

MASTER CLASS “CITY MAKING & TOURISM GENTRIFICATION”

LUÍS MENDES¹

ANSELMO AMÍLCAR²

MARINA CARREIRAS³

PEDRO GUIMARÃES⁴

Em Portugal em geral e nas cidades de Lisboa e Porto em particular, o turismo tem ganho um peso significativo nos últimos anos (INE, 2015), com um crescimento ininterrupto (pelo menos na última década) registando aumentos consideráveis de chegadas de turistas, dormidas e receitas diárias. Esta evolução tem um impacto directo e indirecto na economia nacional, tanto ao nível de riqueza criada como de empregos assegurados, para além de todo o processo de revitalização urbana, evidente pela reabilitação do edificado e do parque habitacional¹ que se tem dado a conhecer e que tem dado uma nova vida à cidade.

Comumente tem-se considerado que a expansão exponencial da turistificação no centro histórico da cidade de Lisboa reside na conjugação de vários elementos decisivos: o recurso a plataformas *online* como o *Booking.com*, *Airbnb*, *Windu*, *Homeaway*, etc. que permitem uma hiperselecção, bastante individualizada se pensarmos nas estadias organizadas via internet; o contínuo embaratecimento da mobilidade internacional, nomeadamente através das companhias aéreas *low cost*; a tendência a nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros típicos, conferindo maior “autenticidade urbana” e uma experiência local na estadia, indo de encontro ao desejo de cosmopolitismo do turista/visitante personificando objectivos de distinção social, que só a qualidade urbana da estadia e alojamento no centro histórico pode emprestar; a falta de oferta hoteleira no centro histórico da cidade, onde, por outro lado, havia um elevado número de edifícios devolutos e em avançado estado de degradação; a percepção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico de

¹ Geógrafo. Assistente convidado na Escola Superior de Educação de Lisboa. Investigador no Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa, Rua Branca Edmée Marques, 1600-272, Lisboa, Portugal. E-mail: luis.mendes@ceg.ul.pt

² Geógrafo. Bolseiro de doutoramento em Geografia no Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa. E-mail: anselmoamilcar@gmail.com

³ Arquitecta. Bolseira de doutoramento em Migrações no Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa. E-mail: marinacarreiras@campus.ul.pt

⁴ Geógrafo. Pós-doutorando em Geografia no Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa. E-mail: pedroguimaraes@campus.ul.pt

curta duração que no arrendamento de longo prazo; o forte investimento em campanhas publicitárias que afirmam internacionalmente Lisboa como cidade europeia predileta para o *city-break*, reforçando a ideia de cidade enquanto lugar cosmopolita, rico em património e dinâmico, sobretudo para jovens criativos de aspiração boémia e investidores imobiliários. Daí também a conquista de diversos prémios turísticos a nível internacional.

Contudo, esta mudança revela causas mais profundas e estruturais do que as que têm sido divulgadas. Começou com uma viragem neoliberal nas políticas urbanas desde 2004 (destacamos inicialmente a criação das sociedades de reabilitação urbana), com a aprovação de uma série de pacotes de leis que foram surgindo sucessivamente. Defendendo uma visão pró-mercado no que respeita à habitação, favoreceram a iniciativa privada, as parcerias público-privadas e a competitividade no sector. Esta viragem neoliberal culminou com a aprovação da Nova Lei do Arrendamento Urbano em 2012, em conjunto com a simplificação da Lei do Alojamento Local em 2014, com os pacotes para atracção de investimento estrangeiro, tais como o regime fiscal muito favorável para os Residentes Não Habituais (já desde 2009) e para os Fundos de Investimento Imobiliário, bem como com o programa dos Golden Visa ou Autorização de Residência para Actividade de Investimento. Acresce o regime excepcional e temporário no sentido da agilização e dinamização, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas de 2014.

Todo este quadro fiscal e legal facilitou a financeirização do imobiliário, forma acabada de acumulação e reprodução do capital no ambiente construído; bem como os despejos, tendo agravado o desalojamento e a segregação residencial. Neste contexto, é expectável um crescimento contínuo do mercado de alojamento turístico. Investidores e promotores nacionais e internacionais continuam a comprar edifícios no centro histórico de Lisboa para os reabilitar para este uso específico. A conversão destes activos para o uso de apartamentos turísticos permite uma maior rentabilidade para os investidores, comparativamente ao arrendamento tradicional e de longa duração, tendência cada vez mais tida em conta pelos investidores “Golden Visa” e pelos Residentes Não Habituais que tiram assim mais facilmente rendimento dos seus activos.

