro. Durante o dia está cheio de gente. À noite fecham todos os estabelecimentos e o clube desportivo é o único local de encontro... A população deixou de poder usar o Castelo como espaço público de acesso livre.

Intervenção no Painel Moradores

5.1.5. Outros indicadores e impactos daqueles fluxos

Os fluxos de não residentes podem ser avaliados por alguns indicadores mais generalistas, como sejam a produção de resíduos ou o número de passageiros dos transportes públicos que servem esta área, que revelam claramente que os utilizadores ultrapassam em larga escala os residentes.

A produção acrescida de resíduos é reveladora da assinalável frequência de passantes, em particular em alguns eixos/zonas ou em algumas épocas do ano. Este tem sido, aliás, apontado como um dos efeitos colaterais do reforço da atratividade do centro histórico, agravado pelo facto de esse acréscimo não ter correspondência na capacidade de gestão local no que respeita à higiene urbana. Com efeito, as Juntas de Freguesia, para quem foram transferidas algumas competências na área da higiene urbana antes entregues à CML, e que afirmam não dispor dos meios humanos e logísticos necessários para assegurar esse serviço com adequados níveis de

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

qualidade, vendo-se obrigadas a concentrar um esforço acrescido nos períodos e zonas mais afetados.

Na freguesia da Misericórdia, a produção de lixo ronda, em média, as 20 toneladas/dia (valores globais que incluem a varredura e recolha de papelarias, asseguradas pela JF, e a recolha de resíduos, indiferenciados e para reciclagem, assegurada pela CML) mas, em junho, durante as festas dos santos populares, esse valor aumenta para 120 toneladas/dia. E no Verão de 2016, o aumento da pressão sobre algumas zonas da freguesia foi de tal forma grande que, só no Bairro Alto e Bica, foram recolhidas em média 10 toneladas de lixo/dia.

Na freguesia de Santa Maria Maior, existem situações idênticas, sobretudo na zona da Baixa e do Chiado, onde a JF tem de colocar mais funcionários (sobretudo na Rua Augusta, Praça do Comércio e Ribeira das Naus) para assegurar a manutenção da salubridade dos espaços públicos. Nestes dois espaços a varredura e a recolha de papelarias resulta num total de cerca de 12 mil litros de lixo/dia, enquanto nos restantes bairros (Alfama, Mouraria e Castelo) essa produção se fica pelas 2 mil a 2,5 mil litros/dia.

Na Baixa, a segurança aumentou, mas a higiene piorou.

Intervenção no Paineiro Moradores

Nos transportes públicos, é assinalável a quantidade de passageiros que diariamente entram e/ou saem de algumas estações de metro que servem o centro histórico: na Baixa-Chiado 19.500 na linha azul e 17.500 na linha verde, no Rossio 18.800 por dia e nos Restauradores 20.000 (dados de 2014, valores médios para dias úteis de Inverno – estimativas a partir de várias fontes associadas aos operadores e à CML, complementadas com informação do INE e dos media relativa à evolução da procura). Ainda que nalguns casos este fluxo esteja associado a transbordos entre transportes (p. ex. entre a linha verde e a linha azul na estação do metro da Baixa-Chiado e entre o metro e o comboio na estação dos Restauradores), não deixa de ser considerável o movimento destas estações que se reflete diretamente na frequência destas áreas do centro histórico.

Por seu lado, a carreira de elétrico 28, cuja procura tem uma fortíssima componente turística, transporta uma média diária superior a 10 mil pessoas (dados de 2014). Considerando a muito forte sazonalidade da procura desta carreira (o mês de maior procura tem 90% mais que o mês de menor procura), é perceptível o impacto que um tal número de passageiros gera, desde logo na utilização da linha, mas também na utilização das áreas da cidade que serve. Presentemente, esta linha é usada quase exclusivamente por turistas, nomeadamente porque os “locais” não têm a possibilidade, como aqueles, para esperar pela chegada de um veículo disponível para a entrada de novos passageiros – o que, sobretudo nos meses de Verão, pode significar mais de uma hora de espera.

O Elétrico 28 não serve os residentes, excluindo algumas idosas sem qualquer alternativa e que podem esperar.

Intervenção no Paineiro Moradores

5.1.6. Uma estrutura etária envelhecida, mas em lenta recomposição

A estrutura demográfica do centro histórico é marcada por um contexto de acentuado envelhecimento. No entanto, na última década intercensitária, registou-se no centro histórico – que há várias décadas registava uma proporção de idosos acima da média da cidade de Lisboa – uma redução do peso relativo dos idosos (65 e mais anos), em contraponto com o aumento da representatividade da população em idade adulta (20-64 anos) e, em alguns casos, da população jovem, como aconteceu na freguesia de São Vicente.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

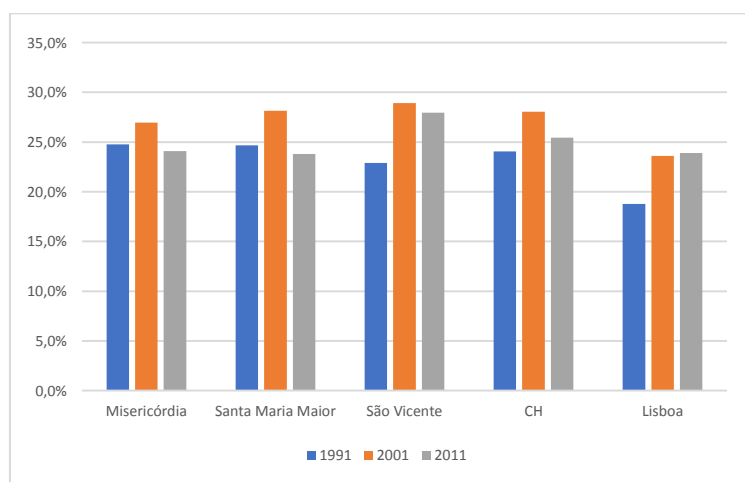
Depois de duas décadas de quebra da população estudantil no Agrupamento de Escolas da Baixa-Chiado, nos últimos anos a tendência mais marcada é de estabilização.

Intervenção no Painel Moradores

Embora a proporção de idosos no conjunto do centro histórico seja ligeiramente superior à da cidade, em duas destas freguesias (Misericórdia e Santa Maria Maior) verifica-se uma proporção de idosos na população residente (ligeiramente) inferior à média da cidade e, inclusivamente, inferior à que se registava 20 anos antes. Ou seja, embora na cidade a tendência de incremento do peso da população idosa se mantenha, algumas áreas do centro histórico contrariam – ainda que tenuemente - a tendência de progressivo envelhecimento.

Esta evolução tem alguma relação com as dinâmicas de abandono, que se acentuaram nas décadas de '70 e '80 do século passado, e sobretudo com a perda de residentes da faixa etária em torno dos 30 anos. Estes segmentos da população, que atualmente constituem um contingente significativo de idosos, saíram nesse período para as periferias de Lisboa ou para outras áreas, onde adquiriram habitação própria. Este movimento tem bastante rigidez e, na prática, implica situações de não retorno, tendo uma relação direta com as transformações no mercado imobiliário dos últimos anos, designadamente com o elevado número de fogos desocupados e edifícios degradados.

PROPORÇÃO DE IDOSOS ENTRE OS RESIDENTES NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: INE, RGPH, vários anos.

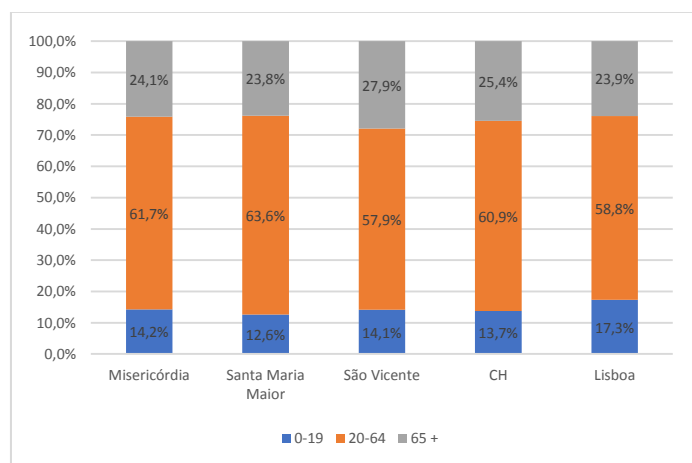
São também muito relevantes as famílias que integram idosos (38%, em 2011), ainda que não tão significativas quanto o foram nos recenseamentos precedentes (43% e 44%, em 1991 e 2001, respetivamente).

Não obstante, o envelhecimento destas áreas continua muito expressivo e uma alteração significativa da sua estrutura etária não parece de todo iminente.

Há menos jovens e crianças no Bairro Alto: nas escolas e no agrupamento de escuteiros metade das crianças/jovens vem de fora.

Intervenção no Painel Moradores

RESIDENTES POR GRUPOS ETÁRIOS NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO E EM LISBOA



Fonte: INE, RGPH, 2011.

5.2. DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS

5.2.1. O centro histórico como polo funcional primordial de Lisboa

Durante muitos séculos, a área que hoje constitui o centro histórico de Lisboa, foi um local de forte presença de atividades económicas e com um importante peso funcional, concentrando o comércio, os serviços e grande parte das funções políticas e administrativas da cidade e do país.

A área de influência das funções presentes no centro histórico, em particular na Baixa e Chiado, zonas atualmente integradas na freguesia de Santa Maria Maior, foi sempre, portanto, muito mais ampla do que os limites da cidade: algumas tinham relevância em termos nacionais; outras serviam toda a metrópole que se foi desenvolvendo em torno da capital.

A transferência de ministérios e diversos organismos do Estado ou a expansão de atividades comerciais e de serviços especializados para outras zonas mais afastadas do centro foi relativamente recente. Esta descentralização associou-se, em grande medida, à instalação de novos espaços comerciais e de serviços em zonas mais periféricas da cidade, e da área metropolitana (que, com o fenómeno de metropolização que marcou a segunda metade do século passado, também foram crescendo em termos de população e de funções urbanas), frequentemente privilegiando novos formatos (p. ex. centros comerciais ou parques de escritórios). Destacam-se como destinos deste processo de descentralização o eixo Oeiras-Cascais e, posteriormente, o Parque das Nações.

Esta dinâmica centrífuga foi também, simultaneamente, causa e efeito de um processo de progressivo declínio da área central da cidade, amplamente descrito e estudado, com similitudes com processos ocorridos em muitas outras cidades europeias, com um perfil semelhante ao de Lisboa. Tratou-se, em certa medida de um movimento que seguia tendências globais que favoreciam o transporte em automóvel particular e a preferência por zonas de bom acesso e com estacionamento.

Se atentarmos às últimas décadas, o Incêndio do Chiado, em 1988, foi um marco significativo no processo de transformação funcional e de declínio urbano do centro histórico uma vez que

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

acelerou, abruptamente, as dinâmicas de perda que se vinham notando, atrasando, por outro lado, a recuperação que viria a acontecer, e que acabaria por ficar muito dependente do processo de reconstrução da zona afetada pelo incêndio. Na Baixa e no Chiado, o que hoje se verifica é que, apesar do Incêndio, a recuperação, ainda que lenta, acabou por acontecer e de forma muito expressiva. Esta zona do centro histórico voltou a atrair importantes funções urbanas, readquirindo – ainda que com um perfil diverso do que tivera do passado – uma forte centralidade funcional na cidade e na área metropolitana, em particular nos domínios do comércio, da cultura/lazer e do turismo.

O Bairro Alto, na freguesia da Misericórdia, teve uma dinâmica muito diferente. Aquele que era o bairro da imprensa, da boémia, das casas de fado, da prostituição, ganhou, no final dos anos 70, o estatuto de espaço de animação noturna por excelência de uma nova “elite” cultural (atores, designers, jornalistas, fotógrafos, etc.) bem como dos jovens das famílias mais abastadas (que até essa altura se mantinham pela zona da Avenida de Roma e envolvente). O Bairro também se tornou apetecível como espaço residencial para alguns destes segmentos, atraídos pelo seu “encanto”. A abertura de bares e discotecas, a par de novos negócios ligados à cultura, prolongou-se até ao início dos anos 90, quando o surgimento de outras zonas de animação noturna (Avenida 24 de Julho, docas de Alcântara) conduziu a um certo declínio dessa função. A partir de 1998, com a abertura da estação de metro da Baixa-Chiado, a Expo 98, o encerramento de um conjunto de ruas ao trânsito automóvel, houve um novo impulso na vida noturna do Bairro que voltou – e continua - a ser o principal polo de animação noturna da cidade e da área metropolitana.

As dinâmicas funcionais da freguesia de São Vicente são distintas, dado tratar-se de uma freguesia de carácter mais residencial, onde continuam a predominar as funções de proximidade, que servem essencialmente, os residentes. Não obstante, existem na freguesia elementos patrimoniais e outros que têm ganho uma crescente capacidade atrativa.

5.2.2. As dinâmicas económicas recentes

Presentemente, para além das atividades de comércio e serviços e funções administrativas que aqui se mantêm, o centro histórico encontra-se muito marcado pelo turismo, que se revela na presença de inúmeras atividades económicas claramente direcionadas para este “novo” mercado. De fato, embora o fenómeno turístico não seja uma novidade no centro histórico de Lisboa, nos últimos anos houve uma expansão muito significativa do número de turistas bem como de todo o tipo de estruturas e de atividades de suporte a esta atividade.

Novos hotéis, hosteis e unidades de alojamento local, restaurantes, cafés, comércio especializado de produtos locais/“souvenirs” e uma série de atividades de animação turística como organização de percursos de visita, aluguer de bicicletas, *scooters*, *segways* ou carros elétricos (podendo integrar-se em percursos de visita guiados), lavandarias em autosserviço, ocupam uma parte muito significativa dos edifícios do centro histórico, sobretudo nas zonas com uma componente turística mais forte²⁸.

Na Junta de Freguesia da Misericórdia, por exemplo, dão entrada cerca de quatro processos por mês para reconversão de estabelecimentos que não têm alvará para restauração: em 2015 a JF emitiu 35 pareceres para alteração de atividade (de comércio ou habitação para restauração ou bebidas); no ano seguinte emitiu 25. A estes somam-se os novos restaurantes que são criados em espaços que tinham outra utilização, embora já dispusessem de licença para funcionar como restaurante.

²⁸ Sobre as questões concretas associadas ao turismo ver capítulo 4.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

O turismo criou emprego.

Alguns comerciantes da Baixa, com alguma especialização, afirmam que os consumidores continuam a ser essencialmente nacionais; que os turistas não compram.

Intervenções no Painel Moradores

As lojas de “souvenirs” apresentam uma dinâmica muito particular, multiplicando-se a oferta, em grande parte, de produtos de baixo custo. Nalguns casos encontra-se associada a venda de produtos alimentares e bebidas, também orientada para os visitantes. Um levantamento recente abrangendo a Baixa²⁹, dá conta da instalação, desde 2010, de mais de 80 lojas de recordações de baixo custo (a juntar-se às nove lojas então já existentes), vendendo artigos “fabricados no estrangeiro [Ásia] mas alusivos a imagens locais”, correspondendo a mais de 10% dos estabelecimentos de comércio e restauração existentes na área compreendida por aquele levantamento.

Para além do aparecimento de novos estabelecimentos, houve uma renovação dos estabelecimentos existentes, tendo em vista a modernização e melhoria das condições de oferta, mas também a adaptação à nova procura (turística).

As alterações no comércio local em São Vicente têm, para já, um saldo positivo: as pastelarias/café mantêm-se e até aumentam e negócios familiares de restauração são usados por turistas.

Os novos estabelecimentos nem sempre têm a mesma qualidade; mas também há tendências positivas.

Intervenções no Painel Moradores

Simultaneamente, alguns estabelecimentos mais “tradicionais” encerraram, incluindo comércio de proximidade, reduzindo, em algumas zonas, a oferta mais dirigida para os residentes.

As mercearias antigas foram desaparecendo, mas não podemos “amarrar” os merceeiros idosos nem os seus filhos com formação superior a negócios que funcionam como há 60 anos.

Intervenção no Painel Moradores

A animação noturna é outra atividade que tem ganho peso no centro histórico, com implicações significativas nas suas dinâmicas quotidianas.

O Bairro Alto mantém-se como polo de lazer noturno, por excelência, concentrando restaurantes, bares e discotecas, frequentados por lisboetas e visitantes. As principais transformações nos últimos anos aconteceram ao nível da ocupação do espaço público, com a multiplicação das esplanadas, que veio acentuar a vivência e a animação das ruas, nem sempre de forma compatível com a função residencial.

O Bairro Alto é um misto de comércio e habitação; mesmo com a vida noturna preservou a residencialidade. As pessoas estão mais atentas e menos tolerantes em relação aos incómodos da animação (também porque são pessoas com um estatuto diferente dos antigos residentes).

Intervenção no Painel Moradores

²⁹ Guilherme Pereira, F. J., Mudanças e Globalização na Baixa Pombalina, fevereiro de 2017 (não editado).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Esse papel é hoje partilhado com o vizinho Cais do Sodré, que nos últimos anos foi cenário de alterações funcionais significativas. Esta zona esteve durante muito tempo ligada às atividades marítimas, nela predominando as lojas especializadas em navegação, aprestos de pesca, equipamentos e fardas, ou os bares que acolhiam os marinheiros que desembarcavam em Lisboa. Desde o final dos anos 70, juntaram-se outros públicos, em busca da música quase exclusiva de algumas discotecas que, entretanto, apareceram. Mais recentemente, acompanhando o encerramento ou reconversão de alguns daqueles estabelecimentos, começaram a multiplicar-se os bares, restaurantes e outros espaços de animação noturna que vieram posicionar o Cais do Sodré no centro da animação noturna da cidade. O encerramento ao trânsito de parte da Rua Nova do Carvalho e a pintura do pavimento (de cor-de-rosa), em 2013, foram o marco desta transformação.

O Cais do Sodré é uma zona particular na freguesia porque tem (e tinha) poucos moradores e pouco comércio alimentar de proximidade. Mudou muito nos últimos 10 anos. Novos espaços trouxeram animação à Rua Nova do Carvalho.

Houve uma evolução em crescendo até ao fecho e pintura da “Rua Cor-de-rosa”, que se transformou numa zona de tendências e de públicos alternativos.

Intervenções no Painele Agentes económicos

Se grande parte do público destes polos de animação turística são de Lisboa/nacional, o peso dos estrangeiros, quer estudantes e outros residentes temporários, quer turistas, tem-se acentuado claramente, contribuindo para um aumento muito expressivo do número de clientes bem como do volume de negócios nos estabelecimentos aí instalados.

No início o público era 80% nacional mas, desde há 3 ou 4 anos é sobretudo de turistas. Hoje serão cerca de 60%, no Verão são mais ainda. O volume de negócios, que era residual, agora é muito significativo; primeiro decorrente dos nacionais, depois dos turistas.

Intervenção no Painele Agentes económicos

A cada dia que passa surgem novos empresários e novos negócios, que vão expandindo a animação para as ruas adjacentes.

Para além dos novos bares, muitos estabelecimentos de comércio tradicional têm sido reconvertidos em lojas que comercializam bebidas alcoólicas (o “licenciamento zero” faz com que estes processos não sejam controlados) ampliando a oferta para quem procura a animação noturna.

Nos últimos 2 anos a oferta explodiu, com repercussões no volume de negócios. Os novos empresários/negócios são muitos. No início eram sobretudo bares; agora há novos negócios ligados ao turismo, alguns com qualidade.

Intervenção no Painele Agentes económicos

Face àquelas dinâmicas, os polos de animação noturna do Bairro Alto e do Cais do Sodré, têm-se estendido, essencialmente, para a Bica, Poço dos Negros e Santos e para São Paulo/Ribeira, constituindo uma extensa zona de lazer urbano (e já não apenas noturno), ocupando uma parte significativa da freguesia da Misericórdia. Algum “contágio” também já se faz sentir na freguesia de Santa Maria Maior, nomeadamente na zona do Largo do Carmo/Rua da Condessa, que têm captado algumas das dinâmicas antes mais concentradas no vizinho Bairro Alto.

A intensificação e expansão destas dinâmicas de animação noturna tem sido acompanhada pelo avolumar de situações de conflito, designadamente pelos incómodos relacionados com o ruído, a higiene, a segurança e o conforto geral dos residentes, causados por alguns dos utilizadores.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Estas situações agravam-se quando os espaços de animação noturna se “estendem” para a rua, sem a necessária fiscalização, designadamente, por via do “licenciamento zero” que acaba por ter efeitos perniciosos neste domínio.

Nos últimos 4 anos, a pacatez na Rua da Condessa e envolvente desapareceu, em parte devido ao aumento do controlo no Bairro Alto e ao aparecimento de lojas de conveniência, que fizeram aumentar a procura desta zona para diversão noturna.

Os apartamentos comprados há não muito tempo foram um bom investimento, mas as pessoas tiveram de sair porque deixou de haver qualidade de vida. Acabam por arrendar a casa a estrangeiros, para rentabilizar. A animação noturna expulsa os residentes.

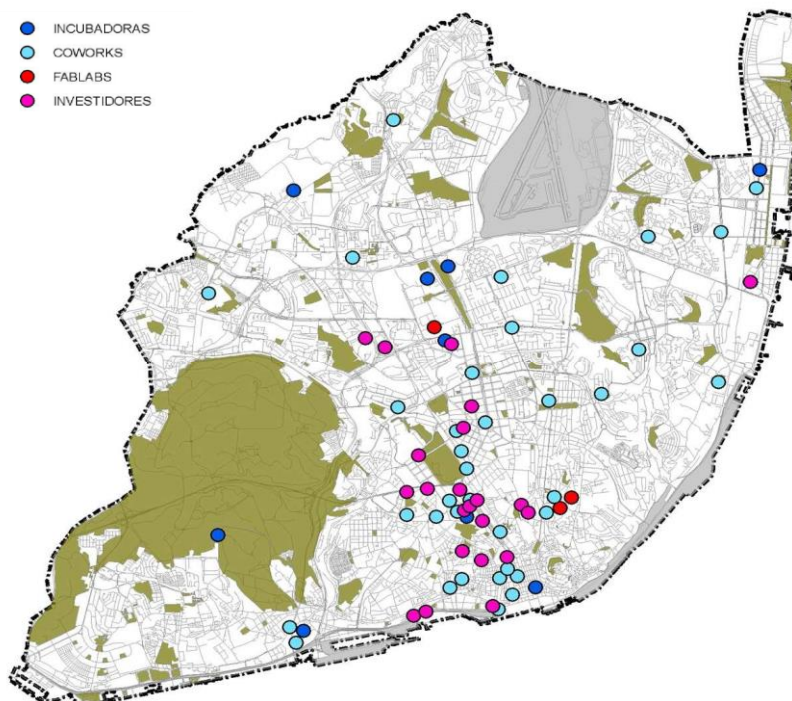
Intervenções no Paineil Moradores

Estes problemas são mais evidentes nalgumas zonas do que noutras. Na Rua do Poço dos Negros, por exemplo, as novas dinâmicas têm convivido bem com a população residente, não se registando alterações significativas da função residencial. Na zona do Cais do Sodré/São Paulo, a capacidade financeira de algumas das famílias permite-lhes fazer escolhas, o que se tem traduzido na saída de residentes (recentes) cansados dos incómodos associados à vida noturna local.

A freguesia de São Vicente, ainda que tenha um carácter essencialmente residencial e, nessa medida, um perfil funcional mais orientado para os moradores, tem vindo a ser procurada por um número crescente de turistas, o que começa a ter impactos também na oferta comercial e de serviços da freguesia. A Igreja de S. Vicente de Fora e a Igreja de Santa Engrácia/Panteão Nacional, a Feira da Ladra e dois dos miradouros mais espetaculares da cidade fazem com que este seja um ponto de passagem cada vez mais importante para quem visita a cidade.

Noutro domínio, mas ainda em termos de dinâmicas recentes é também de realçar a “rede de empreendedorismo” da cidade, que integra os espaços de incubação, aceleração e instalação temporária de empresas. Embora se trate de uma rede ainda pouco densa e estruturada, o seu padrão de distribuição privilegia claramente o centro histórico (e as suas extensões “terciárias” para norte: Av. da Liberdade/Av. Fontes Pereira de Melo e Av. da República e áreas envolventes). O facto de esta rede manifestar uma certa “atração” pelo centro histórico (designadamente pelas freguesias de Santa Maria Maior e da Misericórdia) revela um potencial de valorização urbana associado a um tipo de “negócio” específico, em franco desenvolvimento, que não deverá ser dissociado das estratégias de desenvolvimento desta área; pelo contrário, poderá ser um fator a valorizar no posicionamento estratégico do centro histórico.

REDE DE INCUBADORAS DE LISBOA



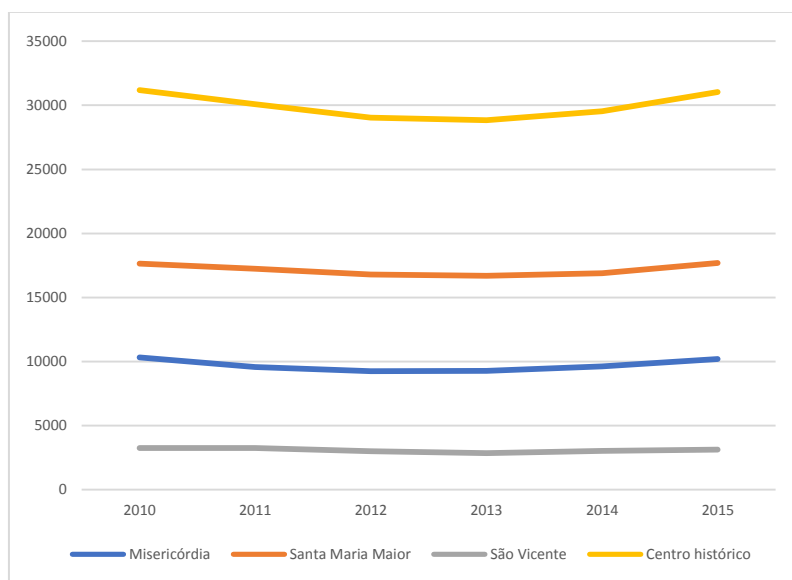
Fonte: CML, REOT, 2016.

Decorrente do forte peso funcional, o centro histórico foi durante muito tempo um polo de atividades económicas e de emprego de grande relevo. Mais recentemente, e apesar da reconfiguração da economia e do emprego (não só nesta área, mas em toda a cidade e no país), o centro histórico mantém um peso importante a este respeito.

Embora não estejam disponíveis dados exaustivos sobre o emprego, os quadros de pessoal (não obstante as suas limitações³⁰) revelam que, depois de uma tendência de quebra até 2013, nos últimos anos houve uma ligeira recuperação no número de pessoas ao serviço nos estabelecimentos instalados no centro histórico, onde, em 2015, trabalhavam cerca de 31.000 pessoas. Este valor corresponde a + 5,1 % do que o número registado no ano anterior e a +7,7% que o registado em 2013.

³⁰ Os dados dos Quadros de Pessoal incorporam o emprego formal e enquadrado por uma empresa (são as empresas com trabalhadores por conta de outrem ao seu serviço, que, anualmente, prestam informação sobre o respetivo emprego), excluindo todos os trabalhadores por conta própria sem pessoas ao seu serviço e os trabalhadores independentes. Não inclui ainda a administração pública central e local, com exceção dos trabalhadores com contrato individual de trabalho e apenas no que se refere a estes.

NÚMERO DE PESSOAS AO SERVIÇO NOS ESTABELECIMENTOS DAS TRÊS FREGUESIAS E DO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: Quadros de pessoal/MTSSS, vários anos.

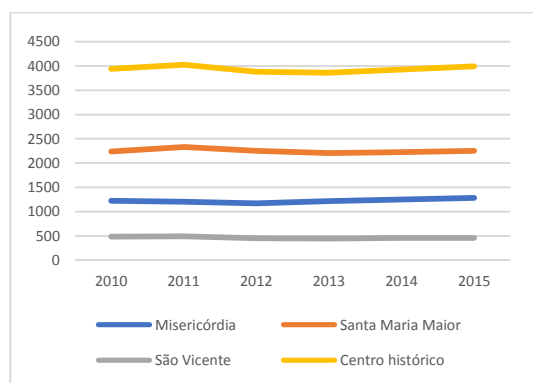
A freguesia de Santa Maria Maior destaca-se das restantes pelo maior volume de emprego: em 2015 tinha cerca de 17700 trabalhadores por conta de outrem; Misericórdia ultrapassava ligeiramente os 10 mil; São Vicente tinha um pouco mais de 3 mil empregos. Por seu lado, se atendermos à evolução recente do emprego registado nos quadros de pessoal, são as freguesias da Misericórdia e de São Vicente que mais se evidenciam, com crescimentos a rondar os 10% em dois anos (em Santa Maria Maior fica-se pelos 6%).

Se somarmos o emprego público (apesar de alguma desconcentração, há ainda muitas entidades públicas – de nível central e local - instaladas nestas freguesias, em particular em Santa Maria Maior) e um número que se advinha significativo de profissionais liberais e empresários (sem trabalhadores ao serviço), estes números multiplicar-se-ão consideravelmente.

