

GENTRIFICAÇÃO, TURISMO E A PERDA DO DIREITO À CIDADE: O CASO DO ANTIGO HOSPITAL DA MARINHA

GENTRIFICATION, TOURISM, AND THE LOSS OF THE RIGHT TO THE CITY: THE CASE OF THE FORMER HOSPITAL DA MARINHA

<https://doi.org/10.4000/14ri3>

Madalena Lobo Antunes

■ Centro em Rede de Investigação em Antropologia (CRIA), Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade NOVA de Lisboa (NOVA FCSH), 1069-061 Lisboa, Portugal. Email: mlobo.antunes@gmail.com | ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9149-3271>

Resumo

Este artigo faz um levantamento das principais propostas contemporâneas sobre processos de gentrificação, em particular, a identificação dos agentes sociais envolvidos. Esses pressupostos são depois utilizados para observar o caso da cidade de Lisboa nos últimos anos. A partir de um estudo de caso de um edifício público vendido a um fundo de investimento imobiliário, olha-se para a forma como os habitantes da cidade reagem aos processos de gentrificação que interferem no seu dia a dia, como os confrontam e que mecanismos utilizam para defender o seu "Direito à Cidade".

Palavras-chave: fundos de investimento imobiliário; gentrificação; turismo; direito à cidade

Abstract

This article starts off by pinpointing the main contemporary theoretical proposals concerning the processes of gentrification, specifically by identifying the agents involved. These premises are used to observe the case of the city of Lisbon in recent years. The case study of a public building sold to a real estate investment fund is analyzed to understand how the inhabitants of the city react to the processes of gentrification that affect their daily living, how they confront them and which mechanisms they use to defend their "Right to the City".

Keywords: real estate investment funds; gentrification; tourism; right to the city

INTRODUÇÃO

Nos últimos 10 anos Lisboa tem-se transformado noutra cidade a um ritmo acelerado. Enquanto a população permanente decresce devido ao aumento do custo de vida e às dificuldades em aceder a habitação, os negócios entre agentes financeiros estrangeiros, agentes financeiros locais e o Estado crescem exponencialmente. Como convivem estas realidades e as tensões por elas produzidas? Quem contesta o estado das coisas, fá-lo muitas vezes usando uma palavra: gentrificação. O que é a gentrificação, que processos se ligam a este fenómeno e

como se identificam em Lisboa? Quais as respostas para uma população desapoderada da sua cidade? Nas próximas páginas consideraremos isto a partir de um estudo de caso de um edifício vendido pelo Estado a privados, numa zona central da cidade, marcada pelas várias dinâmicas sociais ligadas a processos de gentrificação.

A GENTRIFICAÇÃO NA TEORIA

Quem vive atualmente numa cidade do Norte Global, e em muitas do Sul Global, tem uma grande probabilidade de já ter ouvido o termo "gentrifica-

ção”; um fenómeno que agrega vários processos complexos, que tem sido abordado a partir de diversas subcategorias (gentrificação da habitação social, gentrificação do retalho, gentrificação dos bairros periféricos, etc.¹). Enquanto fenómeno social intimamente relacionado com as experiências económicas do cidadão no mercado, mas também afetado por vivências que existem fora ou à margem dessa realidade, a gentrificação tende a ser estudada de diversas perspetivas disciplinares e interdisciplinares. Contudo, talvez também devido aos olhares específicos de cada área, existe uma certa relutância de parte de disciplinas como os “Estudos do Turismo” ou a “Economia”² em reconhecer a mesma gravidade no problema e na forma como afeta as vivências das pessoas; ao contrário de outras disciplinas (como é o caso da Antropologia, da Sociologia ou da Geografia Humana), que tendem a observar de forma crítica as experiências humanas em relação à economia capitalista. Não havendo consenso interdisciplinar sobre o tema e estando o mesmo tão ligado aos intensos fluxos globais de capitais e à forma como o capitalismo neoliberal põe em causa as subjetividades dos cidadãos, quase dá vontade de dizer a propósito da gentrificação o mesmo que o geógrafo Simon Springer diz sobre o Neoliberalismo (Springer, 2016): *Fuck Gentrification!*

A realidade descrita por Springer é agravada por não haver forma de os estudos sobre o neoliberalismo terem um efeito prático da defesa das vivências dos indivíduos, por não existir sequer um consenso académico em torno do conceito (Springer, 2016, pp. 287-289). O debate académico encerrado dentro de critérios disciplinares não ajuda à discussão. Para muitos representantes de disciplinas como a Economia, o neoliberalismo é muitas vezes visto como um logro de marxistas revoltados desligados dos benefícios reais da economia capitalista por preconceitos ideológicos.