O turismo urbano nas suas diversas modalidades tem conhecido grande expansão no início do século XXI, mas o excesso turístico enquanto fenómeno massificador, hegemónico e dominante nas cidades de Lisboa e Porto é um fenómeno recente. A procura massificada de Lisboa como destino turístico está a acelerar a gentrificação, entre outros impactos sociais e económicos no tecido urbano. Importa notar que a gentrificação, enquanto processo de recomposição social da população de determinado território decorrente de transformações urbanas e associado a uma gradual substituição de residentes mais pobres por grupos de estatuto socioeconómico mais elevado, tem vindo a complexificar-se. Assiste-se à extensão do fenómeno, seja pela sua ocorrência em territórios de todo o mundo, como pelo seu progressivo aumento de escala (Lees, Shin & López-Morales, 2016). Se a gentrificação começou por ser tradicionalmente associada ao sector residencial, actualmente, é inegável a relação com outros sectores, nomeadamente com o comércio e turismo. As melhorias no ambiente construído e revalorização social e económica da área traduzem-se numa elevação do valor económico de espaços urbanos e comerciais, tornando-os inacessíveis à população de baixo poder aquisitivo.

Os processos de gentrificação podem decorrer de causas diversas, envolver um alargado número de protagonistas e resultar em impactos crescentes. Surgem assim novos termos para designar os processos de gentrificação. A gentrificação turística é um conceito que remete para um processo de gentrificação acelerado pela indústria turística (Gotham, 2005; Cócola Gant, 2015). Num contexto em que o turismo cria mais-valias, rapidamente a gentrificação tende a ser incluída na agenda urbana e

turística (Miró, 2011). Assim, na sequência de um aumento do turismo (popularizado e segmentado) nas duas principais cidades portuguesas, tem-se despontado recentemente em Portugal o interesse pela gentrificação turística surgindo as primeiras abordagens académicas incidentes sobre a temática (Mendes, 2016; Seixas, 2016), acompanhando o debate que tem crescido em torno destas matérias no seio da sociedade civil e da opinião pública portuguesaⁱⁱ.

Descritos e evidenciados alguns dos impactos (positivos e negativos) do turismo, procura-se avançar além de uma visão dicotómica na qual se contrapõe os benefícios do turismo com os prejuízos do mesmo. Não obstante a necessidade de realização de diagnósticos aprofundados, verifica-se que conhecidas algumas das consequências do turismo junto de populações e territórios urge regular o sector e concertar estratégias de atuação que garantam um balanço equilibrado entre este sector e outras atividades vitais para a vida urbana (Mendes, 2016).

Não se respeitam (porque também não se conhecem) as capacidades de carga turística dos vários bairros do centro histórico, verificando-se sobrelotação de equipamentos, infraestruturas e transportes, atingindo pontos críticos para a qualidade de vida urbana de quem vive, trabalha ou visita Lisboa. O comércio tradicional e de proximidade está a desaparecer para dar origem a lojas gourmet, de souvenirs, ou apenas de oferta e procura turística. Este comércio é essencial para manter a qualidade de vida e os recursos da população local. Quando o comércio mais tradicional é expulso dos bairros acaba por ser uma “carta de intimidação” para os restantes habitantes, pois as pessoas mais pobres e com baixa mobilidade, deixam de conseguir abastecer-se no dia-a-dia, o que acaba por ser um convite para saírem. Esta é uma forma de desalojamento indirecto, tão ou mais grave que a expulsão propriamente dita. Depois há também um desenvolvimento macrocéfalo da economia local centrada no turismo, numa arriscada tendência de monofuncionalidade e hipertrofia da diversidade económica presente noutros sectores, como no comércio, pondo em perigo a resiliência do mercado de habitação e da estrutura comercial dos bairros.

