

Manifesto antigentrificação *redux**

Anti-gentrification Manifesto redux

Luís Mendes**

Resumo

O presente artigo apresenta-se como um manifesto contra a gentrificação da cidade contemporânea. Fundamentando-se no paradigma da geografia marxista, o manifesto expõe a gentrificação como processo de injustiça e desigualdade espacial, que aprofunda a segregação residencial e a divisão social do espaço urbano, respondendo aos interesses dos movimentos cíclicos de capital e do Estado Capitalista, reforçados no âmbito do pós-crise capitalista 2008-2009. Termina com um conjunto dialético de postulados e respetivas medidas alternativas que pretendem mitigar e combater os efeitos da gentrificação turística em Lisboa.

Palavras-chave: gentrificação; turismo; Lisboa.

Abstract

This paper presents itself as a manifesto against the gentrification of the contemporary city. Based on the paradigm of Marxist geography, the manifesto exposes gentrification as a process of injustice and spatial inequality, which deepens residential segregation and the social division of urban space, responding to the interests of the cyclical capital movements and the Capitalist State, reinforced under the post-crisis capitalist period 2008-2009. It ends with a set of dialectic postulates and respective alternative measures that aim to mitigate and combat the effects of tourist gentrification in Lisbon.

Keywords: *gentrification; tourism; Lisbon.*

* Este artigo resume a intervenção do autor no debate “Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas”, realizado no dia 6 de Junho de 2016, na Trienal de Arquitectura de Lisboa.

** Geógrafo. Professor Convidado do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território e Investigador Permanente no Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa. E-mail: luis.mendes@campus.ul.pt

O espaço urbano não é imutável. Tal como o sistema econômico e social, ele transforma-se, pelo que as suas estruturas materiais e a organização mudam de feição. O sistema produtivo resulta da articulação dos elementos de produção, consumo, circulação ou distribuição e gestão. Todos estes elementos estão relacionados entre si e modelam o espaço, não só porque se realizam mediante estruturas localizadas, mas também pelas relações que mantêm, e que se articulam no espaço geográfico. Assim, as modificações na produção e na apropriação do espaço urbano estão sempre associadas às dinâmicas globais da economia, isto é, ao modo de produção capitalista subjacente, funcionando, em simultâneo, como uma forma de expressão espacial destas (talvez a mais importante e visível) e, também, como um dos meios que possibilitam a sua sustentação.

Portanto, o espaço não é uma entidade neutra, vazia de conteúdo social. Cada sociedade produz os seus espaços, determina os seus ritmos de vida, modos de apropriação, expressando a sua função social, pelas formas através das quais o ser humano se apropria e que vão ganhando o significado dado pelo uso. É o princípio do espaço como categoria social real, o espaço-resultado, construído e em construção, o espaço real como demarcação de práticas sociais precisas, realidade que não prescinde, em hipótese alguma, da vitalidade histórica que lhe é impressa por uma sociedade concreta. O espaço é grandemente definido pela divisão espacial do trabalho como produto direto da morfologia social hierarquizada e diferenciada, e cuja reprodução encontra-se vinculada ao carácter social e histórico do capitalismo na produção do espaço (Lefebvre, 2000; Santos, 1982, 1988, 1994, 1996, 2005; Carlos 1992, 1994, 2015; Rolnik, 2015).

Os processos de desenvolvimento da cidade ou urbanização são a manifestação espacial do processo de acumulação de capital. De motor de crescimento, a cidade tornou-se um espaço organizado para o (re)investimento de capital, em função de ciclos de valorização e desvalorização constantes. As contradições experimentadas no espaço construído são reproduzidas, em parte, devido aos passos dados para converter o capital financeiro no elo mediador entre o processo de urbanização (em todos os seus aspectos, inclusive a edificação de ambientes construídos) e as necessidades ditadas pela dinâmica subjacente do capitalismo. Também na gentrificação como processo de (re)desenvolvimento urbano, o capital imobiliário procura uma estratégia para se expandir não só para dar resposta às necessidades de realização e descobrir novas frentes urbanas de mercado, mas também para satisfazer as exigências das fases seguintes do ciclo de acumulação. Portanto, as fronteiras da gentrificação colam-se às fronteiras da expansão / reestruturação capitalista, gerando uma capitalização e uma mercantilização de todos os objetos espaciais no ambiente urbano.

