



## SOCIEDADE TURISMO

Lisboa Mais de 10 mil pessoas pedem referendo para acabar com alojamento local. Três freguesias do centro concentram mais de metade da oferta

# “São turistas a olhar para turistas”

Texto **JOANA PEREIRA BASTOS**  
 Foto **TIAGO MIRANDA**  
 Infografia **CARLOS ESTEVES**

Só na Rua dos Remédios, uma das mais características de Alfama, funcionam 100 Alojamentos Locais (AL). É raro o prédio onde não haja pelo menos um. Todos os dias há uma azáfama de empregados de limpeza, carregados de sacos com toalhas e lençóis, para fazer as mudas dos apartamentos, ao ritmo frenético do vaivém de turistas, que sobem e descem a rua a arrastar *trolleys* pelo empedrado. Por todo o lado, nas ombreiras das portas junto às campainhas ou escondidas atrás de postes, sinais de trânsito e outros sítios improváveis, há pequenas caixas com um código onde estão guardadas as chaves para os viajantes entrarem nos velhos edifícios, agora remodelados, onde, em muitos casos, já não mora ninguém.

Nos últimos anos, o mais antigo e popular bairro de Lisboa perdeu uma grande parte dos seus residentes, forçados a sair pela vertiginosa subida das rendas ou pela não renovação dos contratos por parte dos senhorios, mais interessados em alugar a estrangeiros. Com a explosão do turismo o negócio tornou-se muito apetecível também para empresas e fundos de investimento, que compraram e reabilitaram prédios inteiros para os converter em AL. Como resultado, a zona, antes profundamente degradada, ganhou cor mas perdeu vida. “Foi-se muita gente embora. Agora quase só se ouve falar inglês”, lamenta Fátima Graça, de 59 anos.

Com o êxodo da população muito do comércio tradicional, que vivia da clientela regular, fechou portas. Dos seis talhas que existiam no bairro, encerraram cinco. O último foi transformado numa loja de *souvenirs*. Resta o Charfari, que agora vende principalmente para restaurantes. “Clientes do bairro já são muito poucos”, diz o proprietário. Como na centenária Barbearia Oliveira, onde atualmente são sobretudo turistas e estrangeiros residentes que cortam o cabelo. “Os portugueses desapareceram”, corrobora o empregado.

### ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA, POR FREGUESIA

FREGUESIA	POR CADA 100 CASAS	TOTAL DE AL
Santa Maria Maior	57	4398
Misericórdia	39	3339
Santo António	19	1554
São Vicente	15	1535
Estrela	10	1303
Arroios	10	2106
Alcântara	5	411
Avenidas Novas	4	610
Belém	4	375
Campo de Ourique	4	515
Parque das Nações	4	411
Penha de França	3	592
Ajuda	3	278
Campolide	2	214
Beato	2	143
Areiro	2	235
Alvalade	1	267
Olivais	1	196
S. D. de Benfica	1	174
Marvila	1	137
Lumiar	1	151
Carnide	1	46
Benfica	0,5	97
Santa Clara	0,2	18

Nota: Para o cálculo do rácio de cada freguesia foi usado o número de licenças de AL (registadas no RNAL entre 1/1/2010 e 14/10/2024) e o número de alojamentos familiares em 2021 (Censos/INE)

FONTE: INE E REGISTO NACIONAL DE AL (RNAL)

### POR TIPO DE TITULAR DO ALOJAMENTO LOCAL

	Nº AL	% DO TOTAL
Pessoa coletiva	9508	49,8
Pessoa singular (empresário em nome individual)	9597	50,2

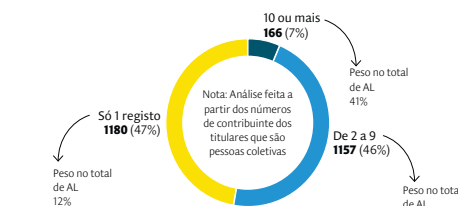
### DEZ PRINCIPAIS PAÍSES DE ORIGEM DOS TITULARES DE AL

1 Portugal	18.172
2 França	210
3 Brasil	104
4 Reino Unido	71
5 China	46
6 Turquia	40
7 EUA	35
8 Suíça	31
9 EAU	26
10 África do Sul	24
<b>Outros</b>	<b>346</b>

