



XI CONGRESSO DA GEOGRAFIA PORTUGUESA

# AS DIMENSÕES E A RESPONSABILIDADE SOCIAL DA GEOGRAFIA

9 - 11 de Novembro 2017  
Faculdade de Letras Universidade do Porto

Livro de Atas



COORDENADORES:  
Teresa Sá Marques  
José Alberto Rio Fernandes  
José Teixeira  
Patrícia Abrantes  
Fátima Matos  
Laura Soares

## FICHA TÉCNICA

---

EDIÇÃO: Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Associação Portuguesa de Geógrafos

COORDENADORES: Teresa Sá Marques, José Alberto Rio Fernandes, José Teixeira, Patrícia Abrantes, Fátima Matos, Laura Soares.

TÍTULO: XI Congresso da Geografia Portuguesa, As dimensões e a responsabilidade Social da Geografia, Livro de Atas.

ANO: 2017

ISBN: 978-989-54030-2-8

PRODUÇÃO GRÁFICA: Claudia Manuel

---

### COMISSÃO ORGANIZADORA:

*Departamento de Geografia da Faculdade de Letras  
Universidade do Porto*

Teresa Sá Marques  
José Teixeira  
Patrícia Abrantes  
Fátima Matos  
Laura Soares  
António Silva  
Diogo Reis  
Francisco Anjos  
Helder Gonçalves  
Joaquim Cardoso  
José Sousa  
Rui Abreu  
Sónia Andrade  
Tatiana Oliveira

*Associação Portuguesa de Geógrafos (APG)*

José Alberto Rio Fernandes  
Ana Rei  
Francine Tavares  
Inês Rocha  
Thiago Monteiro

---

### CONSELHO CIENTÍFICO:

António Alberto Gomes - *Universidade do Porto*  
António Bento Gonçalves - *Universidade do Minho*  
Ana Monteiro - *Universidade do Porto*  
Ana Ramos Pereira - *IGOT/Universidade de Lisboa*  
Carlos Silva - *Universidade Nova de Lisboa*  
Domingas Simplicio - *Universidade de Évora*  
Dulce Pimentel - *Universidade Nova de Lisboa*  
Eduarda Marques da Costa - *IGOT/Universidade de Lisboa*  
Fernanda Cravidão - *Universidade de Coimbra*  
Herculano Cachinho - *IGOT/Universidade de Lisboa*  
Lúcio Cunha - *Universidade de Coimbra*  
Luís Paulo Martins - *Universidade do Porto*  
Maria José Caldeira - *Universidade do Minho*  
Mário Vale - *IGOT/Universidade de Lisboa*  
Regina Salvador - *Universidade Nova de Lisboa*  
Rui Gama Fernandes - *Universidade de Coimbra*

### REVISORES:

Assunção Araújo - *Universidade do Porto*  
Carmen Ferreira - *Universidade do Porto*  
Fantina Santos Tedim - *Universidade do Porto*  
Fátima Loureiro de Matos - *Universidade do Porto*  
Hélder Marques - *Universidade do Porto*  
Helena Madureira - *Universidade do Porto*  
Helena Pina - *Universidade do Porto*  
João Carlos Garcia - *Universidade do Porto*  
José Alberto Rio Fernandes - *Universidade do Porto*  
José Teixeira - *Universidade do Porto*  
Laura Soares - *Universidade do Porto*  
Mário Gonçalves Fernandes - *Universidade do Porto*  
Miguel Saraiva - *Universidade do Porto*  
Patrícia Abrantes - *Universidade do Porto*  
Paula Guerra - *Universidade do Porto*  
Teresa Sá Marques - *Universidade do Porto*

## Gentrificação nas Ilhas do Porto: uma dinâmica embrionária

F. Matos <sup>(a)</sup>

<sup>(a)</sup> Departamento de Geografia, Faculdade de Letras da Universidade do Porto/CEGOT, fmatos@letras.up.pt

### RESUMO

Neste artigo pretende-se evidenciar dinâmicas que estão a ocorrer nas ilhas da cidade do Porto, associadas à expansão da atratividade turística, que tem desencadeado a reabilitação e a gentrificação de alguns contextos urbanos. Trata-se de um trabalho exploratório, ainda em curso, baseado em trabalho de campo, algumas entrevistas e análises estatísticas. As ilhas são um património histórico e da vida da cidade, que pela sua morfologia urbana específica, atrai novos residentes e turistas.