Por definição, a gentrificação designa o movimento de chegada de grupos

de estatuto socioeconômico mais elevado, geralmente jovens e de classe média, a áreas centrais desvalorizadas e abandonadas da cidade. O efeito é que essas áreas se tornam social, econômica e ambientalmente valorizadas, sofrendo um processo de *filtering up*. É um processo de mudança socioespacial, em que a reabilitação de imóveis residenciais situados em bairros da classe trabalhadora ou de gênese popular/tradicional atrai a fixação de novos moradores relativamente endinheirados, levando ao desalojamento de ex-residentes que não podem mais pagar o aumento dos custos de habitação que acompanham a regeneração. Por conseguinte, é um processo pelo qual os bairros pobres e de classe trabalhadora na cidade centro são requalificados, através da entrada de fluxos de capital privado e de proprietários e inquilinos da classe média e média-alta (Smith, 1996).

Na verdade, a partir do *paradigma da geografia marxista*, percebemos que se trata de um processo de emburguesamento de bairros históricos, ou seja, uma acentuação da conotação residencial alto-burguesa. A gentrificação trata-se sempre de um fenômeno de substituição social classista e de reapropriação pela burguesia – e da própria e respectiva ideologia neoliberal e ordem simbólica subjacente – dos espaços de habitat populares das áreas antigas centrais. Tal processo implica quase sempre a expulsão dos antigos residentes, logo desalojamento e segregação residencial, culminando com um aprofundamento da divisão social do espaço urbano.

A gentrificação no espaço urbano intervém na produção e na organização do trabalho produtivo e da economia; ao mesmo tempo em que determina as relações de produção, é também, simultaneamente, produtora e produto, suporte das relações sociais e, portanto, tem um papel importante no processo de reprodução geral da sociedade capitalista. Tem-se, com efeito, uma produção espacial que se manifesta sob as formas de apropriação, utilização e ocupação de uma dada área, num momento específico que se revela no uso, como produto da divisão social e técnica do trabalho e que, no seio do processo capitalista, produz uma morfologia espacial “fragmentada” e hierarquizada, contribuindo para um aprofundamento da divisão social do espaço urbano e da segregação residencial.

A gentrificação é uma questão ideológica, política e é o processo de mudança urbana que melhor materializa a luta de classes no palco da cidade na contemporaneidade. As relações socioespaciais estruturadas pela gentrificação são reguladas pelas estruturas capitalistas, de forma a reforçar e reproduzir a riqueza e o poder da classe dominante, por via da acumulação por despossessão, expropriação, desalojamento e expulsão da classe dominada. Mediada pela dialética entre os movimentos cíclicos de capital e a produção de ambiente construído, a gentrificação turística em Lisboa tem sido privilegiada como estratégia política de revitalização urbana de Estado Capitalista, alicerçando-se no argu-

mentário neoliberal e no ideário do urbanismo austeritário que legitimam a hegemonia do turismo enquanto panaceia no contexto de pós-crise capitalista. A nossa tese é que a emergência e o recente desenvolvimento extraordinário do setor do imobiliário de luxo em Lisboa, também de apartamentos e outros alojamentos turísticos – manifestação mais visível na paisagem urbana do processo de gentrificação – tem de ser compreendido num contexto de governança urbana neoliberal, promotora de estímulos ao mercado e à iniciativa privada e de erosão do Estado Social e das suas políticas públicas de habitação, mas também nas geografias neoliberais dos fluxos transnacionais de capitais à escala global que comandam, hoje mais do que nunca, os destinos das microgeografias de (des)investimento e reinvestimento no parque imobiliário do espaço intra-urbano, responsáveis pelo esvaziamento da habitação como direito e sua transformação em mero ativo financeiro (Mendes, 2017).

Como diz David Harvey mais recentemente (2010, 2012, 2014), o capital esforça-se para produzir a paisagem geográfica favorável à sua própria reprodução e evolução posterior. A paisagem geográfica do capitalismo é, contudo, tornada perpetuamente instável por várias pressões técnicas, econômicas, sociais e políticas que operam no mundo em oscilações imensamente variáveis. O capital deve, necessariamente, adaptar-se a esse mundo em constante evolução. Mas o capital também tem um papel fundamental na formação do mundo. A forma como a paisagem evolui e se organiza afeta a acumulação de capital, mas também as contradições do capital e do capitalismo manifestam-se no espaço, no lugar e no tempo. A maneira independente em que a paisagem geográfica evolui desempenha um papel fundamental na formação da crise capitalista. Sem um desenvolvimento geográfico desigual e suas contradições, o capital teria ossificado há muito tempo e caído em desordem. Este é um meio fundamental pelo qual o capital reinventa-se periodicamente. O capital deve ser capaz de resistir ao choque da destruição do velho e estar pronto para construir uma nova paisagem geográfica sobre as suas cinzas. Os excedentes de capital e de trabalho devem estar disponíveis para este fim. Intencionalmente, o capital, por sua própria natureza, perpetuamente cria tais excedentes, muitas vezes sob a forma de desemprego em massa do trabalho e uma sobre-acumulação de capital. A absorção desses excedentes por meio da expansão geográfica e da reorganização espacial, nomeadamente pela reestruturação urbana, ajuda a resolver o problema dos excedentes que não dispõem de oportunidades lucrativas de reprodução. A urbanização e o desenvolvimento regional tornam-se esferas autônomas da atividade capitalista, exigindo grandes investimentos (normalmente financiados pela dívida) que levam muitos anos para amadurecer. As crises são essenciais à reprodução do capitalismo. É no curso da crise que as instabilidades do capita-