Desde a invenção do conceito pela socióloga Ruth Glass, em 1969, os processos ligados à gentrificação complexificaram-se e tornaram-se mais presentes no nosso dia a dia (Glass, 1964). Outrora tendencialmente local, ou nacional, a gentrificação tornou-se, na economia contemporânea, um fenómeno global, relacionado com o movimento de pessoas e bens entre países e continentes. Ruth Glass descreve um processo em que aristocracias rurais ocuparam um espaço crescente na cidade e mudaram a dinâmica da mesma; contudo, o que acontece no mercado e nas economias contemporâneas é muito mais intrincado e diverso que a sua formulação inicial.

Não sabemos ao certo se todas as cidades mais estudadas nos seus processos de gentrificação são realmente as mais gentrificadas. É difícil observar processos de desalojamento e desocupação. É difícil analisar a perda (Moscowitz, 2018, p. 17). Os estudos dos processos de gentrificação só acontecem

quando começa a haver fricção entre agentes sociais, vizinhos, comunidades³. A gentrificação é estudada a posteriori. O que deixou de ser deixou também de ser quantificável.

A cidade é o espaço para onde vão os que procuram uma vida de exposição a maior diversidade e empregabilidade e viver a sua subjetividade na partilha de espaço com outros. A experiência da cidade tem de incluir os vários usos que as pessoas dão ao espaço; seja como espaço de trabalho, de habitação ou de lazer. Todas essas vivências fazem parte daquilo que Lefebvre chama o tecido urbano, que é ocupado por um ecossistema em que vivem e convivem os habitantes da cidade (Lefebvre, 2012, p. 24).

Os cidadãos têm entre si relações de interdependência, mas aqueles com mais poder económico vivem a cidade de uma forma diferente, inscrevendo nela e nas suas infraestruturas a sua vivência com mais vigor. A chegada de elites à cidade obriga a uma recontextualização do trabalho (Lefebvre, 2012, pp. 24-25). As elites burguesas têm um impacto no espaço, precisam de mais do que os restantes; na segurança, pela perceção do agravamento das desigualdades sociais; e na forma como ocupam as cidades para as atividades de lazer. Para eles são criados clubes e associações, desfiles, são melhorados os espaços públicos, são construídas zonas de comércio que fazem mover a economia em torno do consumo destes agentes sociais.

No geral, parecem processos de entendimento simples. Contudo, todos nós podemos contribuir para a gentrificação. Todos podemos ocupar um bairro novo validando com o nosso consumo o desalojamento de outros. Essa experiência levou Peter Moscowitz a uma autorreflexão. Depois de ter sido obrigado a sair do bairro “West Village” em Nova Iorque, onde tinha crescido com os pais, foi morar para Brooklyn, onde foi recebido pelos seus novos vizinhos com um desdém semelhante àquele com que cumprimentava os novos vizinhos “gentrificadores” do seu bairro antigo (Moscowitz, 2018, p. 16). Curiosamente, esse bairro, o West Village, muito perto de onde nasceu o movimento LGBTQIA+, no “Stonewall Inn”, foi um dos primeiros de Nova Iorque a sofrer os efeitos da gentrificação. O mesmo aconteceu com o bairro da Rua Castro, em São Francisco, para onde foram viver, nos anos 60, as pessoas dessa população no âmbito do movimento *hippie* e do *Summer of Love*. Em ambos os bairros houve um fenómeno de ocupação de uma população que tomou o lugar de outra, tendencialmente imigrante, de classe trabalhadora e mais pobre.

A liberdade oferecida às vivências marginalizadas pelo contexto cosmopolita contribuiu para a construção de inúmeras heterotopias (Foucault, 1984). A nova população criou espaços de consumo, negócios de venda e restauração e empregou

peessoas. Estabeleceu estruturas de vida noturna, importantes para a sua socialização nesses bairros. O mesmo autor (Moscowitz, 2018) comenta que até a comunidade LGBTQIA+ de Nova Iorque acabou por se ver desapoderada pelo aumento do custo do imobiliário na zona e muitos dos bares históricos da Christopher Street desapareceram.