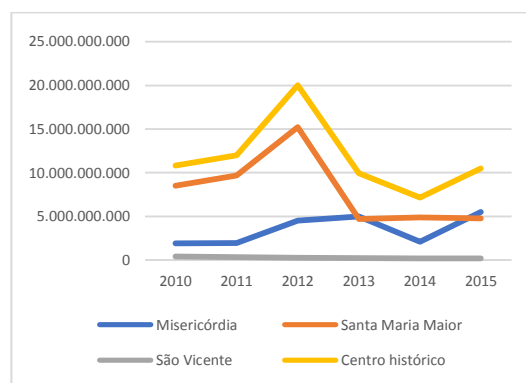
A dinâmica em termos de número de estabelecimentos, embora também evidencie uma recuperação a partir de 2013, é bastante menos expressiva, apontando para uma certa estabilização. Em 2015, estavam instalados no centro histórico perto de 4 mil estabelecimentos, mais 3,3% que os existentes dois anos antes. É a freguesia de Santa Maria Maior que apresenta maior número de estabelecimentos (mais de 2 mil), seguindo-se a Misericórdia (perto de 1300). O número de estabelecimentos na freguesia de São Vicente é bastante menor (460), situação que está em linha com o carácter mais residencial desta freguesia, em contraponto à Baixa e zonas envolventes onde, como vimos, se concentram muitas atividades comerciais e de serviços.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS NAS TRÊS FREGUESIAS E NO CENTRO HISTÓRICO



VOLUME DE VENDAS DAS EMPRESAS SEDEADAS NAS TRÊS FREGUESIAS E NO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: Quadros de pessoal /MTSSS, vários anos

Ao nível do volume de vendas não é possível fazer uma análise avalizada e conclusiva, uma vez que os valores disponíveis correspondem às empresas sedeadas no centro histórico, podendo ter (muitos) estabelecimentos instalados noutros territórios. Por outro lado, excluem os estabelecimentos aí instalados, mas cuja sede está noutro local. Ainda assim, podemos destacar, também neste indicador, a freguesia de Santa Maria Maior, com volumes de vendas quase sempre mais expressivos que os registados nas outras duas freguesias (em 2013 e 2015 foi ultrapassado pelas empresas com sede na freguesia da Misericórdia) e a freguesia da Misericórdia, pela evolução recente mais positiva (10% entre 2013 e 2015). São Vicente destaca-se pela situação menos favorável deste indicador, que sofreu quebras sucessivas entre os 16% e 20% a cada ano até 2014. No último ano analisado, entre 2014 e 2015, houve uma recuperação de +3,2% do volume de vendas.

5.3. IMOBILIÁRIO, HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

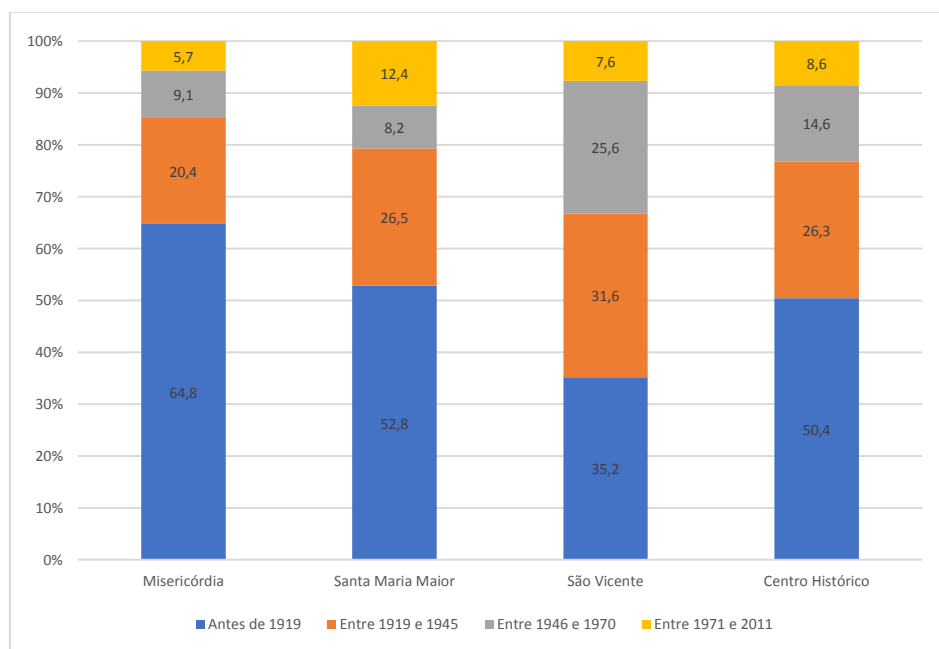
5.3.1. Um parque antigo e degradado, mas em evidente renovação

No centro histórico existem mais de 7 mil edifícios dedicados (ainda que parcialmente) à função residencial, a que correspondem cerca de 32 mil alojamentos, distribuídos (quer os edifícios, quer os alojamentos) de forma relativamente homogénea entre as três freguesias (cf. Censos 2011).

Trata-se de um parque habitacional antigo, onde a maioria dos edifícios são mais que centenários (na freguesia da Misericórdia são 65% do total de edifícios) e mais de três quartos têm acima de 70 anos (naquela freguesia, os edifícios construídos até 1945 são mais de 85% do total).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ANO DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS DAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: INE, RGPH, 2011.

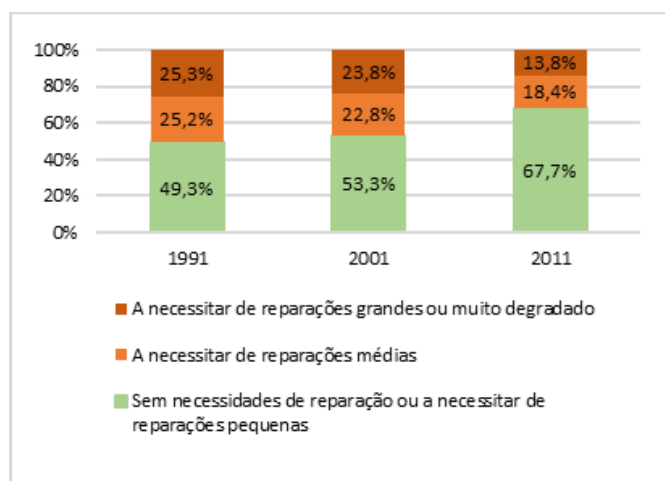
A antiguidade do parque reflete-se, naturalmente, nas estruturas construtivas que aqui se encontram: a construção da maioria dos edifícios é de alvenaria sem placa (57%) e há ainda um conjunto - pequeno, mas ainda assim importante - de edifícios com paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta (8% do total).

Por outro lado, a idade do parque, aliada à insuficiência de obras de conservação em grande parte destes edifícios, traduz-se no seu estado de conservação.

Se compararmos os dados dos últimos recenseamentos, é evidente a evolução positiva registada em 20 anos: se, em 1991, mais de metade dos edifícios estavam muito degradados ou a precisar de reparações médias ou grandes e, em 2001, o panorama era sensivelmente idêntico, os dados de 2011 dão conta de uma melhoria expressiva do estado de conservação global do edificado na primeira década deste século.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NO CENTRO HISTÓRICO, 1991, 2001 E 2011

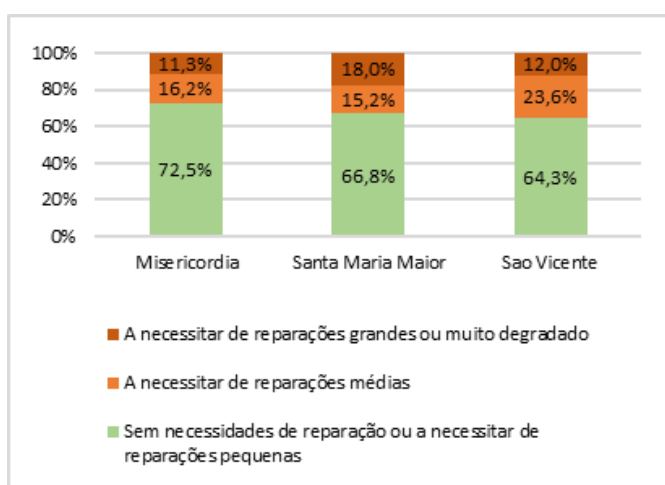


Fonte: INE, RGPH, vários anos.

Apesar dessa evolução positiva, no início desta década havia ainda um número relevante de edifícios muito degradados ou a precisar de reparações grandes (em 2011 correspondiam a 14% do total de edifícios) e um número significativo de edifícios a precisar de reparações médias (18% do total). Os edifícios que não precisavam de reparação ou precisavam apenas de pequenas reparações eram já mais de dois terços do total.

A comparação das três freguesias dá conta de uma situação relativamente semelhante entre elas, ainda que seja um pouco mais favorável na Misericórdia: em 2011, 73% dos edifícios necessitam de reparações pequenas ou não necessitam de qualquer intervenção e apenas 11% necessita de grandes reparações ou encontram-se muito degradados.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2011



Fonte: INE, RGPH, 2011.

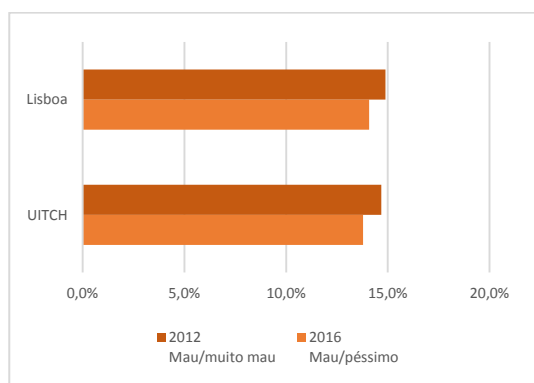
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Os dados mais recentes (Relatório do Estado do Ordenamento do Território de Lisboa 2015) permitem-nos inferir que desde o início da década até ao presente se manteve a tendência de evolução positiva no que respeita ao estado de conservação. Embora apenas disponhamos de dados ao nível das Unidades de Intervenção Territorial (UIT), é evidente a melhoria do estado de conservação do edificado entre 2012 e 2016 (datas de dois levantamentos efetuados pelo município), em toda a cidade, designadamente na UIT do centro histórico (UITCH), onde se integram as três freguesias em análise.

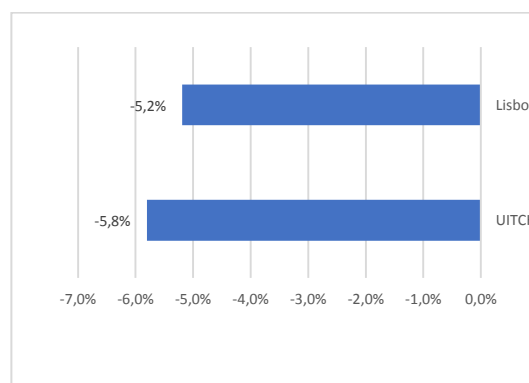
Nesse território, os edifícios em “mau” e “muito mau” estado (ou “péssimo estado”, dado que as designações – e, eventualmente, os critérios - usadas nos dois levantamentos foram distintas) passaram de 14,7% para 13,8% do total de edifícios (num universo de cerca de 15 mil edifícios, o dobro dos edifícios destas três freguesias), o que representou um decréscimo de 5,8% nos edifícios classificados como tal. Embora não se trate de um valor “espetacular”, considerando que se trata de um período de apenas quatro anos e marcado pela crise, acaba por se tornar muito significativo.

Por outro lado, é significativo que estes valores sejam próximos dos valores médios da cidade (admitindo que os critérios utilizados foram semelhantes nas várias UIT), o que significa que, não obstante a antiguidade do parque (mais de metade dos edifícios são pelo menos centenários, enquanto na cidade a proporção desse edifícios é de 20%), a menor representação dos alojamentos propriedade do ocupante (32% no centro histórico face a 52% na cidade), e todo o contexto de declínio socioeconómico que marcou o centro histórico durante várias décadas, o estado do parque edificado não é, em termos globais, pior do que o da generalidade da cidade.

EDIFÍCIOS EM MAU/MUITO MAU/PÉSSIMO ESTADO NA UITCH E EM LISBOA, 2012 E 2016



VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU/MUITO MAU/PÉSSIMO ESTADO NA UITCH E EM LISBOA, ENTRE 2012 E 2016



Fonte: CML, REOT, 2016

O Relatório do Estado do Ordenamento do Território de Lisboa 2015 indica ainda que, em fevereiro de 2016, mais de um quarto dos edifícios da cidade em mau e péssimo estado se encontravam total ou parcialmente devolutos.

5.3.2. Uma dinâmica urbanística em recuperação

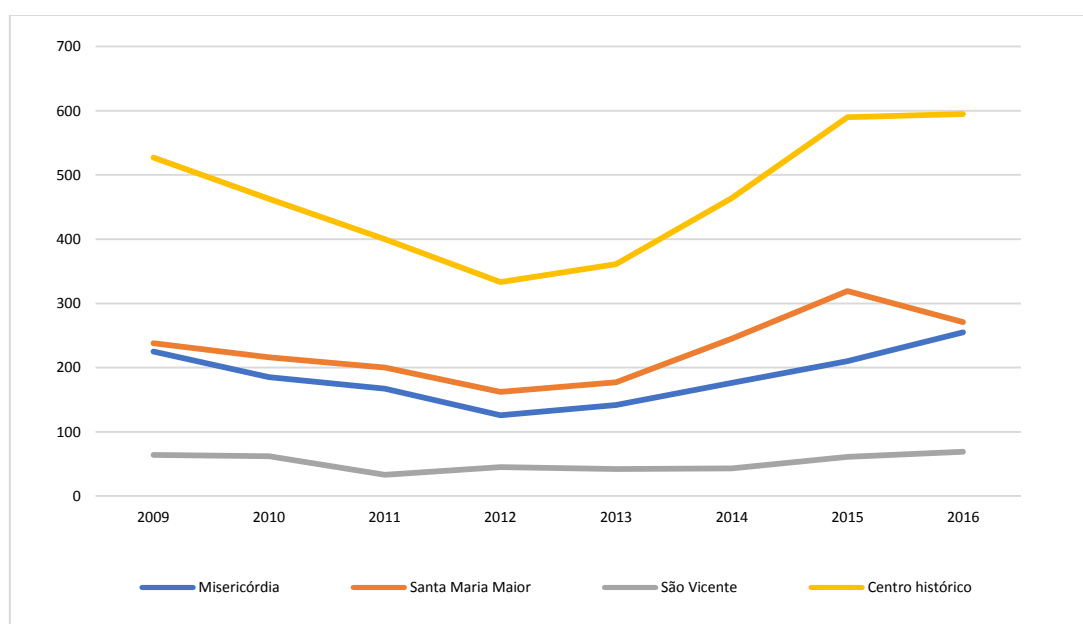
Uma análise das operações urbanísticas efetuadas nos últimos anos (desde 2009) nas freguesias do centro histórico permite confirmar uma dinâmica positiva ao nível das intervenções no edificado. Em termos globais, é evidente uma diminuição do número de processos até 2012/2013 a que se segue uma recuperação expressiva do ritmo de realização de operações,

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

que se mantem até 2016 (ainda que entre 2015 e 2016 o aumento do número de processos de obras seja quase insignificante). Nesse ano, o número de processos entrados ultrapassou, em qualquer das freguesias, os valores registados em 2009.

A freguesia de Santa Maria Maior contraria, no último ano em análise, esta dinâmica, tendo registado uma diminuição do número de processo entrados, situação que se reflete na quase estabilização no conjunto do centro histórico entre 2015 e 2016 acima referida.

EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2009 A 2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

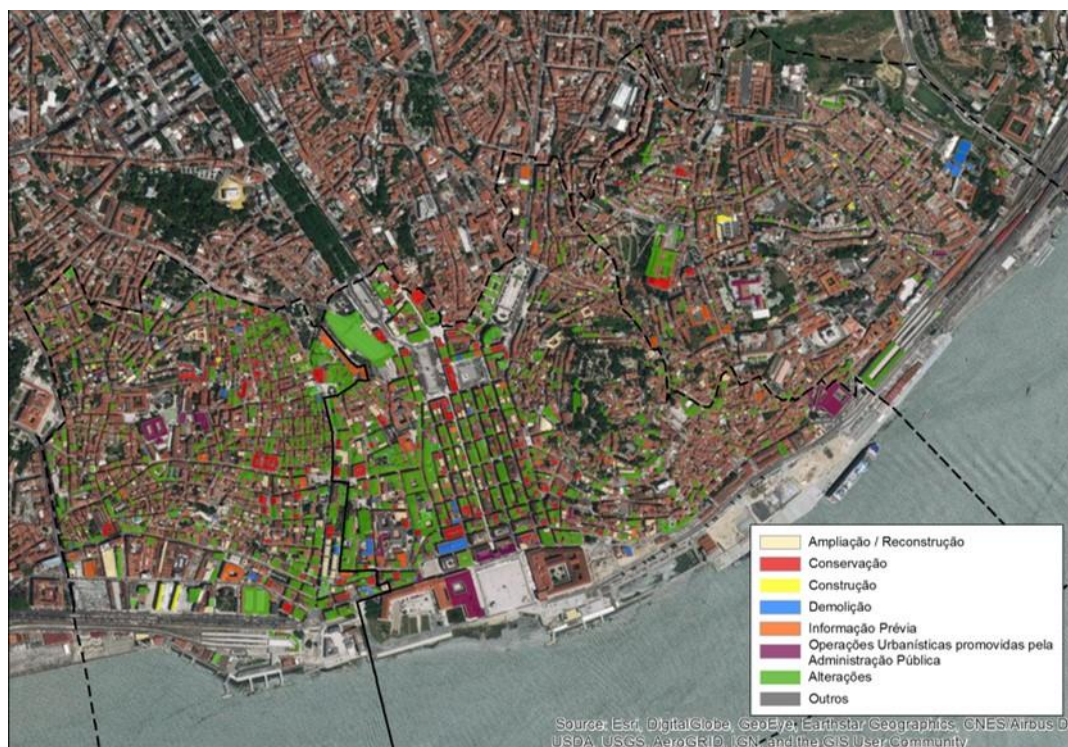
Nestes oito anos deram entrada na CML 3.733 processos de obra no centro histórico, dos quais quase metade têm origem na freguesia de Santa Maria Maior e 40% na da Misericórdia. A freguesia de São Vicente evidencia uma dinâmica urbanística menos expressiva, mas ainda assim importante, dadas as suas dimensão e características.

Em São Vicente tem havido muitas obras de reabilitação - algumas adiadas há décadas! - e muitas transações.

Intervenção no Painel Moradores

O mapeamento dos processos de operações urbanísticas mostra a expressão territorial desta dinâmica recente, que abrange sobretudo as freguesias de Misericórdia e de Santa Maria Maior. Nesta última, é particularmente evidente a dinâmica urbanística nas zonas da Baixa e do Chiado.

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, ENTRE 2009 E 2016



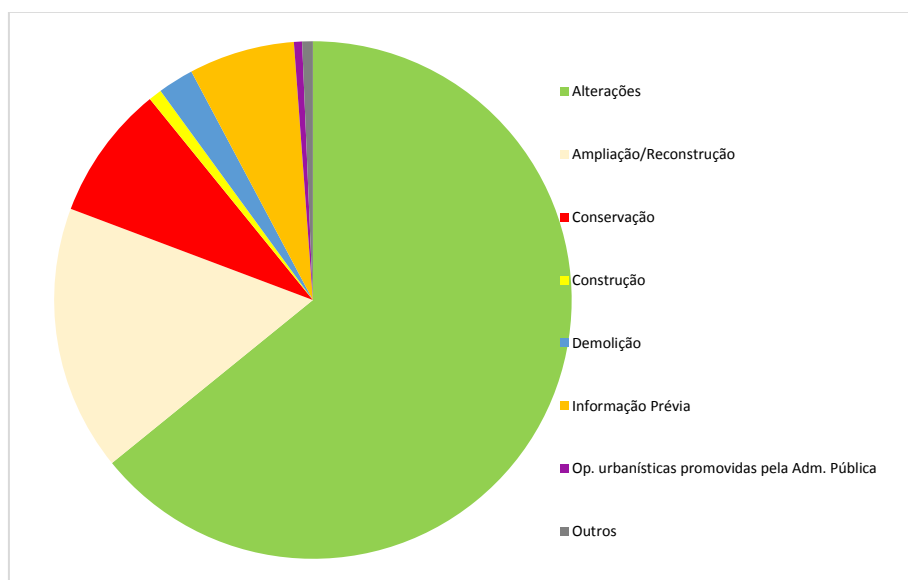
Fonte: CML, Portal de dados abertos.

Quase dois terços destes processos correspondem a obras de “alterações”³¹ (em 2016 foram 68% do total). Seguem-se em relevância as obras de “ampliação”/“reconstrução” (em 2016 corresponderam a 16% do total), e as obras de “conservação”. Os processos de obras de “construção” e “demolição”, por seu lado, têm um peso residual.

³¹ Incluímos nesta categoria as obras de “alteração”, “alteração durante a execução da obra” e ainda a “alteração ou construção para instalação de antenas de radiocomunicações”.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

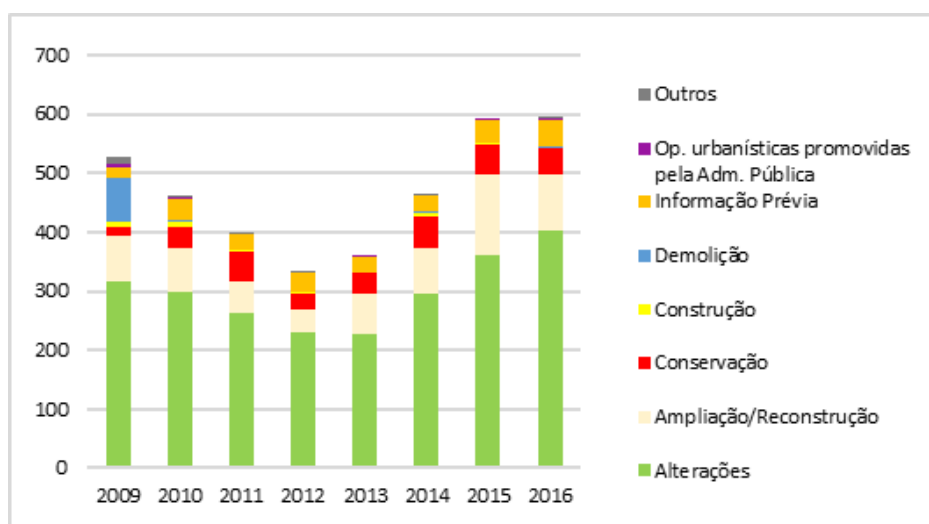
PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO CENTRO HISTÓRICO, POR CATEGORIA, EM 2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

A distinção das várias categorias de processos nos vários anos mostra que a dinâmica de evolução se fez sentir de forma idêntica em todos os tipos de obra.

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO CENTRO HISTÓRICO, POR CATEGORIA, ENTRE 2012 E 2016

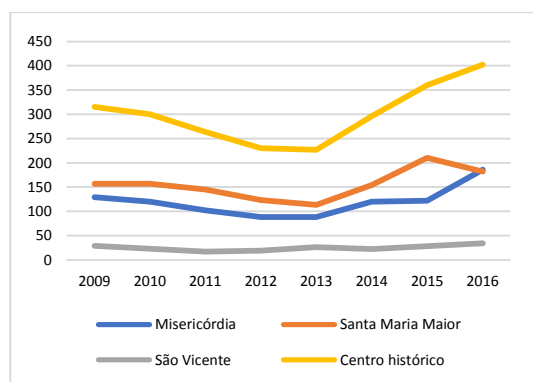


Fonte: CML, Portal de dados abertos.

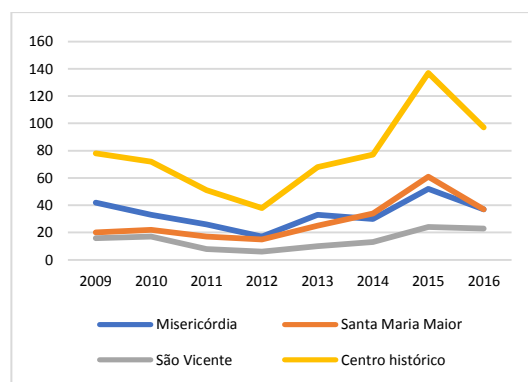
A evolução dos processos de obras de alteração e de obras de ampliação/reconstrução tem, por isso, um padrão semelhante à evolução global dos processos de obras, revelando uma recuperação a partir de 2012/2013.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARA “ALTERAÇÕES” NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2009 A 2016



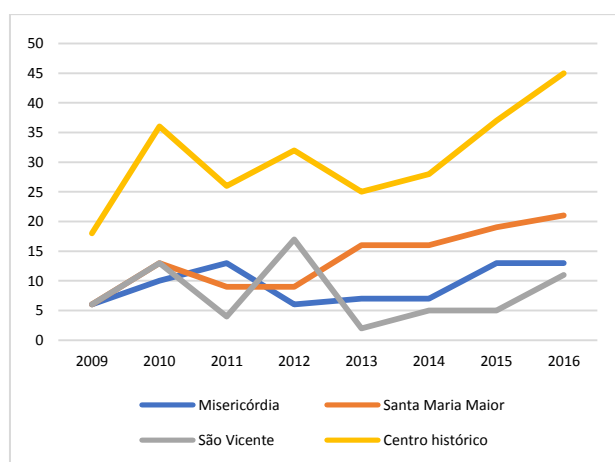
EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARA “AMPLIAÇÃO/RECONSTRUÇÃO” NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2009 A 2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

Entre aqueles números globais estão também os “pedidos de informação prévia”, que traduzem uma dinâmica tendencialmente positiva. Com efeito, trata-se do primeiro passo de “demonstração de interesse” que chega à Câmara traduzindo, neste caso, um incremento dos potenciais processos de obras.

EVOLUÇÃO DOS PEDIDOS DE “INFORMAÇÃO PRÉVIA” NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2009 A 2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

Não obstante uma avaliação globalmente positiva desta dinâmica de intervenção no edificado, os residentes manifestam preocupações (sendo também acompanhados por alguns técnicos) sobre a qualidade dos trabalhos efetuados. As dúvidas levantadas prendem-se com questões de preservação patrimonial, de qualidade técnica das intervenções ou de segurança das mesmas, designadamente decorrentes do regime excecional e transitório da reabilitação urbana de 2014.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

A generalidade das obras de reabilitação em edifícios ou habitações destinadas a alojamento local são ligeiras e insuficientes.

As obras de reabilitação feitas sem qualquer fiscalização, para além dos danos físicos imediatos, põem em causa as condições de segurança dos prédios vizinhos.

Intervenção no Painel Moradores

5.3.3. Um mercado de arrendamento predominante, mas em transformação

O arrendamento é ainda a situação dominante no parque habitacional no centro histórico de Lisboa: em 2011, 64% dos alojamentos de residência habitual no centro histórico eram arrendados. Entre as três freguesias destaca-se a de Santa Maria Maior onde o arrendamento corresponde a 72% dos alojamentos ocupados como residência habitual. Por seu lado, na freguesia de São Vicente, com um parque habitacional mais recente, o arrendamento fica-se pelos 58%.

Muitos dos contratos de arrendamento, à semelhança do que acontece em geral na cidade de Lisboa, são antigos: no centro histórico, cerca de metade dos contratos é anterior a 1990 e cerca de um terço é anterior a 1975. Ainda assim, uma parte significativa dos arrendamentos tem contratos de 2006 ou mais recentes (35%), ou seja, enquadrados no novo regime de arrendamento urbano.

Aquela antiguidade é um dos fatores que justifica o valor das rendas, muito reduzido em grande parte dos contratos: 38% dos alojamentos arrendados tem uma renda até 100 € e 21% não ultrapassa os 50 €.

A tendência global de valorização da habitação própria, traduziu-se numa redução da importância do mercado de arrendamento para habitação permanente nesta área ao longo das últimas décadas (em 1991, o peso do arrendamento no conjunto das três freguesias era de 76%, ultrapassando os 80% em Santa Maria Maior).

Nos últimos anos, na sequência da revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, particularmente com a alteração de 2012 (ver capítulo 2), verificaram-se modificações na ocupação, não só das frações habitacionais, mas também das atividades comerciais e de serviços, designadamente decorrentes das alterações na duração dos contratos, ou do novo regime de denúncia para demolição ou obras profundas, previstos naquele novo quadro.

No Bairro Alto, na Mouraria, na Baixa, as rendas tiveram aumentos brutais

Intervenção no Painel Moradores

Nuns casos é promovido o despejo com a justificação da realização de obras profundas, noutros as rendas tiveram aumentos exponenciais não suportados por estes inquilinos, noutros ainda os contratos de arrendamento não foram renovados.

As Imobiliárias fazem pressão para as pessoas (idosas) abandonarem as suas casas, inclusivamente denunciando junto da SCML falsas situações de incapacidade e de insalubridade que poriam em risco as condições de vida dos residentes.