**Palavras chave:** Dinâmicas urbanas, Turismo, Gentrificação, Ilhas, Porto

### 1. INTRODUÇÃO

O Centro Histórico do Porto e a Baixa têm vindo a registar uma crescente procura turística. O património cultural e histórico, a animação da cidade, a gastronomia, o comércio, a restauração, são alguns dos fatores que levam ao aumento de visitas de nacionais e estrangeiro, aliado a uma mobilidade mais rápida e barata proporcionada pela instalação da Ryanair em 2009, ligando a cidade diretamente ao mundo. Esta dinâmica económica e cultural, desencadeada, direta ou indiretamente, pelos crescentes fluxos turísticos dos últimos anos, tornam o Porto irreconhecível e, mesmo para quem vive na cidade, todos os dias parece surgir algo de novo. Todos os dias o Porto constrói a diferença, a cidade muda, e até os espaços mais escondidos, das ilhas, várias vezes apelidadas como o avesso da cidade, a cidade oculta que se esconde e persiste por detrás dos quarteirões (Pimenta et al, 2001), não escapam a esta mudança.

Neste artigo pretendemos mostrar algumas dessas mudanças que estão a ocorrer nas ilhas associado à expansão do turismo, que tem vindo a desencadear a reabilitação e gentrificação destas áreas urbanas anónimas, e marginais, mas que também fazem parte do património histórico e da vida da cidade. Trata-se de um trabalho exploratório, ainda não finalizado, baseado em trabalho de campo, algumas entrevistas e análise estatística.

### 2. CIDADE E TURISMO

O turismo suscita hoje, na cidade, o interesse de diversificados atores, dos *mass media*, dos académicos, dos técnicos, dos empresários, dos diversos níveis de poder, de diversas associações, tornando-o um tema em particular destaque, destinado a suscitar discussões inflamadas, sendo diversas as razões que sustentam estes interesses, sendo de salientar, o facto de as atividades ligadas ao turismo e ao lazer serem mais resistentes às crises, têm um forte peso nas exportações, abarcam uma clientela diversa e diversificada, são elementos fundamentais no ordenamento territorial e têm suscita-

do, nos últimos anos, um maior protagonismo pelo poder, através de campanhas promocionais (Martins, L. 1994/95), nomeadamente, pelo poder local com criação de novas imagens de marca e *slogans*.

No caso do Porto, o *slogan* “O Porto está na Moda” veio para ficar, a comprovar isso mesmo são os prémios recebidos em 2012, 2014 e 2017 de melhor destino da Europa. Mas se a importância deste reconhecimento turístico é um facto, ele também é um reconhecimento de que a cidade está a mudar, com o aparecimento de novas funções, revitalização de outras, requalificação do espaço construído, do espaço público, mais movimento, constituindo, sem dúvida, o turismo um motor de desenvolvimento e animação.

Esta “nova vida”, da cidade, particularmente do seu centro, também foi impulsionada por um conjunto de investimentos públicos e privados, por programas europeus (Polis, capital europeia da Cultura 2001, por exemplo), pela criação da Sociedade de Reabilitação urbana - Porto Vivo, pelos eventos, por novos consumos e por novos usos (nomeadamente durante a noite). Toda esta reabilitação – revitalização apresenta-se como espaço privilegiado em que os investimentos em ambos os circuitos do capital (secundário – imobiliário - e o terciário - cultura, educação, ciência e tecnologia, Harvey, 2005) acontecem simultânea e combinadamente, promovendo, ainda, a expansão do circuito primário através do maior dinamismo comercial e dos serviços.