A relação da gentrificação com o capital tem-se alterado. Eventualmente, criase uma simbiose entre a vontade do estado e a vontade daqueles que mais têm a ganhar com as alterações no espaço da cidade criadas pelo capital. Como explicou Neil Smith, que desenvolveu uma das teorias mais importantes sobre gentrificação, a noção de “rent gap” (Smith, 1987), o mesmo implica o regresso para a cidade do capital e não das pessoas (Smith, 1979). Os interesses dos municípios alinham-se com os interesses dos investidores. A narrativa comum passa a ser a “renovação”. Os municípios veem-se com problemas de desvalorização da cidade, dos imóveis e das infraestruturas, avaliando estes problemas demasiado complexos como onerosos para o estado. A teoria do “rent gap” de Neil Smith é que a flexibilização das normas de construção, e a liberdade dada àqueles que pretendem rentabilizar o espaço urbano, tornam o negócio de renovação de espaços urbanos degradados extremamente lucrativo para os agentes do capital.

Hoje, cidades como Nova Iorque não conseguem organizar um orçamento para os sistemas básicos sem os impostos fruto dos negócios ligados ao imobiliário; seja através dos impostos recebidos pela compra e venda dos imóveis, seja com os aumentos dos “property taxes” (Moscowitz, 2018; Stein, 2019) resultantes da especulação e valorização dos imóveis. A interdependência entre o estado e os investidores privados tem sido prejudicial não só para o funcionamento do estado como também para as populações que já habitavam a cidade. Como explica Samuel Stein:

What is relatively new, however, is the outsized power of real estate interests within the capitalist state. As real estate values have risen to absurd heights, so has the political force of real estate capital. [...] The real estate state is a feature of government at all levels, from the hyper-local to the global. It is most firmly grafted onto municipal governments, however, because that is where the much of the capitalist state's physical planning is done.

(Stein, 2019, p. 5)

Moscowitz, por seu turno, vê esta interdependência como uma nova teoria de “governance” (Moscowitz, 2018); uma forma de gerir a economia do estado ao nível do município, facilitando a construção da cidade de cima para baixo e reforçando

a universalidade da ideia da habitação como um conjunto de bens económicos, justificando-a também como a única forma de “gerir” uma cidade. Lefebvre já tinha observado o urbanismo a tornar-se uma prática e uma ideologia, como se o papel dos planeadores seguisse uma lógica de domesticação do uso do espaço citadino (Lefebvre, 2012, p. 15).

Esta forma de planear a cidade, a partir de uma intenção de “melhorar” as partes da cidade que até aí estariam decadentes com “investimento privado”, vê o crescimento desse mesmo investimento como uma forma de sucesso administrativo da cidade. A relação entre a entrada do capital na cidade, e a forma como os detentores de capital habitam e se movimentam na cidade, gera os processos que põem em marcha a gentrificação. As elites trazem também a vontade de transformar a cidade no seu espaço de lazer e cultura. Investem na criação de estruturas institucionais e comerciais que correspondem às suas vontades de consumir (Lefebvre, 2012, pp. 18-19). Fomentam a criação de espaços como museus, óperas, universidades, grandes espaços comerciais onde passam os seus momentos de lazer. Espaços onde aqueles que servem serão outros habitantes da cidade, que têm não só uma relação diferente com a cidade, como também com aqueles que servem. Criam classes-médias que se tornam também elas agentes da gentrificação. No entanto, quem beneficia da mais-valia do trabalho dos que servem, que também são indispensáveis para fazer crescer a economia da cidade, são os mesmos que usufruem da rentabilização do seu capital dentro do mercado imobiliário.

Estes processos agravaram-se na contemporaneidade. Alguns autores defendem que estamos a viver um capitalismo *tardio* que piora o afunilamento dos beneficiários do capitalismo (Jameson, 1991, p. xx). Para Frederic Jameson, este é o resultado da intromissão do mercado em cada vez mais partes da nossa vida (Jameson, 1991, p. xxii).