Intervenção no Painel Moradores

Pontualmente, algumas destas situações são vantajosas para os inquilinos, muitas vezes idosos, alguns até com rendas em atraso, que aproveitam a “oportunidade” para receber uma

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

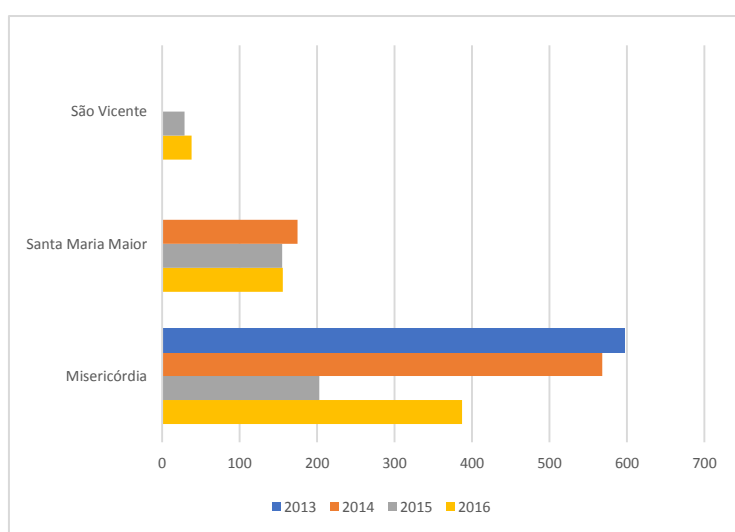
indemnização (que pode ser considerada muito apetecível, face à sua situação socioeconómica) e, em alguns casos, concretizar um desejo sempre presente de “voltar à terra”.

Os residentes que saíram e venderam as casas fizeram grandes negócios.

Intervenção no Painei Moradores

Estas situações têm sido acompanhadas diretamente pelas Juntas de Freguesias, a quem muitos moradores recorrem procurando apoio e/ou aconselhamento. O registo dos atendimentos assegurados pelas três juntas de freguesia do centro histórico evidencia a importância deste tema, sobretudo entre os residentes da freguesia da Misericórdia. Com efeito, na sequência da revisão do NRAU, esta Junta de Freguesia registou um aumento exponencial dos pedidos de apoio dirigidos aos seus serviços, não só de moradores, mas também de comerciantes e associações/coletividades que foram de alguma forma afetadas (ou estavam em risco de ser) pelas alterações introduzidas naquele regime. Nessa ocasião, e para tentar dar uma resposta mais global às questões colocadas, a Junta de Freguesia promoveu também uma sessão de esclarecimento sobre o tema.

ATENDIMENTOS PARA ENCAMINHAMENTO JURÍDICO RELACIONADA COM O TEMA HABITAÇÃO, REALIZADOS PELAS JUNTAS DE FREGUESIA DO CENTRO HISTÓRICO



Fonte: JF da Misericórdia, Santa Maria Maior (dados disponíveis a partir de 2014) e São Vicente (dados disponíveis a partir de 2015).

Na Misericórdia, no ano de 2013, a média de pedidos de apoio relacionados com o tema habitação (sendo a quase totalidade associada especificamente às questões do arrendamento) foi de 11 por semana (mais de dois por cada dia útil). Apesar da redução global desses pedidos, no último ano, verificou-se uma média de três pessoas a cada dois dias úteis a dirigir-se à Junta de Freguesia da Misericórdia para apoio nesta área (sete por semana).

Uma análise da dinâmica destes pedidos de atendimento ao longo dos meses na freguesia de Santa Maria Maior, permite-nos verificar que, apesar de haver algumas oscilações e de não terem as proporções excecionais que se verificam na Misericórdia, estes se mantêm elevados, em torno de 15 por mês (em agosto de 2015 e 2016 não foram feitos atendimentos por motivo de férias), o que significa que quase diariamente surge na Junta de Freguesia um novo pedido de apoio neste âmbito.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ATENDIMENTOS PARA ENCAMINHAMENTO JURÍDICO RELACIONADA COM O TEMA HABITAÇÃO, REALIZADOS PELA JUNTA DE FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR



Fonte: JF de Santa Maria Maior.

Note-se que muitas destas situações dizem respeito a residentes idosos e/ou de fracos recursos, que se viram confrontados com valores de renda incomportáveis face aos seus níveis de rendimentos ou com a denúncia do contrato de arrendamento com o argumento da realização de obras, não dispondo de meios próprios para resolver (facilmente) esta questão.

No caso do comércio, restauração e outros serviços e equipamentos, são muitos os casos (dados a conhecer, em especial, pela comunicação social), de estabelecimentos “emblemáticos”, instalados há muitas dezenas de anos no centro histórico, que se vêm confrontados com situações idênticas.

Estabelecimentos comerciais, restaurantes, coletividades e outros ameaçados de despejo ou já encerrados:

Santa Maria Maior

Adega dos Lombinhos, Rua dos Douradores

Alfaiataria Nunes Correia, Rua Augusta

Armazéns Ramos, Rua dos Douradores

Associação Portuguesa de Barbearias, Rua dos Douradores

Caixotaria Duran, Rua dos Douradores

Casa da Comarca da Sertã, Rua da Madalena

Drogaria S. Pereira Leão, Rua da Prata

Livraria Rodrigues, Rua do Ouro/Rua dos Sapateiros

Lusitano Clube, Rua de S. João da Praça

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Mercearia Casa Alves, Rua São João da Praça
Paris em Lisboa, Rua Garrett
Restaurante Palmeira, Rua do Crucifixo
Sociedade de Geografia de Lisboa, Portas de Santo Antão

Misericórdia

Discoteca Europa, Rua Nova do Carvalho
Discoteca Jamaica, Rua Nova do Carvalho
Discoteca Tokyo, Rua Nova do Carvalho
Grupo Excursionista Vai tu, Rua da Bica de Duarte Belo
Latoaria Casa Maciel, Rua da Misericórdia
Loja de cerâmicas da Fábrica Sant'Anna, Rua do Alecrim
Tabacaria Martins, Largo do Calhariz

Tentando dar resposta a algumas destas questões, a Câmara Municipal de Lisboa criou em 2015 o programa "Lojas com história", prevendo a distinção destes estabelecimentos e a atribuição de apoio financeiro para a realização de intervenções no domínio da arquitetura, restauro, cultura e economia, através da criação de um fundo, com uma dotação de 250 mil euros. Em janeiro de 2017 foram finalmente aprovadas as regras de candidatura à distinção e de acesso ao fundo. Atualmente integram essa classificação cerca de 80 estabelecimentos.

Alguns destes constrangimentos decorrem do regime jurídico do arrendamento urbano cuja alteração foi recentemente aprovada designadamente para garantir uma maior proteção aos estabelecimentos de maior interesse histórico e cultural.

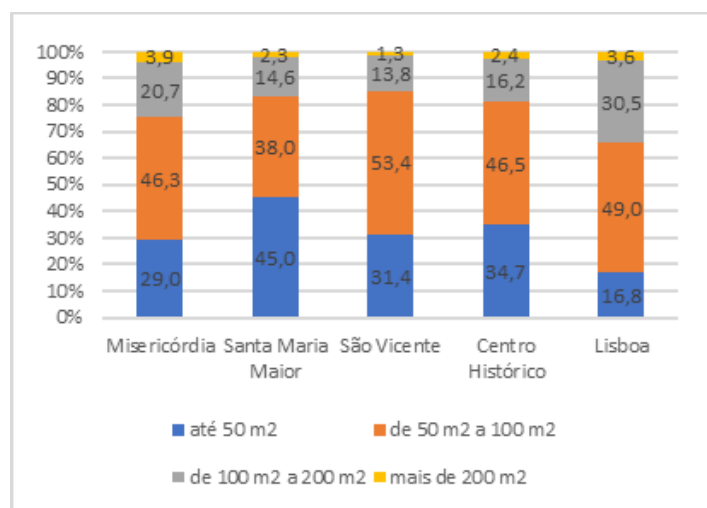
5.3.4. Fogos de pequena dimensão e muitos alojamentos vagos... uma oportunidade para novas formas de ocupação?

Embora a maioria dos alojamentos do centro histórico tenha entre 50 m² e 100 m² (47%), é significativa a proporção de fogos mais pequenos (35% têm menos de 50 m²). Quando comparadas com a média da cidade, a área dos alojamentos nestas freguesias é claramente menor. Os alojamentos com menos de 50 m², por exemplo, não são mais de 17% do total da cidade.

Ainda que a dimensão média das famílias residentes no centro histórico seja relativamente reduzida (e menor que no conjunto da cidade: 2,0 contra 2,2 pessoas/família), é evidente que se trata de superfícies de alojamento aquém do que seria desejável para assegurar condições de conforto e segurança adequadas à generalidade dos que aqui vivem.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL, SEGUNDO A ÁREA, NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2011

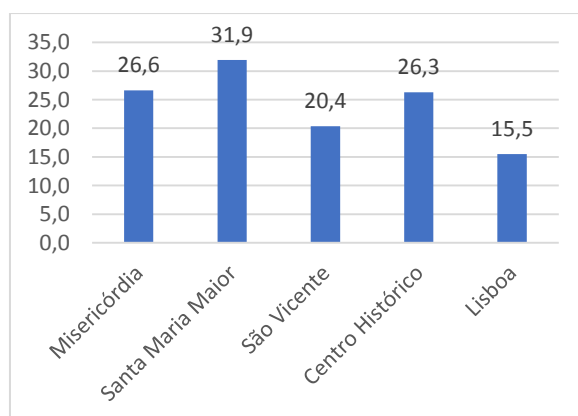


Fonte: INE, RGPH, 2011.

Entre as três freguesias, a de Santa Maria Maior apresenta uma situação mais frágil a este nível, com 45% dos alojamentos a não disporem de mais de 50 m². Esta característica está em grande medida associada à estrutura urbana e à morfologia do terreno características de algumas zonas da freguesia, designadamente nos bairros de Alfama, Castelo ou Mouraria.

A dinâmica demográfica do centro histórico, marcada pelo decréscimo dos indivíduos e das famílias residentes, tem paralelo no aumento dos alojamentos vagos. Se o centro histórico de Lisboa é, desde há várias décadas, um território da cidade onde a proporção de fogos vagos é particularmente expressiva, os últimos recenseamentos mostram um acentuar dessa tendência. Em 2011, cerca de 8.500 alojamentos do centro histórico encontravam-se vagos, representando mais de um quarto do total de alojamentos familiares existentes (em 2001 essa proporção rondava os 23% e, em 1991, pouco mais de 10%).

ALOJAMENTOS FAMILIARES VAGOS NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO E EM LISBOA, 2011



Fonte: INE, RGPH, 2011.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Comparando as três freguesias, constata-se que na freguesia de Santa Maria Maior o peso dos alojamentos vagos é particularmente importante (quase um em cada três alojamentos), enquanto a freguesia da Misericórdia foi a que viu aumentar de modo mais expressivo o número de fogos vagos entre 1991 e 2011 (+ 145%).

Numa leitura que cruza a questão demográfica com outras no âmbito do mercado imobiliário, que já referenciámos, podemos associar o aumento dos alojamentos vagos ao facto de os mesmos estarem em muito fraco estado de conservação, à permanência de alguns fogos ocupados com contratos de arrendamento antigos e à não colocação dos fogos desocupados no mercado (os proprietários ou investidores esperavam que os prédios ficassem totalmente devolutos para os transacionar ou desencadear a sua reabilitação).

5.4. INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇO PÚBLICO

5.4.1. Mobilidade, transportes e estacionamento

O centro histórico de Lisboa, pela sua génese e centralidade na cidade, dispõe de uma situação particularmente favorável do ponto de vista da mobilidade e dos transportes. Com efeito, localizam-se nesta área, desde há muito tempo, vários terminais e interfaces de transportes, que asseguram por um lado, o acesso a uma das áreas da cidade funcionalmente mais importantes e, por outro lado, a articulação entre vários meios de transporte, posição essa que tem vindo a reforçar-se.

O Rossio, o Cais do Sodré, o Terreiro do Paço e Santa Apolónia, cruzando transporte ferroviário (linhas de Sintra, de Cascais e do Norte), transporte fluvial (com ligações a Cacilhas, Seixal, Barreiro e Montijo), metro (linhas azul e verde), elétrico (carreiras E12, E15, E18 e E25) e autocarros (várias carreiras da Carris com terminal ou passagem por estes interfaces) constituem importantes “rótulas” do transporte público da cidade.

Um conjunto de outras estações de metro (Restauradores, Baixa-Chiado e Martim Moniz), de carreiras de elétrico (E28) e de autocarro, de elevadores antigos (Glória, Bica e Santa Justa), a que se juntaram, mais recentemente, os elevadores de acesso ao Castelo (Rua dos Fanqueiros/Rua da Madalena e Mercado do Chão do Loureiro), complementam aquela oferta, assegurando as ligações internas, dentro do centro histórico, e deste com o exterior.

Em termos de circulação rodoviária, o centro histórico é uma zona muito congestionada, dados os intensos fluxos de tráfego gerados pelos residentes, trabalhadores, consumidores e outros utilizadores, amplificados, como veremos, pela procura turística.

Não obstante o amplo leque de oferta de transportes públicos, do ponto de vista dos residentes no centro histórico, o sistema não resolve de forma adequada as suas necessidades, designadamente pela carência de ligações transversais, pela deficiente capacidade de serviço em algumas zonas mais afastadas dos principais polos de transportes (nalguns casos, pontualmente, como acontece com uma carreira de autocarros que à terça-feira e sábado não consegue circular na zona da Feira da Ladra) ou pelas disfuncionalidades associadas aos horários.

Os transportes públicos são um problema na freguesia de São Vicente.

Intervenção no Painei Moradores

O serviço de transporte “porta-a-porta”, assegurado pelas três Juntas de Freguesia, procura cobrir as áreas menos bem servidas de transportes públicos, desempenhando um papel relevante, sobretudo para a população mais idosa e com menor mobilidade e nas zonas com uma malha urbana mais apertada, onde um autocarro da Carris (mesmo os mais pequenos) tem dificuldade em circular (trata-se geralmente de carrinhas de nove lugares). Trata-se, assim, de

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

um complemento fundamental, da rede de transportes públicos nestas freguesias, nas deslocações de proximidade dentro dos bairros e na articulação com o sistema de transportes públicos.

A Carris não responde às necessidades locais. O transporte social da freguesia é que lhes dá resposta.

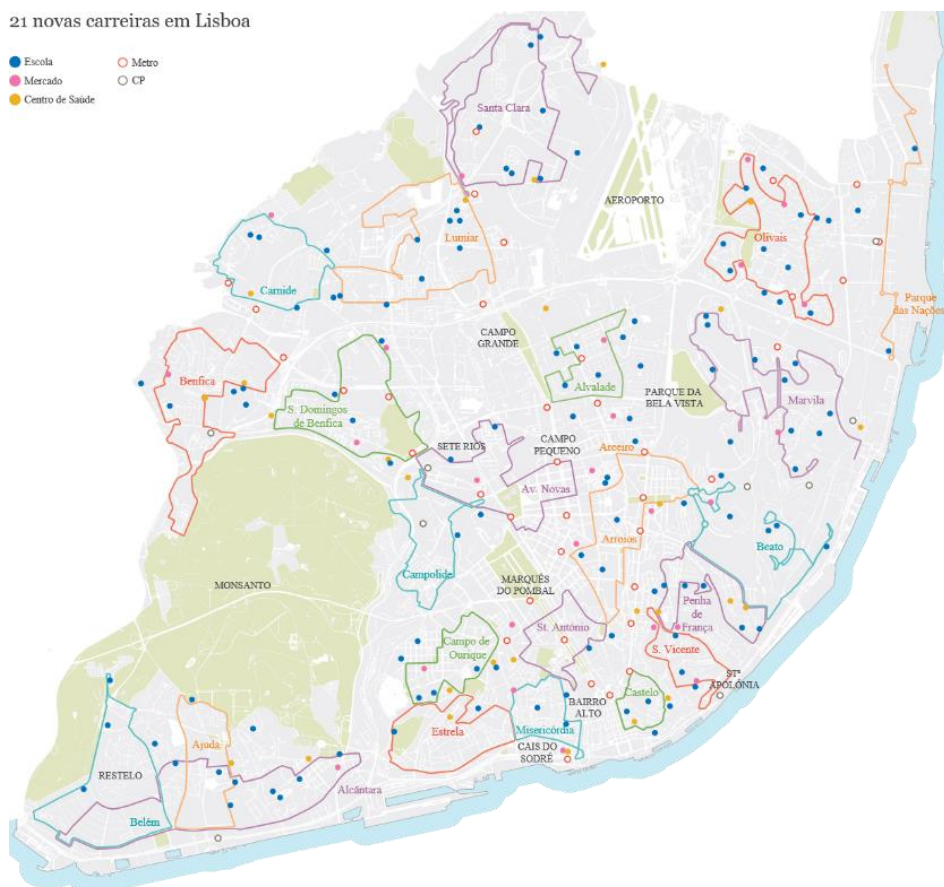
Intervenção no Painel Moradores

Por seu lado, a recente municipalização da Carris, com uma maior proximidade da gestão da rede à realidade e às necessidades locais, pode vir a traduzir-se em melhorias do serviço. A intenção recentemente anunciada de criar “carreiras de bairro”, incluindo três nesta área (Misericórdia, Castelo e São Vicente) é um sinal desta aproximação. Os trajetos foram definidos pela Carris, em articulação com a CML e com as Juntas de Freguesia, tendo em vista ligar os principais equipamentos em cada bairro, tais como escolas, centro de saúde, mercado e, naturalmente, as paragens/estações da rede principal de transportes públicos, visando servir prioritariamente as crianças e os jovens.

CARREIRAS DE BAIRRO A CRIAR PELA CARRIS ATÉ 2019

21 novas carreiras em Lisboa

- Escola
- Mercado
- Centro de Saúde
- Metro
- CP



Fonte: Jornal Público, 31.01.2017 (www.publico.pt)

Contrariando as tendências globais da cidade e a própria dinâmica demográfica desta área, a procura de transportes públicos no centro histórico tem aumentado como resultado da crescente atividade turística, designadamente de alguns transportes que são, eles mesmos, atrações

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

turísticas, como sejam o elétrico E28 e os elevadores de Santa Justa, da Bica e da Glória. Esta situação traduz-se numa dificuldade acrescida para os residentes (bem como para trabalhadores e outros utilizadores do centro histórico) em utilizar estes meios uma vez que as longas filas, que os turistas se predispõem a enfrentar, se traduzem em tempos de espera incompatíveis com a vida quotidiana e profissional daqueles. Nesta medida, se este aumento da procura é favorável do ponto de vista da gestão e da rentabilização destes transportes, dele também resulta que se tornam insuficientes para a população local.

Os transportes públicos são muito insuficientes no Castelo: só há uma carreira de autocarro, que termina às 21h, e o elétrico está sobreocupado por turistas.

Intervenção no Paineiro Entidades associativas e de cidadania

Simultaneamente, o tarifário nos elétricos e elevadores³² (com um bilhete simples ou “tarifa de bordo” muito acima dos valores do metro e dos autocarros) faz com que seja quase impossível a um residente sem “passe” utilizá-los.

TARIFAS DE BORDO DE ALGUNS TRANSPORTES QUE SERVEM O CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA

		Tarifa de bordo
Metro		1,45€
Autocarros		1,85€
Elétricos		2,90€
Ascensores (2 viagens)	Santa Justa	5,15€
	Bica e Glória	3,70€

Fonte: www.carris.pt

Recentemente, foi implementada uma linha de elétrico destinada a uso turístico (“Lisbon Tram”, ativada apenas parte do ano) enquanto se multiplicaram as empresas de tuk tuk, carros elétricos e outros veículos de animação turística. Face aos conflitos gerados pelo aumento da circulação deste tipo de veículos (designadamente, dos tuk tuk), foram criados condicionamentos à sua circulação: definição de um conjunto de vias do centro histórico onde é proibida a entrada destes veículos, estabelecimento de um horário de funcionamento e criação de zonas de estacionamento e locais de tomada e largada de passageiros. Se estas limitações têm resolvido os principais problemas em termos de ruído, poluição e congestionamento, ainda há muitas queixas sobre este tipo de transportes e os seus impactos no dia-a-dia de quem vive e trabalha no centro histórico. Foi criado um regulamento municipal para este tipo de veículos (que prevê, por exemplo, que sejam exclusivamente elétricos) cuja entrada em vigor tem sido adiada, face à dificuldade de satisfazer os interesses (geralmente conflitantes) entre residentes e operadores.

Em termos de circulação rodoviária associada ao turismo, para além dos veículos de animação turística não pesados, é evidente um crescimento dos autocarros turísticos, com claras dificuldades de acesso e de paragem em algumas zonas do centro histórico, bem como de veículos de abastecimento dos estabelecimentos locais (em algumas zonas, a circulação acrescida de veículos pesados implica um forte desgaste dos pavimentos e mesmo dos passeios e lancis). No centro histórico existem várias as zonas de circulação automóvel condicionada, através de pilaretes retráteis nos respetivos acessos, designadamente no Bairro Alto, em Alfama, na Bica/Santa Catarina, tendo em vista reservar o acesso a estas áreas, essencialmente, aos residentes. Trata-se de uma medida avaliada de forma diferenciada, por exemplo, por moradores e comerciantes (de um modo geral, os primeiros sentem-se protegidos e os segundos

³² Os elevadores de acesso ao Castelo são de utilização gratuita.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

prejudicados) e cuja eficácia depende da fiscalização (da EMEL) que, em alguns locais, não funciona (por exemplo no Bairro Alto e em Alfama, sobretudo à noite). Por outro lado, alguns problemas com os equipamentos (obsoletos) põem em causa o funcionamento deste sistema.

A limitação da circulação no Bairro Alto, controlada pela EMEL, prejudica toda a gente: moradores, comerciantes, turistas, taxistas, transportes urgentes...

Intervenção no Painel Agentes económicos

Alguns projetos poderão vir a ter um impacto importante, a vários níveis, no sistema de circulação pedonal e rodoviária no centro histórico. O funicular do Caracol da Graça (cujas obras estão paradas devido à presença de achados arqueológicos) e o elevador de Santa Luzia (que desde a inauguração tem tipo problemas de funcionamento persistentes) podem vir a agilizar as deslocações pedonais embora, à semelhança dos elevadores em serviço, não possa ser garantida a sua eficácia para resolver as necessidades dos residentes, face à forte afluência de turistas nas áreas que estes servem. A um outro nível, refira-se o futuro Terminal de Cruzeiros em Santa Apolónia que, com o decorrente aumento da capacidade (1,8 milhões de passageiros e navios com um calado até 12 metros), terá impactos relevantes em toda a circulação na envolvente.

Em termos de estacionamento no centro histórico, tem havido algum aumento da capacidade da oferta de parques de estacionamento, designadamente com lugares reservados a residentes. Recentemente destaca-se a entrada em funcionamento de vários parques na freguesia de São Vicente, onde a oferta neste domínio era muito reduzida.

É preciso criar mais estacionamento em São Vicente. Mesmo com os parques recentemente criados, é insuficiente.

Intervenção no Painel Moradores

Paralelamente, à superfície têm-se expandido as áreas de estacionamento tarifado e/ou reservado a residentes. Presentemente, à exceção da freguesia de São Vicente, onde a área com estacionamento regulado é de pequena dimensão, a quase totalidade do centro histórico está abrangida por estacionamento tarifado ou reservado a residentes. Ainda assim, existe um défice de oferta face à procura, mesmo considerando apenas os residentes. Na freguesia da Misericórdia, por exemplo, haverá um défice de cerca de 1000 lugares (2000 dísticos de residente atribuídos pela EMEL e apenas 1000 lugares marcados, para residentes e não só). Para além da insuficiência das zonas exclusivas para residentes, também sentida em Santa Maria Maior, estas não são respeitadas nem fiscalizadas. Por seu lado, o custo do estacionamento nos parques subterrâneos (por exemplo na Baixa) é muito elevado, não sendo atrativos para a maioria dos residentes.

Falta de estacionamento e labirinto no acesso rodoviário ao Chiado fez perder muitos clientes nacionais.

Intervenção no Painel Agentes económicos

Os principais polos de animação noturna enfrentam problemas de estacionamento acrescidos. Mesmo sendo, geralmente, bem servidos de transportes públicos (ainda que a questão dos horários de circulação passa condicionar a sua eficácia), muitos são os que escolhem a viatura própria para se deslocar a estas áreas, ocupando os espaços reservados para residentes bem como, indiscriminadamente, as vias e o espaço público onde consigam “encaixar” o carro.

Na generalidade das zonas de animação noturna, o estacionamento para os moradores é parco e implica riscos de vandalismo.

Intervenção no Painel Moradores

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Nalgumas áreas, com maior presença de hotelaria, verificou-se a cedência de espaços de estacionamento para o serviço dos hotéis, o que reduz a disponibilidade para outros usos (para além de alguns hotéis “alargarem” por sua iniciativa, as áreas de estacionamento que lhes estão destinadas).

Esta é uma das questões que condiciona a atração face a novos residentes pelo que qualquer intervenção no sentido de colmatar as insuficiências existentes pode ter efeitos positivos na valorização do centro histórico para a função residencial.

5.4.2. Equipamentos de proximidade

O centro histórico de Lisboa é servido por uma rede pública de escolas relativamente densa. Há ainda vários estabelecimentos privados, sobretudo com oferta para o 1º ciclo, bem como de Jardim de Infância e Creche.

Não havendo correspondência entre a divisão administrativa do município e os Agrupamentos escolares, as escolas das freguesias estão enquadradas em diversos Agrupamentos, tendo apenas um deles sede no centro histórico: AE da Baixa-Chiado, cuja sede é a Escola EB2,3 e Secundária Passos Manuel, localizada na freguesia da Misericórdia (curiosamente, apesar da designação por que é conhecido, nenhuma das escolas se localiza na Baixa nem no Chiado).

Na Misericórdia, para além da sede de agrupamento estão instaladas duas escolas EB1, Padre Abel Varzim e Gaivotas, frequentadas por crianças da freguesia, mas também das freguesias vizinhas. Se a primeira beneficiou de obras recentes, a segunda encontra-se com problemas funcionais importantes, agravados pelo facto de, neste momento, acolher os alunos da Escola Ducla Soares, da freguesia de São Vicente, onde está prevista a realização de obras.

Em Santa Maria Maior existe apenas uma Escola, a EB1 do Castelo, integrada no Agrupamento Gil Vicente, na freguesia de São Vicente. As crianças residentes que não frequentam aquela escola são encaminhadas para as freguesias vizinhas, designadamente, EB1 da Pena, de São José, do Convento do Desagravo e EB2,3 e Secundária Passos Manuel, EB 2,3 de Nuno Gonçalves, entre outras. Nas antigas instalações do Tribunal da Boa-Hora, entretanto desativado, foi instalada uma nova EB, com Jardim de Infância, que receberá os primeiros alunos no ano letivo 2017/18.

A Freguesia de São Vicente é abrangida por três Agrupamentos: Gil Vicente (com sede na freguesia), Patrício Prazeres e Nuno Gonçalves (ambos com sede na Penha de França). Para além da Escola EB2,3 e Secundária Gil Vicente, estão localizadas na freguesia duas EB1, de Santa Engrácia (Rosa Lobato Faria) e do Convento do Desagravo. Esta última, encontra-se a funcionar há apenas dois anos, em instalações completamente remodeladas, tendo “substituído” cinco estabelecimentos das freguesias de Santa Maria Maior e de São Vicente, entretanto encerrados (as escolas da Sé e da Madalena, a de São Vicente de Fora, dos Marquês de Távora e de São Miguel).

Algumas escolas dispõem de equipamentos, designadamente desportivos, cuja utilização é partilhada com outras instituições locais, fora dos horários de utilização escolar.

Equipamentos nas escolas, com qualidade, disponíveis para a comunidade, são uma mais-valia.

Intervenção no Painel Moradores

Em termos de equipamentos desportivos e culturais públicos, na freguesia da Misericórdia existe um pavilhão e uma biblioteca municipal. Existe ainda o Polo Cultural das Gaivotas/Boavista, um equipamento que agrega um espaço para criação, ensaio e formação para os agentes culturais ligados às artes performativas (Escola das Gaivotas) e as Residências da Boavista, um conjunto de quatro apartamentos destinados ao acolhimento temporário, em residência artística, de

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

artistas profissionais, nacionais ou estrangeiros, especialmente envolvidos com o domínio da criação contemporânea. O funcionamento deste polo tem demonstrado capacidade de integração nas dinâmicas do bairro e uma boa relação com os residentes da envolvente.

Embora estejam localizados na freguesia de Santa Maria Maior muitos equipamentos culturais (designadamente alguns dos principais museus, salas de espetáculos e teatros da cidade), são quase inexistentes as estruturas culturais de proximidade orientadas para os residentes. Não estando nenhum dos equipamentos culturais sob gestão da Junta de Freguesia, esta desenvolveu parcerias com alguns deles, tais como o Teatro Nacional D. Maria II e o Teatro da Garagem (instalado no Teatro Taborda).

Importa garantir oferta cultural para os residentes; as pessoas que residem na cidade têm de encontrar no centro histórico o que gostam e querem (não são “feirinhas” para turistas nem falsas sessões de fado)

Intervenção no Painei Agentes económicos

Na freguesia de Santa Maria Maior não há qualquer instalação desportiva, para além do campo de Jogos da Verbenha, onde presentemente decorrem obras de requalificação.