FONTE: RNAL

### CONCENTRAÇÃO DE AL REGISTRADOS POR EMPRESAS

Entre parêntesis percentagem do total



FONTE: RNAL



Segundo dados do INE, só entre 2011 e 2021 a freguesia de Santa Maria Maior, a que pertence Alfama, perdeu 22% da população. Foi a segunda maior quebra demográfica a seguir à Misericórdia, também no centro histórico da capital, que registou uma diminuição de 26%. As duas freguesias têm outra característica em comum: são simultaneamente as que registam mais pressão turística e maior concentração de AL (ver infografia). Só em Santa Maria Maior há 57 AL por cada 100 casas.

“A turistificação levou ao êxodo forçado de milhares de residentes. Em Alfama, há ruas inteiras que são quase só AL e onde já não vive praticamente ninguém. São turistas a ver turistas”, critica o presidente da Junta, Miguel Coelho, que defende “um travão sério” ao negócio.

### “As casas são para morar”

Um movimento de cidadãos foi mais longe e quer fazer um referendo municipal para proibir a atividade de AL em imóveis destinados à habitação, cancelando todas as licenças existentes e impedindo a criação de novas, nas mesmas condições. Criada em 2022, a iniciativa reuniu mais de 10 mil assinaturas, que esta sexta-feira entregou à Câmara de Lisboa para obrigar à realização da consulta popular. “As casas são para morar. É preciso preservar a função social da habitação, que não está a ser cumprida”, salienta Teresa Ferreira, socióloga, que integra o Movimento Referendo pela Habitação.

Ainda que o número de assinaturas ultrapasse o exigido para a realização

### Com cada vez menos moradores, são os turistas que agora enchem as ruas de Alfama, e mais antigo bairro da capital

do referendo, a proposta terá de ser discutida em Assembleia Municipal e as perguntas terão de passar pelo crivo do Tribunal Constitucional. Tendo em conta esses prazos, o movimento acredita que o referendo estará em condições de se realizar na primavera do próximo ano. Se for para a frente, será o primeiro referendo municipal em Lisboa. E, qualquer que seja o resultado, promete aquecer o debate em torno de um tema que tem vindo a gerar controvérsia, tanto em Portugal como lá fora, onde várias cidades estão a aumentar as restrições ao AL. Barcelona, por exemplo, vai pôr fim ao sector a partir de 2028.

Por cá, entrou em vigor este mês uma nova legislação que põe fim a algumas das restrições aprovadas pelo anterior Governo, acabando, por exemplo, com a caducidade das licenças e retirando poder aos condóminos para se oporem a esta atividade e impedindo a criação de novas, mas em vez disso, os municípios a tomar decisões sobre as regras de funcionamento do AL nas zonas de maior pressão.

Em Lisboa e no Porto os regulamentos municipais do AL estão em revisão, estando suspensa até lá a emissão de licenças no centro histórico. Na capital já estava proibida desde 2020 a criação de novos estabelecimentos em todas as zonas com um rácio superior a 20 AL por cada 100 casas, como acontece na Baixa, Castelo/Alfama/



Mouraria ou Bairro Alto, por exemplo. “A situação na cidade estabilizou desde então, tendo a quase totalidade dos AL surgido nos sete, oito anos anteriores”, frisa ao Expresso o executivo de Carlos Moedas.

A Câmara diz querer reforçar a fiscalização e a possibilidade de cancelamento em caso de não apresentação de seguro, acreditando que isso terá “um impacto muito significativo na redução de licenças ativas na cidade”. Mas não prevê outras medidas para diminuir os AL nas freguesias mais pressionadas.

#### Culpado ou bode expiatório?

Eduardo Miranda, presidente da Associação de Alojamento Local em Portugal (ALEP), lamenta que o debate se “concentre sempre em duas ou três freguesias de Lisboa que são a exceção das exceções”, quando o sector está disseminado por todo o país, representando 4,6% do PIB e gerando, direta e indiretamente, mais de 300 mil empregos. E assegura que o AL está a ser usado como “bode expiatório” para o problema da habitação, que é “estrutural” e resulta “de décadas de falta de políticas públicas”.

