

Habitação e Gentrificação

<https://doi.org/10.21814/uminho.ed.70.12>

Simone Tulumello

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal
<https://orcid.org/0000-0002-6660-3432>
simone.tulumello@ics.ulisboa.pt

Marco Allegra

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal
<https://orcid.org/0000-0002-7090-9549>
mallegra@ics.ulisboa.pt

Resumo

Se a *problemática* da habitação sempre foi central ao planeamento do território, os anos que se seguiram à última crise económica global têm aprofundado esta perceção, em parte por causa do proliferar de processos de mudança urbana descritos como de gentrificação. Portugal não é exceção. Neste capítulo, questionamos o conceito de gentrificação pela sua capacidade de explicar as trajetórias urbanas e as várias *crises* da habitação nas cidades portuguesas. Começamos por confrontar as reflexões sobre a natureza global da gentrificação com as necessidades de enquadrar as especificidades dos regimes de habitação do sul da Europa. A seguir, utilizamos a lente da gentrificação para enquadrar as questões históricas e presentes da habitação portuguesa, ao mesmo tempo que caracterizamos o campo das políticas públicas. Finalmente, passamos a mapear os desafios para o futuro, refletindo na necessidade de contruir caminhos de políticas capazes de trabalhar seja no curto que no longo prazo.

Palavras-chave

mudança urbana, políticas de habitação, regimes de habitação

Introdução: Habitação na Lente da Gentrificação

Poucas dúvidas existem sobre a centralidade da *problemática* habitação para o campo do planeamento e da gestão territorial, em Portugal e fora desse país. Especialmente nos anos que se seguiram à crise económica e anteciparam a crise pandémica, isto é, aproximadamente entre 2015 e 2019, a habitação tornou-se num tema central do debate público e político, justamente pela perceção comum de que o rápido aumento dos preços estivesse a tornar o acesso a uma habitação condigna sempre mais difícil para um leque sempre mais amplo de grupos sociais – e, dessa forma, contribuisse a que os benefícios da retoma económica e do aligeiramento da austeridade fossem distribuídos de forma profundamente desigual. Neste sentido, a habitação é, sem dúvida, um dos grandes desafios que se colocam para o ordenamento do território, especialmente se este se quer constituir como instrumento de combate às desigualdades sociais e territoriais.

Ora, por ser a habitação um campo extremamente amplo – que liga ordenamento e planeamento com as políticas sociais, as contas públicas, os mercados financeiros, a gestão turística, entre outros – um breve texto, como este, não pode se não afunilar o seu olhar. Neste caso, é através de um conceito com uma história não muito longa – foi originalmente cunhado nos anos 60 –, mas bastante complexa, que pretendemos traçar algumas pistas para a compreensão dos desafios da habitação: falaremos de habitação através da lente da gentrificação.

Por sua vez, gentrificação é um termo com natureza multidimensional, cuja concetualização tem evoluído e continua objeto de debate, como veremos na próxima secção. A gentrificação ajuda-nos porque permite capturar os desafios do presente em dupla perspetiva: por um lado, multi-escalar, isto é, a centralidade de dinâmicas económicas e financeiras globais nos problemas presentes da habitação em Portugal; e, pelo outro, histórica, isto é, entender as trajetórias de longo prazo dos problemas presentes dentro do que David Madden e Peter Marcuse (2016) definiram como a crise “permanente” da habitação para as classes trabalhadoras.

O capítulo procede em três secções. Na próxima, partiremos do conceito de gentrificação, confrontando as reflexões sobre a sua natureza global com as necessidades de enquadrar as especificidades dos regimes de habitação do sul da Europa. A seguir, veremos, através da lente da gentrificação, as questões históricas e presentes da habitação portuguesa, ao mesmo tempo caracterizando o campo das políticas públicas. Finalmente, mapearemos os

grandes desafios para o futuro, refletindo na necessidade de contruir caminhos de políticas capazes de trabalhar seja no curto que no longo prazo.