A “febre do turismo” tem proporcionado o aparecimento de um novo tipo de investimento no imobiliário, em que os proprietários e investidores, muitos destes estrangeiros, têm vindo a investir em novas unidades hoteleiras, os *hostels* e os alojamentos locais, exercendo uma pressão sobre o mercado imobiliário, sobre inquilinos e pequenos comerciantes.

### 3. TURISMO, GENTRIFICAÇÃO E ILHAS

Em Portugal em geral e na cidade do Porto em particular, o turismo tem ganho um peso significativo nos últimos anos com um crescimento contínuo registando aumentos consideráveis de chegadas de turistas, dormidas e receitas diárias (INE, 2016), mas o excesso

turístico enquanto fenómeno massificador, hegemónico e dominante na cidade do Porto é um fenómeno recente. A procura massificada do Porto como destino turístico está a acelerar a gentrificação, entre outros impactos sociais e económicos no tecido urbano. Se a gentrificação começou por ser tradicionalmente associada ao sector residencial, atualmente, é inegável a relação com outros sectores, nomeadamente com o comércio e turismo.

Os estudos de Fernandes (2011, 2013) e Queirós (2007, 2013, 2016) estabelecem a ligação entre a gentrificação e o turismo, mostrando como a lógica de apropriação espacial por atividades relacionadas com o turismo têm induzido à gentrificação do centro histórico do Porto. Fernandes refere que, é o turismo que confere um novo valor económico às partes antigas da cidade e é este novo valor económico que justifica o regresso do investimento ao centro, na requalificação de edifícios que visa sobretudo a promoção de atividades comerciais relacionadas com o turismo (lojas de artesanato, hotéis, *hostels*, restaurantes e cafés). Queirós, por outro lado, é bastante crítico quanto à atitude pró-gentrificação dos representantes políticos, que procuram transformar a imagem da cidade num local atrativo para visitantes e famílias com maiores rendimentos. Afirmando, ainda que, as estratégias de requalificação e de *marketing* territorial dirigidas ao centro têm tido, ao longo das últimas décadas, um papel decisivo na expulsão de antigos residentes, nomeadamente os com baixo poder aquisitivo e na atração de atividades que promovem a especulação imobiliária.

O recurso, por um determinado perfil de turista, a plataformas *online* como o *Booking.com*, *Airbnb*, etc. que permitem uma hiper escolha, bastante individualizada se pensarmos nas estadias organizadas via internet, associado, a um contínuo embaratecimento da mobilidade internacional, nomeadamente através das companhias aéreas *low cost*; a uma tendência a nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros típicos, que conferem uma maior “autenticidade urbana” e uma experiência local na estadia, aliado à falta de oferta hoteleira no

centro histórico da cidade, onde, por outro lado, havia um elevado número de edifícios devolutos e em avançado estado de degradação, assim como a perceção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico de curta duração que no arrendamento de longo prazo, contribuíram para um aumento da procura e transformação do edificado, nos bairros típicos, como é o caso das ilhas.

Esta mudança, também foi favorecida pelo *volte-face* neoliberal das políticas urbanas (Queirós, 2007), defendendo uma visão pró-mercado no que respeita à habitação, promovendo a iniciativa privada, as parcerias público-privadas e a competitividade no sector. Esta viragem culminou com a aprovação da Nova Lei do Arrendamento Urbano em 2012, em conjunto com a simplificação da Lei do Alojamento Local em 2014, com os pacotes para atração de investimento estrangeiro, como o regime fiscal muito favorável para os Residentes Não Habituais e para os Fundos de Investimento Imobiliários, assim como, com o programa dos Golden Visa.