lismo são confrontadas, remodeladas e reestruturadas para criar uma nova versão do que o capitalismo é e pode ser. E isto através do espaço urbano que, por via da gentrificação enquanto estratégia de um urbanismo crescentemente neoliberal, afigura-se como meio e condição essencial para uma geografia (de reprodução) do capitalismo financeirizado transnacional.

Estando o diagnóstico feito (ver Mendes, 2016a, 2016b; AAVV, 2016), o problema da gentrificação pelo turismo pelo qual a cidade de Lisboa tem vindo a passar requer a tomada urgente de medidas integradas e a diferentes escalas, níveis e setores (turismo, habitação, comércio, equipamentos coletivos e infraestruturas etc.), que se executadas de forma avulsa ou individualmente nunca resolverão verdadeiramente o problema, se não entendidas e aplicadas de modo holístico. Contudo, subjacente a todas elas estão dois princípios fundamentais (Estado e Movimentos Sociais Urbanos) que aprofundam a aliança da democracia representativa com a democracia participativa, no contributo para a resolução do problema, promovendo a estabilização do mercado de habitação acessível nos bairros da cidade, num espectro de medidas e recomendações políticas que oscilam entre o reativo e o preventivo (ver Figura 1). Primeiro, o de que precisamos de um *Estado mais eficaz*, com capacidades para a concepção, implementação e avaliação de políticas públicas de habitação e turismo. Neste campo, é necessário reforçar o poder municipal local como agente regulador do desenvolvimento turístico na cidade. Não basta ter uma missão clara, estratégias e objetivos ou financiamento adequados. As capacidades do Estado (capacidade técnico-burocrática e administrativa, a capacidade jurídica, a capacidade de infraestrutura e capacidade fiscal) são necessárias para mobilização políticas de regulação para produzir uma cidade da maioria e do coletivo.

Segundo princípio: *dinamização dos movimentos sociais urbanos* de defesa do direito à habitação e à cidade que se aliam à luta dos residentes do centro histórico (associações locais de moradores, ativistas, associações de inquilinos, comissões de moradores, colectividades/associações culturais ou desportivas de bairro etc.), sempre numa lógica autogestionária e de auto-organização. Estes movimentos devem articular-se com outros de narrativa contrahegemônica e de resistência e combate à ofensiva neoliberal que assola o espaço urbano e que, à semelhança do que se está a passar em todo o mundo, crescentemente percebem as potencialidades e eficácias do trabalho em rede e da pluriescalaridade das lutas. Só assim estes movimentos podem ganhar e alargar a sua base institucional em articulação com os poderes públicos e a democracia representativa.

As medidas que se seguem são particularmente importantes para manter e fixar a população nos/dos bairros do centro histórico de Lisboa, uma das cidades europeias com a mais baixa densidade populacional.

- 1.1. Dar continuidade a uma política de reabilitação urbana pelas pessoas e para as pessoas que valorize o direito à habitação, em detrimento de grandes e espetaculares intervenções de renovação e restauro para alienação de patrimônio público e sua venda ao desbarato em benefício do capital e investimento estrangeiros (Tosics, 2015).
- 1.2. Promover o uso temporário de edifícios e espaços públicos, numa perspectiva coletiva e comum, em detrimento de uma lógica de mercado e meramente privada. Incentivar os projectos de reabilitação de baixo custo com base num planeamento urbano de proximidade.
- 1.3. Estimular a participação de vários atores públicos, moradores, ONGs e / sociedade civil do sector privado, bem como stakeholders nos processos de regeneração urbana, doravante a uma escala local de maior proximidade.

