



Regulação do Alojamento Local: Uma Análise Comparada de Experiências Internacionais

Frederico Diniz Oliveira

Dissertação de mestrado orientada
pela Prof.^a Doutora Maria Joana Coruche de Castro e Almeida e pelo Prof. Doutor Jorge
Baptista e Silva

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Dezembro de 2019

**Título: Regulação do Alojamento Local:
Uma Análise Comparada de Experiências Internacionais**

Frederico Diniz Oliveira

Dissertação de mestrado orientada
pela Prof.^a Doutora Maria Joana Coruche de Castro e Almeida e pelo Prof. Doutor Jorge Baptista
e Silva

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Júri

Presidente: Professor Doutor José Manuel Henriques Simões do Instituto de Geografia e
Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Vogais: Professor Doutor Jorge Manuel Gonçalves do Instituto Superior Técnico da
Universidade de Lisboa

Professora Doutora Maria Joana Coruche de Castro e Almeida do Instituto
Superior Técnico da Universidade de Lisboa

Dezembro de 2019

“As cidades, como os sonhos, são construídas por desejos e medos, ainda que o fio condutor de seu discurso seja secreto, que as suas regras sejam absurdas, as suas perspectivas enganosas, e que todas as coisas escondam uma outra coisa. [...] As cidades também acreditam ser obra da mente ou do acaso, mas nem um nem o outro bastam para sustentar suas muralhas. De uma cidade, não aproveitamos as suas sete ou setenta e sete maravilhas, mas a resposta que dá às nossas perguntas” **(Ítalo Calvino)**

Resumo

A presente dissertação investiga como diferentes cidades vêm respondendo aos efeitos atribuídos à ascensão do arrendamento de curta duração. Impulsionados pela popularização das plataformas *peer-to-peer* e pelo crescimento do turismo urbano, os alojamentos locais se tornaram um tema comum e controverso em inúmeros destinos do mundo. Não obstante aos seus impactes positivos, são geralmente suas implicações negativas que têm levantado questões urgentes para planeadores e formuladores de políticas públicas, incluindo alterações nas dinâmicas habitacionais, conflitos entre residentes e visitantes, processos de gentrificação turística, práticas de concorrência desleal e evasão fiscal, entre outras externalidades. Em virtude desse cenário, a regulação do AL assumiu um papel de relevância na agenda política de municípios que convivem diariamente com essa problemática, motivando manifestações sociais contrárias ou a favor da atividade, assim como projetos de investigação científica que visam estudar esse fenómeno mediante múltiplas perspetivas. Com o objetivo de contribuir para uma melhor compreensão das abordagens regulatórias, lacuna essa salientada na literatura académica, ferramentas metodológicas como revisão bibliográfica, análise documental e análise comparada entre casos de estudo foram utilizadas para identificar e sistematizar os principais impactes e as principais medidas de regulação concernentes ao AL, tanto em contexto local como internacional. Apesar de ter constituído uma limitação importante, a carência de estudos sobre os efeitos reais de cada tipologia de medida não impediu que esta investigação apontasse recomendações e apresentasse resultados concretos sobre a regulação do arrendamento de curta duração, além de fornecer contributos para o caso específico de Lisboa.

Palavras-chave: Alojamento Local; Regulação; Arrendamento Urbano; Habitação; Gentrificação Turística

Abstract

This dissertation investigates the way different cities have been responding to effects attributed to the increase of short-term rentals. Propelled by the popularization of peer-to-peer platforms and by the growth of urban tourism, holiday rentals have become a common and controversial subject in countless destinations around the world. Notwithstanding their positive impacts, it is often their negative implications that have been raising pressing questions for urban planners and public policy makers, including changes in housing dynamics, conflicts between residents and visitors, tourism gentrification phenomena, unfair competition practices and tax evasion, among other externalities. Due to this scenario, holiday rentals regulation has taken a relevant role in the political agenda of municipalities which live daily with these issues, often motivating social protests against or in favor of the practice, as well as scientific research projects which aim to study this phenomenon through multiple perspectives. In order to contribute to a further understanding of the regulatory approaches – a need highlighted by the academic literature – methodological tools such as literature review, document analysis and comparative case study analysis were applied to identify and systematize the main impacts and regulatory measures regarding holiday rentals, both in local and international context. Regardless of being an important limitation, the lack of studies concerning the real effects of each measurement typology did not prevent this investigation from pointing out recommendations and presenting concrete results on short-term rental regulation, as well as providing contributions to the specific case of Lisbon.

Keywords: Short-term Rentals; Regulation; Urban Rent; Housing Affordability; Tourist Gentrification

Agradecimentos

À Universidade de Lisboa pelo acolhimento e aos professores do Instituto Superior Técnico, do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, e da Faculdade de Arquitetura pelos bons meses de aprendizado e convivência. À minha orientadora Prof.^a Dr.^a Joana Castro e Almeida e ao meu orientador Prof. Dr. Jorge Baptista e Silva pela disponibilidade, atenção e incentivo desde a primeira semana de investigação. À Prefeitura de Belo Horizonte e à Fundação Municipal de Cultura pelo imprescindível apoio concedido. À minha família, esposa e amigos.

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Relevância do Tema	2
1.2. Objetivos	3
1.3. Estado da Arte	4
1.4. Metodologia	5
2. ESTADO DA ARTE	6
2.1. Efeitos Associados ao Alojamento Local.....	8
2.1.1. Impactes sobre a Habitação	8
2.1.2. Gentrificação Turística	10
2.1.3. Impactes de Vizinhança e Conflitos entre Residentes e Turistas.....	13
2.1.4. Problemas de Informalidade, Evasão Fiscal e Concorrência Desleal	15
2.1.5. Problemas relacionados à Segurança, ao Controle de Qualidade e à Proteção dos Direitos do Consumidor	16
2.1.6. Impactes sobre a Economia Local	18
2.1.7. Incentivo à Reabilitação Urbana	20
2.2. Regulação do Alojamento Local	22
2.2.1. Medidas de Regulação do Alojamento Local.....	24
2.2.2. Recomendações para a Regulação do Alojamento Local.....	26
3. METODOLOGIA.....	30
3.1. Variáveis a Analisar	30
3.1.1. Caracterização dos Casos de Estudo.....	31
3.1.2. Efeitos associados ao Alojamento Local	32
3.1.3. Regulação do Alojamento Local	33
3.2. Escolha dos Casos de Estudo	34
3.3. Recolha de Informação.....	35
4. CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS DE ESTUDO	37
4.1. Amsterdão.....	37
4.2. Barcelona.....	39
4.3. Berlim.....	41
4.4. Lisboa	43
4.5. Londres.....	45
4.6. Madrid	47
4.7. Paris.....	49
5. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CASOS DE ESTUDO	51
5.1. Análise dos dados quantitativos sobre o Alojamento Local	51
5.2. Análise dos dados sobre os efeitos associados ao Alojamento Local	54
5.3. Análise dos dados sobre a regulação do Alojamento Local.....	56
6. CONTRIBUTOS PARA A REGULAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NO CASO ESPECÍFICO DE LISBOA.....	74
6.1 Análise da Regulação do Alojamento Local em Portugal	74
6.2. Contributos para o Caso de Lisboa	84
7. CONCLUSÃO	89
REFERÊNCIAS	94
ANEXO	102

Lista de Figuras

Figura 1 – Faixa instalada em fachada de edifício na rua São Tomé, Alfama, Lisboa.....	2
Figura 2 – Manifestação contra o arrendamento de habitações para fins turísticos em Barcelona...	6
Figura 3 – Distribuição por categorias de publicações listadas com a palavra-chave “Airbnb” na plataforma Web of Science	7
Figura 4 – Imagem extraída da publicação “How online rental platforms use the EU to defeat cities’ affordable housing measures”, publicado pelo Corporate Europe Observatory	9
Figura 5 – Evolução do número de dormidas em estabelecimentos de acomodação turística na Europa, de 2000 a 2018.....	10
Figura 6 – Ilustração publicada em matéria sobre os impactes da turistificação e da proliferação de alojamentos locais na Europa	12
Figura 7 – Manifestação a favor do compartilhamento de habitações para fins turísticos em Barcelona	19
Figura 8 – Reabilitação de imóvel devoluto no centro histórico de Lisboa.....	21
Figura 9 – Evolução do preço da habitação na Holanda	37
Figura 10 – Oferta de acomodações por tipologia em Amsterdão	38
Figura 11 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Amsterdão	38
Figura 12 – Evolução do preço da habitação na Espanha	39
Figura 13 – Oferta de acomodações por tipologia em Barcelona.....	40
Figura 14 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Barcelona.....	40
Figura 15 – Evolução do preço da habitação na Alemanha	41
Figura 16 – Oferta de acomodações por tipologia em Berlim.....	42
Figura 17 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Berlim.....	42
Figura 18 – Evolução do preço da habitação em Portugal	43
Figura 19 – Oferta de acomodações por tipologia em Lisboa	44
Figura 20 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Lisboa	44
Figura 21 – Evolução do preço da habitação no Reino Unido.....	45
Figura 22 – Oferta de acomodações por tipologia em Londres	46
Figura 23 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Londres	46
Figura 24 – Evolução do preço da habitação na Espanha	47
Figura 25 – Oferta de acomodações por tipologia em Madrid.....	48
Figura 26 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Madrid	48
Figura 27 – Evolução do preço da habitação na França	49

Figura 28 – Oferta de acomodações por tipologia em Paris.....	50
Figura 29 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras, quartos privados e quartos partilhados, a partir do Airbnb, em Paris.....	50
Figura 30 – Evolução das atividades do Airbnb a partir da estimativa de reservas realizadas..	51
Figura 31 – Variações entre a oferta de propriedades inteiras e de quartos em Berlim	70
Figura 32 – Diferenças para a exploração do arrendamento de curta duração em residências principais e residências secundárias em Paris	71
Figura 33 – Principais medidas de regulação por grupos de Casos de Estudo	72
Figura 34 – Evolução do número de registos de AL em Portugal realizados por ano.....	76
Figura 35 – Zonas turísticas homogêneas estabelecidas pela CML, com destaque para as zonas de suspensão: Bairro Alto/Madragoa; Castelo/Alfama/Mouraria; Graça; e Colina de Santana	80
Figura 36 – Evolução do número de alojamentos locais registados em Lisboa	84

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Quantitativo de publicações listadas no Google Scholar a cada ano por designação	3
Tabela 2 – Tipos de restrições mais comuns para a limitação do arrendamento de curta duração ...	24
Tabela 3 – Fases de investigação.....	30
Tabela 4 – Principais efeitos associados ao AL identificados na literatura académica.....	32
Tabela 5 – Cidades europeias com o maior número de listagens da Airbnb	34
Tabela 6 – Principais diplomas que dispõem sobre a regulação do AL por caso de estudo	36
Tabela 7 – Número total das listagens do Airbnb e proporção por categoria de acomodação e por anfitriões com múltiplas listagens	52
Tabela 8 – Número de dias que as listagens do Airbnb são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano	53
Tabela 9 – Dados sobre população, riqueza, mercado de arrendamento e pressão turística ...	54
Tabela 10 – Principais efeitos associados ao AL identificados na metodologia por caso de estudo.....	55
Tabela 11 – Restrições quantitativas ao funcionamento de AL por caso de estudo.....	58
Tabela 12 – Requisitos quantitativos para o funcionamento de AL por caso de estudo.....	60
Tabela 13 – Restrições quantitativas ao funcionamento de AL por caso de estudo.....	66
Tabela 14 – Requisitos qualitativos para o funcionamento de AL por caso de estudo	66
Tabela 15 – Principais efeitos associados ao AL x principais medidas implementadas	68
Tabela 16 – Tipologias de estabelecimentos de AL definidas pela Portaria n.º 517/2008.....	75
Tabela 17 – Tipologias de estabelecimentos de Alojamento Local atualizadas pela Lei n.º 62/2018.....	77
Tabela 18 – Justificativa de criação e procedimentos formais associados à delimitação de áreas de contenção, em conformidade com a Lei n.º 62/2018.....	78
Tabela 19 – Relação dos anfitriões com maior número de listagens em Lisboa	79
Tabela 20 – Relação dos anfitriões com maior número de listagens no Porto	79
Tabela 21 – Alteração na redação do Art. 21º do RJEEAL referente à fiscalização	88

Lista de Acrónimos

AB – *Ajuntament de Barcelona*

AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

AL – Alojamento Local

ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal

AML – Área Metropolitana de Lisboa

ASAE – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

ASF / ASAE – Associação Sindical dos Funcionários da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

CEGEA – Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada da Católica Porto Business School

CIVUT – *Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico* / Certificado de Idoneidade para Acomodações de Uso Turístico

CML – Câmara Municipal de Lisboa

CMP – Câmara Municipal do Porto

CRP – Constituição da República Portuguesa

DMU / CML – Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa

EC – *European Commission* / Comissão Europeia

EP – *European Parliament* / Parlamento Europeu

EU – *European Union* / União Europeia

Eurostat – Gabinete de Estatística da União Europeia

GDP – *Gross Domestic Product* / Produto Interno Bruto

HUT – *Habitatge d'Ús Turístic* / Acomodações de Uso Turístico

INE – Instituto Nacional de Estatística

IP – Instituto Público

NUTS – Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins Estatísticos

P2P – Peer-to-peer

PDM – Plano Diretor Municipal

PEH – *Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje* / Plano Especial de Regulação do Uso de Serviços Terciários na classe de Hospedagem

PEUAT – *Pla Especial Urbanístic d'Alotjaments Turístics* / Plano Especial Urbanístico de Alojamentos Turísticos

RJEEAL – Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

RNT – Registo Nacional de Turismo

STR – *Short-term Rental* / Arrendamento de Curta Duração

TP – Turismo de Portugal

UN – *United Nations* / Organização das Nações Unidas

Unesco – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

UNWTO – *United Nations World Tourism Organization* / Organização Mundial do Turismo

VUT – *Viviendas de Uso Turístico* / Acomodações de Uso Turístico

ZwVbG – *Zweckentfremdungsverbotsgesetz* / Lei sobre a Proibição de Apropriação Indevida de Espaço Habitacional

1. INTRODUÇÃO

A expansão do alojamento local é hoje uma realidade em diversas partes do mundo. Os efeitos dessa expansão vêm provocando tensões e alterando dinâmicas habitacionais em inúmeras cidades, sobretudo naquelas onde o fluxo de visitantes é considerado elevado. Se por um lado o arrendamento de curta duração via plataformas de hospedagem turística revolucionou o setor, por outro vem suscitando uma série de preocupações quanto às suas consequências e à necessidade de regulação da atividade. Pauta recorrente nos meios de comunicação, tanto em Portugal como em outros países, o tema ganha cada vez mais espaço na agenda política e de investigação científica, influenciando pesquisas no campo jurídico, económico, tributário, urbanístico e social.

Impulsionado pelo aumento significativo de turistas e pelo fomento da economia colaborativa, nomeadamente com o surgimento de plataformas como HomeAway, Airbnb e HouseTrip¹, o alojamento local tem gerado desafios que passam pelos aumentos expressivos do preço da habitação para arrendamentos de longa duração, pela redução na disponibilidade de imóveis para essa modalidade de arrendamento, por conflitos na relação entre moradores e visitantes, pela gentrificação turística, por práticas de evasão fiscal, concorrência desleal e informalidade. Para alguns autores, o crescimento do arrendamento de curta duração em cidades como Amsterdão, Barcelona, Berlim e Paris está intimamente ligado a mudanças nos mercados imobiliário e financeiro, responsáveis por converter a habitação em um bem de consumo temporário ou ainda em uma mercadoria para não residentes. Para outros investigadores, o aumento da mobilidade de pessoas, informações e capitais, acrescido das novas ferramentas tecnológicas, estimulam a turistificação alargada das cidades, acompanhada de processos de dinamismo económico, reabilitação urbana e valorização cultural. Com o intuito de potenciar os benefícios e reduzir as externalidades negativas atribuídas ao alojamento local, regiões e municípios de distintos continentes vêm colocando em prática abordagens regulatórias com vista a estimular, restringir ou até mesmo proibir a atividade.

Nesse contexto, se ressalta que a sistematização dos efeitos associados ao alojamento local e das medidas de regulação propostas em âmbito internacional ainda carece de uma maior atenção, principalmente no que toca à identificação dos motivos que influenciaram cada tipo de medida implementada. Assim, reconhecendo o tema como relevante e oportuno para uma melhor compreensão desse fenómeno, este estudo visa contribuir para preencher parcialmente essa lacuna e propiciar subsídios que possam colaborar com a pesquisa científica acerca do arrendamento de curta duração e suas repercussões no território.

¹ Atualmente, para além das plataformas HomeAway, Airbnb e HouseTrip, fundadas há mais de uma década, existem outras várias especializadas no compartilhamento de propriedades inteiras e quartos com finalidade turística, incluindo Homelidays, VRBO, HomeStay, HostelWorld, Wimdu, Stayz, OneFineStay, Inclusive, 9Flats, Niumba, FlipKey, e Trip Advisor Rentals.

1.1. Relevância do Tema

A regulação do alojamento local ocupa um espaço cada vez maior na agenda política de dezenas de cidades, tanto na Europa como também na América, na Ásia, na Oceania e na África. O crescimento do turismo urbano nos últimos anos e a proliferação das plataformas de arrendamento de curta duração para fins turísticos favoreceram a expansão do AL em vários destinos, promovendo alterações significativas no cotidiano desses lugares. Resguardados os contextos urbanísticos e as particularidades locais, o aumento exponencial no número de alojamentos vem demonstrando capacidade de proporcionar melhorias, mas também de intervir negativamente no tecido urbano e social, dando origem a problemas de várias naturezas. Conflitos de vizinhança (Figura 1), segregação residencial e desalojamento de moradores vulneráveis são apenas alguns dos efeitos atribuídos à atividade que estimulam a aplicação de medidas por parte da administração pública.



Figura 1 – Faixa instalada em fachada de edifício na rua São Tomé, Alfama, Lisboa

Com foco nesse fenómeno, projetos de investigação científica, publicações académicas (Tabela 1) e debates sobre desafios regulatórios se intensificam e notabilizam a urgência do tema. Enquanto isso, organizações governamentais e não governamentais, a exemplo da Organização das Nações Unidas, da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico, e da Comissão Europeia manifestam apreensão em relação à matéria em comunicados, declarações e relatórios técnicos. Por sua vez, instituições vinculadas à administração pública, sobretudo

autarquias e governos regionais, buscam estabelecer meios para mitigar os problemas decorrentes da oferta massiva de alojamentos locais.

Tabela 1 – Quantitativo de publicações listadas no Google Scholar² a cada ano por designação

Data das publicações	Número de publicações listadas por designação		
	“Short-term rental”	“Home sharing”	“Holiday rental”
2014	194	191	32
2015	242	236	37
2016	344	351	48
2017	441	505	50
2018	595	622	71

Em muitas ocasiões, como resposta à problemática e às pressões de vários setores da sociedade, os impactos negativos associados ao alojamento local são explorados como justificativas para a elaboração de instrumentos administrativos e jurídicos que visam regular a atividade. No entanto, a análise aprofundada desses efeitos nem sempre é objeto de estudos prévios, seja com o propósito de embasar tecnicamente cada medida sugerida ou aprimorar a eficiência desses instrumentos. Neste sentido, identificar, sistematizar e compreender melhor a relação entre os efeitos e as medidas adotadas são processos que se revelam pertinentes e que podem contribuir para aperfeiçoar as iniciativas públicas de regulação, controle e monitorização do AL, ajudando, assim, a minimizar os seus aspetos negativos e a potenciar os seus benefícios.

1.2. Objetivos

Este estudo busca fornecer elementos que contribuam para a investigação do crescimento do alojamento local em Portugal e no mundo a partir da popularização das plataformas *peer-to-peer*. Ao identificar os efeitos atribuídos à atividade e comparar as medidas regulatórias implementadas em diferentes cidades, propõe-se, também, cooperar com o debate acerca da regulação do arrendamento de curta duração para fins turísticos no país e, particularmente, em Lisboa. Nessa perspetiva, apresenta-se como questão chave desta pesquisa: como regular o alojamento local? Para alcançar esse propósito, se elencam a seguir os objetivos específicos a serem atingidos com o desenvolvimento desta dissertação:

- . Identificar e sistematizar os principais efeitos associados ao alojamento local;
- . Identificar e sistematizar as medidas de regulação do alojamento local a partir de experiências internacionais;
- . Identificar as motivações que influenciaram os tipos de medidas de regulação adotados;
- . Apresentar recomendações de regulação do arrendamento de curta duração para fins turísticos;

² Disponível em <https://scholar.google.pt/>, o Google Scholar ou Google Acadêmico é uma plataforma de pesquisa lançada em 2004 que reúne um vasto acervo de publicações de conteúdo científico, incluindo artigos, livros, teses e monografias, além de fontes diversas para referências e leituras acadêmicas.

- . Analisar a regulação do alojamento local em Portugal;
- . Analisar criticamente e fornecer contributos para o Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa.

1.3. Estado da Arte

A ascensão e as consequências do arrendamento de curta duração para fins turísticos no mundo têm sido abordadas de várias maneiras na literatura académica, abrangendo distintas perspetivas e casos de estudo. Em consonância com o objeto e os objetivos desta investigação, o Estado da Arte se desenvolverá a partir de dois grandes tópicos, sendo o primeiro referente à sistematização dos efeitos do alojamento local, incluindo os impactes positivos e negativos identificados na revisão bibliográfica. Já o segundo tópico irá tratar das medidas de regulação do alojamento local em âmbito internacional, considerando um conjunto de experiências mencionadas e analisadas pela literatura até o momento.

É importante salientar que este estudo não tem como foco debater sobre a pertinência de uso ou sobre a melhor definição dos termos comumente utilizados para descrever as práticas de compartilhamento de dados e serviços através de plataformas on-line, também conhecidas como negociações *peer-to-peer* (P2P) por possibilitarem a interação direta entre dois pontos – ou partes interessadas – sem a necessidade de um servidor central. No caso específico do arrendamento de curta duração, de um lado se encontram os provedores de espaços, denominados *hosts* ou anfitriões, e do outro os usuários finais, designados *guests* ou hóspedes. Expressões como economia compartilhada³, economia colaborativa⁴, ou consumo colaborativo⁵ vêm sendo largamente discutidas pela literatura científica, sem um entendimento consensual até então. Associadas a valores positivos do compartilhamento e da colaboração, elas carecem de uma definição estrita e de um enquadramento menos genérico (Gyódi, 2019). Crommelin et al. (2018) sugerem que esse impasse seja reflexo da diversidade de serviços relacionados às expressões e da relativa novidade desses conceitos, em construção por menos de uma década. Tendo em vista que a falta de precisão científica desses termos revela lacunas conceituais e

³ Economia compartilhada, economia da partilha ou *sharing economy* é um termo geralmente usado para descrever os novos mercados que permitem a prestação de serviços por intermédio de plataformas de uso compartilhado (OECD, 2016). Dredge & Gyimóthy (2015) listam 17 termos que se relacionam à economia compartilhada na literatura académica, incluindo *collaborative commerce*, *connected consumption*, *social sharing*, e *peer-to-peer economy*.

⁴ Economia colaborativa ou *collaborative economy* é definido pela Comissão Europeia (EC, 2016) como um ecossistema complexo de serviços sob demanda e uso temporário de ativos com base em trocas via plataformas on-line. Se destaca ainda que, de acordo com a Comissão Europeia (EC, 2018), na grande maioria dos Estados-Membros o quadro jurídico não prevê uma definição de "economia colaborativa". O único país a fornecer essa definição em sua legislação é a Grécia, que define economia colaborativa como um modelo em que principalmente plataformas digitais criam um mercado aberto para o uso de curta duração de bens ou serviços geralmente fornecidos por indivíduos.

⁵ Consumo colaborativo ou *collaborative consumption* é definido por Ertz, Durif & Arcand (2016) como um conjunto de sistemas de circulação de recursos que permitem que consumidores obtenham e forneçam, temporariamente ou permanentemente, recursos ou serviços através da interação direta com outros consumidores ou a partir da mediação de um terceiro.

abre espaço para pesquisadores estudarem fenómenos diferentes (Dolnicar, 2019), tais designações serão evitadas ao longo deste trabalho.

Por sua vez, considerando a variedade de termos associados ao fenómeno do arrendamento de curta duração na literatura académica, sobretudo aqueles em língua inglesa, a exemplo de *short-term rentals (STR)*, *short-term housing rentals*, *short-term accommodation*, *home sharing*, *holiday rentals*, *peer-to-peer accommodation*, *P2P home sharing*, *urban vacation rental*, *home-rental websites*, ou *on-line vacation rental*, ressalta-se que este estudo priorizará expressões em língua portuguesa e adotará “arrendamento de curta duração”, “arrendamento de curta duração para fins turísticos”, “arrendamento urbano de férias” ou “alojamento local” para se referir à atividade ou aos estabelecimentos de carácter residencial que prestam serviços de alojamento temporário, notadamente a turistas, mediante remuneração, intermediados ou não por plataformas digitais.

1.4. Metodologia

A metodologia de investigação a ser utilizada na elaboração desta dissertação contemplará distintas etapas e ferramentas metodológicas. Com o propósito de apresentar um panorama acerca do arrendamento de curta duração e explorar as variadas abordagens regulatórias, incluindo a percepção das motivações subjacentes a cada tipologia de medida proposta, a pesquisa foi estruturada em seis fases de investigação.

A primeira fase consistirá no enquadramento teórico acerca do tema a partir da revisão bibliográfica e do desenvolvimento do Estado da Arte, contemplando a identificação e a sistematização dos efeitos atribuídos ao alojamento local, assim como das medidas de regulação já implementadas e das recomendações de regulação da atividade. A segunda fase diz respeito à escolha de variáveis que contribuam para a caracterização das cidades face ao fenómeno de crescimento do AL. A terceira se apoiará na seleção de destinos internacionais que servirão como casos de estudo desta dissertação juntamente com Lisboa. A quarta se refere à análise documental dos principais instrumentos administrativos e jurídicos que dispõem sobre a regulação atual do AL no âmbito das cidades elencadas como casos de estudo. Já a quinta, de análise comparada, reunirá os contributos obtidos nas fases anteriores com a intenção de confrontar informações, cruzar dados estatísticos e fornecer subsídios que auxiliem na análise crítica da regulação do arrendamento de curta duração e no levantamento das razões pelas quais determinadas tipologias de medidas são priorizadas. Finalmente, e a partir de todas as análises desenvolvidas nas fases anteriores, a sexta fase foca-se numa síntese de contributos para a regulação do alojamento local no caso específico de Lisboa.

2. ESTADO DA ARTE

A produção de conhecimento em relação ao fenómeno global do arrendamento de curta duração ganha novas abordagens e contributos a cada ano. À medida que se intensificam as manifestações contrárias à atividade (Figura 2) e se acirram os debates sobre os seus efeitos, o quantitativo de publicações científicas e relatórios técnicos sobre o tema também se alarga. Um corpo emergente de pesquisadores vem tentando descrever e avaliar esse fenômeno, no entanto, devido à sua abrangência e rápida expansão, sua compreensão não se converte em uma tarefa fácil. Além disso, existe a possibilidade de se tirar conclusões precipitadas e, como consequência, influenciar reações políticas igualmente precipitadas (Rae, 2018).



Figura 2 – Manifestação contra o arrendamento de habitações para fins turísticos em Barcelona (Fonte: El Periódico; Data: 30/08/2014; Fotografia: Ernest Cañada)

Nos últimos anos, entre os estudos com foco no assunto, é possível constatar que os pesquisadores concentram mais esforços na investigação do modelo de negócios, dos impactos sobre os bairros, incluindo o aumento nos valores das rendas, das questões associadas ao planeamento urbano, à turistificação e à tributação. Outros aspetos são abordados em menor proporção, como concorrência desleal e falta de segurança para os hóspedes. Já pesquisas relacionadas à sustentabilidade ambiental ou à privacidade de dados dos usuários são mais escassas (Dolnicar, 2019). No que diz respeito à regulação da atividade e aos resultados de tais medidas, a literatura mais recente aponta para a necessidade que pesquisas futuras contemplem

tais objetos, já que há uma carência de estudos específicos com esse recorte (Guttentag, 2017; Adamiak, 2018; Furukawa & Onuki, 2019).

A diversidade constatada em relação aos enfoques também se aplica às disciplinas acadêmicas que investigam o tema, uma vez que são variadas e associadas a distintas áreas do conhecimento. Em consonância com as categorias estabelecidas pela plataforma Web of Science, se podem destacar disciplinas como hospitalidade, lazer, desporto e turismo; negócios; economia; ciência da computação; direito; geografia; e ciência da informação, entre outras, conforme ilustra a Figura 3.

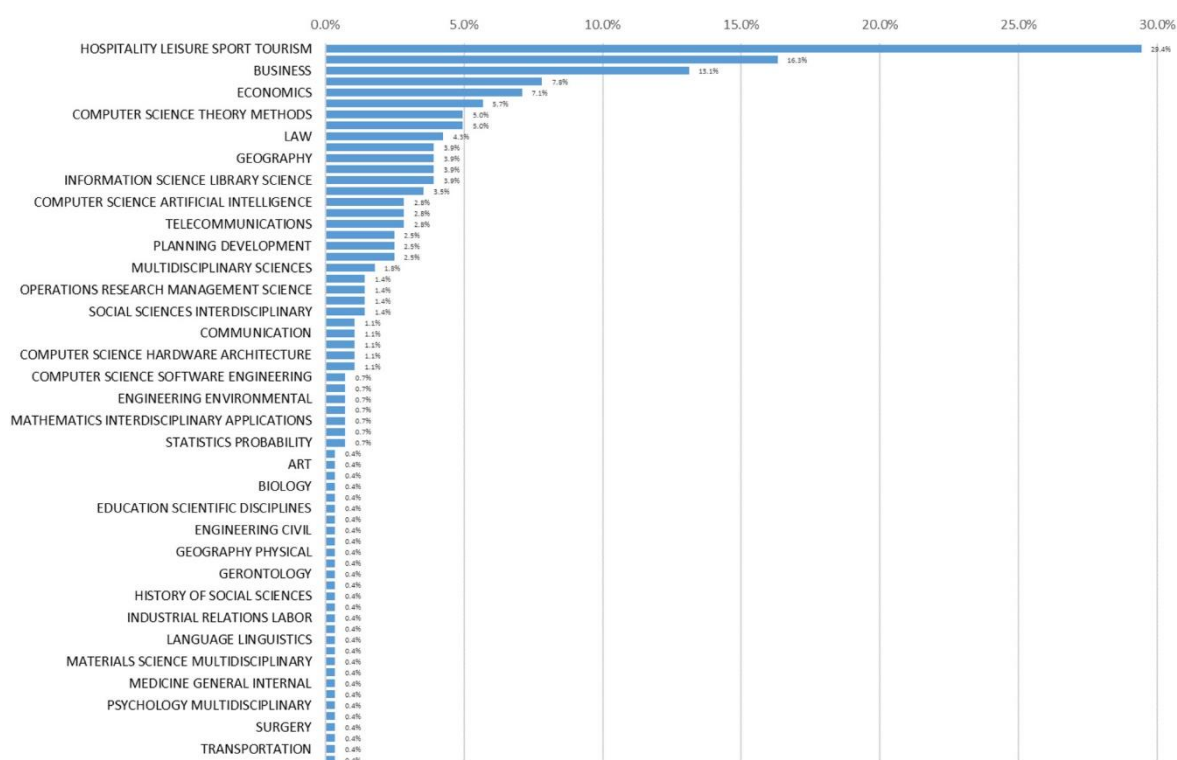


Figura 3 – Distribuição por categorias de publicações listadas com a palavra-chave “Airbnb” na plataforma Web of Science, conforme acesso em 24 de outubro de 2018 (Fonte: Dolnicar, 2019)

Por se tratar de um fenômeno relativamente novo, a quantidade de artigos com enfoque na caracterização do arrendamento de curta duração via plataformas digitais predomina, incluindo trabalhos descritivos e pesquisas voltadas à definição e à operacionalização da atividade. Por outro lado, pesquisadores confirmam que é latente a demanda pela elaboração de estudos que procurem identificar as distintas abordagens regulatórias, assim como relações de causa e efeito associadas ao alojamento local (Nieuwland & van Melik, 2018; Rae, 2018; Dolnicar, 2019).

A seguir, com base na revisão da literatura sobre o arrendamento de curta duração, serão apresentados os aspectos mais relevantes que dizem respeito aos efeitos associados ao AL e às medidas de regulação observadas em âmbito internacional.

2.1. Efeitos Associados ao Alojamento Local

As implicações da expansão do alojamento local já foram analisadas sob diferentes perspectivas em uma série de publicações científicas, especialmente a partir de 2015. Embora as consequências positivas e negativas registradas na literatura sejam vastas, é possível reuni-las em grupos, em consonância com as características dos impactes identificados. A partir da pesquisa bibliográfica sobre o objeto de estudo, este trabalho organizou os efeitos associados ao arrendamento de curta duração em sete subitens, conforme estabelecido a seguir.

2.1.1. Impactes sobre a Habitação

Com a popularização das plataformas *peer-to-peer* de hospedagem turística, os impactes do rápido crescimento do alojamento local sobre o mercado imobiliário e sobre o acesso à habitação vêm sendo investigados em vários países, sendo que Nova York e São Francisco figuram entre as primeiras cidades a investigar o potencial desses efeitos (Schneiderman, 2014; Brousseau et al., 2015). Um estudo coordenado pelo *Attorney General of the State of New York's Research Department and Internet Bureau* revelou que entre os anos de 2012 e 2013 milhares de unidades residenciais em Nova York estavam destinadas prioritariamente ou exclusivamente a arrendamentos de curta duração. Se destaca, porém, que mais de 40% dessas unidades foram reservadas através do Airbnb por pelo menos metade do ano, ou seja, totalizavam mais de 182 dias de arrendamento/ano. Segundo o estudo, a maioria das unidades convertidas em alojamentos locais se encontravam à época em bairros populares no Brooklyn e em Manhattan, incluindo alguns edifícios onde 60% ou mais de suas unidades estavam sendo utilizadas como AL por pelo menos metade do ano, o que sugere que os edifícios, na prática, estavam operando como verdadeiros empreendimentos de acomodação turística. O trabalho, que se tornou uma referência internacional, constatou que a grande maioria (72%), das mais de 35.000 unidades exploradas como AL na cidade violavam a legislação de Nova York. Ademais, se observou que um pequeno conjunto de 6% de anfitriões que ofertavam habitações no Airbnb operavam em escala comercial com três ou mais listagens cada, apesar de acumularem uma parcela muito desproporcional da receita, mais precisamente 37% do total (Schneiderman, 2014). Se identificou também que a oferta de unidades estava concentrada em bairros que vivenciavam um rápido crescimento dos custos de habitação, o que levantou questões sobre o papel do arrendamento de curta duração na elevação dos valores das rendas e no aumento da escassez de moradias para residentes fixos (Wegmann & Jiao, 2017). Investigações como a desenvolvida por Sheppard & Udell (2016) corroboram com essa preocupação, já que mostra que a duplicação da oferta de alojamentos para fins turísticos em Nova York a partir do Airbnb levou a um aumento nos valores das propriedades de 6% a 11%.

Além de Nova York e São Francisco, outras cidades norte-americanas como Los Angeles, Austin, Boston, Chicago e Washington foram analisadas em artigos que levantaram riscos de elevação

das rendas para os residentes e de conversão das propriedades em alojamentos destinados ao arrendamento de curta duração (Lee, 2016; Horn & Merante, 2017; Wegmann & Jiao, 2017; Barron et al., 2018; Koster et al., 2019). Com o mesmo propósito, capitais europeias como Berlim, Lisboa e Londres também serviram como casos de estudo em pesquisas que indicaram alterações nas dinâmicas habitacionais como resultado de fatores que incluem a concentração de alojamentos locais em bairros específicos (Schäfer & Braun, 2016; Cocola-Gant & Gago, 2019; Shabrina, Arcaute & Batty, 2019).

As questões apontadas nos estudos mencionados se tornam ainda mais urgentes em destinos onde o mercado de habitação é considerado complexo e superaquecido, condições essas que dificultam o acesso à moradia para famílias vulneráveis e grupos de baixa renda, já que esses passam a competir em um cenário de mercado imobiliário valorizado com residentes eventuais e turistas estrangeiros. Em muitas situações, como o aumento da oferta de propriedades para alojamento turístico não é acompanhado de idêntico nível de oferta de arrendamentos para habitação tradicional, é provável que o valor das rendas para os novos contratos aumente, sobretudo em bairros onde o mercado residencial de longo prazo já é reduzido (Garcia, 2017). Neste sentido, cidades turísticas que já enfrentam sérios desafios de habitação, a exemplo de Amsterdã, Berlim e Londres, podem ter seus problemas agravados. Como os incentivos do arrendamento via plataformas digitais são atrativos para muitos proprietários de imóveis, se torna comum observar a diminuição da oferta de arrendamentos de longa duração em bairros centrais ou naqueles localizados em zonas turísticas (Tavorali, 2017). Assim, para além das publicações científicas, relatórios técnicos diversos vêm sendo desenvolvidos por organizações governamentais e não-governamentais (Figura 4) com foco nessa problemática.



Figura 4 – Imagem extraída da publicação “How online rental platforms use the EU to defeat cities’ affordable housing measures”, publicado pelo Corporate Europe Observatory (Fonte: CEO, 2018)

Aspetos positivos também encontram registo na literatura, a exemplo dos trabalhos desenvolvidos por Jefferson-Jones (2015), Quattrone et al. (2016) e Barron et al. (2018). A hipótese do arrendamento de curta duração contribuir para a manutenção dos próprios residentes em suas moradas é apontada nessas pesquisas. A justificativa apresentada é que os valores recebidos pelos anfitriões podem ser utilizados para compensar despesas com financiamento ou renda, assim como custos extras com reparos e melhorias físicas, permitindo, dessa maneira, compartilhar indiretamente os encargos da propriedade com os visitantes. Além disso, em determinadas localidades onde os mercados imobiliários se encontram em baixa por motivo de reduzida demanda, essa modalidade de arrendamento pode ajudar a atenuar ou até mesmo estabilizar o setor. Em suma, como defendem os estudos, os malefícios ou benefícios decorrentes do compartilhamento de quartos e propriedades vão depender das particularidades e das circunstâncias locais, sendo que cada mudança de cenário poderá influenciar de maneira distinta os vários atores envolvidos, sejam eles proprietários de imóveis, agentes imobiliários, moradores, residentes eventuais, gestores de alojamento local, anfitriões e turistas.

2.1.2. Gentrificação Turística

Na última década, o turismo urbano vem se intensificando em diversas regiões do mundo, especialmente na Europa, onde, desde 2009, se observa um aumento constante do número de dormidas em estabelecimentos de hospedagem turística, com predomínio de cidadãos não-residentes (Figura 5). Paralelamente, se constata um forte acréscimo no número de camas disponíveis, particularmente nos ambientes urbanos. Esse interesse crescente é impulsionado por diferentes fatores, incluindo a diminuição dos custos associados às viagens, a melhoria das conexões de voos, e a ascensão das estadas de curta duração, também conhecidas como “*city-breaks*” (Boivin & Tanguay, 2019; UNWTO, 2019).

Number of nights spent at tourist accommodation establishments, EU, 2000-2018

(index: 2000=100, annual estimates)

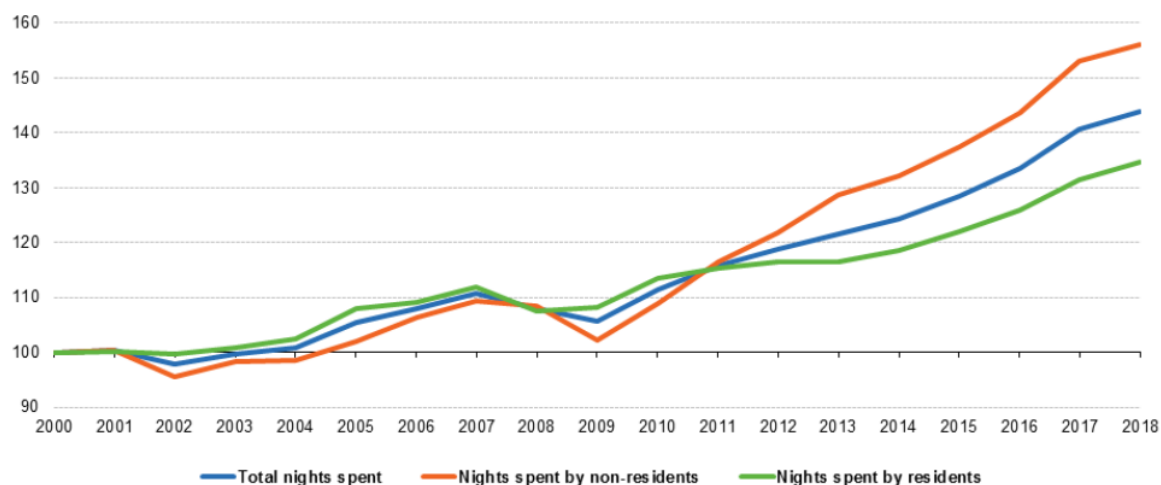


Figura 5 – Evolução do número de dormidas em estabelecimentos de acomodação turística na Europa, de 2000 a 2018 (Fonte: Eurostat, 2019)

Outras motivações também são mencionadas na literatura científica, como o fomento das atividades culturais, de entretenimento e lazer promovidas pelas cidades, o incremento dos rendimentos e do tempo livre, as facilidades de auto organização das viagens a partir de plataformas *peer-to-peer*, além de alterações concernentes a hábitos de consumo, sobretudo no que diz respeito à classe média, que tem desempenhado um papel central no estabelecimento da relação entre consumismo e turismo (Ashworth & Page, 2011; Colomb & Novy, 2016; Barata-Salgueiro, 2017; Koens, Postma & Papp, 2018; Boivin & Tanguay, 2019).

Em termos globais, a Organização Mundial do Turismo prevê que o setor continuará crescendo 3,3% anualmente até 2030, ano em que o fluxo de visitantes deverá atingir o número de 1,8 bilhão de pessoas (UNWTO, 2019). Higgins-Desbiolles (2018), em artigo que reflete sobre o difícil caminho para se atingir a sustentabilidade no turismo, reforça que, embora a renda gerada por esse setor contribua significativamente para inúmeros destinos, os impactes econômicos não necessariamente devem sobressair a outros impactes considerados mais recentes, sejam eles políticos, sociais ou ambientais. Assim, conforme ponderam Castela (2018) e Martín, Martínez & Fernández (2018) em pesquisas desenvolvidas sobre Lisboa e Barcelona, respectivamente, o crescimento da atividade impõe um conjunto de desafios às cidades que vivenciam as ameaças da massificação turística, tanto no que se refere ao uso dos recursos naturais, à gestão dos resíduos sólidos, à mobilidade urbana e à pressão sobre as infra-estruturas, como também em relação aos impactes socioculturais, incluindo a possibilidade de descaracterização de bairros tradicionais, de alterações abruptas no cotidiano dessas populações e de desalojamentos residenciais e comerciais.

Como resposta aos efeitos adversos do turismo, se observa a disseminação de protestos pelo mundo, a exemplo dos ocorridos em Barcelona, Berlim, Dubrovnik e Veneza. Movimentos contra os transtornos conferidos ao excesso de turistas, nomeadamente superlotação, ruído, insegurança, desrespeito aos costumes locais e aumento dos custos de vida para os residentes, se alargam principalmente na Europa e fazem expressões como “*overtourism*”, “*anti-tourism*” e “*tourismphobia*” se tornarem cada vez mais difundidas (Colomb & Novy, 2016; Cocola-Gant, 2018; UNWTO, 2018; Seraphin, Sheeran & Pilato, 2018; Oklevik et al., 2019).

Nos últimos anos, esses desafios se intensificaram com o crescimento acelerado da oferta de alojamentos locais em vários destinos, acentuando os problemas relacionados à turistificação e originando estudos que buscaram relacionar a expansão do arrendamento de curta duração a processos de gentrificação turística. Wachsmuth & Weisler (2018) sugerem que deslocamentos de pessoas entre bairros de Nova York estão ocorrendo como um resultado do crescimento do Airbnb. Outras investigações abordam essa temática em cidades como Lisboa (Malheiros, Carvalho & Mendes, 2013; Barata-Salgueiro, 2017; Mendes, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2019; Lestegás, Seixas & Lois-González, 2019), Porto (Carvalho et al., 2019); Amsterdã (Altes,

Kleinhans & Meijers, 2018), Barcelona (Cocola-Gant, 2016), Menorca (Yrigoy, 2017), e Berlim (Füller & Michel, 2014; Stors & Kagermeier, 2017).

Nessa perspectiva, o processo de gentrificação turística vem sendo constatado em diferentes cidades europeias, a partir da transformação de áreas específicas como centros históricos e bairros tradicionais em locais prioritariamente de consumo e turismo, seja pela expansão da função de recreação e lazer ou pela função de alojamentos locais, que começa a substituir gradualmente as funções tradicionais de habitação para uso permanente. Para além de influenciar a disponibilidade de arrendamentos de longa duração a preços acessíveis em determinadas áreas da cidade, o comércio local tradicional de proximidade também é afetado com a elevação das rendas, fortalecendo, assim, tendências de desalojamento comercial (Figura 6) e segregação residencial (Füller & Michel, 2014; Gutiérrez et al., 2017; Mendes, 2018). Barata-Salgueiro (2017), em seu estudo sobre os alojamentos turísticos em Lisboa, argumenta que a mudança do ambiente comercial dos bairros mais impactados pelo turismo resulta no desaparecimento de formas tradicionais de comércio de proximidade, citando a substituição de lojas antigas e de referência no centro da cidade por estabelecimentos de acomodação turística. Essa conversão, segundo a autora, corresponde a uma prática de gentrificação comercial e a uma expulsão indireta dos residentes que não encontram mais o seu ambiente, sendo uma ameaça à identidade dos lugares.

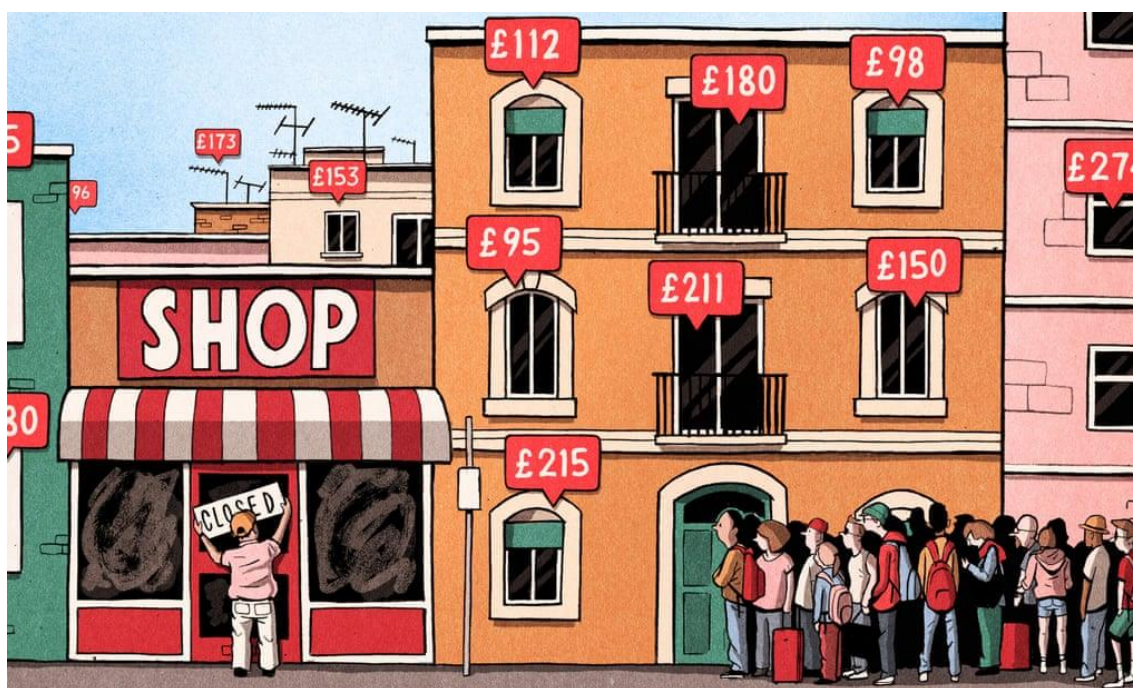


Figura 6 – Ilustração publicada em matéria sobre os impactos da turistificação e da proliferação de alojamentos locais na Europa (Fonte: The Guardian; Data: 31/08/2018; Ilustração: Ben Jennings)

Por outro lado, se o alojamento para turistas se torna o tipo de arrendamento dominante em determinadas zonas, a turistificação poderá levar a processos de perda de espaço das comunidades tradicionais e de descaracterização daquilo que muitos visitantes procuram quando

optam por este tipo de alojamento (Gallagher, 2017; Garcia, 2017), ou seja, uma maior interação social e uma maior vivência das características culturais de determinados sítios. Neste aspeto, enquanto Johnson (2015) associou a rápida disseminação do Airbnb em New Orleans com mudanças no caráter residencial de alguns bairros da cidade, Carvalho et al. (2019) concluíram que a presença de uma população flutuante cada vez maior no Porto, associada ao aumento dos custos de vida e dos valores dos imóveis, além de mudanças aceleradas na paisagem urbana, ameaça a capacidade do destino de absorver diferentes práticas culturais e de misturar pessoas com condições financeiras tão distintas, impactando o senso de lugar, a identidade e a diversidade geral da cidade. Cocola-Gant (2016), por sua vez, em artigo sobre Barcelona, descreveu como residentes do bairro *Gòtic* experimentaram uma perda da cultura local e de coesão na sua vizinhança, preocupação essa que é manifestada por muitas cidades que convivem com um alto fluxo de turistas diariamente e com uma alta concentração de alojamentos locais.

2.1.3. Impactes de Vizinhança e Conflitos entre Residentes e Turistas

O mercado das plataformas *peer-to-peer* de hospedagem turística geralmente enfatiza que os anfitriões, ao arrendar um quarto ou a propriedade inteira, compartilham suas próprias moradas com os visitantes. Tal publicidade sugere que o arrendamento de curta duração é semelhante ao arrendamento habitacional, apresentando baixo impacto para as comunidades locais, além de contribuir para uma complementação de renda para os *hosts* (Guttentag et al., 2017; Gurran et al., 2018). Na prática, ao contrário do que insinuam essas empresas, os impactes de vizinhança não são raros e muito menos poucos, principalmente nas áreas onde a concentração de alojamentos locais e o trânsito de turistas são altos.

Na literatura científica, vários autores abordaram questões relacionadas aos efeitos da disseminação do turismo e dos alojamentos turísticos em bairros residenciais. Adversidades como ruído, comportamento inadequado de turistas e conflito entre residentes e visitantes já foram mencionados por Guttentag (2015), Dredge & Gyimóthy (2015) e Llop (2017). Mais recentemente, Gurran & Phibbs (2017) desenvolveram uma investigação na maior cidade da Austrália, Sydney, revelando que os encargos adicionais aos vizinhos e às comunidades são relevantes e precisam ser levados em consideração pelos gestores públicos. O estudo indicou que, apesar das listagens do Airbnb se agruparem nas áreas de maior visitação turística, elas também se estendem além do núcleo central até as áreas residenciais, já afetadas pela forte demanda de arrendamentos de longa duração. A pesquisa apontou que nas áreas de alta concentração de propriedades ofertadas pelo Airbnb, há uma crescente preocupação com o comportamento dos turistas, principalmente nos casos em que as casas ou os apartamentos inteiros são oferecidos por *hosts* que não se encontram na propriedade.

Em convergência com o estudo sobre Sydney, Colomb & Novy (2016) alegam que quando imóveis residenciais inteiros são arrendados, há uma maior probabilidade de ocorrência de impactes que afetam os vizinhos imediatos, tais como barulho excessivo e comportamento disruptivo. De acordo com Gurran & Phibbs (2017), os planeadores locais precisam avaliar de maneira séria os impactes potenciais do AL sobre os bairros, como o aumento de ruído, de congestionamento e de insegurança, criando mecanismos de monitorização e intervenção. Rae (2018), por sua vez, ao refletir sobre as repercussões do arrendamento de curta duração em Edimburgo, na Escócia, sublinha que “Edimburgo pode pertencer ao mundo, mas seus bairros também devem pertencer às pessoas que lá vivem” (Rae, 2018, pg. 4). Com vista a compartilhar experiências positivas em relação ao assunto, o pesquisador conclui que é preciso estabelecer uma base de dados global que reúna as evidências quantitativas e qualitativas dos impactes identificados, além das respostas políticas que se revelaram exitosas.

Já em Barcelona, análises espaciais de dados a partir das listagens do Airbnb forneceram evidências da incursão de visitantes em bairros residenciais até então pouco frequentados por turistas, conforme investigação desenvolvida por Gutiérrez et al. (2017) baseada em sistemas de informação geográfica. Uma das conclusões do estudo foi que áreas residenciais localizadas fora da área central estão sendo adicionadas às áreas tradicionais de forte pressão turística, sendo que o Airbnb está contribuindo nitidamente para essa pressão. Como consequência, problemas envolvendo a coexistência dos usuários desses novos alojamentos locais e a população residente já estão sendo observados. Em Paris, por sua vez, Freytag & Bauder (2018) identificaram o Airbnb como um dos agentes responsáveis pela dispersão de turistas na cidade, gerando problemas para bairros essencialmente residenciais.

Outros artigos científicos alertam para as implicações negativas do arrendamento de curta duração no que diz respeito à vizinhança, como os publicados em 2018 por Nieuwland & van Melik e Nicole Gurran. As pesquisadoras Nieuwland & van Melik (2018) investigaram como diferentes cidades do mundo lidam com os problemas associados ao alojamento local. Para isso, elas recorreram a dois tipos de métodos qualitativos, sendo o primeiro uma análise documental de políticas públicas de onze cidades – cinco na Europa e seis na América do Norte – e o segundo um caso de estudo específico com vista a obter uma compreensão mais profunda das medidas de regulação da cidade de Denver. Entre os principais transtornos identificados no estudo constam reclamações que vão desde o ruído causado pelos visitantes, muitas vezes resultantes de festas barulhentas e embriaguez, até problemas com tráfego, estacionamento, gerenciamento de resíduos e preocupações em relação à segurança, quando estranhos circulam por áreas comuns dos edifícios.

Em artigo que propõe uma agenda de pesquisa sobre planeamento urbano e arrendamentos de curta duração, Nicole Gurran (2018) defende que diferentes formas de compartilhamento doméstico implicam diferentes impactes sobre os bairros, argumentando que arrendamentos que

contam com a presença do anfitrião tendem a gerar menos transtornos, já que o morador ou a família residente geralmente ajuda a moderar o comportamento dos hóspedes. A investigadora acrescenta que, nessas circunstâncias, como tanto os hóspedes como os anfitriões avaliam uns aos outros, há uma motivação extra para que ambos os lados se comportem de maneira atenciosa e amistosa. Quando propriedades residenciais inteiras são alugadas, tais possibilidades são minimizadas, uma vez que os contatos entre *host* e *guest* são reduzidos ou praticamente inexistentes. Já no estudo que trata das respostas que os planejadores urbanos devem dar aos efeitos do Airbnb, Gurran & Phibbs (2017) afirmam que a pesquisa acadêmica sobre as implicações do AL sobre os bairros ainda é incipiente e oferece apenas uma visão geral das principais questões. Os autores sugerem que esses impactes sejam investigados de maneira mais aprofundada em pesquisas futuras, assim como as formas pelas quais as instituições públicas podem gerenciar tais adversidades.

2.1.4. Problemas de Informalidade, Evasão Fiscal e Concorrência Desleal

O surgimento de plataformas como Airbnb e HomeAway promoveram impactes expressivos na indústria do turismo, suscitando questionamentos quanto a formalidade e a legalidade dos negócios operados por elas. Em artigo que propõe explorar o Airbnb como uma inovação disruptiva, Guttentag (2015) descreve a empresa como a protagonista de um setor informal de acomodação turística com significativo potencial disruptivo. O autor sugere que a plataforma possibilita que indivíduos concorram com operadores de hotéis sem grandes investimentos ou despesas gerais, conectando pessoas comuns que possuem casas ou quartos para arrendar com possíveis visitantes. No estudo, Guttentag (2015) alerta que os impactes económicos do Airbnb são controversos e que a empresa investiu recursos consideráveis em estudos encomendados a “lobistas profissionais”, que insistem que a atividade favorece o mercado de turismo e não compete diretamente com hotéis, já que os clientes apresentam perfis diferentes. Além disso, o pesquisador alega que a Airbnb afirma, sem fundamentos precisos, que os usuários da plataforma tendem a ficar mais tempo nos destinos escolhidos, gastando mais dinheiro e gerando novas receitas para os destinos.

Considerada uma das primeiras e mais abrangentes pesquisas sobre essa problemática, “*The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*” foi publicado em 2014. Elaborado por Zervas, Proserpio & Byers (2014), o artigo comparou as listagens do Airbnb no Texas com a receita trimestral dos hotéis na mesma área de estudo, descobrindo que, em média, o aumento de 1% nas listagens da Airbnb estava associado a uma redução de 0,05% na receita dos hotéis. Os autores ainda concluem que, considerando os custos associados ao modelo de negócios e as variadas opções de hospedagem que a plataforma oferece, a concorrência do Airbnb é potencialmente mais difícil para os hotéis se adaptarem em comparação com a concorrência de outras empresas do mercado de hotelaria. Enquanto publicações mais recentes, como a desenvolvida por Blal, Singal e Templin (2018), vão ao

encontro dos apontamentos de Zervas, Proserpio & Byers (2014) ao concluir que, mesmo lentamente, a Airbnb prejudica o mercado tradicional de hospedagem turística, outros artigos apresentam resultados que relativizam essa influência, a exemplo dos estudos de Gutiérrez et al. (2018) em Barcelona e Heo, Blal & Choi (2019) em Paris.

Com o objetivo de mapear as tendências e as incertezas em relação ao futuro das plataformas *peer-to-peer* de acomodação turística, Oskam & Boswijk (2016) desenvolveram outro estudo influente na literatura sobre o tema. Recorrendo a recursos metodológicos que incluíram revisão da literatura e elaboração de cenários futuros a partir do método *Global Business Network*, também conhecido como "*scenario cross method*", os pesquisadores alegam que plataformas como a Airbnb competem com os hotéis tradicionais no preço com a vantagem de oferecer aos hóspedes uma gama diversificada de propriedades e uma experiência diferenciada, nomeadamente um maior contato com os moradores e com as comunidades de bairros residenciais. Oskam & Boswijk (2016) sugerem no artigo que o rápido crescimento do alojamento local se converte em uma ameaça aos mercados tradicionais de acomodação turística, pressionando também os mercados de habitação e contribuindo para a perturbação dos residentes. Os autores também antecipam como cenário futuro que a indústria tradicional da hotelaria exigirá condições equitativas que propiciem uma concorrência leal no mercado de acomodação turística, reivindicando que as mesmas taxas, condicionantes de funcionamento e regras de segurança sejam aplicadas às propriedades listadas em plataformas digitais.

A ausência de uma regulação eficaz e de uma fiscalização efetiva em relação ao arrendamento de curta duração são apontadas como razões da informalidade, da evasão fiscal e da concorrência desleal em diferentes estudos, como os desenvolvidos por Stors & Kagermeier (2017) e Gurran (2018), que abordam o fato das plataformas não serem submetidas a uma série de medidas regulatórias e regras tributárias, aplicadas a outros estabelecimentos de hospedagem turística, usufruindo, dessa maneira, de uma vantagem competitiva na fixação de preços. Além de representar uma perda de arrecadação financeira para as administrações públicas, a oferta informal ou irregular de quartos e propriedades inteiras, face as normativas locais, repercutem negativamente em processos que visam monitorizar a atividade e assegurar condições de salubridade, conforto e segurança aos hóspedes, assunto que será abordado no próximo subitem desta dissertação.

2.1.5. Problemas relacionados à Segurança, ao Controle de Qualidade e à Proteção dos Direitos do Consumidor

Os riscos do alojamento local irregular ou não devidamente fiscalizado é abordado por Gurran (2018) em artigo que sugere uma agenda de pesquisa em planeamento urbano e arrendamento de curta duração. A autora expõe que um risco primário observado em várias plataformas de hospedagem turística é que elas permitem a oferta de acomodações sem verificar se os anfitriões

possuem licenças válidas concernentes à segurança, à acessibilidade física e às normas de saúde vigentes, regras essas aplicadas aos operadores de turismo regulamentados. Acomodações não licenciadas, segundo o estudo, são susceptíveis de violar os regulamentos de incêndio e saneamento básico, enquanto os viajantes ficam em situação de maior vulnerabilidade, podendo espalhar doenças infecciosas em casos extremos.

As negligências em relação aos procedimentos de segurança já resultaram em graves acidentes e mortes (Cruz, 2019), no entanto, como defendem em seus estudos Stiles (2015) e Gurrán & Phibbs (2017), não é a apenas a omissão dos anfitriões que contribuem para a ocorrência de situações de alto risco, mas também as atitudes dos próprios hóspedes. Pesquisa elaborada por Stiles (2015) em New South Wales, no sudeste da Austrália, aponta que uma das principais reclamações dos residentes de edifícios que abrigam alojamentos locais diz respeito à insegurança, acrescentando que o crescente número de hóspedes que não seguem as orientações de acondicionamento de resíduos sólidos e ignoram os protocolos de segurança e prevenção de incêndios é hoje uma grande preocupação dos condôminos. Nos Estados Unidos, Kennedy et al. (2018) investigou as características de segurança contra incêndios e a disponibilidade de dispositivos de primeiros socorros em mais de 120.000 listagens do Airbnb no país. Os responsáveis pela pesquisa levantaram que 80% das propriedades tinham detectores de fumaça, 58% tinham sensores de monóxido de carbono, 42% por cento tinham extintores de incêndio e 36% tinham kits de primeiros socorros. Os resultados apontaram que a segurança oferecida pelos alojamentos listados era consideravelmente menor que a proporcionada pelos hotéis. Também foi constatado que os alarmes de fumaça e os detectores de monóxido de carbono tinham maior incidência nas cidades que a permissão do Airbnb exigia tais dispositivos. Após analisarem um conjunto de normas regulatórias em seis cidades dos Estados Unidos e em cinco da Europa, Nieuwland & von Melik (2018) identificaram que a disponibilização de dispositivos de segurança como detector de fumaça, extintor de incêndio e informações de contato de emergência não era uma obrigatoriedade em todas os destinos estudados.

Quanto à proteção dos direitos e ao controle de qualidade em negociações *peer-to-peer*, Gurrán (2018) argumenta que as leis de defesa do consumidor ainda são frágeis em vários países ou difíceis de ser aplicadas. Embora algumas plataformas já tenham seus próprios mecanismos de resolução de disputas, se constata que ainda há muito o que fazer. Enquanto isso, instituições públicas e privadas de promoção do turismo temem que alojamentos de baixo padrão prejudiquem a experiência e coloquem em risco a segurança dos visitantes. Guttentag (2019), em artigo que aborda a evolução das pesquisas sobre o Airbnb, salienta que a plataforma vem se esforçando para garantir mais segurança aos usuários. Para isso, a empresa vem adotando procedimentos mais rígidos de verificação de identidade, além de oferecer proteção gratuita contra danos à propriedade, seguro de responsabilidade civil e uma política mais ágil de reembolso em questões como descrições de listagens imprecisas.

Em trabalho de revisão da literatura sobre as plataformas de acomodação turística, Dolnicar (2019) afirma que, embora questões como falta de segurança e proteção de dados dos usuários serem tópicos recorrentes do discurso público contra o alojamento local, tais temas ainda não foram estudados extensivamente na literatura acadêmica.

2.1.6. Impactes sobre a Economia Local

As oportunidades económicas proporcionadas pelas plataformas *peer-to-peer* impactaram expressivamente o mercado de acomodação turística, estimulando pesquisas que buscaram mensurar os diferentes benefícios associados à atividade. Principal representante desse mercado, o Airbnb iniciou suas atividades em 2008 com uma proposta que buscava conciliar benefícios económicos para viajantes e residentes de áreas turísticas. Atualmente, a plataforma alega ter mais de 6 milhões de anúncios em mais de 100 mil cidades, contribuindo para promover o turismo, democratizar o acesso às viagens e servir como uma alternativa de renda extra para milhões de pessoas. Em franco crescimento, a empresa afirma ter gerado um impacto económico direto de 86.000 milhões de euros a nível global em 2018⁶ (Airbnb, 2019). Indiretamente, a plataforma assegura ter fomentado uma quantia superior a 5.000 milhões de euros em restaurantes de todo o mundo em 2017 (Airbnb, 2018).

Com o objetivo de analisar a atuação do Airbnb em Hong Kong, Nova York, Londres, Paris e Sydney, Crommelin et al. (2018) desenvolveram um panorama do arrendamento de curta duração nessas cinco cidades. Na investigação, os autores ressaltam que as tecnologias introduzidas pelas plataformas *peer-to-peer* dinamizaram atividades económicas que tradicionalmente eram restringidas por mercados com altos custos de custeio e transação. Além disso, tais atividades se tornaram menos arriscadas, a partir de transações monetárias seguras e processos de pagamento mediados por terceiros, aspetos também destacados por Reinhold & Dolnicar (2017). Converter capacidade ociosa ou excedente em ativos não é uma novidade e muito menos uma forma inovadora de atividade económica, conforme salientam ambas as investigações, no entanto o Airbnb conseguiu revolucionar o setor de acomodação turística com o desenvolvimento de uma plataforma de distribuição de dados orientada por alta tecnologia, conectando pessoas em busca de vantagens mútuas e transformando inúmeras pessoas em microempresários (Guttentag, 2017).

O rendimento adicional para os anfitriões residentes é abordado como um dos principais impactes económicos na literatura, embora questionamentos em relação à equidade na distribuição desses benefícios sejam recorrentes nas pesquisas, como em Berlim (Holm, 2016);

⁶ De acordo com a empresa, o impacto económico direto estimado de 2018 pela plataforma é a soma das receitas obtidas pelos anfitriões e o gasto estimado dos hóspedes. As receitas dos anfitriões baseiam-se em dados internos da Airbnb. Os gastos estimados dos hóspedes têm por base mais de 10.000 respostas a um inquérito voluntário enviado a uma amostra de contas de hóspedes da Airbnb que fizeram uma viagem no respectivo ano (Airbnb, 2019).

em Londres (Quattrone et al., 2016); em Sydney e Melbourne (Alizadeh, Farid & Sarkar, 2018) ou em cidades dos Estados Unidos (Fang, Ye & Law, 2019; Bivens, 2019). Enquanto Jefferson-Jones (2015) argumenta que plataformas como a Airbnb podem contribuir para a preservação dos valores das propriedades e do caráter de vizinhança, ao possibilitar a manutenção dos residentes em suas moradas com a ajuda dos rendimentos do alojamento local, Nelson & Ehrenfeuchtb (2019) enfatizam que as autoridades locais devem gerenciar a atividade de modo que os arrendamentos de curta duração não se tornem um mercado que favoreça sobretudo investidores e grupos imobiliários com interesses escusos.

No estudo denominado “*The economic costs and benefits of Airbnb*”, Bivens (2019) destaca que, além de proporcionar rendimentos suplementares para pequenos proprietários (Figura 7) e incrementar a oferta de hospedagem turística em destinos com essa carência, o arrendamento de curta duração pode estimular o aumento de visitantes em determinadas cidades e, assim, fomentar a economia a partir do acréscimo de gastos dos turistas nos restaurantes e no comércio local. Por outro lado, há evidências na literatura acadêmica de impactes negativos na indústria hoteleira decorrentes da expansão do AL (Fang, Ye & Law, 2019). Desse modo, considerando que os proprietários dos quartos ofertados pela Airbnb não precisam necessariamente de empregar trabalhadores, a taxa de desemprego pode aumentar por causa do fechamento de hotéis em determinadas zonas. No entanto, tanto Bivens (2019) como Fang, Ye & Law (2016) apontam que o crescimento da oferta de alojamentos locais pode contribuir para a indústria do turismo como um todo, uma vez que a presença de mais turistas pressupõe uma maior demanda por bens e serviços.



Figura 7 – Manifestação a favor do compartilhamento de habitações para fins turísticos em Barcelona (Fonte: Piseagrama)

Em pesquisa sobre os impactos do alojamento local em Oregon, no EUA, DiNatale, Lewis & Parker (2018) analisaram 237 pequenas cidades do Estado a partir de dados descritivos do Airbnb, do Airdna, do Departamento de Receita de Oregon e do censo dos EUA. A investigação revelou que os anfitriões geraram cerca de 82 milhões de dólares em receita em 2017 e que muitas propriedades estavam localizadas em cidades onde se percebe ausência ou pouca disponibilidade de hotéis, contribuindo positivamente para a complementação da oferta. Em outras cidades, porém, foi constatado que as propriedades se concentravam em áreas já reconhecidamente turísticas, resultando em pressões potenciais no mercado de habitação tradicional e na indústria hoteleira. As implicações na geração de empregos também foram abordadas em estudo desenvolvido por Forgacs & Dolnicar (2017). Mediante revisão da literatura e análise documental, os autores defenderam que o mercado de arrendamento de curta duração repercute de maneira relevante na geração de empregos diretos e indiretos associados à atividade turística, reconhecendo, no entanto, que investigações específicas sobre a dimensão desses impactos merecem maior atenção por parte dos pesquisadores.

2.1.7. Incentivo à Reabilitação Urbana

A dispersão de alojamentos locais para áreas que extrapolam as zonas de maior concentração turística foi demonstrada em distintas publicações científicas, a exemplo de Fuller and Michel (2014) em Berlim, Yrigoy (2017) em Menorca, Gutiérrez et al. (2017) em Barcelona, Gurran & Pibbs (2017) em Sydney, Freytag & Bauder (2018) em Paris, e DiNatale, Lewis & Parker (2018) em Oregon. Estudos elaborados nos últimos anos apontam que essa distribuição espacial na oferta de arrendamentos de curta duração pode representar oportunidades de reabilitação urbana, contemplando a recuperação de edifícios em estado precário de conservação, assim como a qualificação de espaços e infra-estruturas públicas.

A dinamização de bairros até então pouco frequentados por turistas também é uma vantagem ressaltada, conforme apontam Fang, Ye & Law (2016) em pesquisa sobre a avaliação dos efeitos das plataformas *peer-to-peer* na indústria do turismo. Relacionando o aumento dos níveis de emprego ao crescimento das listagens do Airbnb em Idaho, nos EUA, o artigo sugere que a elevação do quantitativo de turistas tende a expandir a demanda por novos negócios. Assim, as autoras alegam que a abertura de estabelecimentos como restaurantes, cafeterias e alojamentos turísticos pode contribuir para a revitalização de áreas específicas da cidade.

Já Ioannides, Roslmaier & Zee (2018) estudaram o bairro de Lombok, em Utrecht, buscando identificar os efeitos da expansão do AL nessa localidade holandesa. A partir de uma análise geoespacial e estatística dos dados recolhidos do site Airdna, os pesquisadores concluíram que, embora a oferta de compartilhamento de quartos e propriedades seja mais propensa em locais que ofereçam uma série de serviços turísticos, a exemplo de bares, restaurantes e casas noturnas, a Airbnb assume um papel de “instigador da expansão da bolha do turismo urbano”,

impactando gradativamente os bairros do entorno das áreas reconhecidamente mais atrativas. Outra publicação relevante nesse contexto é o estudo elaborado por Balampanidis et al. (2019). Com foco na capital da Grécia, país que há anos vive uma severa crise econômica, os investigadores analisaram como o aumento do turismo urbano em Atenas, acompanhado pela abertura de novos alojamentos locais, está promovendo, mesmo que sem intenção oficial, a regeneração urbana de determinadas áreas da cidade, fortalecendo a economia local e explorando parcialmente o estoque de imóveis que se encontravam obsoletos.

Lisboa, por sua vez, apresenta características particulares no que toca à reabilitação urbana. Ao contrário de outras capitais europeias, sua área central é a protagonista de um processo vigoroso de recuperação de edifícios e de requalificação de espaços públicos. Brito-Henriques (2017), em artigo que visa demonstrar a relação dialética entre arruinação e regeneração na produção do espaço urbano, aponta que, apesar da população da AML ter aumentado 13,7% entre 1981 e 2011, conforme os respectivos censos, a população do centro metropolitano diminuiu 32,2% no mesmo período. O autor enfatiza que “de 1981 para 2011, Lisboa-cidade perdeu praticamente um terço da população, desapareceram 9% dos edifícios de habitação em resultado de demolições e conversões para outros usos, e o número de alojamentos sem ocupante – exclui residências secundárias – aumentou 208%, subindo para mais de 50 mil (Brito-Henriques, 2017, pg. 11). O estudo evidencia o papel do Estado e das políticas de regeneração na priorização de investimentos no edificado localizado em zonas de prestígio, favorecendo a reocupação das áreas centrais mais nobres pelo capital. Atualmente, o pico de projeção internacional vivido por Lisboa enquanto destino turístico (Mendes, 2018) motiva a abertura de novos estabelecimentos de acomodação na cidade. Assim, com a intenção de gerar ativos a partir do arrendamento de curta duração, presencia-se a recuperação de imóveis devolutos ou em estado precário de conservação em vários bairros (Figura 8).



Figura 8 – Reabilitação de imóvel devoluto no centro histórico de Lisboa (Fonte: Idealista)

Em pesquisa com o objetivo de compreender melhor o impacto do AL na reabilitação urbana em Lisboa, Cruz (2016) analisou a freguesia de Santa Maria Maior, recorrendo à aplicação de inquéritos e à avaliação técnica de intervenções específicas. A investigação realizada permitiu concluir que o arrendamento de curta duração para fins turísticos exerce uma função importante e positiva para a reabilitação urbana na capital portuguesa, sendo que a grande maioria (87%) dos alojamentos locais analisados no inquérito foi intervencionada. Além disso, o inquérito indicou que mais de metade das frações convertidas em AL estavam devolutas antes do início desta atividade, sendo que 10 % se encontrava em ruínas, revelando a importância desse fenómeno para a reabilitação do parque edificado do centro histórico de Lisboa. Relatório da Organização das Nações Unidas sobre habitação em Portugal, publicado em 2017, afirma que, apesar da revitalização dos centros históricos de cidades como Lisboa e Porto se caracterizar um desenvolvimento positivo, a proliferação de arrendamentos de curta duração nessas áreas configura uma ameaça. O argumento apresentado é que os alojamentos locais, especialmente quando se tornam a principal forma de ocupação de bairros específicos, podem enfraquecer as redes comunitárias e o tecido social de uma cidade, o que por sua vez influencia a disponibilidade de arrendamentos de longo prazo como um sistema de posse essencial para as comunidades locais, prejudicando o gozo do direito à moradia para as populações mais vulneráveis (UN, 2017). Neste sentido, como destacam Balanpanidis et al, (2019), a expansão do alojamento local surge como uma importante força transformadora do espaço urbano, da economia e da sociedade, e que não pode ser totalmente condenada nem plenamente celebrada.

2.2. Regulação do Alojamento Local

Apesar de crescente, o quantitativo de pesquisas académicas com enfoque na regulação do arrendamento de curta duração revela uma lacuna que é ressaltada em trabalhos como os desenvolvidos por Quattrone et al. (2016), Guttentag (2017), Adamiak (2018) e Furukawa & Onuki (2019). Em relação às investigações sobre esse tema na literatura, predominam aquelas que registram as reações das cidades face aos efeitos da rápida expansão do AL. Estudos com o objetivo de analisar as diferentes abordagens regulatórias, avaliar a eficiência das medidas já implementadas, ou sugerir orientações gerais para a regulação da atividade ainda são escassos.

Em artigo que propõe uma revisão da literatura sobre as redes *peer-to-peer* de acomodação, Dolnicar (2019) ressalva que nem todas as atividades de compartilhamento de quartos ou de propriedades precisam ser reguladas. A pesquisadora pondera que, ao contrário do arrendamento de curta duração pago, trocar espaços residenciais gratuitamente ou disponibilizar espaços mediante contrapartidas em serviço – práticas conhecidas como *home swapping* e *house sitting*⁷ – sempre foi, e continuará sendo, um fenómeno marginal com pouco impacto na

⁷ Exemplos de plataformas e de redes sociais que mediam práticas de *home swapping* e *house sitting* são Home Exchange (<http://www.homeexchange.com>), Love Home Swapp (<http://www.lovehomeswap.com>), Home For Exchange (<http://www.homeforexchange.com>), House Carers (<http://www.housecarers.com>) Mind My House (<http://www.mindmyhouse.com>) e House Sitters (<https://www.trustedhousesitters.com>).

indústria do turismo e no mercado imobiliário, não demandando, portanto, ações de regulação. Sobre essas ações, Quattrone et al. (2016) salientam que as externalidades negativas associadas ao AL se tornaram pautas políticas altamente populares, no entanto, muitas administrações municipais estão tentando aplicar antigas normativas sobre um modelo de negócios novo e diferenciado, sem muita reflexão sobre a real pertinência dessas regras no contexto atual e sem uma compreensão profunda dos benefícios e desvantagens gerados por esses novos serviços. Enquanto Espinosa (2016) defende que a maioria das tentativas de regulação tem sido baseada em modelos *business-to-business* (B2B) ou *business-to-consumer* (B2C), Guttentag (2015) e Miller (2016) alertam que plataformas baseadas no modelo *peer-to-peer* (P2P) não se enquadram nas iniciativas tradicionais de regulação e requerem uma resposta também inovadora.

Nessa perspectiva, diferentes pesquisas ressaltam que não há pacotes de medidas que se adequem às mais diferentes realidades. Conforme Guttentag (2015), Oskam & Boswijk (2016) e Gurrán & Phibbs (2017) defendem, nem todas as cidades devem adotar a mesma estratégia para regular plataformas como o Airbnb, uma vez que há um conjunto de particularidades que deve ser levado em consideração, já que dependendo da localização geográfica, da concentração de alojamentos locais, dos tipos de imóveis arrendados, das características do mercado imobiliário e do nível de pressão turística, os impactes ou a intensidade deles tendem a ser diferentes. Assim, a abordagem regulatória adequada deve observar os contextos e os interesses de cada localidade em relação ao AL.

A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OECD) classifica a maioria das reações à ascensão das plataformas *peer-to-peer* em três categorias, nomeadamente proativa, reativa ou não responsiva. Na resposta proativa, os formuladores de políticas introduzem ou alteram a legislação de forma a acomodar o crescimento das novas empresas, incluindo a flexibilização de regras e a desburocratização de normas para a formalização e a operação da atividade. Na reativa, os formuladores adotam uma postura de enfrentamento com o intuito de proteger a estabilidade dos mercados existentes e evitar impactes sociais negativos. Já a não responsiva se manifesta nas ocasiões em que os governos locais consideram que as novas plataformas ou provedores de serviços não produzem efeitos significativos a ponto de requerer uma atenção imediata de um órgão regulador, podendo, assim, operar temporariamente sem restrições (OECD, 2016).

Três abordagens regulatórias principais são apontadas por Nieuwland & Melik (2018) em pesquisa que trata dos desafios das cidades para regular o arrendamento de curta duração, sendo elas a proibição total, a abordagem do *laissez-faire* e a limitação da atividade mediante restrições. Sobre a proibição total, ela implica banir os alojamentos locais em todo o município ou em distritos, bairros e zonas específicas. Nesse caso, Jefferson-Jones (2014) ressalta que, embora a iniciativa potencialmente contenha os impactes negativos, as administrações locais

perderiam receitas fiscais e arriscariam a criação de um mercado ainda mais informal. A abordagem do *laissez-faire*, por sua vez, pressupõe que o mercado funcione livremente, sem interferências ou aplicação de taxas administrativas, por exemplo. Essa abordagem, no entanto, dificilmente pode ser considerada uma prática de regulação, conforme pontua Lines (2015), já que medidas concretas não são aplicadas. Em alguns casos, porém, os governos locais não interferem no mercado, mas fazem acordos com as plataformas *peer-to-peer* para receber impostos sobre as transações realizadas. Já a limitação da atividade se apresenta como a abordagem mais comum, na qual geralmente vigoram quatro tipos de restrições, apresentados a seguir na Tabela 2.

Tabela 2 – Tipos de restrições mais comuns para a limitação do arrendamento de curta duração (Adaptado de Nieuwland & Melik, 2018)

Restrições Quantitativas	Restrições Qualitativas
<ul style="list-style-type: none"> . Limitar a quantidade máxima de dias que a acomodação pode ser arrendada ao longo do ano; . Limitar a quantidade mínima de dias por arrendamento; . Limitar o número máximo de hóspedes simultâneos; . Limitar a oferta/listagem de quartos ou propriedades inteiras por anfitrião. 	<ul style="list-style-type: none"> . Limitar conforme o tipo de acomodação, por exemplo, somente propriedades inteiras ou quartos são permitidos; . Condicionar o funcionamento do AL à obtenção de autorização ou licenciamento prévio; . Condicionar o funcionamento do AL ao atendimento de requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto.
Restrições de Localização	Restrições de Densidade
<ul style="list-style-type: none"> . Limitar a atividade de alojamento local a determinados distritos, bairros ou zonas da cidade. 	<ul style="list-style-type: none"> . Limitar o número máximo de alojamentos locais em determinados distritos, bairros ou zonas da cidade.

Mesmo em cidades onde o arrendamento de curta duração apresenta fortes restrições, as dificuldades em detectar como e quando as propriedades são efetivamente exploradas como alojamento local tornam, muitas vezes, os controles tradicionais de planejamento urbano ineficazes (Gurran et al., 2018). Em artigo sobre as mudanças regulatórias acerca do AL, Panda (2019) expõe que o ambiente regulatório e tributário ainda permanecerá marcado por pontos de interrogação durante alguns anos, já que os destinos estão apenas começando o difícil processo de responder ao rápido crescimento das plataformas *peer-to-peer*. Enquanto Nieuwland & Melik (2018) consideram que a devida aplicação das medidas é difícil devido à natureza dinâmica do mercado on-line, Yuxim (2018) ressalta que, apesar de todos os prós e contras de regular a atividade, a carência de evidências que comprovem os efeitos reais desses regulamentos é um limitador de grande relevância.

2.2.1. Medidas de Regulação do Alojamento Local

Destinos em todo o mundo estão lutando para encontrar maneiras de regular o alojamento local. Enquanto cidades como Amsterdão e Barcelona já estão na terceira versão dos seus

regulamentos, outras localidades ainda não possuem um diploma específico que busque disciplinar a atividade. Em muitos casos, é comum observar a adaptação de uma lei já vigente para atender as necessidades em vigor (Gottlieb, 2013). Guttentag (2015) e Wegmann & Jiao (2017) enfatizam que os governos locais e regionais estão elaborando ou revisando seus regimes regulatórios com o propósito de mitigar efeitos indesejados, como os impactos no mercado imobiliário e na qualidade de vida dos bairros, sem saber, com precisão, se obterão êxito com a iniciativa.

Com a alegação de preservar o acesso à habitação e proteger os residentes dos efeitos adversos da massificação turística, Nova York proibiu o arrendamento de propriedades por período inferior a 30 dias para a maior parte dos apartamentos da cidade (Coldwell, 2014; Fickenscher, 2015). Além disso, o alojamento local só é considerado regular se o anfitrião estiver presente durante a estadia (Whitehouse, 2015). A expansão exponencial do Airbnb em Anaheim levou o governo local a proibir totalmente a atividade nessa cidade californiana (Nieuwland & Melik, 2018). Da mesma forma, Reykjavik, na Islândia, impôs restrições à transformação de mais quartos e propriedades em AL (Baranjuk, 2017). Enquanto Portland exige que os proprietários de AL residam no local por pelo menos nove meses ao ano (Law, 2014), Santa Monica estabeleceu regras que proíbem arrendamentos na ausência dos anfitriões (Lepore, 2015).

Grande parte das legislações que tratam do arrendamento de curta duração, no entanto, se concentra em limitar o número de noites que uma propriedade inteira pode ser arrendada anualmente. Subjacente a essa medida está a intenção de manter o estoque de habitações para arrendamentos de longa duração (Cutler, 2015). Como exemplos, Amsterdão permite arrendar uma propriedade inteira por até 60 dias⁸ ao ano (Zabludovsky, 2014; Füller & Michel, 2014; Comiteau, 2016), Paris permite por até quatro meses (Schechner & Verbergt, 2015), Londres permite até 90 dias (Shankman, 2015; Ferreri & Sanyal, 2018), Filadélfia permite até 90 dias sem licença ou 180 dias em caso de licença (Lattanzio, 2015), Tokyo permite até 180 dias (Hajibaba & Dolnicar, 2017), São Francisco permite até 90 dias por ano, além de permitir apenas um arrendamento por anfitrião (Brustein, 2014; Marzorati, 2015).

No que diz respeito ao licenciamento prévio do alojamento local e às medidas que zelam pela segurança dos hóspedes, Berlim e Paris proibiram arrendamentos de curta duração em propriedades não registadas (Vasagar, 2014; Hajibaba & Dolnicar, 2017) e Barcelona começou a experimentar novas punições para proprietários de alojamentos locais sem licença (Soriano, 2015; Quijones, 2015). Nos Estados Unidos, Louisville exige que os anfitriões paguem uma taxa de licenciamento anual e cumpram os requisitos de saúde e segurança, embora a licença seja

⁸ A alteração dos regimes regulatórios que dispõem sobre o arrendamento de curta duração se tornou tão recorrente nos últimos anos que muitas das medidas registadas na literatura académica, mesmo em publicações consideradas recentes, carecem de atualização. Neste caso específico, se clarifica que o limite máximo de dias para arrendamento de propriedades inteiras em Amsterdão foi reduzido para 30 (trinta) dias por ano a partir de 01 de janeiro de 2019.

dispensada para os anfitriões que não arrendem suas moradas mais que duas vezes por ano (Roldan, 2015), e a Filadélfia exige uma licença para os anfitriões que arrendem suas casas por mais de 90 dias por ano (Lattanzio, 2015). Já Portland exige que os anfitriões obtenham uma permissão prévia, adquiram uma licença comercial e informem à associação de vizinhos ou de bairros sobre suas intenções de explorar um alojamento local (Njus, 2014).

Estudos com o objetivo de comparar políticas regulatórias entre distintos casos de estudo são encontrados em menor número na literatura. Apesar de poucos, eles fornecem importantes contributos para a análise da regulação do arrendamento de curta duração. Crommelin et al. (2018) compararam a legislação do alojamento local das cidades de Hong Kong, Nova York, Londres, Paris e Sydney, revelando uma diversidade de instrumentos regulatórios, apesar de todas as cidades terem optado por limitar o número máximo de dias de arrendamento por ano. Hong e Lee (2018), por sua vez, examinaram as políticas regulatórias do Airbnb em quarenta e sete cidades dos EUA e associaram o perfil político das administrações públicas com as ações regulatórias propostas nos respectivos mandatos. Já Hajibaba & Dolnicar (2017) analisaram as medidas de regulação de dez cidades do mundo, incluindo Nova York, Paris, Tokyo e Tasmania, observando que, ao contrário do compartilhamento de propriedades inteiras, o compartilhamento de quartos se caracteriza pela permissividade ou pela falta de regulação em cidades de diferentes continentes. Os pesquisadores apontaram também que a imposição de taxas turísticas e a necessidade de registo prévio se tratam de tendências globais e que predominam os regulamentos locais que estabelecem o número máximo de noites de arrendamento por ano.

Embora sejam diversas, as medidas de regulação em sua maioria convergem para quatro preocupações principais, sendo elas permitir que os residentes compartilhem suas próprias casas com os visitantes; gerenciar impactes de vizinhança; equalizar problemas de taxas e regras fiscais aplicáveis a outros fornecedores turísticos; e impedir a conversão de unidades habitacionais permanentes em alojamentos locais, sobretudo em mercados onde a oferta de habitações residenciais é considerada deficitária (Gurran et al., 2018).

2.2.2. Recomendações para a Regulação do Alojamento Local

Plataformas *peer-to-peer* como o Airbnb levantam questões urgentes para planeadores e formuladores de políticas urbanas, incluindo aspetos relacionados à fundamentação, à aplicação e à fiscalização das medidas de regulação do alojamento local. O volume de pesquisas académicas sobre as implicações do crescimento do AL para as políticas urbanas, como também sobre diretrizes e boas práticas de regulação, ainda é reduzido (Gurran & Phibbs, 2017). Mesmo em número incipiente, há publicações que oferecem contributos significativos no que toca às questões levantadas.

Com o objetivo de contribuir para essa investigação, Quattrone et al. (2016) empreenderam um estudo sobre Londres que resultou em um conjunto de recomendações para a regulação do alojamento local. Primeiramente, os autores destacam que para regular adequadamente o arrendamento de curta duração é essencial saber como, onde, quando e o quê regular. Em resposta ao “como”, os pesquisadores sugerem um marco regulatório semelhante ao proposto por Miller (2014), no qual a atividade é legalizada através de “direitos de partilha transferíveis”, onde cada proprietário de imóvel teria o direito de explorar um arrendamento de curta duração por um determinado período de tempo por ano, em consonância com as regras de uso do solo vigentes. Para assegurar a eficiência do mercado a partir desse modelo, a transferência de “direitos de partilha” precisaria contar com a contribuição dos empreendedores e ser devidamente monitorizada. No que toca ao referido “direito”, este poderia ser vendido para terceiros, nos casos em que o responsável não tenha interesse em explorar o imóvel como alojamento local. Nessa proposta, as receitas geradas pelo mercado de compartilhamento de direitos seriam destinadas para a autarquia, que seria eventualmente capaz de aumentar as receitas sem aumentar os impostos, e aos grupos ou associações de vizinhos, como compensação pelas eventuais externalidades negativas.

Em resposta ao “onde” e “quando”, Quattrone et al. (2016) apontam que os arrendamentos de curta duração tendem a se localizar nas áreas centrais das cidades e em zonas com grande oferta de serviços turísticos, canalizando os recursos provenientes do turismo para essas áreas. Em uma perspectiva de turismo sustentável, os investigadores defendem que se um bairro tem um número excessivo de alojamentos locais, seu caráter e ambiente podem ficar comprometidos. Assim, os municípios devem ser capazes de limitar o número de “direitos de partilha” ou de autorizações para início de operação, de forma a evitar uma concentração prejudicial de listagens em uma ou mais zonas. Para isso, a monitorização da atividade se apresentaria como de suma relevância para sinalizar a necessidade de ajustes no sistema e, conseqüentemente, de aplicação de restrições específicas.

Já no que diz respeito ao “o quê” regular, os pesquisadores ressaltam que cada modalidade e cada tipologia de arrendamento de curta duração deve ter abordagens regulatórias distintas, uma vez que se trata de ofertas diferenciadas, que apresentam características, rendimentos e impactos heterogêneos. No que toca à tipologia, por exemplo, os autores observaram que em Londres, enquanto o compartilhamento de quartos tende a se concentrar em bairros de classe média, a oferta de propriedades inteiras está centrada nas áreas mais ricas da cidade, sobretudo na área central. Um dos efeitos possíveis é que os bairros centrais se tornem cada vez mais lugares em que as propriedades são arrendadas por pessoas com alto poder aquisitivo, o que, em longo prazo, pode impactar o tecido social desses lugares.

Quattrone et al. (2016) concluem que a eficácia de uma regulação está associada à sua devida concepção e aplicação. Para isso, a monitorização minuciosa e a fiscalização efetiva são etapas

imprescindíveis para o êxito do processo. A monitorização deve contemplar ferramentas de avaliação continuada e banco de dados atualizado, partilhado e alimentado pelas diferentes partes envolvidas com a atividade. Os autores ponderam que as plataformas *peer-to-peer* podem e devem partilhar parte de seus dados. Essas informações, no entanto, devem ser suficientemente específicas para alimentar o banco de dados e subsidiar propostas de intervenção, mas também criteriosa de modo que protejam a privacidade e a segurança dos usuários.

Numa pesquisa que buscou analisar os padrões geográficos e as concentrações dos impactes do AL nas cidades norte-americanas de Austin, Boston, Chicago, São Francisco e Washington DC, Wegmann & Jiao (2017) apresentaram quatro princípios orientadores para as cidades que anseiam gerenciar os efeitos atribuídos ao Airbnb e aos seus concorrentes. O primeiro trata da necessidade de aprimorar a recolha de dados das atividades de alojamento local, uma vez que a captura de dados pela Web é imperfeita e deve ser considerada, apesar de útil, uma fonte de uso temporária. Os pesquisadores consideram que a coleta de informações irá sendo aperfeiçoada à medida que os governos locais estabelecerem sistemas regulatórios mais robustos, recolhendo dados das diversas plataformas de arrendamento urbano de curta duração, conforme recomendado por Miller (2016). O segundo princípio se refere à importância dos regulamentos considerarem medidas que dificultem a concentração de alojamentos locais em determinados bairros e, possivelmente, prever critérios ou mecanismos redistributivos. O terceiro diz respeito aos esforços regulatórios para dar uma atenção especial à consolidação de uma equipe de monitorização e fiscalização dedicada exclusivamente ao arrendamento de curta duração. Caso contrário, as novas medidas, por mais bem elaboradas que sejam, correm o risco de se tornarem vazias de efeitos práticos. Não é razoável esperar que uma equipe reduzida, sobrecarregada ou com múltiplas preocupações trabalhe adequadamente na verificação do cumprimento das medidas de regulação do AL em detrimento de questões mais urgentes como saúde e segurança pública, por exemplo. Uma sugestão apontada pelos autores é utilizar parte das receitas resultantes das taxas de licenciamento ou das taxas turísticas para a qualificação desse quadro de profissionais. Já o quarto e último princípio norteador é distinguir pequenos empreendedores de operadores profissionais. Wegmann & Jiao (2017) refletem que enquanto algumas cidades podem optar por tolerar anfitriões com várias unidades em razão das circunstâncias locais e do momento, outras podem impedir essa prática, seja em virtude da competição com a indústria hoteleira ou dos impactes no mercado imobiliário. Os mecanismos regulatórios podem, portanto, ser concebidos de forma a eliminar ou restringir severamente os *hosts* com várias unidades anunciadas, como também recomenda Miller (2016). Outras categorias poderiam contemplar os anfitriões que se encontram presentes em suas unidades habitacionais durante a estadia dos hóspedes, ou seja, o verdadeiro “compartilhamento” de morada, além daqueles que arrendam a propriedade inteira para um número limitado de pessoas e durante um período máximo de tempo ao longo do ano, como, por exemplo, até 30 ou 60

noites/ano. Assim, acredita-se que as cidades poderiam mitigar os impactos do mercado de arrendamento de férias sobre o setor tradicional de hospedagem turística.

Com foco em Sydney, Gurrán & Phibbs (2017) analisaram o crescimento do Airbnb e suas implicações para a política e para o planejamento urbano da maior cidade da Austrália. Para a análise, os pesquisadores utilizaram como fontes informações de uma investigação parlamentar sobre o arrendamento de curta duração coordenada pelo Estado de New South Wales, regulamentos concernentes ao regime de uso do solo de Sydney, dados de listagens recolhidos do InsideAirbnb, além de estatísticas sobre o mercado imobiliário local. Entre as conclusões constam que as estruturas locais de planejamento urbano não possuem equipes específicas e normativas capazes de regular as novas formas de acomodação impulsionadas pela plataforma Airbnb, assim como os potenciais conflitos decorrentes do aumento do número de turistas em áreas residenciais de Sydney. É destacado também que os planejadores locais precisarão revisar os regimes que tratam dos controles de zoneamento e desenvolvimento urbano para distinguir entre diferentes formas de listagens de acomodação. Essa distinção se apresenta como essencial para gerenciar os diferentes impactos nos bairros e na oferta de arrendamentos de longa duração. Outro apontamento indica que, mesmo em cidades onde o arrendamento de curta duração é fortemente regulado, as dificuldades em detectar quando e como as propriedades listadas são exploradas como alojamento local tornam os controles tradicionais de planejamento urbano ineficazes. Os autores reforçam que para se obter êxito “todos os esforços de planejamento devem ser apoiados por um sólido arcabouço de políticas para monitorizar o impacto dos alojamentos locais na disponibilidade e no custo dos arrendamentos de longa duração, incluindo pesquisas e análises contínuas para entender completamente as implicações do AL para os bairros locais e mercados habitacionais” (Gurrán & Phibbs, 2017, pg. 91).

3. METODOLOGIA

Para compreender como diferentes cidades estão respondendo aos impactes associados à expansão do arrendamento de curta duração, esta dissertação recorreu a diferentes métodos qualitativos. Com o propósito de explorar variadas abordagens regulatórias, perceber as motivações subjacentes a cada tipologia de medida proposta e gerar contributos para o caso de Lisboa, a pesquisa foi estruturada em seis fases de investigação, conforme constante da Tabela 3.

Tabela 3 – Fases de investigação

Primeira fase	Enquadramento teórico	Enquadramento teórico sobre o tema mediante revisão bibliográfica e desenvolvimento do Estado da Arte, contemplando a identificação e a sistematização dos efeitos atribuídos ao alojamento local, assim como das medidas de regulação implementadas e das recomendações de regulação da atividade
Segunda fase	Escolha de variáveis	Escolha de variáveis que contribuam para a caracterização dos destinos face ao fenómeno do crescimento do alojamento local e às abordagens regulatórias priorizadas
Terceira fase	Seleção dos casos de estudo	Seleção de destinos internacionais que servirão como casos de estudo desta dissertação juntamente com Lisboa
Quarta fase	Análise documental	Análise documental dos principais instrumentos administrativos e jurídicos que dispõem sobre a regulação atual do AL no âmbito dos destinos selecionados como casos de estudo
Quinta fase	Análise comparada	A análise comparada reunirá os contributos obtidos nas quatro primeiras fases com a intenção de confrontar informações, cruzar dados estatísticos e fornecer subsídios que suportem a análise crítica da regulação do arrendamento de curta duração, incluindo o levantamento das razões pelas quais determinadas tipologias de medidas são priorizadas
Sexta fase	Síntese de contributos	A partir de todas as análises desenvolvidas nas fases anteriores, a sexta fase terá como foco a síntese de contributos para a regulação do alojamento local no caso específico de Lisboa

3.1. Variáveis a Analisar

A regulação do alojamento local deve respeitar um conjunto de especificidades, tendo em vista que cada localidade apresenta características e demandas particulares. Na maioria dos casos as medidas de regulação vigentes variam significativamente entre cidades de um mesmo país e até mesmo de uma mesma região. Assim, uma abordagem regulatória que almeja ser bem-

sucedida não pode ignorar os contextos locais e os interesses de cada destino em relação à atividade (Guttentag, 2015; Oskam & Boswijk, 2016; Wegmann & Jiao, 2017; Gurrán, 2018). O levantamento de variáveis que consigam apontar cenários de oportunidades ou ameaças, incluindo pressões habitacionais ou turísticas, pode se revelar tão importante como os dados que tratam diretamente das estatísticas do arrendamento de curta duração.

3.1.1 Caracterização dos Casos de Estudo

A caracterização dos casos de estudo contemplará aspetos socio-económicos, habitacionais e turísticos (ver Anexo) com o objetivo de favorecer a comparabilidade entre os destinos, assim como a identificação de particularidades e similaridades, contribuindo para a análise das cidades face ao fenómeno do alojamento local e às suas respetivas abordagens regulatórias. Com esse propósito, um conjunto de variáveis e informações consideradas relevantes para o desenvolvimento desta investigação será levantado, tais como:

- 1) país;
- 2) nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos;
- 3) população total;
- 4) densidade demográfica;
- 5) proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas;
- 6) proporção de arrendatários no país com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar;
- 7) evolução do índice de preços da habitação;
- 8) GDP por habitante;
- 9) pessoas em risco de pobreza ou exclusão social;
- 10) taxa de desemprego;
- 11) salário mínimo;
- 12) disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística;
- 13) número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística;
- 14) número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística por população.

No que se refere às variáveis associadas especificamente à exploração do arrendamento de curta duração, as informações visam traçar um panorama do crescimento e da intensidade da atividade, assim como do perfil da oferta e da distribuição espacial das listagens, incluindo:

- 15) número total de listagens;
- 16) proporção de propriedades inteiras listadas;
- 17) proporção de quartos privativos listados;
- 18) proporção de quartos partilhados listados;
- 19) proporção de anfitriões com múltiplas listagens;

- 20) número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano;
- 21) número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano e por propriedade inteira;
- 22) proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias por ano;
- 23) taxa de ocupação média por listagem;
- 24) valor médio cobrado por acomodação, por noite/diária;
- 25) valor médio cobrado por propriedade inteira, por noite/diária;
- 26) estimativa do rendimento médio mensal por acomodação;
- 27) estimativa do rendimento médio mensal por propriedade inteira;
- 28) distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas, por tipologia;
- 29) estimativa de reservas efectivadas por semestre;
- 30) evolução da atividade partir da estimativa de reservas efectivadas nos últimos anos.

3.1.2. Efeitos associados ao Alojamento Local

Apesar de vastos e variados, os efeitos associados ao crescimento do alojamento local foram estruturados, no âmbito do Estado da Arte, em sete categorias, consoante à natureza e às características dos impactes identificados. São essas mesmas sete tipologias que vão ser consideradas para efeitos de análise dos efeitos do AL e que são caracterizadas na tabela seguinte (Tabela 4).

Tabela 4 – Principais efeitos associados ao Alojamento Local identificados na literatura académica

Tipologia dos efeitos	Caracterização dos efeitos
Impactes sobre a habitação	A expansão do AL pode contribuir para a redução da oferta de arrendamentos de longa duração e pode provocar o aumento nos valores dos arrendamentos tradicionais; pode colaborar para a escassez de habitação a preços acessíveis para residentes; pode fomentar a conversão de arrendamentos de longa duração em arrendamentos de curta duração
Gentrificação turística	A proliferação de alojamentos locais pode contribuir para alterações abruptas na relação socioespacial em zonas históricas, entre outras áreas com forte pressão turística, a partir da substituição ou esvaziamento da população residente; pode motivar dinâmicas de conversão de espaços comerciais tradicionais e de proximidade em meios de hospedagem e de serviços turísticos; pode fomentar a segregação residencial e o desalojamento de moradores vulneráveis, assim como o fechamento de lojas históricas; pode estimular a descaracterização de áreas tradicionais no que toca ao seu património imaterial
Impactes de vizinhança e conflitos entre residentes e turistas	Também caracterizados como impactes nos modos de vida das comunidades ou impactes na qualidade de vida dos bairros residenciais, compreende problemas relacionados ao aumento de visitantes em determinadas áreas, incluindo excesso de ruído, situações de embriaguez, produção excessiva de resíduos sólidos, uso indevido de áreas comuns em condomínios, aumento dos riscos à segurança dos condóminos, excesso de pessoas em uma mesma habitação, utilização inadequada de vagas de estacionamento, entre outros inconvenientes decorrentes do não cumprimento ou desconhecimento das regras locais pelos turistas

Tipologia dos efeitos	Caracterização dos efeitos
Problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal	Com o crescimento exponencial da atividade de alojamento local, a oferta informal de propriedades é um dos principais desafios colocados para a administração pública. Além de poder configurar uma ação de evasão fiscal e sonegação de impostos, a oferta informal de arrendamento também é considerada uma prática irregular e de concorrência desleal, principalmente no que diz respeito à indústria hoteleira e de acomodação turística tradicional
Problemas relacionados à segurança, ao controle de qualidade e à proteção dos direitos do consumidor	A oferta de serviços de hospedagem turística demanda preocupações relacionadas à segurança física dos usuários, ao controle de qualidade das propriedades ofertadas, incluindo aspectos como salubridade, habitabilidade, conforto, prevenção de incêndios e controle de riscos, além da resolução de eventuais conflitos entre as partes envolvidas em negociações <i>peer-to-peer</i> de acomodação turística e da problemática acerca do papel e da responsabilidade de empresas como Airbnb nas transações possibilitadas pela plataforma
Impactes sobre a economia local	A alargamento da atividade de alojamento local pode contribuir para a geração de renda, de postos de trabalho, arrecadação de taxas e impostos, fortalecimento da cadeia produtiva do turismo e fomento do comércio local. Em algumas cidades, o crescimento da atividade se apresenta como relevante para suprir carências no que toca à oferta de hospedagem turística e, conseqüentemente, à capacidade do destino para receber turistas. Outro aspecto de refere à possibilidade de rendimentos adicionais para pequenos proprietários, uma vez que a exploração de um alojamento local pode se converter em uma alternativa para rendimento complementar para milhares de pequenos proprietários, que arrendam sua própria habitação ou parte dela
Incentivo à Reabilitação Urbana	A atividade de AL pode estimular práticas de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios com vista à exploração do arrendamento de curta duração, sobretudo no que diz respeito à reabilitação de imóveis devolutos, em estado precário de conservação ou com necessidades de manutenção

3.1.3. Regulação do Alojamento Local

A partir da pesquisa realizada no âmbito do Estado da Arte, propõe-se que as medidas de regulação se estruturam em duas categorias: as restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local e os requisitos qualitativos para o funcionamento de alojamento local.

As restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local incluem limitações orientadas por métricas tangíveis pautadas em números, medidas ou proporções exatas, nomeadamente a quantidade de vezes que um AL pode ser alugado por ano (Jefferson-Jones, 2014; Hajibaba & Dolnicar, 2017; Shabrina et al., 2017); as dimensões máximas permitidas para o arrendamento de quartos face ao tamanho total da propriedade (Tavolari, 2017; Altes, Kleinhans & Meijers, 2018); a quantidade de visitantes permitidos por AL (Gottlieb, 2013; Miller, 2014; Guttentag, 2015); e os valores a serem pagos em taxas turísticas obrigatórias (Furukawa & Onuki, 2019; Guttentag, 2019). Considerando o conjunto de medidas de regulação identificado, quatro subcategorias se apresentam como relevantes: 1) Limitação temporal ao arrendamento de quartos; 2) Limitação espacial em relação à propriedade; 3) Limitação quanto ao número máximo de hóspedes; 4) Recolhimento de taxas turísticas.

Quanto aos requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local, estes reúnem condicionantes concernentes às características específicas de cada arrendamento de curta duração, incluindo se a zona em que a propriedade se localiza é apta para acolher novos ALs (Gurran & Phibbs, 2017; Nieuwland & van Melik, 2018); se a atividade de exploração de AL necessita de autorização prévia ou licenciamento (Yuxin, Yuanyuan & Ho, 2018; Furukawa & Onuki, 2019); se as reservas devem ser comunicadas formalmente à administração pública (Altes, Kleinhans & Meijers, 2018); e se requisitos específicos, como de segurança e prevenção de incêndios, são imprescindíveis (Miller, 2014; Guttentag, 2019). Neste sentido, as quatro subcategorias sugeridas são: 1) Distinção territorial (zoneamento); 2) Autorizações Prévias; 3) Fiscalidade e Controle; 4) Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade.

3.2. Escolha dos Casos de Estudo

Para a seleção dos casos de estudo desta investigação foram estabelecidos alguns critérios fundamentais, nomeadamente ser um destino popular na plataforma Airbnb (Tabela 5); compreender, pelo menos, dez mil listagens entre propriedades inteiras e quartos; e, principalmente, oferecer um volume significativo de informação científica disponível na literatura, além de apresentar uma boa diversidade de medidas de regulação do AL.

Tabela 5 – Cidades europeias com o maior número de listagens da Airbnb (Fonte: Adamiak, 2018)

Highest number of Airbnb listings			Highest number of Airbnb listings per 1000 inhabitants		
City	Number of listings (thous.)	Number of listings per 1000 inh.	City	Number of listings (thous.)	Number of listings per 1000 inh.
1 Paris (Métropole)	56.8	8.0	1 Batumi	6.1	40.1
2 London	55.4	6.3	2 Split	6.1	34.2
3 Rome	25.3	8.8	3 Marbella	4.4	31.1
4 Barcelona (Área Metropolitana)	21.6	6.7	4 Venice	7.0	26.7
5 Berlin	16.6	4.7	5 Florence	8.9	23.2
6 Madrid (Área Metropolitana)	14.9	2.7	6 Lisbon	12.4	22.8
7 Aix-Marseille-Provence (Métropole)	14.0	7.5	7 Syracuse	2.7	22.4
8 Copenhagen	13.5	17.6	8 Reykjavík	2.8	22.3
9 Istanbul	12.9	0.9	9 Porto	5.8	19.3
10 Amsterdam	12.5	14.7	10 Nice Côte d'Azur (Métropole)	9.9	18.4

Mediante a pesquisa empreendida para o desenvolvimento do Estado da Arte foi possível identificar destinos europeus que apresentam um conjunto vasto de informações na literatura académica concernente ao objeto de estudo, especialmente Barcelona (Cocola-Gant, 2016; Llop, 2017; Gutiérrez et al., 2017; Blanco-Romero, Blázquez-Salom & Cànoves, 2018; Segú, 2018), Berlim (Füller & Michel, 2014; Suciú, 2016; Colomb & Novy, 2016; Schäfer & Braun, 2016; Stors & Kagermeier, 2017; Tavolari, 2017), Paris (Lashley & Nutsch, 2016; Hajibaba & Dolnicar, 2017; Freytag & Bauder, 2018; Gyódi, 2019; Heo, Blal & Choi, 2019), Londres (Quattrone et al., 2016; Crommelin et al., 2018; Shabrina, Arcaute & Batty, 2019), Amsterdão (Coyle & Yeung, 2017; Nieuwland & Melik, 2018; Altes, Kleinhans & Meijers, 2018), Madrid (De la Encarnación, 2016; Cabrerizo, Sequera & Bachiller, 2017; Gil & Sequera, 2018) e Lisboa (Malheiros, Carvalho & Mendes, 2013; Barata-Salgueiro, 2017; Mendes, 2018; Castela, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2019; Lestegás, Seixas & Lois-González, 2019). Neste sentido, pelo quantitativo de fontes disponíveis e por atenderem aos critérios mencionados, Amsterdão; Barcelona; Berlim; Lisboa; Londres; Madrid; e Paris foram as cidades selecionadas como os casos de estudo.

Já a opção por contemplar exclusivamente cidades europeias se justifica pela importância de se recolher informações precisas e harmônicas no que toca aos métodos estatísticos utilizados, favorecendo a comparabilidade entre diferentes regiões.

3.3. Recolha de Informação

As informações que sustentaram o desenvolvimento das diferentes fases deste estudo foram recolhidas de múltiplas fontes. Em um primeiro momento, uma pesquisa minuciosa foi realizada com o objetivo de mapear a produção de conhecimento sobre o tema na literatura académica. Mediante consulta ao acervo de instituições de investigação e do ensino superior, dezenas de revistas e artigos foram identificados e analisados, possibilitando a elaboração do Estado da Arte a partir de um volume significativo de publicações científicas. Relatórios técnicos coordenados por instituições como Organização das Nações Unidas, Organização Mundial do Turismo, Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico, e Comissão Europeia também foram utilizados em ocasiões pontuais. Salienta-se que esse processo de pesquisa também foi determinante para fundamentar a escolha dos casos de estudo e para discriminar os distintos efeitos associados ao alojamento local, além das medidas de regulação da atividade implementadas ao redor do mundo.

Para a caracterização dos destinos selecionados como casos de estudo, foram utilizadas duas fontes de informação principais, sendo elas o EUROSTAT, gabinete de estatística da União Europeia, e o Insideairbnb, plataforma independente que fornece dados sobre as atividades de acomodação turística intermediadas pelo Airbnb. Ao disponibilizar informações atualizadas regularmente e filtros de pesquisa variados, o Insideairbnb possibilita a análise de muitos aspetos que dizem respeito às operações dessa plataforma *peer-to-peer*, incluindo número de listagens,

distribuição geográfica da oferta, taxa de ocupação média por listagem, e estimativa do rendimento médio mensal. Neste sentido, se salienta que, embora não tenha sido a primeira plataforma especializada em compartilhamento de propriedades e quartos para fins turísticos, a Airbnb⁹ pode ser considerada a empresa mais importante e representativa do setor (Mikhalkina & Cabantous, 2015; Volgger, Taplin & Pforr, 2019). Acrescenta-se que a maior parcela dos projetos de pesquisa e de investigação científica, assim como dos relatórios técnicos, utiliza como fonte os dados das atividades associadas à plataforma, tanto pela representatividade da amostra como pela viabilidade de acesso às informações, uma vez que, para além do próprio Insideairbnb, há um conjunto de sites¹⁰ que se dispõem a organizar e disseminar esses conteúdos.

Já em relação à análise documental dos principais instrumentos que dispõem sobre a regulação do AL nos casos de estudo, foram analisadas as informações disponíveis nos sites oficiais das autarquias e dos governos regionais, quando aplicável, assim como dos órgãos que tratam dessa temática no âmbito da administração pública em suas diversas esferas. Paralelamente, as legislações vigentes aplicáveis ao tema em cada uma das sete cidades foram identificadas e consultadas, conforme apresentado a seguir.

Tabela 6 – Principais diplomas que dispõem sobre a regulação do alojamento local por caso de estudo

Caso de Estudo	Principais diplomas de dispõem sobre a regulação do alojamento local
Amsterdão	Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf, 1 januari 2019); Tweede verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (2017, nr. 406/1604).
Barcelona	Decret 159/2012, de 20 de novembre; Llei 38/1991, de 30 de desembre; Decret 140/2003, de 10 de juny; Decret 159/2012, de 20 de novembre; Pla Especial Urbanístic, de 6 de març de 2017, per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'us turístic.
Berlim	Berlin's Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG); Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbVO).
Lisboa	Decreto-Lei n.º 128/2014; Decreto-Lei n.º 63/2015; Lei n.º 62/2018; Portaria n.º 517/2008; Portaria n.º 138/2012; Deliberação Nº 462/AML/2018; Proposta n.º 266/2019, referente ao Projeto de Regulamento Municipal do Alojamento Local
Londres	Act 1973; Deregulation Act 2015, Sections 44 / 45; City of London Local Plan 2015.
Madrid	Ley 1/1999, de 12 de marzo; Decreto 79/2014, de 10 de julio; Decreto 29/2019, de 9 de abril; Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), de 23 de abril de 2019.
Paris	Loi n. 575, de 21/6/2004; Arrêté du 2 août 2010; Arrêté du 6 décembre 2010; Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017; Code du tourisme 2019.

⁹ Fundada em 2008 com o nome *Airbed & Breakfast*, a Airbnb é uma plataforma digital que se propõe conectar anfitriões, que oferecem quartos ou residências particulares, com pessoas que procuram por alojamentos de curta duração. De acordo com a empresa, o mercado de alojamento da Airbnb abrange atualmente mais de 6 milhões de espaços em quase 100.000 cidades em 191 países (Airbnb, 2019).

¹⁰ Sites como o *Inside Airbnb: Adding data to the debate*, disponível em <http://insideairbnb.com>, ou *DataHippo*, disponível em <http://datahippo.org>, se caracterizam como iniciativas independentes e não comerciais que visam fornecer gratuitamente o acesso a ferramentas e dados estatísticos das atividades intermediadas pelo Airbnb em cidades ao redor do mundo. Há outros sites similares, porém comerciais, que também oferecem serviços de recolha, sistematização, análise e gestão de dados mediante subscrição e pagamento, a exemplo do HostCompliance, disponível em <https://hostcompliance.com/> e do Airdna, disponível em <https://www.airdna.co>.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS DE ESTUDO

Em consonância com as variáveis discriminadas no capítulo anterior, as informações recolhidas para cada caso de estudo serão apresentadas em fichas de caracterização, incluindo dados que possibilitam contextualizar os destinos selecionados em âmbito regional e revelar um panorama atual da atividade de alojamento local em cada umas dessas localidades.

4.1. Amsterdão																																										
País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3																																							
Holanda	West Netherlands	North Holland	Groot-Amsterdam																																							
População estimada (NUTS 3)		Densidade populacional (NUTS 3)	GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)																																							
1.357.675 habitantes - Eurostat, 2018		1.851 habitantes por km ² - Eurostat, 2017	79.800 euros por habitante - Eurostat, 2016																																							
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)		Taxa de desemprego no país	Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país																																							
1.635,60 euros - Eurostat, 2019		3,8% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018	17% da população - Eurostat, 2017																																							
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar																																								
30,6% da população - Eurostat, 2017		26,4% da população - Eurostat, 2017																																								
Evolução dos preços das casas na Holanda																																										
<p style="text-align: center;">House prices (% change compared with the previous year)</p> <table border="1"> <caption>Data for House prices (% change compared with the previous year)</caption> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>EU (%)</th> <th>NL (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>8.5</td><td>4.5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8.0</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>0.5</td><td>2.5</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-4.5</td><td>-4.5</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1.5</td><td>-1.5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.5</td><td>-1.5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-1.5</td><td>-5.5</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1.0</td><td>-5.5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.5</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2.5</td><td>3.5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4.5</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4.5</td><td>7.5</td></tr> </tbody> </table>				Ano	EU (%)	NL (%)	2006	8.5	4.5	2007	8.0	5.0	2008	0.5	2.5	2009	-4.5	-4.5	2010	1.5	-1.5	2011	0.5	-1.5	2012	-1.5	-5.5	2013	-1.0	-5.5	2014	1.5	1.0	2015	2.5	3.5	2016	4.5	5.0	2017	4.5	7.5
Ano	EU (%)	NL (%)																																								
2006	8.5	4.5																																								
2007	8.0	5.0																																								
2008	0.5	2.5																																								
2009	-4.5	-4.5																																								
2010	1.5	-1.5																																								
2011	0.5	-1.5																																								
2012	-1.5	-5.5																																								
2013	-1.0	-5.5																																								
2014	1.5	1.0																																								
2015	2.5	3.5																																								
2016	4.5	5.0																																								
2017	4.5	7.5																																								
Figura 9 – Evolução do preço da habitação na Holanda (Fonte: Eurostat, 2019)																																										
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)																																								
214.443 camas - Eurostat, 2017	14.325.547 chegadas - Eurostat, 2018	5,06 chegadas por residente - Eurostat, 2018																																								

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Amsterdão (Fonte: Insideairbnb, 2019)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas
19.619 listagens	21,1% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
49,8 dias por ano (13,6% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
40,5 dias por ano (11,24% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
19,2% das propriedades inteiras	19,8% do ano (72 dias)	

Figura 10 - Oferta de acomodações por tipologia em Amsterdão

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Amsterdão

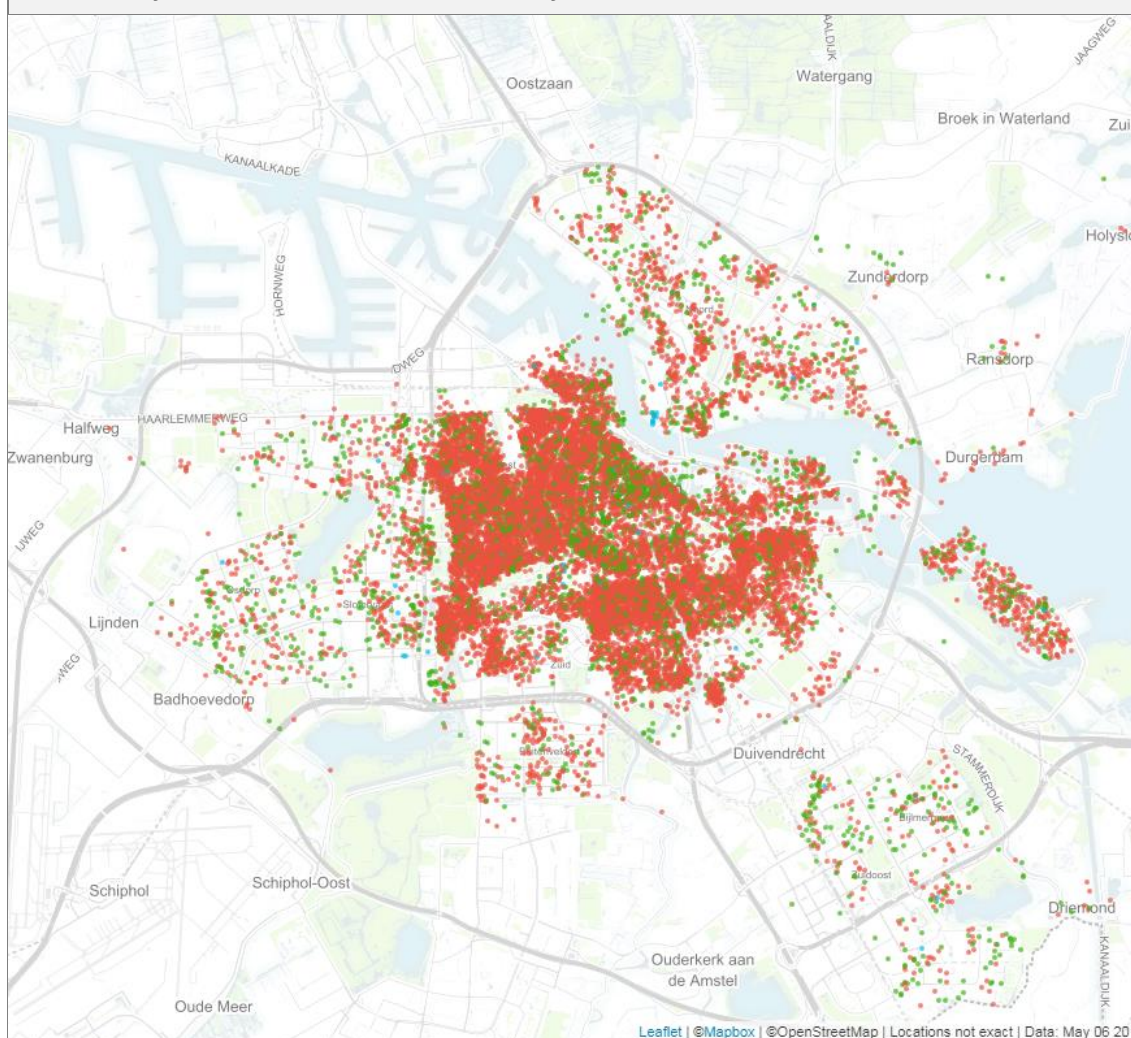


Figura 11 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Amsterdão (Fonte: Insideairbnb, 2019)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
156 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 168 euros por noite	865 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 803 euros/mês

4.2. Barcelona

País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3
Espanha	Este	Cataluña	Barcelona
População estimada (NUTS 3)	Densidade populacional (NUTS 3)		GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)
5.514.881 habitantes - Eurostat, 2018	712 habitantes por km ² - Eurostat, 2017		28.900 euros por habitante - Eurostat, 2016
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país		Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país
1.050,00 euros - Eurostat, 2019	15,3% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018		26,6% da população - Eurostat, 2017
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar	
22,9% da população - Eurostat, 2017		42,1% da população - Eurostat, 2017	

Evolução dos preços das casas na Espanha

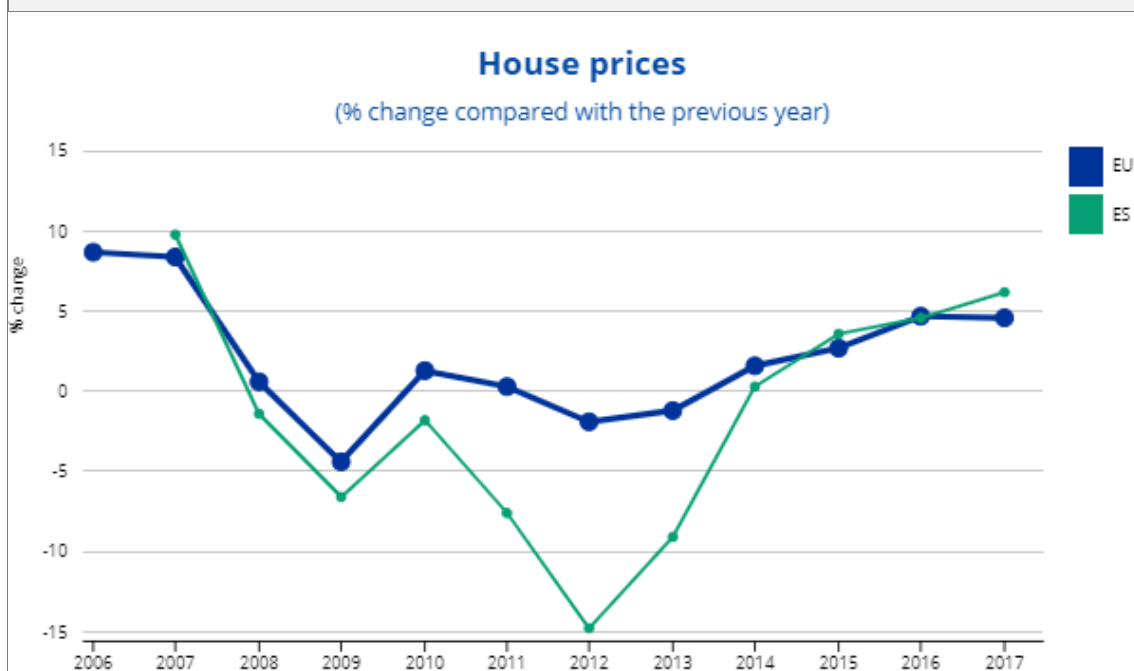
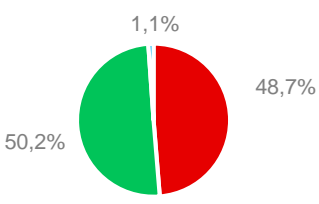


Figura 12 – Evolução do preço da habitação na Espanha (Fonte: Eurostat, 2019)

Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)
785.993 camas - Eurostat, 2017	25.191.912 chegadas - Eurostat, 2018	3,36 chegadas por residente - Eurostat, 2018

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Barcelona (Fonte: Insideairbnb, 2019)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas  <ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
18.302 listagens	65,3% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
170,5 dias por ano (46,7% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
206,8 dias por ano (56,7% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	Figura 13 - Oferta de acomodações por tipologia em Barcelona
84,5% das propriedades inteiras	27,8% do ano (102 dias)	

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Barcelona

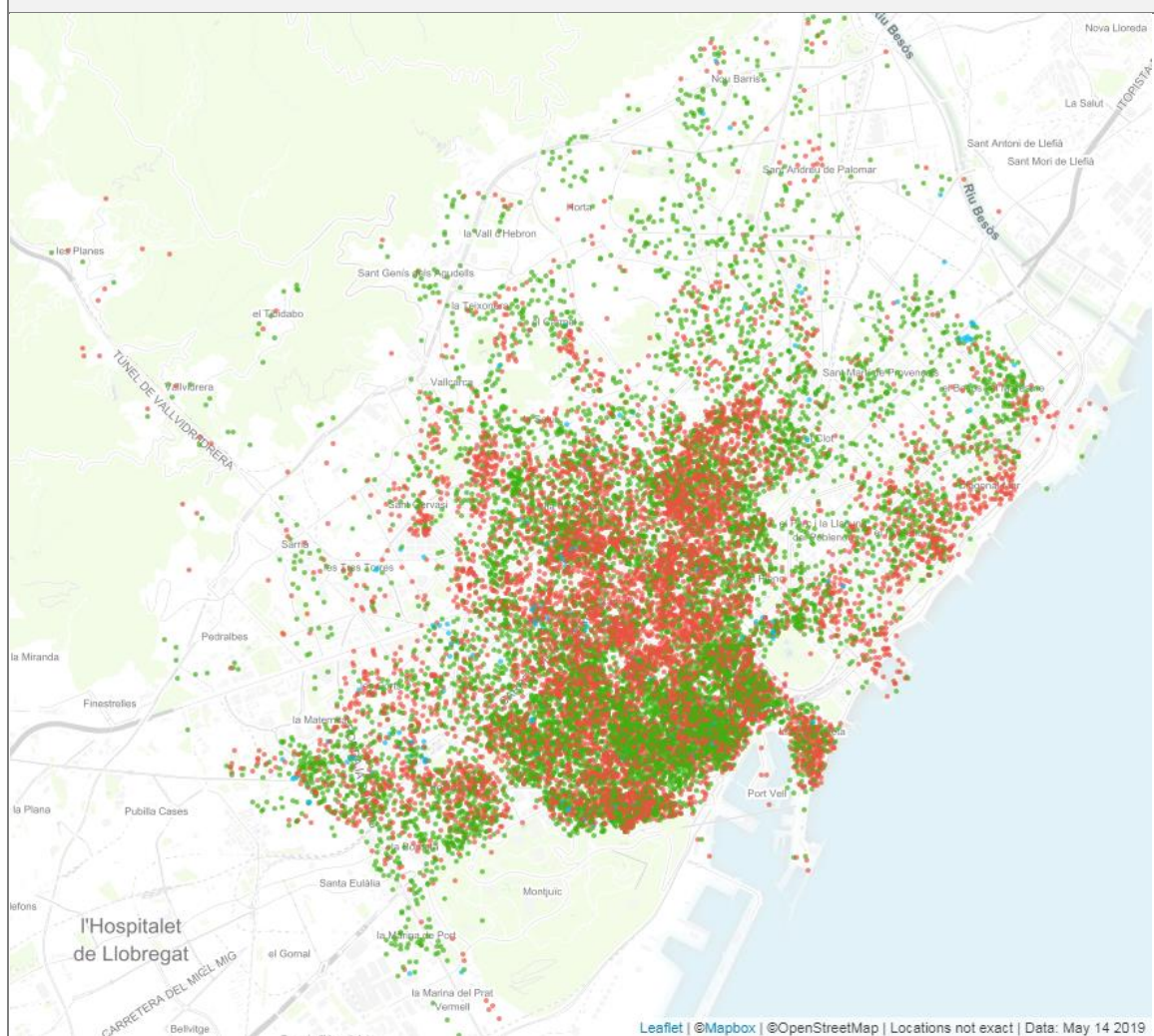


Figura 14 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Barcelona (Fonte: Insideairbnb, 2019)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
124 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 169 euros por noite	743 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 1.079 euros/mês

4.3. Berlim																																										
País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3																																							
Alemanha	Berlim	Berlim	Berlim																																							
População estimada (NUTS 3)	Densidade populacional (NUTS 3)		GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)																																							
3.613.495 habitantes - Eurostat, 2018	4.248 habitantes por km ² - Eurostat, 2017		36.700 euros por habitante - Eurostat, 2016																																							
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país		Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país																																							
1.557,00 euros - Eurostat, 2019	3,4% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018		19% da população - Eurostat, 2017																																							
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar																																								
48,6% da população - Eurostat, 2017		20,5% da população - Eurostat, 2017																																								
Evolução dos preços das casas na Alemanha																																										
<p style="text-align: center;">House prices (% change compared with the previous year)</p> <table border="1"> <caption>Data for House prices (% change compared with the previous year)</caption> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>EU (%)</th> <th>DE (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>8.8</td><td>-0.5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8.5</td><td>-2.2</td></tr> <tr><td>2008</td><td>0.5</td><td>1.2</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-4.5</td><td>0.8</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1.2</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.2</td><td>3.5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-1.8</td><td>3.3</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1.2</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.5</td><td>3.0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2.8</td><td>4.8</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4.8</td><td>7.5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4.5</td><td>6.0</td></tr> </tbody> </table>				Ano	EU (%)	DE (%)	2006	8.8	-0.5	2007	8.5	-2.2	2008	0.5	1.2	2009	-4.5	0.8	2010	1.2	1.0	2011	0.2	3.5	2012	-1.8	3.3	2013	-1.2	3.0	2014	1.5	3.0	2015	2.8	4.8	2016	4.8	7.5	2017	4.5	6.0
Ano	EU (%)	DE (%)																																								
2006	8.8	-0.5																																								
2007	8.5	-2.2																																								
2008	0.5	1.2																																								
2009	-4.5	0.8																																								
2010	1.2	1.0																																								
2011	0.2	3.5																																								
2012	-1.8	3.3																																								
2013	-1.2	3.0																																								
2014	1.5	3.0																																								
2015	2.8	4.8																																								
2016	4.8	7.5																																								
2017	4.5	6.0																																								
Figura 15 – Evolução do preço da habitação na Alemanha (Fonte: Eurostat, 2019)																																										
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)																																								
146.680 camas - Eurostat, 2017	13.486.202 - Eurostat, 2018	3,73 chegadas por residente - Eurostat, 2018																																								

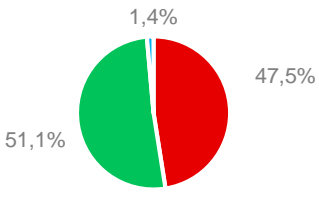
Dados das atividades da plataforma Airbnb em Berlim (Fonte: Insideairbnb, 2018)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas 
22.552 listagens	23,6% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
79,9 dias por ano (21,9% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
92,1 dias por ano (25,2% ao ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
33,8% das propriedades inteiras	28% do ano (102 dias)	

Figura 16 - Oferta de acomodações por tipologia em Berlim

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Berlim

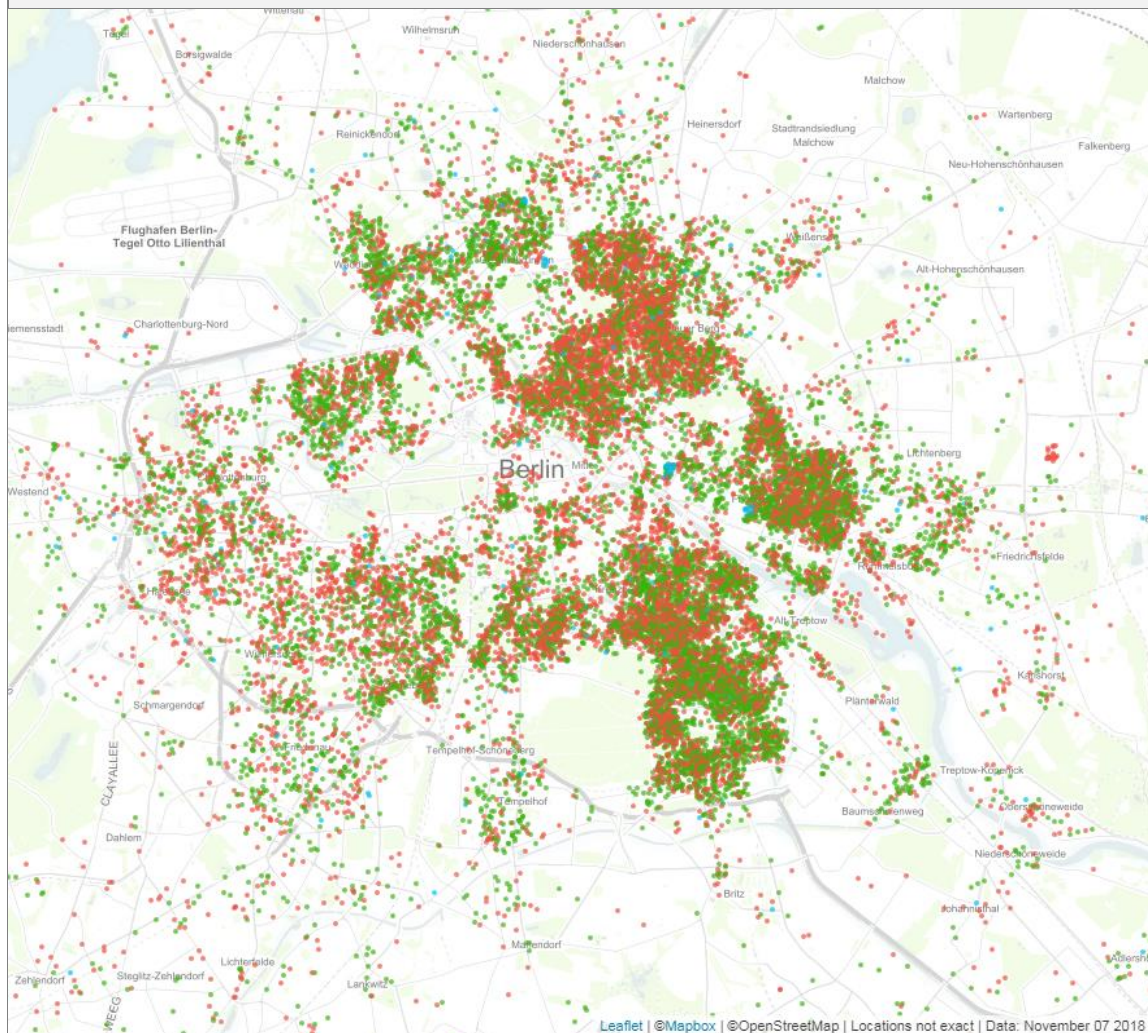


Figura 17 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Berlim (Fonte: Insideairbnb, 2018)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
67 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 83 euros por noite	550 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 754 euros/mês

4.4. Lisboa																																										
País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3																																							
Portugal	Continente	AML Lisboa	AML Lisboa																																							
População estimada (NUTS 3)	Densidade populacional (NUTS 3)		GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)																																							
2.833.679 habitantes - Eurostat, 2018	1.006 habitantes por km ² - Eurostat, 2017		23.800 euros por habitante - Eurostat, 2016																																							
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país		Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país																																							
700,00 euros - Eurostat, 2019	7,1% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018		23,3% da população - Eurostat, 2017																																							
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar																																								
25,3% da população - Eurostat, 2017		28,2% da população - Eurostat, 2017																																								
Evolução dos preços das casas em Portugal																																										
<p style="text-align: center;">House prices (% change compared with the previous year)</p> <table border="1"> <caption>Data for House prices (% change compared with the previous year)</caption> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>EU (%)</th> <th>PT (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>8.5</td><td></td></tr> <tr><td>2007</td><td>8.2</td><td></td></tr> <tr><td>2008</td><td>0.5</td><td></td></tr> <tr><td>2009</td><td>-4.5</td><td>-1.0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1.2</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.2</td><td>-5.0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-2.0</td><td>-6.5</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1.2</td><td>-2.0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.5</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2.5</td><td>2.5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4.5</td><td>7.0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4.5</td><td>9.0</td></tr> </tbody> </table>				Ano	EU (%)	PT (%)	2006	8.5		2007	8.2		2008	0.5		2009	-4.5	-1.0	2010	1.2	1.0	2011	0.2	-5.0	2012	-2.0	-6.5	2013	-1.2	-2.0	2014	1.5	4.0	2015	2.5	2.5	2016	4.5	7.0	2017	4.5	9.0
Ano	EU (%)	PT (%)																																								
2006	8.5																																									
2007	8.2																																									
2008	0.5																																									
2009	-4.5	-1.0																																								
2010	1.2	1.0																																								
2011	0.2	-5.0																																								
2012	-2.0	-6.5																																								
2013	-1.2	-2.0																																								
2014	1.5	4.0																																								
2015	2.5	2.5																																								
2016	4.5	7.0																																								
2017	4.5	9.0																																								
Figura 18 – Evolução do preço da habitação em Portugal (Fonte: Eurostat, 2019)																																										
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)																																								
115.807 camas - Eurostat, 2017	7.620.805 chegadas - Eurostat, 2018	2,69 chegadas por residente - Eurostat, 2018																																								

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Lisboa (Fonte: Insideairbnb, 2018)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas
16.230 listagens	70,9% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
235,4 dias por ano (64,5% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
245,8 dias por ano (67,3% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
87,1% das propriedades inteiras	32,2% do ano (118 dias)	

Figura 19 - Oferta de acomodações por tipologia em Lisboa

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Lisboa

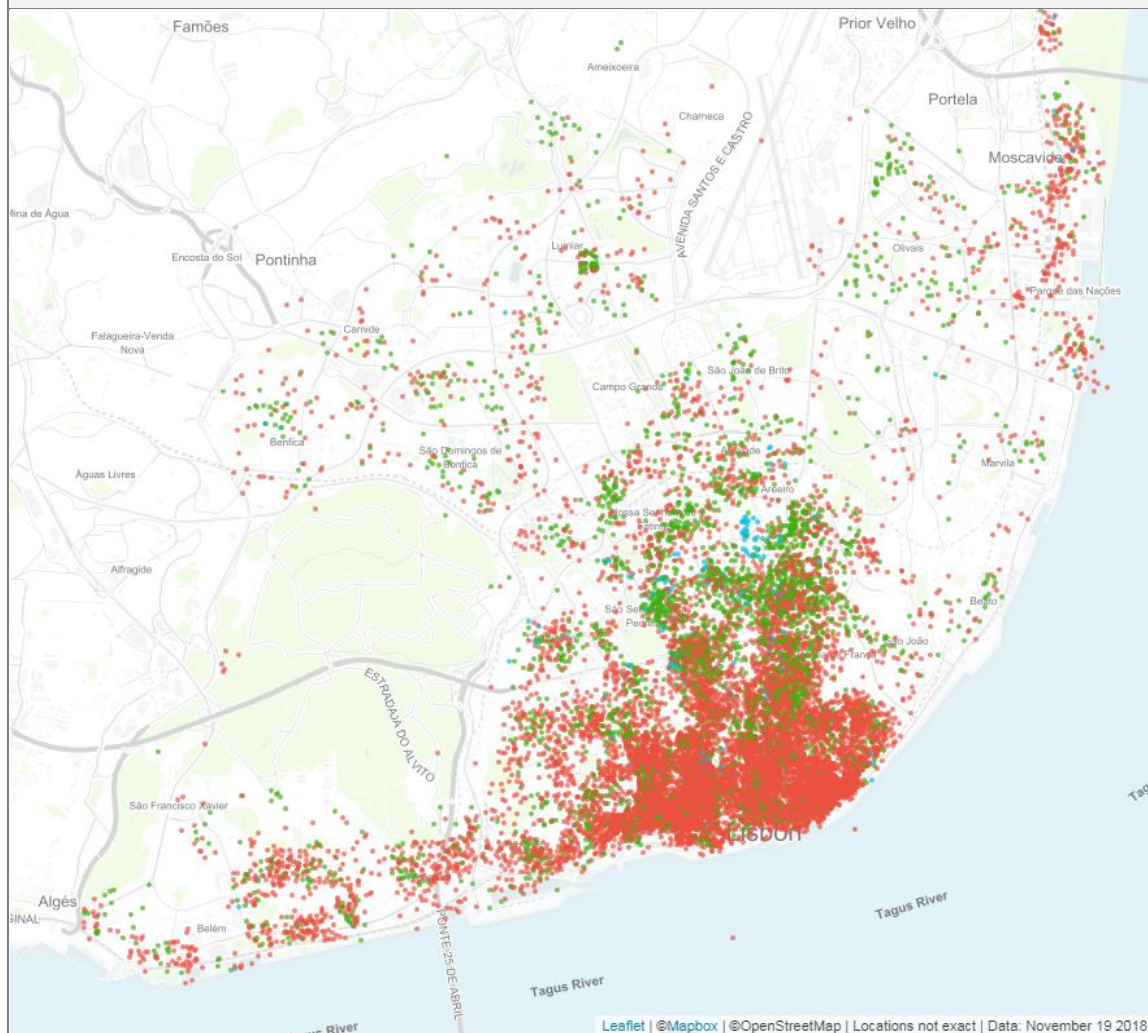


Figura 20 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Lisboa (Fonte: Insideairbnb, 2018)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
88 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 97 euros por noite	679 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 822 euros/mês

4.5. Londres																																									
País	NUTS 1	NUTS 2																																							
Reino Unido	London	Inner London West; Inner London West East; Outer London East and North East; Outer London South; Outer London West and North West																																							
População estimada (NUTS 1)	Densidade populacional (NUTS 1)	GDP a preço de mercado corrente (NUTS 1)																																							
8.899.823 habitantes - Eurostat, 2018	5.628 habitantes por km ² - Eurostat, 2017	64.600 euros por habitante - Eurostat, 2016																																							
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país	Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país																																							
1.524,52 euros - Eurostat, 2019	4,0% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018	22% da população - Eurostat, 2017																																							
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar																																							
35% da população - Eurostat, 2017		38,6% da população - Eurostat, 2017																																							
Evolução dos preços das casas no Reino Unido																																									
<p style="text-align: center;">House prices (% change compared with the previous year)</p> <table border="1"> <caption>Data for Figure 21: Evolution of house prices in the UK (2006-2017)</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>EU (% change)</th> <th>UK (% change)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>8.5</td><td>7.5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8.5</td><td>9.5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>0.5</td><td>-4.5</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-4.5</td><td>-8.5</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1.5</td><td>5.5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.5</td><td>-1.5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-1.5</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1.5</td><td>2.5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.5</td><td>7.5</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2.5</td><td>5.5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4.5</td><td>6.5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4.5</td><td>4.5</td></tr> </tbody> </table>			Year	EU (% change)	UK (% change)	2006	8.5	7.5	2007	8.5	9.5	2008	0.5	-4.5	2009	-4.5	-8.5	2010	1.5	5.5	2011	0.5	-1.5	2012	-1.5	0.5	2013	-1.5	2.5	2014	1.5	7.5	2015	2.5	5.5	2016	4.5	6.5	2017	4.5	4.5
Year	EU (% change)	UK (% change)																																							
2006	8.5	7.5																																							
2007	8.5	9.5																																							
2008	0.5	-4.5																																							
2009	-4.5	-8.5																																							
2010	1.5	5.5																																							
2011	0.5	-1.5																																							
2012	-1.5	0.5																																							
2013	-1.5	2.5																																							
2014	1.5	7.5																																							
2015	2.5	5.5																																							
2016	4.5	6.5																																							
2017	4.5	4.5																																							
Figura 21 – Evolução do preço da habitação no Reino Unido (Fonte: Eurostat, 2019)																																									
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 1)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 1)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 1) / População (NUTS 1)																																							
488.225 camas - Eurostat, 2016	21.932.393 chegadas - Eurostat, 2016	2,46 chegadas por residente - Eurostat, 2018																																							

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Londres (Fonte: Insideairbnb, 2018)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas <p>1,0% 43,5% 55,5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
77.096 listagens	46,6% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
122,8 dias por ano (33,6% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
116,1 dias por ano (31,8% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	Figura 22 - Oferta de acomodações por tipologia em Londres
41% das propriedades inteiras	23,6% do ano (86 dias)	

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Londres

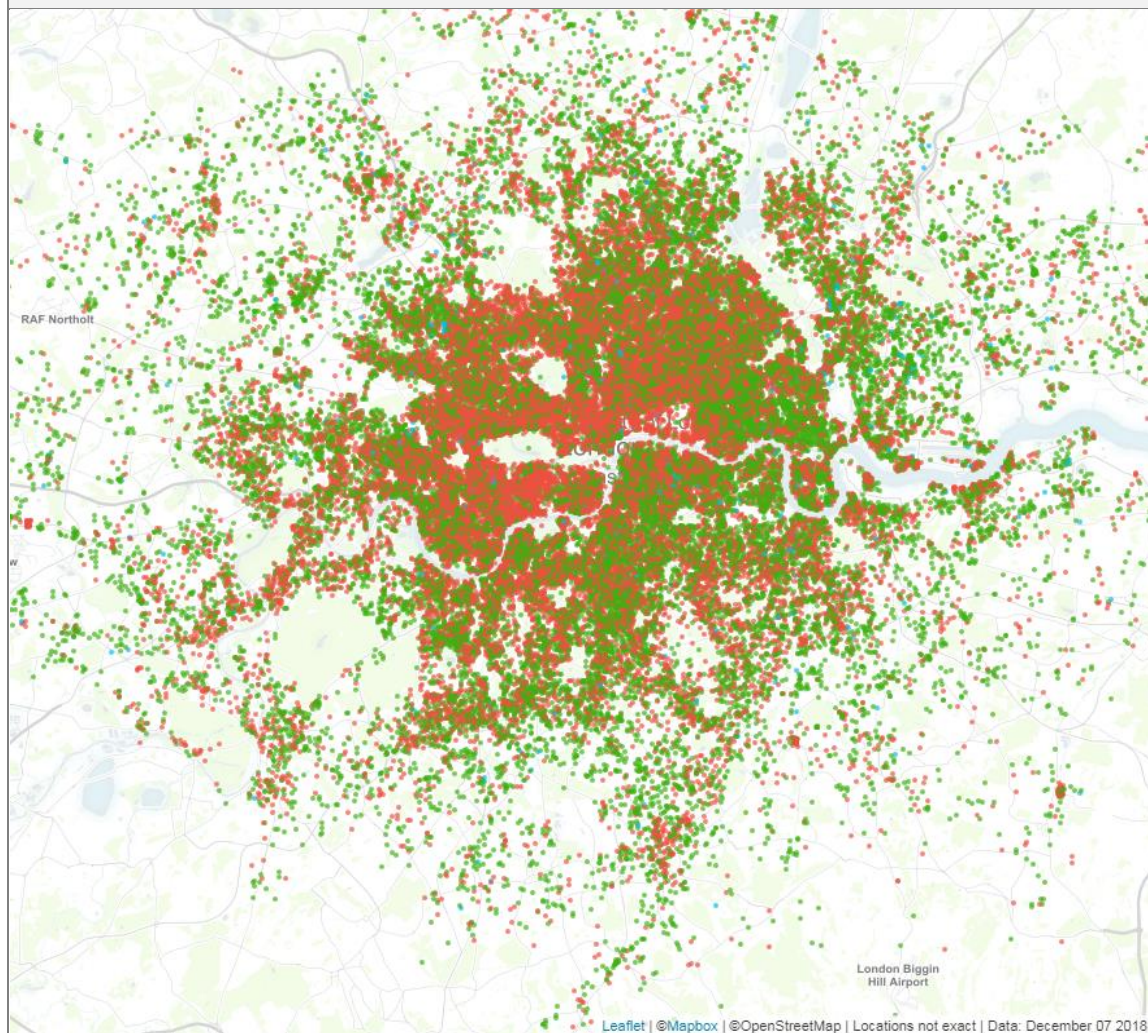


Figura 23 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Londres (Fonte: Insideairbnb, 2018)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
124 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 175 euros por noite	761 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 1.055 euros/mês

4.6. Madrid																																										
País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3																																							
Espanha	Comunidad de Madrid	Comunidad de Madrid	Madrid																																							
População estimada (NUTS 3)	Densidade populacional (NUTS 3)		GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)																																							
6.549.520 habitantes - Eurostat, 2018	817 habitantes por km ² - Eurostat, 2017		32.900 euros por habitante - Eurostat, 2016																																							
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país		Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país																																							
1.050,00 euros - Eurostat, 2019	15,3% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018		26,6% da população - Eurostat, 2017																																							
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar																																								
22,9% da população - Eurostat, 2017		42,1% da população - Eurostat, 2017																																								
Evolução dos preços das casas na Espanha																																										
<p>House prices (% change compared with the previous year)</p> <table border="1"> <caption>Data for House prices (% change compared with the previous year)</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>EU (%)</th> <th>ES (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>8.5</td><td>8.5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8.0</td><td>9.5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>0.5</td><td>-1.5</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-4.5</td><td>-6.5</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1.0</td><td>-1.5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.0</td><td>-7.5</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-1.5</td><td>-14.5</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1.0</td><td>-9.0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1.5</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2.5</td><td>3.5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4.5</td><td>4.5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4.5</td><td>6.5</td></tr> </tbody> </table>				Year	EU (%)	ES (%)	2006	8.5	8.5	2007	8.0	9.5	2008	0.5	-1.5	2009	-4.5	-6.5	2010	1.0	-1.5	2011	0.0	-7.5	2012	-1.5	-14.5	2013	-1.0	-9.0	2014	1.5	0.5	2015	2.5	3.5	2016	4.5	4.5	2017	4.5	6.5
Year	EU (%)	ES (%)																																								
2006	8.5	8.5																																								
2007	8.0	9.5																																								
2008	0.5	-1.5																																								
2009	-4.5	-6.5																																								
2010	1.0	-1.5																																								
2011	0.0	-7.5																																								
2012	-1.5	-14.5																																								
2013	-1.0	-9.0																																								
2014	1.5	0.5																																								
2015	2.5	3.5																																								
2016	4.5	4.5																																								
2017	4.5	6.5																																								
Figura 24 – Evolução do preço da habitação na Espanha (Fonte: Eurostat, 2019)																																										
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)																																								
149.342 camas - Eurostat, 2017	13.408.266 chegadas - Eurostat, 2018	2,05 chegadas por residente - Eurostat, 2018																																								

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Madrid (Fonte: Insideairbnb, 2019)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas
17.301 listagens	55,3% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
165,3 dias por ano (45,3% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
173,1 dias por ano (47,4% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
63,8% das propriedades inteiras	30,7% do ano (112 dias)	

Figura 25 - Oferta de acomodações por tipologia em Madrid

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Madrid

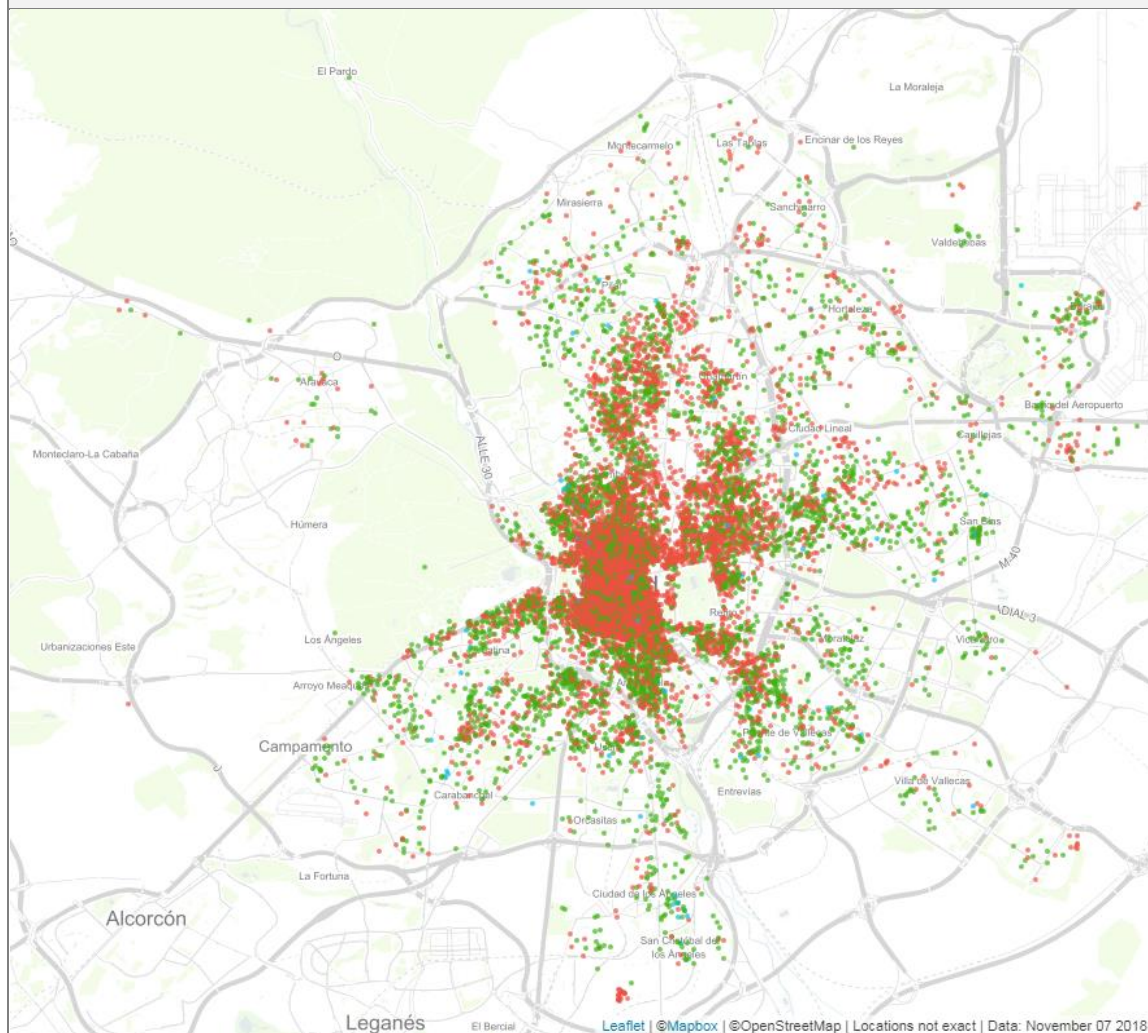


Figura 26 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Madrid (Fonte: Insideairbnb, 2018)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
92 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 114 euros por noite	663 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 882 euros/mês

4.7. Paris

País	NUTS 1	NUTS 2	NUTS 3
França	Île-de-France	Île-de-France	Paris
População estimada (NUTS 3)	Densidade populacional (NUTS 3)		GDP a preço de mercado corrente (NUTS 3)
2.157.184 habitantes - Eurostat, 2018	21.027 habitantes por km ² - Eurostat, 2017		97.800 euros por habitante - Eurostat, 2016
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	Taxa de desemprego no país		Pessoas em risco de pobreza ou exclusão social no país
1.521,22 euros - Eurostat, 2019	9,1% da população entre 15 e 74 anos - Eurostat, 2018		17,1% da população - Eurostat, 2017
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas		Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar	
35,6% da população - Eurostat, 2017		14,4% da população - Eurostat, 2017	

Evolução dos preços das casas na França

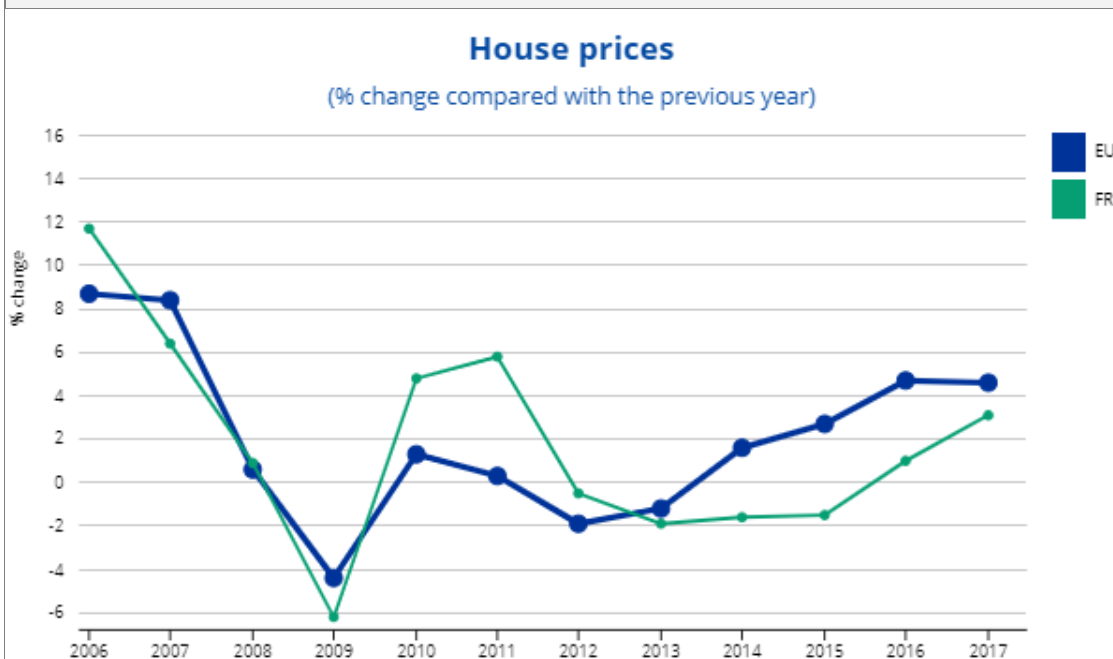


Figura 27 – Evolução do preço da habitação na França (Fonte: Eurostat, 2019)

Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2)	Número anual de visitantes em estabelecimentos de acomodação turística (NUTS 2) / População (NUTS 2)
401.854 camas - Eurostat, 2017	40.260.504 chegadas - Eurostat, 2018	3,30 chegadas por residente - Eurostat, 2018

Dados das atividades da plataforma Airbnb em Paris (Fonte: Insideairbnb, 2018)		
Número total de listagens	Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	Proporção das tipologias ofertadas
59.881 listagens	19,9% dos anfitriões possuem mais de uma listagem	
Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
85,4 dias por ano (23,4% do ano)		
Número de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (%)		
81,9 dias por ano (22,4% do ano)		
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 120 dias no ano	Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriedades inteiras ■ Quartos privados ■ Quartos partilhados
27,4% das propriedades inteiras	25,3% do ano (92 dias)	

Figura 28 - Oferta de acomodações por tipologia em Paris

Distribuição espacial da oferta de acomodações turísticas a partir do Airbnb em Paris

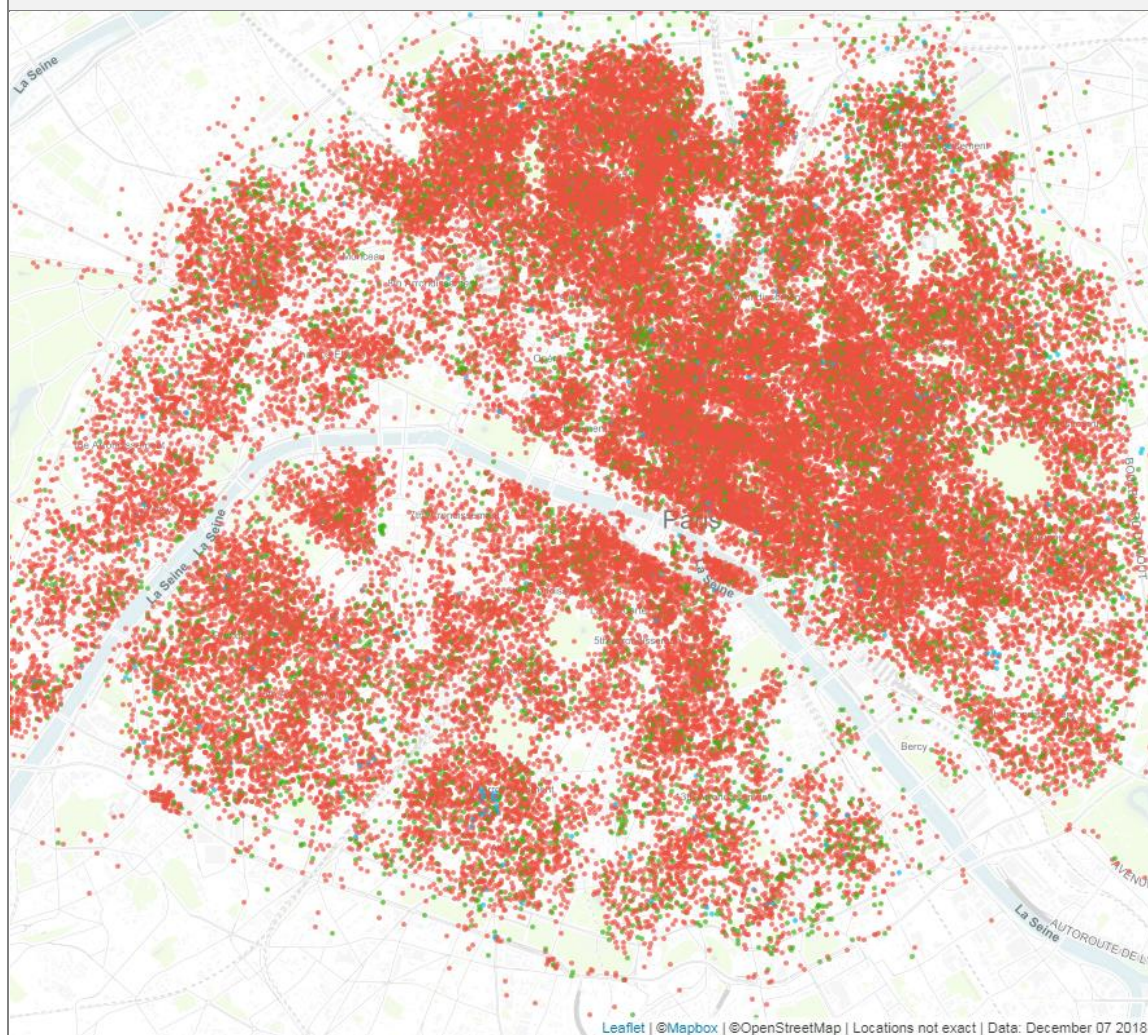


Figura 29 – Distribuição espacial da oferta de propriedades inteiras (em vermelho), quartos privados (em verde) e quartos partilhados (em azul), a partir do Airbnb, em Paris (Fonte: Insideairbnb, 2018)

Valores médios cobrados por noite/diária	Estimativa de rendimento médio mensal ao ano
111 euros por noite. No caso de propriedades inteiras, a média é de 110 euros por noite	793 euros/mês. No caso de propriedades inteiras, a média é de 833 euros/mês

5. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CASOS DE ESTUDO

Neste capítulo serão apresentados os resultados que nos permitem desenvolver uma análise comparada entre os casos de estudo e que incluem dados quantitativos sobre o AL, os efeitos do AL e as medidas de regulação do AL.

5.1. Análise dos dados quantitativos sobre o Alojamento Local

A expansão do arrendamento de curta duração e do turismo urbano em muitas cidades europeias se caracteriza pelo surpreendente crescimento registado nos últimos anos. Em consonância com as informações recolhidas para cada caso de estudo no site Insideairbnb, concernentes à estimativa de reservas realizadas por semestre, se constata que destinos como Londres, Paris, Lisboa e Madrid apresentaram um aumento superior a 500% em relação a 2015 das atividades de acomodação intermedidas pela plataforma Airbnb (Figura 30).

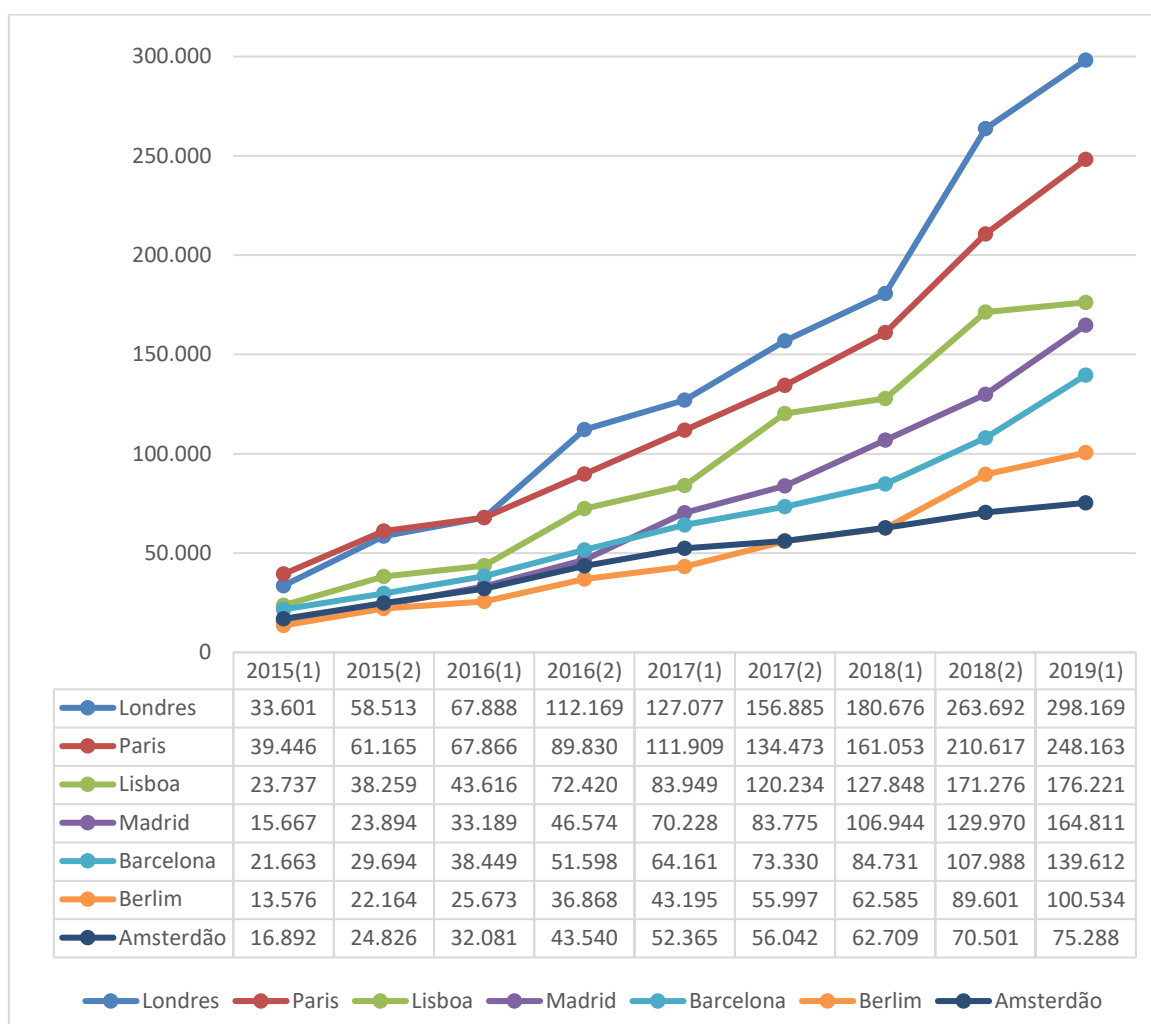


Figura 30 – Evolução das atividades do Airbnb a partir da estimativa de reservas realizadas, baseado nos dados recolhidos do Insideairbnb (2019)

Nem mesmo as diferentes medidas de regulação adotadas por anos em Barcelona, Berlim ou Amsterdão vêm conseguindo interromper essa ascensão, embora outros dados apontem para um êxito no que toca a determinadas restrições. A título de exemplificação, se observa que os dois destinos que apresentam uma regulação mais restritiva quanto à oferta de propriedades inteiras são os únicos cuja proporção de listagens dessa categoria é inferior à metade do quantitativo total de listagens, sendo eles Barcelona (48,7%) e Berlim (47,5%), conforme disposto na Tabela 7. Quanto à não obtenção de resultados mais satisfatórios no que toca às limitações de exploração do AL, o descumprimento das normas estabelecidas, sobretudo no que toca à formalização e ao limite de dias máximo permitido para o arrendamento de curta duração por ano, é considerado uma das principais justificativas, assunto esse que será abordado de maneira mais aprofundada no item 5.3.

Tabela 7 – Número total das listagens do Airbnb e proporção por categoria de acomodação e por anfitriões com múltiplas listagens (Fonte: Insideairbnb, 2019)

	Número total de listagens	Propriedades inteiras (%)	Quartos privativos (%)	Quartos partilhados (%)	Anfitriões com múltiplas listagens (%)
Londres	77.096	55,5%	43,6%	0,9%	46,6%
Paris	59.881	86,8%	12,4%	0,8%	19,9%
Berlim	22.552	47,5%	51,1%	1,3%	23,6%
Amsterdão	19.619	79%	20,7%	0,3%	21,1%
Barcelona	18.302	48,7%	50,2%	1,1%	65,3%
Madrid	17.301	64,7%	34,3%	1%	55,3%
Lisboa	16.230	74,8%	23,8%	1,4%	70,9%

Outra informação constante da Tabela 7 diz respeito sobretudo às três cidades da Península Ibérica contempladas no estudo. Apesar de serem os destinos com o menor número total de listagens, Lisboa, Barcelona e Madrid são os que mais possuem anfitriões com múltiplas listagens. De acordo com os dados recolhidos, a maioria dos anfitriões nessas três cidades possuem mais de uma propriedade inteira ou mais de um quarto ofertado na plataforma Airbnb. Alguns, no entanto, chegam a superar 50 ou até mesmo 100 listagens, gerando questionamentos sobre o caráter de partilha da atividade e levantando dúvidas em relação às diferenças práticas desse modelo de negócios face à indústria de acomodação turística tradicional (Gyódi, 2019; Ert & Fleischer, 2019).

As consequências e o nível de impacte do crescimento do AL afetam as localidades de maneiras distintas, sendo que em vários casos as implicações podem ser bastante positivas, a exemplo dos locais que ambicionam fomentar a atividade turística, porém carecem de estabelecimentos de acomodação. Em relação aos transtornos associados ao AL, estes tendem a se relacionar mais à intensidade da atividade do que necessariamente à quantidade de acomodações ofertadas. Paris, por exemplo, é um dos destinos mais populares na plataforma Airbnb, com

aproximadamente 60 mil listagens e uma das maiores proporções de oferta de propriedades inteiras, sendo 86,8% (Insideairbnb, 2018). Por outro lado, essas propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por pouco mais de 80 dias ao ano (22,4% do ano). Já destinos como Lisboa, Madrid e Barcelona, que possuem um quantitativo total de listagens e uma proporção de propriedades inteiras inferior a Paris, disponibilizam as propriedades inteiras por um período bastante superior, respectivamente 246 dias (67,3% do ano), 207 dias (56,7% do ano) e 173 (47,4% do ano), em média. Se verifica um comportamento similar ao de Paris em Amsterdão, cidade que concentra 79% da sua oferta em propriedades inteiras. Apesar desse quantitativo, tais propriedades ficam disponibilizadas por apenas 41 dias, em média, ao longo do ano (19,2% do ano), como especificado na Tabela 8.

Tabela 8 – Número de dias que as listagens do Airbnb são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano (Fonte: Insideairbnb, 2019)

	Número total de listagens	Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano	Número de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano, por propriedade inteira
Londres	77.096	122,8 dias/ano	116,1 dias/ano
Paris	59.881	85,4 dias/ano	81,9 dias/ano
Berlim	22.552	79,9 dias/ano	92,1 dias/ano
Amsterdão	19.619	49,8 dias/ano	40,5 dias/ano
Barcelona	18.302	170,5 dias/ano	206,8 dias/ano
Madrid	17.301	165,3 dias/ano	173,1 dias/ano
Lisboa	16.230	235,4 dias/ano	245,8 dias/ano

As particularidades de cada destino podem ajudar a reduzir ou alargar a gravidade dos efeitos atribuídos ao arrendamento de curta duração para fins turísticos, equalizando eventuais ameaças ou reforçando assimetrias já conhecidas. Nos casos das cidades que convivem com problemas de acesso à habitação, de mobilidade urbana, de excesso de visitantes ou de pressão elevada sobre as infra-estruturas públicas, as adversidades podem se agravar.

Situações como a vivenciada por Berlim nos últimos anos ilustra essa possibilidade. Atualmente, se quase metade da população da Alemanha (48,6%) vive em habitações arrendadas (Tabela 9), em Berlim esse número ultrapassa os 80%, sendo que, em média, um berlinense destina 35% do seu salário para o pagamento das rendas (Albuquerque, 2019). Na capital alemã, o aumento da oferta de arrendamentos de curta duração não vem sendo acompanhado, em mesmo nível, pelo aumento da oferta de arrendamentos para habitação tradicional, o que acentua os problemas de um mercado residencial já reduzido (Stors & Kagermeier, 2017; Garcia, 2017). Além da diminuição dos estoques habitacionais, o aumento dos valores das rendas pode promover o deslocamento de moradores para bairros mais afastados da área central. Paralelamente, a rentabilidade do arrendamento de curta duração pode estimular proprietários a

rescindir ou, simplesmente, não renovar os contratos de longa duração com a intenção obter maiores lucros.

Tabela 9 – Dados sobre população, riqueza, mercado de arrendamento e pressão turística (Fonte: Eurostat, 2019)

	População estimada P (xM)	GDP a preço de mercado corrente k€/hab	Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas	Número anual de visitantes em acomodação turística / População
Amsterdão	1,36	79,8	31,0	5,06
Barcelona	5,5	28,9	22,9	3,36
Berlim	3,6	36,7	48,6	3,73
Lisboa	2,8	23,8	25,3	2,69
Londres	8,9	64,6	35,0	2,46
Madrid	6,5	32,9	22,9	2,05
Paris	2,16	97,8	35,6	3,3

Assim como em Berlim, mais de 1/3 (um terço) da população em Paris reside em habitações arrendadas. Além disso, a pressão turística em ambos os destinos é considerada alta, o que pode justificar a implementação de medidas restritivas por parte das duas cidades no que toca ao arrendamento de primeiras residências. Em Paris, o impacto do turismo na habitação é agravado pelo quantitativo de propriedades classificadas como residências secundárias. Dos 1,8 milhões de moradias em Paris, estima-se que cerca de 16% sejam segundas residências, embora isso se eleve para aproximadamente 40% nos 6º, 7º e 8º distritos, nas proximidades do *Champs Elysees*, *Quartier Latin* e *Eiffel Tower* (Lashley & Nutsch, 2016). Amsterdão, por sua vez, apesar de apresentar um dos maiores GDP por habitante, busca controlar o alojamento local a partir das mais diversas tipologias de medida de regulação, com vista a conter a pressão turística e evitar práticas de concorrência desleal.

5.2. Análise dos dados sobre os efeitos associados ao Alojamento Local

Do ponto de vista metodológico, os efeitos associados ao crescimento do alojamento local foram agrupados em sete tipologias, consoante à natureza e às características dos impactos identificados (ver Tabela 4), a saber:

- . Impactes sobre a habitação;
- . Gentrificação turística;
- . Impactes de vizinhança e conflitos entre residentes e turistas;
- . Problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal;
- . Problemas relacionados à segurança, ao controle de qualidade e à proteção dos direitos do consumidor;

- . Impactes sobre a economia local;
- . Incentivo à Reabilitação Urbana.

A partir desta matriz, procedeu-se a uma análise dos principais efeitos do AL nos sete casos de estudo seleccionados, sistematizando-se na tabela seguinte (Tabela 10), que tipo de efeitos ocorrem em cada um dos casos de estudo:

Tabela 10 – Principais efeitos associados ao AL identificados na metodologia por caso de estudo

	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
Impactes sobre a habitação		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gentrificação turística		✓	✓	✓		✓	
Impactes de vizinhança e conflitos entre residentes e turistas	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal	✓	✓			✓		✓
Problemas relacionados à segurança, ao controle de qualidade e à proteção dos direitos do consumidor	✓					✓	
Impactes sobre a economia local	✓			✓		✓	
Incentivo à Reabilitação Urbana				✓			

Pode-se verificar, principalmente a partir da análise das tabelas 9 e 10, que as respostas regulatórias apresentadas pelos casos de estudo confluem, em muitas situações, para objetivos similares, no entanto diferentes interesses também se manifestam. Enquanto o incentivo à reabilitação urbana foi um tema abordado apenas em publicações académicas sobre Lisboa, problemas relacionados à segurança, ao controle de qualidade e à proteção dos direitos do consumidor foram tratados em artigos sobre Madrid e Amsterdão. A capital holandesa, por sua vez, busca estabelecer condições equitativas entre o arrendamento de curta duração e a indústria de acomodação tradicional, além de mitigar impactes de vizinhança decorrentes da concentração de visitantes, como ruídos excessivos e comportamentos inadequados. Apesar disso, a cidade reconhece a importância dos alojamentos locais para a atividade económica local,

tal como Lisboa e Madrid. No caso de Londres, o enfoque nos impactes sobre a habitação, nomeadamente a proteção do mercado de arrendamento de longa duração, pode ser consequência da proporção de residentes que vivem em habitações arrendadas no destino, isso é, 35%. Acrescenta-se que no Reino Unido, 38,6% dos arrendatários têm uma carga de custos com moradia (rendas a preço de mercado) acima de 40% da renda familiar. Entre os casos de estudo desta pesquisa, Londres é a cidade que adota menos tipologias de medida.

A pressão habitacional acrescida da pressão turística nas áreas centrais motiva a adoção de diferentes respostas para problemas de uma mesma tipologia, tanto em Paris e Berlim, como em Barcelona, Madrid e Lisboa. Em relação aos destinos da Península Ibérica, esses são os que apresentam o GDP por habitante mais baixo, embora, entre os países que abrangem os casos de estudo, Espanha e Portugal sejam os que apresentem a menor proporção de residentes em habitações arrendadas. Atualmente, conforme será apresentado posteriormente, Barcelona apresenta uma regulação do arrendamento de curta duração mais rígida que Lisboa e Madrid, o que pode estar associado a um maior nível de pressão turística vivenciado pela cidade catalã. Por outro lado, os três destinos comungam com o propósito de desconcentrar o quantitativo de alojamentos locais da área central, incentivando a redistribuição ou a abertura de acomodações em outras zonas do município. Com esse propósito, tais destinos ambicionam prevenir processos de gentrificação turística e reduzir os impactes sobre a habitação e sobre os bairros residenciais, sem abrir mão dos benefícios económicos da atividade turística.

5.3. Análise dos dados sobre a regulação do Alojamento Local

Num dos artigos de referência sobre o tema de estudo, Gottlieb (2013) enfatizou que a expansão das plataformas *peer-to-peer* exige dos governos locais escolhas de direção claras e objetivas quanto à proibição, ao incentivo ou à limitação dos arrendamentos de curta duração por meio de medidas de regulação específicas e condizentes com a atualidade. Seis anos após a publicação do artigo, pode-se afirmar que mudanças substanciais foram efetivadas, visto que, durante esse período, dezenas de autarquias no mundo elaboraram normas administrativas e jurídicas visando disciplinar a atividade, sendo que destinos como Amsterdão, Barcelona, Berlim, Paris, e Madrid já possuem regulamentos em escala local aprovados.

No âmbito desta investigação, as medidas de regulação identificadas foram distinguidas em duas categorias ou conjuntos de restrições, sendo elas as restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local (Tabela 11); e os requisitos qualitativos para o funcionamento de alojamento local (Tabela 12).

Sobre o primeiro conjunto, ressalta que, atualmente, a maioria dos casos de estudo estabelecem períodos máximos para o arrendamento de curta duração por ano, especialmente para as propriedades inteiras, como Amsterdão (30 dias); Barcelona (180 dias); Berlim (90 dias, para as

residências secundárias); Londres (90 dias); e Paris (120 dias, para as residências principais). É importante ressaltar que essas limitações temporais precisam ser analisadas com bastante critério, uma vez que há pormenores que, muitas vezes, são ignorados em artigos científicos e relatórios técnicos. Em Londres, por exemplo, o limite de 90 dias se aplica à maioria dos imóveis, mas não à totalidade deles. Em Berlim, a proibição do alojamento local não é generalizada, ao contrário do que vários estudos difundem. No caso da capital alemã, a legislação que trata da proibição do uso indevido de habitação, aprovada originalmente em 2014, permite o arrendamento de quartos desde que a área destinada para os turistas não exceda 50% do total do imóvel. Apesar de tratar-se de situações excepcionais, o arrendamento de propriedades inteiras pode ser viabilizado mediante permissão prévia da administração pública local, que analisará um conjunto de fatores, incluindo a localização e as características da propriedade, além das justificativas apresentadas pelo interessado. Em Barcelona, por sua vez, o acréscimo de novas acomodações turísticas é vetado em toda a cidade desde a publicação do *Pla Especial Urbanístic d'Alotjaments Turístics* (PEUAT) em março de 2017, no entanto, quando uma determinada *habitatges d'ús turístic* (HUT) encerra a atividade, uma nova HUT pode ser aberta, desde que seja em uma zona com baixa ou média concentração de arrendamentos de curta duração.

No que toca aos limites temporais para o arrendamento de quartos, em consonância com o Estado da Arte e com os diplomas que dispõem sobre a regulação do AL nas cidades estudadas, há apenas registo formal dessa medida em Paris, que estabeleceu o período máximo 120 dias tanto para propriedades inteiras como para quartos. Em relação à limitação espacial, os quartos destinados ao arredamento de curta duração não podem ultrapassar 40% do espaço total da residência em Amsterdão. Em Berlim, como mencionado anteriormente, a proporção fixada foi de 50% do imóvel. Já no que se refere à capacidade máxima de exploração de ALs por proprietário ou por titular de exploração, em Lisboa, de acordo com o RJEEAL, o limite é de 9 unidades, com exceção dos *hostels*, que não têm limite de capacidade, e dos quartos, que apenas podem ser três. Sobre a limitação do número de hóspedes simultâneos, independente das dimensões e das condições das propriedades ou dos fogos, há um limite de quatro adultos em Amsterdão por acomodação e de 30 em estabelecimentos de hospedagem enquadradas como AL, em Lisboa. Tal medida em Amsterdão está mais associada à mitigação de conflitos entres residentes e turistas do que necessariamente a preocupações com a segurança ou o conforto dos hóspedes. Já em Madrid, esse limite varia conforme as dimensões da propriedade, nomeadamente até duas pessoas para imóveis com tamanho inferior a 25m² e até quatro pessoas para imóveis entre 25m² e 50m². A partir disso, é permitido duas pessoas a mais para cada 10m² adicionais. Dos casos de estudo contemplados na pesquisa, apenas Madrid e Londres não recolhem atualmente taxas turísticas, sendo que os valores praticados variam bastante conforme o destino.

Tabela 11 – Restrições quantitativas ao funcionamento de Alojamento Local por caso de estudo

Restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local					
	Limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros	Limitação temporal ao arrendamento de quartos	Limitação espacial em relação à propriedade	Limitação quanto ao número máximo de hóspedes	Recolhimento de taxas turísticas
Amsterdão	Máximo de 30 dias por ano	Não se aplica	Os quartos destinados ao arrendamento de curta duração não podem ultrapassar 40% do espaço total da residência	4 adultos ao mesmo tempo	6% do valor pago para a totalidade da estadia
Barcelona	Máximo de 180 dias por ano	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Varia entre 75 cêntimos a 2,5 euros por noite, de acordo com a tipologia de hospedagem e classificação atribuída
Berlim	Para arrendamento de imóveis inteiros (primeira habitação) a limitação temporal não se aplica Se tratando de imóveis inteiros (segunda habitação), máximo de 90 dias por ano	Não se aplica	Os quartos destinados ao arrendamento de curta duração não podem ultrapassar 49% do espaço total da residência	Não se aplica	5% do preço do alojamento por noite, até o limite de 21 dias de estadia
Lisboa	Não se aplica	Não se aplica	A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos, com exceção dos hostels, que não têm limite de capacidade, e dos quartos que apenas podem ser três. Além disso, cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local só pode explorar, por edifício, mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento se aquele número não exceder 75% do número de frações existentes no edifício.	30 utentes por empreendimento de Alojamento Local; A capacidade dos alojamentos locais, em termos de utentes, encontra-se ainda limitada em função das características/ dimensão dos fogos, não podendo exceder o número que resulta da multiplicação do número de quartos por dois	2€ por diária (a partir de 1 de janeiro de 2019), até o limite de 7 noites por pessoa e estadia
Londres	Máximo de 90 dias por ano	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

Restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local					
	Limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros	Limitação temporal ao arrendamento de quartos	Limitação espacial em relação à propriedade	Limitação quanto ao número máximo de hóspedes	Recolhimento de taxas turísticas
Madrid	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Até duas pessoas para imóveis com tamanho inferior a 25m ² e até quatro pessoas para imóveis entre 25m ² e 50m ² . A partir disso, é permitido duas pessoas a mais para cada 10m ² adicionais.	Não se aplica
Paris	120 dias por ano, para residências principais	120 dias por ano, para quartos em residências principais	Não se aplica	Não se aplica	Varia entre 25 cêntimos a 5 euros por noite, de acordo com a tipologia de hospedagem e classificação atribuída

No segundo conjunto de restrições (Tabela 12), se destaca um conjunto de condicionantes para o funcionamento de alojamento local, incluindo a proibição de novos ALs em zonas com grande concentração de arrendamentos de curta duração, medida essa identificada especialmente em Barcelona, Madrid e Lisboa. Sobre a necessidade de se obter autorizações prévias para o início da atividade, todos os sete destinos reúnem procedimentos que visam o registo das acomodações turísticas, com maior ou menor rigor. Salienta-se que há poucos anos, cidades como Madrid e Paris não exigiam uma autorização prévia, situação essa que mudou com a atualização dos respectivos regimes jurídicos locais. No que toca à fiscalidade e ao controle, é possível verificar que a própria administração pública estimula práticas de controle social e de *whistleblower*¹¹ para identificar possíveis situações de irregularidade. O quantitativo elevado de acomodações e a capacidade muito limitada de fiscalização por parte da administração local vêm resultando na abertura de canais de denúncia a partir de suportes diversos, como formulários online (Amsterdão; Berlim), websites específicos (Barcelona); e-mails (Londres; Paris); e linha telefónica (Lisboa). Já em relação às condicionantes de segurança, conforto e salubridade, as sete cidades estabelecem uma série de condições mínimas para o funcionamento do AL, contemplando aspetos como higiene e limpeza, instalações sanitárias, iluminação e ventilação, sinalizações indicativas, livro de reclamação, seguro obrigatório, dispositivos de prevenção e combate a incêndios, entre outros requisitos que visam proporcionar o mínimo de conforto e de segurança aos hóspedes.

¹¹ O termo *whistleblower* deriva do ato de interromper uma jogada ilegal pelo árbitro durante uma atividade desportiva. Segundo Gao & Brink (2017), a definição mais aceita e utilizada em pesquisas académicas é a proposta por Near & Miceli (1985), que definem *whistleblower* como a divulgação de práticas ilegais, imorais ou ilegítimas para pessoas ou organizações com capacidade de intervir e executar ações corretivas.

Tabela 12 – Requisitos quantitativos para o funcionamento de Alojamento Local por caso de estudo

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
Amsterdão	Não se aplica	<p>Para arrendamentos de curta duração é preciso estar registado no <i>Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Amsterdam</i> - Banco de Dados de Registos Pessoais - além de obter uma permissão da Associação de Proprietários de Imóveis e comunicar previamente à administração pública toda vez que o imóvel for arrendado (via formulário disponível em https://formulieren.amsterdam.nl/TripleForms/LoketAmsterdam/formulier/nl-NL/evAmsterdam/scVakantieverhuur.aspx)</p> <p>A cada envio de comunicação prévia, a administração pública envia uma confirmação de recebimento via e-mail e informa quantos dias o respetivo imóvel já foi arrendado no ano corrente</p>	<p>De acordo com o Regulamento de Habitação de Amsterdão, o proprietário do imóvel é obrigado a notificar a administração pública local toda vez que arrenda a propriedade inteira. Para isso, a autarquia criou um sistema de comunicação/formalização para cadastro de todas as reservas de apartamentos inteiros;</p> <p>A administração local de Amsterdão incentiva os moradores a denunciar, via formulário online (https://formulieren.amsterdam.nl/TripleForms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/Woonfraude.aspx), alojamentos que supostamente encontram-se em situação irregular;</p> <p>Em Amsterdão, o City's Building and Housing Inspectorate é o órgão responsável pela fiscalização das condições dos imóveis.</p>	<p>A residência deve atender aos padrões apropriados de salubridade e segurança contra incêndio em conformidade com a legislação local;</p> <p>O arrendamento não deve causar nenhum incômodo aos vizinhos ou às autoridades, sob pena de suspensão da permissão de exploração do AL;</p> <p>Não é permitido alugar espaços externos ao imóvel para turistas, como gazebos, tendas e barcos.</p>
Barcelona	<p>Atualmente, a instalação de novos empreendimentos turísticos (de qualquer natureza) em zonas residenciais é proibida. Foi estabelecido um regime com 4 zonas geográficas no centro da cidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Zona 1 – não serão permitidas mais instalações ou alargamentos de espaços turísticos; . Zona 2 – Não podem ser aumentadas o 	<p>Para arrendamento de curta duração, os proprietários devem informar expressamente a autarquia local de sua intenção de exercer essa atividade e a Administração, uma vez deferida análise, concede uma licença - que comprove que o imóvel atende a todos os requisitos estabelecidos por lei;</p> <p>Todos os alojamentos que possuem <i>licencia municipal</i> podem ser verificados em https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/es</p>	<p>Em Barcelona, desde 2017, encontra-se em curso o "Plan de choque de viviendas de uso turístico" que até o momento foi responsável pelo encerramento de atividades em mais de 2.000 camas turísticas ilegais. Há um site específico para denúncias e verificação quanto à legalidade e regularidade das habitações ofertadas (https://w10.bcn.cat/StpQueixesWEB/serveisIris.do?cbDetall=3205&consult=1&directo=1&i=</p>	<p>Para o arrendamento, a propriedade precisa ter <i>cédula de habitabilidad</i> - certificado de habitabilidade;</p> <p>Apenas poderão ser arrendadas unidades que se localizam em edifícios que estejam em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes;</p> <p>Quanto ao interior da casa, esta deve estar em perfeito estado de higiene, mobiliado e conter todos os utensílios necessários para habitá-la;</p>

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
	<p>número de camas e novas licenças só serão emitidas no valor do número de camas eliminadas;</p> <p>. Zona 3 – já existe emissão livre de licenças para espaços turísticos, mas são estabelecidas distâncias mínimas entre eles;</p> <p>. Zona 4 – são zonas em rápido crescimento e transformação. Cada uma tem quotas para espaços turísticos, mas serão zonas em que a lógica será aplicar um plano no futuro.</p>		<p>e&origen=HABITATGES_US_TURISTIC).</p> <p>Paralelamente foi implantado um observatório municipal que monitoriza e fiscaliza a oferta de habitações turísticas em toda a cidade, tanto virtualmente como presencialmente, intervindo e aplicando multas aos proprietários de imóveis que estejam violando a legislação vigente.</p> <p>A monitorização dos estabelecimentos de hospedagem turística (em geral) vem sendo desenvolvida a partir do Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT), publicado em março de 2017 e que busca "garantir a qualidade de vida dos cidadãos de Barcelona e preservar o direito das pessoas à moradia, descanso e privacidade, mobilidade sustentável e um ambiente saudável".</p>	<p>O proprietário, directamente, ou a agência que gerencia o alojamento, deve fornecer aos usuários e vizinhos o telefone para atender ou resolver imediatamente as dúvidas ou incidentes relacionados à atividade do apartamento. O responsável pelo imóvel também deve garantir assistência ou serviço de manutenção em caso de qualquer incidente;</p>
Berlim	Não se aplica	<p>Para o arrendamento de imóveis inteiros é preciso autorização prévia da autarquia local, que, em caso de deferimento, irá conceder um número de registo ao imóvel. O pedido de autorização está disponível em https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/download/wohnen/BauWohn600.pdf</p> <p>Para o arrendamento de quartos é preciso autorização prévia da autarquia local (formulário disponível em http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/download/wohnen/BauWohn606.pdf) e do escritório</p>	<p>O Departamento do Senado para o Desenvolvimento Urbano e Habitação de Berlim mantém uma página na internet onde disponibiliza formulários online para registo de empreendimentos, assim como espaço para denúncias de ofertas irregulares. A partir de 1º de agosto de 2018, o número de registo do quarto sempre deve ser exibido publicamente em ofertas, listagens e outros anúncios, especialmente on-line.</p> <p>A administração local</p>	<p>Para o deferimento da autorização, o imóvel precisa estar em conformidade com as normas locais de salubridade, segurança e prevenção de riscos, além de apresentar as condições mínimas de habitabilidade face à respetiva legislação.</p>

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
		distrital, do distrito onde se localiza a propriedade.	de Berlim incentiva os moradores a denunciar, via formulário online, alojamentos que supostamente encontram-se em situação irregular (https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnräum/formular/adresswahl.shtml)	
Lisboa	<p>Enquanto o Regulamento Municipal do Alojamento Local se encontra em elaboração e discussão, foi aprovada em 2018 a suspensão para novos registos em áreas como Alfama, Mouraria, Castelo, Madragoa e Bairro Alto. A definição das áreas de suspensão segue um rácio entre alojamentos clássicos e alojamentos locais, sendo que acima de 0,25 a área passa a se enquadrar como uma "zonas de contenção". Em 2019, a suspensão foi prorrogada. Na ocasião, foram incluídas as zonas da Graça e da Colina de Santana entre as zonas de suspensão.</p>	<p>O registo prévio é obrigatório e deve ser efetuado mediante uma comunicação prévia para a exploração de estabelecimentos de alojamento local. A comunicação prévia com prazo é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um número de registo de estabelecimento de alojamento local se, findo o prazo de 10 ou 20 dias, não se verificar oposição por parte do mesmo Presidente da Câmara.</p> <p>Além disso, antes de iniciar a atividade de alojamento local, o contribuinte interessado deve apresentar via internet no Portal das Finanças, em qualquer serviço de finanças ou loja de cidadão, a declaração de início de atividade.</p>	<p>As plataformas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento devem exigir e exibir, obrigatoriamente, na plataforma o número de registo no Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL).</p> <p>A CML deve realizar, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos previstos para os estabelecimentos de alojamento local, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.</p> <p>Os estabelecimentos de alojamento local podem ainda ser vistoriados pela Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e pela câmara municipal competente, no âmbito de ações de fiscalização, para verificação do cumprimento do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.</p> <p>O Turismo de Portugal I.P. pode vistoriar os</p>	<p>Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;</p> <p>Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;</p> <p>Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;</p> <p>Estar dotados de água corrente quente e fria;</p> <p>Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;</p> <p>Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;</p> <p>Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;</p> <p>As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;</p> <p>Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza;</p>

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
			<p>estabelecimentos de alojamento local para verificar se estes reúnem condições para serem considerados empreendimentos turísticos. Estas vistorias são realizadas a pedido da ASAE, ou por iniciativa do próprio Turismo de Portugal I.P. nos casos em que a mesma entidade exploradora seja titular de mais de nove estabelecimentos na modalidade de apartamento no mesmo edifício.</p> <p>Recentemente, a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior abriu um canal de comunicação (número de alerta) para que moradores denunciem alojamentos locais informais/não registados.</p>	<p>Os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.</p> <p>O disposto no item anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores; Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores; e Indicação do número nacional de emergência.
Londres	<p>A localização do imóvel é um dos principais critérios para o deferimento da autorização de funcionamento (para arrendamentos de curta duração que extrapolem 90 dias por ano), em consonância com as políticas estabelecidas no <i>London Plan</i>, no <i>City of London Local Plan</i> e no <i>London Housing Strategy</i></p>	<p>Uma autorização prévia para arrendamentos de curta duração deve ser solicitada à autarquia local, via Departamento do Ambiente Construído, mediante contato presencial ou formulário online (https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environment-and-planning/planning/Pages/Short-term-letting.aspx). Somente após a autorização, a atividade pode ser iniciada.</p>	<p>Plataformas como Airbnb e HomeWay, após parceria com a administração pública local em 2017, suspende automaticamente a oferta de arrendamento de casas inteiras após a propriedade atingir o limite de exceção de 90 dias;</p> <p>A administração de Londres incentiva os cidadãos a denunciar eventuais propriedades que estejam funcionando em violação da legislação vigente, por meio de e-mail específico (planningenforcement@cityoflondon.gov.uk) ou formulário disponibilizado no site da autarquia (https://www.cityoflondon.gov.uk/services/envir</p>	<p>O "Temporary sleeping accommodation" não será permitido em edifícios com características exclusivamente residenciais, a fim de não prejudicar os demais condóminos;</p> <p>As condições de salubridade, habitabilidade, segurança e prevenção de incêndios serão observados no processo de análise para a autorização de funcionamento de "Temporary sleeping accommodation" na cidade.</p>

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
			onment-and-planning/planning/Documents/planning-enforcement-investigation-form.pdf).	
Madrid	Existem diferentes níveis de restrição consoante a cada um dos três "anillos concéntricos" estabelecidos no "Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH)".	<p>Desde o 1º dia de atividade, o "Apartamento Turístico" ou a "Vivienda de Uso Turístico" necessitam de licenciamento de atividade comercial de uso terciário, tal qual um estabelecimentos de hospedagem turística convencional;</p> <p>Para além dessa "Declaración Responsable de inicio de actividad", o interessado em arrendar viviendas de uso turístico precisa obter o "Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)".</p>	Um pacote de medidas para abordar o incremento da atividade de hospedagem turística na área central de Madrid foi implementado em dezembro 2017, nomeadamente o "Plan de Regulación de las viviendas de uso turístico". Até janeiro de 2019, o "Plan de Acción", coordenado pela "Agencia de Actividades" foi responsável pela inspeção e encerramento de atividades em mais de 500 habitações por infrações ao ordenamento. No total, o "Plan de Acción" já abriu aproximadamente 1800 processos administrativos referentes a habitações supostamente irregulares.	Os apartamentos turísticos deverão ocupar a totalidade de um edifício, ou em parte independente do mesmo, com acessos e escadas de uso exclusivo, tendo que cumprir com requisitos mínimos conforme a sua classificação; Cada apartamento turístico deverá ser classificado com valores de "1 a 4 Llaves", sendo que os classificados com 1 llave correspondem às habitações com menores dimensões, estruturas e conforto e as com 4 llaves com melhores condições, incluindo, por exemplo, ar condicionado em todos os quartos, cozinha completa em peça independente, elevador e empilhadeira, no caso de mais de uma planta, telefone em cada quarto comunicado com a recepção, móveis, utensílios de cozinha e de limpeza, toalhas de mesa, roupas de cama e banheiro, todos de ótima qualidade; Cada unidade de apartamento turístico deve consistir, no mínimo, de uma sala de estar, cozinha, quarto e banheiro, podendo ser chamados de "estúdios" quando o quarto está integrado em uma peça comum com a sala de estar-cozinha e tem um máximo de dois assentos em camas conversíveis.

Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local				
	Distinção territorial (zoneamento)	Autorizações Prévias	Fiscalidade e Controle	Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade
				Já as Viviendas de Uso Turístico devem ter: Aquecimento e fornecimento de água fria e quente; Pelo menos uma ventilação direta para o exterior ou para um pátio que não esteja coberto; Um extintor portátil, dentro da casa, colocado a não mais do que 15 metros da porta de saída do apartamento. Sinalização básica de emergência indicando a porta de saída do habitação; Um plano para evacuar o edifício e a casa em um lugar visível.
Paris	Não se aplica	<p>Para iniciar a atividade de arrendamento de curta duração é necessário obter junto à administração pública local a "Déclaration des meublés de tourisme", que pode ser solicitada virtualmente (https://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme/). Após o deferimento, um número de registo é associado ao imóvel;</p> <p>Se tratando de imóveis de segunda residência ou para proprietários interessados em arrendar por mais de 120 dias por ano, é necessário solicitar a alteração de uso do imóvel, deixando este de ser exclusivamente residencial. Em caso de deferimento, o imóvel deverá constar na lista mantida pela administração pública em https://opendata.paris.fr/expl ore/dataset/registre-des-autorisations-de-changement-dusage-pour-les-meubles/information/</p>	<p>Nenhum anúncio pode ser publicado em uma plataforma digital sem um número de registo, sujeito a processo e multa. A não publicação do número de registo pode resultar em multas para o locatário como para as plataformas que divulgaram a propriedade;</p> <p>A autarquia possui um departamento que monitoriza os "meublés de tourisme", desde as solicitações de registo à monitorização da oferta ou apuramento de eventuais denúncias.</p> <p>Denúncias em relação a possíveis acomodações irregulares devem ser enviadas para o e-mail dlh-bplh@paris.fr</p>	<p>Os imóveis devem possuir diagnósticos de desempenho energético (EPD), de estado da instalação doméstica de eletricidade e de gás doméstico (se a instalação tiver mais de 15 anos, de Estado de Riscos e Poluição, entre outros.</p> <p>Em caso de arrendamento de curta duração em segundas residências, os requisitos de segurança, conforto e salubridade são os mesmos exigidos para os estabelecimentos de acomodação turística convencional.</p>

A partir das informações recolhidas para cada destino selecionado, foram elaboradas duas tabelas relacionando as principais tipologias de medidas adotadas, tanto em relação às

restrições quantitativas (Tabela 13) como aos requisitos qualitativos para o funcionamento de alojamento local (Tabela 14), aos casos de estudo.

Tabela 13 – Restrições quantitativas ao funcionamento de Alojamento Local por caso de estudo

Restrições quantitativas ao funcionamento de alojamento local							
	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
Limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros	✓		✓		✓		✓
Limitação temporal ao arrendamento de quartos							✓
Limitação espacial dos quartos em relação à propriedade	✓		✓				
Limitação quanto ao Número Máximo de Hóspedes	✓			✓		✓	
Recolhimento de Taxas Turísticas	✓	✓	✓	✓			✓

Tabela 14 – Requisitos qualitativos para o funcionamento de Alojamento Local por caso de estudo

Requisitos qualitativos para o funcionamento de alojamento local							
	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
Distinção territorial (zoneamento)	✓	✓		✓			
Distinção de regras para residências principais e secundárias	✓		✓				✓
Autorizações Prévias	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fiscalidade e Controle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Condicionantes de Segurança, Conforto e Salubridade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

É possível verificar que o crescimento exponencial do arrendamento de curta duração motivou a inclusão de diversos requisitos ao funcionamento da atividade. Atualmente, todos os destinos estudados possuem, seja em âmbito local ou regional, medidas que visam um controle mais estrito do AL, exigindo registos ou autorizações prévias, definindo procedimentos de fiscalização e controle, e impondo condicionantes de segurança, conforto e salubridade. Já em relação a práticas de distinção territorial mediante o estabelecimento de zonas com tratamentos diferenciados, trata-se de uma iniciativa priorizada pelos casos de estudo situados na Península Ibérica, ou seja, Barcelona, Lisboa e Madrid. No que toca à limitação temporal ao arrendamento de propriedade inteiras, se observa que, enquanto alguns destinos vêm mantendo o número de noites máximas estabelecido, tal como Londres (90 dias/ano) e Paris (120 dias/ano), outros estão reduzindo ou até mesmo eliminando essa regra. Em Amsterdão, o limite deixou de ser 60 noites e passou a ser 30 noites por ano a partir de 2019. Na capital espanhola, o limite anteriormente fixado em até 90 noites por ano foi eliminado com o intuito de enrijecer as normas. Com a publicação do Decreto 29/2019, de 9 de abril, diploma que regula o funcionamento dos *Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid*, a oferta de propriedades inteiras mediante contrapartida financeira passou a ser considerada uma prestação de serviços de acomodação turística de caráter empresarial, tal qual um empreendimento turístico convencional. Em Paris, o arrendamento de curta duração em residências secundárias é permitido mediante obtenção de autorização prévia e conversão do imóvel em estabelecimento de uso turístico. Na maioria dos casos, é necessária a realização de um procedimento de compensação, por meio da alteração de uso de um imóvel próprio ou de terceiros, ou o pagamento de taxas. A compensação consiste em converter um espaço comercial em residencial com vista a compensar a perda de espaços habitacionais na cidade.

Após a identificação e sistematização dos principais impactes atribuídos ao AL e das principais tipologias de medidas de regulação implementadas, por caso de estudo, realizou-se o cruzamento das informações (Tabela 15) com o objetivo de identificar os interesses e motivações por trás de cada tipologia de medida adotada. Para favorecer a formatação da tabela, foram adotadas abreviações quanto às tipologias de medidas, conforme a seguir:

- . LTI - Limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros;
- . LTQ - Limitação temporal ao arrendamento de quartos;
- . LEQ - Limitação espacial dos quartos em relação ao tamanho total da propriedade, para o arrendamento de quartos;
- . LNH - Limitação quanto ao número máximo de hóspedes simultâneos;
- . RTX – Recolhimento de taxas turísticas;
- . DTZ – Distinção territorial em zonas;
- . DRR – Distinção de regras para residências principais e residências secundárias;
- . APF – Autorizações prévias para o funcionamento da atividade;
- . FCA – Fiscalidade e controle da atividade;

. SCS – Condicionantes de segurança, conforto e salubridade.

Tabela 15 – Principais efeitos associados ao alojamento local x principais medidas implementadas

Principais efeitos associados ao AL x Principais medidas Implementadas										
	LTI	LTQ	LEQ	LNH	RTX	DTZ	DRR	APF	FCA	SCS
Impactes sobre a habitação	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	
Gentrificação Turística	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		
Impactes de vizinhanças e conflitos entre residentes e turistas	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
Problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal	✓	✓			✓		✓	✓	✓	
Problemas relacionados à segurança, ao controle de qualidade e à proteção dos direitos do consumidor								✓	✓	✓
Impactes sobre a economia local					✓	✓		✓	✓	
Incentivo à reabilitação urbana						✓				

Os principais objetivos dos destinos estudados face às medidas implementadas convergem para a mitigação dos impactes sobre o acesso à habitação, para a redução das externalidades negativas fomentadas pela atividade turística, e para a resolução dos problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal. As informações constantes do preâmbulo e do escopo dos diplomas que dispõem sobre a regulação do AL nos casos de estudo vão ao encontro desse apontamento. No caso de Londres, por exemplo, o diploma *Deregulation Act 2015* é explícito ao informar que o propósito da atualização da seção 25 do *Greater London Council Act 1973* é restringir o uso de habitações residenciais como acomodação turística temporária. O Art. 208 da referida lei publicita que o objetivo por trás da limitação temporal de 90 dias é proteger o suprimento de moradias existentes em Londres, para o benefício dos residentes permanentes, oferecendo aos bairros da cidade alternativas para impedir a conversão de alojamentos familiares em arrendamentos de curta duração. Além disso, o *Deregulation Act 2015* concede autonomia para a autoridade local de planeamento urbano vetar a implantação de *temporary sleeping accommodations* em determinadas áreas, sob o interesse de preservar as

características locais dos bairros. Em Amsterdão, a alteração mais recente ao *Huisvestingsverordening Amsterdam* enfatiza que o destino atrai muitos visitantes e que a demanda por habitações em diferentes faixas de preço é superior à oferta. Neste sentido, o diploma informa que as habitações devem ser usadas prioritariamente como moradias, sendo permitido que nos períodos de férias ou de viagens dos residentes, estes possam arrendar suas propriedades, ou parte delas, a terceiros, desde que o arrendamento não gere nenhum incômodo aos vizinhos ou às autoridades. Em Madrid, o *Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje* (PEH), publicado em abril de 2019, formaliza no Art. 1º que o objeto do plano é preservar o uso residencial das áreas centrais da cidade mediante uma nova regulação de usos compatíveis e autorizados, limitando ao máximo a redução do uso residencial de caráter permanente e sua substituição pelo uso terciário destinado ao alojamento temporário. Já a Proposta n.º 266/2019, que trata do Projeto de Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa, destaca em sua introdução que “o aumento da procura imobiliária tem causado uma subida acentuada das rendas e a precariedade da habitação, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, com vista, nomeadamente, a defender o stock de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível e o comércio de bairro” (CML, 2019, pg. 958).

Como é possível constatar, o discurso subjacente aos principais diplomas que tratam da regulação do AL compreende questões como a proteção do uso residencial das propriedades em favor dos moradores e a preservação das características locais e de qualidade de vida dos bairros. Paralelamente, alguns dos instrumentos administrativos e jurídicos aprovados com a intenção de disciplinar o arrendamento de curta duração fazem referência à Resolução do Parlamento Europeu, de 15 de junho de 2017, que dispõe sobre uma Agenda Europeia para a Economia Colaborativa. De acordo com essa Resolução, os Estados-membros devem proporcionar segurança jurídica e não abordar a economia colaborativa como uma ameaça à economia tradicional. Para isso, os projetos de regulação associados ao tema devem ser concebidos de uma forma que facilite e promova o seu desenvolvimento e não de forma restritiva. O documento preconiza que, se desenvolvida de forma responsável, a economia colaborativa cria oportunidades significativas para os cidadãos e os consumidores, que beneficiam do aumento da concorrência, da existência de serviços personalizados, de uma maior oferta e de preços mais baixos, realçando que o crescimento neste setor é impulsionado pelos consumidores, permitindo-lhes que assumam um papel mais ativo. Por outro lado, a Resolução destaca a importância de se elaborar orientações suplementares sobre o estabelecimento de critérios eficazes para distinguir entre pares e profissionais, o que é fundamental para um desenvolvimento equitativo da economia colaborativa; salienta que tais orientações devem introduzir clareza e segurança jurídica e devem ter em conta, entre outros aspetos, as diferenças legislativas entre Estados-Membros e as respetivas situações económicas, como o nível de

rendimentos, as características dos setores, a situação das microempresas e das pequenas empresas e o fim lucrativo da atividade (EP, 2017).

Considerando as principais motivações e preocupações apresentadas pelos diplomas de regulação do arrendamento de curta duração e as recomendações constantes da Resolução do Parlamento Europeu, o desafio colocado aos órgãos competentes é como desenvolver a atividade de maneira responsável e equitativa, com critérios claros, eficazes e proporcionais. Ao comparar a receptividade das cidades ao alojamento local, pode-se considerar que Berlim e Barcelona possuem, atualmente, as regulações mais restritivas quanto à exploração de propriedades inteiras. Enquanto a primeira somente permite a exploração em situações excepcionais, mediante autorização prévia, a segunda não autoriza a abertura de novas unidades de acomodação turística na cidade, salvo em condições de fechamento de algum estabelecimento e, mesmo assim, em áreas que não tenham alta concentração de ALs. No caso de Berlim, a alteração provocada nas listagens da plataforma Airbnb após a publicação da primeira alteração à lei Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) em 2016 foi nítida. Em consonância com as informações recolhidas pelo site Airdna, antes da aprovação da medida que proíbe o arrendamento de acomodações que excedam 50% do tamanho total do imóvel, se observava uma forte correlação entre a oferta de *entire home* e *shared home*, situação essa que foi alterada com a entrada em vigor da referida alteração à lei ZwVbG, uma vez que a oferta de propriedades inteiras reduziu enquanto a de quartos partilhados apresentou um crescimento expressivo (Figura 31)

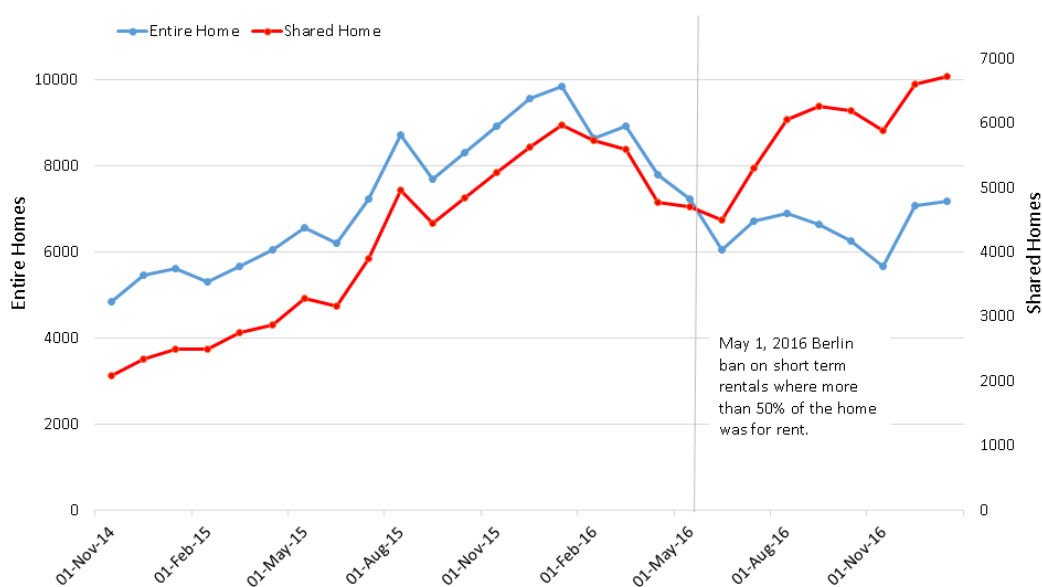


Figura 31 – Variações entre a oferta de propriedades inteiras e de quartos em Berlim (Fonte: Shatford, 2017)

Em relação ao discernimento de regras para o arrendamento de residências principais e secundárias, a legislação de Berlim permite que uma residência secundária seja arrendada por até 90 dias por ano desde que os interessados obtenham uma licença, junto à administração pública local, para a exploração da atividade. Já Amsterdão limita o arrendamento de

propriedades inteiras caracterizadas como residência primária em até 30 noites por ano. Caso o interessado deseja exceder esse limite ou arrendar uma habitação que não seja a sua residência primária, ele deixa de ser um anfitrião de *private holiday rentals* e passa a se enquadrar como um operador profissional, estando sujeito a um regime de normas diferenciado. A distinção de regras para a exploração de residências principais e secundárias como AL também é uma prática em Paris, que estabeleceu procedimentos distintos para cada caso, conforme ilustra a Figura 32.

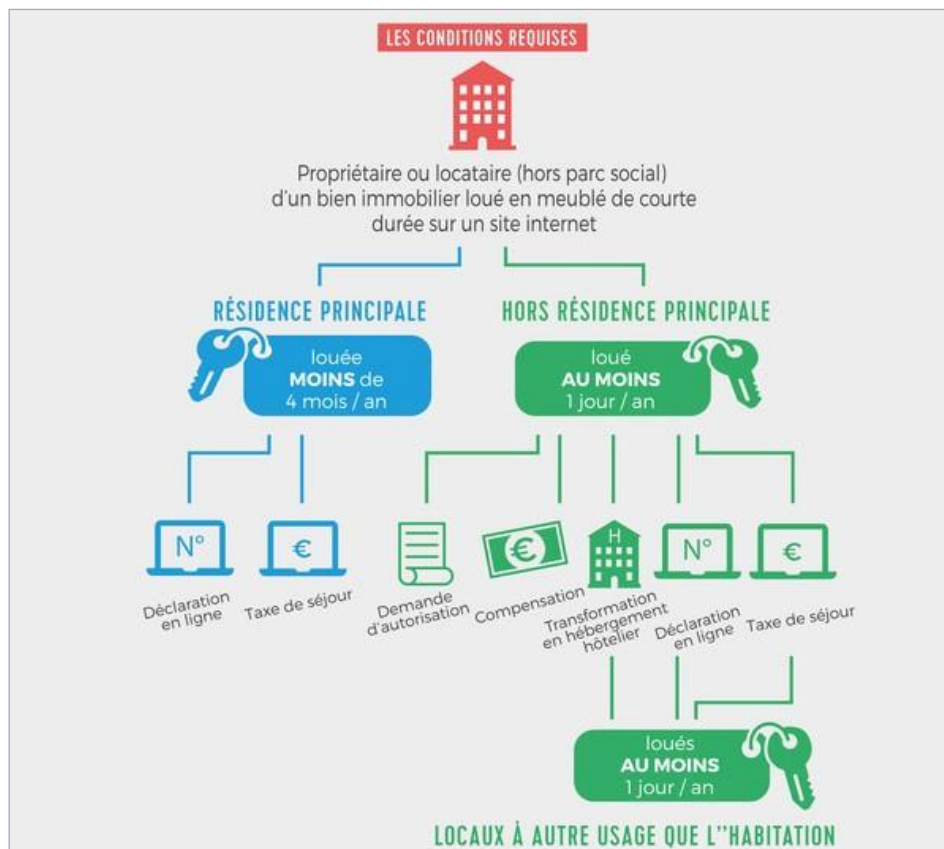


Figura 32 – Diferenças para a exploração do arrendamento de curta duração em residências principais e residências secundárias em Paris (Fonte: Mairie de Paris, 2019)

A partir do cruzamento dos principais efeitos atribuídos ao AL e das principais medidas implementadas foi possível verificar que as cidades, com o objetivo de mitigar os impactos negativos, recorrem à utilização combinada de restrições quantitativas e de requisitos qualitativos. Em algumas situações, medidas de uma mesma tipologia são utilizadas por diferentes destinos para combater problemas distintos. Neste sentido, a carência de pesquisas e estudos que identifiquem evidências sobre a eficiência de certas tipologias de medida pode favorecer a mescla de variadas alternativas com o intuito de solucionar as adversidades. Para mitigar os impactos sobre a habitação, por exemplo, as cidades vêm adotando limitações temporais ao arrendamento de propriedades inteiras e de quartos; limitação espacial dos quartos em relação ao tamanho total da propriedade, para o arrendamento de quartos; distinção territorial a partir da definição de zonas com tratamentos específicos; distinção de regras para residências principais e residências secundárias; necessidade de autorizações prévias para a exploração do

AL; além de fiscalidade e controle da atividade. Já no que toca às medidas contra a gentrificação turística, se observa a implementação de medidas similares às usadas para mitigar os impactos sobre a habitação, com o acréscimo da limitação quanto ao número máximo de hóspedes. Em relação aos impactos de vizinhanças e conflitos entre residentes e turistas, se verificam medidas equivalentes ao problema anterior, incluindo condicionantes de segurança, conforto e salubridade. Já para resolver problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal, se destacam medidas de limitação temporal ao arrendamento, além do recolhimento de taxas turísticas; autorizações prévias; fiscalidade e controle da atividade.

A combinação de ambas as análises possibilitou distinguir os casos de estudo consoante às abordagens regulatórias priorizadas (Figura 33). O primeiro grupo de cidades (Barcelona e Berlim) adota uma postura mais rígida quanto ao arrendamento de curta duração, com vista a aliviar a pressão do turismo urbano e proteger o mercado habitacional local, implementando uma proibição total ou parcial de novos ALs em propriedades inteiras. O segundo grupo (Amsterdão, Paris e Londres) restringem o número de noites em que uma propriedade pode ser arrendada, definem regras para o arrendamento de residências principais e secundárias, e trabalham para que plataformas como o Airbnb suspendam automaticamente a disponibilidade de arrendamento das listagens que atinjam o limite de noites estabelecido. Essas cidades revelam o interesse de promover uma atividade turística mais responsável e menos conflitante, além de preservar o mercado de arrendamento de longa duração. Já o terceiro grupo (Lisboa e Madrid) não estabelecem limitações temporais e recorrem predominantemente a requisitos qualitativos, com ênfase na definição de zonas que devem receber atenção especial e tratamentos diferenciados, indicando uma preocupação com as pressões habitacionais e turísticas em locais pontuais do município, sobretudo nas áreas centrais.

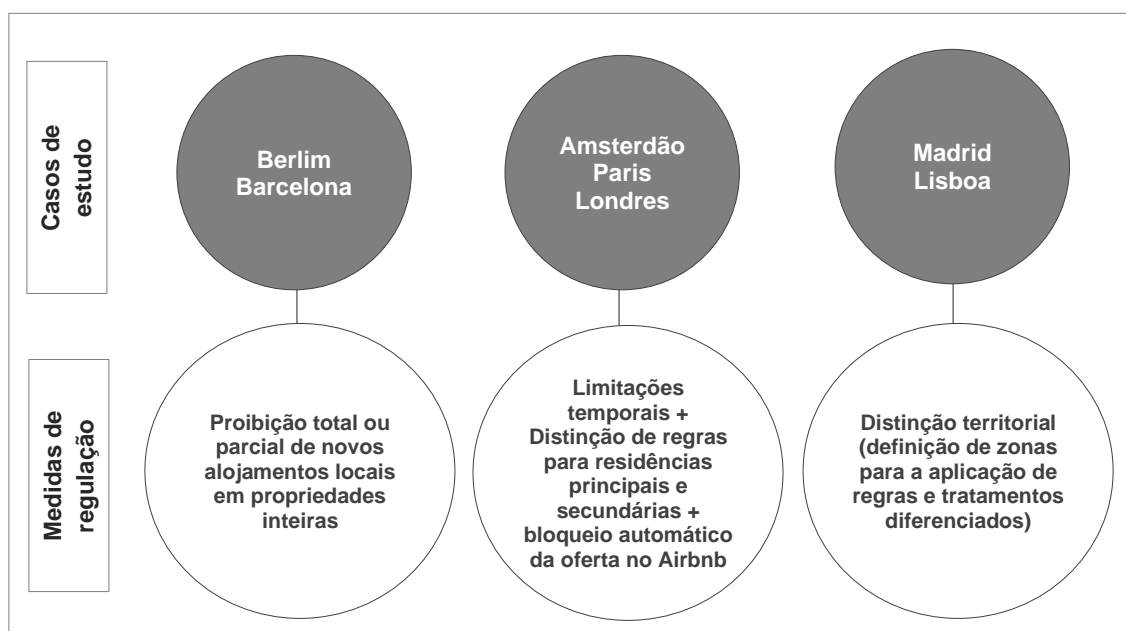


Figura 33 - Principais medidas de regulação por grupos de Casos de Estudo

Embora sejam diversas, as medidas de regulação em sua maioria convergem para quatro preocupações principais, sendo elas impedir a conversão de unidades habitacionais permanentes em alojamentos locais, sobretudo em mercados onde a oferta de habitações residenciais é considerada deficitária; gerenciar impactes de vizinhança; permitir que os residentes explorem a atividade de acomodação turística, mesmo que por períodos restritos, compartilhando suas próprias residências ou parte delas; e equalizar problemas de taxas e regras fiscais aplicáveis a outros fornecedores turísticos (Gurran et al., 2018; Nieuwland & van Melik, 2018; Furukawa & Onuki, 2019).

6. CONTRIBUTOS PARA A REGULAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NO CASO ESPECÍFICO DE LISBOA

6.1 Análise da Regulação do Alojamento Local em Portugal

O arrendamento de curta duração para fins turísticos não se trata de uma novidade propiciada pela ascensão das plataformas *peer-to-peer* de acomodação. Em Portugal, a prática de arrendamentos a turistas por períodos reduzidos¹² encontra registos na legislação há várias décadas. Expressões como “arrendamentos de curta duração em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura” e “arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura” constam, por exemplo, no Código Civil de 1966 e no Regime do Arrendamento Urbano de 1990, respectivamente. Tanto no país como em outros destinos do mundo, essa prática foi geralmente associada ao arrendamento de acomodações em balneários de litoral, recintos de veraneio ou estâncias de férias. Neste sentido, o crescimento vertiginoso do turismo urbano e a consolidação do modelo de negócios *peer-to-peer* impôs uma nova dinâmica e uma maior abrangência aos arrendamentos dessa natureza, se tornando uma prática recorrente nos centros urbanos e suscitando questões interpretativas na aplicação de normas que foram pensadas para contratos convencionais (Gottlieb, 2013; Garcia, 2017; Tavorari, 2017).

Apesar de corresponder a uma prática contratual antiga, a figura do alojamento local foi introduzida no ordenamento jurídico português apenas em 2008, a partir da publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabeleceu o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Com o objetivo de enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos, o referido Decreto estabeleceu em seu art. 3º que “consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”. Consta ainda do diploma que “apenas os estabelecimentos de alojamento local registados nas câmaras municipais da respectiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo” e que os estabelecimentos devem “identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação”.

¹² Apesar do Decreto-Lei n.º 128/2014 preconizar em seu art. 4º, n.º 2, alínea b) que, presume-se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste, “estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias”, a delimitação do termo “curta duração” não é consensual e não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica, sendo que a legislação portuguesa não o enquadra como um conceito técnico para específicas consequências normativas (Garcia, 2017).

Mediante a análise do Decreto-Lei n.º 39/2008¹³, se percebe uma nítida intenção à época de distinção entre alojamentos locais e empreendimentos turísticos. Em conformidade com o diploma, as tipologias de empreendimentos turísticos compreendem “estabelecimentos hoteleiros; aldeamentos turísticos; apartamentos turísticos; conjuntos turísticos (resorts); empreendimentos de turismo de habitação; empreendimentos de turismo no espaço rural; parques de campismo e de caravanismo; e empreendimentos de turismo da natureza”, não contemplando as acomodações enquadradas como alojamentos locais.

Como consequência do Decreto-Lei supracitado, foi formalizada a Portaria n.º 517/2008¹⁴, de 25 de junho, que definiu os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, bem como o procedimento para registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais. A portaria ainda define os requisitos gerais, de higiene e de segurança necessários, além das três tipologias de estabelecimentos de AL (Tabela 16).

Tabela 16 – Tipologias de estabelecimentos de alojamento local definidas pela Portaria n.º 517/2008

Tipologias	Definição
Moradia	Considera-se moradia o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar
Apartamento	Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício
Estabelecimentos de hospedagem	Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos

Em 2012, no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE¹⁵, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, foi alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, com o propósito de consagrar a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão Único Eletrónico.

Já em 2014, como fruto do reconhecimento da relevância turística do alojamento local, foi publicado o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que entrou em vigor em 27 de novembro do mesmo ano. O decreto, que aprovou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos

¹³ Até o momento, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, já sofreu alterações pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro; n.º 15/2014, de 23 de janeiro; n.º 125/2014, de 29 de agosto; n.º 186/2015, de 03 de setembro; e n.º 80/2017, de 30 de junho.

¹⁴ A Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, foi alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio; e revogada pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

¹⁵ A Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, estabelece disposições gerais que facilitem o exercício da liberdade de estabelecimento dos prestadores de serviços e a livre circulação dos serviços, buscando manter, simultaneamente, um elevado nível de qualidade dos serviços.

de alojamento local, ressalta no preâmbulo que a “dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, determinam, pela sua importância turística, pela confirmação de que se não tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local”. É oportuno destacar que Portugal reconheceu formalmente a importância do alojamento local para a atividade turística do país em um momento cujo o número de acomodações registadas no Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) era bastante inferior ao atual (Figura 34).

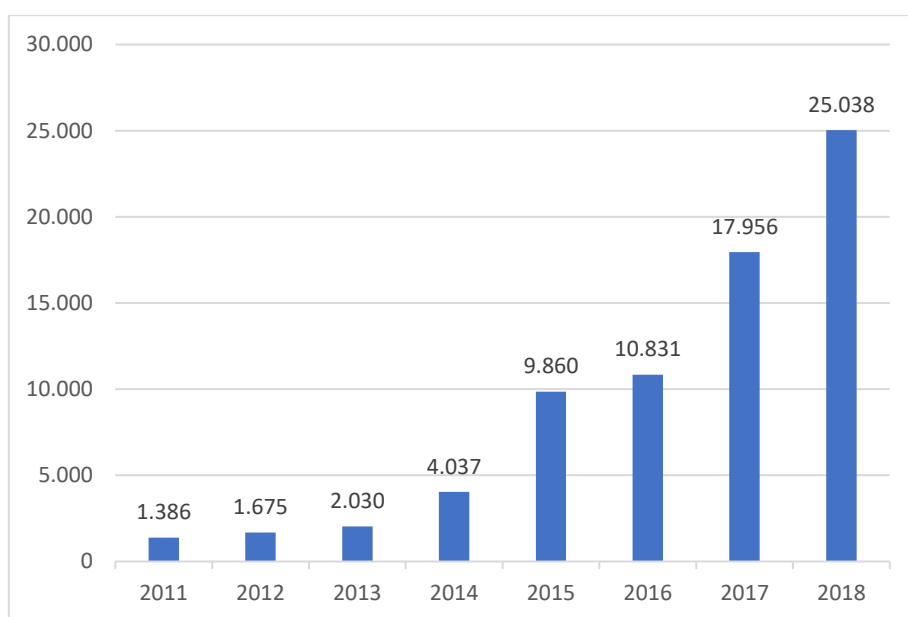


Figura 34 – Evolução do número de registos de AL em Portugal realizados por ano (Fonte: RNAL, 2019)

O Decreto-Lei n.º 128/2014 faz referência indireta às plataformas *peer-to-peer* ao tratar da oferta de apartamentos, quando estabelece que “no caso dos apartamentos, uma tipologia cada vez mais frequente no mercado turístico mundial, amplificada pela publicitação e intermediação digital, o presente decreto-lei mantém e pugna por uma importante margem de liberdade no que diz respeito à oferta do serviço, mas enquadra fiscalmente a sua exploração em prestação de serviços de alojamento, assim impedindo que tal atividade se desenvolva num contexto de evasão fiscal”. O diploma ainda determina que cada titular de exploração só pode explorar, por edifício, o máximo de nove unidades, sem prejuízo de poder explorar mais unidades desde que o faça ao abrigo do regime fixado para os apartamentos turísticos previsto no Decreto-Lei n.º 39/2008.

A necessidade de densificar o regime concernente aos *hostels* motivou a primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, incluindo em seu preâmbulo que “para evitar a dispersão de instrumentos normativos sobre uma mesma realidade e tendo em conta a lógica de simplificação e de maior facilidade no acesso à atividade

de alojamento temporário, justifica-se que a densificação do regime dos *hostels* conste também do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto”. Na ocasião, determinados aspetos do regime jurídico também foram clarificados ou pormenorizados, como o item 2 do art. 11º, que passou a ter a seguinte redação: “É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício”.

Em 21 de outubro de 2018 entrou em vigor a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que procedeu à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e o republicou (TP, 2019). As principais alterações introduzidas dizem respeito à forma do procedimento de registo, que passou a ser o da comunicação prévia com prazo; à possibilidade das câmaras municipais definirem limites à atividade de exploração dos estabelecimentos em determinadas áreas; ao alargamento das situações em que as câmaras podem suspender ou cancelar os registos; à necessidade de autorização do condomínio para a instalação de *hostels*; à previsão de novos requisitos ou regras de exploração e funcionamento, como a obrigatoriedade de um livro de informações, de afixação de placas identificativas e de celebração de um seguro de responsabilidade civil, além da inclusão da tipologia quartos, que foi distinguida e formalizada no escopo de acomodações enquadradas como AL. Com essa inclusão, as tipologias de estabelecimentos de AL passam a vigorar com a redação constante da Tabela 17.

Tabela 17 – Tipologias de estabelecimentos de Alojamento Local atualizadas pela Lei n.º 62/2018

Tipologias	Definição
Moradia	Considera-se moradia o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar
Apartamento	Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício
Estabelecimentos de hospedagem	Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fracção autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente
	Os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar denominação <i>hostel</i> se obedecerem aos requisitos previstos na Lei n.º 62/2018. Considera-se <i>hostel</i> o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto
Quartos	Consideram-se quartos a exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades

Outra novidade que merece ênfase em relação à Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, é a previsão de delimitação de “áreas de contenção”, conforme consta do Artigo 15º-A (Tabela 18). A

delimitação dessas áreas vem se caracterizando como um dos principais mecanismos de controle de densidade e gestão do alojamento local por parte da administração pública em Lisboa e no Porto, estando presente nos projetos de regulamento municipal de ambas as cidades.

Tabela 18 – Justificativa de criação e procedimentos formais associados à delimitação de áreas de contenção, em conformidade com a Lei n.º 62/2018

Áreas de contenção	
1	Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.
2	As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.
3	As áreas de contenção a que se refere o n.º 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.
4	O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.
5	A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.
6	Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.
7	Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

No que toca à capacidade máxima de exploração de alojamentos locais por um mesmo proprietário ou titular de exploração, se ressalta que as duas maiores cidades do país apresentam um quantitativo elevado de anfitriões com múltiplas listagens. De acordo com as informações recolhidas do banco de dados do Insideairbnb, Lisboa apresenta uma proporção de anfitriões com múltiplas listagens superior a 70%, maior percentagem entre os casos de estudo desta investigação. Já no Porto, a realidade é similar, uma vez que 65.7% dos anfitriões possuem mais de uma listagem na plataforma Airbnb. Se no concelho de Lisboa cerca de 8,6% de todas as listagens (1.393 listagens) estão vinculadas a vinte anfitriões, no concelho do Porto a proporção é ainda maior, já que 9,5% de todas as listagens (673 listagens) estão concentradas em apenas vinte anfitriões.

Em alguns casos, um mesmo anfitrião, ou uma mesma empresa de gestão de alojamentos locais, é responsável pela oferta de dezenas de anúncios, a exemplo da empresa denominada “Feels Like Home”, que gerencia aproximadamente 300 listagens nas cidades de Lisboa (Tabela 19) e do Porto (Tabela 20). Por sua vez, o anfitrião intitulado “BmyGuest Short Term Rental - Pedro” possui mais de 80 listagens considerando os dois destinos. Na capital portuguesa, se constata

que os cinco anfitriões com maior número de listagens reúnem juntos 662 ofertas de acomodação turística.

Tabela 19 – Relação dos anfitriões com maior número de listagens em Lisboa (Fonte: Insideairbnb, 2018)

	Nome do anfitrião	Número de listagens		Nome do anfitrião	Número de listagens
1	Feels Like Home	226	11	Rooms & Experiences Lisboa	52
2	Ema	145	12	Maria	50
3	Homing	128	13	Lisbonne	50
4	LxWay	89	14	Lisbon	49
5	TravelingTo Lisbon	74	15	BmyGuest Short Term Rental - Pedro	46
6	Sweet Inn	68	16	Maria & Diogo	44
7	Madalena	62	17	BnBird Homes	43
8	ShortStayFlat	55	18	Maria	35
9	Lisbon Five Stars Apartments	55	19	Goodtimehome	35
10	Albertino	54	20	Misha & Friends	33

Tabela 20 – Relação dos anfitriões com maior número de listagens no Porto (Fonte: Insideairbnb, 2018)

	Nome do anfitrião	Número de listagens		Nome do anfitrião	Número de listagens
1	Feels Like Home	70	11	Host Wise	29
2	Liiiving	59	12	InSitu	26
3	Rui	48	13	Home Me	25
4	Miguel	48	14	Oporto	25
5	Porto City Hosts	41	15	Paulo	23
6	Go2oporto	37	16	Oporto Guest	23
7	BmyGuest Short Term Rental - Pedro	37	17	Jose	23
8	YourOpo	34	18	Carolina	23
9	Oporto Rental Management	34	19	Porto	20
10	E-Houses	29	20	Flats4Rent	19

Mais recentemente, a Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, conhecida como Lei do Orçamento do Estado de 2019, no seu art. 347.º veio alterar a redação do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, especificamente no que se refere aos seguros obrigatórios, introduzindo a terceira e última alteração, até o momento, ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

A possibilidade conferida às câmaras municipais de definirem limites à atividade de exploração do AL em determinadas áreas, conforme previsto na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, foi colocada em prática pela Câmara Municipal de Lisboa em novembro de 2018, quando da suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em áreas

específicas da cidade, abrangendo as zonas do Bairro Alto/Madragoa e Castelo/Alfama/Mouraria, correspondentes, respectivamente, a parte das Freguesias da Estrela, Misericórdia e Santo António, e a parte das Freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente. Aprovada pela Deliberação n.º 462/AML/2018, essa iniciativa da CML resultou na formalização das “zonas turísticas homogêneas” (Figura 35). Para isso, a autarquia recorreu a um conjunto de parâmetros de localização, nomeadamente a circunscrição territorial das freguesias, as subsecções estatísticas definidas pelo INE, a qualificação do solo e o traçado urbano correspondente previstos no PDM de Lisboa, e a delimitação de bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro”, para orientar o mapeamento de áreas com alta concentração ou dispersão de estabelecimentos de alojamento local.



Figura 35 – Zonas turísticas homogêneas estabelecidas pela CML, com destaque para as zonas de suspensão: Bairro Alto/Madragoa (2); Castelo/Alfama/Mouraria (3); Graça (4); e Colina de Santana (5) (Fonte: CML, 2019)

Em consonância com as zonas turísticas homogêneas estabelecidas no referido diploma foram determinadas então as zonas nas quais a CML considera que o limiar mínimo do uso habitacional se encontra em risco, por aplicação de um rácio superior a 0,25 entre o número dos

estabelecimentos de alojamento local e os fogos classificados como alojamentos clássicos no Censo 2011. Em 2019, a Deliberação n.º 189/AML/2019 aprovou a prorrogação da referida suspensão e o acréscimo das zonas da Graça e da Colina de Santana, correspondentes, respectivamente, a parte da freguesia de São Vicente e a parte das freguesias de Arroios e Santo António, entre as zonas turísticas homogéneas nas quais deve ficar suspensa temporariamente a autorização de novos registos de AL. Este tipo de medida adotada pela Câmara Municipal de Lisboa se caracteriza como uma restrição voltada ao controle de densidade de alojamentos locais, visando limitar o número máximo de acomodações em determinados distritos, bairros ou zonas da cidade face o quantitativo de habitações residenciais tradicionais.

Em relação aos regulamentos municipais de alojamento local, tanto Lisboa como Porto estão trabalhando na consolidação e aprovação de seus documentos normativos. Em um estágio mais avançado, a Câmara Municipal de Lisboa deliberou aprovar o projeto de Regulamento Municipal do Alojamento Local para efeitos de submissão a consulta pública em maio de 2019. Para a elaboração desse projeto, a autarquia se apoiou em dois estudos técnicos de referência, sendo eles o Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa e o Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa, ambos coordenados pela Direção Municipal de Urbanismo (DMU) da autarquia e publicados em 2018.

O projeto de regulamento apresentado pela CML distingue as áreas de contenção em duas categorias, sendo as áreas de contenção absoluta as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação permanente que seja superior a 20% e as áreas de contenção relativa as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação igual ou superior a 10% e inferior a 20% (CML, 2019). Uma das questões mais frágeis dessa proposta é a falta de informações precisas e atualizadas em relação aos imóveis disponíveis para habitação, o que compromete a delimitação adequada das áreas de contenção. A CML informa que, para efeitos de definição do rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação, não tendo o Turismo de Portugal, I.P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., disponibilizado dados desagregados até o momento sobre o número de fogos de habitação permanente na cidade, foram considerados os dados do Censo de 2011, na categoria Alojamentos Familiares Clássicos (CML, 2019). Neste sentido, se salienta que, após oito anos do Censo 2011, há uma possibilidade grande dos dados relativos aos alojamentos familiares clássicos estarem defasados, o que pode prejudicar significativamente o resultado dos rácios e, consequentemente, a eficiência do projeto como um todo.

Outra crítica diz respeito à criação de condições de exceção para as áreas de contenção absoluta, nomeadamente à possibilidade da Câmara Municipal de Lisboa poder autorizar, a título excepcional e mediante deliberação fundamentada de autorização expressa, novos registos nas

áreas de contenção quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos. Com a finalidade de manter a coerência no que toca à proporção de alojamentos locais e imóveis disponíveis para a habitação, tal iniciativa poderia condicionar a efetivação de novos registos em edifícios reabilitados à destinação de uma determinada proporção de fogos para habitações a preço acessível.

A Câmara Municipal do Porto, por sua vez, disponibilizou o projeto de regulamento municipal de alojamento local e de formalização de áreas de contenção em julho de 2019. Assim como Lisboa, Porto também demandou um estudo de referência para embasar tecnicamente a proposta. Publicado em abril de 2019, o documento Alojamento Local no Concelho do Porto foi elaborado pelo Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada (Cegea) da Católica Porto Business School. Em relação ao projeto, o concelho distinguiu seu território em duas zonas principais, sendo elas as zonas turísticas de exploração sustentável, que correspondem a zonas cujo indicador de pressão corrente do alojamento local é inferior a 25%, e as zonas turísticas condicionadas, que subdividem-se em áreas de contenção condicionada, cujo indicador de pressão corrente de AL é igual ou superior a 50%; áreas de contenção preventiva, cujo o referido indicador é igual ou superior a 37,5% e inferior a 50%; e áreas de contenção transigente, cujo o indicador é igual ou superior a 25% e inferior a 37,5%. Para efeitos de apuramento do rácio, a CMP alega, tal qual a CML, que, até que o Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, I.P. publique dados desagregados relativos ao número de fogos de habitação permanente no Município do Porto, considera-se o número de alojamento familiares clássicos contabilizados no último Censo 2011.

A CMP propõe a criação da figura do Mediador de Alojamento Local, conforme Art. 3º do projeto, com o objetivo de garantir a contínua mediação entre o Município e os gestores do alojamento local de uma zona geográfica determinada. De acordo com a proposta, competirá ao mediador promover ações com a finalidade de garantir a contínua conciliação dos vários interessados, assumindo funções como assegurar a ligação entre a autarquia, as administrações de condomínio, os residentes e os gestores do alojamento local; colaborar na prevenção e resolução de conflitos; facilitar a comunicação entre as partes; registrar a natureza confidencial de informações relativas ao universos do alojamento local; promover a elaboração de códigos de conduta direcionados aos hóspedes em articulação com os gestores de alojamento local e monitorizar sua divulgação” (CMP, 2019). Não obstante à pertinência da criação do Mediador de Alojamento Local, o projeto apresentado pela autarquia é vago ao não explicitar se a figura do mediador de alojamento local será assumida por apenas um ou por vários profissionais; não prever como será a seleção desse profissional; não contemplar entre os vários interessados as associações de proprietários, as associações de vizinhos ou associações representativas do setor como, por exemplo, a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) ou a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP); e não especificar

quais informações se enquadram como de natureza confidencial relativas ao universos do alojamento local.

Muitos dos problemas associados à regulação do alojamento local se devem exatamente à ausência de normas claras e objetivas, além da carência de uma legislação de âmbito regional ou nacional que regule a atividade turística em termos estruturantes. Se por um lado Portugal pode ser um exemplo positivo no que toca ao enquadramento jurídico em escala nacional, abrangendo a discriminação e a definição de diferentes tipologias de acomodação turística, tratar todas essas modalidades como um único negócio pode ser um equívoco. Neste aspeto, se observa que a maioria das medidas constantes dos projetos de regulamento municipal desenvolvidos pela CML e pela CMP abarcam a totalidade das tipologias de AL, como se fossem modalidades similares com implicações igualmente similares. Outro aspeto chave diz respeito à falta de estudos aprofundados sobre os impactes das mudanças legislativas no que toca à regulação do AL. Em muitas situações, o resultado pode não ser o esperado e, além disso, gerar situações indesejadas para a administração pública, como a perda de inúmeros postos de trabalho. Em muitos casos, a regulação do AL é uma iniciativa urgente e de extrema relevância para os destinos turísticos, no entanto os legisladores não devem se precipitar e desconsiderar que implicações negativas podem emergir de alterações legislativas pouco embasadas e sem uma devida avaliação das consequências.

A compatibilização de dados é outra demanda que deve ser tratada como prioridade, uma vez que dados incompatíveis podem distorcer a realidade e amparar decisões equivocadas. Tal preocupação é realçada pela própria CML no Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa ao relatar que “com exceção dos pedidos de Registo do AL que são realizados com o apoio dos atendedores do Balcão do Município da CML, os Registos do AL não são carregados no sistema GESLIS /SIGU - Sistema de Gestão Integrada da CML, verificando-se assim uma grande diferença entre os números de AL existente no GESLIS/CML e no RNAL/Turismo Portugal I.P” (CML, 2018, pg. 25).

Aprimorar a gestão e as ferramentas de monitorização do AL nas cidades portuguesas requer a seleção e a recolha de informações regulares provenientes de variadas fontes relacionadas à atividade turística, seja direta ou indiretamente, assim como o desenvolvimento de indicadores que possibilitem a avaliação *in continuum* dos efeitos provocados pelos diferentes tipos de alojamento local nas diversas áreas e freguesias. Para além do Registo Nacional de Turismo (RNT), vinculado ao Turismo de Portugal I.P. (TP), e dos sistemas de indicadores de gestão urbanística municipais, a obtenção de dados provenientes de outros órgãos públicos, de entidades privadas e de organizações não governamentais pode ser oportuna para a consolidação de uma base de dados única, compatível e dinâmica, que seja capaz de prever a ocorrência de impactes indesejados e orientar intervenções de maneira ágil, integrada e tecnicamente fundamentada.

6.2. Contributos para o Caso de Lisboa

O crescimento do arrendamento de curta duração é um dos fatores que tem vindo a impulsionar os preços da habitação em vários destinos europeus, no entanto o fenómeno faz-se sentir com mais força em algumas localidades. Em Lisboa, o número de alojamentos locais registados no RNAL aumentou de 1.065 unidades em 2014 para 17.334 unidades em 2018 (Figura 36). Se considerarmos a população do concelho com base no Censo de 2011, isso é, 547.733 moradores, já são mais de 30 ALs por cada mil habitantes. Quando se utiliza o número de acomodações listadas na plataforma Airbnb, o resultado é similar, totalizando 29,6 ALs por cada mil habitantes (Insideairbnb, 2019), rácio esse superior ao de cidades como Paris (24/mil habitantes) e Amsterdão (19/mil habitantes). É de se ressaltar que a população que trabalha e circula pela capital portuguesa diariamente é bem superior à de residentes. Não obstante que parcela significativa dos alojamentos locais em Lisboa está associada à reabilitação de imóveis devolutos, o acréscimo exponencial da oferta de acomodações a turistas e a residentes não habituais compreende fogos que poderiam ser destinados para alojamentos familiares clássicos (Santos, 2019; Mendes, Carmo & Malheiros, 2019; Cocola-Gant & Gago, 2019). Para além disso, a inflação dos preços da habitação na maioria das cidades europeias se encontra acima da inflação a nível nacional e acima do crescimento dos salários (Eurostat, 2019), o que atribui dificuldades ainda maiores para o acesso à habitação.

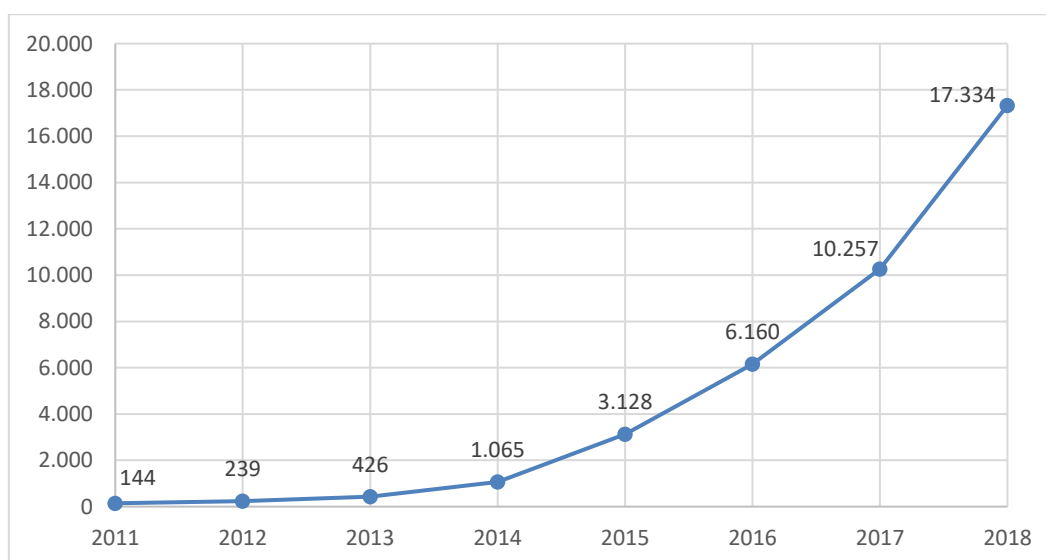


Figura 36 – Evolução do número de alojamentos locais registados em Lisboa por ano (Fonte: RNAL, 2019)

No que toca especificamente aos salários, Portugal tem o menor salário mínimo entre os países que abrangem os casos de estudo desta pesquisa, sendo que no período de 2012 a 2018, enquanto os salários dos lisboetas cresceram cerca de 10%, os preços das casas em Lisboa subiram aproximadamente 50% (Relvas, 2019). Dados como proporção de anfitriões com múltiplas listagens em Lisboa (70.9%); número de dias que as propriedades inteiras ficam disponibilizadas, em média, para arrendamento (246 dias/ano); e proporção de propriedades

inteiras que ficam disponibilizadas para arrendamento por mais de 60 dias ao ano (87%) sugerem que o setor do alojamento local esteja contribuindo para um processo gradativo de transformação da habitação em um ativo financeiro transacionável, o que possibilita que agentes de variadas procedências extraiam rendas fundiárias associadas a imóveis localizados na cidade, sem necessidade de manter como esse território e os seus habitantes qualquer tipo de ligação relacional a longo prazo (Santos, 2019).

Neste sentido, considerando que o *stock* de alojamentos familiares em Lisboa não cresce no mesmo patamar da oferta de alojamentos locais, se recomenda a aplicação de medidas que visem cessar temporariamente a conversão em ALs de imóveis que não sejam a residência primária do proprietário ou do arrendatário, seja por meio da obrigatoriedade de autorização para exploração comercial de alojamento turístico por parte da administração pública, a exemplo de Berlim, ou pela definição de limites quanto ao número máximo de dias que a propriedade pode ser arrendada ao longo do ano, nos moldes de Paris. O método de “direitos de partilha transferíveis”, elaborado por Miller (2014), pode ser uma referência para experiências futuras. De acordo com o método, cada proprietário de imóvel teria o direito de explorar um AL por um determinado período por ano, em consonância com as regras de uso do solo vigentes. Este “direito”, no entanto, poderia ser vendido para terceiros nos casos em que o responsável não tenha interesse em explorar o imóvel como alojamento local. Nessa proposta, as receitas geradas pelo mercado de compartilhamento de direitos seriam destinadas para a autarquia, que seria eventualmente capaz de aumentar as receitas sem aumentar os impostos, e aos grupos ou associações de vizinhos, como compensação pelas eventuais externalidades negativas. Para assegurar a eficiência do mercado a partir desse modelo pautado pela equidade, as transferências de “direitos de partilha” necessitam ser rigorosamente monitorizadas.

No que toca à aplicação de limites temporais ao arrendamento de propriedades inteiras, é de suma importância que mecanismos de controle e monitorização sejam implementados, tal como em Amsterdão, que criou um sistema de gestão de diárias no qual o anfitrião precisa declarar todas as reservas efetivadas, independente do suporte ou da plataforma *peer-to-peer* utilizada. Esse sistema representa uma alternativa adicional para combater a informalidade e evitar fraudes ou evasões fiscais. Para além disso, tanto Amsterdão como Londres e Paris formalizaram uma parceria com a empresa Airbnb na qual os *hosts* que atinjam o limite estabelecido pela administração local, ou seja, 30 noites em Amsterdão, 90 noites em Londres e 120 noites em Paris por ano civil (de 1º de janeiro a 31 de dezembro), fiquem impedidos automaticamente de ofertar os respectivos ALs pelo período devido. Os anfitriões que tentarem burlar os limites estabelecidos ficam sujeitos a coimas de elevados valores.

Uma vez que Lisboa apresenta problemas graves relacionados à carência de alojamentos estudantis, as limitações temporais ao arrendamento de curta duração podem contribuir, mesmo que parcialmente, para um alargamento dessa oferta. Levantamentos realizados pelo Governo

em 2018 apontam que Lisboa é a cidade portuguesa com a situação mais difícil ao nível da oferta de alojamentos para estudantes. Para além da inflação do mercado imobiliário tradicional, atualmente, nenhuma instituição de ensino superior lisboeta possui lugar para mais do que 10% dos estudantes deslocados (Silva, 2019). Considerando que geralmente os picos de ocupação das acomodações turísticas listadas nas plataformas *peer-to-peer* coincidem com o período de verão e, conseqüentemente, de férias escolares, alguma iniciativa que vise compatibilizar o uso de propriedades como alojamento estudantil e como alojamento local, ao longo do ano, pode ser estudada com mais profundidade. A partir de um cenário de limitação de 60 noites por ano, por exemplo, é razoável pensar que os proprietários, em busca de maiores rendimentos, optem por disponibilizar as propriedades para arrendamento turístico nesse período de recesso estudantil.

Ainda sobre as restrições temporais, da mesma maneira que há entendimentos jurídicos contrários à limitação do número mínimo ou máximo de dias permitidos para o arrendamento de curta duração, sob alegação de conformar uma forte restrição ao princípio da liberdade contratual, as proibições de novos registos de alojamento local nas áreas de contenção estabelecidas pela CML também podem ser consideradas discriminatórias e injustas com as pessoas que desejam iniciar a atividade nas respectivas zonas (Panda, 2016). Neste sentido, como justificar um agente imobiliário ter o direito de explorar vários ALs em uma determinada zona e um residente que almeja arrendar sua própria morada ou parte dela ter esse direito temporariamente negado em prol do interesse público? Parece também ser razoável que ocorram tratamentos administrativos e fiscais distintos para realidades heterogêneas de arrendamentos, a exemplo de alojamentos em propriedades habitadas pelos anfitriões e alojamentos em propriedades de caráter não residencial explorados por quem se dedica profissionalmente à atividade. Esta última hipótese, na medida em que implica uma organização e estrutura permanentes, está mais próxima da indústria hoteleira do que de um aproveitamento residual ou temporário do imóvel (Garcia, 2017). Assim, tendo em conta o quantitativo de anfitriões com múltiplas listagens em Lisboa e no Porto, medidas que objetivem distinguir pequenos proprietários de operadores profissionais podem ser oportunas.

O ordenamento jurídico português, além de distinguir empreendimentos turísticos de alojamentos locais, discrimina e define as diferentes tipologias de AL. Essa iniciativa permite que diferentes modalidades e tipologias de acomodação sejam tratados com particularidade e recebam, sempre que necessário, tratamentos diferenciados. Embora essa possibilidade esteja consagrada na legislação, ela foi ignorada no projeto de regulamento municipal do alojamento local de Lisboa. Dessa maneira, a CML sugere que os efeitos provocados por moradias, apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e quartos são similares, semelhança essa questionada por pesquisadores em artigos científicos que defendem que muitos dos efeitos negativos associados ao AL decorrem principalmente do arrendamento de propriedades inteiras, incluindo impactes de vizinhança e no mercado habitacional (Quattrone et al., 2016; Colomb & Novy, 2016; Gurrán & Phibbs, 2017; Llop, 2017; Freytag & Michael Bauder, 2018). Assim, talvez mais importante que

restringir o número de ALs em determinadas áreas, seja limitar o número de acomodações que fazem uso de propriedades inteiras e que não se enquadram como residência primária do anfitrião. Nesta perspetiva, recomenda-se que medidas de regulação futuras considerem a possibilidade de aplicar regras específicas consoante às tipologias de alojamento local, assim como de discernir arrendamentos em residências principais e secundárias, como acontece em Paris e em Amsterdão, além daqueles realizados com e sem a presença dos anfitriões.

Para fundamentar que distinções como as propostas acima contribuam efetivamente para mitigar os impactes associados ao AL, favorecendo, inclusive, o acesso ao arrendamento de longa duração a preços acessíveis, investigações com o foco específico nessas questões precisam ser realizadas, objetivando apoiar a formulação de políticas baseadas em evidências concretas. Enquanto isso, um dos caminhos possíveis é o aperfeiçoamento de políticas que beneficiem fiscalmente os proprietários que optem pelo arrendamento de longa duração e por rendas acessíveis, pois nesta hipótese “o contrato de arrendamento assume, em certa medida, uma função social, dado permitir ao arrendatário, sobretudo de recursos menos elevados, dar satisfação à necessidade básica de aceder a uma habitação condigna, com a dignidade constitucional que o art. 65º da CRP lhe confere” (Garcia, 2017, pg. 13).

Tendo em conta que os efeitos do arrendamento de curta duração não se sujeitam aos limites administrativos das cidades e que essas não devem ser compreendidas como um sistema isolado, já que influencia e sofre influência da sua envolvente regional, recomenda-se que a CML mantenha uma agenda política sobre o AL em âmbito da Área Metropolitana de Lisboa. A troca de experiências entre as administrações públicas e a leitura holística do território, em diferentes escalas e de maneira integrada, pode contribuir para uma melhor percepção dos problemas e colaborar para a definição de estratégias face às oportunidades e às ameaças identificadas.

A regulação do AL deve se apoiar em objetivos claros, isso é, saber nitidamente o quê se pretende regular, como, onde e quando, acrescida da capacidade de monitorização e fiscalização das medidas propostas (Miller, 2016; Quattrone et al., 2016). De pouco adianta uma cidade como Lisboa aprovar um regulamento municipal do alojamento local se ela não tiver boas condições de monitorizar e fiscalizar a atividade. Enquanto a monitorização deve contemplar ferramentas de avaliação *in continuum* e um banco de dados com informações compatíveis, partilhadas e alimentadas pelas diferentes partes envolvidas, incluindo as plataformas *peer-to-peer*, a fiscalização deve ser colocada em prática por uma equipe técnica qualificada e, preferencialmente, voltada exclusivamente para essa finalidade (Wegmann & Jiao, 2017; Gurrán & Phibbs, 2017). Atualmente, se ressalta que a Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) encontra dificuldades para fiscalizar as normativas constantes do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local em todo o território nacional. Em 2018, a Associação Sindical dos Funcionários (ASF) da ASAE alertou que para fazer a fiscalização de 82.592 fogos inscritos no RNAL havia apenas quatro brigadas especiais distribuídas por Lisboa,

Porto, Centro e Algarve, com dois profissionais cada, isso é, oito inspectores especializados para fiscalizar mais de 80 mil acomodações. Além disso, há registos de que, de 2016 até agosto de 2018, a ASAE suspendeu a atividade de apenas dez unidades de alojamento local (Villalobos, 2018; Pinto, 2019). Provavelmente reconhecendo as limitações da entidade para fiscalizar o cumprimento do disposto no RJEEAL, incluindo a instrução dos respectivos processos e a aplicação das respetivas coimas e sanções acessórias, a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que procedeu à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterou a redação do Art. 21º, partilhando essa competência com as câmaras municipais (Tabela 21).

Tabela 21 – Alteração na redação do Art. 21º do RJEEAL referente à fiscalização

Alteração ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local	
Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto	Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto
<p>Artigo 21º - Fiscalização</p> <p>1 - Compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.</p>	<p>Artigo 21º - Fiscalização</p> <p>1 - Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.</p>

Com isso, se recomenda que a Câmara Municipal de Lisboa, a exemplo do realizado pelo *Ajuntament de Barcelona*, designe uma equipe exclusiva de profissionais para a monitorização e fiscalização do AL em conformidade com a legislação vigente no país e no concelho. Em Barcelona, no âmbito do *plan de choque de viviendas de uso turístico*, a administração local estruturou uma equipe de vinte técnicos para atuar com foco no arrendamento de curta duração. Desde finais de 2016 até 2018 foram vistoriadas 13.014 acomodações enquadradas como *Habitatge d'Ús Turístic* (HUT), sendo aplicadas 6.453 sanções. Em consonância com a direção de *Urbanismo, Movilidad y Ecología de Barcelona*, essas operações implicaram no retorno de quase 1.200 imóveis para o parque residencial da cidade (AB, 2019).

7. CONCLUSÃO

Anteriormente considerada uma atividade sazonal, com forte ocorrência em destinos litorais, o arrendamento de curta duração ganhou uma nova dimensão com a popularização das plataformas *peer-to-peer* de acomodação e com o aumento exponencial do turismo em ambientes urbanos, provocando efeitos diversos sobre o cotidiano das cidades. Essas consequências vêm gerando uma série de desafios para planeadores urbanos e formuladores de políticas públicas, sobretudo no que diz respeito à regulação eficiente do alojamento local. Neste contexto, a investigação empreendida buscou contribuir para a produção de conhecimento ao abordar lacunas de pesquisa e aspetos significativos sobre o referido fenómeno, incluindo a identificação e a sistematização dos principais impactes e das principais medidas associadas ao AL; a análise das motivações subjacentes à implementação de diferentes tipologias de medida; o levantamento de um conjunto de recomendações para a regulação da atividade; e o fornecimento de contributos para o caso específico de Lisboa.

A partir da identificação e da sistematização das implicações atribuídas ao AL na literatura académica, foi possível perceber que muitos desses efeitos não se enquadram meramente em impactes negativos ou impactes positivos, uma vez que o entendimento acerca das oportunidades e das ameaças pode variar conforme a perspetiva. Se, por um lado, o aumento substancial do valor das rendas e do preço dos imóveis impõe dificuldades para a promoção da habitação acessível, por outro, representam ganhos de capital para os respetivos senhorios e proprietários. A reabilitação urbana, por sua vez, induz processos de dinamismo económico, de valorização do património edificado, e de qualificação do espaço público, no entanto, como as propriedades reabilitadas se destinam geralmente aos patamares mais altos do mercado ou a alojamentos locais, dinâmicas de segregação socioespacial e de desalojamento das classes médias e baixas se tornam susceptíveis de acontecer. Em relação ao incremento da oferta de acomodações turísticas por meio do AL, o cenário não é diferente. Da mesma forma que o crescimento do número de visitantes fomenta a economia local e influencia a abertura de novos negócios, também provoca pressões sobre as infra-estruturas públicas, transtornos em bairros residenciais e conflitos entre residentes e turistas.

Após investigar como diferentes cidades vêm respondendo aos efeitos da proliferação do arrendamento de curta duração, pode-se afirmar que a receptividade ao AL pela maioria das cidades é alta. Em destinos como Londres, nem mesmo a evidência de impactes negativos sobre o mercado tradicional de arrendamento motivou a implementação de medidas regulatórias mais restritivas. Enquanto abordagens proibitivas foram observadas apenas em casos isolados, a exemplo de Berlim e Barcelona, que não permitem a abertura de novos alojamentos em propriedades inteiras, uma parcela predominante dos destinos recorrem à limitação do número de dias que as propriedades inteiras podem ser arrendadas ao longo do ano e estabelecem

poucos empecilhos à partilha de quartos, sejam eles privativos ou partilhados. Tendo em vista os benefícios económicos associados à atividade, é provável que muitos governos optem por um conjunto de restrições parciais em detrimento de proibições. Além disso, se ressalta que os recentes processos jurídicos impetrados pelas plataformas *peer-to-peer* contra as administrações públicas que adotaram medidas consideradas rigorosas, a exemplo de Nova York e Paris, podem ser um factor de influência para a elaboração de regulamentos menos rígidos.

No que toca às medidas de regulação vigentes, foi possível reuni-las em dois grupos específicos, sendo o primeiro concernente às restrições quantitativas ao funcionamento do AL, incluindo limitações orientadas por métricas pautadas em números, medidas, ou proporções, e os requisitos qualitativos para o funcionamento do AL, reunindo condicionantes específicas para o arrendamento de curta duração, tal como localização e condições de segurança, conforto e salubridade do imóvel. A partir desses dois grupos, foram sistematizadas diferentes tipologias de medida, nomeadamente limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros; limitação temporal ao arrendamento de quartos; limitação espacial dos quartos em relação ao tamanho da propriedade; limitação quanto ao número máximo de hóspedes simultâneos; recolhimento de taxas turísticas; distinção territorial em zonas; distinção de regras para residências primárias e residências secundárias; autorizações prévias para o funcionamento da atividade; normas de fiscalidade e controle da atividade; e condicionantes de segurança, conforto e salubridade.

Com vista a possibilitar a comparabilidade entre os casos de estudo e a análise crítica das respetivas abordagens regulatórias, para além da sistematização dos impactes e das medidas de regulação concernentes ao AL, um conjunto de variáveis consideradas relevantes para o desenvolvimento desta investigação foi recolhido, abrangendo aspetos socio-económicos, habitacionais e turísticos. Dados sobre a exploração do arrendamento de curta duração também foram levantados com o intuito de traçar um panorama do crescimento e da intensidade da atividade, assim como do perfil da oferta e da distribuição espacial das listagens em cada caso.

Considerando que as particularidades de cada destino podem ajudar a reduzir ou a potenciar os impactes atribuídos ao AL, equalizando adversidades ou reforçando assimetrias já conhecidas, as medidas de regulação devem ser concebidas de maneira proporcional aos problemas e ser precedidas de estudos aprofundados e evidências. O desenvolvimento desta pesquisa revelou como cada tipologia de medida tende a convergir para propósitos específicos, seja o de mitigar determinados efeitos indesejados ou de estimular práticas consideradas positivas aos olhos da administração pública. Como a maioria das cidades vem buscando alcançar diferentes objetivos com a regulação do arrendamento de curta duração, a adoção de um combinado de tipologias de medida se tornou uma prática comum. Amsterdão, por exemplo, com o intuito de evitar a informalidade e a evasão fiscal; estabelecer condições equitativas entre o arrendamento de curta duração e a indústria de acomodação tradicional; e mitigar impactes de vizinhança decorrentes

da concentração de visitantes, recorreu a uma grande variedade de medidas para solucionar ou mitigar tais efeitos. Ao mesmo tempo, esta investigação observou que nem sempre é possível identificar uma relação clara e direta entre os impactos locais e as medidas de regulação implementadas. Neste sentido, se reitera a carência e a necessidade de estudos que apontem evidências empíricas no que toca à correlação entre os efeitos do AL e suas respetivas respostas regulatórias.

Quanto às recomendações de regulação, embora entidades como a União Europeia e a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico venham se esforçando em prol de uma agenda comum sobre o tema, foi possível constatar uma significativa assimetria no que toca à compreensão do arrendamento de curta duração, além de uma fragmentação em relação às medidas vigentes, sendo que, em algumas ocasiões, há entendimentos diferentes entre municípios de um mesmo país e, até mesmo, de uma mesma região. As diferenças de nomenclatura e de definição das modalidades de acomodação foi uma das surpresas verificadas nesta dissertação. Como exemplo dessa pluralidade, o alojamento local recebe na Espanha uma variedade de abordagens jurídicas e designações, como *habitatge d'ús turístic*, em Barcelona, *vivienda de uso turístico*, em Madrid, *viviendas vacacionales*, nas Canárias, *viviendas turísticas*, em Valência, e *viviendas com fines turísticos*, na Andalúcia. Em relação à noção de estabelecimento de alojamento local, a realidade não é diferente. Enquanto destinos como Amsterdão e Londres enquadram a partilha de propriedades ou de quartos como uma iniciativa de aproveitamento residual de uma habitação em caráter temporário, cidades como Madrid e Lisboa classificam a atividade como uma prestação de serviços formal de alojamento a turistas. Enquanto Paris e Barcelona consideram, respetivamente, os *meublés touristiques* e as *habitatge d'ús turístic* uma modalidade de empreendimento turístico, Lisboa classifica o alojamento local como uma categoria à parte, com regime jurídico próprio, sendo que, de acordo com o ordenamento jurídico português, é proibida a exploração de alojamentos locais em estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

Diretivas, resoluções e comunicados publicados nos últimos anos pela EU destacam a necessidade de se estabelecer critérios eficazes para o desenvolvimento equitativo da atividade, introduzindo clareza e segurança jurídica, distinguindo entre pares e profissionais, respeitando as especificidades, as diferenças legislativas entre os Estados-membros e as respetivas situações económicas, como o nível de rendimentos, as características dos setores, e o fim lucrativo da atividade. Após a análise de dezenas de publicações científicas e relatórios técnicos, além da leitura crítica dos principais diplomas que dispõem sobre a regulação do AL nos casos de estudos selecionados, o discernimento entre diferentes modalidades de acomodação turística e a aplicação de regras específicas para cada modalidade revelaram-se oportunas para evitar que estabelecimentos com características, demandas e implicações diferenciadas sejam tratados de maneira idêntica pelos regulamentos.

Neste aspeto, se ressalva que, apesar da legislação portuguesa ser uma das referências europeias no que concerne ao regime jurídico de exploração de alojamentos locais, o projeto do Regulamento Municipal do Alojamento Local, apresentado pela Câmara Municipal de Lisboa, apresenta fragilidades que merecem ser revistas, a exemplo da utilização dos dados do Censo 2011 para a definição dos rácios que estabelecem as zonas de contenção, uma vez que a falta de informações precisas e atualizadas em relação aos alojamentos familiares clássicos pode comprometer a delimitação adequada dessas áreas. Da mesma maneira, é necessário compatibilizar os dados referentes aos alojamentos locais entre as bases do Registo Nacional do Alojamento Local e do Sistema de Gestão Integrada da CML. Outras críticas se referem à aplicação de regras gerais que desconsideram as particularidades de cada modalidade de AL, além da criação de condições de exceção para as áreas de contenção absoluta, nas quais a CML pode autorizar novos registos quando se tratar de operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos. Com a finalidade de manter a coerência no que toca à proporção de alojamentos locais e imóveis disponíveis para a habitação, tal iniciativa poderia condicionar, por exemplo, a efetivação de novos registos à destinação de uma determinada proporção de fogos para habitação a preços acessíveis nos edifícios reabilitados.

A regulação do AL deve se apoiar em objetivos claros, ou seja, saber nitidamente o quê se pretende regular, como, onde e quando, acrescida da capacidade de monitorização e fiscalização das medidas propostas. Assim, de pouco adianta uma cidade como Lisboa aprovar um regulamento municipal se ela não tiver boas condições de monitorizar e fiscalizar a atividade. Neste sentido, todos os esforços de planeamento devem ser apoiados por um sólido arcabouço de políticas para monitorizar o impacto dos alojamentos locais na disponibilidade e no custo dos arrendamentos de longa duração, incluindo pesquisas e análises regulares para entender efetivamente as repercussões do AL no território lisboeta e em sua envolvente. Enquanto a monitorização deve contemplar ferramentas de avaliação *in continuum* e um banco de dados com informações compatíveis, partilhadas e alimentadas pelas diferentes partes envolvidas, incluindo as próprias plataformas *peer-to-peer*, a fiscalização deve ser efetivada por uma equipe técnica qualificada, designada exclusivamente para esse fim, e com os recursos necessários para o desempenho das respetivas funções.

Ademais, o fenómeno do alojamento local exige respostas políticas equilibradas, que permitam a inovação protegendo o interesse público. Assim, a regulação do arrendamento de curta duração não deve ser objeto de iniciativas avulsas, com conteúdo desconectado da legislação que dispõe sobre a política de turismo. Para tanto, as normativas propostas devem estar devidamente enquadradas em uma política estruturante que regula a atividade. A regulação não deve abranger medidas não proporcionais aos problemas ou de forma a atender interesses de um determinado setor, grupo ou organização. É de extrema importância que a regulação do AL não se torne um instrumento político e com carácter eleitoral, uma intervenção pontual ou casuística, motivada por pressões, respostas imediatistas e midiáticas. A regulação deve

apresentar critérios transparentes e bem fundamentados, atendendo ao princípio da harmonização e criando possibilidade de regras de exceção para aplicação pelas administrações locais quando necessário e de forma justificada, a fim de corrigir distorções, se antecipar às adversidades e estimular práticas desejáveis para o desenvolvimento equilibrado da cidade.

Por fim, é proeminente que governantes e gestores públicos se conscientizem para o facto que partilhar acomodação turística, também é partilhar a vizinhança e partilhar a cidade. Além disso, o turismo não se trata mais de uma atividade sazonal ou esporádica, mas sim de uma realidade que se manifesta diariamente em centenas de locais do mundo. Nesta perspetiva, a atividade precisa ser compreendida em sua complexidade como um fenómeno que pode impactar significativamente o dia-a-dia das cidades e dos seus habitantes. Dessa maneira, sem desconsiderar os vários benefícios para a economia local e para a internacionalização dos destinos, é importante reconhecer que, quando o aumento desenfreado das rendas impulsiona a segregação residencial e o desalojamento de residentes, quando a regulação vigente favorece a financeirização das moradias, quando os estabelecimentos comerciais se tornam extremamente caros e direccionados a públicos não-locais, quando a presença massiva de visitantes provoca conflitos recorrentes entre residentes e turistas, isso dificilmente pode ser interpretado como um sinal de desenvolvimento, cosmopolitismo ou exercício do interesse público.

Como contribuição para pesquisas futuras, esta investigação considera de extrema relevância o desenvolvimento de investigações que busquem mensurar e acrescentar evidências aos variados impactes associados ao AL; que apresentem recomendações precisas concernentes à monitorização do arrendamento de curta duração; e que estabeleçam correlações entre as diferentes abordagens regulatórias e os seus efectivos efeitos no território.

REFERÊNCIAS

- AB (2019). Sítio do Ajuntament de Barcelona. Obtido em 20 de junho de 2019 de <https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/es/>.
- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67–71.
- Airbnb (2018). Restaurant Spending Report 2017: Airbnb: Generating \$6.5 billion for restaurants around the world. Obtido em 17 de fevereiro de 2019 de <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2017/09/Restaurant-Spending-Report-2017.pdf>.
- Airbnb (2019). Airbnb gerou um impacto económico direto a nível global de 86.000 milhões. Obtido em 12 de julho de 2019 de <https://news.airbnb.com/pt/airbnb-gerou-um-impacto-economico-direto-a-nivel-global-de-86-000-milhoes/>
- Alizadeh, T., Farid, R., & Sarkar, S. (2018). Towards Understanding the Socio-Economic Patterns of Sharing Economy in Australia: An Investigation of Airbnb Listings in Sydney and Melbourne Metropolitan Regions, *Urban Policy and Research*, 36:4, 445-463.
- Altes, W., Kleinhans, R., & Meijers, E. (2018). Relational versus local values of cultural heritage: Tourism gentrification and governance in context. *socio.hu*, 2018, 1–22.
- ASAE (2019). Novas Regras para o Alojamento Local. Obtido 10 de julho de 2019, disponível em <http://www.asae.gov.pt/newsletter2/asaenews-n-114-outubro-2018/novas-regras-para-o-alojamento-local-.aspx>
- Ashworth, G., Page, S. (2011), Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32, pp.1-15.
- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E., & Pettas, D. (2019). Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice*, 1–20.
- Barata-Salgueiro, T. (2017). Alojamentos turísticos em Lisboa. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, nº 578.
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. Rochester, NY: Social Science Research Network.
- Bivens, J. (2019). The economic costs and benefits of Airbnb. No reason for local policymakers to let Airbnb bypass tax or regulatory obligations. Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Blal, I., Singal, M., & Templin, J. (2018). Airbnb's effect on hotel sales growth. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 85–92.
- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., & Cànoves, G. (2018). Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. *Sustainability*, 10(6), 2043.
- Boivin, M., & Tanguay, G. (2019). How Urban Sustainable Development Can Improve Tourism Attractiveness. *ARA: Revista de Investigación en Turismo*, 8.
- Boswijk, J. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42.

- Brito-Henriques, E. (2017). Arruinamento e regeneração do espaço edificado na metrópole do século XXI: o caso de Lisboa. *Eure*, 43, 218, 251–272.
- Brousseau, F., Metcalf, J., & Yu, M. (2015). Analysis of the impacts of short-term rentals on Housing. San Francisco, CA: City and County of San Francisco.
- Cabrerizo, C., Sequera, J., & Bachiller, P. (2017). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: algunas claves para (re)pensar la ciudad. *Revista Ecología Política*.
- Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, 40(4), 565–572.
- Castela, A. (2018). Impacts of Tourism in an Urban Community: The Case of Alfama. *Athens Journal of Tourism*, 5(2), 133–148.
- CEO (2018). Unfairbnb. How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures. Bruxelas: Corporate Europe Observatory.
- CML (2018). Sítio da Câmara Municipal de Lisboa: Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa. Acessado em 20 de dezembro de 2018, em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/outros-estudos-e-planos/estudo-urbanistico-do-turismo-em-lisboa>.
- CML (2019). Sítio da Câmara Municipal de Lisboa: Alojamento Local. Procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Alojamento Local. Acessado em 04 de janeiro de 2019, em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local>.
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21.
- Cocola-Gant, A. (2018) Tourism gentrification. In Lees, L and Phillips, M (Eds) Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing, pp. 281-293.
- Cocola-Gant, A., Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon. Forthcoming in Environment and Planning A: Economy and Space. Lisboa: Centre of Geographical Studies, Universidade de Lisboa.
- Colomb, C., & Novy, J. (2016). Protest and resistance in the tourist city. London: Routledge.
- Coyle, D., Yeung, T.Y. (2017). Understanding AirBnB in Fourteen European cities. Working Papers. Toulouse: Toulouse School of Economics.
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from Five Global Cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429–444.
- Cruz, B. S. (2019). Brasileiros mortos no Chile: Airbnb deve ser responsabilizado? Obtido 30 de Setembro de 2019, de <https://www.uol.com.br/tilt/noticias/redacao/2019/05/24/qual-e-a-responsabilidade-do-airbnb-em-casos-como-a-tragedia-no-chile.htm>
- Cruz, T.P. (2016). O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa. Dissertação de mestrado em Arquitetura, Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa.
- DiNatale, S., Lewis, R., Parker, R. (2018). Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, 79, 407–423.

- Dolnicar, S. (2019). A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on peer-to-peer accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248–264.
- DRE (2019). Sítio do Diário da República Eletrónico. Disponível em: <https://dre.pt/>
- Dredge, D., & Gyimóthy, S. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism Recreation Research*, 40(3), 286–302.
- EC (2016). Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues. Brussels: European Commission.
- EC (2018). Study to Monitor the Economic Development of the Collaborative Economy in the EU. Brussels: European Commission.
- EP (2017). Agenda Europeia para a Economia Colaborativa. Resolução do Parlamento Europeu, de 15 de junho de 2017, sobre uma Agenda Europeia para a Economia Colaborativa. Disponível em http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2017-0271_PT.html.
- El Periódico (2014). Más de 2.000 de personas protestan en Barcelona contra los apartamentos turísticos. Obtido 29 de junho de 2019, de <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20140830/mas-de-mil-de-personas-protestan-en-barcelona-contra-de-los-apartamentos-turisticos-3483277>
- Encarnación, A. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*.
- Ert, E., & Fleischer, A. (2019). The evolution of trust in Airbnb: A case of home rental. *Annals of Tourism Research*, 75, 279–287.
- Ertz, M., Durif, F., & Arcand, M. (2016). Collaborative Consumption: Conceptual Snapshot at a Buzzword. *SSRN Scholarly Paper*.
- Espinosa, T. P. (2016). The cost of sharing and the common law: How to address the negative externalities of home-sharing. *Chapman Law Review*, 19(1), 597–627.
- EUROSTAT (2019). European statistics. EU Policy Indicators. Obtido entre 10 de julho e 04 de agosto de <https://ec.europa.eu/eurostat/data/browse-statistics-by-theme>.
- Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57, 264–267.
- Ferreri, M., & Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 004209801775198.
- Freytag, T., & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443–460.
- Füller, H., & Michel, B. (2014). Stop Being a Tourist! New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Furukawa, N., & Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*, 1–16.
- Gallagher, L. (2017). The Airbnb story: How three ordinary guys disrupted an industry, made billions and created plenty of controversy. Boston: Houghton Mifflin Harcourt.

- Gao, L., & Brink, A. G. (2017). Whistleblowing studies in accounting research: A review of experimental studies on the determinants of whistleblowing. *Journal of Accounting Literature*, 38, 1–13.
- Garcia, M.O. (2017). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*. Porto: Universidade do Porto.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria*, 41.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the “Industry”? *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4–9.
- Guardian (2019). News, sport and opinion from the Guardian's global edition | The Guardian. Disponível em: <https://www.theguardian.com/international>
- Gurran, N. (2018). Global home-sharing, local communities and the Airbnb debate: A planning research agenda. *Planning Theory & Practice*, 19(2), 298–304.
- Gurran, N., Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92.
- Gurran, N., Searle, G., & Phibbs, P. (2018). Urban Planning in the Age of Airbnb: Coase, Property Rights, and Spatial Regulation. *Urban Policy and Research*, 36(4), 399–416.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Guttentag, D. (2017). Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues. In D. Dredge & S. Gyimóthy (Eds.), *Collaborative Economy and Tourism: Perspectives, Politics, Policies and Prospects* (pp. 97–128). Cham: Springer International Publishing.
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*. Emerald Publishing Limited, 32p.
- Guttentag, D., & Smith, S. L. J. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1–10.
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*, 57(3).
- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551.
- Hajibaba, H. & Dolnicar, S. (2017). Regulatory Reactions Around the World. In *Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries*. Goodfellow Publishers, 120–136.
- Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M. (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70, 78–88.

- Higgins-Desbiolles, F. (2018). Sustainable tourism: Sustaining tourism or something more? *Tourism Management Perspectives*, 25, 157–160.
- Holm, A. (2016). Berlin: Wie verändert Airbnb den Wohnungsmarkt? Eine Politische Ökonomie der Ferienwohnungen.
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- Hsi, H. (2017). Impacts of Airbnb regulation in Berlin, Barcelona, San Francisco and Santa Monica. Acessado em 02 de janeiro de 2019, em http://london.wtm.com/__novadocuments/391267?v=636415031341730000
- Idealista (2019). Reabilitação urbana: mais apoios e uma nova lei. Obtido de 10 de março de 2019 de <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2014/12/22/25017-reabilitacao-urbana-mais-apoios-e-uma-nova-lei-resumo-2014>
- INE (2019). Instituto Nacional de Estatística. Disponível em: <https://www.ine.pt/>
- InsideAirbnb. (2019). Sítio do InsideAirbnb: Adding data to the debate. Disponível em: <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & Zee, E. van der. (2018). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 1–19.
- Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern «Sharing Economy»: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *SSRN Scholarly Paper*.
- Johnson, C. (2015). Gentrifying New Orleans: Thoughts on Race and the Movement of Capital. *Souls*, 17(3–4), 175–200.
- Judd, D., Fainstein, S. (1999). The tourist city. New Haven: Yale University Press.
- Kaplan, R. A., & Nadler, M. L. (2017). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, 82, 13.
- Kennedy, H., Jones V., Gielen A. Reported fire safety and first-aid amenities in Airbnb venues in 16 American cities. *Injury Prevention*, 25, p. 328-330.
- Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is Overtourism overused? Understanding the impact of tourism in a city context. *Sustainability*, 10(12).
- Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is Overtourism overused? Understanding the impact of tourism in a city context. *Sustainability*, 10(12).
- Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2019). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *CEPR Discussion Papers*.
- Lashley, C., & Nutsch, N. C. (2016). A tale of three cities: Insight into the impacts of holiday rentals in France. *Research in Hospitality Management*, 6(2), 113–118.
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253.
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R.-C. (2019). Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8(2), 1–15.

- Liberal, J. R. (2008). ¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria? In *Destinos turísticos: Viejos problemas, ¿Nuevas soluciones?* X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (A.G.E.), 2008, págs. 653-662. Universidad de Castilla-La Mancha.
- Llop, N. L. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120–129.
- Malheiros, J., Carvalho, R., Mendes, L. (2013). Gentrification, residential ethnicization and the social production of fragmented space in two multi-ethnic neighbourhoods of Lisbon and Bilbao. *Finisterra*, XLVIII, 96, 2013, pp. 109-135.
- Martín, J. M., Martínez, J. M., & Fernández, J. A. (2018). An Analysis of the Factors behind the Citizen's Attitude of Rejection towards Tourism in a Context of Overtourism and Economic Dependence on This Activity. *Sustainability*, 10(8), 2851.
- Mendes, L. (2018). Da Gentrificação Turística em Lisboa. In Livro de Atas do XVI Colóquio Ibérico de Geografia, 116–129. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.
- Mendes, L., Carmo, A., Malheiros, J. (2019). Gentrificação transnacional, novas procuras globais e financeirização do mercado de habitação em Lisboa. In *A nova questão da habitação em Portugal*, 111–142. Coimbra: Actual Editora.
- Miller, S.R. (2014). Transferable Sharing Rights: A Theoretical Model for Regulating Airbnb and the Short-Term Rental Market. *SSRN Electronic Journal*.
- Miller, S.R. (2016). First Principles for Regulating the Sharing Economy. *Harvard Journal on Legislation*, 53, 147–202.
- Nieuwland, S., Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 1–15.
- OECD. (2016). *OECD Tourism Trends and Policies 2016*. Paris: OECD Publishing.
- Oklevik, O., Gössling, S., Hall, C. M., Jacobsen, J. K. S., Grøtte, I. P., & McCabe, S. (2019). Overtourism, optimisation, and destination performance indicators: a case study of activities in Fjord Norway. *Journal of Sustainable Tourism*, 1–21.
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42.
- Palombo, D. (2015). A tale of two cities: the regulatory battle to incorporate short-term residential rentals into modern law. *American Business Law Review*, 4(2), 287–320.
- PEUAT | El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics. Obtido 15 de fevereiro de 2019, disponível em <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca/>.
- Pinto, M. (2019). ASAE tem um inspector para cada 10.324 alojamentos locais | Turismo | PÚBLICO. Obtido 29 de Setembro de 2019, de <https://www.publico.pt/2019/04/02/local/noticia/asae-inspector-10324-alojamentos-locais-1867770>.
- Piseagrama - Uma revista sobre espaços públicos: existentes, urgentes e imaginários. Obtido 08 de Agosto de 2019, disponível em <https://piseagrama.org/>

- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., Musolesi, M. (2016). Who benefits from the “sharing” economy of Airbnb? Paper presented at the 25th International. World Wide Web Conference, April 11–15, Montréal, Québec Canada.
- Rae, A. J. (2018). From neighbourhood to «globalhood»? Three propositions on the rapid rise of short-term rentals. Department of Urban Studies and Planning, University of Sheffield, UK.
- Reinhold, S. & Dolnicar, S. (2017). The Business Model. In *Peer-to-Peer Accommodation Networks*. Oxford: Goodfellow Publishers
- Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287–311.
- Schneiderman, E.T. (2014). Airbnb in the city. New York: New York State Attorney General.
- Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona, Paper 84369, University Library of Munich, Germany.
- Seraphin, H., Gowreesunkar, V., Zaman, M., & Bourliataux-Lajoie, S. (2018). Community based festivals as a tool to tackle tourismphobia and antitourism movements. *Journal of Hospitality and Tourism Management*. Published online, 8 Dec 2018.
- Seraphin, H., Sheeran, P., & Pilato, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. 9, 374-376.
- Seraphin, H., Sheeran, P., & Pilato, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. *Journal of Destination Marketing & Management*, 9, 374–376.
- Shabrina, Z., Arcaute, E., & Batty, M. (2019). Airbnb’s disruption of the housing structure in London. arXiv:1903.11205. Centre for Advanced Spatial Analysis (CASA), University College London, UK.
- Shatford, S. (2017). Airbnb Regulation: How is Legislation Impacting the Growth of Short-Term Rentals? Acessado em 17 de dezembro de 2018, em <https://www.airdna.co/blog/effects-airbnb-regulation>.
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). Do Airbnb Properties Affect House Prices? *Department of Economics Working Papers*, 2016–03. Department of Economics, Williams College.
- Silva, S. (2019). Lisboa fica com dois terços das 11.500 novas camas a criar em residência universitárias | Alojamento | PÚBLICO. Obtido 29 de Setembro de 2019, disponível em: <https://www.publico.pt/2019/02/26/sociedade/noticia/lisboa-fica-dois-tercos-11500-novas-camas-criar-residencia-universitarias-1863368>.
- Stiles, K. (2015). Adequacy of the regulation of short-term holiday letting in New South Wales: Submission to parliamentary inquiry. Sydney, Australia: Owners Corporation.
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2017). The sharing economy and its role in metropolitan tourism. In *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. *International Perspectives*, 26 p. Londres: Routledge.
- Streitfeld, D. (2017). Airbnb Listings Mostly Illegal, New York State Contends. The New York Times. Acessado em 16 de novembro de 2018, em <https://www.nytimes.com/2014/10/16/business/airbnb-listings-mostly-illegal-state-contends.html>

- Suciu, A. M. (2016). The impact of Airbnb on local labour markets in the hotel industry in Germany. *SSRN Scholarly Paper*.
- Tavolari, B. (2017). Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In *Economias do Compartilhamento e o Direito*. p. 259–278. Curitiba: Juruá Editora.
- The Guardian (2018). Airbnb and the so-called sharing economy is hollowing out our cities. Obtido 20 de maio de 2019, de <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/aug/31/airbnb-sharing-economy-cities-barcelona-inequality-locals>.
- UN (2017). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, on her mission to Portugal. Obtido em 08 de janeiro de 2019 de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/048/05/PDF/G1704805.pdf?OpenElement>.
- UNWTO (2018). ‘Overtourism’? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Madrid: World Tourism Organization.
- UNWTO (2019). ‘Overtourism’? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Volume 2: Case Studies. Madrid: World Tourism Organization.
- Villalobos, L. (2018). Apenas dez alojamentos locais foram fechados desde 2016. Obtido em 29 de setembro de 2019, de <https://www.publico.pt/2018/08/23/economia/noticia/apenas-10-alojamento-local-foram-fechados-desde-2016-1841769>
- Volgger, M., Taplin, R., & Pforr, C. (2019). The evolution of ‘Airbnb-tourism’: Demand-side dynamics around international use of peer-to-peer accommodation in Australia. *Annals of Tourism Research*, 75, 322–337.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170.
- Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494–501.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, nº 580.
- Yuxin, H., Yuanyuan, C., & Ho, T. C. (2018). Short-Term Rental Regulation and House Sharing Behavior: Evidence From Airbnb. International Conference on Information Resources Management at AIS Electronic Library, 40.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. (2014). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. Boston University School of Management Research Paper 2013–16, Boston.

ANEXO

Tabelas-síntese com as informações recolhidas para os casos de estudo

A) Dados socio-económicos							
	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
População estimada	1.357.675 (NUTS 3)	5.514.881 (NUTS 3)	3.613.495 (NUTS 3)	2.833.679 (NUTS 3)	8.899.823 (NUTS 1)	6.549.520 (NUTS 3)	2.157.184 (NUTS 3)
Densidade populacional	1.851 hab / km ² (NUTS 3)	712 hab / km ² (NUTS 3)	4.248 hab / km ² (NUTS 3)	1.006 hab / km ² (NUTS 3)	5.628 hab / km ² (NUTS 1)	817 hab / km ² (NUTS 3)	21.027 hab / km ² (NUTS 3)
GDP a preço de mercado corrente	79.800 euros / hab (NUTS 3)	28.900 euros / hab (NUTS 3)	36.700 euros / hab (NUTS 3)	23.800 euros / hab (NUTS 3)	64.600 euros / hab (NUTS 1)	32.900 euros / hab (NUTS 3)	97.800 euros / hab (NUTS 3)
Salário mínimo no país (baseado em 12 meses/ano)	1.635,60 euros	1.050,00 euros	1.557,00 euros	700,00 euros	1.524,52 euros	1.050,00 euros	1.521,22 euros
Taxa de desemprego no país (da população entre 15 e 74 anos)	3,8%	15,3%	3,4%	7,1%	4,0%	15,3%	9,1%
Proporção da população em risco de pobreza ou exclusão social no país	17%	26,6%	19%	23,3%	22%	26,6%	17,1%
Proporção de residentes no país que vivem em habitações arrendadas	30,6%	22,9%	48,6%	25,3%	35%	22,9%	35,6%
Proporção de arrendatários no país (rendas a preço de mercado) com uma carga de custos com moradia acima de 40% da renda familiar	26,4% da população	42,1% da população	20,5% da população	28,2% da população	38,6% da população	42,1% da população	14,4% da população

Fonte: Dados recolhidos do Gabinete de Estatística da União Europeia (Eurostat) entre junho e agosto de 2019

B) Dados sobre acomodação e visitantes							
	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
Disponibilidade de camas em estabelecimentos de acomodação turística	214.443 camas	785.993 camas	146.680 camas	115.807 camas	488.225 camas	149.342 camas	401.854 camas
Número anual de visitantes em acomodação turística	14.325.547 chegadas	25.191.912 chegadas	13.486.202 chegadas	7.620.805 chegadas	21.932.393 chegadas	13.408.266 chegadas	40.260.504 chegadas
Número anual de visitantes em acomodação turística / Residente	5,06 chegadas / residente	3,36 chegadas / residente	3,73 chegadas / residente	2,69 chegadas / residente	2,46 chegadas / residente	2,05 chegadas / residente	3,30 chegadas / residente

Fonte: Dados recolhidos do Gabinete de Estatística da União Europeia (Eurostat) entre junho e agosto de 2019

C) Dados sobre as atividades de acomodação turística intermediadas pela plataforma Airbnb							
	Amsterdão	Barcelona	Berlim	Lisboa	Londres	Madrid	Paris
Número total de listagens	19.619 listagens	18.302 listagens	22.552 listagens	16.230 listagens	77.096 listagens	17.301 listagens	59.881 listagens
Proporção de listagens de propriedades inteiras	79%	48,7%	47,5%	74,8%	55,5%	64,7%	86,8%
Proporção de listagens de quartos privativos	20,7%	50,2%	51,1%	23,8%	43,6%	34,3%	12,4%
Proporção de listagens de quartos partilhados	0,3%	1,1%	1,3%	1,4%	0,9%	1%	0,8%
Proporção de anfitriões com múltiplas listagens	21,1%	65,3%	23,6%	70,9%	46,6%	55,3%	19,9%
Nº de dias que as listagens são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano	49,8 dias / ano	170,5 dias / ano	79,9 dias / ano	235,4 dias / ano	122,8 dias / ano	165,3 dias / ano	85,4 dias / ano
Nº de dias que as propriedades inteiras são disponibilizadas para arrendamento, em média, por ano	40,5 dias / ano	206,8 dias / ano	92,1 dias / ano	245,8 dias / ano	116,1 dias / ano	173,1 dias / ano	81,9 dias / ano
Proporção de propriedades inteiras ofertadas por mais de 60 dias no ano	19,2%	84,5%	33,8%	87,1%	41%	63,8%	27,4%
Taxa de ocupação média estimada por ano, por listagem	19,8% do ano	27,8% do ano	28% do ano	32,2% do ano	23,6% do ano	30,7% do ano	25,3% do ano
Valores médios cobrados por noite/diária, por listagem	156 euros / noite	124 euros / noite	67 euros / noite	88 euros / noite	124 euros / noite	92 euros / noite	111 euros / noite
Estimativa de rendimento médio mensal ao ano, por listagem	865 euros / mês	743 euros / mês	550 euros / mês	679 euros / mês	761 euros / mês	663 euros / mês	793 euros / mês

Fonte: Dados recolhidos do site Insideairbnb entre junho e agosto de 2019