Em São Vicente estão instalados um pavilhão desportivo e um complexo de piscinas, no Polo do Convento do Desagravo, onde funcionam vários serviços da Junta de Freguesia e se realizam atividades culturais. Está igualmente previsto que neste polo se instalem uma cantina social, a universidade sénior, uma biblioteca e o espaço jovem.

Estas freguesias dispõem de uma densa rede de coletividades, algumas muito antigas, outras mais recentes e com um perfil mais “modernizado”, com quem as Juntas de Freguesia mantêm parcerias, desempenhando um papel importante no campo cultural e desportivo ao nível local.

Em termos de equipamentos de saúde de proximidade, existem no centro histórico alguns centros de saúde, embora nem sempre instalados com as condições adequadas. O centro de saúde da Baixa (antes instalado na Rua de São Nicolau) foi recentemente reinstalado no Martim Moniz, num edifício mais recente e com melhores condições para a prestação de cuidados de saúde. Por seu lado, no âmbito do Lisboa|SNS Mais Próximo, protocolo entre a ARS LVT e a CML para construção de 14 centros de saúde na cidade (de março de 2017), o centro de saúde da Graça, na Travessa das Mónicas, em São Vicente, vai mudar de instalações, para o Mercado de Sapadores.

Existem também carências nos equipamentos de apoio a crianças e, sobretudo, a idosos. Na Baixa, por exemplo, não há nenhum berçário/creche. Noutras áreas da mesma freguesia e nas freguesias vizinhas, há várias IPSS que prestam esse serviço com qualidade. Os equipamentos de apoio a idosos, num contexto demográfico fortemente envelhecido e marcado por dificuldades socioeconómicas, são claramente insuficientes. Alguns equipamentos de apoio a idosos encerraram recentemente (por exemplo na Sé e na Mouraria).

Na freguesia da Misericórdia está instalado aquele que foi um dos principais mercados de Lisboa, quase centenário, o Mercado da Ribeira (na freguesia existia até há pouco tempo o Mercado do Bairro Alto, que encerrou). Depois de vários anos de declínio da sua atividade, a CML decidiu transformar o mercado: o espaço foi requalificado, os antigos vendedores foram concentrados numa das alas do mercado e a outra ala foi concessionada dando origem ao Time Out Market (2014). Este espaço reúne dezenas de pontos de restauração e bebidas, representando marcas e produtos portugueses, onde pontuam alguns dos “chefs” mais conhecidos. Se esta transformação se revelou um sucesso em termos económicos e de adesão de público, foi uma oportunidade perdida para a valorização da vertente mais tradicional, de venda de frescos que, embora fisicamente reabilitada, se viu segregada num dos lados do mercado, não tirando partido

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

das dinâmicas geradas na ala vizinha. Para além disso, a renovação deste espaço trouxe problemas relacionados com as cargas e descargas, com o estacionamento desregrado na envolvente e com o ruído, dado que se tornou mais um polo de animação noturna (aberto até à meia noite ou, de quinta a sábado, até às duas horas da manhã), com os habituais conflitos com outras funções. Nessa medida, os moradores e comerciantes locais, de um modo geral, não se sentem beneficiados por esta intervenção.

Nas freguesias de Santa Maria Maior, tal como na de São Vicente, não há nenhum mercado de frescos. Os muitos supermercados existentes (na freguesia da Misericórdia, por exemplo, existem quatro Minipreço e um Pingo Doce) colmatam, em parte, a falta de mercados públicos.

O Mercado de Santa Clara, em São Vicente foi concessionado pelo município a uma associação que aí instalou um Centro de Artes Culinárias, onde realiza atividades pontuais. Ainda durante este ano, a competência de gestão deste mercado deverá passar para a Junta (que já gere os espaços comerciais do “exterior” do edifício), que pretende imprimir uma nova dinâmica, com atividades permanentes, ligadas à moda, latoaria, carpintaria, azulejo, gastronomia. Não está, portanto, prevista a reinstalação da venda de produtos frescos neste mercado.

Estes equipamentos constituem alguns exemplos de domínios onde nem sempre há respostas sociais de proximidade e adequadas. O incremento deste tipo de amenidades pode constituir-se como um fator crítico do reforço da função residencial no centro histórico, seja por fixação dos atuais residentes, seja por atração de novos residentes, pelo que não pode estar afastado das políticas públicas dirigidas a estas áreas.

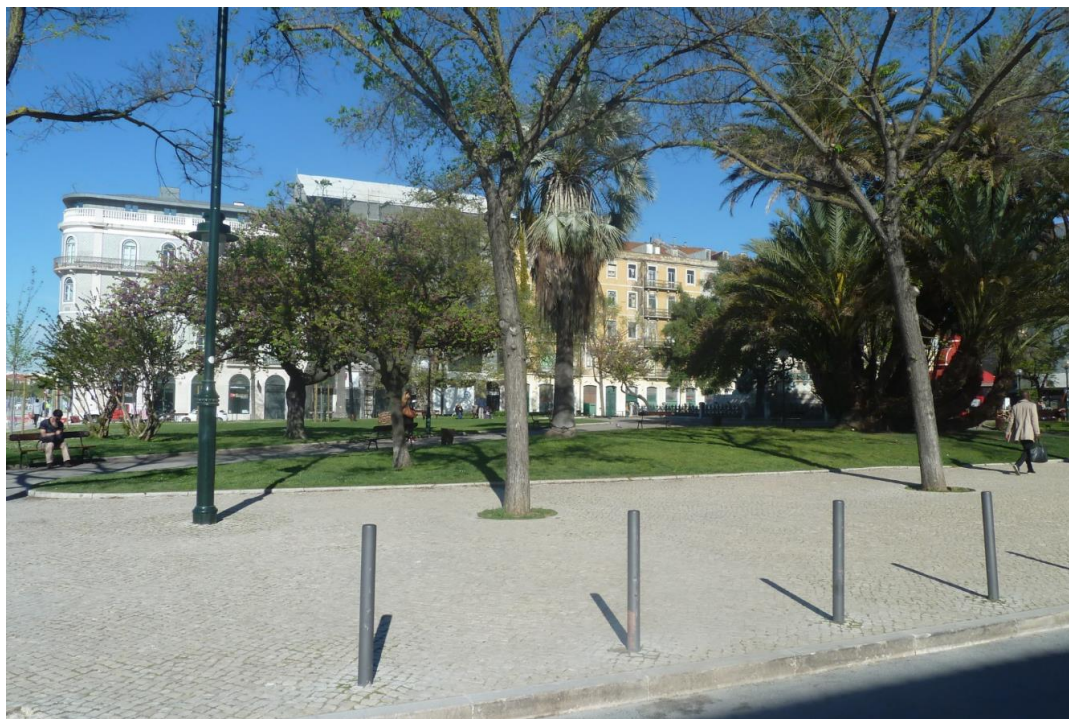
5.4.3. Espaços públicos

O centro histórico de Lisboa encontra-se dotado de inúmeros espaços públicos, incluindo espaços verdes, que têm vindo a ser objeto de importantes obras de requalificação. A frente ribeirinha, pela sua extensão, é a área onde é mais evidente essa transformação, com intervenções na Ribeira das Naus e Cais do Sodré, que vieram complementar a intervenção anteriormente desenvolvida na Praça do Comércio e a que se juntará em breve o Campo das Cebolas, atualmente em obra. Mas para além destas intervenções de maior amplitude, muitos outros espaços têm sido beneficiados, melhorando significativamente as condições de circulação e fruição da cidade.

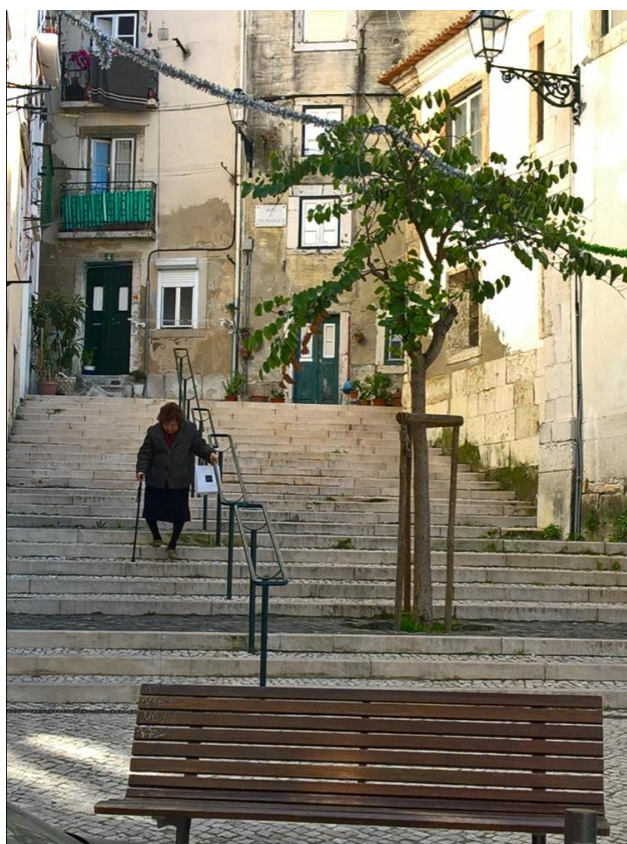
Ainda assim, são evidentes algumas carências associadas ao facto de algumas áreas não estarem bem servidas de espaços públicos ou de não existirem equipamentos nesses espaços (por exemplo, não havia até há muito pouco tempo um único parque infantil na freguesia de Santa Maria Maior; foi inaugurado em abril o parque infantil e de lazer do Recolhimento; nas outras duas freguesias existem, mas não em número suficiente para a população residente e visitantes).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

EXEMPLOS DE ESPAÇOS PÚBLICOS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA



NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO



NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO



Uma outra intervenção, de muito pequena dimensão, mas afamada e com impactos expressivos em termos de dinâmicas urbanas, foi a requalificação da Rua Nova do Carvalho, com o encerramento da circulação viária e a pintura do pavimento, “reservando-a” à animação noturna.

Mais recentemente, no âmbito do programa “Uma Praça em Cada Bairro”, foram anunciadas várias intervenções nas freguesias do centro histórico. Trata-se de um programa de intervenções em espaço público, promovido pela CML em colaboração com as juntas de freguesia (lançado em 2014), através do qual se pretende “organizar um ponto de encontro da comunidade local, uma microcentralidade que concentre atividade e emprego, que se consagre como espaço público de excelência e local de estar, onde se privilegiem os modos suaves de locomoção, marcha a pé e bicicletas, os transportes públicos e onde o trânsito automóvel será condicionado”. Neste momento estão em fase final de conclusão as obras no Largo da Graça, na freguesia de São Vicente, estando previstas intervenções no Largo do Conde Barão (Misericórdia) e na Praça da Figueira (Santa Maria Maior).

Paralelamente a estas intervenções, tem-se assistido a um incremento da ocupação e fruição destes espaços. Por todo o centro histórico, multiplicam-se as esplanadas de estabelecimentos de restauração e afins que aproveitam o espaço público para alargar e melhorar o seu espaço do “negócio” (tendência que já se vinha notando há quase uma década, quando foi introduzida, como regra geral, a proibição de fumar em recintos fechados), bem como os eventos, como feiras e outros, que de forma mais ou menos pontual tiram partido destes espaços.

Há uma ocupação abusiva e desqualificada do espaço público: feiras e eventos diversos, mas também esplanadas, cujas licenças (demais) são atribuídas pelas JFs, designadamente em alguns espaços mais nobres que deveriam manter-se mais “vazios” e qualificados

Intervenção no Painei Moradores

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

As alterações legislativas em termos de licenciamento, que vieram permitir uma maior agilidade nos processos de ocupação do espaço público (particularmente o “licenciamento zero”), constituíram um forte impulso a esta “nova” apropriação. A transferência de competências da CML para as Juntas de Freguesia no âmbito da reforma administrativa da cidade de Lisboa (no domínio dos licenciamentos só foi efetivada em 2015) também terá sido relevante para esta dinâmica na medida em que as taxas de licenciamento, que agora revertem para as juntas de freguesia (a quem cabe a gestão da generalidade dos espaços públicos), constituem uma importante fonte de receita, fundamental para suportar alguns dos seus investimentos.

Não há fiscalização que impeça alguns abusos de ocupação não licenciada.

Intervenção no Painei Moradores

Na freguesia a Misericórdia, os pedidos de licenciamento de ocupação do espaço público ultrapassaram os 1100 em 2015 e 2016; em Santa Maria Maior, o número anual de pedidos (em 2016) ultrapassou os 2 mil, a que se somam quase meio milhar de pedidos para ocupação temporária do espaço público (eventos ou artistas de rua); e em São Vicente, apesar da menor dinâmica de fruição do espaço público, aqueles pedidos passaram de 153 para 264 entre 2015 e 2016, o que representa um aumento de cerca de 73% num só ano.

O aumento da utilização do espaço público, associado a estas e outras dinâmicas (cf. ponto 4.1), traduziu-se em novos desafios, por exemplo em termos de manutenção e limpeza. Com efeito, dada a referida transferência de competências, a gestão de muitos destes espaços passou a ser assegurada pelas Juntas de Freguesia que se vêm confrontadas com um aumento significativo do volume de utilizadores/passantes, sem o correspondente aumento dos recursos (financeiros/humanos) disponíveis para responder às necessidades de manutenção e limpeza acrescidas.

A valorização do espaço público e da sua importância para a qualidade de vida local e para a requalificação económica da envolvente é manifestada noutras iniciativas mais localizadas, como a definição de um novo *layout* para as esplanadas da Baixa Pombalina, promovida pela Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

5.5. POLÍTICAS E PROGRAMAS ESPECÍFICOS PARA O CENTRO HISTÓRICO

O presente capítulo procura sintetizar os instrumentos de gestão territorial (IGT) que incidem na área do estudo, bem como outros instrumentos de política territorial e programas de incentivo no âmbito da reabilitação urbana e da atração de residentes para o centro histórico que o Estado central (através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e a Câmara Municipal de Lisboa tem vindo a dinamizar nos últimos anos.

5.5.1. Instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos de urbanísticos e de planeamento estratégico

No universo dos instrumentos de gestão territorial, o PDM torna-se uma referência, pela sua atualidade - é o IGT mais recente que incide no espaço municipal -, com destaque obviamente para as duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que abrangem o centro histórico de Lisboa, sobretudo pelos objetivos programáticos que definem.

Os restantes planos municipais de ordenamento do território com incidência na área de estudo correspondem a 5 planos de pormenor (sendo um deles um plano de pormenor de reabilitação urbana) e 5 planos de urbanização com datas de publicação diversa e que se encontram em vigor até à sua alteração/revisão ao PDM.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Os elementos apresentados correspondem a uma breve identificação de instrumentos relevantes e do balanço da sua implementação, designadamente tentando avaliar em que medida condicionaram ou condicionam a evolução no centro histórico de Lisboa e que tipo de utilidade podem ter para o controlo de algumas tendências registadas.

IGT E OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E PLANEAMENTO – UMA SÍNTESE

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Plano Diretor Municipal (PDM) , publicado pelo Aviso nº 11622/2012 de 30 de agosto	
<p>UOPG 6 – Graça /Beato</p> <p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Promover o património existente enquanto memória da cidade e potenciador da requalificação urbana; b) Utilizar o sistema de verde público na vertebração e estruturação urbana, com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio, numa lógica de continuidade dos sistemas ecológicos de escala local; c) Disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas; d) Implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP; e) Implementar medidas de minimização dos impactes associados aos corredores de transportes, com especial relevo para as ações de acolhimento da TTT; f) Otimizar os efeitos de estruturação da TTT; g) Densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação e com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas da escala da cidade; h) Minimizar a fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes; i) Aumentar as áreas de espaços verdes nas áreas históricas consolidadas; j) Valorizar o Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente. 	<p>Os objetivos definidos devem ser incorporados na execução de outros planos de maior pormenor, na delimitação de unidades de execução ou quaisquer outros instrumentos de execução de abrangam áreas parciais inseridas na presente UOPG</p>
<p>UOPG 7 – centro histórico</p> <p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Promover a Praça do Comércio como a porta da Cidade na sua articulação com o rio, incrementando a criação de novas áreas comerciais, de funções lúdicas e turísticas e valorizando arquitetónica e paisagisticamente a Frente Ribeirinha enquanto fachada do Tejo, particularmente entre Santa Apolónia e o Cais de Sodré; b) Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes; c) Valorizar o eixo histórico “sétima colina”; 	<p>Os objetivos definidos devem ser incorporados na execução de outros planos de maior pormenor, na delimitação de unidades de execução ou quaisquer outros instrumentos de execução de abrangam áreas parciais inseridas na presente UOPG</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
<p>d) Revitalizar a zona da Baixa e da Colina do Castelo, com o incremento de funções culturais e o acréscimo de dotação de espaços públicos qualificados e de percursos pedonais;</p> <p>e) Promover o incremento e reabilitação da função habitacional;</p> <p>f) Garantir a continuidade ciclável ao longo do rio entre o Cais do Sodré e Stª Apolónia;</p> <p>g) Valorizar o Conjunto Urbano Singular Cais do Sodré / Jardim das Amoreiras (Sétima Colina), o Conjunto Urbano Singular Convento de Jesus / R. do Século, parte do Conjunto Urbano Singular Av. da Liberdade / Alto do Parque, parte do Conjunto Urbano Singular Portas de Santo Antão / S. Sebastião, o Conjunto Urbano Singular Campo dos Mártires da Pátria, o Conjunto Urbano Singular do Campo de Santa Clara, e parte do Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente.</p>	
Plano de Pormenor da Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado , aprovado pela Declaração publicada no DR nº 187 II Série, a 13/08/1996	
<p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Definir um conjunto de normas destinadas a reger a ocupação, o uso e a transformação do solo da área abrangida pelo Plano – Estabelecer as condições gerais de reconstrução, consolidação e adaptação ao Plano dos edifícios bem como o uso e destino dos mesmos, em conformidade com os princípios orientadores definidos pela CML <p>Os princípios definidos no Plano tinham como objetivo principal preservar o valor arquitetónico dos edifícios, como também o valor ambiental e cultural.</p> <p><i>No REOT 2016 é referido que este PP foi considerado de Reabilitação Urbana, com data de situação de 31-12-2014</i></p>	<p>Em 2002 foi criado o Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado para apoiar proprietários nas obras de reabilitação e conservação, a valorizar monumentos, a reabilitar espaços públicos e a dinamizar artística e culturalmente o Chiado. Foram notórios os esforços de revitalização e requalificação da zona do Chiado. (ex: reconversão do quarteirão entre a Rua Garrett e a Travessa do Carmo). Algumas intervenções pontuais em edifícios totalmente “novos” destacam-se pela linguagem mais “moderna” (ex: Terraços de Bragança)</p>
Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina , aprovado pelo Aviso n.º 7126/2011 de 18/03	
<p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – A salvaguarda do património histórico, arqueológico, arquitetónico e urbanístico; – Promover a revitalização do conjunto urbano da Baixa que foi objeto do Plano de Reconstrução de Lisboa de 1758; – Restabelecer a segurança e salubridade do edificado; – Definir as condições e regras para a identificação, proteção e integração dos valores históricos e arqueológicos; – Estabelecer as regras para a conservação e reabilitação do edificado, 	<p>O PP identifica os edifícios da Baixa, caracteriza-os e estabelece regras claras de intervenção. Até à entrada em vigor deste plano as obras na Baixa só podiam ser de conservação. A partir dessa altura, passaram a permitir alterações essenciais à habitabilidade, como por exemplo instalar um elevador ou fazer uma casa de banho. Entre 2013 e 2014 foram aprovados 300 projetos em que 70% se referiam a obras de alteração em edifícios.</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
<ul style="list-style-type: none"> – considerando a otimização energética-ambiental do mesmo; – Regularizar as condições de integração de usos de comércio, habitacionais, de serviços, e equipamentos, tendo em atenção as características dos edifícios; 	<p>Verifica-se que algumas destas obras transformam os interiores dos edifícios mantendo apenas a fachada original. A pressão urbanística é notória.</p>
<p>Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, aprovado pelo Aviso nº 1309/2012 de 27 de janeiro</p> <p>Suspensão parcialmente, com estabelecimento de normas provisórias, nos termos da Deliberação n.º 209/CM/2016.</p>	
<p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Implementar uma malha urbana que corresponda a um modelo urbano qualificado; – Favorecer a inversão da tendência de decréscimo demográfico verificado na Freguesia de S. Paulo; – Articular a nova malha urbana com a área envolvente; – Recuperar os interiores dos quarteirões como espaços de utilização pública; – Promover o espaço público; – Garantir as relações da cidade com a Zona Ribeirinha. <p>As normas provisórias visam a salvaguarda dos interesses públicos relativamente à alteração do plano, nomeadamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) criação de condições favoráveis à execução do plano através da reponderação do modelo de execução e da introdução de ligeiros ajustes aos limites físicos das parcelas a constituir e das áreas de implantação das respetivas edificações; b) flexibilização da distribuição de funções, garantindo a manutenção do princípio da multifuncionalidade; c) realocação das áreas reservadas a equipamentos assente em critérios de necessidade, adequação e sustentabilidade. 	<p>As normas provisórias foram aprovadas em março de 2017.</p>
<p>Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente, publicado pelo Aviso n.º 15825/2009 de 9/09 -</p>	
<p><u>Principal objetivo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – A definição das regras de intervenção arquitetónica e urbanística que garantam a salvaguarda e valorização da sua imagem urbana <p>O licenciamento de qualquer tipo de obras em edifícios existentes ou a sua demolição total ou parcial, construção de novas edificações, alterações de uso, destaque de parcelas, loteamento, bem como qualquer outra ação de iniciativa pública ou privada de que resulte a alteração do relevo do solo, têm de respeitar o disposto no Regulamento</p>	<p>Decisão de alteração do plano aprovado em Reunião de Câmara do dia 26 de fevereiro de 2014</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica , aprovado pela Declaração nº 263/1997 de 15/10, alterado e republicado pelo Aviso nº 5508/2016 de 30/04	
<p><u>Objetivo:</u></p> <p>Regular a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do plano</p> <p>Está em curso a elaboração de um PP de Reabilitação Urbana do Bairro Alto e Bica, visando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a revitalização da zona através da definição de usos e intervenções de requalificação no edificado e no espaço público que tornem esta zona da cidade atrativa, dinâmica e competitiva do ponto de vista cultural, turístico e económico – garantindo um equilíbrio entre funções urbanas; - a recuperação da vocação residencial desta área através da possibilidade de refuncionalização de edifícios terciários ou industriais devolutos, reordenar o trânsito automóvel e o estacionamento; - a criação e requalificação de equipamentos. 	<p>O PU permitiu suster de alguma forma a tendência de ruína generalizada a que estas zonas estavam votadas.</p> <p>Perante as novas dinâmicas urbanas que surgiram nos últimos anos, verifica-se a necessidade de definição de medidas administrativas mais adequadas à prossecução dos objetivos centrais de revitalização habitacional e funcional do centro histórico.</p>
Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo , aprovado pela Declaração nº 264/1997 de 15/10, alterado e republicado pelo Aviso nº 6905/2014 de 30/4	
<p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Conservar e valorizar o conjunto histórico e tradicional e a sua envolvente; – Definir as normas de projeto e de edificação; – Definir as normas de enquadramento das atividades económicas e sociais. <p>Com a alteração procurou-se, entre outros ajustes às regras de intervenção, a articulação com o PDM em vigor e a clarificação das regras relativas à restauração e estabelecimentos de diversão noturna.</p>	<p>Por se constatar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Relativo desajustamento face à dinâmica urbana, – Necessidade de inverter a tendência de abandono e o insuficiente investimento na recuperação dos edifícios, – Dificuldade de regulação das atividades económicas, <p>Está em curso a elaboração de um PP de Reabilitação Urbana.</p>
Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria , aprovado pela Declaração nº 265/1997 de 15/10; alterado e republicado pelo Aviso n.º 5509/2014 de 30/04	
<p><u>Objetivo:</u></p> <p>Disciplinar a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção.</p> <p>Com base nas características específicas do tecido urbano e das tipologias construtivas, bem como da utilização dos espaços, é estabelecido o regime dos usos das zonas homogêneas, nas quais não é admitida, em caso algum, uma alteração de usos que previsivelmente possa dar lugar à desqualificação do ambiente e vivência urbana, nomeadamente com prejuízo da circulação viária e pedonal, ruído e segurança para os utentes</p>	<p>Perante as novas dinâmicas urbanas entretanto verificadas, surgiu a necessidade de definição de medidas administrativas mais adequadas à prossecução dos objetivos centrais de revitalização habitacional e funcional do CH.</p> <p>Com a alteração procurou-se, entre outros ajustes, clarificar as regras relativas à restauração e estabelecimentos de diversão noturna</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Plano de Urbanização do Vale de Santo António , aprovado pelo Aviso nº 1237/2012 de 26/01	
<p><u>Objetivo:</u></p> <p>Visa a estabilização de um quadro de desenvolvimento urbano local que contribua para a coesão do tecido social e urbano, integrando os aspetos de sustentabilidade territorial e estabelecendo as regras e critérios de ordenamento e gestão urbanística das novas edificações</p>	Apenas uma pequena parte da área do Plano integra a área de intervenção do Estudo, pelo que é pouco relevante neste contexto.
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa , aprovado em Reunião de Câmara, de 28/05/2014	
<p><u>Objetivos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – revitalizar o conjunto arquitetónico e urbanístico da área, – ter mais moradores e atividades, – ter melhores serviços e equipamentos, – ter mais segurança e inclusão, <p>conjugando diversidade e personalidade com a preservação e valorização do património cultural, material e imaterial.</p>	Apenas uma pequena parte da área do Plano integra a área de intervenção do Estudo, pelo que é pouco relevante neste contexto.
Regulamento municipal que aprova o sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal (2013)	
<p>Trata-se de um instrumento para acelerar o investimento na reabilitação. Consiste na atribuição de Créditos de Construção (CC) nos casos em que a operação de reabilitação do edificado que se pretende realizar cumpra um conjunto de exigências que se enquadrem:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Na promoção da habitação e proteção de situação dos ocupantes residentes ii) Na melhoria da qualidade habitacional, da acessibilidade e da segurança do edifício iii) Na salvaguarda e valorização do património construído iv) No desempenho energético e sustentabilidade ambiental 	
Projeto Integrado de Revitalização da Baixa-Chiado (2006)	
<p>A proposta de intervenção para a reabilitação da Baixa-Chiado, elaborada por um Comissariado, tinha as seguintes ideias-estruturantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Uma “centralidade” política e institucional com futuro na globalização: um novo “terreiro do paço” – Um “motor” de criação de emprego qualificado: um polo especializado de serviços na economia baseada no conhecimento. – Uma “centralidade” empresarial específica: um espaço diferenciado de atividades financeiras. – Uma proposta inovadora de organização do espaço e do tempo: um espaço de eficiência coletiva, ordenado e 	

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
organizado, sujeito a multiutilizações com horários alargados e capaz de gerir o seu ciclo de vida.	
Carta Estratégica de Lisboa 2010-2024 (2009)	
<u>Objetivo:</u> Dar prioridade à reabilitação dos edifícios e alojamentos degradados, garantindo a qualificação da oferta de habitação e a existência de condições de habitabilidade e conforto adequadas em todos os fogos	
Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024 (2011)	
<u>Objetivos:</u> <ul style="list-style-type: none"> – Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro de Lisboa, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego; – Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética; – Dar prioridade à conservação periódica do edificado; – Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio; – Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Lisboa; – Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público; – Regenerar ou requalificar os Bairros de Intervenção Prioritária/Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP) 	Prevê a criação de uma bolsa de fogos de realojamento temporário, utilizando para o efeito fogos devolutos que podem ser arrendados pelo prazo de duração da obra, para alojamento de moradores que têm de sair para permitir a realização das obras.

5.5.2. Instrumentos de incentivo financeiro, fiscal e administrativo

Existe um leque amplo de instrumentos, de iniciativa municipal ou central, de natureza mais ou menos integrada, que procuram promover a reabilitação do edificado e o arrendamento. Se alguns destes instrumentos são de âmbito nacional, aplicando-se transversalmente a todo o território (a maioria não se encontra em aplicação, ainda que os diplomas que os estabelecem se mantenham em vigor), alguns foram criados por iniciativa do município, destinando-se à cidade de Lisboa. Ainda assim, nenhum se aplica exclusiva ou prioritariamente ao centro histórico.