2. Princípios, políticas e práticas para impedir o desalojamento e a expulsão.

- 2.1. Proteções de base para os moradores mais vulneráveis, de forma a: i) manter as pessoas nas suas casas mediante pressões do potencial uso turístico, prevenindo o desalojamento forçado levado a cabo por promotores e investidores do mercado imobiliário; ii) garantir que os novos recursos da habitação a preços acessíveis são disponibilizados para aqueles que mais deles precisam; e iii) garantir medidas de compensação para apoio dos moradores afectados, sempre que o desalojamento ocorra.
- 2.2. Produção e preservação de habitação a preços acessíveis. O stock de habitação a preços acessíveis deve ser estendido para incluir qualquer habitação propriedade pública ou privada que seja acessível para famílias com rendimento abaixo de 80 por cento do salário mínimo, por exemplo.
- 2.3. Estabilização da população e das comunidades existentes. A fim de evitar o rápido aumento do preço do imobiliário e o desalojamento resultantes do súbito afluxo de investimento em bairros historicamente desinvestidos, a cidade deve mover-se em direção a uma abordagem de desenvolvimento equilibrado, que envolva investimento contínuo e regular para manutenção e conservação da habitação, mas também do comércio local, entre outros equipamentos e infraestruturas dos bairros, recursos vitais da comunidade. Estas medidas devem aplicar-se em todos os bairros, mas especialmente naqueles cuja população aufere um rendimento baixo ou moderado, e que apresentem uma história de desinvestimento (Just Cause, 2015; Gratz, 2015; Gallaher, 2016).
- 2.4. Promover abordagens baseadas no não-mercado para habitação e desenvolvimento comunitário. A influência negativa da especulação ou de qualquer outra forma de geração de lucro fácil baseada na propriedade e desprovida de investimento na comunidade local deve ser ativamente desencorajada. Tal requer implementar políticas para penalizar todo e

qualquer investimento especulativo, a fim de reduzir a quantidade de propriedade transacionável que possa catalisar aumentos dos preços da habitação e desalojamento.

- 2.5. Planeamento como um processo participativo. Promover a participação cívica e associações de base local. Se os projetos e planos forem projetados para beneficiar os moradores existentes com base nas suas necessidades e prioridades, o risco do desalojamento ou de outras consequências nefastas para a comunidade existente são menos prováveis de ocorrer. A fim de assegurar que o desenvolvimento baseia-se realmente nas necessidades dos residentes existentes, os processos de planeamento e desenvolvimento comunitário devem não só envolver a participação de moradores das comunidades afetadas, mas também de todos os atores públicos e privados de base territorial do bairro (Just Cause, 2015; Bradley, 2014; London Tenants Federation *et. al.*, 2014; Rodrigues & Silva, 2015).
- 2.6. Promover a aplicação e generalização do princípio dos fundos de terras comunitárias (*community land trusts*), cooperativas sem fins lucrativos que desenvolvem e administram empregos acessíveis, espaços verdes comunitários, edifícios cívicos, espaços comerciais e outras amenidades da comunidade em nome de um bem comum e coletivo. Estes fundos de terras comunitárias equilibram as necessidades dos indivíduos para acessar à propriedade e manter a segurança da posse com a necessidade de uma comunidade de manter acessibilidade, diversidade econômica e acesso local aos serviços essenciais, capitalizando diferentes oportunidades em benefício das comunidades locais através da metodologia de preparação social e aprendizagem coletiva. Esta metodologia de intervenção, no início do processo de delimitação das propriedades comunitárias, traz uma mais valia para as comunidades locais, através da criação de parcerias entre a comunidade e investidores, geração de rendimento e uma perspectiva de desenvolvimento comunitário baseada numa agenda da comunidade. A preparação social é uma abordagem usada pelos fundos de terras comunitárias sobretudo nos países do Sul Global, para a capacitação e consciencialização de comunidades e partes interessadas (Públicas, Privadas e Organizações da Sociedade Civil) para uso, aproveitamento e gestão ambiental, social e economicamente sustentável da propriedade e de outros recursos da comunidade. Esta abordagem de aprendizagem coletiva integra o uso de métodos e ferramentas participativas para estimular a participação e a apropriação das comunidades, lideranças locais, dos atores de desenvolvimento e investidores nos processos de desenvolvimento local, com recurso ao uso e ao aproveitamento da propriedade e outros recursos da comunidade, mas sempre numa perspectiva de autogestão endógena (Cabannes *et al.*, 2010; Nel-lo, 2015; Sousa Santos, 2017).