Da Gentrificação Planetária aos Regimes de Habitação no Sul da Europa

Como antecipamos, o conceito de gentrificação foi originalmente cunhado nos anos 60 pela socióloga Ruth Glass (1960), para descrever as transformações da estrutura social de algumas áreas centrais de Londres; e, nas décadas seguintes, tornou-se num conceito amplamente utilizado na literatura académica em contextos anglófonos – veja-se especialmente o trabalho de Neil Smith (1996). Na sua definição comumente adotada (por exemplo, Clark 2005), gentrificação descreve processos caracterizados pela coexistência de três fenómenos: primeiro, investimento na melhoria física do espaço público e do parque habitacional; segundo, influxo de classes médias e altas (as *gentries*); e, terceiro, expulsão de residentes de classes baixas e trabalhadoras.

Nos últimos 20 anos, o conceito de gentrificação tem sido objeto de uma dupla evolução. Por um lado, tem sido utilizado para descrever processos parecidos (voltaremos sobre isso) numa pluralidade de contextos geográficos. Ou, mais precisamente, a observação empírica da proliferação de processos de transformação urbana que implicam reestruturação social, aumento do custo da habitação e/ou expulsão de residentes tem sido conceptualizada como o tornar-se global, ou planetário, do processo de gentrificação (Atkinson & Bridge, 2005; Lees et al., 2016). Por outro lado, a gentrificação saiu dos livros académicos, entrando no léxico do conflito social – a luta contra a gentrificação tornou-se central na tematização dos movimentos sociais pelo direito à habitação e à cidade –, do debate político e da reflexão sobre políticas urbanas.

É exatamente a extensão geográfica e conceptual do conceito de gentrificação que nos interessa pela dupla lente que queremos desenvolver.

Por um lado, a literatura sobre gentrificação é útil para capturar, na diversidade dos processos, as dimensões que ligam transformações locais com trajetórias globais. Isto é, a ideia de gentrificação planetária captura alguma das transformações do sistema capitalista global que se seguiram à crise dos anos 70: a emergência de políticas neoliberais, a aceleração do processo de *financeirização* (Aalbers, 2019; Arrighi, 1994) e, conseqüentemente,

a crescente relevância da produção urbana no sistema económico (Harvey, 1978) – daí, a necessidade sempre mais premente de capturar mais-valias de processos de regeneração e transformação urbana. É exatamente esta convergência que os movimentos sociais têm contestado, denunciando como os problemas habitacionais nas cidades têm, cada dia mais, uma raiz trans-local.

Por outro lado, contudo, a abstração necessária à expansão geográfica da gentrificação tem implicado, como argumentado por Thomas Maloutas (2012, 2018), um processo de expansão conceptual ou, mais precisamente com o termo inglês, de *conceptual stretching*: o *stretching*, esticamento, implica que a extensão seja acompanhada pelo incremento da tensão interna. Ao ser estendido, um conceito perde elasticidade, pode até partir-se, por assim dizer. Do ponto de vista analítico, para responder às críticas sobre a incapacidade do conceito de abranger processos em contextos diferentes (ver, pelo sul global, Ghertner, 2015), a definição de gentrificação tem-se tornado sempre mais minimalista e, portanto, genérica. O exemplo mais evidente é o caso em que a gentrificação acontece sem *gentries* (ver Krähmer, 2017), isto é, sem que haja o ingresso de novos grupos sociais – o que pode acontecer quando reabilitação física e expulsão de classes baixas são causados ou pela transformação turística ou pela especulação imobiliária associada à financeirização. Do ponto de vista estratégico, defende Maloutas (2012, 2018), este *overstretching* implica perder memória dos caracteres locais – sociopolíticos (inclusive conflituais, ver Sequera & Nofre, 2018) e institucionais – que tem longamente travado a gentrificação em muitos contextos; caracteres que deveriam interessar quem quiser utilizar os instrumentos do ordenamento do território para contrastar a gentrificação e promover sistemas de habitação e desenvolvimento urbano menos desiguais.