Paralelamente a todo este processo, as antigas redes de apoio, proporcionadas pelas relações de vizinhança, bem patente nas ilhas e em outros bairros do centro histórico, dão lugar a novas formas de relação. É assim que, também no Porto, o arrendamento dá lugar ao “Airbnb”, trocando arrendatários por turistas e moradores e proprietários por prestadores de serviços.

Estes novos habitantes podem pagar rendas mais elevadas, expulsando do mercado de arrendamento os antigos arrendatários com baixo poder de compra. Como a nova legislação turística liberalizou os mercados de alojamento hoteleiro, passou a ser possível arrendar habitações por poucos dias — transformando-as em *hostels* e alojamento local— e desse modo aumentar a renda anual.

Tendo em conta os dados do quadro 1, verificamos que os preços do metro quadrado dos alojamentos para arrendamento, sobem em praticamente todas as freguesias, nomeadamente, naquelas onde existia e ainda existe um maior número de ilhas.

**Quadro 1-** Preços do arrendamento e número de ilhas nas freguesias do Porto

União de Freguesias	Preço por m <sup>2</sup> arrendamento (Euros)		Nº de ilhas e outros núcleos semelhantes	Nº de Ilhas e outros núcleos semelhantes
	2006(1)	2017 (2)		
Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	9,5	10,43	120	77
Bonfim	6	6,89	156	126
Campanhã	5,5	8,59	232	243
Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória	6	8,69	294	176
Lordelo do Ouro e Massarelos	7,5	9,32	74	73
Paranhos	5,5	6,63	188	155
Ramalde	6	8,33	126	107

Fonte: (1) Confidencial Imobiliário; (2) Barómetro Casa Sapo; (3) Pimenta et al, 2001; (4) Vázquez, I. & Conceição, 2015.

As ilhas constituem no Porto uma realidade multiseccular, contudo é a partir da segunda metade do século XIX que se assiste à sua expansão, como forma de resposta ao aumento da procura, associado ao êxodo rural provocado pela industrialização da cidade. As ilhas são constituídas por fileiras de casas, quase sempre térreas e de pequena dimensão (com uma frente de 4m, e apenas uma porta e uma janela), construídas no logradouro das habitações burguesas e por vezes em lotes livres, no interior dos quarteirões, neste caso constituindo núcleos maiores, como por exemplo, o Bairro do Herculano, possuindo instalações sanitárias comuns (Teixeira, 1996, Pinto, 2007). Foram várias as iniciativas, com vista à erradicação das ilhas desde o início do século XX, contudo, elas continuam a existir, (quadro 1) alojando um número significativo de moradores e agora também, os turistas.

Na verdade, verifica-se que, alguns proprietários de casas em ilhas, e outros investidores, estão a apostar no alojamento turístico local, por o considerarem como um investimento mais rentável e seguro, devido à instabilidade geral do regime de arrendamento habitacional de longo prazo. Na perspetiva dos inquilinos, a aposta dos proprietários no alojamento local prejudica a oferta de casas para arrendar e faz aumentar o preço das rendas.

Pudemos constatar isso mesmo através de algumas entrevistas que realizamos no Bairro do Herculano (Rua de Alexandre Herculano), onde já existem algumas casas reabilitadas para alojamento local, sem contudo estarem assinaladas como tal<sup>1</sup> (fig. 1a):

MH moradora com 80 anos a viver no bairro há 60, aponta para a casa ao lado da sua “ ali também já dormem turistas, quase sempre grupos de jovens. Aquela casa ali na esquina, as duas ali abaixo e outra mas acima, foram todas arranjadas para turistas, veja lá na Internet, elas estão



**Figura 1a** - Casa reabilitada para alojamento local – Bairro do Herculano b - Alojamento local Bairro Maria Albertina c- Casa de ilha reabilitada para alojamento local