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO DE ÂMBITO NACIONAL

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados [RECRIA]	
Tem como <u>objetivo</u> financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis degradados, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.	Destinado a apoiar obras em fogos arrendados cujo contrato seja anterior a 1980 e cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
<p>As obras a executar no âmbito do RECRIA beneficiam de comparticipação a fundo perdido, que varia em função do valor das obras e das rendas, cabendo 60% ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e 40% ao Município.</p> <p>Pode ainda ser concedido financiamento, sob a forma de empréstimo, aos proprietários dos imóveis a recuperar até ao montante correspondente à parte do valor das obras não comparticipada. Comparticipa obras em fogos e partes comuns de prédios em que haja pelo menos um fogo arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.46/85, de 20 de setembro, onde se procedam a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obras de conservação ordinária; – Obras de conservação extraordinária; – Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização. 	<p>Apesar de não terem sido revogados os diplomas que estabelecem este regime, já não estão a ser concedidos apoios neste âmbito</p>
Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas [REHABITA]	
<p>Consiste numa extensão do programa RECRIA sendo necessário que se verifiquem todos os seus pressupostos. Abrange prédios situados nos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e nas áreas históricas habitacionais, mas desde que abrangidos pelo acordo celebrado entre a CML e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana</p>	<p>Apesar de não terem sido revogados os diplomas que estabelecem este regime, já não estão a ser concedidos apoios neste âmbito</p>
Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos em Regime da Propriedade Horizontal [RECRIPH]	
<p>Consiste na comparticipação a fundo perdido, concedida aos proprietários, para execução de obras de conservação e de beneficiação nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, concedida pela CML e pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).</p> <p>O valor da comparticipação é de 20% do montante total das obras a realizar, podendo ser majorado em 10% se as obras visarem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas cautelares de segurança contra risco de incêndio em Centros Urbanos Antigos</p>	<p>Destina-se a prédios construídos até 7 de agosto de 1951 ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1970, que tenham pelo menos 4 frações.</p> <p>Apesar de não terem sido revogados os diplomas que estabelecem este regime, não estão a ser concedidos apoios.</p>
Programa de Financiamento para Acesso à Habitação [PROHABITA]	
<p>Visa a resolução de situações de grave carência habitacional dos agregados familiares residentes em território nacional. Permite aos municípios conjugar a resolução das situações de carência habitacional com a reabilitação de parte do parque habitacional urbano e a utilização de fogos devolutos, no entanto, prevê ainda outras soluções de realojamento.</p>	<p>A Câmara Municipal promove e desenvolve um conjunto de empreitadas em diversas áreas, nomeadamente, obras de reconstrução e reabilitação nos bairros municipais; construção de novos</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Concretiza-se mediante Acordos de Colaboração entre os municípios e IHRU	empreendimentos; aquisição de prédios para reabilitação e a correspondente concretização de realojamentos. Não está a ser aplicado.
Reabilitar para Arrendar	
<p>Empréstimo de longo prazo [até 50% do valor final do investimento total a realizar em cada Intervenção, sendo obrigatório assegurar, no mínimo, 10% de capitais próprios], destinado ao financiamento de Intervenções em Áreas de Reabilitação Urbana, ou quando estas não existam, para a reabilitação de Edifícios enquadráveis no Regime Especial de Reabilitação Urbana.</p> <p>Intervenções a financiar: a) Reabilitação ou reconstrução de edifícios, ou ainda construção de novos edifícios para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada; b) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; c) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.</p>	Beneficiários: Municípios, Sociedades de Reabilitação Urbana, Empresas Municipais, Serviços da administração direta do estado, Institutos Públicos, Regiões Autónomas, Associações de Municípios e Entidades Públicas Empresariais de capitais exclusivamente públicos
Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	
Tem por objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.	Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.
Regime do Arrendamento Apoiado - Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto	
<p>Aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades públicas, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam e que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente</p> <p>Decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas. O valor da renda é determinado pela</p>	

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
aplicação de uma taxa de esforço (até 23%) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar.	
Programa Porta 65 Jovem	
Apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. O apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados.	Destinado a jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 32 anos)

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO DE ÂMBITO MUNICIPAL

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Reabilita Primeiro e Paga Depois	
<p>Visa essencialmente a reabilitação de imóveis municipais devolutos, em mau estado de conservação e em parceria com particulares, com as seguintes vantagens:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Incentivos fiscais – Acesso à Via Rápida da Reabilitação Urbana – Informação prévia sobre a Viabilidade Urbanística <p>A câmara vende o imóvel a reabilitar em hasta pública, estabelecendo um período de carência para o pagamento que só ocorre após a conclusão das obras no prazo determinado, permite tornar mais atrativo o investimento de particulares na reabilitação urbana.</p>	<p>Surgem notícias que muitos dos imóveis reabilitados ao abrigo deste programa ficam afetos ao uso turístico. Não existe controlo /obrigatoriedade na utilização futura do imóvel reabilitado. A última venda (jun2016) resultou na adjudicação provisória de 9 imóveis na área de estudo: 1 na Misericórdia, 3 em Santa Maria Maior e 5 em São Vicente.</p>
Programa RE9	
<p>Programa de apoio à reabilitação urbana de edifícios particulares localizados na ARU de Lisboa que reúne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – os benefícios fiscais, de âmbito nacional ou municipal, já existentes; – a facilidade de acesso a projetos de arquitetura e engenharia, fruto das parcerias estabelecidas com as Ordens profissionais; – a possibilidade de acesso a condições preferenciais de financiamento, fruto da parceria estabelecida com o Montepio; – a possibilidade de aquisição de produtos e materiais de construção aos melhores preços do mercado, junto das empresas aderentes; – a simplificação e clareza dos procedimentos administrativos para as obras sujeitas a controle prévio - Via Rápida da Reabilitação Urbana. 	<p>A Câmara Municipal estabeleceu um conjunto de parcerias envolvendo as várias entidades que atuam no setor da reabilitação urbana, assumindo-se a Câmara Municipal como um facilitador, um dinamizador e um regulador.</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Descrição e objetivos	Alguns resultados
Programa de Renda Convencionada	
<p>Tem como objetivo o arrendamento de fogos municipais em bom estado de conservação ou a necessitar de pequenas reparações para habitação própria e permanente, com aplicação de rendas acessíveis, inferiores às praticadas no mercado de arrendamento privado, mas superiores aos valores máximos da renda apoiada.</p>	<p>Destina-se a agregados familiares em situação de carência habitacional que se encontram fora da abrangência do Regime de Acesso a uma Habitação Social Municipal.</p> <p>Existem dois imóveis na área de estudo na freguesia da Misericórdia</p>
Programa Renda Acessível	
<p>Tem por objetivo a regeneração urbana e o rejuvenescimento da cidade.</p> <p>Serão construídos entre 5 e 7 mil fogos de tipologias T0, T1 e T2 e com rendas entre os 250 e os 450 euros, muito abaixo dos valores praticados pelo mercado. O PRA prevê ainda a construção de comércio e serviços, bem como novos equipamentos de proximidade, como creches e escolas.</p> <p>A Câmara Municipal de Lisboa disponibiliza terrenos ou edifícios seus e financia a urbanização e equipamentos de apoio, como creches ou escolas. Por concurso público, a autarquia selecionará os concessionários que vão construir os fogos (contrato para conceção, construção e gestão). Uma parte das casas poderá ser vendida. O município mantém a propriedade dos terrenos e recuperará as casas alugadas no fim do prazo da concessão, que rondará os 35 anos.</p> <p>São elegíveis as pessoas que não sejam proprietários de uma casa, que não beneficiem de programas sociais de habitação e cujo rendimento líquido se situe entre 7500 e os 40 mil euros por ano. A seleção dos beneficiários e a atribuição dos fogos é feita por sorteio.</p> <p>Este Programa será desenvolvido em 15 locais da cidade, um dos quais na freguesia de Santa Maria Maior (São Lázaro), onde se prevê a criação de 117 fogos, e um outro abrangendo uma pequena parte da freguesia de São Vicente (Vale de Santo António), onde o número de fogos ultrapassa os 3 mil.</p>	

6. ESTUDOS DE CASO: UMA ILUSTRAÇÃO DOS EFEITOS LOCAIS DAS NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO

6.1. INTRODUÇÃO

Tendo em vista proceder a uma análise mais “próxima” das dinâmicas locais e a uma avaliação dos processos de transformação em curso, foram desenvolvidos estudos de caso, abrangendo espaços urbanos com “tipologias” diferenciadas, representativas das dinâmicas e transformações consideradas mais relevantes no centro histórico.

O desenvolvimento dos estudos de caso assentou em trabalho de terreno, realizado por observação direta e por contactos informais locais, tendo por base um guião-base abordando as várias componentes que traduzem as respetivas dinâmicas.

Este trabalho foi complementado com análise de informação de natureza quantitativa e qualitativa, tendo como fontes principais as seguintes:

- Estatísticas oficiais, tratadas à escala de cada um dos estudos de caso³³;
- Dados dos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, do Turismo de Portugal e outros, disponíveis a esta escala;
- Informação recolhida nas reuniões, painéis e entrevistas;
- Consulta de *sítes* de investidores, promotores e outras entidades;
- Leitura de estudos e de outra documentação.

Os três estudos de caso, abrangendo as três freguesias, foram selecionados tendo em conta os seguintes critérios fundamentais:

- Estudo de caso A. **Eixo Rua do Paraíso - Rua dos Remédios**: espaço urbano de matriz tradicional com forte incidência de alojamento local.
- Estudo de caso B. **Praça de São Paulo**: espaço urbano afetado pela utilização de lazer noturno (restaurantes, bares, discotecas, mercado, etc.), bem como pelo investimento estrangeiro na aquisição de imobiliário e pela instalação de unidades de alojamento local de grande dimensão.
- Estudo de caso C. **Quarteirões das Olarias**: espaço urbano onde um conjunto significativo de edifícios foi adquirido por um fundo de investimento para a criação de empreendimentos do tipo condomínio fechado ou de alojamento turístico.

³³ Para efeitos de tratamento e análise da informação estatística, os limites dos Estudo de caso foram definidos por forma a coincidir com as subseções estatísticas definidas na BGRI/INE.

IDENTIFICAÇÃO DOS TRÊS ESTUDOS DE CASO



Fonte: Elaboração própria sobre Google Earth

6.2. EIXO RUA DO PARAÍSO - RUA DOS REMÉDIOS (ESTUDO DE CASO A)

Enquadramento geral

Este Eixo localiza-se em Alfama, abrangendo parte das freguesias de Santa Maria Maior e de São Vicente.

Trata-se de um eixo urbano fundamental nas ligações viárias locais, inserido num espaço de matriz tradicional onde, nos últimos anos, se verificaram transformações significativas em termos físicos e funcionais, designadamente com o surgimento de uma forte oferta de alojamento local.

DELIMITAÇÃO DO ESTUDO DE CASO A. EIXO RUA DO PARAÍSO - RUA DOS REMÉDIOS



Características globais e tendências pesadas

Este Estudo de caso abrange cerca de 170 edifícios, correspondentes a 615 alojamentos. Trata-se de uma estrutura muito antiga, onde a quase totalidade dos edifícios são mais que centenários (88% construídos antes de 1919), encontrando-se inclusivamente várias estruturas pré-pombalinas.

Apesar da sua idade, segundo o Recenseamento de 2011, uma maioria significativa dos edifícios (62%) não precisava de qualquer reparação ou precisavam apenas de pequenas reparações, o que corresponde a uma situação próxima da verificada no conjunto das duas freguesias que este Eixo abrange. Em termos de evolução do estado de conservação dos edifícios, não se verificaram alterações significativas entre 2001 e 2011. Nessa década, para além de um ligeiro reforço dos edifícios em melhor estado (em 2001, os edifícios que não precisavam de qualquer reparação ou precisavam apenas de pequenas reparações representavam 54%), registou-se uma redução da proporção de edifícios a precisar de reparações médias (de 34% para 26%), mantendo-se a proporção de edifícios a necessitar de reparações grandes ou muito degradados em torno dos 11%. Atualmente, a observação no local confirma o bom estado de conservação geral dos edifícios, havendo apenas situações pontuais de edifícios que se encontram em mau estado necessitando, claramente, de uma intervenção.

EDIFÍCIOS RECENTEMENTE INTERVENCIONADOS AO LADO DE EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS



Quanto à ocupação, verifica-se que, em 2011, cerca de 60% dos alojamentos eram utilizados como residência habitual, o que corresponde a uma menor ocupação permanente que a registada nos recenseamentos anteriores (80% em 1991 e 66% em 2001).

Por seu lado, contrariando a tendência que se vinha registando anteriormente os alojamentos vagos perderam peso entre 2001 e 2011, sendo nesta última data relativamente menos importantes do que no conjunto do centro histórico. Ainda assim, representavam mais de um quinto do total de alojamentos deste eixo (em 2001 eram quase um quarto).

Trata-se maioritariamente de alojamentos muito pequenos, quer em número de divisões (salas/quartos), quer em área: 21% dos alojamentos familiares de residência habitual (os únicos para os quais estes indicadores de caracterização estão disponíveis) têm apenas 1 ou 2 divisões (nas freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente, onde se integra este Eixo, este valor ronda os 15% e 8%) e 56% não ultrapassa os 50m² (naquelas duas freguesias os alojamentos nesta classe de área representam 45% e 31% do total, respetivamente). Os alojamentos com mais de 100 m² não chegam a 8% do total (nas duas freguesias representam entre 15% e 17%).

Em termos médios, os alojamentos deste eixo são, portanto, ainda mais pequenos que os do conjunto do centro histórico (e, em termos médios, das freguesias em que se insere), onde a pequena dimensão dos alojamentos, como antes se referiu, é também evidente. Estas características, podendo significar uma situação mais débil do ponto de vista das condições de habitabilidade que os alojamentos oferecem, representa também um potencial de valorização e de oportunidade para a afetação a outros usos, designadamente, o turístico, na modalidade de alojamento local, mais compatível com dimensões reduzidas.

Quanto ao regime de ocupação dos alojamentos que são utilizados como residência habitual, acompanhando a tendência global no centro histórico, o arrendamento é predominante neste Eixo (67%), embora venha perdendo algum peso (em 1991, os alojamentos familiares arrendados correspondiam a 79% do total).

Dentro dos limites deste Estudo de caso residiam em 2011 cerca de 370 famílias e aproximadamente 670 pessoas. A evolução das últimas décadas, dá conta de uma quebra demográfica significativa: -29% entre 1991 e 2001 e -17% entre 2001 e 2011, num total de -41%

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

dos residentes em apenas 20 anos, traduzindo uma diminuição mais acentuada que a ocorrida no conjunto do centro histórico (onde o decréscimo nessas duas décadas foi de 34%).

A ROUPA ESTENDIDA TESTEMUNHA A OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS



A estrutura etária é marcada pelo forte envelhecimento da população, embora, como também se viu em relação a cada uma das freguesias e ao conjunto do centro histórico, o peso dos idosos tenha baixado ligeiramente, entre 2001 e 2011 (o que decorre da mortalidade natural e da atração de áreas mais periféricas a partir dos anos 70, que faz com que seja nessas áreas que, hoje, se concentra grande parte dos idosos – os jovens que, na época, optaram por aí residir). Os reformados e pensionistas representam assim uma parte significativa dos residentes (33%), embora também tenham perdido peso no último período intercensitário.

As famílias residentes são de muito pequena dimensão (em média de 1,8 pessoas, menor que qualquer uma das freguesias e que o centro histórico no seu conjunto, onde esse indicador é de 2,0), predominando claramente as que têm apenas 1 ou 2 pessoas (79% do total). A dimensão das famílias está, naturalmente, associada ao envelhecimento da população, verificando-se que 38% das famílias integram pessoas com 65 ou mais anos. Também o perfil dos novos residentes (jovens vivendo sós ou casais sem filhos) pode contribuir para esta situação.

Dinâmicas recentes

O bairro de Alfama foi, sempre, um ponto turístico importante em Lisboa: o carácter “pitoresco” das ruas e das casas era um dos principais fatores de atração. A zona de Santa Clara, com alguns monumentos e com a Feira da Ladra é também, há muito, uma área de visita relevante na cidade.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

RUA DO PARAÍSO



Nos últimos anos, acompanhando as tendências de reforço da procura turística da cidade, esta zona viu multiplicar-se exponencialmente o fluxo de turistas, ao mesmo tempo que se expandiu a oferta de alojamento e de diversos serviços e atividades comerciais diretamente vocacionados para esta procura.

OS ESTABELECIMENTOS DE “SOUVENIRS” E A PRESENÇA DE TURISTAS MARCAM ESTE EIXO



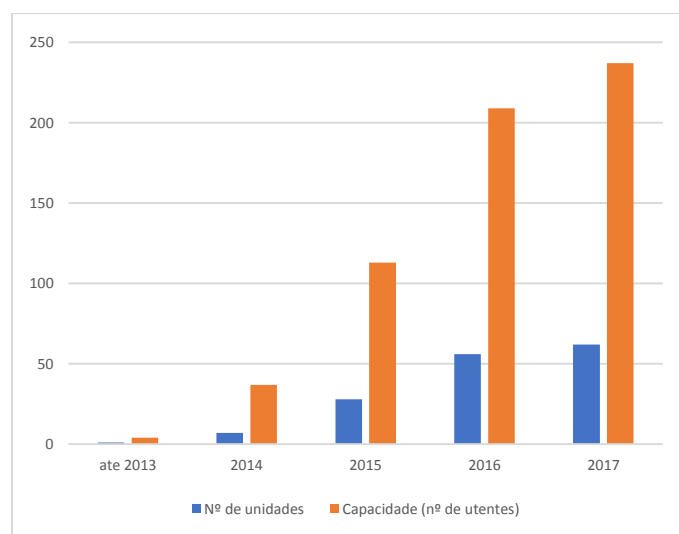
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

O Eixo Rua dos Remédios-Rua do Paraíso estabelece a ligação entre dois polos turísticos importantes, estando posicionado entre o Largo do Chafariz de Dentro (onde está instalado o Museu do Fado) e a Feira da Ladra. O facto de ser (parcialmente) um eixo de circulação automóvel condicionada (na Rua dos Remédios está limitada a veículos de residentes) favoreceu igualmente o seu posicionamento como “percurso” privilegiado e uma célere transformação num espaço de oferta turística.

Embora não existam neste Eixo estabelecimentos hoteleiros, muitas das habitações, algumas vagas, foram convertidas em alojamento local (AL). Atualmente, de acordo com o registo oficial, existem na área integrada neste Estudo de caso mais de seis dezenas de unidades de AL (todas na categoria de “apartamento”), com uma capacidade total de cerca de 240 utentes. Se compararmos com o total de alojamentos existentes neste Eixo, verificamos que o AL (registado) ocupa cerca de 10% destes.

Considerando a data de início de atividade verifica-se uma maior concentração das novas unidades de AL (a que corresponde também uma concentração de nova capacidade de oferta) nos anos de 2015 e 2016. Em 2017 também já houve um número importante de novos registos.

EVOLUÇÃO DA OFERTA DE ALOJAMENTO LOCAL (Nº DE UNIDADES E CAPACIDADE) NO EIXO RUA DOS REMÉDIOS-RUA DO PARAÍSO



Fonte: Turismo de Portugal, RNAL.

A oferta de AL nesta zona está muito atomizada, não havendo sinais de concentração da oferta em nenhum grande operador (há um operador que concentra cinco unidades dentro desta área e um outro que tem três). A maior parte dos titulares são proprietários, muitos deles empresários em nome individual, embora haja também um número significativo de arrendatários (e neste caso, a maioria são pessoas coletivas). Entre os titulares dos registos há apenas dois estrangeiros (franceses), a que correspondem três unidades de AL. A oferta de alojamento para turistas será, no entanto, mais expressiva que a registada no RNAL. Para além da oferta formalmente registada, segundo testemunhos recolhidos localmente, haverá outras unidades que oferecem serviços idênticos, embora sem o adequado enquadramento legal.

Para além da adaptação de alguns restaurantes e bares já existentes ao reforço da procura turística, com novas ofertas, com apresentação do menu e indicações em geral em inglês, etc., surgiram novos estabelecimentos, tais como restaurantes, *wine bars*, garrafeiras, uma lavandaria em autosserviço e várias lojas de artesanato e “souvenirs”, claramente orientados para esse

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

público. As “lojas para turistas” parecem ter substituído o comércio de proximidade, mais vocacionado para servir a população residente permanente. Mantêm-se algumas mercearias (geridas por estrangeiros, nomeadamente asiáticos), uma padaria, um talho, vários cabeleireiros e barbeiros, uma agência funerária, uma loja de venda de cafés e chás, uma sapataria, uma loja de vestuário infantil, uma tabacaria/venda de jornais, entre outros estabelecimentos. Estão também localizados neste Eixo dois polos das Juntas de Freguesia de São Vicente e de Santa Maria Maior.

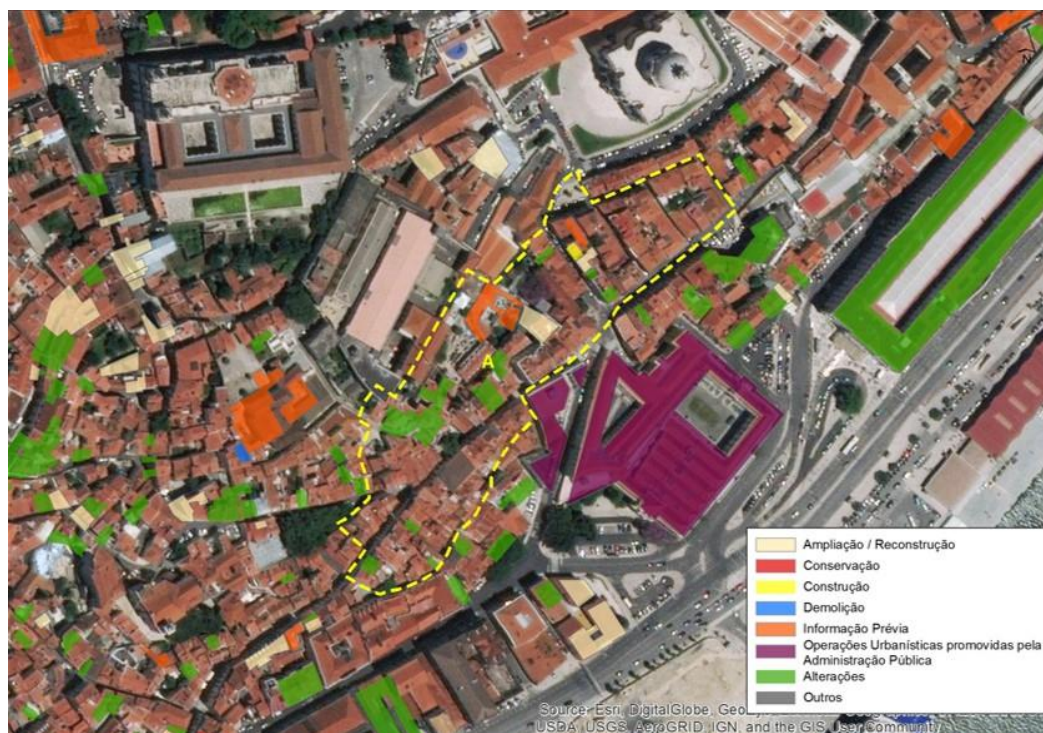
EMENTAS EM VÁRIAS LÍNGUAS, DANDO RESPOSTA À PROCURA TURÍSTICA



Estas transformações não foram acompanhadas por alterações significativas em termos de dinâmica urbanística. Com efeito, os processos de obras que deram entrada na CML nos últimos anos neste eixo são em pequeno número. Destacam-se os anos de 2010 e 2011, onde houve maior número de processos entrados (mesmo que poucos), e 2012, pelo número de pedidos de informação prévia, em certa medida demonstrativos do interesse em intervir nesta área. No local, verifica-se que estão em curso algumas obras, sendo a aparentemente mais significativa a do Palácio D. Rosa (segundo uma vizinha, dará origem a um novo condomínio ou hotel).

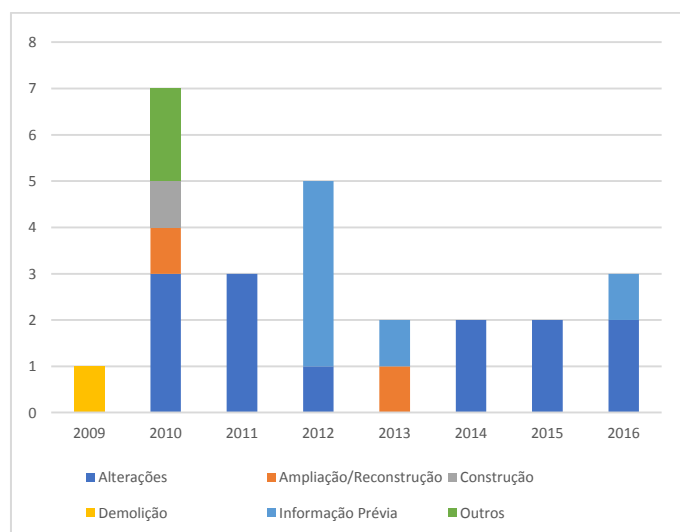
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NO EIXO RUA DOS REMÉDIOS-RUA DO PARAÍSO, 2009-2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NO EIXO RUA DOS REMÉDIOS-RUA DO PARAÍSO, ENTRE 2009 E 2016.



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

Depreende-se, pois, que a transformação desta área se deu sem alterações físicas significativas, o que decorrerá também do facto de o estado de conservação do edificado ser, à partida,

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

favorável (como vimos acima), permitindo dispensar os edifícios onde se instalaram as novas funções, orientadas essencialmente para a procura turística da realização de obras.

A INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO VEIO ORDENAR A CIRCULAÇÃO NA RUA DOS REMÉDIOS



Simultaneamente, houve intervenções da autarquia ao nível da requalificação do espaço público, com a repavimentação da via e o ordenamento dos espaços de circulação viária e pedonal (e ordenamento do estacionamento, que deixou de ser possível em quase toda a Rua dos Remédios, devido à colocação de pilaretes separando aqueles dois tipos de circulação), o que tornou esta via ainda mais atrativa para os turistas.

6.3. PRAÇA DE SÃO PAULO (ESTUDO DE CASO B)

Enquadramento geral

Este Estudo de caso abrange uma área em torno da Praça de São Paulo, na zona do Cais do Sodré, integrada na freguesia da Misericórdia.

Trata-se de uma zona muito afetada pela presença de restaurantes, bares, discotecas e outras atrações que fazem dela uma das principais zonas de animação noturna de Lisboa.

DELIMITAÇÃO DO ESTUDO DE CASO B. PRAÇA DE SÃO PAULO



Características globais e tendências pesadas

Na área abrangida pelo Estudo de caso, correspondente a cinco quarteirões de grande dimensão, três deles contíguos à Praça de São Paulo e todos eles confinantes com a Rua Nova do Carvalho.

A estrutura urbana desta área tem um carácter muito diferente dos restantes estudos de caso, o que decorre da época – muito mais tardia - em que foi edificada. Trata-se de uma malha urbana larga, regular, ocupada por quarteirões de grandes dimensões. Neste espaço existem 12 edifícios que integram cerca de 80 alojamentos. Trata-se de um conjunto erigido na sequência do Terramoto de 1755, tendo portanto cerca de dois séculos.

Apesar de se tratar de edifícios relativamente recentes (designadamente se compararmos com a freguesia da Misericórdia, o conjunto do centro histórico ou mesmo os dois outros estudos de caso), o estado de conservação, avaliado nos últimos recenseamentos, traduz o abandono a que esta zona esteve votada durante largas décadas. Com efeito, em 2001, 77% dos edifícios necessitavam de reparações grandes ou encontravam-se muito degradados e apenas 12% não precisam de reparação ou precisavam apenas de pequenas reparações. Dez anos mais tarde, em 2011, não obstante a melhoria daquele quadro, um quarto dos edifícios ainda precisava de reparações grandes ou encontrava-se muito degradados e outro quarto necessitava de intervenções médias. Esta situação era bastante mais adversa que a média de qualquer uma das freguesias do centro histórico.

PRAÇA DE SÃO PAULO



Quanto à ocupação, verifica-se que, em 2011, um terço dos alojamentos se encontravam vagos e apenas 41% eram ocupados como residência habitual (os restantes 26%, estavam identificados como de uso secundário). Regista-se assim uma quebra impressionante da ocupação permanente, que não tem qualquer semelhança com os valores médios da freguesia da Misericórdia nem das restantes freguesias do centro histórico, e que dez anos antes, em 1991, correspondia a 85% dos alojamentos e, em 2001, ainda a 57%.

A dimensão dos alojamentos reflete a malha urbana em que se enquadram e que diferencia, como vimos, esta área de grande parte do centro histórico. Entre os alojamentos ocupados como residência habitual, os que têm 2 ou 3 divisões (salas/quartos), claramente predominantes no centro histórico, representam nesta área apenas 16% do total. E mesmo os alojamentos mais pequenos, com apenas 1 ou 2 divisões (10% do total no centro histórico) representam aqui pouco mais de 3%. Metade dos alojamentos tem entre 50 e 100 m² e 38% entre 100 e 200 m². Os fogos com menos de 50 m² (na freguesia correspondem a 29% e no centro histórico a 35% dos alojamentos ocupados como residência habitual) representam nesta área apenas 9,4%.

Ainda que, em termos médios, os alojamentos da freguesia da Misericórdia sejam maiores que os do conjunto do centro histórico, nesta zona da freguesia a dimensão dos fogos é ainda superior. À semelhança do que se verifica na generalidade do centro histórico, o arrendamento é predominante (69% dos alojamentos ocupados como residência habitual), embora venha perdendo peso (em 1991, os alojamentos arrendados correspondiam a 96% do total, e em 2001 ainda correspondiam a 78%).