3. *Tomada de medidas e iniciativas concretas para assegurar o “direito à habitação”, em detrimento da “gentrificação pelo turismo”*

- 3.1. Não permitir, em nenhuma circunstância, processos de despejo em que não estejam devidamente asseguradas alternativas dignas ou meios de subsistência suficientes, devendo forçosamente analisar-se a situação familiar e encontrar-se os meios adequados para o apoio às famílias em caso de incapacidade financeira para manter a habitação (Habita, 2012, 2016).
- 3.2. Combater a especulação imobiliária e promover um mercado social de arrendamento, unidades de renda social controlada na cidade centro:
 - a) O município, que dispõe de um vasto património imobiliário em toda a cidade, deve requalificá-lo e mobilizá-lo para uso afeto de bolsas de arrendamento a custos controlados, regulando o mercado imobiliário, limitando os custos do arrendamento residencial tradicional, garantindo uma oferta habitacional a preços acessíveis, sobretudo para os mais vulneráveis. Tudo isto na linha do projecto já existente da criação de bolsas territoriais – conjuntos de fogos municipais todos localizados numa mesma área ou bairro, aos quais se podem candidatar os interessados em residir nessa zona da cidade, no âmbito do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, mas privilegiando o realojamento local dos moradores expulsos ou alvo de desalojamento, todavia, oriundos do bairro em questão.
 - b) Intensificar a reabilitação urbana de propriedades/edifícios de propriedade municipal ou estatal para uso como residência temporária para populações vulneráveis ou entretanto desalojadas, que permitisse a criação da dita bolsa de arrendamento a custos controlados, instituindo, paralelamente, incentivos aos particulares (incluindo a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e Instituições Particulares de Solidariedade Social, ambas detentoras, a par da Câmara Municipal de Lisboa (CML), de elevada parcela do parque edificado da cidade) que queiram participar neste projeto, colocando património seu na referida bolsa.
 - c) Criar um regime especial de tributação do parque imobiliário destinado ao arrendamento habitacional clássico a preços controlados, promovendo fiscalmente este segmento de acesso à habitação a custos acessíveis; portanto, reduzir ou mesmo isentar de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) os fogos quando efetivamente arrendados segundo o conceito de “renda acessível”.
 - d) No âmbito fiscal, deve ter-se o objetivo de aliviar os encargos sobre a propriedade arrendada, pressionando o valor das rendas para montantes compatíveis com o rendimento das famílias e das atividades económicas, culturais e sociais, e com uma taxa de esforço que não deve, em caso algum, ultrapassar os 30% desse rendimento.

- e) Urge também, neste sentido, estancar a concessão a privados e a alienação do patrimônio imobiliário municipal que perverte a aplicação de uma política de planeamento urbano justa, do bem comum e por uma cidade inclusiva, a favor da mercantilização, especulação e financeirização do espaço urbano; grande parte dos ativos imobiliários municipais e estatais que têm vindo a ser alienados é de imóveis classificados e de terrenos de elevado valor estratégico e urbanístico, que podiam ser preservados para a prossecução de uma futura política urbana alternativa, pela coesão social e justiça espacial.
 - f) Obrigar à colocação, no mercado, dos fogos devolutos, penalizando de forma eficaz o abandono dos alojamentos com fins especulativos, aprofundando o princípio da função social da propriedade, obrigando à comprovação do exercício da posse da mesma, ou seja, do uso efetivo da função a que se destina – e distinto da mera comprovação de posse pelo proprietário através de demonstração de título de propriedade –, para contributo do desenvolvimento económico e social da comunidade (Sousa Santos, 2017).
 - g) Averiguar a possibilidade de exercício de “direito de preferência” da CML que, nos termos da lei, tem preferência na aquisição de alguns imóveis, atentando à sua localização na cidade ou a algum ônus na anterior fase de aquisição. Assim, antes de alienar um imóvel que se encontre nestas condições, o proprietário deverá solicitar à CML que se pronuncie quanto ao eventual interesse de exercer o direito de preferência na alienação que a lei lhe confere. Através deste direito, a CML tem a possibilidade de chamar a si o negócio imobiliário, desde que se disponha a contratar, em substituição do terceiro, nas mesmas condições em que este o faria, em relação a edifícios que se considerem nucleares para a organização de dinâmicas urbanas locais susceptíveis de contribuir para a efetivação do direito à habitação e que se localizem em Áreas de Reabilitação Urbana devidamente delimitadas. Estas Áreas de Reabilitação Urbana contemplam, atualmente, uma extensa área do território do concelho de Lisboa e tem um impacto direto na atuação da CML, nomeadamente, na sujeição da decisão da Câmara de exercer o direito de preferência sobre imóveis nesta área.
- 3.3. Reassumir a política fiscal municipal enquanto importante instrumento de regulação do mercado imobiliário:
- a) O poder municipal deve criar sanções, incluindo impostos e taxas, para o desenvolvimento ou actividade de investimento que se concentra na geração de lucro sem benefícios para os residentes existentes;
 - b) Ativação de instrumentos fiscais para estimular a reabilitação urbana para uso residencial permanente;