O sul da Europa e as cidades portuguesas têm estado, pelas rápidas transformações recentes, frequentemente caracterizadas por processos descritos como gentrificação, turistificação e financeirização, no centro do debate sobre os problemas aqui apontados (ver, entre outros, Carvalho et al., 2019; Cocola-Gant & Lopez-Gay, 2020; Mendes, 2017; Sequera & Nofre, 2018; Tulumello & Allegretti, 2021). Do ponto de vista analítico, geralmente concordamos com a necessidade, apontada por Sequera e Nofre (2018) de ter cautela em subsumir uma grande variedade de processos sob o conceito de gentrificação; mas, ao mesmo tempo, na linha do que mostraram Cocola-Gant e Lopez-Gay (2020), reconhecemos que os processos de gentrificação e turistificação tendem a acontecer em conjunto, portanto só podem ser analisados a partir das suas relações concretas. Daí, a proposta de pensar em termos da “articulação” de vários processos de mudança urbana no contexto das cidades

do sul da Europa – que aprofundamos num artigo recentemente publicado (Tulumello & Allegretti, 2021). Pela natureza deste livro, contudo, o que aqui mais interessa é a dimensão estratégica, isto é, as dimensões específicas do caso português – no contexto sul-europeu – de relevância para a compreensão e a gestão da transformação urbana.

Por um lado, referimo-nos àqueles carateres, urbanos e institucionais, que contribuíram a que as cidades do sul da Europa tenham sido longamente marginais nas geografias da gentrificação. Antes de mais, trata-se da posição semiperiférica da região – isto é, a sua relativa marginalidade nos fluxos de investimento global. Contudo, algumas diferenças com os contextos tradicionalmente associados com gentrificação (especialmente cidades inglesas e norte-americanas) têm tido um papel relevante. Do ponto de vista espacial, nos referimos à baixa segregação residencial (ver Arbaci, 2019) e às áreas centrais densamente habitadas (com exceções, em Portugal), pois os lugares tipicamente interessados por gentrificação são bairros semi-centrais de concentração de populações pobres e/ou minorias étnico-raciais. Do ponto de vista das políticas urbanas, os países sul-europeus têm historicamente sido caracterizados, primeiro, por sistemas de ordenamento e planeamento urbano muito assentes na regulamentação que – embora frequentemente criticados pela sua rigidez – têm permitido controlar as dinâmicas de especulação imobiliária nas áreas centrais; e, segundo, altas taxas de habitação de propriedade e fortes sistemas de proteção dos inquilinos (Organization for Economic Cooperation and Development, 2011) – que têm longamente implicado uma maior dificuldade de proceder às expulsões frequentemente necessárias à gentrificação.

Pelo outro, precisamente pelas condições estruturais de *travagem* à gentrificação, podemos observar, nas últimas décadas, uma centralidade da ação do Estado em criar as condições para, e muitas vezes promover diretamente, as rápidas transformações em curso. Isto é, a partir dos anos 90 e com rápida aceleração nos anos da crise económica recente, os Estados sul-europeus – muitas vezes sob pressão das instituições europeias (Allegra et al., 2020; Tulumello et al., 2020) – têm significativamente reestruturado os regimes de habitação e os sistemas de planeamento, liberalizando-os e tornando-os mais facilmente objeto de especulação e de processos de gentrificação. Veremos como, no caso português, na próxima secção.

Gentrificação à Portuguesa e o Campo da(s) Política(s)

Se faz cerca de 15 anos que o discurso sobre gentrificação tem entrado na academia portuguesa (Mendes, 2006)¹, é na última década que torna-se prevalente na investigação urbana (por exemplo, Fernandes, 2011; Malheiros et al., 2013) e, depois, no discurso público e político. Finalmente, as rápidas transformações urbanas dos anos que se seguiram à crise económica têm sido amplamente debatidas e apresentadas através do conceito de gentrificação e de outros a este ligados (especialmente, turistificação e gentrificação turística).

Trata-se de uma novidade significativa, sendo que os problemas urbanos das duas maiores cidades do país foram durante muito tempo enquadrados em termos de decadência do *core* urbano – de suburbanização descontrolada, de proliferação de “bairros de barracas”, de esvaziamento do centro da cidade de residentes e atividades comerciais, entre outros.

Se, como amplamente debatido na literatura, os recentes processos de gentrificação e a crise habitacional que o acompanha estão ligados com dinâmicas transnacionais (isto é, fluxos de capitais financeiros e populações com capacidade de compra, inclusive os chamados *floating city users*; Carvalho et al., 2019); ao mesmo tempo têm raízes mais profundas na trajetória das políticas urbanas das últimas décadas.