Na área delimitada para este Estudo de caso residiam, em 2011, 37 famílias e 82 pessoas. Estes números estão muito distantes dos registados nos Recenseamentos anteriores, dando conta de uma quebra demográfica muito expressiva, bem mais acentuada que a média do centro histórico. Em apenas duas décadas, este conjunto de edifícios perdeu mais de 70% dos residentes (no conjunto do centro histórico a perda foi de 34%), ou seja, em 2011 tinha menos de um terço dos habitantes de 1991.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

A estrutura etária caracteriza-se por um forte envelhecimento, particularmente evidente no muito reduzido peso da população jovem. Em 2011, os residentes com menos de 20 anos não chegavam a 10% do total (na freguesia da Misericórdia, ultrapassa os 14%). Se na freguesia e no centro histórico em geral, entre 2001 e 2011, se verificou uma certa atenuação do envelhecimento (por redução da proporção de idosos), nesta área tal não acontece, persistindo a tendência de progressivo aumento da população idosa. Os reformados e pensionistas, cujo peso também vem sendo reforçado, representam quase um terço do total de residentes.

A dimensão das famílias estava um pouco acima da média da freguesia e do centro histórico (dimensão média de 2,2 pessoas, semelhante à do conjunto da cidade), embora fossem também predominantes as famílias com 1 ou 2 pessoas (73% do total). Verifica-se que quase metade das famílias aqui residentes (46%) integrava pelo menos um idoso (65 ou mais anos).

Dinâmicas recentes

Nos últimos anos a zona envolvente da Praça de São Paulo foi marcada por profundas alterações, quer do ponto de vista físico, quer funcional. Embora existissem, há muito tempo, nesta zona, restaurantes, bares e discotecas, nos últimos anos assistiu-se à reconversão de alguns desses estabelecimentos de animação noturna, ao mesmo tempo que surgiram novos espaços, que vieram alargar a oferta nesse domínio.

Simultaneamente, esta zona reforçou a sua capacidade atrativa na perspetiva habitacional. Muitos alojamentos (ou edifícios) devolutos, com dimensões generosas (em comparação com os bairros próximos da Bica e Bairro Alto, por exemplo), próximo de espaços urbanos com forte centralidade simbólica (como o Chiado), com boas acessibilidades (a estação de metro do Cais do Sodré fora inaugurada em 1998), e com níveis de preços relativamente favoráveis, foram alguns dos fatores de atração de novos residentes.

Reproduzindo as tendências de gentrificação que antes tinham atingido outros bairros do centro da cidade, designadamente, áreas mais simbólicas, como o Bairro Alto, o Príncipe Real, o Chiado ou a Colina do Castelo, algumas famílias (mesmo com crianças pequenas), tirando partido daquelas condições, fixaram-se nesta área.

Também algumas funções terciárias, valorizando aqueles fatores, se instalaram nesta área. Vários foram os edifícios de habitação reconvertidos em centros de escritórios que trouxeram uma nova dinâmica de ocupação.

MESMO NOS EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS, ALGUNS ESTABELECIMENTOS OCUPAM OS ESPAÇOS DISPONÍVEIS



Mas a conversão do Cais do Sodré em polo primordial da vida noturna da cidade, avançava a passos largos. O marco desta transformação aconteceu em 2013 quando a hoje afamada “Rua cor-de-rosa”, onde estavam localizados muitos dos estabelecimentos de animação noturna, foi encerrada ao trânsito automóvel e o seu pavimento pintado, transformando-a num espaço público por excelência da noite lisboeta.

O Mercado da Ribeira (agora “Time Out Market”), que em 2014 foi quase totalmente reconvertido em espaço de restauração e lazer, veio reforçar aquelas dinâmicas. Hoje gaba-se de “ter transformado o edifício, a zona e até o bairro inteiro do Cais do Sodré num fenómeno de visitantes, de dia e de noite”.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

RUA NOVA DO CARVALHO, DURANTE O DIA



Desde então multiplicaram-se os estabelecimentos de restauração, bares, geladarias, alguns de grande qualidade, ao mesmo tempo que antigas tabernas foram “convertidas em bares de cerveja barata”, o que por seu lado, corresponde a uma tendência no sentido oposto. Se alguns dos restaurantes mais antigos se mantêm em funcionamento sem grandes modificações (p.ex., Rio Grande, que agora apresenta ementas em várias línguas), outros fecharam (p.ex. Porto de Abrigo) ou foram totalmente reconvertidos.

RUA NOVA DO CARVALHO, À NOITE



Fonte: <http://cool-lisbon.blogspot.pt>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Embora muitos dos estabelecimentos antes predominantes, ligados às atividades marítimas, tenham sido substituídos pelas novas funções, mantêm-se duas lojas de fardas/equipamentos, outras duas de artigos de pesca, uma loja de “secos e molhados”, uma loja de sementes e poucos mais.

ALGUMAS DAS LOJAS MAIS ANTIGAS MANTÊM-SE NO LOCAL



Paralelamente, cresceu a oferta de alojamento turístico, sobretudo, de alojamento local. Dentro dos limites do Estudo de caso estão registadas 20 unidades de alojamento local (AL), todas na Rua Nova do Carvalho ou na Rua do Alecrim, com uma capacidade total de cerca de 80 utentes. Algumas unidades que foi possível identificar localmente não estão registadas no RNAL, o que pode significar que a oferta efetivamente existente é superior àquela.

Metade das unidades registadas estão instaladas num mesmo edifício, explorado por um único titular, a que corresponde quase metade da capacidade local (30 utentes). Trata-se de um operador que, para além destas unidades, é titular de unidades do mesmo tipo (edifícios inteiros reconvertidos em AL), em sete outros locais do centro da cidade: um na freguesia de São Vicente, dois na de Santa Maria Maior, outros dois na Misericórdia e ainda, nas freguesias vizinhas, um em Santos e outro no Marquês de Pombal (num total de 66 unidades registadas, com capacidade para cerca de 200 utentes). Trata-se de um modelo de operação de AL que se tem generalizado na cidade, em que um operador, através de um arrendamento, explora vários núcleos de AL (ocupando edifícios inteiros ou parte deles), tendo em comum um mesmo conceito, que suporta toda a estratégia de promoção.

A oferta de AL na área deste Estudo de caso, num total de 20 alojamentos, corresponde a mais de um quarto do total de alojamentos existentes nesta área. Se compararmos esta capacidade com a população residente (dados do recenseamento de 2011), constatamos que, com uma hipotética taxa de ocupação de 100% daquela oferta, para cada residente existirá um turista. É, pois, evidente o peso que o AL tem em termos de ocupação do espaço (residencial), e do significado que a ocupação turística pode ter em termos de pressão face aos residentes. Se acrescentarmos a estes números a oferta não enquadrada legalmente, essa pressão será ainda maior.

Considerando a data de início de atividade, verifica-se uma forte concentração de novas unidades no ano de 2014 (13 novas unidades), a que correspondeu um aumento significativo da

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

capacidade de alojamento. Foi neste ano que entraram em atividade as 10 unidades do operador acima referido. Este reforço da oferta não será alheio às modificações no espaço público e à consequente afirmação da dinâmica da animação noturna que se verificaram no ano anterior. Em 2015 houve um número relativamente expressivo de novas unidades de AL (5) que correspondem a um acréscimo na oferta, em termos de capacidade, mais significativo (28 utentes).

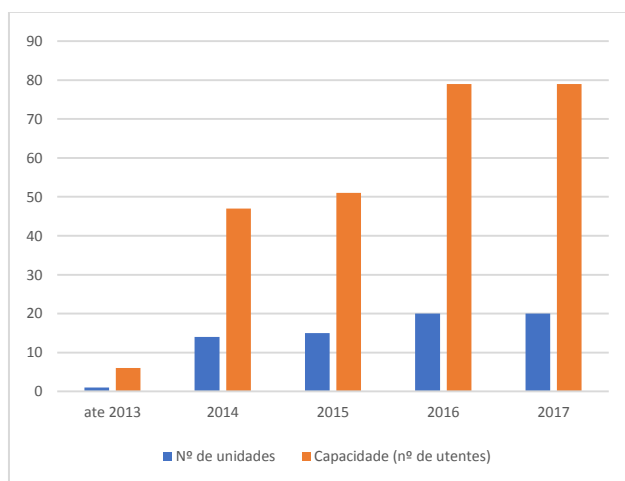
EDIFÍCIOS REABILITADOS SÃO OCUPADOS POR ALOJAMENTO LOCAL E NOVOS ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO



A maior parte das unidades têm como titulares arrendatários (designadamente as do principal operador), embora também haja um número significativo de unidades cujos titulares são proprietários dos alojamentos, estando registados como empresários em nome individual. Há apenas um AL cujo titular está registado como estrangeiro (África do Sul).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

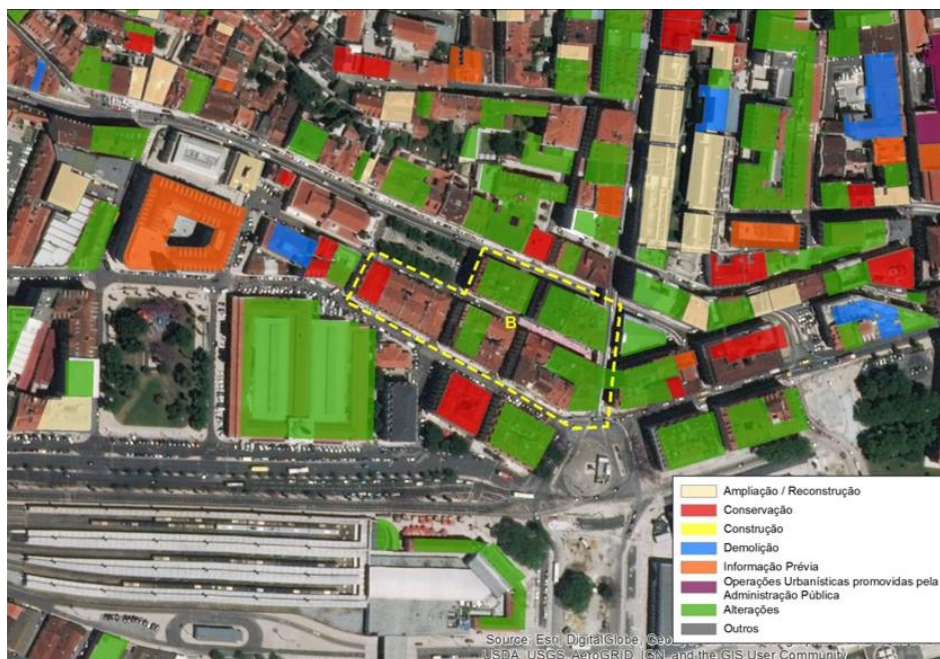
EVOLUÇÃO DA OFERTA DE ALOJAMENTO LOCAL (Nº DE UNIDADES E CAPACIDADE) NA ENVOLVENTE À PRAÇA DE SÃO PAULO



Fonte: Turismo de Portugal, RNAL.

Os processos de obras entrados na CML são demonstrativos da dinâmica urbanística que acompanha as transformações descritas, em torno do Cais do Sodré e que se estende para a Rua do Alecrim e Praça de São Paulo. Mais detalhadamente, dentro dos limites do Estudo de Caso, são poucos os edifícios que não foram (ou estão a ser) objeto de intervenção.

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NA ENVOLVENTE À PRAÇA DE SÃO PAULO, 2009-2016

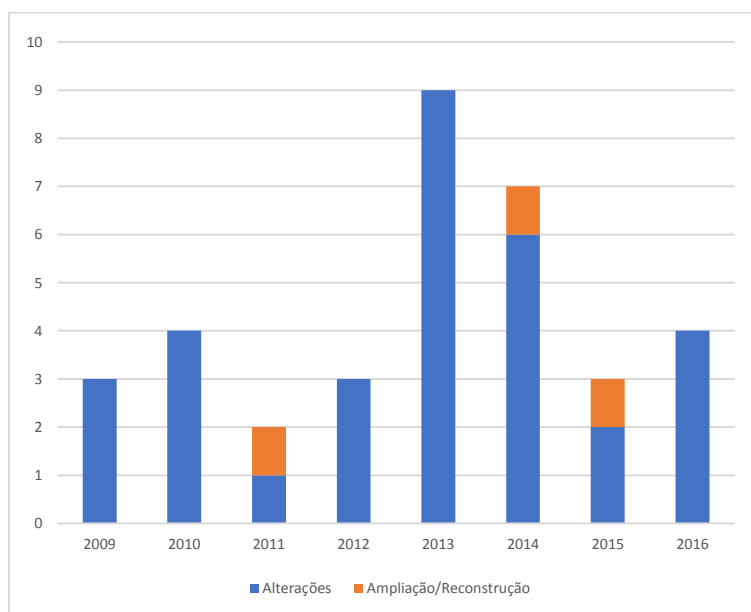


Fonte: CML, Portal de dados abertos.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Por seu lado, a análise destes dados, ano a ano, evidencia a concentração de processos em 2013 e 2014, acompanhando a dinâmica antes descrita. Se em 8 anos (entre 2009 e 2016) entraram 35 processos de obra relacionados com os 12 edifícios existentes, em apenas 4 anos (desde 2013) foram 23 os processos de obra registados relativos ao mesmo conjunto de edifícios.

EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NA ENVOLVENTE À PRAÇA DE SÃO PAULO, ENTRE 2009 E 2016.



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

A criação do parque de estacionamento sob a Praça D. Luís I e as várias intervenções de requalificação do espaço público (nomeadamente nessa praça) foram fatores adicionais de transformação e de valorização urbana de toda a envolvente.

Presentemente, no local, são várias as obras em curso, abrangendo edifícios inteiros ou apenas algumas frações. E as dinâmicas recentes de venda/aquisição fazem crer que esta dinâmica se irá prolongar nos próximos anos.

Acontece que, mais recentemente, como resultado das perturbações associadas à animação noturna, em forte expansão, alguns dos novos residentes, de classe média-alta, devido à quebra da qualidade de vida, decidiram abandonar a zona (ou estão a ponderar fazê-lo). Com efeito, e como referido noutra secção, a capacidade financeira de algumas destas famílias permite-lhes efetivar uma mudança de residência, não sendo “obrigados” a suportar os incómodos da vida noturna local - como acontece com os residentes em muitos outros locais, cuja situação socioeconómica não se coaduna com uma mudança desse tipo.

Aquela que parecia ser uma dinâmica de atração com algum relevo parece assim estar, atualmente, comprometida pelos conflitos entre a residência e os impactos daquelas atividades: ruído, falta de higiene, venda de substâncias ilícitas, vandalismo, problemas de segurança, dificuldades de circulação e de estacionamento, são alguns dos problemas apontados pelos residentes.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

UM DOS EDIFÍCIOS MAIS DEGRADADOS NESTE CONJUNTO, OCUPADO POR VÁRIOS RESIDENTES



EDIFÍCIO EM OBRAS, PROMOVIDAS POR UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Por outro lado, como resultado das políticas de incentivo ao investimento estrangeiro, designadamente através dos *Golden Visa*, foram vários os estrangeiros que adquiriram imobiliário nesta área. Exemplos de investidores oriundos da África do Sul, do Líbano, da Austrália e de Israel, são ilustrativos de um outro tipo de dinâmica que tem distinguido a zona envolvente à Praça de São Paulo.

Mas, também neste caso, parece já haver sinais de incompatibilidade (e intolerância) com o lazer noturno: alguns destes investidores, designadamente os dois últimos investidores referidos, depois de terem residido no local durante alguns meses, optaram por se mudar por não suportarem os conflitos com a animação noturna.

RUA DE SÃO PAULO



Outros investidores nunca residiram nos apartamentos que compraram (como é o caso do sul-africano e do libanês acima dados como exemplo) contribuindo para perpetuação das situações de desocupação. Há, aliás, vários prédios nesta área que, embora estejam reabilitados, se mantêm esvaziados de moradores, porque foram adquiridos por investidores ausentes.

6.4. QUARTEIRÕES DAS OLARIAS (ESTUDO DE CASO C)

Enquadramento geral

Este Estudo de caso localiza-se na Mouraria, abrangendo a freguesia de Santa Maria Maior e ainda uma parte de São Vicente, na base da Colina da Graça. Trata-se de um espaço urbano predominantemente residencial, com algumas atividades de comércio e serviços de proximidade, onde vários edifícios estão a ser reconvertidos para projetos de habitação “de luxo” ou para alojamento turístico.

VISTA DO LARGO DAS OLARIAS PARA A COLINA DA GRAÇA



DELIMITAÇÃO DO ESTUDO DE CASO C. QUARTEIRÕES DAS OLARIAS



Características globais e tendências pesadas

O Estudo de caso abrange cerca de 120 edifícios, correspondentes a pouco mais de 600 alojamentos.

Trata-se de uma estrutura muito antiga, onde a maioria dos edifícios são mais que centenários (60% construídos antes de 1919) e os restantes têm quase todos mais de 70 anos (37% anteriores a 1945). Embora a maioria dos edifícios estivesse, em 2011, em bom estado de

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

conservação, sem precisar de reparações ou precisando apenas de pequenas intervenções (55%), havia ainda um número significativo de edifícios a precisar de reparações grandes ou muito degradados (19% do total). Trata-se de uma situação distinta da generalidade da freguesia onde, em termos médios, o estado de conservação dos edifícios é sensivelmente melhor (73% sem precisar de reparação ou precisando apenas de pequenas reparações). Ainda assim, comparando com a situação registada uma década antes, houve uma evolução positiva (os edifícios a necessitar de reparações grandes ou muito degradados eram 30% do total e apenas 36% não precisavam de reparação ou precisavam apenas de pequenas reparações).

ALGUNS EDIFÍCIOS CONTINUAM POR REABILITAR



Em 2011, 55% dos alojamentos eram utilizados como residência habitual, o que corresponde a uma menor ocupação permanente que a registada nos recenseamentos anteriores (83% em 1991 e 62% em 2001).

Por seu lado, contrariando a tendência que se vinha registando anteriormente, os alojamentos vagos perderam peso entre 2001 e 2011, representando nesta última data 28% do total de alojamentos desta zona (em 2001 eram 32% e em 1991 apenas 8,6%). Trata-se geralmente de alojamentos de dimensão menor que os valores médios das freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente. A maioria dos alojamentos familiares de residência habitual tem 3 ou 4 divisões (50%), mas áreas muito diminutas (52% até 100 m²). Os alojamentos com mais de 100 m² não chegam a 10% do total (naquelas duas freguesias representam entre 15% e 17%). Esta situação traduz-se, frequentemente, em condições de habitabilidade menos adequadas e, nessa medida, uma oportunidade para a reconversão dos edifícios, para outros usos (designadamente turístico) ou, mantendo a habitação, para outros segmentos da população.

Tal como na generalidade do centro histórico, o arrendamento é predominante nesta zona (71% dos alojamentos familiares de residência habitual), mantendo a relevância que tinha dez anos antes (em 2001, 70%), embora perdendo algum peso se compararmos com o que se registava vinte anos antes (em 1991, os alojamentos familiares arrendados correspondiam a 8% do total).

Dentro dos limites deste Estudo de caso residiam em 2011 aproximadamente 400 famílias e 750 pessoas. A evolução das últimas décadas, dá conta de uma quebra demográfica muito significativa durante os anos noventa (-38%), a que se seguiu, na primeira década deste século, uma quebra bastante mais ligeira (-7%), em consonância com a tendência global do centro

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

histórico de desaceleração da perda de residentes neste século, particularmente evidente na freguesia de Santa Maria Maior.

Embora a estrutura etária se encontre muito envelhecida, é de destacar no último período intercensitário a perda de importância dos idosos e, sobretudo, o aumento do peso dos mais jovens. Na área abrangida por este Estudo de caso, em 2011, as crianças e jovens com menos de 20 anos representavam 16,4%, um valor superior ao registado nas freguesias abrangidas e no conjunto do centro histórico (onde a população dessa faixa etária ronda os 13%-14%). Os reformados e pensionistas, embora continuem a representar parte significativa dos residentes (29,5%), também perderam peso no último período intercensitário (em 2001 eram, 33,4% dos residentes).

Esta dinâmica demográfica enquadra-se nas tendências que se vêm observando na Mouraria, onde, como vimos, se têm fixado muitos imigrantes, fazendo deste um espaço de forte concentração de algumas comunidades, designadamente, com origem em países asiáticos (Bangladesh, Índia, China e Paquistão). Estes novos residentes, para além de atenuarem (ou contrariarem) a tendência de despovoamento do centro histórico, contribuem para o seu rejuvenescimento, uma vez que o perfil destas comunidades é, em geral, muito jovem, em particular se compararmos com a população que reside no bairro há mais tempo.

As famílias residentes são muito pequenas (dimensão média de 1,9 pessoas, menor que qualquer uma das freguesias e que o centro histórico no seu conjunto, onde esse indicador é de 2,0), predominando as que têm apenas 1 ou 2 pessoas (76% do total). Esta situação está relacionada com o envelhecimento da população, verificando-se que 38% das famílias integram pessoas com 65 ou mais anos.

Dinâmicas recentes

Nos últimos 2-3 anos, esta zona tem sido marcada pelas transformações associadas à compra de vários imóveis (perto de duas dezenas), por um mesmo investidor, a partir de uma parceria entre um grupo imobiliário e uma empresa especializada na reabilitação de edifícios *premium*. Foi adquirido um conjunto de edifícios na zona do Largo das Olarias/Rua dos Lagares e está a desenvolver vários empreendimentos, através da reabilitação dos edifícios pré-existentes (nalguns casos com intervenções muito “radicais”) e/ou construindo novos edifícios. São comercializados sob a designação de *Amouraria*, divulgado como um projeto de “reconstrução multimilionária de um dos bairros mais antigos e autênticos de Lisboa”, tendo como mote fazer “renascer” as Olarias.

UM DOS PROJETOS EM CURSO, PROMOVIDO PELA AMOURARIA



Presentemente, a zona assemelha-se a um enorme estaleiro, com vários núcleos, onde vão surgindo sinais do que poderão vir a ser os novos edifícios e os potenciais proprietários e ocupantes.

No conjunto serão cinco os empreendimentos em obra³⁴:

- Jardim dos Lagares, na Rua dos Lares/Largo das Olarias

Trata-se de um “condomínio de luxo”, com 10 apartamentos (algumas fontes indicam 30) de tipologias T1 e T2, entre 55 e 99 m². Compreende reabilitação de dois edifícios na Rua dos Lagares (em fase final de obra), a construção de um novo edifício (na esquina da Rua dos Lagares com a Calçada do Monte, em obra) de um jardim com *deck* e piscina (entre os edifícios antigos e o novo, na área onde antes existia também um jardim), ginásio e garagem. Segundo a imprensa local, este empreendimento irá integrar um espaço a ocupar pela Cozinha Popular da Mouraria (instalada num edifício da mesma rua) para formação e certificação de produtos.

³⁴ Informação recolhida nos sites dos promotores e de diversas agências imobiliárias, nem sempre completa e coerente; o que aqui se apresenta resulta do confronto dessa informação com a observação e os contactos no local.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- Terraços das Olarias, no Largo das Olarias/Travessa do Jordão

Vários edifícios estão a ser reconstruídos (“o edifício do século XIX, foi totalmente restaurado - com um projeto de arquitetura contemporânea”) para a criação de 20 apartamentos, de tipologias T1 a T4 e áreas entre os 67 e 195 m², com um preço de venda entre 255 mil euros e 715 mil euros (ou seja, valores de venda a rondar os 3800€/m²).

- Vila Olarias, no Beco das Olarias

Há uma obra no local, onde algumas estruturas edificadas (pertencentes a duas antigas fábricas) terão sido demolidas. Não há informação sobre as características do empreendimento futuro.

- Vila Olarias II, na Rua dos Lagares/Travessa do Terreirinho

Trata-se de um edifício em obra profunda (parece ter mantido apenas a fachada) que dará lugar a quatro apartamentos T1 e T2, com preços a partir de 195 mil euros. O projeto de um “raro edifício com *design* contemporâneo” é dos ARX Arquitetos

- Casas d'Amouraria - Serviced Apartments, no Largo das Olarias

Edifício já reabilitado e reconvertido em unidades de Alojamento Local. De acordo com o RNAL o titular é a uma empresa com atividade na área da gestão imobiliária, identificada como cessionário. Segundo este registo, estas unidades terão entrado em funcionamento entre maio e julho de 2016. O piso térreo do edifício é neste momento ocupado com escritórios de apoio às obras em curso.

BECO DAS OLARIAS



NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Este investidor terá adquirido ainda outros edifícios ou frações, designadamente um conjunto de lojas ao nível do r/c e um “armazém”, que funciona como apoio à obra.

Este projeto global é um exemplo claro de um conjunto de dinâmicas de investimento e de gentrificação que parecem estar a reproduzir-se noutras zonas do centro histórico (empreendimentos semelhantes têm surgido nas três freguesias).

OS NOVOS PROJETOS INTEGRAM EDIFÍCIOS ANTIGOS COMPLETAMENTE REABILITADOS



Esta zona tem igualmente assistido à expansão da oferta de alojamento local, existindo atualmente, na área delimitada para este Estudo de caso, 61 unidades com capacidade para 257 utentes. Se compararmos com o total de alojamentos existentes nesta área, verificamos que o AL ocupa cerca de 10% destes.

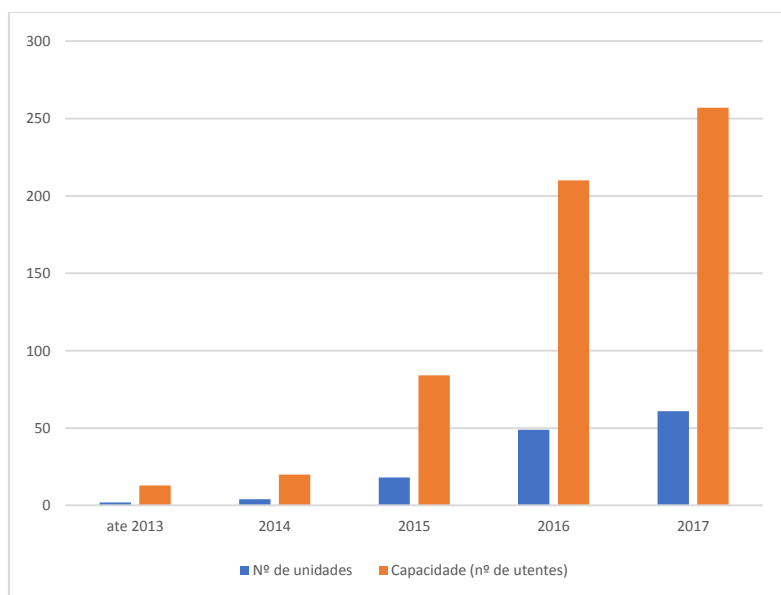
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

AS OBRAS MULTIPLICAM-SE PELAS RUAS ENVOLVENTES AO LARGO DAS OLARIAS



Considerando a data de início de atividade indicada naquele registo, verifica-se que a maioria das unidades surgem nos anos de 2015 e 2016. Os primeiros meses de 2017 demonstram que a tendência de incremento desta oferta está, para já, a continuar.

EVOLUÇÃO DA OFERTA DE ALOJAMENTO LOCAL (Nº DE UNIDADES E CAPACIDADE) NOS QUARTEIRÕES DAS OLARIAS



Fonte: Turismo de Portugal, RNAL.

Nesta área, para além do edifício de AL enquadrado no projeto Amouraria (com sete unidades registadas), há um outro edifício integralmente ocupado com AL (também com sete unidades). As restantes unidades estão dispersas por vários titulares, quase todos registados como empresários em nome individual, não se verificando concentração da oferta. Alguns desses titulares identificam-se como estrangeiros (França e Alemanha), sendo proprietários das frações.

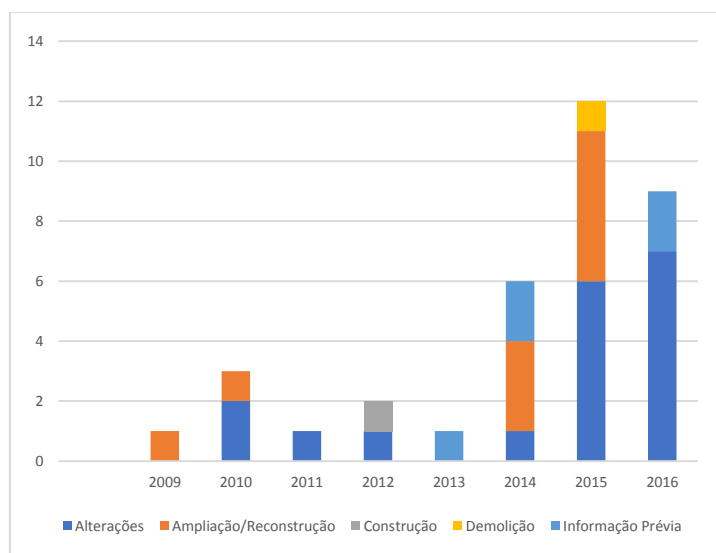
Na envolvente ao largo das Olarias há informação de outros projetos em carteira para transformações semelhantes. Um prédio na Rua dos Lagares, hoje ocupado por 16 famílias e 40 pessoas, tem sido recorrentemente referenciado na comunicação social. Os inquilinos, com contratos de arrendamento de cinco anos, a terminar em breve, têm estado a receber comunicações do senhorio (que não conhecem) dando conta da intenção de não renovação dos contratos. Segundo as informações veiculadas pela imprensa, o objetivo do proprietário será reconverter as frações em unidades de alojamento local. Isto foi, de resto, o que aconteceu com os (ainda) residentes dos imóveis adquiridos no âmbito do projeto Amouraria. Embora alguns prédios estivessem completamente devolutos, outros havia que ainda tinham residentes que tiveram de sair (alguns com uma indemnização, outros transferidos para outros alojamentos disponibilizados pelo comprador) pelo que, o avanço deste projeto acabou por agravar a quebra demográfica que se vinha registando e, segundo o testemunho de um comerciante local, a perda de clientela para os estabelecimentos (“os turistas passam, mas não compram”).