Os impactos nefastos no mercado de arrendamento e o desalojamento e despejo de antigos moradores são uma realidade para dar origem a diversas formas de alojamento turístico, muitas vezes de luxo. Os proprietários de imóveis estão a apostar em força no alojamento turístico local, por o considerarem como um investimento mais rentável e seguro, devido à instabilidade geral do regime de arrendamento clássico/habitacional de longo prazo. Neste momento, muitos proprietários acham que o investimento em alojamento local é mais seguro e permite de forma mais eficaz e rápida a reprodução do capital imobiliário, comparativamente com o que sucede com o arrendamento habitacional. Na perspectiva dos inquilinos, a aposta dos proprietários no alojamento local prejudica a oferta de casas para arrendar e faz aumentar o preço das rendas para valores incombortáveis para a maior parte das famílias. A verdade é que o investimento também é mais rentável até por força do regime fiscal existente. O regime de tributação faz discriminação entre o arrendamento clássico e o arrendamento a turistas. O arrendamento normal/clássico tem uma taxa de imposto sobre os rendimentos de 28%, enquanto o arrendamento a turistas, aquele que é praticado pelo alojamento local, apenas tem uma taxa de imposto sobre 15% do valor recebido. A descaracterização do centro histórico é cada vez mais intensa, com a *disneyficação* dos bairros históricos e a destruição e desmembramento de relações sociais entre antigos moradores da comunidade, contribuindo para extinguir a identidade e memória dos bairros históricos, condições que, justamente, são as que constituem atrativo turístico para o visitante e turista.

Paralelamente a uma aparente falta de regulação que o fenómeno tem revelado, tem acrescido a atenção da sociedade civil e da opinião pública em geral em torno do desafio do turismo no centro histórico, até porque diversos movimentos locais (ex. comissões de moradores, associações de bairro,

organizações não governamentais, etc.) e o meio universitário, em particular, com o apoio da comunicação social, se têm manifestad, de forma a que se comecem a tomar medidas de regulação da intensa turistificação que se regista.

Foi neste sentido que, na semana compreendida entre 15 e 22 de Abril de 2016, se promoveu, no Centro de Inovação da Mouraria, a Master Class “City Making & Tourism Gentrification” (fig. 1). O projeto foi desenvolvido pelo Stadslab (European Urban Design Laboratory, da Fontys – University of Applied Sciences, de Tilburg, na Holanda), em parceria com a Academia Cidadã, tendo como parceiros científicos o IGOT-UL e a FCSH-UNL. A iniciativa visou lançar um olhar sobre o impacto que a gentrificação turística tem na cidade de Lisboa e produzir soluções na área do planeamento urbano que evitem situações de exclusão social e económica através da especulação imobiliária, a falta de serviços públicos e do comércio de proximidade ou o desaparecimento de habitação a preços acessíveis para a maioria da população, em virtude da excessiva turistificação. A área de intervenção foi o bairro da Mouraria, opção que resultou do facto da organização considerar que outros bairros históricos da cidade de Lisboa, como Alfama ou Bairro Alto, já se encontram em processo acelerado de turistificação, o que comprometeria uma intervenção pró-activa na mitigação de impactos.

Para o efeito, a Master Class assumiu um formato de *think tank*, reunindo especialistas nacionais e internacionais na problemática e stakeholders muito diversificados incluindo a Câmara Municipal de Lisboa, que marcou presença importante em alguns momentos-chave de todo o processo, algo entendido como fundamental para a divulgação e articulação de recomendações políticas com vista ao desenho de medidas concretas para atenuar a gentrificação pelo turismo.

A metodologia de “*placemaking*” foi desenvolvida e coordenada por Igor Marko, co-fundador e diretor de Marko Placemakers, uma consultoria de *design* para as cidades, com sede em Londres, e que trabalha com base em princípios de *placemaking* e ecourbanismo. Marko coordena uma equipa de urbanistas, investigadores e arquitectos, combinando competências para o desenho da cidade, estratégias de desenvolvimento urbano, *masterplanning* e comunicação. Este tipo de metodologias de *design* e intervenção urbana fazem parte de uma tendência crescente de novas práticas urbanas que se inserem na mudança contemporânea de paradigma de produção de cidade, de um tipo de urbanismo focado no produto para um urbanismo baseado num processo cooperativo, envolvendo as comunidades locais. As premissas de envolvimento das populações no processo de planeamento, de negociação e concertação de uma visão comum para um lugar, advogadas por Jacobs (1961), White (2001 [1980]); Walljasper (2007), mantêm-se actuais e pertinentes, especialmente, num momento em que se advoga o planeamento estratégico e a responsabilização dos cidadãos nas decisões de planeamento.