- c) Adotar o “licenciamento zero” apenas para projetos de reabilitação para uso exclusivamente residencial;
 - d) Agravar o IMI no caso da reabilitação urbana ser empreendida para o desenvolvimento de projetos de turismo, minimizando o IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares), o IRC (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas) e o IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado); e
 - e) Agilizar o desbloqueio das casas vazias, com penalização fiscal dos proprietários que as mantenham desabitadas e devolutas e penalizar o investimento especulativo, criando novos impostos de propriedade que agravem punições sobre os espaços desocupados. A existência de edifícios ou frações devolutos acarreta o não aproveitamento da sua função social e produtiva, o que constitui um fator lesivo do interesse público, na medida em que diminui a oferta de fogos, espaços comerciais ou de serviços e solo disponível. Esta situação pode aumentar artificialmente os preços e estimular a especulação imobiliária, dificultando o acesso à habitação, prejudicando o desenvolvimento das atividades econômicas e promovendo a insegurança, o despovoamento e o declínio urbano.
- 3.4. Apelar a uma maior articulação da CML com a plataforma e organização Airbnb (plataforma de *home sharing* que tem tido uma importante contribuição para a economia da cidade, na criação de emprego e geradora de receitas como complemento do orçamento familiar, mas que tem sido, igualmente, responsável por muita da turistificação registada), no sentido de uma crescente regulação, responsabilidade e sustentabilidade no setor do alojamento local para turismo, que vá para além da simples cobrança da Taxa Turística e do Alojamento Local Responsável.
- 3.5. Fomentar estudos de diagnóstico, com o apoio e principal interesse da CML, que monitorizem evoluções na oferta turística no setor do imobiliário no centro histórico e que estudem a viabilidade de aplicação de índices de capacidade de carga turística por seção/quarteirão de bairro para o alojamento turístico.
- 3.6. Sensibilizar as associações de moradores e as assembleias de condôminos para se implicarem em formas de compromisso coletivo e consenso democrático que faça depender a criação de apartamentos para acomodação/alojamento turístico de autorização do condomínio: por exemplo, pode propor-se um aumento do custo do condomínio para quem tem apartamentos arrendados a turistas, já que um maior fluxo de pessoas aumenta o uso das partes comuns dos edifícios, agravando as externalidades negativas – agravamento do valor do condomínio aplicável às frações de alojamento local em virtude da maior intensidade de uso, conforme previsto no número 2 do artigo 1424.º do Código Civil; pode acrescer-se de obrigatorie-

- dade a adesão do proprietário de alojamento local a um seguro multirriscos para cobertura de possíveis danos causados pelos respectivos turistas;
- 3.7. Propor um referendo à população dos bairros históricos sobre propostas de regulamentação de propriedades para alojamentos turísticos, dando cumprimento à Lei Orgânica 4/2000, de 24 de Agosto, que prevê a realização de referendo de âmbito local em matérias de relevante interesse local que devam ser decididas pelos órgãos autárquicos municipais ou de freguesia e que se integrem nas suas competências, quer exclusivas quer partilhadas com o Estado Central (Bingre, 2016).
 - 3.8. Revisão da Lei do Alojamento Local, Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, bem como do Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril, que introduz alterações ao primeiro; no sentido da Lei ser mais restritiva e reguladora do alojamento local, à semelhança de outras cidades (Ex: Barcelona, Paris, Berlim, Nova Iorque, Londres, São Francisco), limitando a proliferação desmedida dos alojamentos locais e *hostels*, diferenciando alojamentos coletivos de particulares, mas também estabelecendo limites claros de licenciamento a cada requerente, ao número de estabelecimentos licenciados em cada prédio mediante percentagem das frações urbanas em cada um deles, entre outras.
 - 3.9. Reduzir o diferencial de ganhos obtidos entre o arrendamento turístico e o arrendamento residencial, revendo profundamente o regime jurídico do alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) de modo a sujeitar esta categoria de estabelecimentos a regras de segurança, higiene e conforto tão exigentes quanto aquelas impostas aos empreendimentos hoteleiros e afins. Tal medida reduziria a margem de lucro do alojamento local, tornando-o mais próximo dos níveis de rentabilidade de hotéis e não tão vantajoso relativamente ao arrendamento residencial (Bingre, 2016); Aproximação das condições fiscais aplicáveis ao alojamento local e ao arrendamento de longa duração, permitindo alargamento da base de receitas para o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, previsto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).
 - 3.10. Aproximação das condições fiscais aplicáveis ao alojamento local e ao arrendamento de longa duração, permitindo alargamento da base de receitas para o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, previsto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).
 - 3.11. O Município deve recuperar, nas suas plenas competências como agente de planeamento urbano, a possibilidade de decidir sobre limitações de licenciamento de estabelecimentos de alojamento local, já que a figura do