Contudo será que investir no alojamento local compensa? Segundo um estudo da Proteste Investe (2017) a rentabilidade pode não compensar o risco do negócio, mesmo no cenário mais otimista, não compensa investir. Só compensará, no caso de ter herdado ou se for proprietário do alojamento. No caso das ilhas, segundo as entrevistas efetuadas parece ser este o caso,

lá. Os senhorios, não alugam as casas porque têm medo dos caseiros que não pagam, dizem que ganham mais com os turistas. Eu não tenho nada contra, quando eles se sentam cá fora, e fazem barulho eu atiro com um balde de água para a minha porta e pronto. Mas até é melhor para o bairro, sempre é melhor do que estar como esta casa aqui ao meu lado, toda degradada e fechada há anos, uma miséria.”

MA moradora com 70 anos a viver no bairro há 50 “os turistas não vão morar na minha casa, acho eu, só têm ido para as casas que ficaram vazias, só é pena, que não aluguem a famílias com crianças, sempre era uma alegria, a minha filha queria vir para aqui, mas o preço era muito alto...”

MC moradora com 85 anos “só me incomoda o entre e sai e o barulho à noite, não conhecermos as pessoas, agora tenho de fechar a minha porta, antes não, o meu senhorio deve estar à espera que eu morra, sim porquê só assim saio do bairro, para alugar aos turistas, dá mais dinheiro, já tem outras casas assim, ali para baixo, nas Fontainhas ”.

Também encontramos duas casas reabilitadas para alojamento local, no Bairro Maria Albertina, na Rua Duque de Saldanha, assim como em ilhas na Rua de S. Victor (fig. 1b e c). Tendo em conta os dados da fig. 2, podemos verificar o aumento de alojamentos locais legalizados nas freguesias do centro da cidade, situação que mostra como são estas as freguesias mais procuradas para a instalação deste tipo de alojamento temporário, a que não será estranho o facto de serem também as freguesias onde se concentra o maior número de ilhas, onde encontrávamos mais edifícios degradados e devolutos em 2011 e onde tem aumentado as obras de reabilitação (fig. 3 e 4).

dado que as casas são propriedade de quem as coloca no mercado de alojamento para turismo, porém dado o número de alojamentos locais legalizados ou não, não será de excluir a compra dos mesmos e sua posterior colocação no mercado após reabilitação, como é o caso de alguns relatos patente nos jornais<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Numa procura efetuada no site da *Airbnb* encontramos anunciadas algumas destas casas com preços que variavam entre os 46€/ noite e os 52€/noite.

<sup>2</sup> “As ilhas do Porto entraram na rota do alojamento turístico”, Público, 15 de Abril de 2017, disponível em <https://www.publico.pt/2017/04/15/local/noticia/esta-de-visita-ao-porto-e-quer-dormir-numa-zona-de-ilhas-a-partir-de-maio-ja-pode-1768738>