A cidade é um espaço onde se observa a aceleração de forma bastante evidente. A gentrificação tornou-se num fenómeno de processos de duração mais curtos, com mais agentes como intervenientes. No volume por si editado, Susana Narotzky explica os impactos duros da crise económica de 2008 (que surgiu precisamente da bolha especulativa criada sobre o imobiliário) nos países da Europa obrigados a adotar medidas de contenção de despesa (as famosas medidas de “austeridade”) que agravaram os impactos na vida social e na economia resultantes da crise económica (Narotzky, 2020, pp. 2-4). Portugal tornou-se um país com uma economia em permanente recuperação, tentando redimir a sua culpa aprendida com as narrativas do neoliberalismo, que vêm o insucesso económico como uma consequência do comportamento imoral dos sujeitos (Narotzky, 2020, p. 3).

É habitual dizer-se que a gentrificação acelerada das cidades de Lisboa e Porto, que começou em 2012, foi resultado de uma tempestade perfeita criada por várias medidas do governo de direita neoliberal do PSD-CDS, a pedido de representantes de instituições transnacionais estrangeiras (a União Europeia e o Banco Mundial) em troca de um empréstimo feito pelo governo do país para “resgatar” a economia nacional (2011). A economia do país tinha sido intervencionada e a imagem de Portugal nos mercados internacionais, assim como o orçamento do país, precisavam de recuperar. As medidas que desencadearam os processos que sustentam a gentrificação verificaram-se sobretudo no âmbito da habitação, do mercado imobiliário e do turismo. Criou-se a narrativa de que a economia teria de ser recuperada rapidamente através da liberalização de alguns dos seus setores.

A combinação de medidas que mudaram a lei dos arrendamentos, conhecidas como “Lei Cristas”; o incentivo à compra de imóveis com benefícios fiscais por cidadãos de outros países; o incentivo aos negócios de alojamento local e o programa de vistos para investidores, os ditos *Vistos Gold*; alteraram profundamente a relação do estado com o capital ligado ao imobiliário. O “real estate state” que Samuel Stein (Stein, 2019) viu nascer em várias cidades, entre elas, Nova Iorque, começou a ganhar forma em Portugal.

No caso dos países da Europa do Sul, o fenómeno de gentrificação está relacionado com a monocultura do turismo e a prevalência de uma economia de serviços. Estes processos são facilmente identificáveis em Portugal: um país com um bom clima, uma longa costa e muitos imóveis por “renovar”.

Agustín Cocola Grant, um dos preponentes da ideia de que o turismo é uma das vias pelas quais a gentrificação acontece, tem desenvolvido a sua investigação na cidade de Lisboa. A sua defesa do conceito de “tourism gentrification” é feita em várias frentes. O autor afirma que o turismo muda a forma como se consome na cidade (Cocola-Gant, 2018, p. 281). Segundo a sua análise, os processos do fenómeno de “tourism gentrification” resultam em várias manifestações de deslocamento (“residential displacement”, “comercial displacement” e “place-based displacement”) (Cocola-Gant, 2018, p. 282). Saem moradores, saem negócios, mas da saída de ambos se perde a experiência cultural dos locais, as redes de vizinhança e a socialização. Tanto os turistas que ficam na cidade durante estadias mais curtas, como os “lifestyle migrants” ou nómadas digitais, têm uma experiência da vida na cidade de acordo com as suas necessidades de consumo. Ambos estes grupos contribuem para um processo semelhante ao da “domesticación pelo cappuccino” do espaço público proposto por Sharon Zukin (1995).

No caso dos “lifestyle migrants”, com mais capital que os locais, os governantes tendem a atraí-los para si, considerando-os chaves importantes para o desenvolvimento das economias das cidades (Cocola-Gant, 2018, p. 285).

A convivência destas populações com as pessoas locais parece, à primeira vista, uma dinâmica natural de uma cidade cosmopolita no século XXI. As cidades sempre foram sociedades de coabitação entre culturas e classes, mas o fenómeno da gentrificação atual é específico na sua capacidade para desalojar e substituir culturas locais e autóctones.

A estes processos acrescenta-se a relação de dependência criada entre os locais das classes trabalhadores e a economia do turismo e das populações de “lifestyle migrants”. No seu estudo sobre o bairro de Alfama, Jorge Sequera e Jordi Nofre (Sequera & Nofre, 2020) explicam os impactos do fenómeno de turistificação no bairro, tanto ao nível do trabalho como do imobiliário. As novas populações que chegam exigem serviços que são prestados por pessoas locais, em relações de trabalho precário e incerto: mulheres que limpam os apartamentos e lavam os lençóis, homens que fazem pequenos arranjos nas casas. Jovens chamados para receber os turistas ou nómadas digitais e fazer os seus *check ins* (Sequera & Nofre, 2020, p. 3182). Como explicam os mesmos autores, as vidas de pessoas já empobrecidas sofreram “airbnbization”.