A partir dos anos 90, e dentro de uma progressiva estruturação e europeização do sistema do ordenamento do território e das políticas territoriais (Campos & Ferrão, 2015; Tulumello et al., 2020), as áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa foram alvo de grandes investimentos infraestruturais financiados com fundos da União Europeia, e de intervenções de regeneração urbana (por exemplo, em Lisboa, no Parque das Nações, antes do “EXPO’98”; e no centro histórico do Porto, depois da classificação da área como património da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura). Ao mesmo tempo, entre o final dos anos 80 e o início dos anos 90, os governos portugueses lançaram iniciativas no âmbito da política de habitação, nomeadamente expandem os programas de “juros bonificados” (Decreto-Lei n.º 328-B/86, 1986) para suportar a compra de casas e lançam um conjunto de vastas operações de realojamento (principalmente no

1 Nos seus trabalhos da primeira década de 2000, os primeiros sobre gentrificação em Portugal, Luís Mendes (por exemplo, 2006) traduz gentrificação com um neologismo, nobilitação urbana, que, contudo, tem vindo rapidamente a desaparecer.

âmbito do “pacote da habitação” de 1993, que incluía o Programa Especial de Realojamento; Decreto-Lei n.º 164/93, 1993; Decreto-Lei n.º 163/93, 1993).

Nos últimos 10–15 anos, a dinâmica de regeneração urbana aprofundou-se ulteriormente. Lisboa e Porto têm assistido a um influxo significativo de novos residentes e “utilizadores” estrangeiros, dentro de um processo mais amplo de transformação demográfica e cultural (cf. Carvalho et al. 2019; Seixas & Guterres, 2019). Depois da crise, o *boom* do turismo e do mercado imobiliário criaram uma nova dinâmica na economia urbana, que muito rapidamente despoletou o interesse nos investimentos na regeneração urbana por parte dos mais diferentes atores privados (proprietários individuais de apartamentos e prédios, investidores no setor do turismo, fundos operantes dentro de uma lógica puramente financeira).

Ao mesmo tempo, os governos portugueses (bem como as autoridades municipais de Lisboa e do Porto) apostaram neste novo paradigma de crescimento económico e desenvolvimento urbano baseado no turismo, na reabilitação urbana e na economia cultural e criativa (Carvalho et al. 2019; Seixas & Guterres, 2019). Essa aposta concretizou-se, ao nível nacional, em uma panóplia de intervenções legislativas: de-regulação do mercado de arrendamento (Lei n.º 30/2012, 2012; Lei n.º 31/2012, 2012), benefícios fiscais para fundos de investimento imobiliário², vários regimes fiscais favoráveis para atrair individuais com capacidade de compra e investimento³, entre outras. As Câmaras Municipais, por seu lado, têm lançado diferentes projetos (inclusive intervenções de carácter arquitetónico e/ou comunitário) que tinham como objetivo a regeneração e a requalificação de áreas relativamente centrais na cidade (é emblemático, em Lisboa, o caso das áreas do Intendente/Mouraria, que foram alvo de vários projetos financiados por fundos locais e europeus; ver Tulumello & Allegretti, 2021).

Em termos gerais, a reabilitação urbana e turismo tornaram-se num dos principais motores económicos do país, determinando uma rápida subida dos preços dos imóveis (Rodrigues, 2022): ao nível nacional, uma média superior a 6% por ano desde 2014, que cumula mais que 50% de crescimento total; um crescimento, centrado nas grandes cidades e que tem “contagiado” (p. 29) os municípios suburbanos, que não tem sido afeitado pela crise pandémica, e que muitos analistas começam explicitamente a considerar uma bolha imobiliária (Malvarez & Sousa, 2021).

² Introduzidos no orçamento para 2009, ver Lei n.º 64-A/2008 (2008).

³ Incluindo a Autorização de Residência para Investimento (ou Visto Gold; Lei n.º 29/2012, 2012) e o Regime Fiscal para o Residente Não-habitual (Decreto-Lei n.º 249/2009, 2009).

Esta dinâmica de pressão imobiliária está na origem da atual crise habitacional, sendo que, por um lado, o crescimento dos salários nacionais não tem acompanhado a subida dos preços, enquanto, por outro, a partir do início dos anos 2000, o investimento público no setor da habitação tinha inaugurado uma fase de “seca” (Allegra et al., 2020) devida à conclusão dos realojamentos do Programa Especial de Realojamento e ao fecho do programa de juros bonificados.