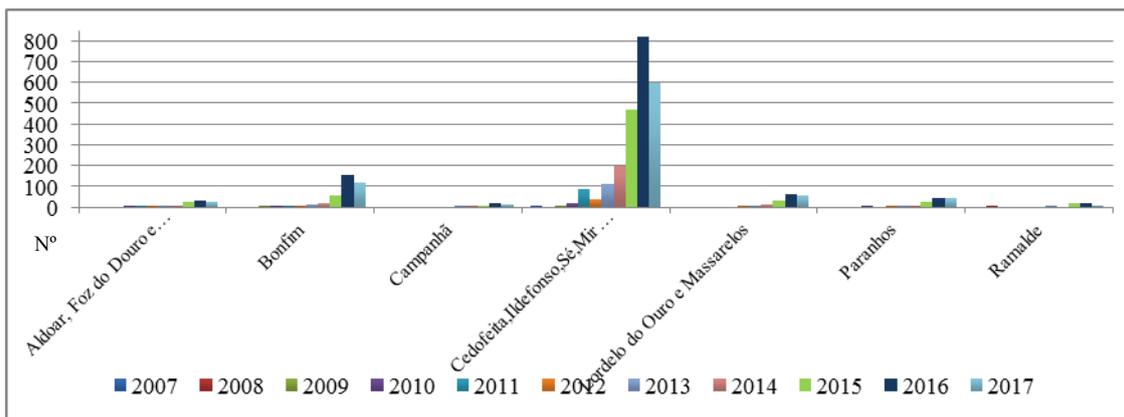


Figura 2- Evolução do número de alojamentos locais registados, por freguesias e por ano. Fonte: Turismo de Portugal, Registo Nacional de Turismo.

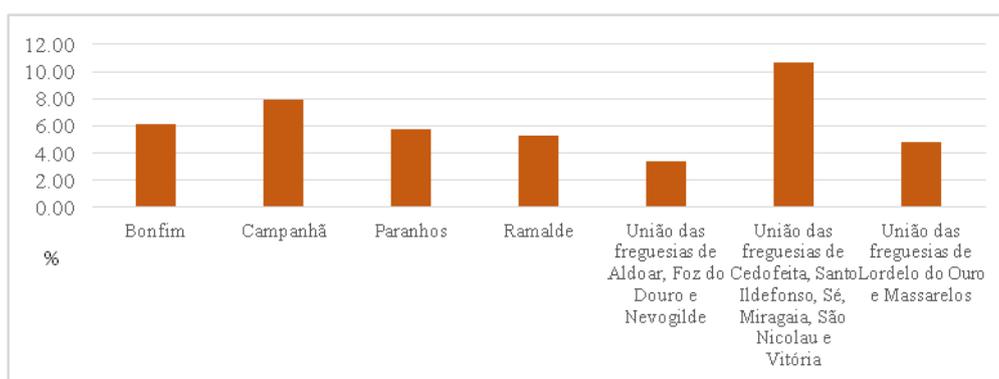


Figura 3 – Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, 2011. Fonte: INE, Censo de 2011.

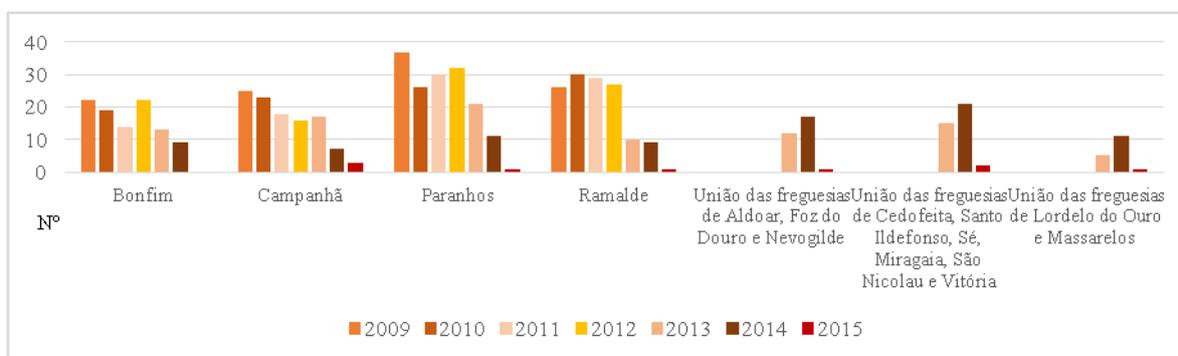


Figura 4 – Edifícios licenciados para ampliações, alterações e reconstruções. Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro Histórico do Porto e a Baixa têm vindo a registar uma crescente procura turística, provocando um investimento crescente no imobiliário e em outros setores económico. Esta dinâmica económica e cultural, desencadeada, direta ou indiretamente, pelos crescentes fluxos turísticos dos últimos anos, tornam o Porto irreconhecível e, mesmo para quem vive na cidade, todos os dias parece surgir algo de novo e até os espaços mais escondidos, das ilhas, várias vezes apelidadas como o avesso da cidade, não escapam a esta mudança.