Os dados dos censos de 2011 apontavam para 52% de imóveis no centro da cidade a necessitarem de ser recuperados. As rendas anteriores a 1990 eram vitalícias e os proprietários não sentiam necessidade de renovar os seus imóveis. Os processos que os representantes do Banco Mundial propunham para resolver a situação da falta de investimento no município eram os mesmos que já tinham tido lugar nos anos 80 e 90 noutras cidades. O estímulo à entrada de capital transnacional parecia ser a única forma de resolver as contas problemáticas dos municípios. Assim, criaram-se mecanismos fiscais para incentivar a vinda de capital para as cidades portuguesas.

O impacto do turismo é sentido nos centros históricos das cidades com particular força (Sequera & Nofre, 2020, p. 3176) e ainda mais em economias periféricas como as do Sul da Europa e as da América Latina (Cocola-Gant, 2018). No caso de Lisboa o papel do que Sequera e Nofre chamam a “gentrificação transnacional” (Sequera & Nofre, 2020, p. 3177) está interligado à compra de imóveis para rentabilização através do turismo ou dos alugueres de apartamentos e casas de curta duração.

Os investidores de países com economias mais fortes lucram com a exploração dos recursos oferecidos pelo parque habitacional degradado das cidades dos países periféricos e semiperiféricos.

Estes investimentos são incentivados pela orientação ideológica e política do “real estate state” (Stein, 2019). A combinação destes vários fatores, incluindo o desinvestimento do estado na habitação pública, torna a gentrificação num fenómeno mais próximo do extrativismo do que de uma relação equilibrada com benefícios económicos e sociais para ambas as partes (estado e investidor). A relação do estado com os investidores que pretendem reabilitar os edifícios é essencial para que o processo se torne tão preponderante. No caso de Portugal, que viveu os impactos económicos da austeridade de forma particularmente dura, a partir de 2011, a escalada negativa de perda de rendimentos e o desinvestimento nos serviços públicos dificultou o acesso à habitação (Tulumello, 2015, p. 5). O mesmo autor cita uma entrevista do arquiteto e vereador do executivo municipal anterior, Manuel Salgado, que defende abertamente que a reabilitação não é uma competência do município, mas que este deve fomentar o investimento privada para que a reabilitação aconteça (Tulumello, 2015, p. 6). O planeamento da cidade é feito para acolher esse investimento vindo também com o objetivo de usufruir da mercantilização da habitação e da valorização de ativos financeiros estáveis em tempo de mercados instáveis⁴. Os cidadãos que precisam dos imóveis para habitação não têm como beneficiar da valorização económica dos imóveis que habitam.

Sendo a estratégia do governo municipal a não renovação dos edifícios públicos, alguns deles serão vendidos a investidores estrangeiros que criarão negócios maioritariamente relacionados com o turismo. O programa “Reabilita Primeiro, Paga Depois”, criado em 2015, foi um dos grandes incentivos para a compra de muitos destes imóveis públicos a preços reduzidos. Muitos foram também vendidos para habitação de luxo a pessoas de outros países (Estevens et al., 2023). Esta versão de reabilitação urbana sem acautelar as necessidades sociais de habitação da população chegou tardiamente a Lisboa.

A resistência dos lisboetas que se uniram em movimentos sociais, para questionar as escolhas feitas pelos autarcas com o dinheiro dos municípios, pode ter beneficiado de o fenómeno ter chegado tão tarde às nossas margens. A constituição de Lisboa como “Rebel City” (Harvey, 2013) tem vários motivos. Essa resistência inclui diversos atores que, em conjunto, utilizam os seus capitais para conseguir exercer pressão sobre as autoridades municipais. Conscientes ou não de que, no final de todos estes processos, também eles acabarão por perder o seu lugar na cidade (Moscowitz, 2018). Resta porem em marcha as suas redes de vizinhança e comunidades de bairro em defesa do seu direito a estar e a participar no processo de “fazer cidade” (Lefebvre, 2012). Como explicam Stevens et al. (2023)