Rejeitando uma ligação entre a diminuição de residentes e o AL, o responsável frisa que várias freguesias do centro histórico já vinham a perder moradores nas décadas anteriores ao surgimento do AL, nomeadamente por terem pouca atratividade para habitação, já que muitas das casas “têm áreas mínimas, incompatíveis para uma família, sem elevador, com escadas íngremes, inacessíveis por carro

em muitas zonas, sem estacionamento e com falta de infraestruturas”. É por esse motivo que em Santa Maria Maior 44% das casas não estavam habitadas em 2011, antes da criação do AL, diz. “Era um bairro abandonado.”

Tendo em conta o estado de degradação em que se encontravam os imóveis, Eduardo Miranda explica que o avultado investimento necessário à sua requalificação exigia um retorno económico que não se compactua com rendas que sejam acessíveis ao perfil da população que poderia ter interesse em viver em casas com aquelas características, nomeadamente jovens. “O turismo era dos poucos usos onde esta renovação era viável.”

Ao Expresso, Sandra Marques Pereira, investigadora do Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE, considera que “o argumento de que o AL salvou os bairros históricos, porque reabilitou o seu edificado e animou zonas que estavam moribundas, tem algum fundamento”. O problema, assegura, é que “omite o outro lado da história — o encarecimento do custo de vida nessas zonas

e a sua artificialização urbana graças à enorme pressão turística”.

Ainda que haja outros fatores de peso, como o crescimento dos hotéis, a socióloga não tem dúvidas de que há uma relação entre o AL e a perda de residentes nestas zonas. Além dos “casos dramáticos” de moradores que foram forçados a sair, por despejo, não renovação do contrato ou impossibilidade de pagar a subida da renda, houve também muitas pessoas que se mudaram voluntariamente, “fartas do excesso de turismo e dos seus danos colaterais”.

Cristiana Seixas, de 44 anos, pensa em mudar-se todos os dias. Mora junto ao Largo das Portas do Sol, um dos pontos mais ‘instagramáveis’ da cidade, e assegura que a vida ali “tornou-se uma tortura”, a começar pelo lixo, pelo barulho e pelos preços exorbitantes de restaurantes e cafés. Tem de sair de casa às 7h30 se quiser apanhar o elétrico, sempre tão cheio que nunca tem lugar para os residentes que precisam dele para ir trabalhar. “Há tantos turistas que nem se consegue andar nos passeios. É insuportável”, critica. Sofia Dias, de 50 anos, vive perto, a dois passos da Sé, e também está farta. “A mudança foi chocante. Desapareceram os moradores e o comércio tradicional e eu deixei de ter caras conhecidas à minha volta. Nos restaurantes dizem-me ‘hello’ e os clientes são todos estrangeiros. Passo dias inteiros sem ouvir falar português. Até no meu prédio sou obrigada a exprimir-me em inglês para me entenderem. Sinto-me cada vez mais excluída, porque nada aqui fala para mim. É triste.”

Com RAQUEL ALBUQUERQUE  
jbastos@expresso.imprensa.pt

#### O QUE MUDOU NA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL COM O NOVO GOVERNO

- Municípios com mais de 1000 alojamentos locais passam a poder aprovar um regulamento para criar áreas de contenção (e podem suspender licenças por um ano até terem o regulamento pronto).
- Licenças de AL deixam de ter prazo de validade (até agora de cinco anos) e podem ser transmitidas a outras pessoas (ou seja, o AL pode ser vendido incluindo já a respetiva licença).
- Condomínios perdem poder: já não têm poder para ‘chumar’ um AL a não ser que fundamentem e provem que há uma “prática reiterada e comprovada de atos que perturbam a normal utilização do prédio”.
- Fim da obrigatoriedade de obter decisão prévia do condomínio para existir um AL (exceto se for na modalidade de *hostel*).
- Fim da contribuição extraordinária de 15% sobre os imóveis em AL (efeitos retroativos a 31 de dezembro de 2023).
- Criação de um mediador para resolver conflitos entre proprietários e condomínios. **R.A.**

**MILHARES DE RESIDENTES DEIXARAM ALFAMA NOS ÚLTIMOS ANOS. SÓ NUMA RUA HÁ MAIS DE 100 ALOJAMENTOS LOCAIS**