Apesar de alguma concentração de alojamento local, esta zona (ainda) não tem outras ofertas, designadamente, de comércio e serviços, direcionadas para os turistas. Os estabelecimentos existentes (cafés, restaurantes, talho, droguaria, etc.) mantêm um perfil orientado para os residentes.

Estas transformações foram acompanhadas por alguma dinâmica urbanística, particularmente evidente desde 2014, traduzida em processos de obras de alterações, ampliação/reconstrução, demolição e ainda alguns pedidos de informação prévia (a observação no terreno sugere que algumas obras não estarão identificadas nesta fonte).

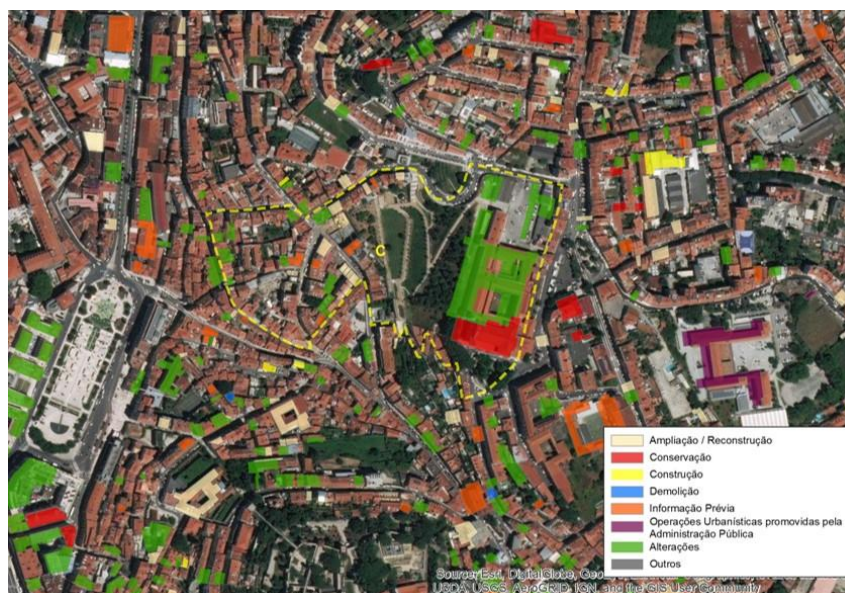
NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NOS QUARTEIRÕES DAS OLARIAS, ENTRE 2010 E 2016.



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENTRADOS NA CML, NOS QUARTEIRÕES DAS OLARIAS, ENTRE 2010 E 2016



Fonte: CML, Portal de dados abertos.

Simultaneamente, foram realizadas obras de requalificação do espaço público, designadamente promovidas pela Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, tendo em vista melhorar as condições de acessibilidade nesta área (por exemplo transformando troços de passeios mais inclinados em escadas).

7. ELEMENTOS DE *BENCHMARKING* INTERNACIONAL

O diagnóstico efetuado nas secções anteriores revela as especificidades do centro histórico de Lisboa, no que respeita à sua evolução recente e às características atuais. Embora se trate de dinâmicas específicas de Lisboa, muitos dos problemas que este centro histórico hoje apresenta são comuns aos que se verificam (ou verificaram) noutras cidades. Os desafios que enfrenta, embora com contornos próprios, são semelhantes aos que outras cidades antes experimentaram e que procuraram, por diversas formas, ultrapassar.

Nesse sentido, realizou-se um exercício de *benchmarking*, procurando recolher informação sobre medidas tomadas noutros contextos territoriais para dar resposta a questões equiparáveis às presentes em Lisboa.

Para além dos “casos” que se apresentam abaixo, e onde se detalham algumas medidas em concreto, importa referir dois documentos que reportam exemplos de boas práticas e recomendações relacionados com a “economia da partilha” no turismo (em particular no alojamento local) e os seus efeitos, e que serviram de base à formatação de algumas propostas que integram o Plano de Ação:

- HOTREC, *Leveling the Playing Field - Policy Paper on the “Sharing” Economy*, 2015.

Este documento aborda os desafios da regulação da “economia da partilha”, em particular no que respeita ao aluguer de curta duração de alojamento privado, partindo da análise de diversos casos, essencialmente na América do Norte e na Europa, onde estas questões têm assumido particular relevância. As recomendações apresentadas abrangem os seguintes domínios: instrumentos legislativos para regulamentar o alojamento turístico, segurança, tributação, conformidade com os requisitos de segurança europeia (Schengen), direitos e benefícios dos trabalhadores, zonamento, efeitos sobre os residentes e a convivência na comunidade, aluguer de curta duração e uso do espaço em edifícios residenciais, frequência e duração do aluguer de curta duração em edifícios residenciais, execução/cumprimento da regulamentação.

- OECD, *Tourism Trends and Policies*, 2016.

Este documento traça as tendências recentes no turismo e os seus efeitos nas políticas públicas, considerando as estruturas de governação e o financiamento, através da análise de exemplos de políticas e práticas de vários países da Europa. Dada a relevância de dois domínios específicos, o documento centra-se nas políticas de transportes, na perspetiva da melhoria da experiência turística, e nas políticas da economia da partilha no turismo, designadamente ao nível da proteção do consumidor, da tributação e da regulação.

Relativamente à questão específica da taxa turística e à sua utilização como forma de “compensar” as cidades e os territórios, refira-se o seguinte documento:

- Knipe, Tom, *Bed Taxes and Local Tourism Development: An Outline and Annotated Bibliography*, Cornell University Department of City and Regional Planning, 2011

Neste documento são abordadas diversas questões relacionadas com a taxa turística, tendo por base a análise de um vasto conjunto de casos nos Estados Unidos da América, onde as taxas turísticas estão, há muito, generalizadas. São tratadas questões como o tipo de taxas e os seus impactos (designadamente nas comunidades locais) e a

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

avaliação que os vários atores fazem da sua eficácia, sendo apresentadas algumas recomendações para as autoridades locais de turismo. Está também disponível uma extensa lista de referências bibliográficas devidamente anotadas.

Atendendo às questões mais relevantes em Lisboa, as medidas consideradas no exercício de *benchmarking*, foram dos seguintes tipos:

1. Mecanismos de controlo do alojamento local.
2. Implementação de uma taxa turística tendo em vista contrariar/minimizar os impactos negativos da atividade.
3. Instrumentos de promoção de uma cidade socialmente diversificada, designadamente pela oferta de habitação para as classes média e baixa.

Problema/desafio 1.

O aluguer de curta duração para turistas (alojamento local) transformou-se numa atividade que concorre com a residência permanente, ocupando imóveis e fogos anteriormente ocupados por residentes, estejam ou não em situação de devoluto. Nessa medida, escasseia a oferta de habitação, designadamente a preços compatíveis com a generalidade da população, e simultaneamente, aumenta a pressão turística nas zonas mais procuradas para a instalação de alojamento local.

Cidade/país	Paris, França
Enquadramento	O arrendamento de curta duração registou um forte crescimento em Paris, nomeadamente devido ao aumento da oferta através de plataformas eletrónicas. Em 5 anos, o mercado de arrendamento tradicional perdeu cerca de 20 mil fogos. Em alguns “arrondissements”, o arrendamento de curta duração chega a representar 20% da oferta de arrendamento total. Adicionalmente, os preços são semelhantes aos da hotelaria, ou seja, um nível entre o dobro e o triplo do preço dos alugueres tradicionais.
Solução proposta /operacionalizada	A legislação nacional confere às autoridades locais (nos municípios de maior dimensão) competências para definir critérios para autorização/licenciamento de “meublées de tourisme”. O regime (fiscal e de exigência) nacional é diferenciado conforme o número de dias por ano de utilização como AL (distinguindo situações de menos de 120 dias/ano, em que apenas há exigência de registo, das restantes). No caso específico de Paris, para ser dada autorização para a criação de “meublées de tourisme” a cidade impõe uma compensação: a reconversão de um espaço comercial ou de serviços (de superfície igual ou superior) em habitação permanente, no mesmo “arrondissement”. Esta compensação pode ser feita sobre o património próprio ou sobre o património de um terceiro que ceda, a título oneroso ou gratuito, essa possibilidade.
Efeito pretendido/ avaliação	Pretende-se controlar a expansão do alojamento turístico, tendo em vista preservar as áreas de uso habitacional e o equilíbrio entre habitação e atividades económicas.
Links úteis	http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme http://www.paris.fr/meubles-touristiques

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Cidade/país	Barcelona, Espanha
Enquadramento	<p>Em 2016, a cidade (com 1,6 milhões hab.) recebeu cerca de 32 milhões de dormidas (quase 10 vezes mais que em 1990).</p> <p>A oferta de alojamento expandiu-se, sobretudo as “viviendas de uso turístico” (VUT), que cresceram mais de 10 vezes em 5 anos e representam um terço das dormidas e mais de 40% das camas (excluído a oferta não regularizada, estimada em, pelo menos, mais 50%).</p> <p>Há uma forte concentração da oferta de VUT em termos territoriais (60% das camas estão na Ciutat Vella e Eixample), o que implica uma pressão acrescida sobre o mercado residencial (também sobre o espaço público e os usos comerciais) com um forte aumento dos preços da habitação para aluguer (rentabilidade do aluguer turístico será entre 2,4 a 4,1 vezes superior ao aluguer convencional).</p> <p>Esta dinâmica gerou muitos conflitos. De acordo com inquéritos à população, o turismo tornou-se o problema mais grave na cidade.</p>
Solução proposta /operacionalizada	<p>Foram estabelecidos instrumentos fiscais, de gestão da oferta e urbanísticos, onde se enquadra o Plano Especial de Alojamentos Turísticos de Barcelona (PEUAT).</p> <p>Este plano (vigora desde março 2017) regula quer os estabelecimentos hoteleiros, quer as VUT, visando garantir o uso residencial, promover a mistura de usos, defender a qualidade do espaço público e manter a diversidade morfológica.</p> <p>O plano define uma regulamentação por zonas: Zona 1 – Decréscimo (não são permitidos novos estabelecimentos nem o aumento do número de camas dos existentes; mesmo encerrando um estabelecimento, não é permitida a abertura de outro); Zona 2 - Manutenção (quando um estabelecimento é encerrado, pode abrir um novo); Zona 3 - Crescimento contido (pode haver novos estabelecimentos e expansão dos existentes, sendo definidos limites máximos de camas por zonas).</p>
Efeito pretendido/ avaliação	<p>Trata-se de um instrumento de planeamento que procura gerir de forma integrada a oferta de alojamento, atendendo às especificidades territoriais e procurando tornar o alojamento turístico compatível com um modelo urbano sustentável, assente na garantia dos direitos fundamentais e na melhoria da qualidade de vida dos residentes.</p> <p>Acompanhando o início da elaboração do plano, em julho de 2015, foram suspensos todos os novos processos e licenças para VUT, pelo que a expansão foi imediatamente travada. Dado que já havia projetos em curso, alguns impactos podem verificar-se só em 2019.</p>
Links úteis	http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/

Cidade/país	Berlim, Alemanha
Enquadramento	<p>O crescimento da oferta de aluguer turístico de curta duração traduziu-se na redução do <i>stock</i> de habitação destinada a residentes, dado o diferencial de rentabilidade entre aquele e o aluguer de longa duração.</p> <p>Os conflitos associados ao ruído e outros aspetos foram também um impulso à tomada de medidas.</p>
Solução proposta/ operacionalizada	<p>Em maio de 2016 o aluguer turístico de curta duração, sem autorização expressa dos governos locais, foi proibido. Excetuam-se algumas situações designadamente quando apenas parte do alojamento (menos de 50% da superfície) é alugada.</p> <p>O pedido de autorização para arrendar um apartamento inteiro tem de ser acompanhado por uma justificação da necessidade de o fazer, que terá de ser apreciada pelas autoridades locais. Em caso de aprovação, o preço não pode ultrapassar o valor médio por m² do arrendamento na mesma zona.</p>
Efeito pretendido/ avaliação	O ritmo de crescimento exponencial do aluguer de curta duração registou uma quebra (que começou logo que a lei foi anunciada), mas não desapareceu.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

	No entanto, reconhece-se que não é certo que a queda na oferta de alojamento turístico tenha um efeito direto na oferta de habitação para arrendamento de longo prazo. Por seu lado, os alugueres não regularizados continuarão a existir.
Links úteis	https://www.citylab.com/equity/2016/04/airbnb-rentals-berlin-vacation-apartment-law/480381/ https://www.citylab.com/equity/2016/12/berlin-has-the-worlds-toughest-anti-airbnb-laws-are-they-working/509024/

Problema/desafio 2

Acompanhando o desenvolvimento do turismo, multiplicam-se os seus efeitos negativos, nomeadamente o congestionamento de estruturas e serviços, ao nível dos transportes, do espaço público, da higiene urbana, entre outros domínios. Adicionalmente, problemas de ruído, de desrespeito pelas regras de deposição de lixo e outros comprometem a qualidade de vida dos residentes. Importa encontrar mecanismos para fazer o turismo “pagar”/“apagar” a sua pegada, nomeadamente consignando taxas turísticas ou outras a medidas de compensação/mitigação dos seus efeitos menos favoráveis.

Cidade/país	Catalunha, Espanha
Enquadramento	O aumento da carga turística na Catalunha traduziu-se na intensificação dos efeitos do turismo. As autoridades reginais e municipais defendem que os recursos gerados por esta atividade devem contribuir para o equilíbrio daqueles efeitos e para a melhoria dos espaços e serviços aos cidadãos sobretudo nas áreas mais sobrecarregadas pela presença de visitantes.
Solução proposta/ operacionalizada	A taxa turística (2012) reverte para o Fundo de Desenvolvimento Turístico, destinado à realização de campanhas de promoção do turismo na Catalunha. Uma parte dos montantes recolhidos são partilhados com os “ayuntamientos” para serem alocados a serviços públicos. Em 2017, houve uma renegociação, aumentando para 50% a parte destinada aos “ayuntamientos” para incremento de projetos que compensem os efeitos dos fluxos de visitantes, particularmente nas áreas de maior densidade turística, mostrando aos residentes que os gastos dos turistas também se destinam a melhorar a qualidade de vida dos moradores.
Efeito pretendido/ avaliação	Entre as medidas aprovadas em 2016 para compensar os bairros com maior pressão turística contam-se as seguintes: - Eixample: Criação de uma equipa de 40 agentes cívicos, com uma presença reforçada junto à Sagrada Família, com o objetivo de promover a responsabilidade cívica (informando os cidadãos e visitantes sobre regras de convivência e assegurando que não haja uma ocupação massiva dos espaços públicos nas zonas de maior pressão turística). - Ciutat Vella: requalificação de vias e instalação de um detetor de peões para melhorar a segurança no passeio marítimo e facilitar a circulação em áreas de grande afluência turística.
Links úteis	https://infotur.barcelona/2017/06/19/barcelona-limitara-las-aportaciones-economicas-para-la-promocion-turistica/

Cidade/país	Bruxelas, Bélgica
Enquadramento	O crescimento da atividade turística na região traduziu-se num aumento das receitas e de outros efeitos positivos mas também no aumento dos encargos em termos de segurança, de saúde, de higiene urbana e de transportes. As autoridades regionais pretendem que o setor turístico contribua para estes encargos financeiros.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Solução proposta /operacionalizada	A “taxe de séjour” foi estabelecida ao nível regional (2017), sendo 2% das receitas afeta ao orçamento da Região e 98% transferidos para as communes.
Efeito pretendido/ avaliação	No orçamento de 2017 está inscrita uma receita regional de 700 mil euros e 30 milhões de euros de receita comunal.
Links úteis	http://bx1.be/news/la-region-bruxelloise-instaure-une-taxe-de-sejour/ https://www.horecabruxelles.be/index.php?option=com_k2&view=item&id=746:simplification-de-la-taxe-de-sejour-a-partir-de-fevrier-2017-il-faut-des-mesures-correctrices&Itemid=130&lang=be

Cidade/país	Baleares, Espanha
Enquadramento	O desenvolvimento turístico no arquipélago das Baleares provocou um aumento das pressões sobre os recursos naturais, pelo que as autoridades regionais, ao implementar a taxa turística, pretendem que parte das receitas seja canalizada para a compensação desses efeitos.
Solução proposta/ operacionalizada	A taxa turística (ou ecotaxa) (2016) reverte para o Fundo de Promoção do Turismo Sustentável cujos recursos se destinam a financiar investimentos e outras despesas tendo em vista: a) proteção, preservação, modernização e recuperação do meio natural rural, agrícola e marinho. b) combate à sazonalidade, criação e ativação de produtos turísticos para a época baixa e promoção do turismo sustentável e de época baixa. c) recuperação e reabilitação do património histórico e cultural. d) desenvolvimento de projetos de investigação, desenvolvimento e inovação tecnológica que contribuam para a diversificação económica e a luta contra as alterações climáticas ou relacionados com o turismo. e) Melhoria da formação e da qualidade do emprego. É dada prioridade aos projetos de carácter ambiental integrados na alínea a) A taxa tem assim uma dupla finalidade: melhorar o território e mitigar os danos associados ao turismo.
Efeito pretendido/ avaliação	As verbas da taxa turística permitiram assegurar a vigilância das reservas marinhas. Mais recentemente foi aprovada a afetação das verbas da ecotaxa para a reabilitação de património histórico e cultural, a diversificação económica, a proteção e recuperação ambiental e a melhoria do ciclo da água.
Links úteis	http://www.caib.es/eboibfront/es/2016/10470/578257/ley-2-2016-de-30-de-marzo-del-impuesto-sobre-estan

Outras experiências analisadas

Ainda no âmbito das taxas turísticas que revertem para a minimização dos impactos nefastos da atividade, refiram-se os seguintes casos:

Amsterdão, Holanda: Parte da receita da taxa turística, recebida ao nível do governo central, é transferida para os municípios que podem aplicá-la na limpeza de ruas ou praias urbanas ou na manutenção de vias.

<https://amsterdam.org/en/forum/24826/what-is-city-tax-and-when-do-i-have-to-pay-this.html>

<https://www.habitatapartments.com/en/amsterdam/info/view/tourist-tax.htm>

Florença, Itália: A taxa turística (“imposta di soggiorno”) (2011) destina-se a financiar estratégias de apoio ao turismo (incluindo estruturas de acomodação, preservação, reabilitação ou reconversão de património cultural e ambiental) bem como os serviços públicos locais

<http://www.it.windowsonitaly.com/content/tassa-soggiorno-firenze>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Problema/desafio 3

As dinâmicas urbanas recentes têm frequentemente efeitos nefastos na diversidade socioeconómica das cidades, designadamente pela subida dos preços no mercado imobiliário, que fazem com que se reduza a oferta de habitação para famílias de rendimentos médios ou baixos. A proliferação do aluguer de curta duração para fins turísticos é apenas um dos fatores que desencadeiam este desequilíbrio. As políticas de habitação devem assegurar, a par de políticas de controlo do alojamento local ou não, a oferta de habitação, designadamente, para os grupos da população a que o mercado, “naturalmente”, não dá resposta.

Cidade/país	Portland, EUA
Enquadramento	A autarquia reconheceu a relação direta entre a carência de habitação acessível e a redução do stock habitacional disponível no mercado e a proliferação do aluguer de curta duração. Adicionalmente pretendeu atuar sobre o forte aumento dos preços no mercado de arrendamento.
Solução proposta/operacionalizada	Parte das receitas do imposto de hospedagem (“lodging tax”) cobrado nos alugueres de curta duração (Airbnb cobra uma taxa de 11,5%) é afetado (2016) a um fundo de investimento em habitação (“Housing Investment Fund”) que, combinado com outras fontes de receita, é usado para construir e manter habitação a preços acessíveis (para compra ou arrendamento), particularmente através de empréstimos com juros bonificados. O HIF pretende financiar habitação em áreas privilegiadas, com forte concentração de empregos, transportes, escolas, mas também garantir o acesso à habitação em áreas onde se verificam riscos de expulsão associados a processos de gentrificação.
Efeito pretendido/avaliação	Este fundo deverá contribuir para a construção de cerca de 300 habitações a preços controlados (destinados a famílias com rendimentos até 60% do rendimento médio das famílias).
Links úteis	http://www.hotrec.eu/Documents/Document/20151105143558-2015-11-05_Hotrec_Policy_paper.pdf https://housingtrustfundproject.org/portland-dedicates-lodging-tax-to-housing-fund/

Cidade/país	Nova Iorque, EUA
Enquadramento	A cidade de Nova Iorque vive uma crise no acesso à habitação dada a redução do poder de compra dos nova-iorquinos no mercado habitacional e o próprio sucesso da cidade que atrai pessoas de todo o mundo para estudar, trabalhar ou desenvolver um negócio. Esta dinâmica veio pressionar o mercado e criar um desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação. Assumindo que o mercado, por si só, nem sempre encontra resposta para as necessidades dos residentes, a administração, aos vários níveis tem procurado apoiar o reequilíbrio do mercado. Assim, um dos objetivos estratégicos do Departamento de Planeamento da cidade é incentivar a produção, o acesso e a qualidade da habitação, tendo desenvolvido várias iniciativas nesse sentido.
Solução proposta/operacionalizada	A “Zoning Resolution” de Nova Iorque integra vários programas de habitação inclusiva (Inclusionary Housing Program) visando promover a diversidade socioeconómica das várias áreas da cidade, em particular das zonas mais densas e onde se prevê maior crescimento residencial. Os programas “R10” (1987) e “Designated Areas” (2005) são facultativos. Permitem a opção por um bónus na área de construção como contrapartida pela criação ou preservação de habitação “acessível” (“affordable housing”), para arrendamento ou venda. O programa Mandatory Inclusionary Housing (habitação inclusiva obrigatória) (2016) impõe a oferta de habitação “acessível”, para arrendamento ou venda, em todos os empreendimentos residenciais acima de determinada dimensão.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

	Aplica-se a áreas específicas da cidade e a operações que aumentam significativamente a capacidade residencial. Nas “MIH Areas”, as operações (construção, ampliação, reconversão) que abranjam mais de 10 fogos ou 12500 m ² têm de reservar uma percentagem de área de construção para habitação acessível (variável consoante as zonas).
Efeito pretendido/avaliação	Até fevereiro de 2017, o Programa R10 criou cerca de 4 mil unidades de habitação “acessível” e o “Designated Areas” cerca de 7 mil. O MIH, embora recente, já começou a produzir resultados: nos primeiros 9 meses em que vigorou, mais de 1500 fogos “acessíveis” foram incluídos nos projetos aprovados e sujeitos ao MIH.
Links úteis	http://www1.nyc.gov/site/planning/about/dcp-priorities/housing.page http://www1.nyc.gov/site/housing/index.page http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/inclusionary-housing.page http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/about/hny-three-years-of-progress.pdf

Cidade/país	Paris, França
Enquadramento	Os programas de habitação social não são suficientes para assegurar um nível adequado de “mix” social em Paris, um dos objetivos da política de habitação baseada, designadamente, no Plano Local de Habitação (PLH). Importa, por isso, criar mecanismos complementares que contribuam para equilibrar a repartição geográfica da habitação social (cujo objetivo quantitativo está definido no PLH).
Solução proposta/operacionalizada	O Plano Local de Urbanismo (PLU) de Paris define uma “zona-alvo” (zone cible), onde se verifica uma fraca presença de habitação social. Nessa zona, todos os projetos sujeitos a licença de construção (construção nova, reestruturação, alteração de uso) e que contemplem habitação, têm de prever a afetação de pelo menos 30% da área útil de construção a “logement social” (desde que a esta seja superior a 800 m ²).
Efeito pretendido/avaliação	Esta disposição visa assegurar uma melhor “mix” social repartindo a criação de habitação social por um número elevado de operações imobiliárias.
Links úteis	http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_37/pages/page_778.html

Outras experiências analisadas

Ainda no âmbito das políticas de habitação visando promover a diversidade socioeconómica dos bairros, refiram-se os seguintes casos:

Paris, França (III. ^{ème} arr.^{nt}): para manter a diversidade social, considera-se que as classes médias, sem possibilidade de aceder ao mercado imobiliário nas zonas mais caras de Paris, devem poder aceder ao parque social. Foi estabelecida a “regra dos três terços” que prevê que em cada projeto social exista um terço de “logements très sociaux” (para famílias de muito baixos rendimentos), um terço de “logements sociaux” (baixos rendimentos) e um terço de “logements intermédiaires” (rendimentos médios).

<http://www.leparisien.fr/paris-75/des-logements-sociaux-aussi-pour-les-classes-moyennes-10-01-2017-6546693.php>

Estrasburgo, França: o logement locatif intermédiaire é uma iniciativa que resulta da “Loi de Finances” de 2014. Trata-se de uma solução intermédia que visa dar resposta às famílias que ultrapassam as condições para terem acesso a habitação social, mas, simultaneamente, não dispõem de meios para aceder à habitação do mercado livre. A construção é baseada em financiamento exclusivamente privado. Os alugueres situam-se 1% ou 20% abaixo dos preços de mercado.

<https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/strasbourg-des-logements-prix-moderes-pour-les-classes-moyennes-1484240425>

ANEXO 1: ENQUADRAMENTO FISCAL (REABILITAÇÃO URBANA, ALOJAMENTO LOCALE ESTATUTOS ESPECIAIS)

Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Artigo 18º, nº 1, a) do CIVA, Lista I - Redução de taxa

Em sede de IVA estão previstos benefícios fiscais para a reabilitação urbana, os quais se traduzem na aplicação da taxa reduzida de 6% às transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I, especificamente nas seguintes verbas:

Verba 2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Verba 2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Verba 2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos, sendo que no caso de prédios urbanos avaliados, a taxa pode variar entre 0,3% e 0,45%, a qual é definida por cada Município.

- Artigo 112.º, n.º 6 do CIMI - Os municípios podem, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto, em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.

- Artigo 45.º, n.º 1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Está prevista a isenção de IMI para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

NOTA: Esta isenção fica dependente de reconhecimento pela câmara municipal, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética, da área da situação do prédio. Reconhecimento este que deve ser comunicado, pela câmara municipal, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos imóveis, competindo-lhe

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

- Artigo 46.º do EBF - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo (nº 1).

Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento (nº 2).

As isenções a conceder são apenas aplicáveis a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125.000.

- Artigo 71.º, n.º 7 do EBF – Relativamente aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, prevê a concessão de isenção de IMI pelo período de 5 anos a contar do ano da conclusão da obra, com a possibilidade de renovação por um período adicional de 5 anos.

NOTA: Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

São abrangidas por este regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

Esta isenção está dependente da deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance – Artigo 71º, nº 20 do EBF.

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis. É devido pelas pessoas singulares ou coletivas adquirentes do bem imóvel ou respetivo direito e incide sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- **Artigo 9º do CIMT - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação** - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92.407.

- **Artigo 45.º n.º 2 do EBF** - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

NOTA: Esta isenção fica dependente de reconhecimento pela câmara municipal, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética, da área da situação do prédio. Reconhecimento este que deve ser comunicado, pela câmara municipal, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos imóveis, competindo-lhe promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

- **Artigo 71.º, n.º 8 do CIMT** - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

NOTA: Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

São abrangidas por este regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

Esta isenção está dependente da deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance – Artigo 71º, nº 20 do EBF.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Incide sobre o valor anual dos rendimentos de todas as Categorias de rendimentos previstas no Código, auferidos pelas pessoas singulares.

- **Artigo 71.º, n.º 4 do EBF** – Permite a dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500,00, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

NOTA: Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

São abrangidas por este regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (nº 22):

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

- Artigo 41º, nº 7 do CIRS – Dedução aos rendimentos prediais obtidos no âmbito do arrendamento.

Podem ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.

- Artigo 71.º, nº 5 do EBF - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

NOTA: Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21). São abrangidas por este regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (nº 22):

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

- Artigo 71º, nº 6 do EBF - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Fundos de Investimento Imobiliário (FII) – Regras específicas

Nos termos do artigo 2º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, os fundos de investimento imobiliário são instituições de investimento coletivo, cujo único objetivo consiste no investimento dos capitais obtidos junto dos investidores e cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos.

Os FII constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão regulado pelo presente diploma, a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas designadas «participantes», sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.

A par dos benefícios fiscais acima descritos, especificamente no que concerne à tributação do património, ou seja, aos benefícios fiscais concedidos ao nível do IMI e do IMT, os quais têm

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

plena aplicação nesta sede, importa analisar os aspetos fiscais específicos previstos para os FII, que se procurará dissecar adiante.