os residentes dos bairros tradicionais do centro de Lisboa sentiram rapidamente os efeitos da conceção ideológica que defende que as cidades funcionam melhor com um mercado imobiliário desregulamentado e que a vinda de capital para investimento em imóveis seria benéfica para todos. A injustiça agrava-se pois as consequências para os que menos têm são maiores do que para aqueles que lucram com este processo. O estado vende os imóveis que pertencem ao município criando lucro para quem os compra, perdendo esses imóveis que poderiam ser para usufruto do próprio estado ou das populações. Os benefícios fiscais dados a muitos dos investidores não contribuirão para investimentos nos municípios ou no país. Os que permitem que a cidade continue funcional são os mais prejudicados e os contribuintes locais, que apoiam a cidade e o governo nacional através dos seus impostos, pagam sem saber o seu próprio deslocamento (Estevens et al., 2023).

O ESTUDO DE CASO

Este estudo de caso tem uma relevância particular para a etnografia que pretendo fazer sobre o mercado da Feira da Ladra. A história de um edifício público vendido a privados ilustra alguns dos pressupostos observados noutras cidades já mencionadas e demonstra como o espaço público onde tem lugar a Feira da Ladra tem características que fizeram, ou poderão vir a fazer, daquele espaço um espaço público contestado (Zukin, 1995).

O edifício

O edifício em questão é o Hospital da Marinha (ver Imagem 1), vendido pelo Estado à “Stone Capital-Fundo Especial de Investimento Imobiliário” em 2016 por 17,9 milhões de euros.

O imóvel foi vendido pela Direção Geral do Tesouro e Finanças em hasta pública. A Stone Capital já construiu e vendeu vários imóveis em Lisboa, alguns em edifícios comprados ao Estado.

O edifício está localizado no fundo do Campo de Santa Clara, espaço onde decorre a Feira da Ladra (ver Imagem 2). Dentro da organização da feira fica ao lado do local onde estão os vendedores com menos recursos.

A disputa começa em 2018, quando alguns moradores da zona tiveram acesso aos planos do fundo imobiliário para o espaço. Esse grupo de moradores foi representado por uma francesa, pianista, inquilina de um imóvel na zona e é reflexo do historial de grupos de moradores ou cidadãos contestatários de projetos arquitetónicos, seja através dos processos de participação pública, seja através da justiça, apontando violações ao PDM. O grupo de ativistas juntou-se e tentou combater, por vários meios, o projeto da Stone Capital. Foi criada uma petição em Outubro de 2018

Imagem 1 ► Fotografia de Daniel Rocha, jornal Público (Pincha, 2018a)



Imagem 2 ► Mapa retirado do Google Maps (Edifício do Antigo Hospital da Marinha)



Imagens ©2004 Airbus, CNES/Airbus, IGP/DGRF, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2004 Google 100 m

com o título “OS LISBOETAS NÃO QUEREM UM MONSTRO ARQUITECTÓNICO AO LADO DA FEIRA DA LADRA! Não à construção de prédios novos que vão descaracterizar o bairro de Alfama/São Vicente!” (Vários, 2018). A petição exemplifica, com imagens 3D, como a volumetria dos edifícios que a Stone Capital pretende construir poderá vir a afetar a zona circundante.

A petição é discutida a 14 de Janeiro de 2019 na Assembleia Municipal de Lisboa, tendo sido redigido um documento, posteriormente, com data de 30 de Maio, com recomendações das diversas forças políticas sobre o assunto. Nesse documento pode ler-se:

A petição é dirigida por moradores da Rua do Paraíso, rua que dá acesso à Feira da Ladra, que, alegam que os projetos de novas edificações, previstos para implantação no antigo lote do estacionamento do extinto Hospital da Marinha violam as obrigações do PDM e afectam a zona envolvente, assim como as vistas do panteão. (Lisboa, 2019)

O documento inclui também as respostas dadas pela Presidente da Junta de São Vicente e pelo vereador Manuel Salgado, “starchitect”, já citado. Ambos deram os seus pareceres relativamente às

críticas dos peticionários considerando-as injustas, tendo o Vereador Manuel Salgado dito que o projeto já tinha sido aprovado. Outro aspeto desta disputa que merece menção diz respeito à dificuldade que os moradores tiveram em conseguir aceder aos documentos sobre o projeto da Stone Capital, de acordo com o seu direito à informação previsto na lei. Só com a intervenção de uma advogada é que conseguem ter acesso a esses documentos. Relembro o cronograma: o edifício é vendido em 2016; os moradores têm acesso aos planos em 2018; em 2019 (ano em que a Stone Capital prevê começar a construção) o assunto é discutido na Assembleia Municipal.