Um primeiro seminário livre decorreu na manhã do dia 18 de Abril, aberto à participação de toda a comunidade e contou com a presença de especialistas, empreendedores locais, activistas, movimentos e associações de bairro, entre outros interessados. O seminário incidiu, precisamente, sobre o papel do “*placemaking*” como um catalisador para o desenvolvimento urbano duradouro e sustentável. Neste processo de concepção experimental, a função do “*placemaker*” é a de mediador, discutindo e negociando entre os vários *stakeholders*, procurando alcançar um consenso entre as possíveis soluções a adoptar.

O *workshop* foi organizado numa série de sessões de grupo dinâmicas, incluindo mapeamento, construção de narrativas urbanas, entrevistas de campo, construção de personagens e *role play*. Consideraram-se redes físicas e sociais que constituem qualidades actuais da Mouraria e que se tornarão fundamentais para preservar a autenticidade e desenvolver resiliência dentro do bairro em resposta aos desafios do futuro que a Mouraria e residentes locais estão a enfrentar em função do crescimento do turismo.

As lentes do desenho urbano permitem inventar e desenvolver narrativas que vão para além da dimensão quotidiana do território, tendo em vista o envolvimento das pessoas e comunidades no processo de construção da cidade. O seminário destacou estudos de caso específicos e ferramentas que podem promover o sentido de apropriação e relação com um lugar, numa lógica participativa, ao mesmo tempo que incentivam competências de comunicação entre diferentes *stakeholders*, com vista ao desenho de recomendações políticas com impacto efetivo na melhoria da resiliência das comunidades urbanas, neste caso particular, das comunidades residentes e presentes em diversos momentos nos bairros históricos da cidade centro.

Em termos metodológicos, a *masterclass* estruturou-se em 3 momentos principais. No primeiro, seguindo um percurso delimitado previamente foi criado um mapa mental. Tendo sido realizado em distintos grupos, ficou evidente que áreas semelhantes podem ser percebidas de forma muito diferenciada, consoante o indivíduo que a observa. No segundo momento, foram realizadas entrevistas a diferentes grupos de indivíduos (residentes locais, trabalhadores locais, turistas), com o duplo objectivo de aferir diferentes visões sobre o território do bairro e o impacto das mudanças introduzidas pelo turismo. Por fim, reunidas as informações das duas etapas prévias, e através da discussão e negociação, foram discutidas possíveis estratégias de intervenção no bairro da Mouraria. O encerramento da *masterclass* ocorreu, no dia 22 de Abril, com uma sessão de apresentação pública preenchida com uma comunicação do Vereador da CML, Arquitecto Manuel Salgado, com a descrição dos trabalhos desenvolvidos pelas várias equipas de trabalho e um debate aberto a intervenções da assistência.

Paralelamente desenvolveram-se outras iniciativas, também abertas ao público, e que procuraram dinamizar o debate em torno dos excessos da turistificação no tecido urbano da cidade centro. A mais significativa foi o ciclo de debates “cine-café turistificação”, organizado pela Academia Cidadã no âmbito deste projecto, e que em diversas sessões deu a conhecer, através da projecção de documentários e posterior debate e discussão com especialistas e testemunhos, a gentrificação turística em diversas cidades. Neste ciclo, todas as sessões realizadas nos dias 16 de Fevereiro (“Alto Bairro”, Portugal), 15 de Março (“Cidade guiada”, Portugal), 19 de Abril (“Bye Bye Barcelona”, Espanha) e 17 de Maio (“The goose with the golden eggs”, Costa Rica), decorreram no espaço *Lisboa Vadia*.

Volvidos mais de 6 meses após a conclusão da *masterclass* é possível reflectir sobre esta acção de forma mais distanciada. Tendo sido um processo exploratório e de curta duração, verificou-se que através de um conjunto diverso de estratégias (trabalho de campo, entrevistas, aulas, debates, práticas de design) foi possível envolver diversos agentes na resolução de problemáticas identificadas no terreno, notando-se inclusive nos meses vindouros a continuidade das intenções do projecto através de resultados específicos e de outros mais disseminados. Na sequência da realização da *masterclass* foi produzido um livro (Glaudemans e Marko, 2016) e um documentário (Petronilli, 2016). Ambos reflectem sobre impactos do turismo na Mouraria e constituem um recurso a utilizar por quem se interessa pelas matérias e uma forma de sensibilização junto de novos públicos. Adicionalmente, as reuniões ocorridas em Abril, nas quais se verificou a interação entre públicos diversos, contribuíram para difundir o debate relativo à gentrificação turística na cidade de Lisboa, nomeadamente, através da apresentação dos resultados e reflexões da *masterclass* em seminários e conferências diversas e da difusão dos mesmos através da comunicação social.