Imposto do Selo (IS)

- **Artigo 1.º, n.º 5, b) do CIS** - Para efeitos da verba 1.2 da tabela geral, não são sujeitas a imposto do selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em (...) fundos de investimento mobiliário e imobiliário ou sociedades de investimento mobiliário e imobiliário

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- **Artigo 2.º, n.º 2, al. e) do CIMT** - Integra o conceito de transmissão de bens imóveis a aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, independentemente da localização da sociedade gestora, bem como operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das unidades de participação representativas do património do fundo.

- **Artigo 2.º, n.º 5, al. e) do CIMT** – Estão sujeitas a IMT as entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação dessas sociedades e a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.

- **Artigo 6.º, al. m) do CIMT** – Ficam isentos de IMT os fundos de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam integralmente detidas pelas seguintes entidades: Estado, Regiões Autónomas, autarquias locais, associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial.

Derrama Municipal e Derrama Estadual

- **Artigo 22.º, n.º 6 do EBF** - Estão isentos de derrama municipal e derrama estadual os fundos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

- **Artigo 71.º, n.º 1 do EBF** – Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

NOTA: Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (nº 22):

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

- Artigo 71.º, n.º 2 do EBF – Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

a) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

b) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

- Artigo 71º, nº 9 - A retenção na fonte tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

NOTA: Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (nº 22):

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

- Artigo 71.º n.º 3 do EBF - Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

NOTA: Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 (nº 21).

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (nº 22):

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

Fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH)

Foram criados pela Lei n.º 64-A/2008, estando regulados nos artigos 102º a 105º desse diploma, na redação que lhe foi dada pelo DL 7/2015, de 13 de janeiro. O legislador procedeu à regulação desta forma de investimento e, por esse motivo, urge dissecar as suas implicações ao nível fiscal.

- **Artigo 8.º, n.º 1 dos FIIAH - Isenção de IRC** para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008 (redação do DL 7/2015, de 13 de janeiro).

NOTA: Caso os requisitos referidos deixem de se verificar, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime especial dos FIIAH, que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A do referido diploma, acrescendo os juros compensatórios correspondentes (nº 12).

- **Artigo 8.º, n.º 2 dos FIIAH - Isenção IRS e de IRC** para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime especial dos FIIAH, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação.

- **Artigo 8.º, n.º 3 dos FIIAH - Isenção de IRS** nas mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos fundos de investimento referidos no n.º 1, do artigo 8.º, do regime especial dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

- **Artigo 8.º, n.º 6 dos FIIAH - Isenção de IMI** para os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, que integrem o património dos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime especial dos FIIAH.

- **Artigo 8.º, n.º 7 dos FIIAH - Isenção de IMT** nas seguintes operações:

a) As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime especial dos FIIAH;

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

b) As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra a que se refere o n.º 3 do artigo 5.º pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime especial dos FIIAH.

- **Artigo 8.º, n.º 8 dos FIIAH - Isenção de IS** em todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra previsto no n.º 3 do artigo 5.º do regime especial dos FIIAH.

- **Artigo 8.º, n.º 9 dos FIIAH - Isenção de taxas de supervisão** para as entidades gestoras de FIIAH no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

NOTA: Todo o regime descrito para os FIIAH vigora até 31 de Dezembro de 2020, operando-se nessa data a conversão dos FIIAH em fundos de investimento imobiliário sujeitos na íntegra ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (artigo 9º, nº 3 FIIAH).

TAXAS MUNICIPAIS – REDUÇÕES E ISENÇÕES**Alojamento Local**

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local está regulado no Decreto-Lei nº 128/2014, de 29/9, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 63/2015, de 23/4. Considerou o legislador que estabelecimentos de alojamento local são aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, através de uma das seguintes modalidades: moradia, apartamento ou estabelecimentos de hospedagem. Com efeito, interessa analisar os impostos e respetivos regimes associados a esta realidade, bem como as suas consequências, quer ao nível da tributação sobre o rendimento (IRS e IRC) bem como ao nível do consumo (IVA):

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- **Artigo 4º, nº 1, h) do CIRS** - A exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, sendo geradora de rendimentos empresariais da categoria B.

Os rendimentos empresariais do sujeito passivo serão tributados por um dos seguintes regimes de tributação: regime simplificado ou de contabilidade organizada, sendo certo que, quem tiver rendimentos oriundos da atividade empresarial inferiores a 200.000,00 € líquidos anuais, pode optar pelo regime simplificado ou pelo de contabilidade organizada; pelo contrário, quem obtiver rendimentos superiores a esse montante, ficará obrigatoriamente no regime de contabilidade organizada (Artigo 28º do CIRS).

Regime Simplificado

O rendimento tributável das atividades de exploração dos estabelecimentos de alojamento local até ao ano de 2016 obtinha-se pela aplicação do coeficiente de 0,15, aplicável às atividades hoteleiras e similares (artigo 31º, a) do CIRS). Significa isto que apenas 15% dos rendimentos provenientes do alojamento local eram considerados rendimento tributável, presumindo-se custos da atividade de 85%, excluídos de tributação.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Todavia, o Orçamento de Estado de 2017 veio introduzir uma alteração relevante, excluindo do artigo 31º, nº 1, a) do CIRS as atividades de exploração de estabelecimentos de alojamento localna modalidade de moradia ou apartamento.

Assim, enquanto que, relativamente aos estabelecimentos de hospedagem se mantém inalterado o rendimento tributável, para as modalidades de moradia ou apartamento foi alterado o coeficiente para 0,35, o que significa que a lei presume que “apenas” 65% do volume da faturação são custos da atividade.

Contabilidade Organizada

Caso o sujeito passivo seja integrado neste regime, o rendimento tributável é apurado nos termos e regras do Código do IRC, com as devidas adaptações.

Orçamento de Estado 2017 – Introduziu uma novidade, aditando ao artigo 28º do CIRS o nº 14, por via do qual os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento localna modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F, correspondente aos rendimentos prediais.

Significa isto que o contribuinte terá a possibilidade de, querendo, ser tributado autonomamente à taxa de 28% sobre as rendas líquidas ou ainda de, se assim entender, englobar tais rendimentos para efeitos de tributação, aplicando-se-lhe posteriormente a taxa que resultar do escalão em que ficar enquadrado.

Não Residentes

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

No caso de rendimentos referentes ao Alojamento localobtidos por sociedades comerciais, a tributação faz-se em sede de IRC, cuja taxa de tributação é de 21%, sendo que no caso de sociedades qualificadas como pequenas ou médias empresas (PME), nos termos previstos na lei, a taxa de IRC aplicável aos primeiros 15.000,00 € de matéria coletável é de 17% (aplicando-se a taxa de 21% ao remanescente).

Em todo o caso, tal como no âmbito do IRS, está igualmente prevista a possibilidade de as sociedades comerciais, preenchidos que sejam os requisitos específicos do artigo 86º-A, nº 1 do CIRC, optar pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável.

Neste âmbito, e até ao ano de 2016, o regime simplificado de IRC determinava que a matéria coletável do alojamento localcorrespondia a 4% das prestações de serviços efetuadas, por aplicação do coeficiente de 0,04 das vendas de mercadorias e produtos, bem como das prestações de serviços efetuadas no âmbito de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, nos termos do artigo 86º-B, nº 1, a) do CIRC. Grosso modo, significava que 96% da matéria tributável era considerado custo da atividade e apenas 4% estaria sujeita a tributação.

A este propósito, o Orçamento de Estado de 2017 alterou o regime até então vigente, harmonizando-o com o que instituiu para o IRC. Nesse sentido, excluiu a aplicação do coeficiente de 0,04 às atividades de exploração de estabelecimentos de alojamento localna modalidade de moradia ou apartamento, mas mantendo-o quanto aos estabelecimentos de hospedagem – artigo 86-B, nº 1, a) do CIRC.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Por outro lado, o legislador aditou a alínea g) ao nº 1 do artigo 86º-B, que impõe a aplicação do coeficiente de 0,35 dos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento. Na prática, o rendimento obtido para efeitos de apuramento da matéria tributável desce de 96% para 65%.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- **Artigo 53º do CIVA** - Os contribuintes pessoas singulares que optem por exercer atividade como trabalhadores independentes, no Regime Simplificado, poderão optar pelo regime de isenção de IVA, se não faturarem mais de 10.000,00 € no ano civil anterior. Nessa hipótese, o contribuinte não liquida IVA aos seus clientes, mas também não poderá deduzir o IVA suportado.

Caso não esteja isento de IVA, está obrigado a enviar a declaração periódica de IVA, que pode ser mensal ou trimestral consoante o volume de negócios seja superior ou inferior a 650.000,00 € no ano civil anterior.

- **Artigo 18º, nº 1 do CIVA – Verba 2.17 da Lista I** – Os estabelecimentos de alojamento local efetuam serviços em tudo similares aos prestados em estabelecimentos do tipo hoteleiro e, como tal, beneficiam do enquadramento na Verba 2.17 da Lista I, anexa ao CIVA, estando sujeitos a IVA à taxa reduzida de 6%. No entanto, a taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se este não for objeto de faturação separada.

Residentes não habituais

O regime fiscal dos residentes não habituais foi criado com o objetivo de atrair para Portugal profissionais de atividades de elevado valor acrescentado e indivíduos com elevado património, pretendendo competir com regimes igualmente atrativos em vigor noutros países. Qualquer sujeito passivo que pretenda beneficiar do regime fiscal dos residentes não habituais terá apenas de se registar como residente fiscal em Portugal provando não ter sido residente fiscal em Portugal nos últimos 5 anos.

Sinteticamente o regime prevê:

- Aplicação apenas a pessoas singulares que, não tendo sido residentes fiscais em Portugal nos últimos 5 anos, transfiram a sua residência fiscal para Portugal, desempenhando atividades de alto valor acrescentado, nos termos da Portaria nº 12/2010, de 7 de Janeiro;
- Que obtenham rendimentos de trabalho dependente, do exercício de atividades empresariais e profissionais (consideradas de alto valor acrescentado) e de pensões.
- São tributados à taxa especial de 20% no que respeita aos rendimentos líquidos derivados de trabalho dependente e do exercício de atividades empresariais e profissionais (consideradas de alto valor acrescentado), acrescida da taxa adicional de solidariedade de 3,5%, sendo tributados nos termos gerais relativamente aos demais rendimentos que obtenham em Portugal;
- Isenção de rendimentos passivos provenientes de fonte estrangeira, desde que cumpridos os respetivos requisitos;
- O estatuto de “residente não habitual” aplica-se por um período de 10 anos.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Os Golden Visa

A par do regime dos residentes não habituais foi, também, introduzido o regime das autorizações de residência para atividade de investimento (ARI/ *Golden Visa*), através do qual os cidadãos de países terceiros passam a poder ter acesso a autorizações de residência, no caso de virem a realizar “investimentos qualificados”. Não se trata, por isso, de um visto, mas de uma autorização de residência temporária para entrada e permanência em território nacional com vista a atrair investimento. Tem como âmbito de aplicação:

- Pessoas que sejam portadoras de vistos Schengen válidos ou que regularizem a sua estadia em Portugal dentro do prazo de 90 dias a contar da primeira entrada em território nacional, e que tenham intenção de prosseguir um “investimento qualificado”;
- Estão em causa atividades de investimento qualificado quaisquer como sejam atividades prosseguidas por uma pessoa singular ou coletiva e que tenham como resultado uma das seguintes situações, por um período mínimo de 5 anos:
 - (i) transferências de capitais de valor não inferior a 1 milhão de Euros;
 - (ii) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros;
 - (iii) Aquisição de bens imóveis com mais de 30 anos, ou localizados em área de reabilitação urbana, em montante igual ou superior a 350 mil euros;
 - (iv) Transferência de capitais em montante igual ou superior a 350 mil euros, que seja aplicado em certas atividades de investigação científica ou tecnológica;
 - (v) Transferência de capitais em montante igual ou superior a 250 mil euros, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística ou recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
 - (vi) transferência de capitais em montante igual ou superior a 500 mil euros, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas;
 - (vii) criação de pelo menos 10 postos de trabalho

Redução da carga fiscal - Investimentos em Reabilitação Urbana:

- Caso os requerentes de *Golden Visa* adquiram imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos; ou
- Se localizem em área de reabilitação urbana e, adicionalmente, neles realizem obras de reabilitação,

Passam a poder usufruir dos benefícios fiscais previstos para o exercício da atividade de reabilitação urbana, introduzindo eficiência fiscal nas oportunidades de investimento. Em concreto, os requerentes poderão assim ficar isentos de (i) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (“IMT”) no âmbito da aquisição dos referidos bens imóveis, (ii) Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”), após a aquisição dos mesmos, durante três anos e (iii) beneficiar de taxa reduzida de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (“IVA”), relativamente às empreitadas, conforme se deixou exposto na parte inicial do trabalho.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

ANEXO 2: FRISO CRONOLÓGICO

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Marcos fundamentais de legislação, políticas e contexto	Reabilitação urbana	SRU: DL 104/2004					RJRU: DL 307/2009 (revoga SRU, cria ARU /ORU)		FDU - JESSICA	Agilização RU: Lei 32/2012 Reabilitar para arrendar		Regime excecional e temporário RU habitacional : DL 53/2014	Reabilitar para arrendar - habitação acessível PEDU	PEDU – PARU FNRU	IFRRU 2020
	Habitação e arrendamento	PER (2003) PROHABITA		Novo RJAU: Lei 6/2006 RJ obras em prédios arrendados: DL 157/2006	Porta 65: DL 308/2007		Alteração ao RJ obras em prédios arrendados: DL 306/2009 (compatib. c/ RJRU) R. transitório arrendamento social: Lei 21/2009			Revisão RJAU: Lei 31/2012 (Proc. especial de despejo para célere recolocação no mercado de arrendamento) Alteração ao RJ obras em prédios arrendados: Lei 30/2012		Revisão RJAU: Lei 79/2014 Arrendamento apoiado: Lei 81/2014		Revisão arrendamento apoiado: Lei 32/2016	
	Alojamento local					Criação figura alojamento local: DL 39/2008	Alojamento temporário em estab. s/ requisitos de empr. turist: DL228/2009					RJ Alojamento Local: DL128/2014			
	Instrum. financeiros e imobiliários						Fundos de Invº Imobº Arrendam. Habitacional	Sociedades Invº. Imobº Jessica HFP	FDU-JESSICA					FNRU	IFRRU 2020
	Atividades económicas								Licenciamento Zero: DL 48/2011						
	Residência de estrangeiros						Reg. fiscal resid. não habituais: DL249/2009			Autorização de Residência para Atividade de Investimento (Vistos Gold)			Vistos Gold - novas regras (RU)		
	Contexto	Euro2004	Incremento significativo da atividade das companhias low-cost		Crise do sub prime	Crise Internacional		Aumento custo do crédito habitação Início Primavera Árabe	Troika Quebra de vendas de habitação nova (- 28%)	Troika	Troika Recuperação mercado habitação.	Incremento significativo da oferta AL. Tr. compet. p/ JFs. Fim Troika.	Portugal conquista 29 prémios nos World Travel Award		

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Algumas estatísticas	Turistas hospedados na cidade de Lisboa											3,6 M variação 2013/2014 de 14,5%			
	Camas em AL cidade Lisboa (segundo o ano de abertura)					88	298	621	462	532	901	3.187	7.784	9.719	
	Camas em AL CH Lisboa /3 Freguesias (segundo o ano de abertura)					70	136	201	321	328	430	1.793	4.042	4.616	
	AL em edifícios anteriores ou de 1951 (segundo o ano de abertura)					4	21	54	38	94	161	728	1.942	2.213	
	AL em edifícios posteriores a 1951 (segundo o ano de abertura)					0	1	0	1	2	0	35	243	725	
	Habitações vendidas em Portugal						120.431	129.950	93.618	76.398	79.775	84.215			
	Empréstimos bancários para compra de habitação - valor médio mensal M€	1.522	1.465	1.533	1.636	1.115	778	842	404	161	171	193	334		1.522
	Taxa de variação anual dos edifícios concluídos	3,3%	-9,0%	-2,6%	-7,9%	-16,5%	-15,5%	-10,2%	0,3%	-11,0%	-37,2%				3,3%

ANEXO 3: FONTES DE INFORMAÇÃO E ENTIDADES INQUIRIDAS

DADOS ESTATÍSTICOS E CARTOGRÁFICOS

Juntas de Freguesia

- Recenseamento eleitoral: eleitores por grupos de nacionalidades
- Licenciamento: pedidos de licenciamento de ocupação do espaço público e pareceres emitidos sobre alteração de atividade em 2015 e 2016.
- Pedidos relacionados com habitação encaminhados para apoio jurídico, discriminação por meses

Ministério da Administração Interna: Recenseamento eleitoral 2005-2015

INE: Censos 2011/2001/1991 - informação estatística (edifícios, alojamentos, famílias, indivíduos); estado de conservação dos edifícios; população estrangeira (estrangeiros provenientes da UE e fora da UE); alojamentos clássicos arrendados segundo o escalão de renda

Câmara Municipal de Lisboa: Portal Dados Abertos

- Oferta hoteleira (localização da oferta existente em 2015 e tabela de equipamentos de animação turística registados até 2016)
- Zonas de estacionamento de tuk tuk – localização
- Localização de equipamentos culturais/lazer (mercados, feiras, miradouros, parques infantis, parques de merendas, auditórios, museus, cinemas, galerias, anfiteatros, etc)
- Localização de espaços verdes (PDM) parques, arvoredos, corredores verdes e hortas urbanas
- Higiene urbana
- Estacionamentos EMEL (tabelas com quantificação de lugares e localização -morada- de parquímetros)
- Recenseamento comercial (localização de atividades económicas)
- Localização dos alvarás de edificação e demolição (emitidos entre 2009-2017)
- Localização dos processos de obra de edificação e demolição (inclui os alvarás)

Câmara Municipal de Lisboa: Relatório do Estado do Ordenamento do Território, 2016

- Ruído/queixas
- Fogos no mercado para arrendamento/para venda, preço médio de arrendamento e preço médio de venda 2010-2014 - REOT, baseado no Confidencial Imobiliário
- Alvarás e Títulos Emitidos entre 2009-2017 e Comunicações Prévias Decididas Favoravelmente desde 2015 - CML-DSI
- Processos de Registo de Alojamento Local entrados entre 2010 e 2015 - CML-DSI
- Instrumentos de Gestão Territorial - CML (dados abertos, site, LXinterativo)
- Imóveis classificados e em vias de classificação - PDM

UIT CH/CML: estado de conservação dos edifícios, 2012 e 2016

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

DSI/CML

- Registo de Alojamento Local na CML entre 2010 e 2015 - Estabelecimentos e capacidade - Valores desagregados por freguesia
- Alvarás e Títulos emitidos entre 2009-2017 e Comunicações Prévias decididas favoravelmente desde 2015, por freguesia

Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social: Empresas, estabelecimento, emprego e volume de negócios - Quadros de pessoal (até 2012)

Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: Alunos inscritos, segundo a natureza, o nível de educação e ensino e o ciclo de estudo, por freguesia e ano letivo, entre 2000/2001 e 2014/2015

Associação/Observatório do Turismo de Lisboa: dados estatísticos

Turismo de Portugal: Registo Nacional de Turismo e estatísticas

Airbnb

- <https://www.airbnb.pt>
- <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

IHRU - Portal da Habitação: Porta 65 Jovem, Reabilitar para Arrendar, Programas RECRIA, RECRIPH, PROHABITA, Programa de Arrendamento apoiado

CML - Portal RE-Habitar Lisboa (<http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/inicio.html>): Programa Reabilita primeiro e paga depois, Programa de Renda Convencionada

Serviço de Estrangeiros e Fronteiras/AICEP: dados sobre Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI - *vistos gold*).

INFORMAÇÃO BIBLIOGRÁFICA

Legislação sobre habitação, arrendamento, reabilitação urbana, turismo, alojamento local

Associação Turismo de Lisboa

- Estudo do impacto macroeconómico do turismo na cidade e na Região de Lisboa
- Inquérito sobre o Turismo na cidade de Lisboa.

Associação do Alojamento Local em Portugal: estatísticas e estudos.

Diagnóstico Social da Freguesia de Santa Maria Maior

PwC emerging trends for real estate 2017

Prime Yeld (Reabilitação Residencial Lisboa, MIH Portugal 2005-2015, outras publicações)

VVAA, Inquirição aos Municípios e Agentes da Cidade de Lisboa: Qualidade de Vida e Governação Urbana, inquérito realizado pelo CICS.NOVA - Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais/UNL para a Câmara Municipal de Lisboa, Lisboa, 2017.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

VVAA, *Masterclass City Making & Tourism Gentrification*, StadsLab European Urban Design Laboratory, Lisboa, 2016.

AHRESP/ISCTE/SÍTIOS, Estudo de Caracterização do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa, 2017.

AHT/NOVA SBE/FDUNL, O Alojamento Local em Portugal: Qual o Fenómeno, 2016 (estudo para a Associação de Hotelaria de Portugal)

Confidencial Imobiliário – Newsletter imobiliária portuguesa, Dossier Cidade de Lisboa, março de 2017

COSTA, Pedro, A Cultura em Lisboa: Competitividade e Desenvolvimento Territorial, Imprensa de Ciências Sociais, Lisboa, 2007.

HOTREC, *Leveling the Playing Field - Policy Paper on the “Sharing” Economy*, 2015.

KNIPE, Tom, *Bed Taxes and Local Tourism Development: An Outline and Annotated Bibliography*, Cornell University Department of City and Regional Planning, 2011.

MELO, Ana Beatriz Cabral, Efeito das Externalidades no Investimento em Reabilitação Urbana: uma Aplicação da Teoria de Jogos, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil no Instituto Superior Técnico, 2015.

MENDES, Luís, “A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição socioespacial”, in Revista Finisterra, Volume 41, Número 81, 2006.

MENDES, Luís, “Medidas e propostas de combate e mitigação de efeitos da turistificação e da gentrificação turística na cidade de Lisboa”, Debate Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas. Trienal de Arquitetura de Lisboa, Lisboa, 2016.

OCDE, *Tourism Trends and Policies*, 2016.

PEREIRA, F. J. Guilherme, Mudanças e Globalização na Baixa Pombalina, 2017 (não editado).

RODRIGUES, Walter, Cidade em Transição. Celta Editora, Oeiras, 2010.

SEIXAS, João, *Dinámicas de gobernanza urbana y estructuras del capital socio-cultural en Lisboa* in Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles Nº 46, 121-142, 2008.

SEIXAS, João, et al, “Os tempos novos do centro histórico de Lisboa”, in RIO FERNANDES, José Alberto e SPOSITO, Maria Encarnação (Orgs.), A Nova Vida do Velho Centro nas Cidades Portuguesas e Brasileiras, CEGOT/FLUP, Porto, 2013.

Dados de diversos portais e revistas sobre mercado imobiliário.

ENTREVISTAS E REUNIÕES

- João Tremoceiro – Portal dados abertos/CML
- Paulo Pais – DMU/DP/CML
- Nuno Caleia – DMEI/CML
- Helena Lopes e Rui Matos – UIT Centro Histórico/CML

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

- Vanessa Fonseca e Manuel Severino – DMHU/DHU/NEP/CML
- Maria João Correia (Higiene Urbana - JF SMM)
- Carlos Fernandes e Jorge Soares (Encaminhamento jurídico – JF SMM)
- Vitor Costa - Associação Turismo de Lisboa

PARTICIPANTES EM PAINÉIS DE DISCUSSÃO (Moradores, associações e atividades económicas)

- João Leonardo (Diretor Agrupamento do Escolas da Baixa-Chiado AEBC)
- Padre Pedro Boto Machado (Pároco de Santa Catarina)
- Vítor Silva (Presidente Lisboa Clube Rio de Janeiro)
- Rana Taslim Uddin (Presidente da Comunidade do Bangladesh)
- Filomena Lobo (moradora SMM)
- Bárbara Coutinho (moradora SMM)
- Rui Lagartinho (Morador SV)
- Isabel Sá da Bandeira (Aqui Mora Gente)
- Luís Paisana e Carlos Pinho (Associação de Moradores do Bairro Alto)
- Filipa Bolotinha (Renovar a Mouraria)
- Alexandre Ribeiro e Rodrigo Gonçalo Duarte (Grupo Desportivo do Castelo)
- Vasco Cruz (Grupo Desportivo da Graça)
- Leonor Duarte (Academia Cidadã)
- Gonçalo Riscado (Associação de Comerciantes do Cais do Sodré)
- Manuel Lopes (Associação de Dinamização da Baixa Pombalina)
- Vítor Silva, Paula Moura, Egídio Heitor (Associação de Valorização do Chiado)
- Hilário Castro (Associação de Comerciantes do Bairro Alto)
- Cristina Correia (A Parreirinha da Mouraria)

ESTUDOS DE CASO

A. Eixo Rua do Paraíso - Rua dos Remédios (Alfama; Santa Maria Maior e São Vicente).

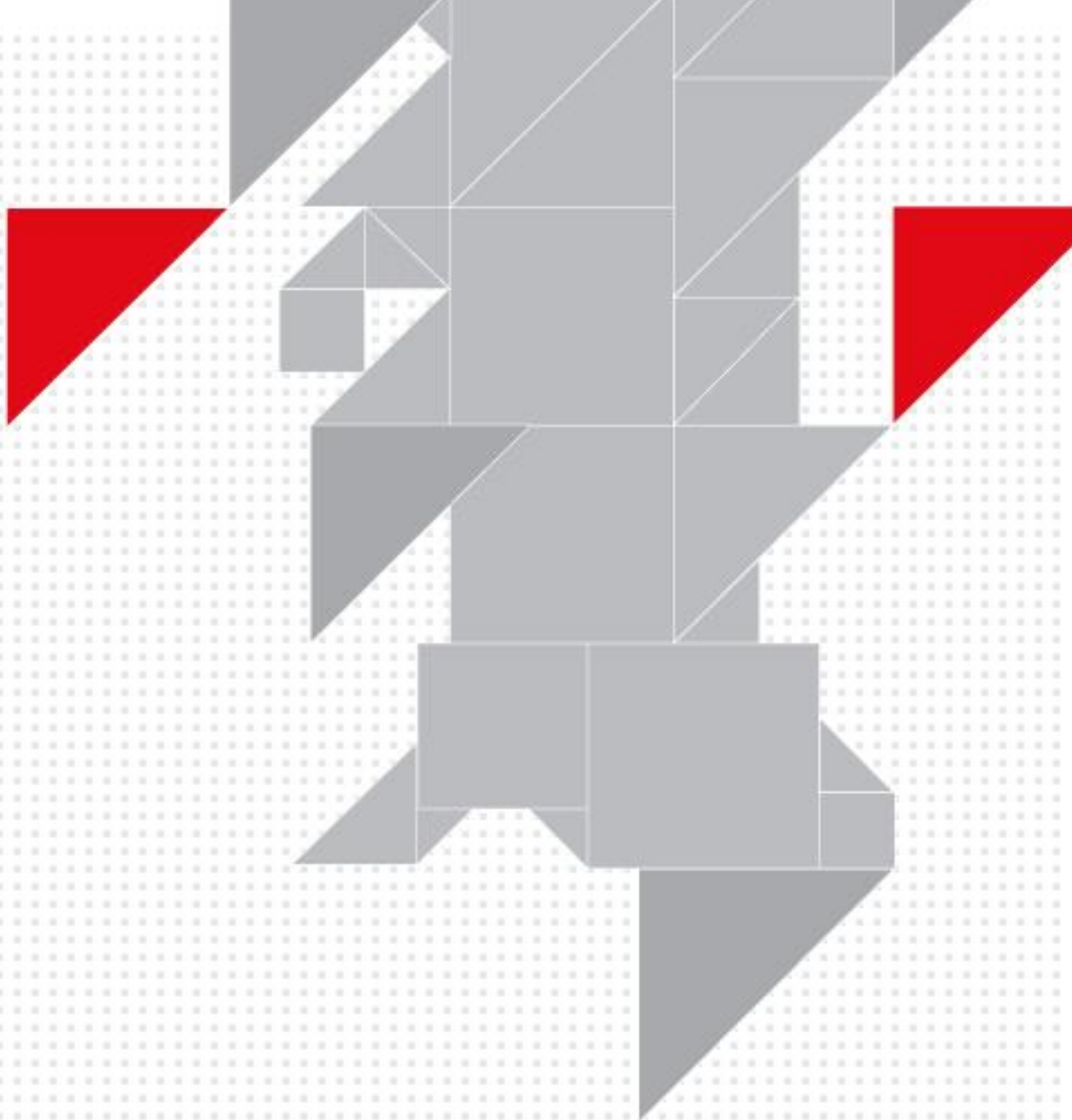
Critério: zona de matriz tradicional com grande incidência de alojamento local (177 unidades registadas, capacidade para 285 utentes).

B. Praça de S. Paulo (Cais de Sodré; Misericórdia).

Critério: espaço urbano em zona muito afetada pela utilização de lazer – bares, discotecas, Mercado...

C. Quarteirão das Olarias (Mouraria; Santa Maria Maior).

Critério: quarteirão transformado em condomínio fechado (“Terraços das Olarias” com 20 habitações T1 a T4, luxo). Investimento estrangeiro (mercado francês). Representativo de “gentrificação” mais clássica.



Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Av. 5 de Outubro, nº77 – 6º ESq
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt