

## **Monitorização do Alojamento Local - contributo para a sua operacionalização**

**Ana de Lurdes Fernandes Pato**

Dissertação orientada  
pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Joana Coruche de Castro e Almeida  
e Prof. Doutor Jorge Manuel Lopes Batista e Silva

**Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

junho 2020

## **Monitorização do Alojamento Local - contributo para a sua operacionalização**

**Ana de Lurdes Fernandes Pato**

Dissertação orientada

pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Joana Coruche de Castro e Almeida  
e Prof. Doutor Jorge Manuel Lopes Batista e Silva

### **Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

Júri

Presidente: Professor Doutor José Álvaro Pereira Antunes Ferreira do Instituto Superior  
Técnico da Universidade de Lisboa

Vogais: Professor Doutor Jorge da Silva Macaísta Malheiros do Instituto de Geografia e  
Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa  
Professor Doutor Jorge Manuel Lopes Batista e Silva do Instituto Superior  
Técnico da Universidade de Lisboa

junho 2020



## **Resumo**

O Alojamento Local está cada vez mais presente nos dias de hoje, principalmente em debates nas cidades mais afetadas com esta nova forma de alojamento. Ainda pouco explorado a nível académico, o Alojamento Local trouxe consigo impactes negativos para as comunidades afetadas, resultando na necessidade de formulação de medidas, através de limites quantitativos e/ou qualitativos, com o objetivo de mitigar questões ligadas a temas como: habitação, conflitos, ilegalidade, gentrificação, segurança pública, controlo de qualidade e reabilitação.

Neste contexto, a presente dissertação visa contribuir para uma metodologia de monitorização do Alojamento Local, através da criação de uma proposta de Matriz de Monitorização do Alojamento Local, constituindo um contributo para resolver ou minimizar os problemas.

Para este efeito, foi selecionado como caso de estudo o Bairro de Alfama (Lisboa), devido ao seu forte carácter identitário e se encontrar atualmente numa Área de Contenção de Registos do Alojamento Local. Além da investigação sobre o enquadramento legal deste fenómeno em Portugal, foram selecionadas e analisadas variáveis de acordo com os principais impactes negativos do Alojamento Local.

Como principal conclusão deste estudo, é possível afirmar que para uma monitorização do Alojamento Local contínua são precisos dados/informação atualizada e disponível, sendo que ao existirem falhas quanto a essa necessidade, todo o processo fica comprometido.

**Palavras-chave:** Alojamento Local; Monitorização; Impactes do Alojamento Local; Regulação; Matriz de Monitorização.

## **Abstract**

Short-term rental is increasingly present today, especially in debates on the most affected cities by this new form of accommodation. Poorly explored at academic level, short-term rental has brought negative impacts for the affected communities, resulting in the necessity to formulate measures across quantitative and /or qualitative limits, to mitigate issues related with topics like: accommodation, conflict, illegality, gentrification, public safety, quality control and rehabilitation.

In this context, this dissertation aims to contribute to a methodology for monitoring short-term rental, by the creation of a proposal for short-term rental matrix, contributing to solve or minimize the problems.

For this purpose, it was selected as a case study Alfama neighbourhood (Lisbon), thanks to the strong identity character and because the neighbourhood is currently in a Short-term rental Record-Keeping Area. Beyond the addition to research on the legal framework of this phenomenon in Portugal, it was selected and analysed variables according to the main negative impacts of short-term rental.

As the main conclusion of this study, it's possible to say that for a continuous monitoring of the short-term rental, it's necessary to have updated and available data / information, and when there are flaws regarding on this need, the whole process is compromised.

**Keywords:** Short-Term Rental; Monitoring; Impacts of Local Accommodation; Regulation; Monitoring Matrix.

## **Agradecimentos**

Aos meus orientadores, Professora Doutora Joana Castro e Almeida e Professor Doutor Jorge Silva, pelo acompanhamento disponibilidade e incentivo ao longo deste processo.

À minha família pelo apoio, em especial à minha mãe, a quem dedico esta dissertação, que sempre me acompanhou em toda a minha vida e me incentivou durante todo o meu percurso académico.

Ao Filipe, por ser um exemplo, por me mostrar que através de força, trabalho e dedicação se consegue atingir todos os objetivos.

Aos meus amigos, por me ajudarem a descomprimir nos momentos mais difíceis.

## Índice

|  |    |
|--|----|
| 1. Introdução .....  | 10 |
| 1.1. Relevância do Tema.....   | 10 |
| 1.2. Objetivos.....  | 13 |
| 1.3. Metodologia .....   | 14 |
| 1.4. Estrutura da Dissertação .....  | 16 |
| 2. Estado da Arte.....   | 17 |
| 2.1. Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação .....                                    | 17 |
| 2.2. Monitorização do Alojamento Local.....  | 26 |
| 3. O Alojamento Local em Portugal.....   | 40 |
| 3.1. Enquadramento Legal .....   | 40 |
| 3.2. Monitorização e Regulação do Alojamento Local .....                                       | 42 |
| 4. Proposta da Matriz de Monitorização Aplicada ao Alojamento Local em Portugal .....          | 49 |
| 4.1. Introdução .....  | 49 |
| 4.2. Dimensões e Sub-dimensões da Monitorização .....  | 49 |
| 4.2. Métricas a Monitorizar .....  | 52 |
| 4.3. Entidades responsáveis, Fonte de Informação e Periodicidade .....                         | 54 |
| 5. A Matriz de Monitorização do Alojamento Local em Alfama.....                                | 58 |
| 5.1. Aplicação da Matriz de Monitorização do Alojamento Local aplicada ao caso de Alfama ..... | 58 |
| 5.2. Alteração da Matriz de Monitorização do AL aplicada ao caso de Alfama .....               | 60 |
| 5.2- Apreciação Crítica dos Resultados .....   | 63 |
| 6. Conclusão.....  | 66 |
| 7. Referências Bibliográficas.....   | 69 |
| ANEXOS.....  | 77 |

## **Índice de Figuras**

|   |    |
|---|----|
| Figura 1- Evolução do Alojamento Local de 2017 a fevereiro 2019.....                            | 11 |
| Figura 2- Localização Geografia do Bairro de Alfama.....  | 15 |
| Figura3-Diferentes formas de organização da avaliação contínua, num contexto institucional..... | 30 |
| Figura 4- A desejada aderência ou correspondência entre Plano e Território.....                 | 31 |
| Figura 5- Mapa com as zonas de contenção atualizado.....  | 47 |
| Figura 6- Divisão do Território em Zonas e Classificação das mesmas.....                        | 47 |
| Figura 7- Dimensões e Sub-Dimensões a Monitorizar.....  | 51 |

## **Índice de Tabelas**

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1- Top 15 dos Destinos.....  | 10 |
| Tabela 2- Métricas e Variáveis.....   | 14 |
| Tabela 3- Síntese dos Impactes Positivos e Negativos do AL .....                          | 22 |
| Tabela 4-Síntese da regulação do AL em alguns dos principais destinos internacionais..... | 25 |
| Tabela 5- Medidas Implementadas como combate aos impactes associado ao AL.....            | 35 |
| Tabela 6- Síntese de Aplicação do VOCATE a Portugal.....                                  | 39 |
| Tabela 7- Matriz de Monitorização do Alojamento Local (proposta inicial) .....            | 56 |
| Tabela 8- Matriz de Monitorização do AL (a aplicar a Alfama).....                         | 58 |
| Tabela 9- Matriz de Monitorização do AL (proposta final após aplicação a Alfama).....     | 61 |

## **Lista de Acrónimos**

AdP- Águas de Portugal

AL- Alojamento Local

ALEP- Associação do Alojamento Local Portugal

APA- Agência Portuguesa do Ambiente

ASAE- Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

CML- Câmara Municipal de Lisboa

CRP- Constituição da República Portuguesa

GNR- Guarda Nacional Republicana

INE- Instituto Nacional de Estatística

IRN- Instituto dos Registos e do Notariado

M- Monitorização

OVP- Operações da Via Pública

PSP- Polícia de Segurança Pública

RAU- Regime do Arrendamento Urbano

RJEEAL- Regime Jurídico de Exploração de Alojamento Local

RNAL- Registo Nacional Alojamento Local

SEF- Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

STR- Short-Term Rentals

TdP- Turismo de Portugal

ZTH- Zonas Turísticas Homogéneas

## 1. Introdução

### 1.1. Relevância do Tema

O desenvolvimento das tecnologias de informação tem conduzido a novas formas de pensamento e novas formas de comunicação com consequências na sociedade e na economia. A par desta onda tecnológica está a *sharing economy*,<sup>1</sup> que impulsiona o surgimento de plataformas digitais, também conhecidas como negócios *peer-to-peer* (P2P).

Fruto dessa mesma onda tecnológica surge o Alojamento Local, que tem sido tema de debate um pouco por todo o mundo, especialmente em países da Europa, como é o caso de Portugal.

O Alojamento Local tem ganho cada vez mais o seu espaço dentro do setor do turismo refletindo-se no aumento da procura, onde é notório o crescimento do número de pessoas que procuram plataformas digitais, como a *Airbnb*, ao invés de hotéis (Stanley, M. R, 2015). O Alojamento Local é então uma tipologia turística assente em plataformas digitais, onde o pagamento, tal como o contacto, é feito de forma rápida e fácil, exemplos dessas plataformas são o *Airbnb*, o HomeAway, ou o Booking.

O aumento da notoriedade da cidade de Lisboa, particularmente a partir do ano de 2014, deve-se em grande parte ao desenvolvimento da mobilidade à escala internacional através das companhias low cost, às reservas online de Alojamento Local, ao Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais e também ao programa de Vistos Gold. Não esquecendo os prémios e nomeações importantes na área do Turismo pela World Travel Awards, ganhando no ano de 2019 o prémio de “Europe's Leading City Break Destination”. Tudo isto demonstra que o sucesso do Alojamento Local não deve ser visto de uma forma autónoma, sendo que este não é um modelo de negócio recente no cenário turístico português, pois antes de esta atividade ter sido regulada e legislada em Portugal, a oferta de apartamentos, moradias e quartos para arrendamento já existia, embora com maior realce nas regiões costeiras/balneares e de maior incidência turística.

Tabela 1- Top 15 dos Destinos

|    | Destination | Total Bednights 2018 | 2017-18 % change |
|----|-------------|----------------------|------------------|
| 1  | *London     | 71,163,839           | -8.7%            |
| 2  | *Paris      | 52,546,339           | 9.2%             |
| 3  | Berlin      | 32,869,156           | 5.5%             |
| 4  | *Rome       | 28,549,101           | 3.1%             |
| 5  | Istanbul    | 20,983,823           | 20.3%            |
| 6  | *Madrid     | 19,832,390           | 3.0%             |
| 7  | *Barcelona  | 19,293,683           | 2.7%             |
| 8  | Prague      | 18,249,084           | 1.1%             |
| 9  | *Vienna     | 17,412,927           | 6.0%             |
| 10 | *Munich     | 17,124,486           | 9.3%             |
| 11 | *Amsterdam  | 16,944,000           | 6.9%             |
| 12 | *Stockholm  | 14,594,719           | 3.9%             |
| 13 | Hamburg     | 14,529,549           | 5.1%             |
| 14 | *Milan      | 12,428,655           | 4.9%             |
| 15 | *Lisbon     | 10,758,765           | 0.9%             |

Fonte: The European Cities Marketing 2018/2019

<sup>1</sup> *Sharing economy* é um termo geralmente usado para descrever os novos mercados que permitem a prestação de serviços por intermédio de plataformas de partilha (OECD, 2016).

Quanto à cidade de Lisboa, esta encontra-se no Top 15 das cidades (destinos) europeias com maior número de dormidas em 2018, em 15º lugar, com um total de 10,758,765 dormidas registadas. Este estudo fornece uma visão de benchmarking sobre os principais mercados da Europa, bem como uma análise do turismo citadino em comparação com o turismo nacional.

De acordo com a autora Borges (2018, p.1), “o crescimento global da atividade turística e o seu papel como impulsor de desenvolvimento económico são notórios, com um crescimento mundial de 15,4% só nos últimos 5 anos. Portugal não é exceção, com um contributo económico direto em 2017 de 13,2 mil milhões de euros, que representa 6,8% do PIB.”

Lisboa tem sido uma das cidades mais premiadas no sector do turismo. O desenvolvimento da procura tem sido sustentado por um forte desenvolvimento da oferta hoteleira e também pelo forte incremento do Alojamento Local, o qual tem sido fundamental para fazer face ao rápido crescimento da pressão turística. Na cidade de Lisboa, de acordo com os dados do Registo Nacional do Alojamento Local, no ano de 2018 foram registadas 7220 unidade de Alojamento Local.

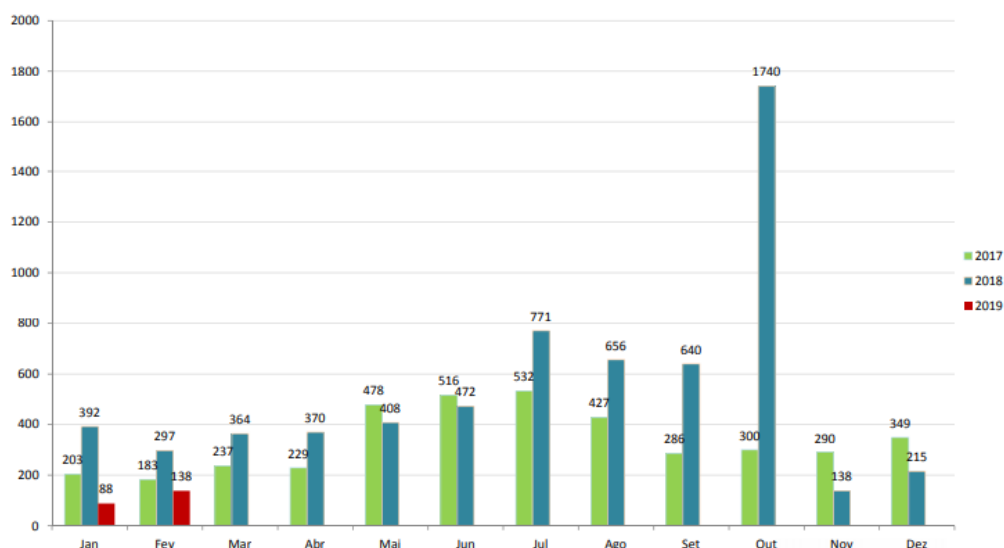


Figura 1- Evolução do Alojamento Local de 2017 a fevereiro 2019.

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, Estudo Urbanístico (2018)

Com este aumento do Alojamento Local em Lisboa começa a surgir um descontentamento dos residentes dos bairros, onde este passa a ser tema recorrente na comunicação social com muitos títulos e comentários como, “Lisboa é a segunda cidade europeia com maior crescimento no turismo<sup>2</sup>”, “O conflito entre proprietários, uns que habitam permanentemente no prédio e outros que decidiram afetar as suas frações ao alojamento temporário, ou para turistas”, “Um estudante em Lisboa, ou que não seja estudante, paga 500 euros em Lisboa por um quarto sem casa de

<sup>2</sup> Jornal de Negócios (2018) “Lisboa é a segunda cidade europeia com maior crescimento no turismo”

banho, 500 euros de renda por mês. Temos 20 mil estabelecimentos para alojamento local de turistas, como o *Airbnb*, etc. Portanto nós estamos a correr com os residentes de Lisboa”<sup>3</sup>

O Alojamento Local tem-se revelado um fenómeno que cria vários conflitos por resolver, pois está longe de ser consensual. É perceptível que criou emprego e novas fontes de rendimento, mas ao mesmo tempo a hotelaria tradicional vê crescer, de forma contínua, uma concorrência cada vez mais relevante. De acordo com Borges (2018, p. 1) “*A preferência dos proprietários por colocar as casas em regime de alojamento local em vez do arrendamento tradicional, tem incitado uma diminuição da oferta de habitação, contribuindo assim para a subida dos preços do mercado imobiliário*”.

No caso da cidade de Lisboa, a Câmara Municipal tem como objetivo uma maior aposta na monitorização e a evolução e da disposição geográfica do Alojamento Local, estando em curso a criação de indicadores que consintam de forma organizada, alcançar a dinâmica associada a este fenómeno bem como os fatores que favorecem a localização destes estabelecimentos turísticos (Câmara Municipal de Lisboa, 2019).

Ao contrário do que acontece com os empreendimentos turísticos como os hotéis, que se localizam maioritariamente nos principais eixos da cidade, a imensa concentração de Alojamento Local ocorre principalmente no Centro Histórico, em particular nas freguesias com menos população residente, com população idosa, edifícios mais antigos e degradados, e com um edificado composto por frações com áreas muito pequenas (Câmara Municipal de Lisboa, 2018).

Podendo estar permanentemente ocupados ou não, o Alojamento Local (AL) é considerado um grande fator de pressão sobre a habitação, reduzindo a oferta de habitação permanente para arrendamento, e alterando os usos do edificado habitacional para AL. A pressão sobre a habitação é o impacte negativo do AL mais preocupante aos olhos dos políticos e residentes.

Este fenómeno teve como efeito a retirada progressiva do mercado imobiliário de um número relevante de habitações permanentes, provocando uma forte pressão sobre este segmento de arrendamento do mercado imobiliário e criando um grande desequilíbrio pela dificuldade de dar resposta à procura real.

A existência de boa informação e dados atualizados é fundamental para delinear uma estratégia municipal que permita lidar com este problema de modo a poder centrar a atenção no desenvolvimento integrado e sustentável do território. A atribuição de muitos prémios nem sempre é o melhor indicador de sucesso. Os prémios podem ser apenas transitórios e facilmente descartados e podem não ser a melhor métrica de progresso, sendo preferível uma regular medição, uma efetiva monitorização, com inovação e liderança (Budeanu, Miller, Moscardo, & Ooi, 2015).

---

<sup>3</sup> Jornal Polígrafo, J. (2019). Lisboa perdeu 260 mil habitantes em 31 anos. Verdadeiro ou falso? Polígrafo

Consequente a este aumento de Alojamento Local, as autoridades locais reconhecem a necessidade de regulação do fenómeno, assim a 22 de agosto de 2018, é modificado o Regime de Autorização de Exploração dos Estabelecimentos de AL, resultando a segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (ALESC, 2014). Este novo enquadramento legal para o arrendamento de curta duração dá às autarquias o poder de definir zonas de contenção, onde a possibilidade de novas unidades de alojamento local fica condicionada à autorização dos municípios. A necessidade de regulamentação ocorreu em paralelo com um crescimento de exigência por parte dos hóspedes, os estabelecimentos irregulares e diversificados, tiveram de passar a cumprir a legislação, considerando como foco os desejos e expectativas dos hóspedes.

Esta nova legislação é justificada com a necessidade de preservação social e territorial dos bairros e lugares (Câmara Municipal de Lisboa, 2019). A Câmara Municipal do território em questão pode homologar a existência de áreas de contenção, impondo limites relativamente ao número de estabelecimentos de alojamento local.

O tema “Monitorização do Alojamento Local” é ainda muito pouco pensado e desenvolvido, pelo que cria algumas barreiras quanto ao nível de informação e dados disponíveis, sendo que há necessidade notória de estudos para que através desta monitorização se contribua para a mitigação de impactos negativos e melhoria dos regulamentos de AL.

## **1.2. Objetivos**

Face ao exposto, é neste quadro polémico de aumento do Alojamento Local e dos seus efeitos, que surge o meu interesse em clarificar as intenções da monitorização do Alojamento Local e investigar as formas de a operacionalizar. Esta tarefa é marcada por várias dificuldades como, as características do Alojamento Local em Portugal serem diferentes das da maior parte dos países e pela escassez de informação disponível, onde as fontes de dados nacionais não oferecem informação adequada sobre este fenómeno.

A concretização deste trabalho terá como suporte a questão de partida “Como monitorizar o Alojamento Local?”, à qual irei responder ao longo da dissertação com base em 3 objetivos:

1º Objetivo: Compreender o fenómeno do **Alojamento Local** no contexto em que surge, os seus problemas e ao nível do seu **enquadramento Legal**.

2º Objetivo: Clarificar as **intenções da Monitorização do Alojamento Local** especificando as principais **dimensões a controlar**.

3º Objetivo: Contribuir para o desenvolvimento de uma **metodologia de Monitorização** do Alojamento Local, **identificando a informação e as métricas** necessárias para a sua contínua avaliação.

### 1.3. Metodologia

De forma a garantir resposta para os 3 objetivos definidos, serão desenvolvidos os seguintes métodos: Para o primeiro objetivo: “Compreender o fenómeno do Alojamento Local ao nível do seu enquadramento Legal”, será realizada uma revisão de literatura a nível internacional. Quanto aos impactes positivos e negativos do AL, dar-se-á primeiro atenção aos exemplos internacionais e suas conseqüentes medidas de regulação. No caso específico de Portugal, será recolhida informação sobre a legislação em vigor, o processo de licenciamento e as tipologias de AL em Portugal.

Para o segundo objetivo: “Clarificar as intenções da Monitorização do Alojamento Local especificando as principais dimensões a controlar”, ter-se-á como base a metodologia de Monitorização VOCATE referida por Silva (2017), baseada na Soft Systems Methodology de Peter Chekland, como modo de apoio à construção de um processo de Monitorização. Nesse sentido levar-se-á em conta as principais fontes de informação nacionais e internacionais e os processos de obtenção regular de dados que estão instituídos.

Para o terceiro objetivo “Contributos para o desenvolvimento de uma metodologia de Monitorização do Alojamento Local” far-se-á uma síntese da informação e das métricas necessárias, acompanhadas pelas variáveis.

Tabela 2- Métricas e Variáveis

| Métrica   | Variável   |
|---|--|
| Nº de Alojamento Local / Nº de Fogos Ocupados x100  | •Quantidade de AL<br>• Quantidade de Fogos Ocupados  |
| Distribuição dos Fogos Habitacionais por Tipo   | •Total de total de Fogos<br>•Total de nº de Fogos de Habitação Permanente •Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente<br>•Total de nº de Fogos Vagos |
| Valores Médios de Avaliação Bancária  | •Valor médio de avaliação bancária   |
| Valor de Transação Comunicado nas Finanças  | • Valor médio de Transação de Arrendamento   |
| Saldo Migratório  | •Quantidade de Residentes que saíram •Quantidade de Residentes que entraram  |
| Alteração da Estrutura Comercial segundo CAE (mudança de uso)   | •Aumentar<br>• Estagnar<br>•Diminuir   |
| Tipificação da Queixa   | •Nº de Queixa por Tipo:<br>• Ruído<br>•Iluminação<br>•Limpeza Urbana   |
| Capitação de Resíduos Urbanos Recolhidos Pelo Município   | •Kg/ Habitante   |
| Ocorrências Registadas na PSP   | •Nº de Ocorrências   |
| Cruzamento de Dados dos Espaços Ilegais Registados em Plataformas Digitais com os Dados Divulgados Online pelo RNAL | •Nº de AL "ilegal"   |
| Satisfação do Global e Intenção de Recomendar   | • Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6   |
| % de Hóspedes Repetentes  | • Nº de Hóspedes Repetentes  |
| % de Falhas nos Requisitos Obrigatório em AL por Lei  | •Nº de Contraordenações por AL<br>• Nº de Multas por AL  |
| % de Obras de Reabilitação por Tipo de Obra   | •%Reconstrução<br>•%Ampliação<br>•Alteração  |
| % de Alvarás para fins de AL / Total de Alvarás   | •% Alvarás de reabilitação urbana para AL  |
| % de Operações na Via Pública (OVP) para fins AL/ total de OVP  | •% de OVP para AL  |

Fone: Elaboração Própria

De modo a aplicar a Matriz de Monitorização foi escolhido o Bairro de Alfama (figura 2) como caso de estudo.

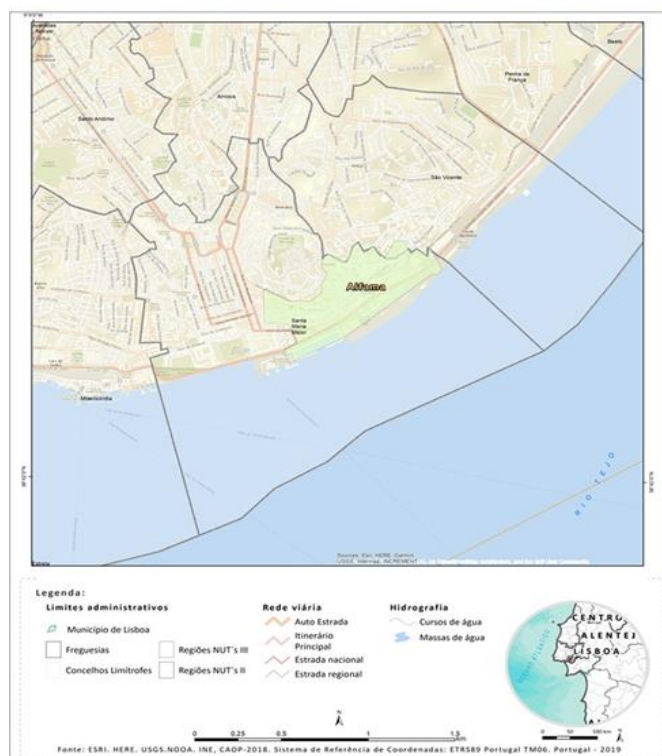


Figura 2- Localização Geografia do Bairro de Alfama.

Fonte: Elaboração Própria

Esta escolha deve-se ao facto da problemática do AL se manifestar fortemente nos bairros históricos, pois o bairro de Alfama enquadra-se nas novas exigências dos turistas, a experiência de “viver o bairro”. O bairro de Alfama é exemplo de um dos problemas da atualidade: a saída de residentes do centro histórico, pois, graças à reabilitação, o bairro melhorou visivelmente o edificado trazendo novos residentes de classes mais altas ao Bairro de Alfama (Borges, 2018). É também aqui, em Alfama, que se concentram a grande maioria das atrações turísticas da cidade como monumentos, museus, miradouros, bairros típicos, zonas de animação noturna e eixos e áreas comerciais.

Graças à sua forte envolvente social e espacial o AL, até a implementação das áreas de contenção, teve uma forte incidência sobre o Bairro, com o número de pedidos de exploração de AL sempre a aumentar.

Atualmente, Alfama, faz parte das Zonas Turísticas Homogéneas, devido ao desequilíbrio entre o número de população permanente/população flutuante/turistas (Assembleia Municipal de Lisboa, 2018)

De acordo com os objetivos serão respondidas às questões: *Observar o quê? Onde? Como?*

Quanto à questão “O quê?” No Capítulo 4 serão identificadas as métricas e variáveis, após uma abordagem às dimensões e sub-dimensões. “Onde?” A Matriz será aplicada ao Bairro de Alfama (Capítulo 5). “Como?” Os métodos de recolha de informação basearam-se na análise

documental, cruzamento de informação, exploração de dados, organização e tratamento dos mesmos.

#### **1.4. Estrutura da Dissertação**

A presente dissertação encontra-se estruturada em seis capítulos:

A introdução corresponde ao primeiro, onde é apresentado o âmbito e relevância do estudo, os objetivos e a estrutura da dissertação.

O segundo capítulo engloba a revisão de literatura sobre monitorização do Alojamento Local, sendo necessária uma abordagem à monitorização em si e à regulação e impactes causados pelo Alojamento Local não só em Portugal como noutros países, e também os métodos de apoio à monitorização do Alojamento Local.

O terceiro capítulo aborda o Alojamento Local em Portugal, caracterizando o seu enquadramento legal e abordando a monitorização e regulação do Alojamento Local.

O quarto capítulo corresponde à proposta da Matriz de Monitorização do Alojamento Local em Portugal, especificando as dimensões, sub-dimensões e respetivas métricas a controlar, abordando também a entidade responsável, entidade/fonte de informação e periodicidade.

O quinto capítulo trata da aplicação da Matriz de Monitorização do Alojamento Local ao caso de Alfama, apresentando uma apreciação crítica.

Por fim, o sexto e último capítulo apresenta a conclusão.

## 2. Estado da Arte

### 2.1. Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação

Partilhar e negociar recursos habitacionais não é novo. Historicamente, o conceito existe há muito tempo no contexto de hospedagem adquirida em tempo limitado ou em espaço limitado em pousadas e pensões, quartos para arrendar e arranjos informais. O incentivo da partilha tem sido muitas vezes a procura por acessibilidade, cúmplice à escassez de habitação. No contexto contemporâneo, vemos uma proliferação de habitação partilhada, cujo catalisador é também a escassez de recursos - tanto a habitação acessível quanto os recursos monetários para manter a própria casa. O que é exclusivo para a nova economia não é a partilha, mas sim o modo pelo qual essa partilha é facilitada pela tecnologia e como o uso de tal tecnologia está a levar a mudanças na regulamentação habitacional (Jefferson-Jones, 2015).

A facilidade com que atualmente as pessoas, mesmo estranhos, se podem agora conectar, trocar, partilhar informações e cooperar é verdadeiramente transformadora, facto disso é o fenómeno da *sharing economy* que têm sido um tema popular. Sendo que não existe uma definição única para este conceito, o surgimento da *sharing economy* deve-se às mudanças tecnológicas que permitiram a partilha de conhecimento, bens e serviços. De acordo com Garcia (2017,p.7), “*as razões que levam um turista a eleger o alojamento particular, em vez de se instalar numa unidade hoteleira, não se reduzem apenas à oferta de preços mais acessíveis. A informação sociológica obtida neste domínio de contratação permite concluir que, em alguns casos, os turistas (por exemplo, uma família) optam por este tipo de alojamento (em alternativa a um hotel) porque pretendem manter uma rotina próxima da habitual (por exemplo, confeccionando as suas próprias refeições)*”.

A escolha deste tipo de alojamento é definida, fundamentalmente, pelo acesso a serviços específicos como por exemplo, transporte ou informação e acompanhamento turístico (por parte do “host”), ou ainda pela hipótese de maior apreensão de características socioculturais próprias de determinadas comunidades.

O sector do turismo, juntamente com indústria, media e outros setores, foi um dos mais afetados no que toca à digitalização de serviços, sendo exemplo disso as plataformas digitais: *Airbnb*, *HomeAway*, *Booking*, *Warmrental*. No turismo, as plataformas *peer-to-peer* têm assinalado um grande crescimento muito pelo facto de estas serem potencialmente mais económicas para os viajantes em comparação a outro tipo de alojamentos, para além de valorizarem um contacto mais pessoal com a comunidade apelando à autenticidade e sustentabilidade do lugar. (Tussyadiah, 2016)

Uma definição bastante citada na literatura académica é a de Schor (2014), segundo a autora podemos encaixar a *sharing economy* em quatro grandes categorias: recirculação de bens, aumento da utilização de bens duradouros, troca de serviços e compartilhamento de ativos de produção. De acordo com Juul (2017), a definição de *sharing economy* “refere-se a modelos de negócios em que as atividades são facilitadas por plataformas colaborativas que criam um

mercado aberto para o uso temporário de bens ou serviços, muitas vezes fornecidos por particulares”.

Segundo Jefferson-Jones (2015), na *sharing economy*, a partilha de habitação baseia-se em duas ideias que trabalham em conjunto: ter acesso a muitas coisas sem precisar de as possuir e a partilha de alguns dos benefícios do bem ou da propriedade, podendo auferir alguns ganhos económicos. A plataforma *Airbnb*, fornecedora de alojamentos para viagens e pioneira da *sharing economy*, atendeu a trinta milhões de clientes desde o seu lançamento em 2008, sem possuir um único quarto (H.Akbar & Tracogna, 2018), assim, esta plataforma veio representar uma mudança económica na indústria hoteleira, o que despertou o interesse em estudos de impactes do *Airbnb* sobre o setor hoteleiro.

As formas pelas quais o *short-term rental (STR)* representam a economia da partilha ainda estão abertas à interpretação. Embora a terminologia e conceptualização jurídica não uniforme na União Europeia seja o termo *short-term rental*, que alude ao arrendamento de casas de curta duração, em Portugal é regulamentado como Alojamento Local, incluindo as seguintes modalidades: Moradia; Apartamento; Estabelecimentos de hospedagem; Hostel; e Quartos, sendo também conhecido pelos termos “*arrendamento de curta duração*” ou “*arrendamento de curta duração para fins turísticos*”. Já em Espanha distingue-se “*Apartamento turístico*” de “*Vivienda de uso turístico*”.

O termo “*curta duração*” não é de fácil delimitação, pois não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica. De acordo com Garcia (2017,p.4), “*embora a lei não o eleja como conceito técnico para específicas consequências normativas, o arrendamento de curta duração apresenta uma tipicidade socioeconómica que suscita particulares questões interpretativas na aplicação de normas que foram pensadas para contratos de longa duração*”.

A configuração do AL, em Portugal, foi criada em 2008 pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março, com o objetivo de aprovar legalmente, a prestação de serviços de alojamento temporário em alojamentos privados e pequenos estabelecimentos coletivos. Porém, o aumento da procura por novos tipos de acomodação turística, com o surgimento das plataformas digitais *peer-to-peer*, fizera com que o AL ganhasse relevância não só no setor do Turismo, como também na Economia portuguesa, o que resultou na criação de um diploma legal próprio para a atividade, materializado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014 (Portugal A. d., [s.d]).

Recentemente, de acordo com a Lei nº 62/2018, em Portugal, considera-se “estabelecimentos de alojamento local” aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, havendo uma remuneração, e que agrupem os requisitos obrigatórios, sendo interdita a exploração como AL, quando os estabelecimentos cumprem requisitos para serem apreciados como empreendimentos turísticos<sup>4</sup> (ALESC, 2014).

---

<sup>4</sup> Diário da República n.º 161/2018, Série I de 2018-08-22, em vigor a partir de 2018-10-21, Noção de estabelecimento de alojamento local.

O AL tem como alvo os turistas e viajantes, sendo este explorado através das modalidades de apartamentos, moradias, estabelecimentos de hospedagem e quartos para arrendamento a curto prazo. Segundo Cruz (2016, p.32), *“este tipo de alojamento surge sobretudo em áreas residenciais e nos centros das cidades, normalmente fora das áreas de maior oferta hoteleira – 74% dos apartamentos anunciados pelo Airbnb, (principal plataforma de arrendamento), encontram-se fora das principais áreas hoteleiras das cidades”*.

O desenvolvimento do AL está ligado e moldado à economia e à cultura, sendo que a mudança nos hábitos dos hóspedes, que cada vez mais procuram estadias económicas e uma experiência de proximidade com os estilos de vida local, foi analisado pelos titulares dos alojamentos como oportunidade de negócio para lucrar com a sua propriedade. Os investidores estrangeiros viram também neste mercado uma hipótese de alcançar maior rendimento dos seus ativos imobiliários (Barata-Salgueiro, 2017).

O AL pode também ser definido como um tipo de alojamento onde os hóspedes pagam uma determinada quantia para ficarem em habitações privadas, onde, por vezes, pode advir uma interação direta com o anfitrião (host), quando este vive nas instalações da casa e com quem os espaços públicos são partilhados.

É a noção de “casa” que diferencia o alojamento local das outras formas de acomodação, como é o caso dos hotéis onde o ambiente familiar não é o seu princípio, e onde os limites que distinguem o espaço público que está aberto a funcionários e visitantes do espaço privado que está aberto unicamente para funcionários são relativamente distintos. Neste tipo de alojamento mais familiar o anfitrião não necessita de viver nas instalações o tempo todo, no entanto os visitantes devem estar cientes da presença familiar através de por exemplo, avisos de como funciona ou deve estar determinado equipamento. A característica importante em muitos casos é a presença do anfitrião mesmo não estando, o que evidencia uma ligação emocional ou uma expressão pessoal do anfitrião (Lynch, 2009).

Os **impactes** dos *STR* sobre as cidades europeias têm estado longe de ser ideal ou sustentável, levando à instalação de um mercado de arrendamento, que ajudou a elevar os preços da habitação e a aumentar os impactos negativos do turismo (Corporate Europe Observatory, 2018).

A crescente massificação do AL tem vindo a modificar as **relações entre os turistas e os residentes**, gerando assim **conflitos**, principalmente nas cidades mais históricas da Europa, sendo a pressão turística especialmente mais intensa nas áreas centrais das cidades devido à forte presença do AL em Bairros Históricos e centrais.

O desenvolvimento explosivo de reservas on-line de AL em apartamentos ou casas, criou oposição em muitas capitais europeias, pela forma como restringe a disponibilidade de residências para os moradores locais e ajuda a aumentar os preços dos arrendamentos. Em Berlim, Barcelona, Bruxelas, Paris, Amsterdão e outros locais, a plataforma *Airbnb* gerou uma forte oposição local à **conversão de habitação**, que costumavam ser para arrendar em alojamentos turísticos.

No contexto urbano uma parcela crescente de visitantes procura acomodações em bairros residenciais localizados perto do centro histórico, embora estes bairros não tenham sido planeados para fins de turismo. Assim, os residentes locais começaram a protestar sobre os impactos negativos dos *Airbnb rentals* na vizinhança, sendo o mais preocupante, de acordo com Dredge e Gyimóthy (2015), a **deslocação de inquilinos** de longo prazo e a criação de **escassez de habitação para as populações residentes**. As reclamações incómodas vão desde o **ruído causado pelos visitantes** (por exemplo, festas barulhentas e comportamento embriagado) a problemas com **tráfego, estacionamento e gestão de resíduos**, e preocupações de **segurança** quando estranhos entram no bairro e edifícios (Nieuwland & Melik, 2018).

De acordo com a Corporate Europe Observatory (2018), os dados mostram que a maior parte das listas *Airbnb* na maioria das cidades são casas inteiras, muitas das quais são arrendadas durante todo o ano. Muitos dos anfitriões que se encontram nessas plataformas, são empresas com múltiplas propriedades, obtendo grandes lucros, beneficiando de um mercado totalmente desregulamentado.

A observação sociológica e a informação recolhida em meios de comunicação social possibilitam declarar que se assiste a um aumento da oferta de imóveis para alojamento de turistas, sobretudo em Lisboa e no Porto, que não é acompanhado de uma oferta de arrendamentos para habitação tradicional. Existindo uma visível redução da oferta de imóveis para arrendar a famílias, a consequência direta dessa redução é o aumento do valor das rendas para os novos contratos (Garcia, 2017, p. 12). No caso do Porto, de acordo com José A. Rio Fernandes (2018) a larga maioria das propriedades está concentrada em poucas freguesias da cidade central, onde a capacidade de alojamento Airbnb já ultrapassa o número de residentes permanentes.

Segundo os atores Gurrán e Phibbs (2017), o Alojamento Local, contribui para a **gentrificação**, uma vez que os investidores comerciais compram imóveis residenciais, tornando-os (muitas vezes de forma ilegal) acomodações *Airbnb*. Como as residências são retiradas do mercado e alugadas a turistas, a disponibilidade de habitação e acessibilidade para os moradores locais tornam-se questionáveis. Embora benéfico para os proprietários, devido a melhores condições financeiras para a **reabilitação** de edifícios antigos, os valores crescentes são prejudiciais para os moradores que não podem pagar mais pelo aluguer sendo expulsos do bairro (Nieuwland & Melik, 2018). Cocola Gant (2016), menciona a gentrificação ocorre em três passos, sendo o primeiro a migração dos residentes para fora do centro da cidade; o segundo passo é a chegada de contratos de arrendamento a termo muito curto e o aumento dos preços, levando à dificuldade dos residentes em viverem na área; o terceiro passo são os investidores oferecem indemnizações para os residentes abandonarem as suas casas para que estas se transformem em AL.

Este processo de Gentrificação tem sido notório em diversas cidades da Europa, onde um dos impactos mais presente na literatura académica é a transformação de centros históricos e bairros tradicionais em locais que sirvam o turismo. De acordo com a autora Barata-Salgueiro (2017, p.21), *“a mudança do ambiente comercial dos bairros mais turísticos resulta no*

***desaparecimento de formas tradicionais de comércio de proximidade, havendo assim uma substituição de lojas antigas e de referência no centro da cidade por estabelecimentos de acomodação turística***”.

Assim o processo de gentrificação incitada pela pressão do turismo pode levar a uma mudança residencial e comercial, sendo que a realidade em vários Bairros, é de um deslocamento de residentes, classes mais pobres, impulsionado por políticas de revitalização direcionadas para turistas através da crescente transformação de apartamentos com o fim de se tornarem AL (Borges, 2018).

Uma das questões que causa mais contestação, no processo de gentrificação das áreas urbanas, é o possível processo de **reabilitação**. De acordo com Mendes, L. (2013, p.488), “*Se é uma conclusão presumida que a reapropriação de um antigo espaço implica necessariamente a recuperação prévia da área construída, não é menos verdade que a gentrificação não deve ser vista como consequência automática das políticas de reabilitação urbana*”. Em Portugal, os Programas de Reabilitação Urbana visam o impulso para a requalificação do edificando, criando assim boas condições à atração de capitais privados para a regeneração das áreas centrais da cidade, tudo isto contribuiu para a fixação de novas classes médias, expulsando assim antigos moradores e promovendo um desenvolvimento urbano desigual (Mendes, L. 2014)

Quanto ao impacte do AL sobre os hotéis, deve considerar-se que estes são qualificados por custos operacionais fixos relevantes, o que torna o seu lucro vulnerável a qualquer choque adverso, como é o caso da introdução de plataformas de partilha (*Airbnb*). Este tipo de plataformas representam uma séria de ameaças à sustentabilidade económica da indústria hoteleira, onde o impacto inicial do *Airbnb* parece ter sido notado através de uma redução na lucratividade dos hotéis económicos, como é exemplo disso o caso de Barcelona, onde a presença de uma alta densidade de *Airbnb* fez com que os retornos dos investimentos em hotéis sobre o património caíssem. Já em Nova York estimou-se que os hoteleiros perderam uma receita acumulada de US \$ 2 bilhões por causa do *Airbnb* (H.Akbar & Tracogna, 2018).

O aparecimento de plataformas como *Airbnb*, Booking e HomeAway trazem consigo questões ligadas à **legalidade** dos negócios e à proteção dos direitos e ao **controle de qualidade** dos mesmos. Com o passar do tempo e atendendo a esta questão da proteção dos direitos e controle de qualidade dos negócios, surgem mecanismos dentro das plataformas que têm como objetivo o **combate à ilegalidade**.

Gurran e Phibbs (2017), alertam para o facto de que as leis de defesa dos consumidores ainda têm que sofrer várias alterações devido à sua fragilidade, pois é de interesse do turista e das empresas de turismo que a experiência neste tipo de alojamento seja boa e não coloque em risco a segurança dos visitantes.

O AL afirma ter benefícios como a geração de empregos relacionados ao turismo e a revitalização de bairros anteriormente deixados de lado pelos turistas, mas para o setor económico, o impacto parece mais difuso, com impactos positivos e negativos. A evidência

empírica é limitada, recorrendo a dados disponíveis pelo *Airbnb*, pode alegar-se que os viajantes da *Airbnb* permanecem mais tempo no destino, beneficiando toda a indústria turística e gastando mais dinheiro perto da acomodação, o que terá também resultado na revitalização do bairro (Nieuwland & Melik, 2018). De acordo com a obra de Luís Carvalho (2019), “a *Área Metropolitana de Lisboa (AML)* e especialmente no centro, o alojamento local explodiu ao longo dos últimos anos e em outubro de 2018, só a *Airbnb*, apresentava quase 50.000 propriedades, representando um rendimento anual de quase 300 milhões de euros.”

O arrendamento de curta duração pode também ser benéfico para a alguma manutenção das moradias dos próprios residentes, ou seja, os valores recebidos pelos anfitriões podem ser utilizados para compensar várias despesas (Barron, Kung, & Proserpio, 2018).

O arrendamento e a reabilitação são temas cada vez mais pertinentes, fazendo ambos, parte das novas agendas políticas, com principal foco na revitalização dos centros urbanos (Botinas, 2019). Assim, considerando a reabilitação urbana como impacte positivo do AL, Cruz (2016) demonstra no seu estudo a importância do arrendamento de curta duração para fins turísticos na reabilitação urbana em Lisboa.

Consequência das mudanças constantes do regime jurídico, o mercado do arrendamento mostra-se muitas vezes como uma barreira à reabilitação urbana. Dessa forma, o papel do AL veio revolucionar as cidades, pois o incremento do investimento privado possibilitou a mudança nas zonas com maior pressão turística, onde para além da **reabilitação do edificado degradado**, contribuiu para o surgimento de novos estabelecimentos comerciais, que antes se encontravam sem atividade, fechados (Botinas, 2019).

De acordo com a Tabela Síntese dos Impactes Positivos e Negativos do AL, conclui-se que o AL tem um impacto peculiar nos ganhos económicos, aumento do custo de propriedade, tensão social entre a população residente e turistas, e reabilitação urbana.

*Tabela 3-Síntese dos Impactes Positivos e Negativos do AL.*

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Impactes Positivos do AL</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Impactes sobre a economia local:</b> os viajantes da <i>Airbnb</i> permanecem mais tempo no destino o que faz com que haja um aumento da atividade de AL, este pode contribuir para a criação de mais emprego, robustecimento da atividade turística, benefícios através de impostos e taxas, e impulso da economia local.</li> <li>- <b>Impulso à Reabilitação Urbana:</b> a atividade de AL pode incentivar a reabilitação urbana e reabilitação do edificado de prédios devolutos em mau estado de conservação ou com sérias necessidades de manutenção.</li> <li>- <b>Crescimento da oferta de alojamentos turísticos:</b> em várias cidades, o crescimento da atividade é relevante para a capacidade do destino no que toca à receção de turistas, assim, o AL tem um peso relevante que ajuda a suprimir a falta de oferta de alojamento.</li> <li>- <b>Rendimento adicional para pequenos proprietários:</b> a exploração de AL pode ser uma alternativa de rendimento complementar para pequenos proprietários que arrendam a sua própria habitação ou parte dela, como é o caso dos quartos.</li> </ul> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Gentrificação:</b> a reprodução de AL pode ter uma contribuição direta nas alterações das relações socio espaciais em zonas de forte pressão turística, podendo levar à substituição ou até mesmo abandono da</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Impactes Negativos do AL</b></p> | <p>população residente; levar à conversão de espaços comerciais tradicionais em meios de hospedagem e de serviços turísticos; estimular a descaracterização de áreas tradicionais quanto ao seu património imaterial e incitar a segregação residencial e o desalojamento de moradores vulneráveis, assim como o fechamento de lojas históricas;</p> <p>- <b>Impactes sobre o arrendamento (longa duração) na habitação:</b> a expansão do AL pode contribuir para a redução da oferta de arrendamentos de longa duração provocar um aumento nos valores de arrendamento; pode contribuir para a escassez de habitação a preços acessíveis para residentes e estimular a conversão de arrendamentos de longa duração em arrendamentos de curta duração</p> <p>- <b>Conflitos entre residentes e turistas:</b> problemas de convívio entre moradores e visitantes, incluindo excesso de ruído, produção alta de resíduos sólidos, uso indevido de áreas comuns nos condomínios, aumento dos riscos à segurança dos condóminos, excesso de indivíduos numa mesma habitação, utilização inadequada do estacionamento, e outros inconvenientes consequentes do não cumprimento ou desconhecimento das regras locais pelos turistas.</p> <p>- <b>Impacte na redução da lucratividade dos hotéis:</b> a presença de uma alta densidade de <i>Airbnb</i> fez com que os retornos dos investimentos em hotéis sobre o património caíssem</p> <p>- <b>Problemas de informalidade, evasão fiscal e concorrência desleal:</b> a oferta informal de propriedades é um desafio para várias cidades, sendo considerada uma prática irregular e de concorrência desleal.</p> <p>- <b>Problemas relacionados com segurança, controle de qualidade e proteção dos direitos do consumidor:</b> a oferta de serviços de AL leva a preocupações relacionadas com a segurança física dos usuários, controlo de qualidade das propriedades que se encontram como oferta (incluindo aspetos como habitabilidade, conforto, salubridade) e resolução de problemas entre as partes envolvidas.</p> <p><b>Reabilitação Urbana:</b> embora também seja considerado de forma positiva a Reabilitação Urbana tem consequência direta no aumento do preço de renda.</p> |
|--|---|

Fonte: *Elaboração Própria baseado em (Nieuwland & Melik, (2018), Gurran e Phibbs (2017), (H.Akbar & Tracogna, 2018))*

Com a necessidade de uma rápida regulação de plataformas como o *Airbnb* e HomeAway, surgem debates políticos em torno das cidades europeias mais afetadas pelos impactes negativos.

Com base no estudo “Alojamento Local no concelho do Porto”, as regras e normas sobre o AL a nível mundial encontram-se numa fase preliminar, como acontece em Portugal. Porém, são idênticas, em todos os países afetados por este novo fenómeno, algumas observações: o Alojamento Local não está submetido as mesmas normas quanto à **segurança e higiene** que a hotelaria tradicional, tendo assim uma vantagem perante os hotéis; o desenvolvimento da atividade do AL está cada vez menos relacionado com a economia da partilha e mais com uma conformidade comercial onde em muitas ocorrências, os proprietários do AL não estão a pagar impostos sobre os rendimentos obtidos (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

As plataformas digitais de STR têm efeitos muito díspares, variando de cidade para cidade. São consideradas de maneira positiva ou negativa, dependendo de vários fatores tais como a dimensão da cidade, a indústria do turismo instituída, a quantidade, localização e concentração dos anúncios.

Há assim uma série de questões de regulação em jogo quando se trata de entender os impactos do mercado no *Airbnb*, visto que em termos do impacto no negócio hoteleiro, o turismo é um sector importante da economia. Os hoteleiros reclamam que o *Airbnb* apresenta uma **concorrência desleal**, pois a listagem de hosts na plataforma pode facilmente evitar os impostos e regulamentos aplicados ao setor hoteleiro formal. As autoridades locais estão mais preocupadas com a perda de receitas fiscais, **questões de segurança** e, em alguns casos, também sobre o aumento do volume de visitantes para centros urbanos já lotados. As autoridades municipais têm como grande preocupação o facto de o crescimento do *Airbnb* poder reduzir a oferta de acomodações disponíveis para os residentes, em mercados imobiliários apertados (Coyle & Yeung, [s.d]).

No caso de Portugal, o AL tem sofrido alterações legais ao longo do tempo, sendo a mais recente a Lei nº 62/2018. Esta Lei teve como resultados a criação de áreas de contenção proibindo a instalação de novo AL por freguesia (caso de Lisboa) (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

De acordo com o relatório “Alojamento Local no concelho do Porto“, já é dado poder aos condóminos, podendo estes contrapor face à prática da atividade do AL, contudo, caso seja um Hostel, a assembleia de condóminos terá necessariamente de homologar a sua instalação; Com a nova lei, passa a competir também à Camara Municipal a atividade de fiscalização dos estabelecimentos de AL, algo que anteriormente era apenas responsabilidade da ASAE, também como formar os respetivos procedimentos, aplicando sempre que necessário, coimas e sanções (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019). Outro efeito do alojamento local a nível de medidas de regulação em Portugal, é a aplicação de uma taxa turística nos estabelecimentos de alojamento local, que naturalmente irá auxiliar e suportar as operações de requalificação.

As restrições de arrendamento de curto prazo podem ser divididas em cinco tipos: (1) proibições completas; (2) restrições quantitativas; (3) restrições de proximidade; (4) restrições operacionais; e (5) requisitos de licenciamento (Jefferson-Jones, 2015)

Com base na investigação de Nieuwland e Melik (2018), Rouwendal, Keus, Dekkers (2018) Koster, Ommeren, Volkhausen (2019) e Castro, Santos, Cunha, e Seixas (2019), a regulação sobre o AL em alguns dos principais destinos mundiais pode enquadrar-se nas seguintes categorias:

→**Limitação temporal ao arrendamento em regime de AL**: doze estadias por ano – Las Vegas (EUA); noventa dias por ano – New Orleans (EUA); Reiquejavique (Islândia); cento e vinte dias por ano – Paris e Los Angeles (EUA); cento e oitenta dias por ano – Barcelona (Espanha).

→**Proibição completa do arrendamento de “imóveis inteiros” em regime de AL**: Berlim (Alemanha); Santa Mónica (EUA); Charleston (Carolina do Sul, EUA) sendo criadas três áreas específicas (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019) (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019);

→**Proibição completa do arrendamento em regime de AL**: Maiorca (Espanha);

→**Limitação temporal ao arrendamento de “imóveis inteiros” quanto ao regime de AL:** trinta dias por ano – Amsterdão (Holanda) noventa dias por ano – Londres (Reino Unido); Madrid (Espanha); São Francisco (EUA) (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019);

→**Limitação quanto ao Número Máximo de Hóspedes:** Amsterdão - quatro adultos ao mesmo tempo; Lisboa- trinta utentes por empreendimento de Alojamento Local;

→**Autorizações Prévias:** Lisboa, Londres, Madrid, Barcelona, Amsterdão, New York, Paris, Berlim;

→**Fiscalidade e Controle:** Lisboa, Londres, Madrid, Barcelona, Amsterdão, New York, Paris, Berlim;

→**Distinção territorial (zoneamento):** Barcelona; Lisboa; Londres e Madrid;

→**Outro tipo de limitações:** Bordéus (França)- nomeadamente criação de regimes de compensação; Nova Iorque (Estados Unidos da América) – Os arrendatários apenas podem arrendar um edifício de cada vez.

Assim, verificamos que na maioria dos países, as medidas/regulação aplicadas têm procurado fomentar a noção de AL enquanto componente da economia de partilha, tendo como objetivo limitar o arrendamento em regime de AL a um restrito número de dias por ano (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019)

*Tabela 4-Síntese da regulação do AL em alguns dos principais destinos internacionais*

|               | Limitação temporal ao arrendamento de “imóveis inteiros” em regime de AL | Limitação temporal ao arrendamento em regime de AL | Proibição completa do arrendamento de “imóveis inteiros” em regime de AL | Proibição completa do arrendamento em regime de AL | Limitação quanto ao Número Máximo de Hóspedes | Autorizações Prévias | Fiscalidade e Controle | Zoneamento |
|---------------|--|--|--|--|---|----------------------|------------------------|------------|
| Amsterdão     | ✓  |  |  |  | ✓   | ✓                    | ✓                      |            |
| Barcelona     |  | ✓  |  |  |   | ✓                    | ✓                      | ✓          |
| Berlim        |  |  | ✓  |  |   | ✓                    | ✓                      |            |
| Charleston    |  |  | ✓  |  |   |                      |                        |            |
| Las Vegas     |  | ✓  |  |  | ✓   |                      |                        |            |
| Lisboa        |  |  |  |  | ✓   | ✓                    | ✓                      | ✓          |
| Londres       | ✓  |  |  |  |   | ✓                    | ✓                      | ✓          |
| Los Angeles   |  | ✓  |  |  |   |                      |                        |            |
| Madrid        | ✓  |  |  |  |   | ✓                    | ✓                      | ✓          |
| Maiorca       |  |  |  | ✓  |   |                      |                        |            |
| New York      |  |  |  |  |   | ✓                    | ✓                      |            |
| New Orleans   |  | ✓  |  |  |   |                      |                        |            |
| Paris         |  | ✓  |  |  |   | ✓                    | ✓                      |            |
| Reiquejavique |  | ✓  |  |  |   |                      |                        |            |
| Santa Mónica  |  |  | ✓  |  |   |                      |                        |            |
| San Francisco | ✓  |  |  |  |   |                      |                        |            |

*Fonte: Elaboração Própria baseado em Nieuwland e Melik (2018), Rouwendal, Keus, Dekkers (2018) Koster, Ommeren, Volkhausen (2019) e Castro, Santos, Cunha e Seixas (2019)*

## 2.2. Monitorização do Alojamento Local

Monitorização<sup>5</sup> (M) é o ato ou o efeito de monitorizar, é avaliação *in continuum*, o que exige a recolha regular e sistemática de dados. Esta palavra surge habitualmente associada a termos como acompanhamento, controle, vigilância, supervisão, avaliação. A Monitorização é acompanhamento de uma determinada situação que pode progredir no espaço e no tempo, tendo em vista o seu controle. É uma contínua supervisão, em tempo real, de um conjunto de variáveis num determinado espaço geográfico (Silva J. M., 2017)

A Monitorização traduz-se na coleta e análise sistemática de informação durante a execução de um plano, um projeto ou um processo, (Shapiro, 2002) com o objetivo de manter o trabalho sob controle, melhorando a sua eficiência. Mas segundo Silva (2017:27) este conceito de Monitorização tem relação muito estreita com a avaliação *in continuum* e propõe que seja considerada uma função de avaliação tendo como objetivo contribuir para uma melhor adequação ao longo do tempo do processo, do plano, do programa ou do projeto, consoante as situações.

Segundo Shapiro (2002), o processo de Monitorizar, como atividade integrante de um projeto, envolve: Estabelecer indicadores de eficiência, eficácia e impacto; Definir sistema de recolha de informação relativa aos indicadores; Recolher e organizar a informação; Analisar a informação; Usar a informação. O acompanhamento do processo de monitorização é frequentemente dificultado por fatores como a “insuficiência de metodologias, deficiências nos conteúdos dos planos e limitações nos recursos disponíveis” (Mascarenhas, Ramos, & Nunes, 2012).

Seasons, (2003a) alude as frequentes inquietações como constrangimentos a nível de tempo, orçamento e competências, pelo que é importante que a monitorização seja “eficiente, eficaz e de fácil gestão”, beneficiando “informação relevante”.

A monitorização embora considerada uma etapa essencial em qualquer processo contínuo, ainda não tem a devida atenção na questão da monitorização do alojamento local, parecendo ser um processo mal compreendido.

Em qualquer que seja a necessidade de monitorizar, as grandes questões que devem ser colocadas para se montar um bom processo de monitorização são: O que Monitorizar? E Como? O quê? Monitorizar para quê? Quem Monitoriza?, Quando?, cujo estado da arte aplicado ao AL será desenvolvido nos capítulos seguintes.

a) O que monitorizar?

Quanto à questão “**O que Monitorizar?**”, Silva (2017) sugere não esquecer que qualquer atividade que não seja instantânea pode ser monitorizada, como é o caso do AL.

---

<sup>5</sup> Monitor (vt) monitored; monitoring: “to watch, keep track of, or check for a special purpose” (Enciclopédia Britannica Online <http://www.eb.com:195!/>)

Outros exemplos são as questões ligadas à sustentabilidade e ambiente, que têm um forte impacto no processo de planeamento, sendo que estas estão cada vez mais presentes nas preocupações governamentais de vários países.

A monitorização do AL permite uma avaliação contínua dos estabelecimentos. Essa avaliação pode ser feita através de métricas e indicadores aplicados a várias dimensões consideradas pertinentes para uma monitorização mais completa e precisa, devendo assim reunir um conjunto de dados e informação concernentes.

Embora o fenómeno do AL seja recente, tal como a plataforma *Airbnb*, já há interesse por parte de vários pesquisadores em examinar os impactos económicos e sociais do AL, estudar e discutir possíveis estruturas de políticas para uma melhor gestão do AL. Assim, para melhor resultado, esses impactes devem ser monitorizados, sejam eles ligados à problemática como: “AL vs Habitação”, ilegalidade, conflitos e gentrificação, reabilitação, entre outros.

- b) Como monitorizar? – (métricas, indicadores, equilíbrio entre alojamento local e habitação)

“**Como Monitorizar?**”, a resposta a esta questão surge na necessidade do uso de diferentes sistemas de métricas (ou frequentemente apelidados de indicadores). Os Governos têm vindo a examinar de perto os programas públicos e controlando a eficácia das atividades políticas individuais, com base em indicadores, sendo estes aplicados como um conjunto de ferramentas de gestão direcionados por área, desempenho e monitorização de procedimentos (Wong, 2006). Os indicadores devem ser eleitos com cuidado para garantir apoio e acompanhamento antecipado, sendo que muitos dos indicadores usados como base para a monitorização e avaliação foram mais apropriados para fins de medição de desempenho do que para programas/avaliação de políticas e os seus impactes. A escolha de indicadores certos ajudam os técnicos de planeamento a esclarecer questões, nomear oportunidades, fornecer conselhos clarificados, e contribuir para melhorar a tomada de decisões (Seasons, 2008). Estes sistemas de medição são geralmente construídos e geridos por várias agências governamentais de dados e outras entidades públicas ou observatórios, procurando estar cientes dos progressos espaciais e mudanças (Silva J. B., 2017). Independentemente do contexto, os indicadores são desenvolvidos para monitorizar o desempenho de programas e política, (Uysal & Sirgy, 2019), assim sendo a seleção e definição de indicadores de monitorização devem deflektir da definição estratégica em vigor, isto é, a identificação dos objetivos seguidos pelo plano em análise e os pontos de vista dos agentes locais, que refletem os critérios relevantes para a decisão, neste caso de algo relacionado com o AL (Lopes J. M., 2011).

Hoernig & Seasons (2004) creem que “a ligação entre o conhecimento produzido através de indicadores de monitorização e a aplicação prática do referido conhecimento, não é automática”, assim, Shen, Jorge Ochoa, Shah, & Zhang, (2011) referem a importancia de se monitorizar a implementação das diferentes políticas, nomeando e selecionando conjuntos de indicadores

aptos para monitorizar e prover os feedbacks indispensáveis ao cumprimento de um estado de sustentabilidade desejado.

Para abordar o processo de monitorização, podemos partir da metodologia “Soft Systems Methodology” (SSM) de Checkland, tal como proposto por Silva, (1999). A metodologia de Checkland, é orientada para sistemas de atividades humanas (Soft System) que têm como o objetivo de obter algo. A SSM foi aplicada com grande êxito em muitos contextos de alteração organizacional. Para efeitos de adaptação ao planeamento urbanístico segue-se aqui uma diferente ordenação das fases que alguns autores referem ser devida aos trabalhos de reflexão estratégica, conforme referido por Silva (2017), a alteração consiste apenas num alinhamento diferente das etapas: CATWOE → VOCATE<sup>6</sup>. O seu raciocínio de ser, deve-se fundamentalmente, a distinguir o ponto de vista que domina o processo, logo seguida do dono do sistema e do cliente

A componente central é a transformação (T), que deve explicitar que inputs são alterados em outputs, e como, sendo que os inputs revelam a atualidade e os outputs a situação pretendida. Os clientes (C), são quaisquer beneficiários ou vítimas afetados pelas atividades do sistema. Os atores (A) são os agentes que executam as principais atividades do sistema, especialmente o T. A visão de mundo (W) representa o cenário ou imagem que faz a definição de raiz particularmente significativa. O dono do sistema (O) é quem tem a maior responsabilidade pelo mesmo e o poder para parar a sua ação. As restrições ambientais (E) são as que podem travar ou até mesmo afectar as atividades do sistema principal dos sistemas maiores (Ferolla, Passador, & Passador, 2012).

- V- Qual(ais) o(s) ponto de vista(s) ? Qual o sentido da Monitorização?

Tal como esclarecido previamente, um dos primordiais aspetos que deverá ser debatido, é o ponto de vista a privilegiar comparativamente à função da monitorização e ao posicionamento que se pretende que ela venha a ocupar na atividade, esta identificação dos pontos de vista pode ser objeto de aplicação de vários métodos de estruturação, de técnicas de promoção da discussão/comunicação entre os diferentes atores por forma a fazer surgir as ideias e, portanto, as áreas de preocupação mais importantes do plano que devem ser monitorizadas (Silva J. M., 2017).

As equipas de planeamento devem discutir, a perspectiva que investigam para monitorizar, desde a abordagem económica para uma abordagem mais física, da estratégica para a mais operacional, compreendendo diferentes sentidos para monitorizar e para a avaliação.

A equipa deve discutir os objetivos da monitorização, tentar organizá-los para alcançar uma estrutura de referência que mais tarde ajudará a formular indicadores de Monitorização, sendo que isso ajudará a estabelecer uma estrutura de referência teórica, mais ou menos estável ao

---

<sup>6</sup> a terminologia inglesa: V-Viewpoint; O-Owner; C-Client; A-Actors; T-Transformation process; E-Environment.

longo do tempo, de acordo com o sistema de planeamento predominante, que pode guiar a equipa e permitir que ela continue (Silva J. B., 2017).

- O - De quem é a Monitorização ? Quem pode decidir travar/impulsionar ?

É fundamental esclarecer quem é o “proprietário” deste processo, quem detém o poder de o fazer avançar ou de impedir o seu avanço, estes “proprietários” são os responsáveis pelo plano e, geralmente, são eleitos com compromissos políticos para administrar e dirigir organizações locais (Silva J. M., 2017). Bergvall-Kåreborn, Mirijamdotter, e Basden (2004) consideram a definição tradicional de “dono” (O) inapropriada, por assinalar de forma errada a ideia de propriedade.

Quem pode decidir travar/impulsionar, “O”, não diz apreço ao poder mas sim a vastas responsabilidades que se unem, onde após a identificação de todas, pode ser feita a definição pela ótica jurídica do O, no sentido primordial, nomeando os responsáveis pelo sistema (Ferolla, Passador, & Passador, 2012).

A Monitorização deve ser encarada como um exercício técnico de qualquer atividade de planeamento, sendo que monitorizar um plano, um programa ou um conjunto de políticas, deve ser um dever totalmente normal de uma equipa de planeamento. Assim, é fundamental o apoio político para a implementação de um método efetivo de monitorização, na medida em que mais correntemente se pode contar com a comunicação e mobilização dos diversos serviços municipais suscetíveis de nele participarem, para além de possibilitar toda uma interação técnico-política extraordinariamente rica, não apenas ao processo de monitorização mas a toda a atividade pretendida (Silva J. M., 2017).

Os técnicos devem ser delegados da apreciação crítica dos dados e da informação, cabendo aos mesmos a função de clarificar os órgãos políticos das múltiplas vantagens de uma função ativa de avaliação e monitorização.

- C - Monitorizar para quem ?

O C são os clientes da atividade, ou seja, as figuras que beneficiam (ou são vítimas) do sistema, utilizadores, reais ou potenciais, que podem tornar-se beneficiários de uma função de monitorização, ou podem ser prejudicado por ela, em termos gerais, os beneficiários / vítimas serão também as pessoas que são diretamente influenciadas pelos efeitos dos planos (Silva, 2017).

A vantagem no reconhecimento destes beneficiários ou vítimas da monitorização tem essencialmente a ver com a necessidade de atentar, ou não, o seu envolvimento no processo de Monitorização.

Os autores Bergvall-Kåreborn, Mirijamdotter e Basden (2004), a terminologia “clientes” é apontada com uma conotação “frágil”, por delimitar a interpretação e uso na prática, ao remeter a um receptor ou comprador de bens ou serviços, argumentando que o conceito nomeado por Checkland é uma noção ampla e abrangente (Ferolla, Passador, & Passador, 2012).

- A - Quem Monitoriza ? Quem vai exercer a atividade?

Em relação à componente A, autores como Bergvall-Kåreborn, Mirijamdotter e Basden (2004), sugerem que seja destacado com importância o papel e o impacto de cada ator denominado no sistema como um todo, sendo que conduziria a assuntos como a desigualdade entre grupos ocupacionais, profissões e formação a nível da educação (Ferolla, Passador, & Passador, 2012). Já Batista e Silva (2017), identifica os atores como as pessoas que realizam a monitorização, onde num prisma organizacional, existem diferentes maneiras possíveis de fazê-lo, de acordo com a figura 3: essencialmente, deve-se monitorizar pela organização - autor (es) ou responsáveis pela gestão do plano - com preocupação comum (A1) ou como subequipa do serviço de planeamento (A2); segundo deve-se monitorizar pela organização como um serviço de monitorização (B2) que pode ter participação formal de planeadores do serviço de planeamento (B1); em terceiro, monitorizar por outros que são externos à organização local (caso C); em quarto, monitorizar por um grupo misto, aproveitando ao máximo a consultoria externa (caso D).

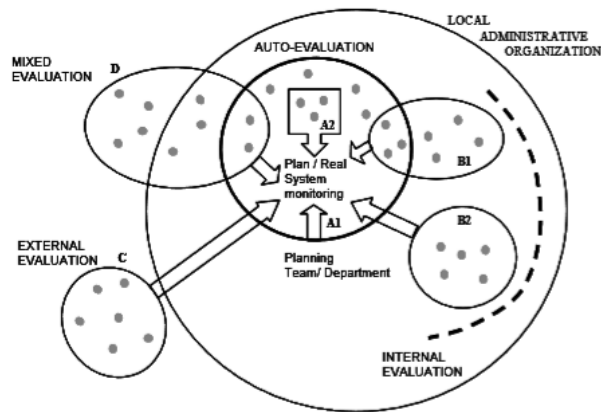


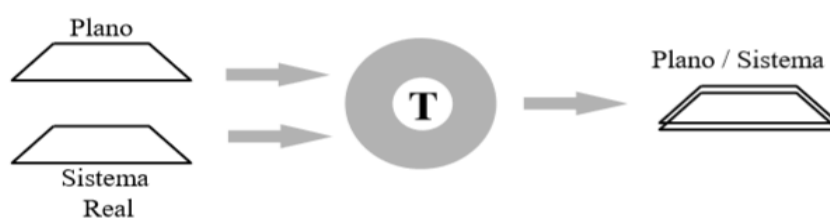
Figura 3- Diferentes formas de organização da avaliação contínua, num contexto institucional (Fonte: Silva (2017))

Na Figura 3, as alternativas A1 e A2 exibem algum género de autoavaliação a ser executada pelo Serviço de Planeamento, já as alternativas B1 e B2 exibem outros tipos de avaliação interna: através do tipo B1, o Serviço de Planeamento compartilha o compromisso de monitorizar com outros; por meio do tipo B2, o Serviço de Planeamento está menos envolvido no processo de monitorização, que é liderado por outro (s) serviço (s), como alguns serviços comprometidos com a gestão de sistemas de informações geográficas, a monitorização de fora (através de uma empresa ou agência de planeamento contratada para realizar este tipo de serviço) é sempre possível (caso C na Figura 3) e pode ter algumas vantagens como a autonomia, distanciamento - mas também algumas desvantagens, a falta de conhecimento a métodos internos e acesso a dados; uma alternativa mista também é possível (caso D) através do apoio de especialistas ou consultoria, que pode equilibrar melhor as visões dominantes internas com conhecimento e experiência externos dirigidos por planeadores menos envolvidos na organização local (Silva J. B., 2017).

- T - Que processo de transformação?

Tradicionalmente, o T identifica o “input”, o “output” e os mecanismos de transformação que dão corpo à monitorização.

De acordo com o autor Silva (2017), apesar das diferentes abordagens, parece que monitorizar pode configurar uma atividade racional que pretende transformar um estado inicial de um Sistema Real, influenciado por um Plano (Figura 4) num estado futuro ambicionado onde ambos se tornam coincidentes, o “output” desejado deverá ser aquele a que se adapte a melhor conexão possível entre o Plano e o Sistema Real.



*Figura 4 -A desejada aderência ou correspondência entre Plano e Território  
Fonte:Silva (2017)*

A transformação é um processo de aprovisionamento contínuo de dados adicionais, seja de maneira controlada ou aleatória, em conjunto com processos de pensamento, decisão e raciocínio, que levam a antecipar as preferências do consumidor (Cassidy, 2012).

- E - Quais as restrições da envolvente? O que condiciona?

O ambiente significa as restrições e reclamações externas que podem persuadir a função de monitorização. Apesar da importância do plano, o território influenciado por este está além do seu alcance geográfico, recebe também muitas influências das áreas envolventes, o que afeta o desempenho local. O Meio também é influenciado pelo papel dos produtores de dados privados ou institucionais devido ao facto destes poderem ou não disponibilizar dados e informações, o que pode ser significativo para alguns indicadores de monitorização (Silva J. B., 2017).

De acordo com alguns autores como Bergvall-Kåreborn, Mirijamdotter e Basden (2004), quanto às restrições (E), as apontadas como mais comuns são os recursos disponíveis, o tempo, organização existente, aspetos relacionados com ética, tecnologia disponível, objetivos estruturados quanto ao corporativismo e sentido de projeto (Ferolla, Passador, & Passador, 2012).

Grande parte dos destinos acaba por esquecer o valor do conceito de sustentabilidade, algo que está presente nos principais relatórios e matérias da atualidade. Um passo fundamental em direção à sustentabilidade no setor do turismo, em especial no AL, é a presença de um sistema

de monitorização e de avaliação, que permita reintegrar constantemente no desempenho o feedback contínuo proveniente destes processos, numa disposição de reprodutibilidade. (Brito, 2012)

Um sistema de monitorização no Alojamento Local pode ajudar a transformar um conceito indeterminado num claro conjunto de objetivos mensuráveis, a partir dos quais o progresso é medido, a informação é produzida e o conhecimento é transformado em ações positivas.

Reddy, (2008) argumenta que, em relação às atividades de turismo, os indicadores são considerados as novas ferramentas para medir a mudança do turismo e os seus impactes para o planeamento. Embora o progresso e a implementação de indicadores sejam questões importantes no turismo e Alojamento Local, os problemas surgem inicialmente na seleção de indicadores apropriados e, em seguida, na sua medição e monitorização.

No entanto, monitorizar um conceito multidimensional como o de turismo sustentável comporta riscos, complicações e desafios. (Brito, 2012). Já Fernández, Gerrikagoitia e Alzua-Sorzabal (2016), apontam como principal obstáculo para a medição do turismo a falta de dados disponíveis em tempo real, sendo que o mesmo acontece para o caso do Alojamento Local.

O objetivo dos destinos turísticos é aumentar as visitas e os gastos dos turistas, mantendo um nível pretendido de qualidade de vida das comunidades anfitriãs e funcionários que laboram nessas comunidades. A execução desses objetivos implica outro objetivo, nomeadamente melhorar a qualidade de vida. Ou seja, os destinos turísticos procuram constantemente melhorias em vários aspetos de gestão e serviços como por exemplo, melhores projetos e infraestrutura para turistas e moradores locais, de modo a aumentar as visitas, que são o resultado da maior satisfação dos visitantes e do seu bem-estar bem como o conforto dos moradores das comunidades anfitriãs e dos fornecedores de serviços dentro das comunidades anfitriãs (Uysal & Sirgy, 2019).

Para aperfeiçoar o desempenho no serviço dos diversos grupos de partes interessadas, as autoridades de turismo e AL têm de monitorizar o seu avanço em direção à aquisição de metas, assim sendo, o processo de monitorização e medição do desempenho é primordial, tornando possível o tratamento de indicadores de qualidade de vida como medidas.

Os destinos turísticos como produtos económicos passam por vários estágios de desenvolvimento, e cada estágio invoca respostas comportamentais das distintas partes interessadas. A monitorização e a avaliação de tais respostas (por exemplo, o impacto do AL na economia local) exigem o desenvolvimento e uso de medidas de desempenho específicas para cada local, abordando suas as barreiras de desenvolvimento.

Como as viagens internacionais se tornaram cada vez mais acessíveis, os países, como destinos turísticos, conseguiram monitorizar o número de chegadas, as despesas dos visitantes e a ocupação hoteleira, estas estatísticas servem para monitorizar o seu mercado em relação ao dos outros países. Como tal, a indústria tem agora uma longa recordação na utilização de

benchmarking através da análise de rácios, como por exemplo, rácios operacionais, rácios de rentabilidade, rácios de atividade e rácios de empregados. Esses benchmarks são usados para comparar o desempenho em relação a dados externos do setor ou a competitividade do destino (Uysal & Sirgy, 2019).

Considerando o AL como produto, adaptando à metodologia de Uysal e Sirgy (2019), pode afirmar-se que para cada área há indicadores associados que revelam com mais detalhes os determinantes eloquentes ou o aspeto de valor agregado e os seus impactes.

Deste modo, considerando os principais impactes negativos como: impactes sobre a habitação, gentrificação turística, conflitos entre residentes e turistas, problemas de informalidade e problemas relacionados à segurança e ao controle de qualidade, diversas cidades optaram por criar medidas de requisitos qualitativos e quantitativos para o funcionamento do AL.

Gottlieb (2013), afirma que a ampliação das plataformas *peer-to-peer* impõe dos governos locais escolhas de direção mais claras e objetivas quanto à proibição, ao incentivo ou à limitação dos arrendamentos de AL por meio de medidas de regulação específicas. Atualmente, cidades como Madrid, Barcelona, Amesterdão, Berlim e Paris já possuem regulamentos em escala local.

É assim imperativo que o procedimento para o desenvolvimento e implementação de indicadores tenha uma estrutura que reflita a política de destino e as características de localização, não devendo utilizar medidas de outras realidades.

No que toca à fiscalidade e ao controle, é possível reter que a própria administração pública estimula práticas de controle social e de divulgação de práticas ilegais, imorais ou ilegítimas para pessoas ou organizações com capacidade de intervir e executar ações corretivas.

A crescente quantidade de AL nos últimos anos e as limitações de atuação das equipas de fiscalização têm levado a uma nova forma de controle através da abertura de canais de denúncia através de preenchimento de formulários, websites específicos, e-mails e linha telefónica (como é o caso de Lisboa e de outras cidades europeias).

Quanto às condicionantes de segurança, conforto e salubridade, através de regulamentos têm sido impostas condições mínimas para o funcionamento do AL, relacionadas com higiene e limpeza, instalações sanitárias, iluminação e ventilação, sinalizações indicativas, livro de reclamação, seguro obrigatório, dispositivos de prevenção e combate a incêndios, entre outros.

Assim sendo, os requisitos qualitativos para o funcionamento do AL, baseiam-se em monitorizar autorizações prévias, fiscalidade e controle, condicionantes de segurança, convívio e salubridade.

Exemplos Europeus quanto metodologias de apoio monitorização de autorizações prévias:

- Barcelona- Os proprietários devem informar expressamente a autarquia local e a Administração da intenção de iniciar a atividade de AL. Todos os alojamentos que possuem licença podem ser verificados no site:

<https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/es>. A monitorização do AL iniciou-se a partir do "*Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico*"

Foi também implantado um observatório municipal que monitoriza e fiscaliza a oferta de habitações turísticas em toda a cidade, tanto virtualmente como presencialmente.

- Madrid: De acordo com o Decreto 79/2014<sup>7</sup>, desde o 1º dia de atividade que é necessário uma licença de atividade comercial de uso terciário, tal como acontece nos estabelecimentos de hospedagem convencionais, além dessa "*Declaración Responsable de inicio de actividad*", o interessado necessita obter o "Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)".
- Londres: A autorização prévia deve ser solicitada à autarquia local, via Departamento do Ambiente Construído, só após a autorização, a atividade pode ser iniciada. Esta encontra-se no site <https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environment-and-planning/planning/Pages/Short-term-letting.aspx>

Exemplos Europeus quanto a metodologias de apoio à monitorização da Fiscalidade e Controle:

- Barcelona: Em Barcelona, o "*Plan de choque de viviendas de uso turístico*", é um Plano que o Governo Municipal colocou em prática com o objetivo de combater a oferta ilegal de "*viviendas de uso turístico*". Existe também um site específico para denúncias e verificação quanto à legalidade e regularidade das habitações:

[https://w10.bcn.cat/StpQueixesWEB/serveisIris.do?cbDetall=3205&consulta=1&directo=1&i=e&origen=HABITATGES\\_US\\_TURISTIC](https://w10.bcn.cat/StpQueixesWEB/serveisIris.do?cbDetall=3205&consulta=1&directo=1&i=e&origen=HABITATGES_US_TURISTIC).

- Madrid: 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*".
- Londres: A administração de Londres incentiva os cidadãos a denunciar eventuais propriedades que infrinjam a legislação vigente, por meio de e-mail específico [planningenforcement@cityoflondon.gov.uk](mailto:planningenforcement@cityoflondon.gov.uk) ou do formulário disponível no site: [www.cityoflondon.gov.uk/services/environmentandplanning/planning/Documents/planning-enforcement-investigation-form.pdf](http://www.cityoflondon.gov.uk/services/environmentandplanning/planning/Documents/planning-enforcement-investigation-form.pdf). A administração pública local tem o poder de limitar a oferta de AL em casas inteiras após a propriedade atingir o limite de exceção de 90 dias;

Os principais objetivos de algumas cidades tidas como exemplo ao longo estado da arte, face às medidas que foram implementadas, tendem a seguir direções que se aproximam cada vez mais

---

<sup>7</sup> Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

da necessidade de atenuar os impactes sobre o acesso à habitação, para a redução de conflitos entre residentes e turistas, e para a resolução dos problemas de ilegalidade.

Por exemplo, no caso de Londres o objetivo por trás da limitação temporal de 90 dias, anteriormente falada, 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.

Já em Amesterdão, o “*Huisvestingsverordening Amsterdam*”<sup>8</sup> aborda o facto do destino atrair muitos turistas, a preferência destes em arrendamento de curta duração levou ao aumento significativo do preço das rendas para os residentes, refletindo também na disparidade de turistas em zonas residenciais, graças à presença AL. Assim, o diploma informa que as habitações devem ser usadas prioritariamente como residencias, sendo permitido que os proprietários possam arrendar as suas propriedades, ou parte delas, desde que o arrendamento não gere nenhum incomodo aos vizinhos ou às autoridades.

Quanto a Madrid, o “Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje” tem como finalidade a preservação do uso residencial nas áreas centrais da cidade, limitando assim ao máximo a redução do uso residencial permanente devido à substituição pelo uso terciário destinado ao alojamento local.

No caso do Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa, o objetivo deste é procurar mitigar a subida acentuada das rendas, que aconteceu de forma rápida, e a precariedade da habitação, implementando um conjunto de políticas públicas urbanísticas, políticas estas que tem o objetivo proteger a habitação permanente, limitando a instalação de novos estabelecimentos de AL em vários bairros (Câmara Municipal de Lisboa, 2019).

*Tabela 5- Medidas Implementadas como combate aos impactes associado ao AL.*

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Principais Medidas de Regulação | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Limitação temporal ao arrendamento de imóveis inteiros;</li> <li>-Limitação temporal ao arrendamento de quartos;</li> <li>-Limitação espacial dos quartos em relação ao tamanho total da propriedade, para o arrendamento de quartos</li> <li>-Limitação quanto ao número máximo de hóspedes simultâneos;</li> <li>-Recolha de taxas turísticas;</li> <li>-Distinção territorial em zonas;</li> <li>-Distinção de regras para residências primárias e residências secundárias;</li> <li>-Autorizações prévias para o funcionamento da atividade;</li> <li>-Fiscalidade e controle da atividade;</li> <li>-Condicionantes de segurança, conforto e salubridade.</li> </ul> |
|---------------------------------|---|

Fonte: *Elaboração Própria*

<sup>8</sup> <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>

As medidas resultantes da necessidade de combater os impactos negativos explícitos anteriormente, permitem a criação de uma base metodológica para uma futura monitorização do AL, compreendendo o que é importante monitorizar através das métricas e variáveis.

Quattrone et al. (2016) alertam para o negativismo das políticas de AL que se tornaram populares, admitindo que muitos municípios continuam tentando aplicar antigos métodos, sem compreensão dos benefícios e desvantagens gerados por esses novos serviços. Os autores referem que para regular o AL é essencial saber como, onde, quando e o que regular, sendo que como resposta a tudo isso, a monitorização é considerada imprescindível para o sucesso.

De acordo com Gurran & Phibbs (2017), os planeadores locais carecem de avaliar os impactos do AL sobre os bairros, como o aumento de ruído, de congestionamento e de insegurança, criando mecanismos de monitorização e intervenção, pois o facto das plataformas não serem submetidas a uma sequência de medidas de regulação e regras tributárias, a oferta informal ou irregular de quartos e propriedades inteiras, face às normativas locais, refletem negativamente em processos que tem como objetivo monitorizar a atividade e assegurar as condições de salubridade, conforto e segurança aos hóspedes.

Existem várias razões pelas quais os diferentes Governos Locais se encontram preocupados em encontrar respostas para gerir o rápido crescimento das propriedades de aluguer de curto prazo nas suas comunidades.

Embora esta nova atividade possa ser muito lucrativa para os cidadãos particulares se tornarem proprietários de alojamento de curto prazo, a maioria das externalidades negativas é suportada pelos vizinhos e pela comunidade vizinha, que podem não receber muito em troca. A grande questão que se devem colocar não devem ser sobre se faz ou não sentido regular o AL, mas como fazê-lo para preservar o máximo de benefícios possíveis sem transformar os vizinhos e outros membros da comunidade local em “espetadores inocentes”, prejudicando-os (Binzer, 2015).

De acordo com esta necessidade, relativamente nova, de monitorizar o AL nas cidades onde o turismo é extremamente notório, têm surgido várias entidades, sendo que umas dessas com fins lucrativos outras sem qualquer finalidade comercial. Essas entidades pretendem demonstrar que através da monitorização é possível solucionar questões ligadas ao arrendamento de curta duração, como exemplo a *Host Compliance*, e a ferramenta do *Airbnb*, *Inside Airbnb*, e por último o Registo Nacional de Alojamento Local que disponibiliza informação para ajudar a fundamentar uma metodologia de monitorização do AL.

A empresa *Host Compliance* não trabalha em Portugal, mas é o maior exemplo de empresa privada que surge da necessidade de monitorizar para contruir medidas melhores, solucionando assim os problemas do governo local.

### a) **Host Compliance**

A “*Host Compliance LLC*” é uma empresa privada que nasceu em San Francisco, na Califórnia, tendo como base de construção a colaboração com o cliente e o atendimento ao cliente, pretendendo solucionar os desafios criados pela rápida ascensão da *Sharing Economy* e do arrendamento de curto prazo (*short-term rental*).

Esta empresa tem como propósito melhorar soluções do STR, para que os governos locais possam maximizar juntamente as receitas fiscais e de licenciamento, mantendo os seus cidadãos seguros e a identidade dos seus bairros, enquanto permite que os proprietários das casas utilizem as suas propriedades privadas para arrendamento de curto prazo de uma maneira controlada, isto se permitido pelas entidades locais responsáveis. Assim a *Host Compliance* promete garantir que haja um cumprimento por parte dos arrendatários de STR às leis locais, o aumento na cobrança de impostos nas receitas de autorização / licença dos proprietários de imóveis arrendados a curto prazo, libertando o tempo valioso dos envolvidos para que se possam concentrar em prioridades mais próximas (Host Compliance LLC, 2019).

De acordo com a *Host Compliance LCC* (2019), para se obter uma visão geral e rápida de quais informações podem ser usadas para fins de **monitorização e fiscalização** do arrendamento de curto prazo, é necessário a consulta dos seguintes pontos, elaborados pela própria empresa:

1. Os dados devem estar disponíveis publicamente nos vários sites de partilha de residências, plataformas digitais;
2. As informações podem ser descobertas através da implantação de tecnologia sofisticada de “big data” e através de especialistas ;
3. Detalhes específicos da propriedade, que são praticamente impossíveis de obter apesar do investimento significativo de tempo e dinheiro.

A empresa sugere várias **medidas regulatórias e políticas**, quanto ao STR, abordando quais as melhores práticas para aplicação do regulamento a este, aludindo que para implementar qualquer tipo de regulamento efetivo de STR, seja uma proibição total, um requisito de permissão e / ou um imposto, os governos locais devem esperar investir algum tempo de equipa e / ou outros recursos na monitorização e fiscalização de conformidade.

Segundo Binzer (2015), a maioria dos governos locais não está equipado o suficiente para construir com perícia o software necessário para fazer tudo isso de uma maneira económica. Assim a empresa *Host Compliance* afirma a capacidade de assumir todo o trabalho ligado à gestão e aplicação dos regulamentos do STR, que caberia as entidades governamentais responsáveis, considerando em troca deste serviço a cobrança de uma percentagem da taxa de licenciamento, receita fiscal que pertenceria num todo ao governo local.

## **b) *Inside Airbnb***

A Plataforma *Inside Airbnb* é uma plataforma independente, sem fins comerciais, que dispõe de ferramentas e dados que permitem explorar o *Airbnb* no mundo. O *Inside Airbnb* fornece filtros e métricas importantes para que o utilizador possa ver como a plataforma *Airbnb* se encontra e como está a ser usada, de forma a competir com o mercado imobiliário habitacional.

De acordo com o site *Inside Airbnb* [s.d], esta ferramenta expõe de forma simples as respostas a perguntas complicadas como por exemplo: mostrar todos os anúncios disponíveis numa cidade à escolha, de tipologia " casa ou apartamento inteiro ", a sua avaliação nos últimos 6 meses, frequência de reservas e onde esse host/proprietário possui outras listas. Além disso, algumas legislações municipais procuram respostas que se conseguem através desta ferramenta tais como por exemplo: quantas noites uma habitação é alugada por ano; número de estadias mínimas; número de quartos arrendados num determinado edifício; número de ocupantes permitidos por arrendamento e licença.

A *Inside Airbnb* [s.d] não está associado ao *Airbnb* ou qualquer um dos concorrentes do *Airbnb*, sendo que os dados apresentados utilizam informações públicas recolhidas do site *Airbnb*,

Quanto às informações privadas, nenhuma dessas é divulgada, usada, pois os nomes, fotografias, as listas e detalhes de revisão são exibidos publicamente no site da *Airbnb*.

Neste sentido pode considerar-se que o *Inside Airbnb* é uma ferramenta de monitorização do AL (especificamente o AL que recorre à plataforma *Airbnb*) e que, nesse, sentido pode ser utilizado pelos utilizadores ou até pela própria Administração Local na medida em que oferece métricas úteis para monitorizar o AL.

## **c) Registo Nacional de Alojamento Local**

A ferramenta Registo Nacional Alojamento Local (RNAL), tem por objetivo a centralização e divulgação da informação referente aos empreendimentos e empresas do turismo que operam em Portugal, sendo administrada pelo Turismo de Portugal, I.P. No caso do Governo, os objetivos para fins de uso do RNAL são diferentes, tais como, prevenção dos arrendamentos turísticos ilegais e promoção de uma concorrência leal.

De acordo com o relatório "Alojamento Local no concelho do Porto" a base de dados (RNAL) inclui informação disponível como: a data de registo e abertura ao público, nome do AL e respetiva modalidade, nº de camas, utentes, quartos, localização, nome do honorário, incluindo se é singular ou coletivo, contacto e nacionalidade do mesmo (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

No concelho do Porto, e não só, existe a possibilidade de os dados que se encontram disponíveis no RNAL poderem conter AL que, entretanto, se tornou inativo, não sendo possível identificar

entre AL que é utilizado exclusivamente para esse fim, de AL que tem outra finalidade que não essa (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

Após a compreensão da necessidade de Monitorização do Alojamento Local, de acordo com a metodologia exposta no capítulo 2.1 “*Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação*” e 2.2 “*Monitorização do Alojamento Local*”, foi construída uma tabela síntese que pretende, através da metodologia VOCATE, compreender especificamente a monitorização do AL adaptado ao caso de Portugal.

Tabela 6- Síntese de Aplicação do VOCATE a Portugal

|   |  |
|---|--|
| <p><b>V</b>-Qual (ais) o(s) ponto (s) de vista? Qual o sentido da Monitorização?</p>              | <p><b>Impactes Negativos:</b> Impactes sobre a habitação; Gentrificação turística; 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.</p> <p><b>Impactes Positivos:</b> Impactes sobre a economia local; Incremento da oferta de hospedagem turística; Rendimento adicional para pequenos proprietários; Incentivo à Reabilitação Urbana.</p> <p><b>Medidas:</b> Limitação espacial em relação à propriedade; Limitação quanto ao Número Máximo de Hóspedes; Cobrança de Taxas Turísticas; Distinguição territorial (“zoneamento”) Autorizações Prévias Fiscalidade e Controle; Condicionantes de Segurança, Convívio e Salubridade; Obter feedback por parte da atividade utilizada: clientes, proprietários, condóminos e residentes locais.</p>   |
| <p><b>O</b> -De quem é a Monitorização? Quem pode decidir travar/impulsionar a Monitorização?</p> | <p>Governo, Área Metropolitana, Câmara Municipal, Freguesia, Organização de Moradores (artº263º Constituição da República Portuguesa), Condomínio e Proprietário</p>   |
| <p><b>C</b> - Monitorizar para quem? A quem interessa a M?</p>                                    | <p><b>Beneficiários:</b> <u>Economia Local:</u> Geração de emprego e renda, arrecadação de taxas e impostos, fortalecimento da cadeia produtiva do turismo; <u>Proprietários:/ Pequenos Proprietários:</u> a exploração de um alojamento local pode se converter em uma alternativa para rendimento complementar; <u>Cidade/Bairro:</u> a atividade de AL pode estimular iniciativas de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios,</p> <p><b>Vítimas:</b> <u>Residentes:</u> a expansão do AL pode contribuir para a redução da oferta de arrendamentos de longa duração e provocar o aumento nos valores desses arrendamentos; a proliferação de alojamentos locais pode contribuir para alterações na relação socio espacial em áreas com forte pressão turística, a partir da substituição ou esvaziamento da população residente; segregação residencial e o desalojamento de moradores vulneráveis, <u>Residentes e Turistas:</u> problemas de convívio entre moradores e visitantes; excesso de pessoas em uma mesma habitação, utilização inadequada de vagas de estacionamento; excesso de ruído, produção elevada de resíduos sólidos, uso indevido de áreas comuns em condomínios, aumento dos riscos à segurança dos condóminos. <u>Proprietários:</u> oferta informal de propriedades; evasão fiscal e sonegação de impostos; oferta informal de arrendamento. <u>Usuários do AL:</u> segurança física dos usuários, controle de qualidade das propriedades de AL</p> |
| <p><b>A</b> - Quem Monitoriza? Quem vai exercer a atividade de Monitorizar?</p>                   | <p>RNAL; GESLIS /SIGU - Sistema de Gestão Integrada da CML; Balcão Único Eletrónico</p>  |
| <p><b>T</b> - Que processo de transformação?</p>  | <p>Controlar a conformidade com as regras instituídas (lei). O AL é uma componente, tipo de ocupação temporária, transformação do sistema de acordo com o AL</p>   |
| <p><b>E</b> - Quais as restrições da envolvente? O que condiciona a Monitorização?</p>            | <p>Custos de implementação, ambiente, formação de pessoas</p>  |

Fonte: Elaboração Própria

### 3. O Alojamento Local em Portugal

#### 3.1. Enquadramento Legal

Os avanços das tendências de alojamento estão intimamente relacionadas com as alterações comportamentais dos consumidores que são influenciadas pelo avanço da tecnologia, pela globalização e consciencialização ambiental, levando à existência de uma grande diversidade de tipologias de alojamento turístico como resposta, onde uma elevada parte dos mesmos não se encontra oficialmente registada nas entidades oficiais, dificultando o uso das mesmas para fins estatísticos.

Segundo o Turismo de Portugal, ao abrigo do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) que na sua versão atual (5.ª alteração), republicado no Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho, são consideradas tipologias de empreendimentos Turísticos:

- a) Estabelecimentos Hoteleiros;
- b) Aldeamentos Turísticos;
- c) Apartamentos Turísticos;
- d) Conjunto Turísticos (resorts);
- e) Empreendimentos de Turismo de Habitação;
- f) Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural;
- g) Parques de Campismo e de Caravanas

Os surgimentos dos Hostels em Lisboa vieram conquistar cada vez mais o público jovem, sendo que no ano de 2009 estes surgem no Top 10 dos *Hoscars 2009*, do website *Hosterlworld.com*. No caso dos Hostels, além dos quartos, estes dispõem de serviços de cozinha, levando a um convívio entre os vários utilizadores, dando assim, uma nova experiência à viagem (Barata-Salgueiro, 2017).

De acordo com Santos e Marques (2012, p. 105) “as mudanças no alojamento foram impulsionadas, por um lado, pela implementação do Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT) e a disponibilização de apoios ao investimento enquadráveis na implementação ou requalificação de projetos hoteleiros, nomeadamente através do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN, 2007-2013) e do Programa de Intervenção do Turismo (PIT, 2007-2009) e, por outro, pela entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 março. Este diploma veio introduzir algumas alterações significativas, nomeadamente, a eliminação da classificação de algumas tipologias de empreendimentos até aí existentes como pensões, estalagens, motéis e moradias turísticas, entre outras, e a introdução de um novo conceito denominado alojamento local”

A figura legal do AL em Portugal erguer-se pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março como forma de enquadramento às prestações de serviço de alojamento temporário que não se

enquadrasse legalmente nos empreendimentos turísticos (Portugal T. d., 2018). Esta lei tinha como objetivo o assumir de uma maior qualidade possível dos serviços de alojamento turístico e maior agilidade do licenciamento através de uma descomplicação de procedimentos. Esta figura do AL fora alterada pelos Decreto-Lei nº 228/2009, Série I de 14 de setembro, e Decreto-Lei nº 15/2014, Série I de 23 de janeiro.

De acordo com a Portaria n.º 517/2008, Série I de 25 de junho (Revogado), são considerados como tipos de estabelecimentos de alojamento local: o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem, instituindo algumas condições mínimas de segurança e higiene.

A atividade do mercado da procura e oferta do alojamento, fez erguer e propagar um conjunto de novas formas de hospedagem que, sendo formalmente comparável às previstas na Portaria n.º 517/2008, Série I de 25 de junho (Revogado), demarcam a declaração de que não se trata de um fenómeno momentâneo, pela evidente relevância fiscal, foi feita uma atualização do regime aplicável a este tipo de estabelecimentos (Cabrita, 2015).

Como resultado do Preâmbulo do Decreto-Lei nº128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº63/2015, Série I, de 23 de abril, passou a reconhecer-se a existência do AL como uma categoria autónoma dos empreendimentos turísticos (Oliveira, Passinhas, & Lopes, 2017), continuando com as três tipologias de AL já referidas anteriormente, embora quanto aos apartamentos e aos estabelecimentos de hospedagem se tenha procedido a alterações.

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, acontece devido à carência de regime dos hostels, procurando explicitar alguns aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de AL, que entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015 (Portugal T. d., 2018).

De acordo com dados estatísticos do INE (31 de julho 2017), de modo a se compreender a nível estatístico este fenómeno, o AL em atividade compreendia cerca de 3 000 estabelecimentos. No setor do alojamento turístico em geral, o alojamento local foi o segmento com maior peso no número de estabelecimentos (45,6%), tendo disponibilizado 16,5% do total das camas disponíveis. (Instituto Nacional de Estatística, I.P, 2017)

A 21 de outubro do ano 2018 entrou em vigora a Lei nº 62/2018, segunda alteração do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, onde as essenciais alterações recaem sobre o processo de registo, passando a haver a existência de uma comunicação prévia com prazo a cumprir. Quanto às Câmaras Municipais, passa a ser possível o estabelecimento de limites às atividades de exploração dos estabelecimentos em determinadas áreas, sendo que estas podem também cancelar os registos.

De acordo com o Decreto-Lei nº39/2018, de 11 de junho são estabelecimentos de AL aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, não reunindo condições legais para serem considerados empreendimentos turísticos (ALESC, 2014).

A nova lei trouxe consigo a necessidade de autorização do condomínio para instalação de “hostels”, prevê também novos requisitos e regras de exploração de funcionamento quanto à capacidade máxima do AL, algo que já acontecia noutros países da Europa, obrigatoriedade do livro de reclamações e livro de informações, fixação de placas identificativas e seguro de responsabilidade civil, sendo este também de caráter obrigatório.

Encontra-se enquadrado de forma legal as modalidades até aqui conhecidas no Decreto-Lei nº128/2014, de 29 de agosto, artigo 3, de acordo com o autor Cabrita (2015, p.12): “a) *Moradias, designada por unidade de alojamento que: “...é constituída por um edifício autónomo, de caráter unifamiliar;* b) *Apartamentos, definido como unidade de alojamento que é “...constituída por fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.”;* c) *Estabelecimentos de Hospedagem, definidos como unidades de alojamento “...constituídas por quartos”;* e Quarto, tipologia onde o AL é explorado na residência do titular, domicílio fiscal, não podendo ter um número superior a três, de acordo com a Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto (Gomez, 2018).

Graças a toda esta diversidade, o AL tem atualmente a capacidade de atrair diferentes tipos de hóspedes, face à hotelaria tradicional, pois apresenta como vantagens uma maior flexibilidade em atividades básicas como cozinhar, um preço que por vezes é mais baixo, a facilidade de acomodar grupos nos vários quartos, permitindo assim uma experiência mais próxima de residente na cidade (considerando que o AL se situa principalmente em bairro históricos e centrais).

### **3.2. Monitorização e Regulação do Alojamento Local**

Em Portugal, não existem limitações temporais ao arrendamento de imóveis inteiros ou ao arrendamento de quartos, o que já acontece em outros países da Europa (Cap.1, tabela 4-Síntese da regulação do AL em alguns dos principais destinos internacionais). Quanto à limitação espacial, em Portugal a lotação máxima dos estabelecimentos de AL é de nove, excetuando quartos e hostels, que não possuem limite de quartos e capacidade (Portugal T. d., 2018).

Como limites à instalação de apartamentos, o proprietário/ titular responsável pelo AL, não pode explorar mais de 75% do número de frações existentes no edifício, de acordo com a legislação atual (Portugal T. d., 2018).

Conforme se encontra exposto Portugal T. d., (2018), o limite quanto ao número máximo de hóspedes, é de 30 utilizadores por empreendimento de Alojamento Local, não esquecendo que a capacidade do AL está ainda limitada em função das características/dimensão dos fogos onde este se encontra.

A Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, veio alterar o exposto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, quanto aos seguros indispensáveis na exploração dos estabelecimentos de AL.

De acordo com a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, graças à possibilidade conferida às Câmaras Municipais de definirem limites à atividade de AL, através da delimitação de áreas de contenção, a Câmara Municipal de Lisboa e do Porto, suspenderam a autorização de novos registos.

Todos os municípios podem assim suspender a autorização de novos registos de exploração em áreas que se encontrem marcadas, num período máximo legal de um ano, sempre que necessário.

Citando os autores Castro, Santos, Cunha, e Seixas (2019, p.52), "(...) a Câmara Municipal pode suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do regulamento que define as áreas de contenção".

De acordo com o artigo 15.º-A "Áreas de contenção", que entrou em vigor em 2018, especifica que as áreas de contenção identificadas devem ser obrigatoriamente comunicadas, por parte do município ao Turismo de Portugal, sendo que este referenciará a limitação de novos registos de atividade de AL nestas zonas no Balcão Único Eletrónico (ALESC, 2014). No mínimo, estas devem ser reavaliadas de dois em dois anos.

Devido à transformação legislativa do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de AL, as entidades responsáveis pela disponibilização de informação alusiva ao número de fogos em habitação permanente e número de estabelecimentos em atividade de AL, com uma periodicidade anual são o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e o Turismo de Portugal (ALESC, 2014).

Outra novidade quanto às áreas de contenção, é que o mesmo proprietário só pode explorar no máximo sete estabelecimentos de AL.

De acordo com o Diário da República n.º 161/2018, Série I de 2018-08-22, quanto ao Registo do AL, este é indispensável e deve ser executado através de uma comunicação prévia para a exploração de estabelecimentos de AL. A comunicação prévia, tal como referido anteriormente, tem de ser obrigatoriamente dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, sendo realizada unicamente através do Balcão Único Eletrónico, conforme previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho (Portugal T. d., 2018).

Precedentemente a principiar a atividade de AL, o contribuinte interessado deve então apresentar a declaração de início de atividade, podendo ser realizada no Portal das Finanças, em qualquer serviço de finanças ou numa Loja de Cidadão.

Conforme o DL n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, os estabelecimentos de AL devem obrigatoriamente reunir condições específicas de higiene e limpeza, obedecer as regras de segurança contra riscos de incêndio (ALESC, 2014).

De acordo com a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal, os estabelecimentos de AL tem como dever e obrigação apresentar condições adequadas a nível da conservação e funcionamento das instalações e equipamentos, tais como: ligação à rede pública de abastecimento de água, ou o AL devem estar dotados de um sistema privativo, ligação à rede pública de esgotos ou ligação a fossas sépticas, sendo que deve disponibilizar, obrigatoriamente, água fria e água quente (AHRESP, s.d.). É também obrigatório que o AL disponha mobiliário, equipamento e utensílios essenciais, sendo que as instalações sanitárias devem garantir privacidade ao utilizador (Gomez, 2018).

Continuando nos Requisitos expostos no Decreto-Lei nº 128/14, outras precauções a ter quanto aos estabelecimentos de AL que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, é a obrigatoriedade desses alojamentos conterem extintor, manta de incêndio, equipamento de primeiros socorros e a sinalética de emergência (112), num local visível aos utilizadores (ALESC, 2014).

Há também uma recolha de Taxa Turística que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2019 de 2€ por dia, com o limite de 7 noites por pessoa e estadia.

Quanto à nova obrigatoriedade das plataformas digitais que disponibilizem, propaguem ou comercializem AL, estas têm o encargo de apresentar o número de registo no RNAL.

A entidade Turismo de Portugal pode inspecionar, sempre que necessário, os estabelecimentos de AL para averiguar se estes são dotados de todas as condições expostas na lei. Estas inspeções são efetuadas a pedido da ASAE, decorrendo este processo nos casos em que a mesma entidade exploradora seja titular de mais de nove estabelecimentos na modalidade de apartamento no mesmo edifício, ou até mesmo a pedido do titular/responsável pelo AL em questão (Portugal T. d., 2018).

Em outubro de 2019 foi aprovado o Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa, que tem como finalidade simplificar o acesso à habitação, reunindo os programas de Renda Apoiada, da Renda Acessível dirigida aos jovens adultos e classes médias, e do Subsídio Municipal de Arrendamento, outra notícia é que a partir de novembro haverá um *site* que será "a porta de entrada para habitar na cidade de Lisboa com apoio das políticas municipais".<sup>9</sup>

Recentemente, a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior abriu uma via de comunicação (número de telefone) para que os moradores denunciem o AL ilegal.

Conclui-se assim, que em Portugal as restrições são:

---

<sup>9</sup> Câmara Municipal de Lisboa (2019) "Câmara aprova Regulamentos de Alojamento Local e do Direito à Habitação" <http://www.cm-lisboa.pt/noticias/detalhe/article/camara-aprova-regulamentos-de-alojamento-local-e-do-direito-a-habitacao>

- Limitação do número máximo de hóspedes por AL; Zoneamento; Fiscalidade; Autorizações Prévias; Recolha de Taxa Turística; Condições do AL.

Tal como referido anteriormente, a recente alteração ao RJEAL trouxe uma novidade, a possibilidade de os municípios criarem as denominadas Áreas de Contenção, onde o objetivo é de preservar a realidade social dos bairros e lugares, impondo limites ao número de estabelecimentos de AL.

No caso de Lisboa, para se considerar quais as áreas onde se devem suspender novos registos de AL, fixou-se um limite de carga máxima de AL por Zona Turística Homogénea (ZTH), em que o número máximo de AL não deve superar 1/4 do número total de Alojamentos familiares clássicos de acordo com o Censo de 2011, para o conjunto das subsecções estatísticas que constituem a ZTH (Câmara Municipal de Lisboa, 2019).

De forma a criar estas ZTH, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) adotou vários parâmetros de localização, sendo esses os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE, a qualificação do solo e o traçado urbano correspondente conforme o PDM de Lisboa e por fim a delimitação de bairro resultante do estudo para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (Câmara Municipal de Lisboa, 2018).

A delimitação e caracterização de cada uma das ZTH é o primeiro passo para fundamentar a delimitação das áreas de Contenção como previsto na legislação do AL que serve para a elaboração de um Regulamento Municipal para o ordenamento turístico de Lisboa (Câmara Municipal de Lisboa, 2018).

As 14 ZTH resultantes do Estudo Urbanístico são áreas homogéneas e constituídas por Bairros com uma alta concentração de AL.

Após o mapeamento das áreas com alta concentração de AL, foram identificadas quais as zonas que a autarquia de Lisboa considera que o limiar mínimo do uso habitacional se encontra em risco, através da aplicação de um rácio superior a 0.25 entre o número de estabelecimentos de AL e dos fogos classificados como alojamento clássico segundo o Censo 2011, já explícito anteriormente. Os índices superiores a 0,25, estão presentes em cinco zonas de Lisboa, sendo a zona 1.Baixa/Eixos/ Av. da Liberdade/Av. da República/Av. Almirante Reis, a zona 2. Bairro Alto/Madragoa e a zona 3.Castelo/Alfama e Mouraria e por fim a zona 5.Colina de Santana. (Câmara Municipal de Lisboa, 2018)

As ZTH Bairro Alto/ Madragoa e Castelo/ Alfama e Mouraria têm como medida de restrição de controlo de densidade de AL a suspensão temporária de autorização de novos registos de AL.

O Estudo Urbanístico de Lisboa também faz uma distinção das áreas de contenção em duas categorias:

1ª – As Áreas de contenção absoluta: são as zonas das ZTH que exibam um rácio entre estabelecimentos de AL e número de fogos de habitação permanente superior a 20% (Câmara Municipal de Lisboa, 2018);

2ª- As Áreas de contenção relativa: ZTH 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% (Câmara Municipal de Lisboa, 2018).

Assim, pode afirmar-se que as zonas do Bairro Alto, Madragoa, Castelo, Alfama e Mouraria, onde não é possível registar novos estabelecimentos de alojamento local fazem parte das áreas de contenção absoluta, enquanto o bairro da Graça e a Colina de Santana, passam a ter registo de AL limitado, integrando as áreas de contenção relativa.

Mais recentemente, a 30 de outubro de 2019, o Regulamento Municipal de Lisboa vem impedir novos registos de atividade para exploração de AL nas zonas de Lisboa consideradas com elevado rácio, entre estabelecimentos de AL e número de fogos de habitação permanente, sendo essas: o Bairro de Alfama, Castelo e Mouraria, Bairro Alto, Madragoa, e em novas zonas como: Colina de Santana, Baixa, Avenida da Liberdade, Avenida Almirante Reis, Avenida da República, onde o número de unidades turísticas ultrapassa a percentagem máxima estipulada<sup>10</sup>, face ao número de alojamentos tradicionais (Câmara Municipal de Lisboa, 2019).

Assim, de acordo com a Figura 5, os Bairros assinalados a amarelo passam a ser zonas de contenção relativa, o que indica que efetivamente podem ser registados, de acordo com a lei em vigor, novos estabelecimentos de Alojamento Local, sendo que esses novos estabelecimentos devem têm algumas condições impostas. Os Bairros assinalados a vermelho, apelidados de “zona de contenção absoluta”, são Bairros onde não é admitido novos registos de AL de acordo com a Câmara Municipal.

A única exceção quanto as estes casos, são as operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou prédios devolutos há mais de 3 anos que integrem oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis.

---

<sup>10</sup> Jornal Público (2019) “Alojamento local em Lisboa: Graça e Bairro das Colónias passam a ser zonas de contenção”<https://www.publico.pt/2019/10/30/local/noticia/novos-alojamentos-locais-proibidos-parte-centro-lisboa-1891975>

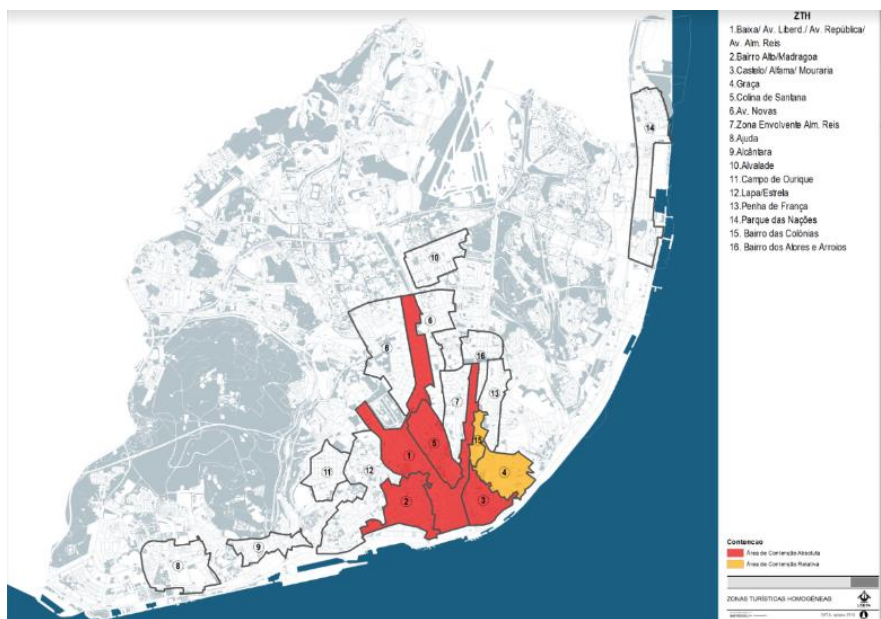


Figura 5- Mapa de Lisboa com as zonas de contenção atualizado.

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa (2019)

Quanto à Câmara Municipal do Porto, no estudo feito pelo Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada (Cegea) da Católica Porto Business School, distingue o seu território em:

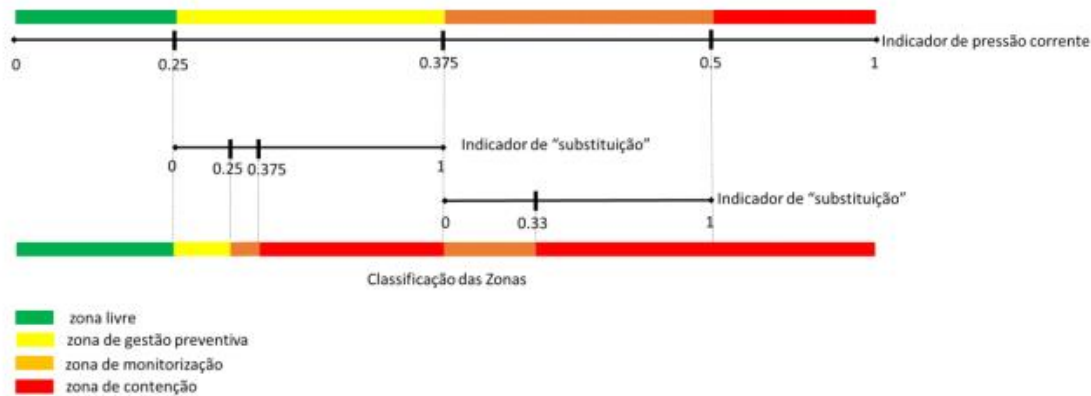


Figura 6-Divisão do Território em Zonas e Classificação das mesmas.

Fonte: Câmara Municipal do Porto, Alojamento Local no Concelho do Porto de Castro, Santos, Cunha, e Seixas (2019)

Verificando a figura 6 que representa a Classificação de Zonas e segundo os autores Castro, Santos, Cunha, & Seixas, (2019, p. 47) "mais de 50% de AL no total do edificado para habitação é sinal vermelho, um peso do AL inferior a 25%, originaria uma zona verde ou livre, entre 25 e 37.5% seria uma zona amarela, ou de acompanhamento, e entre 37.5 e 50% seria uma zona laranja ou de prevenção".

De acordo com o relatório “Alojamento Local no Concelho do Porto”, A Câmara Municipal do Porto, com o objetivo de garantir a contínua mediação entre o Município e os gestores do alojamento local de uma zona geográfica determinada, defende a criação da figura do Mediador de AL. O mediador tem o dever de assumir responsabilidades como assegurar a ligação entre a autarquia, as administrações de condomínio, os residentes e os gestores do AL, cooperar na precaução e resolução de conflitos; auxiliar a comunicação entre as partes; registar a natureza sigilosa de informações relativas ao tema do AL; promover a elaboração de códigos de conduta direcionados aos hóspedes em articulação com os gestores de alojamento local e monitorizar a sua divulgação (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

## **4. Proposta da Matriz de Monitorização Aplicada ao Alojamento Local em Portugal**

### **4.1. Introdução**

No presente capítulo serão apresentados dois dos objetivos traçados, sendo eles, clarificar as intenções da Monitorização do Alojamento Local especificando as principais dimensões a controlar e contribuir para o desenvolvimento de uma metodologia de Monitorização do Alojamento Local, identificando a informação e as métricas necessárias para a sua contínua avaliação.

No fim será apresentada a Matriz de Monitorização do Alojamento Local (proposta inicial).

### **4.2. Dimensões e Sub-dimensões da Monitorização**

Após a reflexão do Estado da Arte, foi possível chegar a seis dimensões mais impactantes no caso de Portugal:

**1. Balanço entre Alojamento Local e Habitação Permanente:** De acordo com Dredge e Gyimothy (2015), Garcia (2017) Cócola Gant (2016) e Gurrán e Phibbs (2017), Cap.2.1. “*Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação*”, a deslocação de inquilinos devido ao aumento das rendas leva à escassez de habitação para as populações residentes, sendo este o impacto negativo de AL mais constatado em diversas realidades, com necessidade extrema de criação de medidas de combate a esta escassez de habitação gerada pelo AL.

Em Portugal, a oferta de AL está maioritariamente concentrada em bairros centrais/ bairros históricos, que se encontram num rápido crescimento dos custos de habitação, levando a questões sobre o aumento súbito dos valores das rendas, a escassez de moradias para fins residenciais. Conforme referido no Cap.3.2 “*Monitorização e Regulação do Alojamento Local*”, devido a esta concentração de AL, foram criadas Áreas de Contenção.

Assim, são destacadas duas sub-dimensões: “Pressão sobre a Habitação” e o “Valor da Renda”.

**2. Gentrificação:** Conforme redigido no Cap.2.1 “*Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação*”, vários autores como, Cócola Gant (2016), Gurrán e Phibbs (2017), referenciam a gentrificação como um efeito transformativo do AL sobre os Bairros com impactos negativos muito relevantes.

De acordo com o novo Regulamento da Câmara Municipal de Lisboa (2019, p. 958) “(...)proteger a identidade dos bairros da gentrificação e favorecer o arrendamento acessível e o comércio de bairro”.

Um dos processos de gentrificação mais impactantes é a saída de residentes graças ao aumento dos valores da renda, confirmando que a difusão do AL pode levar a alterações na relação sócio espacial como a substituição ou esvaziamento da população residente, podendo também motivar a conversão de espaços comerciais tradicionais.

Esta deslocação da população residente para fora dos centros é por vezes acompanhada de uma nova população de residentes com maiores possibilidades económicas.

Todo este processo é fruto de vários fatores como é o caso da inflação dos preços da habitação e outros fatores como a perda gradual do comércio local, sendo este substituído por comércio para turistas.

Considera-se assim importantes as sub-dimensões “Saldo entre a Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes” e por fim “Alteração da Estrutura Comercial”, destacado pela autora Barata-Salgueiro (2017) e Smith (2002).

**3.Conflitos:** Os conflitos entre residentes e turistas podem surgir graças ao aumento da procura turística sob determinado bairro, assim, o facto de o AL existir em bairros residenciais os principais conflitos com os residentes são geralmente causados pelo excesso de ruído, lixo e aumento dos riscos à segurança dos condóminos. Outras consequências do AL a nível social que trazem insatisfação dos residentes são o consumo de álcool, vandalismo e crime. Tudo isto levou a escolha das sub-dimensões “Conflitualidade” e “Recolha de Resíduos Urbanos”, sendo que o autores Nieuwland & Melik, (2018) (p.20) e Coyle e Yeung (s.d) , alertam para as reclamações como o ruído causado pelos visitantes (por exemplo, festas barulhentas e comportamento embriagado) a problemas com tráfego, estacionamento e gestão de resíduos, e preocupações de segurança.

Os problemas relacionados com a Segurança Pública não partem apenas de visitantes para residentes, pois por vezes o próprio visitante acaba por ser a vítima, levando a considerar a sub-dimensão “Segurança Pública”.

**4.Ilegalidade do AL:** De acordo com Gurrán e Phibbs (2017, p.21), Cap.2.1, “*Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação*”, a oferta ilegal de propriedades é um dos principais desafios a combater, pois além da evasão fiscal e fuga aos impostos, esta oferta é uma prática de concorrência desleal quanto à hotelaria tradicional. Algumas plataformas digitais de AL não são submetidas a certas medidas regulatórias. No caso de Portugal existe publicidade de AL em diversas plataformas de forma ilegal, não estando registadas no RNAL.

Assim, a sub-dimensão a acompanhar a monitorização da Ilegalidade do AL é a “Oferta Informal de Propriedade”.

**5.Controle de qualidade do AL:** Os autores Jefferson-Jones (2015) e Castro, Santos, Cunha, e Seixas (2019) a oferta informal ou irregular de AL, face ao regulamento local, reflete de forma negativa na tentativa de monitorizar a atividade e assegurar condições de salubridade, conforto e segurança aos hóspedes.

Várias plataformas digitais permitem a oferta de AL sem verificar se os estabelecimentos obedecem às regras impostas por lei, de forma a criar uma estadia agradável e segura.

Deste modo as sub-dimensões são “Satisfação do Hóspede” e “Verificação dos Requisitos de Funcionamento” que deve caracterizar o estabelecimento de AL de forma a compreender as falhas do mesmo.

**6.Reabilitação:** Nieuwland & Melik (2018), Mendes L. (2013), Cruz (2016) e Botinas (2019), o crescimento da reabilitação urbana a nível do edificado, património e infraestruturas causa também uma das principais consequências na cidade, no caso de Portugal os Programas de Reabilitação Urbana autenticam o impulso para a requalificação do edificado, criando assim boas conjunturas à atração de capitais privados para a regeneração das áreas centrais da cidade.

Esta reabilitação do edificado tem por vezes como destino de obra a atividade de AL, o que tem como positivo a ajuda na conservação dos edifícios, valorizando assim o espaço urbano, mas pode provocar uma transformação social e no mercado imobiliário destes territórios, sendo assim considerada as sub-dimensões “Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra” e “Edifícios Licenciados por tipo de obra”.

Para aperfeiçoar a regulação e iniciar uma monitorização mais completa em Portugal, há uma grande necessidade de selecionar e recolher informações, de forma direta ou indireta, de diferentes origens relacionadas com o turismo como atividade para que se desenvolva indicadores que possibilitem uma monitorização dos efeitos provocados pelo AL.

Para além do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), do Turismo de Portugal I.P, e dos sistemas de indicadores de gestão urbanística municipais, a obtenção de dados provenientes de outros órgãos públicos e de entidades privadas pode ser apropriada para a estabilização de uma base de dados única, com o objetivo de prever a ocorrência de impactes negativos, orientando soluções fundamentadas.

*Figura 7- Dimensões e Sub-Dimensões a Monitorizar.*



Fonte: Elaboração Própria

## 4.2. Métricas a Monitorizar

De acordo com as Dimensões e Sub-Dimensões identificadas, partiu-se para a elaboração da matriz de monitorização do Alojamento Local. Para além das Dimensões e Sub-Dimensões já expressas, a matriz apresenta Métricas e Varáveis consideradas importantes, baseadas em indicadores já existentes de diversas fontes de informação como o INE e Sistema de Informação Geográfica do Turismo, Turismo de Portugal (SIGTUR).

De modo a clarificar cada sub-dimensão, foram desenvolvidas métricas e variáveis a acompanhar consoante o pretendido.

### 4.2.1. Balanço entre o AL e Habitação Permanente:

- **Pressão sobre a Habitação:** a sub-dimensão referida deve ser controlada a partir da métrica “Nº de Alojamento Local / Nº de Fogos Ocupados x100”, acompanhada da variável “Quantidade de AL” que se encontra registado no RNAL, “Quantidade de Fogos Ocupados” e “Consumo dos Contadores de Água” que permitem ver os fogos vagos. A % de AL/ Nº de Fogos Ocupados permite identificar em determinada zona qual a verdadeira imposição do AL perante o número de fogos ocupados, percebendo assim a pressão sobre a habitação.

A segunda métrica desta sub-dimensão é “Distribuição dos Fogos Habitacionais por Tipo”, seguindo das variáveis “Total de Fogos”, “Total de nº de Fogos de Habitação Permanente”, “Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente” e por fim “Total de nº de Fogos Vagos” discriminando assim os diferentes tipos, de forma a compreender os dados referentes a cada um.

- **Valor da Renda:** a sub-dimensão referida é uma das grandes preocupações do Governo graças à rápida subida do valor da renda, sendo atualmente um dos temas mais debatidos, procurando-se medidas que atenuem as consequências desta subida. Esta sub-dimensão pode ser controlada a partir de duas métricas, sendo a primeira “Valores Médios de Avaliação Bancária” acompanhada da variável “Valor Médio da Avaliação Bancária”

A segunda métrica “Valor da Transação Comunicado nas Finanças”, permite obter um valor mais real através da métrica “Valor Médio de Transações de Arrendamento”. Estes valores são muito importantes porque permitem estabelecer relações com a subida do preço da renda causada pelo aparecimento do AL em determinado Bairro/Zona.

### 4.2.2. Gentrificação:

- **Saldo entre Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes:** esta sub-dimensão tem dentro dela dois impactes que devem ser ambos tratados com igual atenção, sendo eles a saída de residentes e a entrada de novos residentes. Embora o mais falado seja a saída de residentes devido a sua conotação negativa, é igualmente importante perceber a quantidade de novos residentes, ou seja, os que entram. Assim,

é apresentada como métrica o “Saldo Migratório”, que através das variáveis “Quantidade de Residentes que saíram” e “Quantidade de Residentes que entraram” permite analisar a dinâmica social do Bairro/Zona em estudo, através das variáveis quantitativas.

- **Alteração da Estrutura Comercial:** a sub-dimensão referenciada expõe como métrica a “Alteração Comercial Segundo a Classificação das Atividades Económicas” Portuguesa por Ramos de Atividade, onde através da variável “Nº de Pareceres para Alteração de Atividade” se compreende a nível quantitativo, os pedidos de alteração. A gentrificação comercial deve-se à progressiva perda do comércio local e troca deste por um comércio que tem como alvo os turistas, algo que se encontra maioritariamente em bairros históricos.

#### 4.2.3 Conflito:

- **Conflitualidade:** a sub-dimensão referida serve para compreender o conflito entre residentes e turistas fruto do AL. O tratamento estatístico dado às queixas apresentadas também pode ser interessante como por exemplo “Tipificação da Queixa”, através das variáveis “nº de Queixas por Tipo”: Ruído, causado por excesso de hóspedes ou incumprimento de regras quanto ao horário de ruído, pretende observar-se o ruído no local; Iluminação, queixa por falta de iluminação o que pode levar à fácil marginalização da zona; Segurança, os residentes sentem-se ameaçados pela quantidade e comportamento dos turistas ou os turistas pelos residentes; e Limpeza, má utilização de áreas comuns no prédio, deixando os espaços sujos.
- **Recolha de Resíduos Urbanos:** esta sub-dimensão apresenta como métrica a “Capitação de Resíduos Urbanos” recolhidos pelo município, usando a variável “Kg/Habitante”, de forma a compreender a quantidade de resíduos produzidos em determinada zona em relação aos habitantes dessa mesma zona.
- **Segurança Pública:** esta sub-dimensão pode ser medida através das ocorrências de segurança pública registadas na PSP através da variável “Nº de Ocorrências”. Esta variável permite um acompanhamento do nível de segurança na zona em questão. Como foi referenciado no Cap. 2.1, “*Alojamento Local: Conceito, impactes e regulação*”, a segurança pública é uma das questões que nos últimos anos foi levantada em protestos nas cidades com excesso de turistas.

#### 4.2.4. Ilegalidade do AL:

- **Oferta Informal de Propriedade:** a sub-dimensão referida, em Portugal, já é preocupação da ASAE desde o ano de 2015. De acordo com linha de pensamento da ASAE, esta sub-dimensão deve ser controlada a partir das métricas “espaços ilegais registados em plataformas digitais” o que obriga a um cruzamento de dados com dados divulgados online pelo RNAL. Desta forma consegue-se monitorizar os Alojamentos que não cumprem o registo obrigatório e intimá-los à sua realização atempada, bem como a atualização.

#### 4.2.5. Controle de Qualidade do AL:

- **Satisfação do Hóspede:** a sub-dimensão referida tem como apoio a métrica “Satisfação do Global e Intenção de Recomendar” variável “Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6”, considerando o 1 muito mau e o 6 excelente. A variável indicada permite uma avaliação global do AL, percebendo principalmente questões relacionadas com a estadia em si.

A segunda métrica a considerar é “% de hóspedes repetentes” através da variável “Nº de Hóspedes Repetentes” de acordo com dados disponíveis quanto às reservas no AL em questão.

- **Verificação dos Requisitos de Funcionamento:** esta sub-dimensão através da métrica “% de Falhas nos Requisitos Obrigatório em AL por Lei”, percebendo de que forma os estabelecimentos de AL se encontra no que toca ao cumprimento dos Requisitos Obrigatórios delimitados por Lei, acompanhados de duas variáveis, sendo a variável “Nº de Contraordenações por AL” e a segunda o “Nº de Multas por AL”.

#### 4.2.6. Reabilitação:

- **Edifícios Licenciados:** Pretende-se, com esta sub-dimensão, obter dados que permitam o acompanhamento da evolução conjuntural do setor da construção de edifícios, na perspetiva da intenção futura de realização de obras de reabilitação. Os dados disponibilizados quanto aos edifícios licenciados são alcançados tendo por base a informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas Câmaras Municipais, assim a métrica a acompanhar a sub-dimensão é “% de Obras de Reabilitação por Tipo de Obra” tendo como variáveis “%Reconstrução”, “%Ampliação” e “Alteração”.
- **Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra:** após a conclusão de obra, o interessado deve requerer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos. O pedido de concessão, justificando o uso da métrica “% de Alvarás” e “%OVP”, que se encontra nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, deve ser submetido à Câmara Municipal competente, devendo a Autarquia dar conhecimento ao Turismo de Portugal se a obra for para fim de AL. As variáveis a acompanhar são “Nº Alvarás / Nº Total Edifícios” e “Nº de OVP/ Nº total de Edifícios”, para apurar a reabilitação no edificado, ambos necessários e diferenciadores em relação à dimensão da transformação.

#### 4.3. Entidades responsáveis, Fonte de Informação e Periodicidade

De forma a completar a Matriz de Monitorização, após a seleção das dimensões, sub-dimensões, métricas e variáveis foi iniciada a procura de fontes de informação de modo a harmonizar uma futura análise dos dados.

A recolha da informação foi possível através da pesquisa de organizações de turismo como o Turismo de Portugal e Turismo de Lisboa, pelo Instituto Nacional de Estatística que disponibiliza dados oficiais e certificadas sobre o país e os municípios, e por entidades responsáveis pela gestão da cidade, como Câmaras Municipais.

Considerando a aplicação da Matriz a Portugal, e posteriormente Alfama, as Entidades Responsáveis pela Gestão dos dados deverão ter como objetivo tratar dados e determinar as finalidades e os meios pelos quais os dados são tratados.

Os dados abertos disponíveis para consulta, sem qualquer tipo de pedido à entidade são os dados do RNAL e INE, sendo que alguns dados da CM precisam de ser requisitados e os dados das Finanças não se encontram disponíveis.

Quanto à Periodicidade da Matriz de Monitorização encontra-se com uma proposta máxima de periodicidade anual, embora de acordo com fontes de informação como é o caso do INE, a periodicidade de alguns dados seria decenal, sendo essa periodicidade desajustada às necessidades de monitorização. O termo periodicidade refere-se à possibilidade de acesso à informação por parte da entidade que gere o processo de monitorização

A criação desta proposta de Matriz de Monitorização do AL tem como objetivo criar uma metodologia para uma futura monitorização do AL no caso específico de Portugal, auxiliando assim uma avaliação contínua do AL.

É necessária a compreensão de problemas a monitorizar que antecedem a aplicação das medidas, o sentido é monitorizar mesmo com a existência de Medidas de Regulação do AL. De quem é a Monitorização? Quem pode decidir travar/impulsionar a Monitorização? no caso de Portugal as possíveis entidades que podem ser as donas do processo são: Governo, Área Metropolitana, Câmara Municipal, Freguesia, Organização de Moradores (artº263º Constituição da República Portuguesa), Condomínio e Proprietário.

A Matriz de Monitorização do AL interessa principalmente a beneficiários como a economia local, proprietários, à Cidade/ Bairro ou Área a considerar, aos residentes, turistas e usuários do AL.

Esta proposta de Matriz de Monitorização (tabela 7) resultante, é uma metodologia teórica de apoio à monitorização do AL, onde o objetivo é conseguir diretrizes para a criação de uma futura ferramenta com informação atualizada sobre o AL aplicada a determinada zona.

Desta forma, pretende compreender-se a necessidade de criar/ disponibilizar dados atualizados, relativos às variáveis expostas para que futuramente seja possível a criação de uma ferramenta de monitorização contínua do AL, onde a periodicidade máxima deva ser anual, criando uma relação entre as entidades responsáveis e entidades/fonte de informação.

Tabela 7-Matriz de Monitorização do Alojamento Local (proposta inicial)

| Dimensão   | Sub-Dimensão  | Métrica   | Variável  | Entidade Responsável  | Entidade/ Fonte de Informação                        | Periodicidade |
|--|---|---|---|---|--|---------------|
| <b>Balço entre Alojamento Local e Habitação Permanente</b> | Pressão sobre a Habitação                                     | Nº de Alojamento Local / Nº de Fogos Ocupados x100            | •Quantidade de AL<br>• Quantidade de Fogos Ocupados   | • Câmara Municipal  | •RNAL<br>•INE<br>•Câmara Municipal                   | Anual         |
|  |   | Distribuição dos Fogos Habitacionais por Tipo                 | •Total de nº de Fogos de Habitação Permanente<br>•Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente<br>•Total de nº de Fogos Vagos | •Câmara Municipal   | •INE   | Anual         |
|  | Valor da Renda  | Valores Médios de Avaliação Bancária                          | •Valor médio de avaliação bancária  | •Finanças   | •Finanças  | Anual         |
|  |   | Valor de Transação Comunicado nas Finanças                    | • Valor médio de Transação de Arrendamento  | • Câmara Municipal com a Confidencial Imobiliária <sup>11</sup> | • Confidencial Imobiliária                           | Anual         |
| <b>Gentrificação</b>                                       | Saldo entre Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes | Saldo Migratório  | •Quantidade de Residentes que saíram<br>•Quantidade de Residentes que entraram  | • Câmara Municipal com a Freguesia <sup>12</sup>                | •Instituto dos Registos e do Notariado <sup>13</sup> | Anual         |
|  | Alteração da Estrutura Comercial                              | Alteração da Estrutura Comercial segundo CAE (mudança de uso) | •Nº de Pareceres para Alteração de Atividade  | •Freguesia  | •Câmara Municipal                                    | •Anual        |

<sup>11</sup> Necessidade de realizar protocolo entre a Câmara Municipal e Confidencial Imobiliária.

<sup>12</sup> A Freguesia deve assumir um papel ativo para com os seus residentes, onde juntamente com o apoio da Câmara deve divulgar através de Ferramentas SIG o saldo migratório.

<sup>13</sup> Através do Registo de Morada de acordo com o Cartão de Cidadão.

| Dimensão   | Sub-Dimensão                                       | Métrica   | Variável   | Entidade Responsável             | Entidade/ Fonte de Informação                              | Periodicidade |
|--|--|---|--|----------------------------------|--|---------------|
| <b>Conflito</b>                                  | Conflitualidade                                    | Tipificação da Queixa   | •Nº de Queixa por Tipo:<br>• Ruído<br>• Iluminação<br>• Limpeza Urbana | •Freguesia                       | •PSP   | • Mensal      |
|  | Recolha de Resíduos Urbanos                        | Capitação de Resíduos Urbanos Recolhidos Pelo Município   | •Kg/ Habitante   | •Câmara Municipal<br>•Freguesia  | •Câmara Municipal<br>• Freguesia<br>• INE                  | • Mensal      |
|  | Segurança Pública                                  | Ocorrências Registadas na PSP   | •Nº de Ocorrências   | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •PSP   | • Anual       |
| <b>Ilegalidade do Alojamento Local</b>           | Oferta Informal de Propriedade                     | Cruzamento de Dados dos Espaços Ilegais Registados em Plataformas Digitais com os Dados Divulgados Online pelo RNAL | •Nº de AL "ilegal"   | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •Denúncias por parte dos Condomínios<br>•Inspeções da ASAE | •Anual        |
| <b>Controlo de Qualidade do Alojamento Local</b> | Satisfação do Hóspede                              | Satisfação do Global e Intenção de Recomendar   | • Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6                           | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •TdP<br>•AL  | •Anual        |
|  |  | % de Hóspedes Repetentes  | • N° de Hóspedes Repetentes  | •TdP<br>•AL                      | •TdP<br>•AL  | •Anual        |
|  | Verificação dos Requisitos de Funcionamento        | % de Falhas nos Requisitos Obrigatório em AL por Lei  | •Nº de Contraordenações por AL<br>• N° de Multas por AL                | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | • Inspeções da ASAE  | •Anual        |
| <b>Reabilitação</b>                              | Edifícios Licenciados                              | % de Obras de Reabilitação por Tipo de Obra   | •%Reconstrução<br>•%Ampliação<br>•Alteração                            | •Câmara Municipal<br>•Freguesia  | •INE   | •Anual        |
|  | Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra | % de Alvarás  | •Nº Alvarás / N° Total Edifícios                                       | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | • Câmara Municipal   | • Anual       |
|  |  | % de OVP  | •Nº de OVP/ N° total de Edifícios                                      |                                  | •Freguesia   | •Freguesia    |

## 5. A Matriz de Monitorização do Alojamento Local em Alfama

### 5.1. Aplicação da Matriz de Monitorização do Alojamento Local aplicada ao caso de Alfama

De forma a implementar a proposta de Matriz de Monitorização do Alojamento Local (AL) (tabela 7), esta será aplicada ao Bairro de Alfama para testar e validar a matriz.

Tal como foi justificado na metodologia, a escolha do Bairro de Alfama deve-se à realidade na qual se encontra. Alfama é caracterizado como um Bairro histórico, com uma identidade única de forte dinâmica social e cultural, algo que atualmente é muito procurado pelos hóspedes de AL, que pretendem vivenciar a experiência do bairro.

Tabela 8- Matriz de Monitorização do AL (a aplicar a Alfama)

| Dimensão   | Sub-Dimensão  | Métrica   | Variável  | Entidade Responsável                              | Entidade/ Fonte de Informação  | Periodicidade |
|--|---|---|---|---|--|---------------|
| <b>Balanço entre Alojamento Local e Habitação Permanente</b> | Pressão sobre a Habitação                                     | Nº de Alojamento Local / Nº de Fogos Ocupados x100            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Quantidade de AL:1042 (RNAL, 2018)</li> <li>• Quantidade de Fogos Ocupados: 5446 (CML, 2018)</li> </ul>   | • Câmara Municipal                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>•RNAL</li> <li>•INE</li> <li>•Câmara Municipal</li> </ul> | Anual         |
|  |   | Distribuição dos Fogos Habitacionais por Tipo                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Total de nº de Fogos de Habitação Permanente</li> <li>•Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente</li> <li>•Total de nº de Fogos Vagos</li> </ul> | •Câmara Municipal                                 | •INE   | Anual         |
|  | Valor da Renda  | Valores Médios de Avaliação Bancária                          | •Valor médio de avaliação bancária  | •Finanças   | •Finanças  | Anual         |
|  |   | Valor de Transação Comunicado nas Finanças                    | • Valor médio de Transação de Arrendamento  | • Câmara Municipal com a Confidencial Imobiliária | • Confidencial Imobiliária   | Anual         |
| <b>Gentrificação</b>   | Saldo entre Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes | Saldo Migratório  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Quantidade de Residentes que saíram</li> <li>•Quantidade de Residentes que entraram</li> </ul>  | • Câmara Municipal com a Freguesia                | •Instituto dos Registos e do Notariado   | Anual         |
|  | Alteração da Estrutura Comercial                              | Alteração da Estrutura Comercial segundo CAE (mudança de uso) | • Nº de Pareceres para Alteração de Atividade   | •Freguesia  | •Câmara Municipal  | •Anual        |

| Dimensão                                  | Sub-Dimensão                                       | Métrica   | Variável   | Entidade Responsável             | Entidade/ Fonte de Informação                              | Periodicidade |
|---|--|---|--|----------------------------------|--|---------------|
| Conflito                                  | Conflitualidade                                    | Tipificação da Queixa   | •Nº de Queixa por Tipo:<br>• Ruído<br>• Iluminação<br>• Limpeza Urbana | •Freguesia                       | •PSP   | •Mensal       |
|   | Recolha de Resíduos Urbanos                        | Capitação de Resíduos Urbanos Recolhidos Pelo Município   | •Kg/ Habitante   | •Câmara Municipal<br>•Freguesia  | •Câmara Municipal<br>• Freguesia<br>• INE                  | • Mensal      |
|   | Segurança Pública                                  | Ocorrências Registadas na PSP   | •Nº de Ocorrências   | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •PSP   | • Anual       |
| Illegalidade do Alojamento Local          | Oferta Informal de Propriedade                     | Cruzamento de Dados dos Espaços Ilegais Registados em Plataformas Digitais com os Dados Divulgados Online pelo RNAL | •Nº de AL "ilegal"   | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •Denúncias por parte dos Condomínios<br>•Inspeções da ASAE | •Anual        |
| Controlo de Qualidade do Alojamento Local | Satisfação do Hóspede                              | Satisfação do Global e Intenção de Recomendar   | • Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6                           | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | •TdP<br>•AL  | •Anual        |
|   |  | % de Hóspedes Repetentes  | • Nº de Hóspedes Repetentes  | •TdP<br>•AL                      | •TdP<br>•AL  | •Anual        |
|   | Verificação dos Requisitos de Funcionamento        | % de Falhas nos Requisitos Obrigatório em AL por Lei  | •Nº de Contraordenações por AL<br>• Nº de Multas por AL                | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | • Inspeções da ASAE  | •Anual        |
| Reabilitação                              | Edifícios Licenciados                              | % de Obras de Reabilitação por Tipo de Obra   | •%Reconstrução<br>•%Ampliação<br>•%Alteração                           | •Câmara Municipal<br>•Freguesia  | •INE   | •Anual        |
|   | Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra | % de Alvarás  | •Nº Alvarás / Nº Total Edifícios                                       | • Câmara Municipal<br>•Freguesia | • Câmara Municipal<br>•Freguesia                           | • Anual       |
|   |  | % OVP   | •Nº de OVP/ Nº Total de Edifícios                                      |                                  |  |               |

A razão pela qual a maioria dos dados/informação se encontram indisponíveis, a **vermelho**, é devido ao facto de grande parte dessa mesma informação se encontrar desatualizada, não estar disponível para consulta sem requisição prévia, não ser divulgada e/ou não existir à escala da freguesia. Devido à falta de tempo para apurar os dados na Dimensão 3- Conflito, fora colocada a entidade/fonte de informação (PSP) a cor **cinzenta**.

Os dados disponíveis para a escala de Bairro, atualizados e disponíveis, encontram-se a **verde**.

Com base na experiência de aplicação da Matriz a Alfama, propõe-se fazer algumas alterações.

## 5.2. Alteração da Matriz de Monitorização do AL aplicada ao caso de Alfama

Na tabela 9 “Matriz de Monitorização do AL (proposta final após aplicação a Alfama)”, é possível ver algumas modificações a **Negrito**, modificações essas necessárias para um novo preenchimento de dados, alterando assim a Periodicidade, Fonte de Informação e até mesmo Variáveis da proposta de Matriz de Monitorização do AL, proposta como metodologia inicial.

Com as alterações efetuadas, pretendeu-se não acrescentar novas Fontes de Informação, utilizando apenas dados das Entidades/ Fontes de Informação explícitas no capítulo 4.3, de modo a compreender a razão das lacunas, compreensão necessária para uma futura monitorização o AL em Portugal.

É possível prever que em alguns casos a Entidade/ Fonte de Informação proposta se encontre a vermelho, querendo então dizer que não há registo de divulgação de dados, ou facilidade de acesso, por parte dessa Entidade/ Fonte quanto à métrica anterior proposta, sendo acrescentado a negrito fontes (já mencionadas durante a matriz) que disponibilizaram, em tempo algum, dados relativos a essa mesma métrica.

Quanto à aplicação de dados recolhidos dos Censos 2011, INE, foi selecionada como unidade de execução o conjunto das três antigas freguesias: Sé, Santo Estevão e São Miguel que atualmente fazem parte da Freguesia de Santa Maria Maior.

Já os dados disponíveis sem necessidade de pedido de acesso da CML são divulgados de acordo com a Freguesia de Santa Maria Maior, ou agrupando dados do Bairro de Alfama com dados dos Bairros Históricos: Castelo e Mouraria.

Assim, é possível compreender que inevitavelmente a proposta de Periodicidade fora comprometida, pois os dados dos Censos do INE são decenais, comprometendo o objetivo exposto em relação ao tempo máximo da periodicidade.

A coluna da Matriz “Entidade Responsável” não foi alterada, pois a proposta da mesma baseia-se na criação de cenários de parcerias entre as diversas entidades explícitas de acordo com as métricas, dimensões e sub-dimensões, mantendo-se também intactas as colunas das Dimensões, Sub-Dimensões e Métricas.

Embora com algumas alterações, continua a ser notória a falta de informação. Parte dessa falta deve-se ao facto de entidades/fontes de informação como as Finanças, ASAE, IRN, não disponibilizarem dados para consulta.

Tabela 9- Matriz de Monitorização do AL (proposta final após aplicação a Alfama)

| Dimensão  | Sub-Dimensão  | Métrica   | Variável  | Entidade Responsável                              | Entidade/ Fonte de Informação  | Periodicidade                         |       |
|---|---|---|---|---|--|---------------------------------------|-------|
| Balanço entre Alojamento Local e Habitação Permanente | Pressão sobre a Habitação                                     | Nº de Alojamento Local / Nº de Fogos Ocupados x100            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Quantidade de AL: <b>1042 (RNAL, 2018)</b></li> <li>• Quantidade de Fogos Ocupados: <b>5446 (CML, 2018)</b></li> </ul>  | • Câmara Municipal                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>•RNAL</li> <li>•INE</li> <li>•Câmara Municipal</li> </ul>       | Anual                                 |       |
|   |   | Distribuição dos Fogos Habitacionais por Tipo                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Total de nº de Fogos de Habitação Permanente: <b>2104 (Censos 2011)</b></li> <li>•Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente</li> <li>•Total de nº de Fogos Vagos: <b>1146 (Censos 2011)</b></li> </ul> | •Câmara Municipal                                 | •INE   | Anual                                 |       |
|   | Valor da Renda  | Valores Médios de Avaliação Bancária                          | •Valor médio de avaliação bancária: <b>1.368 €/m² (INE, 2017)</b>   | •Finanças   | •Finanças  | •INE (Inquérito à avaliação Bancária) | Anual |
|   |   | Valor de Transação Comunicado nas Finanças                    | • Valor médio de Transação de Arrendamento: <b>7,00 €/m² (INE, 2018)</b>  | • Câmara Municipal com a Confidencial Imobiliária | • Confidencial Imobiliária   | •INE                                  | Anual |
| Gentrificação   | Saldo entre Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes | Saldo Migratório  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Quantidade de Residentes que saíram</li> <li>•Quantidade de Residentes que entraram</li> <li>• Variação da População: <b>-21% (Censos 2011)</b></li> </ul>  | • Câmara Municipal com a Freguesia                | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Instituto dos Registos e do Notariado</li> <li>•INE</li> </ul> | Anual                                 |       |
|   | Alteração da Estrutura Comercial                              | Alteração da Estrutura Comercial segundo CAE (mudança de uso) | • Nº de Pareceres para Alteração de Atividade: <b>60 (CML, 2015-2017)</b>   | •Freguesia  | •Câmara Municipal  | Anual                                 |       |

| Dimensão                                  | Sub-Dimensão                                | Métrica   | Variável  | Entidade Responsável   | Entidade/ Fonte de Informação  | Periodicidade  |
|---|---|---|---|--|--|--|
| Conflito                                  | Conflitualidade                             | Tipificação da Queixa   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Nº de Queixa por Tipo:</li> <li>• Ruído</li> <li>• Iluminação</li> <li>• Limpeza Urbana</li> </ul>  | •Freguesia   | •PSP   | •Mensal  |
|   | Recolha de Resíduos Urbanos                 | Capitação de Resíduos Urbanos Recolhidos Pelo Município   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Kg/ Habitante:</li> <li>635kg/hab (INE,2018)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Câmara Municipal</li> <li>• Freguesia</li> <li>• INE</li> </ul>            | • Mensal   |
|   | Segurança Pública                           | Ocorrências Registadas na PSP   | •Nº de Ocorrências  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul> | •PSP   | • Anual  |
| Illegalidade do Alojamento Local          | Oferta Informal de Propriedade              | Cruzamento de Dados dos Espaços Ilegais Registados em Plataformas Digitais com os Dados Divulgados Online pelo RNAL | •Nº de AL "ilegal"  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Denúncias por parte dos Condomínios</li> <li>•Inspeções da ASAE</li> </ul> | •Anual   |
| Controlo de Qualidade do Alojamento Local | Satisfação do Hóspede                       | Satisfação do Global e Intenção de Recomendar   | • Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•TdP</li> <li>•AL</li> </ul>  | •Anual   |
|   |   | % de Hóspedes Repetentes  | • Nº de Hóspedes Repetentes   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•TdP</li> <li>•AL</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•TdP</li> <li>•AL</li> </ul>  | •Anual   |
|   | Verificação dos Requisitos de Funcionamento | % de Falhas nos Requisitos Obrigatório em AL por Lei  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Nº de Contraordenações por AL</li> <li>• Nº de Multas por AL</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul> | • Inspeções da ASAE  | •Anual   |
| Reabilitação                              | Edifícios Licenciados                       | % de Obras de Reabilitação por Tipo de Obra   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•%Reconstrução</li> <li>•%Ampliação</li> <li>•%Alteração</li> <li>•Total de Alteração e Ampliação: 959 (INE, Censos 2011)</li> <li>•Total de Reconstrução: 3 (INE, Censos 2011)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Câmara Municipal</li> <li>•Freguesia</li> </ul>  | •INE   | •Anual   |
|   |   |   | Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra  | % de Alvarás   | •Nº Alvarás / Nº Total Edifícios   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câmara Municipal</li> </ul> |
|   | % de OVP                                    | •Nº de OVP/ Nº total de Edifícios   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Freguesia</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Freguesia</li> </ul>   |  |

## 5.2- Apreciação Crítica dos Resultados

A Proposta de Matriz de Monitorização do AL (tabela 7), aplicada ao caso de estudo Bairro de Alfama (tabela 8), foi organizada de acordo com os principais impactes (cap.2) do AL, incluindo os impactes negativos nos Bairros Históricos do centro, resultando em seis Dimensões.

Como referido anteriormente, os principais impactes do AL sentidos no centro histórico em Portugal são tema frequente de discussão, por parte dos residentes, autarquia e media.

Após a aplicação ao caso de Alfama, mesmo recorrendo à informação disponível, é possível constatar que o maior entrave à Monitorização, em geral, é a falta de dados atualizados. No decorrer da análise da proposta de matriz e da aplicação da mesma conclui-se que a informação necessária se encontra dispersa por várias entidades/fontes de informação, dificultando o método de pesquisa.

Surge assim, a necessidade de observação à tabela 9 “*Matriz de Monitorização do AL (proposta final após aplicação a Alfama)*”, sendo que a falta de tempo dificultou uma análise e validação da Matriz quanto à disponibilidade ou não, de alguns dados.

1. **Balanço entre Alojamento Local e Habitação Permanente:** de acordo com a sub-dimensão “**Pressão sobre Habitação**”, foi utilizada a mesma Entidade/Fonte de Informação da proposta inicial, INE, recorrendo aos dados dos censos 2011. A variável “**Total de nº de Fogos de Habitação Não Permanente**” continua a vermelho por falta de informação. A Periodicidade quanto a essa sub-dimensão acabou por ficar comprometida.

De acordo com a sub-dimensão “**Valor da Renda**”, foi colocada como Entidade/Fonte de Informação o INE para as duas variáveis propostas, pois as Finanças e Confidencial Imobiliária não divulgam dados. A Periodicidade da variável “**Valor médio de avaliação bancária**” depende do ano do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação, sendo que o último divulgado foi no ano de 2017, comprometendo a desejada periodicidade anual.

2. **Gentrificação:** a sub-dimensão “**Saldo entre Saída de Residentes e Entrada de Novos Residentes**”, devido ao fator do IRN ser uma proposta de Entidade/Fonte de Informação que não divulga dados, foi colocado o INE como fonte para uma nova variável “**Varição da População**”, recorrendo-se, mais uma vez, aos dados dos Censos 2011, desacreditando a periodicidade proposta.

Quanto à sub-dimensão “**Alteração da Estrutura Comercial**”, foi inserida uma nova variável “**Nº de Pareceres para Alteração de Atividade**”, não comprometendo a Entidade/Fonte de Informação, mas comprometendo a Periodicidade, pois a data é de 2015-2017.

**3. Conflito:** de acordo com a sub-dimensão “**Conflitualidade**”, não foi possível apurar dados para as variáveis devido à carência de tempo, comprometendo as variáveis “**Nº de Queixa por Tipo: Ruído; Iluminação e Limpeza Urbana**”.

A sub-dimensão “**Recolha de Resíduos Urbanos**”, com base em dados disponíveis do INE, não foi possível uma periodicidade mensal, apenas anual.

Quanto à sub-dimensão “**Segurança Pública**”, não foram encontrados dados sobre a variável “**Nº de Ocorrências**”.

**4. Ilegalidade do Alojamento Local:** o cenário quanto a esta dimensão não é o mais favorável, pois não se encontram disponíveis dados sobre a variável “**Nº de AL “ilegal**”, devido à não disponibilidade por parte da Entidade/Fonte de Informação ASAE.

**5. Controlo de Qualidade do Alojamento Local:** tal como acontece com a dimensão anterior, nenhuma das variáveis propostas: “**Medição da Satisfação numa escala de 1 a 6**”; “**Nº de Hóspedes Repetentes**”; “**Nº de Contraordenações por AL**” e “**Nº de Multas por AL**” contém informação disponível, comprometendo toda a dimensão.

**6. Reabilitação:** de acordo com a sub-dimensão “**Edifícios Licenciados**”, devido à falta de informação das variáveis propostas inicialmente, foram acrescentadas duas novas variáveis de modo a dar resposta ao pretendido, sendo elas “**Total de Alteração e Ampliação**” e “**Total de Reconstrução**”, dados disponíveis pela Entidade/Fonte de Informação INE, de acordo com os Censos 2011, causando entrave à periodicidade.

Quanto à sub-dimensão “**Proporção de Edifícios Concluídos por Tipo de Obra**”, devido à não divulgação de dados por parte da Entidade, não foi possível uma análise.

As dimensões mais prejudicadas em relação à falta de dados foi a dimensão “**Ilegalidade do Alojamento Local**” e a dimensão “**Controlo de Qualidade do Alojamento Local**”.

O INE, plataforma responsável pela concentração de maior parte da informação pública, não dispõe de informação atualizada, principalmente quando se trata de informação demográfica que apenas se encontra disponível segundo os Censos 2011.

Embora o RNAL divulgue o AL registado, existem fatores que levam a justificar uma possível sobrevalorização dos dados. Embora esta seja uma preocupação menor, não é possível desconsiderar a hipótese de os dados divulgados na plataforma possam conter AL que já não se encontra ativo (Castro, Santos, Cunha, & Seixas, 2019).

A CML, através do Portal “Lisboa Aberta”, lançado em 2016, permitiu alargar o âmbito da informação disponibilizada bem como as fontes dos dados, mas grande parte dos dados necessários para a matriz não tinham livre acesso, como é o caso de informação relacionada com preços do imobiliário e reabilitação urbana, requerendo de pedido para disponibilização.

Assim, os dados utilizados na tabela, de livre acesso, encontravam-se agrupados com outros dados, não existindo a escala Bairro e por vezes nem a escala Freguesia.

Com exceção dos pedidos de registo AL que são executados com o auxílio dos atendedores do Balcão do Município da CML, os outros registos para fins dessa atividade, não são carregados no Sistema de Gestão Integrada da CML, apurando assim uma grande diferença entre os números de AL existente no GESLIS e no RNAL. O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico, que contém o número de registo, atualmente não se encontra georreferenciado.

Após uma pesquisa aos departamentos da CML, foi apurada a inexistência de um departamento responsável pelo Turismo em Lisboa, estrutura organizacional necessária para recolher e divulgar informação referente à atividade turística e consequente AL. Assim, a informação que a CML divulga é tratada por outras entidades, como o INE.

A disponibilidade de informação ao público, no caso do AL, permite com as partes interessadas (residentes, investidores públicos e privados, profissionais de AL) acompanhem as mudanças, através da monitorização das métricas e variáveis divulgadas, fomentando a necessidade de uma cultura de partilha, integração e reconhecimento de dados como recurso público.

De forma a criar um incentivo à agregação de valor aos dados abertos, para monitorizar o AL em Portugal, é proposto a criação de uma plataforma que acompanhe o AL por Freguesia, sendo necessária uma cooperação entre a Câmara e Freguesias como principais entidades responsáveis pela gestão de dados, juntamente com as entidades/fontes de informação necessárias.

## **6. Conclusão**

De acordo com o primeiro objetivo traçado “Compreender o fenómeno do Alojamento Local ao nível do seu enquadramento Legal”, é possível afirmar que a figura do AL surge como alternativa aos estabelecimentos de hospedagem tradicional, tendo como alvo os turistas que procurem uma estadia barata e uma experiência diferente. Este novo modelo de hospedagem despertou o interesse dos senhorios, pois permite que estes consigam mais rendimentos.

Apesar de todos os benefícios das plataformas peer-to-peer as consequências do AL, principalmente no que toca ao limite da oferta de imóveis disponíveis para arrendar aos residentes, têm sido desafiantes para o Governo, Autarquias e Planeadores sendo a principal preocupação a regulação do AL.

Os impactes negativos do AL sobre a Habitação têm levado a que diversas cidades por toda a Europa, criem as suas próprias restrições ou até mesmo proibições do arrendamento de curta duração, como é o caso de Berlim. A medida dita pela capital alemã de proibição tem como objetivo controlar o preço das rendas.

Também Barcelona impôs como medida o controlo de turistas, não só através de campanha contra AL ilegal em plataformas digitais, como também limitando as camas em hotéis.

Amesterdão optou pela medida de limitação temporal no que toca ao arrendamento de curta duração, sendo que o Reino Unido seguiu o mesmo pensamento.

Portugal, não obstante, tal como Madrid optou pela medida de zoneamento, definindo diversas zonas.

De concordância com o DL nº39/2018 de 11 de junho, Artigo 2º são apreciados como estabelecimentos de AL aqueles que prestam serviços de alojamento temporário e pago, sendo obrigatório que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

A nova lei introduz poder ao condomínio, sendo necessária a permissão deste para que seja feita a instalação de “hostels”, prevê também novas regras de exploração e atividade quanto à capacidade máxima dos alojamentos, a obrigação de ter livro de informações e de livro de reclamações, afixação de placas identificativas e seguro de responsabilidade civil.

Atualmente, as modalidades dos estabelecimentos de AL de acordo com Decreto-Lei n.º 128/2014 são: Estabelecimentos de hospedagem, Moradia, Apartamento, e por fim os Quartos (Portugal T. d., 2018).

A alteração do Regime de Autorização da Exploração dos Estabelecimentos de AL, Lei nº 62/2018, concedeu a capacidade à Câmara Municipal de regular as instalações de novos estabelecimentos de AL com o objetivo de preservar a identidade social dos bairros.

Com a necessidade de preservação da realidade social dos bairros e lugares, a CML, de acordo com o Regulamento Municipal, levou à criação e delimitação de áreas de contenção, impondo regras de instalação e limites ao número de AL em determinado território, considerando limites em relação aos imóveis disponíveis para habitação.

De forma a tornar o AL legal em Portugal é agora imprescindível um registo nas Finanças, a Comunicação Prévia no Balcão Único, abertura ao público, possuir todos os requisitos de segurança, cobrar uma taxa turística no valor monetário de dois euros, comunicar ao SEF a estadia de cidadãos estrangeiros no AL e obrigações fiscais (Portugal T. d., 2018).

Quanto às restrições de arrendamento de curto prazo, estas podem ser divididas em cinco tipos: (1) proibições completas; (2) restrições quantitativas; (3) restrições de proximidade; (4) restrições operacionais; e (5) requisitos de licenciamento (Jefferson-Jones, 2015)

As restrições em Portugal são: Limitação quanto ao número máximo de Hóspedes, Recolha de Taxas Turísticas, Zoneamento, Autorizações Prévias, Fiscalidade e Condições do AL.

Para o segundo objetivo: “Clarificar as intenções da Monitorização do Alojamento Local especificando as principais dimensões a controlar”, com base numa pesquisa já realizada no Estado da Arte, foram escolhidas seis Dimensões a Monitorizar.

As Dimensões correspondem aos principais impactes negativos relacionados com a presença do AL:

- Balanço entre Alojamento Local e Habitação Permanente
- Gentrificação
- Conflito
- Ilegalidade no Alojamento Local
- Controlo de Qualidade do Alojamento Local
- Reabilitação

Para cada Dimensão, e de acordo com os impactes negativos nos centros históricos, foram delineadas sub-dimensões.

Para o terceiro objetivo “Contributos para o desenvolvimento de uma metodologia de Monitorização do Alojamento Local”, após a escolha das dimensões, foi elaborada a tabela proposta de “Matriz de Monitorização do Alojamento Local”.

De modo a criar a matriz, foi necessário explicar cada métrica e variável escolhida, esclarecendo quais as entidades responsáveis, entidades/fontes de informação a acompanhar e periodicidade.

De forma a compreender a metodologia proposta e possíveis falhas, foi aplicada a Matriz de Monitorização do Alojamento Local ao caso do Bairro de Alfama. Essa mesma aplicação resultou numa nova tabela, onde foram necessárias alterações devido a falta de informação.

Tal como se encontra explícito na metodologia, o estudo dá resposta às questões: “O *quê?*” No Capítulo 4 foram identificadas as métricas e variáveis, após uma abordagem às dimensões e sub-dimensões. “Onde?” A Matriz foi aplicada ao Bairro de Alfama (Capítulo 5) e “Como?” Os métodos de recolha de informação basearam-se na análise documental, cruzamento de informação, exploração de dados, organização e tratamento dos mesmos.

O presente trabalho contribui para a observação de impactes e medidas do AL, identificando potenciais métricas, variáveis, entidades responsáveis, entidades/fontes de informação e respetiva periodicidade para a criação de uma metodologia de Monitorização que possa ser aplicada a nível da freguesia, de modo a compreender melhor a realidade.

Para que seja exequível uma monitorização completa é necessária uma articulação entre as entidades, sejam elas públicas ou privadas, de forma a que a informação necessária e dados se encontrem disponíveis, sem que seja necessário pedir ou pagar pelo acesso a estes.

Propõe-se para um futuro próximo, a realização de uma base de dados organizada, com dados atuais, por parte das entidades responsáveis, de modo a ser possível realizar uma monitorização contínua dos impactes. Através dessa monitorização será possível uma compreensão do fenómeno do AL, prevendo a saturação de espaços e tomando medidas regulatórias de acordo com essa monitorização.

## 7. Referências Bibliográficas

- A Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP). (s.d.). *AHRESP*. Obtido em 5 de maio de 2019, de <https://ahresp.com/faqs/detalhes-faq-2/?cat=alojamento-local>
- AirDNA. (2015). Market Minder. Obtido em 15 de abril de 2019, de <https://www.airdna.co/about>
- ALESC. (2014). *O Guia Essencial do Alojamento Local*. Obtido em 20 de junho de 2019, de Alojamento Local-Esclarecimentos: <https://www.alesclarecimentos.pt/legal/dec-lei-62-2018/>
- Assembleia Municipal de Lisboa. (novembro de 2018). *1.º Suplemento ao Boletim Municipal N.º 1290*. (s.n, Ed.) Obtido em 20 de março de 2019, de Câmara Municipal de Lisboa: [http://bm-pesquisa.cm-lisboa.pt/pls/OKUL/app\\_bm.download\\_my\\_file?p\\_file=2913](http://bm-pesquisa.cm-lisboa.pt/pls/OKUL/app_bm.download_my_file?p_file=2913)
- Barata-Salgueiro, T. (15 de novembro de 2017). Alojamentos Turísticos em Lisboa. *XXI(578)*. (U. d. Barcelona, Ed.) Barcelona: Scripta Nova. Obtido em 20 de março de 2019, de [http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/36045/1/Barata-Salgueiro%20%20Teresa\\_2017.pdf](http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/36045/1/Barata-Salgueiro%20%20Teresa_2017.pdf)
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (January de 2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*. doi:10.2139/ssrn.3006832
- Basden, A., & Wood-Harper, A. T. (January/February de 2006). A philosophical discussion of the root definition in soft systems thinking: an enrichment of CATWOE. *Systems Research and Behavioral Science*, 61-87. doi:<https://doi.org/10.1002/sres.689>
- Beauregard, R. A. (1986). The chaos and complexity of gentrification. *Gentrification of the City*, 35–55. Obtido de [https://books.google.co.uk/books?id=hb1YAQAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Gentrification+of+the+city+Smith+and+Williams+1986&hl=en&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Beauregard&f=false](https://books.google.co.uk/books?id=hb1YAQAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Gentrification+of+the+city+Smith+and+Williams+1986&hl=en&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=Beauregard&f=false)
- Bergvall-Kåreborn, B., Mirijamdotter, A., & Basden, A. (April de 2004). Basic principles of SSM modeling: An examination of CATWOE from a soft perspective. *Systemic Practice and Action Research*, 55-73. doi:10.1023/B:SPAA.0000018903.18767.18
- Binzer, U. (10 de outubro de 2015). A Practical Guide to Effectively Regulating Short-term Rentals. (H. C. LLC, Compilador) San Francisco. Obtido em 10 de maio de 2019, de <http://www.cityofsantacruz.com/home/showdocument?id=57754>
- Borges, I. M. (2018). *Turismo e dinâmicas de transformação em bairros históricos: o caso de Alfama*. Dissertação para obtenção do grau de mestre em Arquitetura, Instituto Superior Técnico, Lisboa. Obtido em 23 de setembro de 2019, de [https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/563345090416677/lnes%20Borges\\_Dissertacao\\_Final.pdf](https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/563345090416677/lnes%20Borges_Dissertacao_Final.pdf)
- Botinas, L. D. (2019). *Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana e Arrendamento*. Dissertação apresentada à Faculdade De Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito, na Área de especialização em Ciências Jurídico Forenses, Universidade de Coimbra, Coimbra. Obtido em 2 de junho de 2019, de <http://hdl.handle.net/10316/86769>
- Brandão, F., & Costa, C. (2008). *Novas dinâmicas e novas formas de gestão para o sector do turismo ao nível local. O Caso da Criação de Observatórios Regionais de Turismo*. Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos. Lisboa: In: CAVACO, C. (ed.) Turismo, Inovação e Desenvolvimento. Obtido em 25 de maio de 2019

- Brito Henriques, E. (2003). A Cidade, Destino de Turismo. *Revista Da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX, 163-172. Obtido em 11 de abril de 2019, de <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/312.pdf>
- Brito, M. B. (2012). *Monitorização dos impactos turísticos: uma proposta de modelo aplicável a territórios em mudança*. Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra . Coimbra: FLUC. Obtido em 05 de maio de 2019
- Budeanu, A., Miller, G., Moscardo, G., & Ooi, C.-S. (2015). Sustainable Tourism, Progress, Challenges and Opportunities: Introduction. *Journal of Cleaner Production*. doi:doi: 10.1016/j.jclepro.2015.10.027.
- Buhalis, D., & Costa, C. (2006). *Tourism Business Frontiers: Consumers, Products and Industry*. London: Elsevier. Obtido em 10 de março de 2019, de <https://www.sciencedirect.com/book/9780750663779/tourism-business-frontiers>
- Cabrita, J. F. (2015). *Regime Jurídico do Alojamento Local: A problemática dos imóveis arrendados de particulares e dos respetivos rendimentos não declarados*. Universidade do Algarve, ESGHT. Algarve: [S.n]. Obtido em 28 de maio de 2019, de <https://sapientia.ualg.pt/bitstream/10400.1/8610/1/ENR%20-%20RJAL%20Thesis%20Jo%C3%A3o%20Cabrita%202015.pdf>
- Câmara Municipal de Lisboa. (outubro de 2018). *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa*. (s.n, Ed.) Obtido em 20 de fevereiro de 2019, de Sítio da Câmara Municipal de Lisboa: [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/estudos/turismo/Estudo\\_\\_ZTH\\_Lx\\_16102018.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/estudos/turismo/Estudo__ZTH_Lx_16102018.pdf)
- Câmara Municipal de Lisboa. (2019). *Procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Alojamento Local*. Lisboa. Obtido em 15 de abril de 2019, de [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/alojamentolocal/1\\_BM\\_\\_1317\\_\\_16052019\\_Aviso\\_PRegulamento.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/alojamentolocal/1_BM__1317__16052019_Aviso_PRegulamento.pdf)
- Carvalho, R. M. (2015). *Monitorização e Gestão em Turismo: uma proposta de dashboard visual*. Dissertação apresentada à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Comunicação e Multimédia, Universidade de Aveiro, Departamento de Comunicação e Arte, Aveiro. Obtido em 5 de abril de 2019, de <http://hdl.handle.net/10773/15813>
- Cassidy, T. D. (2012). Using soft systems methodology to improve the colour. *Journal of the International Colour Association*, 27-50. Obtido em 8 de março de 2019, de [https://www.aic-color.org/resources/Documents/jaic\\_v7\\_03.pdf](https://www.aic-color.org/resources/Documents/jaic_v7_03.pdf)
- Castro e Almeida, J. (2019). Conferência: Turismo e Transformação Urbana - Lições obtidas a partir de uma investigação aplicada ao bairro de Alfama. Lisboa.
- Castro, A., Santos, F., Cunha, M. A., & Seixas, C. (2019). *Alojamento Local no concelho do Porto*. Câmara Municipal do Porto. Porto: Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada; Católica Porto Business School . Obtido em 3 de outubro de 2019, de [http://www.porto.pt/assets/misc/documentos/2019/Relat%C3%B3rio%20-%20Alojamento%20Local%20\(CMP\).pdf](http://www.porto.pt/assets/misc/documentos/2019/Relat%C3%B3rio%20-%20Alojamento%20Local%20(CMP).pdf)
- Cócola Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. *presented at the The Ideal City: between Myth and Realit*. Urbino. Obtido em 15 de abril de 2019, de <https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf>
- Corporate Europe Observatory. (may de 2018). UnFairbnb: How online rental platforms use the EU. Obtido em 12 de junho de 2019, de <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>

- Costa, A. F. (2008). *Sociedade de Bairro: Dinâmicas Sociais da Identidade Cultural* (2º ed.). Lisboa: CELTA . Obtido em 29 de abril de 2019, de [https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/4722/1/Costa,%20AF%20\(2008\),%20Sociedade%20de%20Bairro.%20Din%C3%A2micas%20Sociais%20da%20Identidade%20Cultural.pdf](https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/4722/1/Costa,%20AF%20(2008),%20Sociedade%20de%20Bairro.%20Din%C3%A2micas%20Sociais%20da%20Identidade%20Cultural.pdf)
- Coyle, D., & Yeung, T. Y.-C. ([s.d]). Understanding AirBnB in Fourteen European cities. *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair*. Obtido em 18 de julho de 2019, de [https://www.tse-fr.eu/sites/default/files/TSE/documents/ChaireJL/PolicyPapers/2016\\_30\\_12\\_pp\\_understanding\\_airbnb\\_in\\_14\\_european\\_cities\\_coyle\\_yeung\\_v.3.1.pdf](https://www.tse-fr.eu/sites/default/files/TSE/documents/ChaireJL/PolicyPapers/2016_30_12_pp_understanding_airbnb_in_14_european_cities_coyle_yeung_v.3.1.pdf)
- Cruz, T. P.-R. (2016). *O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura, Instituto Superior Técnico, Lisboa. Obtido em 13 de março de 2019
- Dredge, D. G. (2015). Collaborative Economy and Tourism: Critical Perspectives, Questionable Claims and Silenced Voices. *Tourism Recreation Research*, 40, 286-302. doi:10.1080/02508281.2015.1086076
- Fernández, N. O., Gerrikagoitia, J. K., & Alzua-Sorzabal, A. (2016). Sampling method for monitoring the alternative accommodation market. *Current Issues in Tourism*, 21, 721-734. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2015.1127336>
- Ferolla, L., Passador, C., & Passador, J. (2012). Aplicação da Ferramenta CATWOE Enriquecida para o Mapeamento do Sistema de Implementação das Políticas Públicas Federais para a Educação Rural. *Revista Gestão & Conhecimento*, 64-83. Obtido em 13 de maio de 2019, de [https://www.pucpcaldas.br/graduacao/administracao/revista/artigos/esp1\\_8cbs/05.pdf](https://www.pucpcaldas.br/graduacao/administracao/revista/artigos/esp1_8cbs/05.pdf)
- Gago, A. (2018). *O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa*. Dissertação para Obtenção de Grau de Mestre em Turismo e Comunicação, Universidade de Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território , Faculdade de Letras, Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, Lisboa. Obtido em 16 de maio de 2019, de [http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/32753/19/tm\\_igotul010887.pdf](http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/32753/19/tm_igotul010887.pdf)
- Garcia, M. O. (Setembro de 2017). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Eletrónica de Direito*(3). Obtido em 15 de março de 2019, de <https://orcid.org/0000-0002-9583-9110>
- Gomez, S. d. (2018). *Tributação dos Rendimentos Imobiliários em Sede de IRS: Locação de longa e curta duração*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Fiscalidade, Universidade do Algarve, Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo, Faro. Obtido de <https://sapientia.ualg.pt/bitstream/10400.1/12385/1/TESE%20FINAL%20rv%20NP%20e%20PR%20-%2029.09.18%20SG%20%281%29.pdf>
- Gotham, K. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121. doi:10.1080/00420980500120881
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). *When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?* Journal of the American Planning Association. doi:<https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 1192–1217. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- H.Akbar, Y., & Tracogna, A. (april de 2018). The sharing economy and the future of the hotel industry: Transaction cost theory and platform economics. *International Journal of Hospitality Management*, 71, 91-101. doi:<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.12.004>

- Hoernig, H., & Seasons, M. (2004). *Monitoring of indicators in local and regional planning practice: concepts and issues*. Planning, Practice & Research. doi:<https://doi.org/10.1080/0269745042000246595>
- Host Compliance LLC. (2019). *About Host Compliance*. Seattle. Obtido em 8 de abril de 2019, de <https://hostcompliance.com/about>
- Inside Airbnb. ([s.d]). About Inside Airbnb. Obtido em 8 de abril de 2019, de <http://insideairbnb.com/about.html>
- Instituto Nacional de Estatística, I.P. (2017). Estatísticas do Turismo. (2018). Lisboa, Portugal. Obtido em 6 de março de 2019
- Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking. *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42. Obtido em 6 de maio de 2019, de [https://repository.uchastings.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2000&context=hastings\\_constitutional\\_law\\_quaterly](https://repository.uchastings.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2000&context=hastings_constitutional_law_quaterly)
- José A. Rio Fernandes, P. C. (2018). *O Porto e a Airbnb*. Book Cover Editora.
- Juul, M. (january de 2017). Tourism and the sharing economy. Obtido em 15 de agosto de 2019, de [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS\\_BRI\(2017\)595897\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_EN.pdf)
- Ko, D.-W. e. (2002). A structural equation model of residents' attitudes for tourism development. *Tourism Management*, 23(5), 521–530. doi:10.1016/S0261-5177(02)000067
- Koster, H. R., Ommeren, J. v., & Volkhausen, N. (2019). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. (C. f. Research, Ed.) Obtido em 5 de setembro de 2019, de [http://www.cepr.org/active/publications/discussion\\_papers/dp.php?dpno=13094](http://www.cepr.org/active/publications/discussion_papers/dp.php?dpno=13094) (
- Lopes, J. M. (2011). *Indicators for Monitoring Municipal Plans of Spatial Planning*. Dissertation for the Masters Degree in Territorial Engineering, Instituto Superior Técnico, Lisbon. Obtido em 9 de junho de 2019
- Lopes, R. (2018). O impacte Urbanístico e Socioeconómico do Alojamento Local na cidade de Lisboa. Lisboa: DINAMIACET e ISCTE. Obtido em 5 de abril de 2019, de [https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/16625/1/DINAMIA\\_WP\\_2018-05.pdf](https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/16625/1/DINAMIA_WP_2018-05.pdf)
- Luís Carvalho, A. G. (2019). *Lisboa e a Airbnb*. Book Cover Editora.
- Lynch, P. A. (2009). Commercial homes in Tourism: An international perspective. *Routledge*. Obtido em 20 de junho de 2019, de [https://www.researchgate.net/publication/258282982\\_Commercial\\_homes\\_in\\_tourism\\_An\\_international\\_perspective](https://www.researchgate.net/publication/258282982_Commercial_homes_in_tourism_An_international_perspective)
- Mascarenhas, A., Ramos, T. B., & Nunes, L. (july de 2012). Developing an integrated approach for the strategic monitoring of regional spatial plans. *Land Use Policy*, 641-651. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2011.10.006>
- Mendes, L. (novembro de 2013). Public policies on urban rehabilitation and their effects on gentrification in Lisbon. *Revista Interdisciplinar de Ciências Sociais e Humanas*, 1, 200-218. Obtido em 2 de março de 2019
- Mendes, L. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487-511. doi:<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3209>

- Mendes, L. (novembro de 2018). Da Gentrificação Turística em Lisboa. *XVI Colóquio Ibérico de Geografia*, 116-126. Obtido em 14 de junho de 2019
- Nieuwland, S., & Melik, R. v. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Oliveira, F. P., Passinhas, S., & Lopes, D. (2017). *Alojamento Local e Uso de Fração Autônoma*. Coimbra: Almedina. Obtido em 18 de março de 2019
- Oliveira, M. (2014). *A Influência dos Eventos na Taxa de Ocupação Hoteleira*. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril . Estoril : ESHTe. Obtido em 1 de maio de 2019, de [https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/8757/1/2014.04.005\\_.pdf](https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/8757/1/2014.04.005_.pdf)
- Pardal, S. C. (2000). *Planeamento Integrado do território: Elementos de Teoria Crítica*. Lisboa: Direcção-Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano. Obtido em 16 de maio de 2019
- Pereira, A. G. (2018). *O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa*. Relatório para Obtenção de Grau de Mestre em em Turismo e Comunicação, Universidade de Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Lisboa. Obtido em 26 de março de 2019, de <http://hdl.handle.net/10451/32753>
- Pimentel, D. (2013). *Marketing e Branding em Hotelaria: Casos práticos nas Pousadas de Portugal*. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Estoril: ESHTe. Obtido em 5 de maio de 2019, de [https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/4767/4/2013.08.001\\_.pdf](https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/4767/4/2013.08.001_.pdf)
- Portugal, A. d. ([s.d]). Associação do Alojamento Local em Portugal. Portugal. Obtido em 24 de junho de 2019, de <https://www.am-lisboa.pt/documentos/1501104137F3oHE2yw6Lc48ZQ8.pdf>
- Portugal, M. d. (2002). *Monitorização de Planos de Ordenamento. Caso de Estudo: Parque Natural*. Dissertação para Obtenção de Grau de Mestre em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano, Universidade do Porto, Faculdade de Engenharia, Porto. Obtido em 18 de março de 2019, de <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/11287/2/Texto%20integral.pdf>
- Portugal, T. d. (outubro de 2018). *Guia técnico Alojamento Local Regime Jurídico: Direção de Valorização da Oferta*. Obtido em 3 de março de 2019, de Turismo de Portugal: <https://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/alojamento-local/guia-alojamento-local-out-2018.pdf>
- Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA. (Junho de 2017). Estudo sobre Novas Dinâmicas Residenciais, Económicas e Urbanísticas na Centro Histórico de Lisboa. Lisboa. Obtido em 13 de outubro de 2019, de <https://www.jf-santamariamaior.pt/wp-content/uploads/2018/04/Enquadramento-e-diagnostico.pdf>
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb? *The 25th International Conference*. doi:10.1145/2872427.2874815
- Reddy, M. V. (2008). Sustainable Tourism Rapid Indicators for Less-developed Islands: an Economic Perspective. *INTERNATIONAL JOURNAL OF TOURISM RESEARCH*, 557–576. doi:10.1002/jtr.700
- Rejowski, M. (1996). Turismo e pesquisa científica: pensamento internacional x situação brasileira. Campinas. Obtido em 3 de abril de 2019
- Rezaei, N. (2017). Resident perceptions toward tourism impacts in historic center of Yazd, Iran. *Tourism Geographies*, 19(5), 734–755. doi:10.1080/14616688.2017.1331261

- Rouwendal, J., Keus, A., & Dekkers, J. (2018). Gentrification through the sale of rental housing? Evidence from Amsterdam;. *SSRN Electronic Journal*. doi:10.2139/ssrn.3135874
- Santos, N., & Marques, J. (2012). *Espaços turísticos e as novas formas de alojamento*. Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Coimbra: Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Obtido em 1 de maio de 2019, de [https://www.researchgate.net/publication/236858038\\_Espacos\\_turisticos\\_e\\_as\\_novas\\_formas\\_de\\_alojamento](https://www.researchgate.net/publication/236858038_Espacos_turisticos_e_as_novas_formas_de_alojamento)
- Schor, J. (october de 2014). Debating the Sharing Economy. (G. T. Initiative, Ed.) Obtido em 10 de março de 2019, de [https://www.greattransition.org/images/GTI\\_publications/Schor\\_Debating\\_the\\_Sharing\\_Economy.pdf](https://www.greattransition.org/images/GTI_publications/Schor_Debating_the_Sharing_Economy.pdf)
- Seasons, M. (2003). Indicators and core area planning: applications in Canada's mid-sized cities. *Planning Practice & Research*, 18, 63-80. doi:<https://doi.org/10.1080/0269745032000132646>
- Seasons, M. (2008). Monitoring and Evaluation in Municipal Planning: Considering the Realities. *Journal of the American Planning Association*, 430-440. doi:<https://doi.org/10.1080/01944360308976329>
- Shapiro, J. (2002). *Monitoring and Evaluation*. CIVICUS. Obtido em 23 de 05 de 2019, de <https://www.civicus.org/view/media/Monitoring%20and%20Evaluation.pdf>
- Shen, L.-Y., Jorge Ochoa, J., Shah, M., & Zhang, X. (january de 2011). The application of urban sustainability indicators - A comparison between various practices. *Habitat International*, 17-29. doi:10.1016/j.habitatint.2010.03.006
- Silva, J. B. (1999). *A Função Monitorização em Planeamento Urbanístico ao Nível Municipal – MAPA °, um Modelo para Apoio à Programação de Ações por Objetivos*. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa. Obtido em 20 de maio de 2019
- Silva, J. B. (2017). Making the Monitoring Function in Local Planning more effective. (C. d. IST, Ed.) Obtido em 28 de março de 2019
- Silva, J. M. (novembro de 2017). Sebenta de apoio à disciplina de “Avaliação de Planos e Decisão Pública”. 1-74. Lisboa: Instituto Superior Técnico. Obtido em 23 de março de 2019
- Stanley, M. R. (november de 2015). Global Insight: Who Will Airbnb Hurt More - Hotels or OTAs? *Morgan Stanley Research*. Obtido em 9 de maio de 2019, de [linkback.morganstanley.com](http://linkback.morganstanley.com)
- Tussyadiah, L. P. (2016). Drivers and barriers of peer-to-peer accommodation stay- an exploratory study with American and Finnish travellers. *Current Issues in Tourism*, 703-720. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2016.1141180>
- Uniplaces. (s.d.). *Mais Valias e Alojamento Local: Entenda como Funciona*. Obtido em 3 de setembro de 2019, de Portal Uniplaces: <https://portal.uniplaces.com/pt-pt/valias-alojamento-local-entenda-funciona/>
- Universidade de Lisboa. (2019). *ULisboa*. Obtido em 25 de 5 de 2019, de Universidade de Lisboa: <https://www.ulisboa.pt/info/cidade-de-lisboa>
- Uysal, M., & Sirgy, J. (may de 2019). Quality-of-life indicators as performance measures. *Annals of Tourism Research*, Volume 76, 291-300. doi:<https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.12.016>

- 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*, 494-501. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>
- Wong, C. (2006). *Indicators for Urban and Regional Planning* (1st Edition ed.). London: Routledge. doi:<https://doi.org/10.4324/9780203642559>
- WTTC. (2018). Travel & Tourism Economic Impact 2018. *The Economic Impact Of Travel & Tourims*. Obtido em 14 de maio de 2019, de [www.wttc.org](http://www.wttc.org)

### **Legislação consultada**

Constituição da República Portuguesa Diário da República n.º 86/1976, Série I de 1976-04-10.

Lei n.º 6/2006 Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Portaria n.º 517/2008. Diário da República n.º 121/2008, Série I de 2008-06-25. Presidência do Conselho de Ministros e Ministério da Economia e da Inovação (<https://data.dre.pt/eli/port/517/2008/06/25/p/dre/pt/html>)

Declaração de Retificação n.º 45/2008. Diário da República n.º 162/2008, Série I de 2008-08-22. (<https://data.dre.pt/eli/declrectif/45/2008/08/22/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei n.º 228/2009 Diário da República n.º 178/2009, Série I de 2009-09-14. Ministério da Economia e da Inovação (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/228/2009/09/14/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei n.º 307/2009 Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23. (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/307/2009/p/cons/20190521/pt/html>)

Portaria n.º 12/2010 Diário da República n.º 4/2010, Série I de 2010-01-07. Ministério das Finanças e da Administração Pública (<https://data.dre.pt/eli/port/12/2010/01/07/p/dre/pt/html>)

Lei n.º 29/2012 Diário da República n.º 154/2012, Série I de 2012-08-09. Assembleia da República (<https://data.dre.pt/eli/lei/29/2012/08/09/p/dre/pt/html>)

Lei n.º 31/2012 Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14. Assembleia da República (<https://data.dre.pt/eli/lei/31/2012/08/14/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei n.º 15/2014 Diário da República n.º 16/2014, Série I de 2014-01-23. Ministério da Economia (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/15/2014/01/23/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei n.º 128/2014 Diário da República n.º 166/2014, Série I de 2014-08-29. Ministério da Economia (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/128/2014/08/29/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei n.º 63/2015 Diário da República n.º 79/2015, Série I de 2015-04-23. Ministério da Economia (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/63/2015/04/23/p/dre/pt/html>)

Lei nº 43/2017 Diário da República nº 114/2017, Série I de 2017-06-14. Assembleia da República (<https://data.dre.pt/eli/lei/43/2017/06/14/p/dre/pt/html>)

Decreto-Lei nº 80/2017 Diário da República nº 125/2017, Série I de 2017-06-30. Economia (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/80/2017/06/30/p/dre/pt/html>)

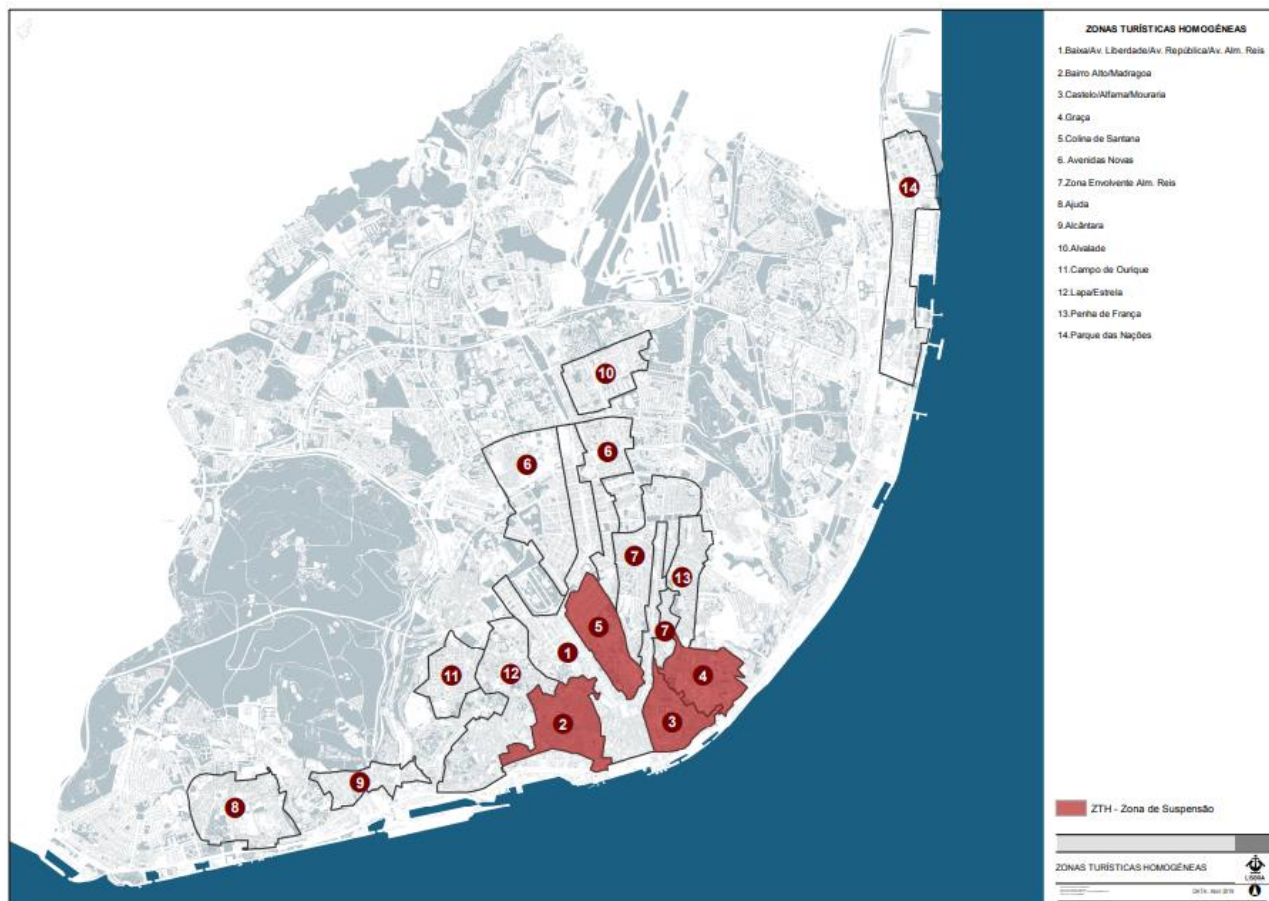
Decreto-Lei nº39/2018 Diário da República nº 11/2018, Série I de 2018-06-11. Ministério da Economia e da Inovação (<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/39/2008/03/07/p/dre/pt/html>)

Lei n.º 62/2018 Diário da República n.º 161/2018, Série I de 2018-08-22. Assembleia da República (<https://data.dre.pt/eli/lei/62/2018/08/22/p/dre/pt/html>)

Lei n.º 71/2018 Diário da República n.º 251/2018, Série I de 2018-12-31. Assembleia da República (<https://data.dre.pt/eli/lei/71/2018/12/31/p/dre/pt/html>)

## ANEXOS

### Anexo 1



Fonte: Estudo Urbanístico, Câmara Municipal de Lisboa (2018)