licenciamento para uso residencial encontra-se subvertida no caso desta atividade, pois a fruição do alojamento não é a de clássica residência ou arrendamento a longo prazo, mas de alojamento turístico *short rental* (arrendamento de curto prazo).

- 3.12. Aplicar uma política de uso do solo que preveja usos mistos (residencial, comercial, serviços, turismo, indústria compatível, equipamentos coletivos) de forma equilibrada à escala do município, bairro e quarteirão; aplicação de um sistema de quotas (1/3 habitação, 1/3 comércio, serviços, turismo, 1/3 equipamentos coletivos) (CML, 2011) que garanta um mix funcional (atendendo à especificidade da área urbana em causa) essencial à manutenção da vida social e econômica do centro histórico, à sua coesão, apropriação diferenciada e resiliência, ao invés da tendência de monofuncionalidade e hiperespecialização econômica no setor turístico que descaracteriza os bairros históricos e torna o tecido social e econômico da cidade mais vulnerável à volatilidade da procura turística internacional ou a uma crise no setor.
- 3.13. Reforçar as Juntas de Freguesia (JF) como instituições e coletivos de poder local:
- a) Transferência urgente, por parte da CML para as JF, das matérias relacionadas com o licenciamento da emissão de ruído;
 - b) JF podem fomentar serviços locais de aconselhamento integrado (jurídico, social, econômico) para apoio a famílias ou indivíduos em situação de perda iminente ou já consumada da sua habitação, desenvolvendo, para o efeito, campanhas de sensibilização da população, dos inquilinos e das comunidades para não estabelecerem acordos com os proprietários ou senhorios sem se informarem previamente com advogados ou outro tipo de técnicos jurídicos, por exemplo, da Associação de Inquilinos de Lisboa;
 - c) JF devem fazer levantamento cadastral das propriedades (nomeadamente das da CML) que estão devolutas ou desocupadas e fazer pressão junto ao Município para que se encetem processos de reabilitação urbana atendendo às necessidades das comunidades locais mais vulneráveis;
- 3.14. Rever a nova lei do arrendamento urbano, a fim de salvaguardar os direitos de habitação dos inquilinos (de acordo com o previsto no Programa do Governo da Cidade de Lisboa para 2013-2017), no sentido de alargar os períodos de transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano, relativamente aos contratos em que os Senhorios tomaram essa iniciativa, com a lei de 2012, um reforço da proteção dos arrendatários quanto à realização de obras de remodelação ou restauro profundos dos prédios arrendados, através de um aumento substancial dos requisitos a que tais obras ficam sujeitas, por um lado, e com a duplicação do valor da indemnização devida

aos arrendatários que vejam os seus contratos de aluguer terminados para a realização de tais obras; e a criação de um novo regime de proteção para os arrendatários (não habitacionais) que sejam estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, do ponto de vista local, tais como, por exemplo, associações desportivas e culturais, coletivos vários, lojas tradicionais de caráter histórico; ponderar soluções concernentes à dinamização da oferta de habitação para arrendamento prevendo a contratualização entre o setor público e o setor privado de bolsas de locados destinados ao arrendamento com rendas acessíveis.

- 3.15. Reter na cidade, e sobretudo nas comunidades mais afetadas pela turistificação, uma parte significativa das mais-valias econômicas, criando canais de redistribuição dos benefícios/receitas geradas pelo turismo nos bairros (por exemplo das resultantes da aplicação da Taxa Turística), orientando-as, de forma transparente, para projetos sociais na comunidade e no seu tecido associativo, e não apenas para reforço de infraestruturas de apoio à oferta turística (Mendes, 2016a).
- 3.16. Dotar as autarquias e o Estado de meios eficazes de combate à especulação imobiliária e à corrupção urbanística, simplificando e tornando mais transparente a legislação nos domínios do planeamento e urbanismo, e tornando os municípios menos dependentes do licenciamento para se financiarem (o que implica rever, em médio/longo prazo, a lei das finanças locais) (Habita, 2012).