Diferentemente das passadas crises habitacionais, a presente investe um leque muito mais amplo de sujeitos. As políticas de realojamento dos anos 90, por exemplo, tinham como alvo os residentes dos bairros autoconstruídos, que tinham proliferado nas margens urbanas durante as duas décadas anteriores; ou seja, famílias desfavorecidas (muitas delas provenientes das antigas colónias portuguesas), cujo alojamento tinha frequentemente características abaixo de qualquer critério urbanístico, sanitário e de segurança. Ao contrário, a corrente pressão imobiliária abrange um público mais vasto, que inclui também a classe média e médio-baixa com alto nível de escolarização, e está claramente ligada a um processo de valorização das áreas mais centrais da cidade. É também significativo, deste ponto de vista, que o ativismo pelo direito à habitação tenha adotado, nos últimos 10 anos, uma linguagem reivindicativa baseada na ideia do “direito à cidade”, mais do que do “direito à habitação condigna”.

Frente a esta realidade (e à ressurgência da habitação como tema de mobilização ativista, de campanha eleitoral e das conversas nos cafés), nos últimos anos o Estado tem adotado várias iniciativas. Em 2017, o Governo criou a Secretaria de Estado da Habitação, que, em poucos meses, lançou a chamada “nova geração de políticas de habitação” (NGPH), enquanto a Assembleia da República passou, em 2019, a Lei de Base de Habitação (LBH).

A NGPH é constituída por dois elementos: por um lado, um documento de visão estratégica (Portal da Habitação, s.d.), que apresenta ambiciosas metas quantitativas (por exemplo, a subida da quota do arrendamento apoiado de 2% ao 5% do stock total de habitação) e qualitativas (uma governança mais participativa, *place- e knowledge-based*; uma ênfase na reabilitação e no arrendamento; etc.); por outro, um pacote de instrumentos diferentes (programas de realojamento, de arrendamento acessível, de reabilitação, etc.). A LBH (Lei n.º 83/2019, 2019), uma tentativa de substanciar o direito universal à habitação afirmado pela Constituição Portuguesa, retoma muitos desses temas (por exemplo, na ênfase na dimensão estratégica da governança, através instrumentos como o Programa Nacional de Habitação e as Cartas Municipais de Habitação), mas sem mobilizar recursos financeiros.

A NGPH e a LBH foram alvos de várias críticas em relação à sua capacidade de oferecer soluções adequadas à presente crise habitacional (por exemplo, Mendes, 2020; Tulumello & Silva, 2019); ainda mais difícil é avaliar o impacto destas iniciativas sobre as dinâmicas que marcam a relação entre habitação e gentrificação.

Por um lado, a NGPH aponta como objetivo fundamental o “acesso universal a uma habitação adequada” (Secretaria de Estado da Habitação, 2017, p. 8) disponibilizando (pela primeira vez desde o início do século) fundos do Estado central aos municípios portugueses. Além disso, a ênfase da NGPH e da LBH sobre a participação, a integração intersectorial, as estratégias locais de habitação prefiguram um sistema de governança mais adequado a enfrentar os desafios de política urbana implícitos na dinâmica de gentrificação.

Por outro, a maior parte dos recursos financeiros da NGPH são destinados, através do programa Primeiro Direito, às operações de realojamento de 26.000 famílias afetadas por graves carências habitacionais (18.000 nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto; Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2018, p. 31) – ou seja, a um público alvo não muito diferente do que o do Programa Especial de Realojamento nos anos 90. Mais em geral, a revolução na governança das políticas de habitação, prefigurada pela NGPH e pela LBH, ainda não se materializou; isso levanta a dúvida que as intervenções recentes não sejam mais do que novas respostas pontuais que não se constituem como uma política nacional – deixando às municipalidades a responsabilidade (estratégica, técnica, financeira) da integração da política da habitação no quadro mais amplo das políticas urbanas.