Os moradores juntam-se e criam a Associação de Defesa do Património Cultural Edificado de São Vicente (ADPEV), figura institucional e jurídica que irá posteriormente desencadear um processo em tribunal contra a Stone Capital. A providência cautelar apresentada pela associação é inicialmente aceite pelo tribunal, mas o processo acaba por não ter seguimento no desenrolar da ação pelo tribunal.

Os argumentos apresentados, sustentados também na importância da preservação do património, dizem respeito ao acrescento de dois edifícios no espaço do antigo hospital, assim como à demolição de edifícios existentes que consideram “património”. Contudo, em 2020, num blogue relacionado com um grupo defensor do património, o “Cidadania Lx”, são publicadas as trocas de emails entre a associação ADPEV e a representante de marketing da Stone Capital com imagens do edifício “esventrado” (ver Imagem 3).

“Exmo. Senhor Director-Geral do Património Cultural

Eng. Bernardo Alabaça

Reencaminhando a V. Exa. a resposta de 7 de Julho de Mariana Vozzone/Stone Capital relativa a um conjunto de questões por nós levantadas relativamente ao projecto de alterações, ampliação e construção nova que está a ser executado no antigo Hospital da Marinha e que no local apenas se veem as fachadas do edifício, tendo desaparecido praticamente todo o interior daquele imponente complexo histórico, e tendo em conta as alusões feitas nesta resposta a pareceres dados por essa DG e ao acompanhamento da obra por parte desses serviços, serve o presente para solicitarmos o melhor esclarecimento quanto ao destino dado às escadas, abóbodas, elementos de cantaria, estuques, azulejos, e madeiras retirados do antigo hospital, ou seja, se o edifício vai manter alguma da sua autenticidade ou se vai ser inteiramente *fake*. (Lisboa, 2020)”

A narrativa sobre a preservação do património é usada para apelar aos poderes públicos que vigiem as irregularidades nos planos para o edifício.

Esta abordagem ao estudo de caso não pretende apresentar exaustivamente os vários momentos da disputa pelo espaço, mas sim sumarizar a forma como os vários agentes se envolvem nos processos. Vale a pena, também por isso, considerar a narrativa apresentada pelo fundo de investimento imobiliário Stone Capital.

Imagem 3 ▶ Fotografia Cidadania Lx (Lisboa, 2020)



O fundo

A Stone Capital é uma empresa criada por dois irmãos franceses, Arthur e Geoffrey Moreno. No seu site são descritos: "Como tantos outros, os dois irmãos escolheram Portugal pela sua qualidade de vida e moram entre Alfama e o Chiado há mais de 15 anos". Ambos trabalharam em corretoras financeiras; no caso do primeiro, na McKinsey & Company e Geoffrey, na Cushman & Wakefield. Para além de ser um dos sócios da Stone Capital, Arthur Moreno pertence a uma empresa que presta consultoria na área do investimento em imobiliário, a "Equity Capital". Artur Moreno não só investe como ajuda outros a investir. As empresas para as quais ambos trabalharam prestam serviços sobre investimentos a privados e governos. Estes agentes operam em várias frentes do campo de produção financeira. No site da Stone Capital, os irmãos são apresentados como aventureiros benfeitores:

Por iniciativa própria, lançaram um edifício na Mouraria de renda acessível e candidataram-se a um projeto camarário de contornos semelhantes – casas com rendas por baixo do preço de mercado. (Stone Capital)

Os imóveis da Stone Capital encontram-se hoje espalhados em vários locais do centro da cidade. Ao lado do Hospital da Marinha, o fundo já é dono de dois edifícios (ver Imagem 4)⁵.