Referências bibliográficas

- AA VV. “*Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas*”. Trienal de Arquitectura de Lisboa, Lisboa, 2016.
- BINGRE, Pedro. “A segunda gentrificação de Lisboa”, Dossier 256 “Turismo: cidade e gentrificação”. Esquerda.Net., 2016.
- BRADLEY, Quintin. *The Tenants’ Movement: Resident Involvement, Community Action and the Contentious Politics of Housing*. Londres: Routledge, 2014.
- CABANNES, Yves; YAFAI, Silvia & JOHNSON, Cassidy. *Como los Pobladores Enfrentan los Desalojos*. Londres: Development Planning Unit, University College London, 2010.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A Cidade*. São Paulo: Editora Contexto, 1992.
- . *A (Re)Produção do Espaço Urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). *Crise Urbana*. São Paulo: Editora Contexto, 2015.
- CML. *Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina*. Lisboa, 2011.
- GALLAHER, Carolyn. *The Politics of Staying Put*. Filadélfia: Temple University Press, 2016.

- GRATZ, Roberta. *We're Still Here Ya Bastards*. How the People of New Orleans Rebuild their City. Nova Iorque: Nation Books, 2015.
- HABITA. *Carta Aberta pelo Direito à Habitação*. Lisboa, 2012.
- _____. *Situação de Emergência Habitacional: Proposta de Medidas*. Lisboa, 2016.
- HARVEY, David. *The Enigma of Capital and the Crisis of Capitalism*. Oxford, Oxford University Press, 2010.
- _____. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Londres: Verso, 2012.
- _____. *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. Oxford: Oxford University Press, 2014.
- JUST CAUSE. *Development without Displacement: Resisting Gentrification in the Bay Area*. São Francisco, 2015.
- LEFEBVRE, Henri. *La Production de l'Espace*. Paris : Anthropos, 2000 [1974].
- LONDON TENANTS FEDERATION; LEES, Loretta; JUST SPACE; SOUTHWARK NOTES ARCHIVE GROUP outhwark Notes Archive Group. *Staying Put*. An Anti-Gentrification Handbook for Council Estates in London. Londres: Calverts, 2014.
- MENDES, Luís. "Tourism gentrification: touristification as Lisbon's new urban frontier of gentrification", Master Class *Tourism Gentrification and City Making*, Stadslab e Academia Cidadã, Lisboa, 16 de Abril, 2016a.
- _____. "Gentrificação: palavra suja do urbanismo austeritário", Dossier 256 "Turismo: cidade e gentrificação". Esquerda.Net, 2016b.
- _____. "Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano". *Cadernos Poder Local*, 40 (155), pp. 56-86, 2017.
- MOSKOWITZ, Peter. *How to Kill a City: Gentrification, Inequality and the Fight for the Neighborhood*. Nova Iorque: Nation Books, 2017.
- NEL-LO, Oriol. *La Ciudad en Movimiento*. Crisis Social y Respuesta Ciudadana. Madrid: Díaz & Pons Editores, 2015.
- RODRIGUES, Fernando & SILVA, Manuel. *Cidade, Habitação e Participação: O processo SAAL na Ilha da Bela Vista 1974/1976*. Porto: Edições Afrontamento, 2015.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SANTOS, Milton. *Pensando o Espaço do Homem*. São Paulo: Hucitec, 1982.
- _____. *Metamorfoses do Espaço Habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.
- _____. *Técnica, Espaço, Tempo*. São Paulo: Hucitec, 1994.
- _____. *A Natureza do Espaço*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- _____. *Da Totalidade ao Lugar*. São Paulo: Edusp, 2005.
- SMITH, Neil. *The New Urban Frontier*. Gentrification and the Revanchist City. Londres: Routledge, 1996.

SOUSA SANTOS, Boaventura. *As Bifurcações da Ordem: Revolução, Cidade, Campo e Indignação*. Coimbra: Almedina, 2017.

TOSICS, Ivan. *Less money, more innovation*. Regeneration of deprived residential areas since the crisis. Urbanact, 2015.

Recebido em 14 de junho de 2017

Aprovado em 17 de agosto de 2017