Os Desafios e os Caminhos Possíveis

Retomando a dúplici lente que nos interessava construir, olhar as transformações urbanas recentes, bem como as dinâmicas e políticas da habitação, através da lente da gentrificação nos permite considerar fatores em escalas e temporalidades diferentes. *Prima facie*, o conceito (e muita da literatura) nos pode levar a focalizar nas poderosas dinâmicas – investimento transnacional, fluxos globais de turismo e, sobretudo, a dependência de Portugal nestas dinâmicas pelo seu desempenho económico – que estão atrás das transformações que observamos. O próprio facto que, embora com alguma alteração, até a pandemia global de COVID-19 não tenha significativamente alterado os padrões do imobiliário parece sugerir que um

país semiperiférico tenha pouca capacidade para sair de *path dependencies* exógenas tão poderosas.

Ora, nos parece que, embora importante para capturar certos motores, esta lente possa ter seja problemas analíticos que, mais importante para este capítulo, estratégicos – isto é, de retirar a atenção das coisas que, contudo, é possível fazer. Foi por essa razão que sugerimos a importância de olhar às formas como os processos específicos se articulam no terreno – inclusive, a forma como a gentrificação do presente impacta um contexto já fortemente caracterizado por precariedade habitacional; e como podemos identificar precisas escolhas de política pública (nacional e local, e que remontam a décadas atrás) na raiz das dinâmicas presentes.

No fundo, a questão se resume, por um lado, à necessidade de um olhar plenamente multi-escalar; e, pelo outro, à capacidade de articular temporalidades diferentes. De facto, parece-nos que o grande problema histórico da política de habitação portuguesa tem sido o seu estar centrada na resposta às várias “crises” (a crise dos “retornados”, a crise das “barracas”, a crise da gentrificação, etc.) em vez de construir um sistema de habitação no longo prazo (ver também Allegra et al., 2020). É numa dupla temporalidade, defendemos, que é possível, ao mesmo tempo, enfrentar para mitigar as dinâmicas que derivam de dimensões exógenas e trabalhar para que se possa ser menos dependente dessas dimensões. E nos parece que esta dupla temporalidade esteja a requerer, no imediato, uma ação corajosa de intervenção no mercado, seja com meios fiscais que incentivem a habitação acessível, seja com regulação direta do mercado de arrendamento, única forma de arrefecer um mercado completamente desligado da capacidade económica nacional. A partir daí é que é necessário lançar um grande debate nacional que envolva atores de vários setores, para pensar no sistema de habitação que Portugal possa vir a ter, que precisará, sem dúvida, de muita mais habitação fora das lógicas do mercado – pública, cooperativa ou em outras formas.

Agradecimentos

O trabalho de Simone Tulumello é financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (referência: CEECINST/00045/2021/CP2818/CT0002).

Referências

- Aalbers, M. (2019). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1), 1–11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Allegra, M., Tulumello, S., Colombo, A., & Ferrão, J. (2020). The (hidden) role of the EU in housing policy: The Portuguese case in multi-scalar perspective. *European Planning Studies*, 28(12), 2307–2329. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1719474>
- Arbaci, S. (2019). *Paradoxes of segregation: Housing systems, welfare regimes and ethnic residential change in Southern European cities*. John Wiley & Sons.
- Arrighi, G. (1994). *The long twentieth century. Money, power and the origins of our times*. Verso.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (Eds.). (2005). *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. Routledge.
- Campos, V., & Ferrão, J. (2015). O ordenamento do território em Portugal: Uma perspetiva genealógica. *ICS Working Papers 2015*, 1, 3–42. <http://repositorio.ul.pt/handle/10451/20716>
- Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, G. (2019). Gentrification in Porto: Floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, 40(4), 565–572. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1585139>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 261–269). Routledge.
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of “foreign only” enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Decreto-Lei n.º 164/93, de 7 de maio, Diário da República n.º 106/1993, Série I-A de 1993-05-07 (1993). <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/164-1993-274241>
- Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, Diário da República n.º 106/1993, Série I-A de 1993-05-07 (1993). <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/163-1993-274242>
- Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro, Diário da República n.º 185/2009, Série I de 2009-09-23 (2009). <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/249-2009-490420>
- Decreto-Lei n.º 328-B/86, de 30 de setembro, Diário da República n.º 225/1986, 3º Suplemento, Série I de 1986-09-30 (1986). <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/328-b-1986-148780>
- Fernandes, J. R. (2011). Area-based initiatives and urban dynamics. The case of the Porto city centre. *Urban Research & Practice*, 4(3), 285–307. <https://doi.org/10.1080/17535069.2011.616747>
- Ghertner, D. A. (2015). Why gentrification theory fails in “much of the world”. *City*, 19(4), 552–563. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051745>

Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Macgibbon & Kee.

Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2(1–3), 101–131. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1978.tb00738.x>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2018, fevereiro). *Levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional*. www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/58203/Relatorio_Final_Necessidades_Realojamento.pdf

Krähmer, K. (2017). *Gentrification without gentry? Tourism and real estate investment in Lisbon* [Dissertação de mestrado, Politecnico di Torino]. Webthesis Library. <http://webthesis.biblio.polito.it/id/eprint/6627>

Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Polity.

Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03 (2019). <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/83-2019-124392055>

Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, Diário da República n.º 252/2008, 1º Suplemento, Série I de 2008-12-31 (2008). <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/64-a-2008-243747>

Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14 (2012). <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/30-2012-175304>

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14 (2012). <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/31-2012-175305>

Lei n.º 29/2012, de 9 de agosto, Diário da República n.º 154/2012, Série I de 2012-08-09 (2012). <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/29-2012-175291>

Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing*. The politics of crisis. Verso.

Malheiros, J., Carvalho, R., & Mendes, L. (2013). Gentrification, residential ethnicization and the social production of fragmented space in two multi-ethnic neighbourhoods of Lisbon and Bilbao. *Finisterra*, 48(96), 109–135. <https://doi.org/10.18055/Finis3619>

Maloutas, T. (2012). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38(1), 33–48. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>

Maloutas, T. (2018). Travelling concepts and universal particularism: A reappraisal of gentrification's global reach. *European Urban and Regional Studies*, 25(3), 250–265. <https://doi.org/10.1177/0969776417709547>

Malvarez, D., & Sousa, V. (2021, 10 de agosto). *Bolha imobiliária em Portugal e na Europa? O que dizem os dados do Eurostat*. Idealista. www.idealista.pt/news/imobiliario/internacional/2021/08/10/48433-bolha-imobiliaria-em-portugal-e-na-europa-o-que-dizem-os-dados-do-eurostat

- Mendes, L. (2006). A nobilitação urbana no Bairro Alto: Análise de um processo de recomposição sócio-espacial. *Finisterra*, 41(81), 57–82. <https://doi.org/10.18055/Finis1462>
- Mendes, L. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: Neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008–2009. *Cadernos Metrópole*, 19(39), 479–512. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906>
- Mendes, L. (2020). Nova geração de políticas de habitação em Portugal: Contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. *Finisterra*, 55(114), 77–104. <https://doi.org/10.18055/Finis19635>
- Portal da Habitação. (s.d.). *Nova geração de políticas de habitação* (NGPH). <https://www.portaldahabitacao.pt/nova-geracao-de-politicas-de-habitacao>
- Organization for Economic Cooperation and Development. (2011). *Housing and the economy: Policies for renovation*. www.oecd.org/newsroom/46917384.pdf
- Rodrigues, P. M. M. (2022). *O mercado imobiliário em Portugal*. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Secretaria de Estado da Habitação. (2017). *Para uma nova geração de políticas de habitação. Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação*. Outubro 2017. <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc21/consulta-publica?i=213>
- Seixas, J., & Guterres, A. B. (2018). Political evolution in the Lisbon of the digital era. Fast urban changes, slow institutional restructuring and growing civic pressures. *Urban Research and Practice*, 12(1), 99–110. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1505272>
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred. New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5–6), 843–855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Tulumello, S., & Allegretti, G. (2021). Articulating urban change in Southern Europe: Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 111–132. <https://doi.org/10.1177/09697764209633>
- Tulumello, S., Cotella, G., & Othengrafen, F. (2020). Spatial planning in Southern Europe between economic crisis and austerity policies. *International Planning Studies*, 25(1), 72–87. <https://doi.org/10.1080/13563475.2019.1701422>
- Tulumello, S., & Silva, R. (2019, dezembro). *A brief assessment of the Portuguese framework law for housing / Brève évaluation de la loi portugaise sur le logement*. FEANTSA Housing Rights Watch E-newsletter. <https://mailchi.mp/c538af88c7b2/housing-rights-watch-e-newsletter-july-2657093>