A procura massificada do Porto como destino turístico está a acelerar a gentrificação, se esta começou

por ser tradicionalmente associada ao sector residencial, atualmente, é inegável a relação com outros sectores, nomeadamente com o comércio e turismo.

Embora, este artigo constitua, apenas uma abordagem exploratória podemos constatar que a gentrificação associada ao turismo está a desencadear um aumento do investimento em alojamentos locais, destinados a uma procura, que através das plataforma *online* encontra estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros típicos, que conferem uma maior “autenticidade urbana” e uma experiência local na estadia. Fatores como, a presença de um elevado número de edifícios devolutos e degradados, assim como, a perceção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico de curta duração

que no arrendamento de longo prazo, contribuíram, também, para um aumento da procura e transformação do edificado, nos bairros típicos, como é o caso das ilhas.

Paralelamente a todo este processo, as antigas redes de apoio, proporcionadas pelas relações de vizinhança, bem patente nas ilhas, dão lugar a novas formas de relação. É assim que, também nas ilhas, o arrendamento dá lugar ao “Airbnb”, trocando arrendatários por turistas e moradores e proprietários por prestadores de serviços.

## 5. AGRADECIMENTOS

Trabalho cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) através do COMPETE 2020 – Programa Operacional Competitividade e Internacionalização (POCI) e por fundos nacionais através da FCT, no âmbito do projeto POCI-01-0145-FEDER-006891 (Ref<sup>a</sup> FCT: UID/GEO/04084/2013).

## 6. BIBLIOGRAFIA

- Fernandes, J.A. R. (2013). Muitas vidas tem o centro e vários centros tem a vida de uma cidade. In: J. A. R. Fernandes; M. E. B. Sposito (org). *A Nova vida do Velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*. Porto: Universidade do Porto-CEGOT (p. 31-43).
- Fernandes, J.A.R. (2011). Area-based initiatives and urban dynamics - The case of the Porto city centre. *Urban Research & Practice*, vol. 4 (3), p. 285-307. DOI:10.1080/17535069.2011.61674
- Harvey, D. (2005). *The Condition of Posmodernity*. Oxford: Blackwell.
- Martins, L.P.S. (1994/95). Humanismo, massificação e turismo exclusivo. *Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto – Geografia*, 1<sup>a</sup> série, Vol. XI/ XI, p. 127-139.
- Pimenta, M. et al (2001). As “ilhas” do Porto. Estudo socioeconómico. Porto: Câmara Municipal do Porto/Pelouro de Habitação e Acção Social.
- Pinto, J. R. (2007). *O Porto Oriental no final do século XIX*. Porto: Edições Afrontamento
- Proteste Investe (2017). Disponível em: <http://www.jornaldenegocios.pt/mais/analises-deco/detalhe/alojamento-local-para-investir-sim-ou-nao>. Acedido em Junho 2016
- Queirós, J. (2007), Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos: considerações exploratórias a partir do caso do Porto. *Sociologia - Problemas e Práticas*, n.º 55,p. 91-116.
- Queirós, J. (2013). Precariedade habitacional, vida quotidiana e relação com o Estado no centro histórico do Porto na transição da ditadura para a democracia. *Análise social*, vol. 206, p. 102-133.
- Queirós, J. (2016). Políticas de reabilitação urbana e recomposição do tecido social no centro histórico do Porto: representações e discursos de moradores sobre a respetiva evolução recente. *Sociologia- Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, Vol. XXXI, pág. 29-58.
- Teixeira, M. C. (1996). *Habitação Popular na cidade Oitocentista - As Ilhas do Porto* Lisboa: FCG/JNICT.
- Vázquez, I.B.; Conceição, P. (2015). “Ilhas” do Porto-levantamento e Caracterização. Porto: Câmara Municipal do Porto/FEUP.