Por outro lado, também as medidas de acção desenvolvidas pelos participantes no *workshop* estimularam o debate e foram inclusive fontes de inspiração para instituições que trabalham no terreno. A observação empírica e exposições teóricas ocorreram de modo complementar aproximando residentes, activistas, académicos e políticos, tendo sido estabelecidas bases para parcerias e

novas redes de contacto. Verificou-se que alguns dos participantes passaram a ter um maior e mais directo envolvimento no acompanhamento do fenómeno.

Ainda que a *masterclass* promovida em Abril possa ser apontada como uma iniciativa de carácter pontual e de breve duração, resultando num conjunto de propostas e estratégias embrionárias, esta acção insere-se num debate mais amplo incidente sobre a intensificação do turismo, suas dimensões conflituosas e as crescentes dificuldades de acesso a habitação no centro das cidades, surgindo num contexto de atuação de movimentos sociais e de defesa do direito à cidade.

Este tipo de iniciativas, ao equacionar novos padrões participativos, assim como processos, instrumentos e estratégias de trabalho, remete para reflexões críticas face a métodos tradicionais de planeamento e de gestão urbana. Ainda que não seja possível identificar nesta ação uma efetiva estratégia de planeamento participativo, as parcerias, medidas e formas de resistência que se foram formando, constituem uma alternativa ou pelo menos um contraponto a visões tecnicistas e menos dinâmicas do planeamento que ainda hoje subsistem. Permite ainda questionar e confrontar limitações do planeamento participativo.

No âmbito da *masterclass* identificou-se um conjunto diverso de ações que geram sinergias, parcerias futuras e pressão para atuação por parte de outros atores. Assim, acreditamos que o encontro entre especialistas contribuiu para enriquecer o debate que se tem vindo a gerar em torno da gentrificação turística e seus impactos na cidade de Lisboa e constitui um nó numa rede mais ampla que poderá contribuir para uma visão e resolução interdisciplinar de problemas.



Fig. 1 – Master Class “City Making & Tourism Gentrification”, Centro de Inovação da Mouraria.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cócola Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. RC21 International Conference “The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow’s urban life” 27-29 August, Urbino.
- Glaudemans, M., Marko, I. (Eds.) (2016). *City Making & Tourism Gentrification*. Tilburg: Stadslab.
- Gotham, K. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’ Vieux Carre (French Quarter), *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121.
- INE. (2015). *Estatísticas do Turismo 2014*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.
- INE. (2016). *Estatísticas da construção e habitação 2015*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great cities*. New York: Vintage books.
- Lees, L., Shin, H., López-Morales, E. (201a). *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity press.
- Mendes, L. (2016). What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some Policy Findings & Recommendations, In M. Glaudemans & I. Marko (Eds), *City Making & Tourism Gentrification* (pp. 34-41). Tilburg: Stadslab.
- Miró, S. (2011). Producing a “Successful City”: Neoliberal Urbanism and Gentrification in the tourist City – The case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*. doi: 10.1155/2011/989676.
- Petronilli, F. (2016). *Em breve estarás aqui* [VHS, DVD]. Disponível em: <https://vimeo.com/182015533>.
- Seixas, J. (2016). Ten theses upon the historical centre of Lisbon. In M. Glaudemans & I. Marko (Eds). *City Making & Tourism Gentrification* (pp. 48-53). Tilburg: Stadslab.
- Walljasper, J. (2007). *The Great Neighborhood Book: A Do-it-Yourself Guide to Placemaking*. Canada: New society publishers.
- White, H. (2001[1980]). *The social life of small urban spaces*. New York: Project for public space.

ⁱ Entre 2010 e 2015 verificou-se um sucessivo crescimento relativo de obras de reabilitação no conjunto de obras concluídas (INE, 2016).

ⁱⁱ Veja-se no caso de Lisboa: <https://www.facebook.com/events/237614166612792/>; <https://www.publico.pt/sociedade/noticia/vendese-uma-lisboa-multicultural-1729202>; <http://www.esquerda.net/artigo/turismo-de-massas-e-gentrificacao-assustam-moradores-de-lisboa/37215>.