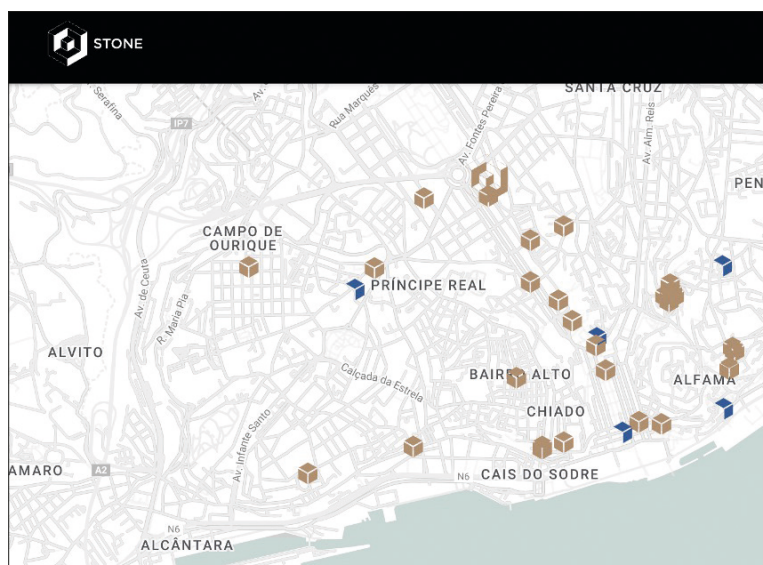
A apresentação do projeto proposto para o Hospital da Marinha encontra-se numa brochura disponível online. A descrição da zona na brochura explica que "Alfama" é um "river of tranquility" de "Authentic Lisbon". Veem-se imagens da Feira da Ladra, do Castelo, do Panteão, entre outros ele-

mentos associados ao estilo de vida da cidade. Na brochura em PDF, disponível para download no site, a capa apresenta uma mulher de fato de banho a apanhar sol, imagem que sugere visualmente o turismo.

Na brochura vê-se um projeto para um hotel, o "The Standard", e 32 apartamentos de luxo, com várias tipologias. Os apartamentos oferecem serviços tradicionalmente associados a hotéis, como descontos em serviços de spa. Na verdade, apesar do termo ter caído em desuso, talvez por ter perdido o seu capital simbólico, o empreendimento é um "aparthotel" de luxo. Os preços dos apartamentos só estão disponíveis sob consulta, contudo é possível perceber os valores carregando no botão do site do projeto com o nome "Show me the Money!". Os valores vão desde os 415000 até aos 4700000. No site da imobiliária Castelhana estão também os 32 apartamentos do empreendimento. Ficamos a saber que as áreas vão desde os 56m² até aos 326m². Dos 32, 27 já estão vendidos e 2 reservados. Sobram 5 apartamentos para venda. A Stone Capital investiu menos de 18 milhões na compra do edifício ao estado. Só com os apartamentos pode lucrar o triplo. Fica por explicar qual o acordo feito com a cadeia de hotéis "The Standard" que irá gerir o aparthotel.

Devido à sua dimensão e ao modo como foi adquirido e promovido, o empreendimento foi rejeitado pela população local. Numa zona com pouco espaço, especialmente durante os dias da Feira da Ladra, muitos temiam o acumular de carros do grande parque de estacionamento presente no projeto. Moradores que outrora poderão ter sido também eles gentrificadores, encabeçam a disputa pelo

Imagem 4 ▶ Mapa com os projetos da Stone Capital (n.d.)



direito à cidade. Curiosamente, as caras principais deste confronto são francesas. Uma mulher de uma elite cultural, pianista, contra dois irmãos, da área financeira. A mulher tem o apoio e a validação da população local, participa ativamente nos movimentos que defendem o direito à habitação, levando o seu piano numa carrinha de caixa aberta para as ações de rua. É uma pessoa bem inserida nas elites culturais de Portugal. Os irmãos são loiros, fazem surf e vêm do mundo financeiro. Aqui disputa-se também capital económico e capital cultural.

As pessoas que estes projetos imobiliários trarão não passarão muito tempo em Portugal (Estevens et al., 2023). A sua experiência da cidade será necessariamente diferente daquela que os locais têm, são pessoas que consomem mais espaço e recursos, que vivem a sua relação com aqueles edifícios e aqueles apartamentos mediada pelo valor financeiro. Os apartamentos alojarão turistas e “lifestyle migrants” e serão revendidos. Muitos lucrarão muitos mais milhões que o Estado na venda dos imóveis. Sempre que a venda for feita, o Estado receberá um valor de imposto. Nem por isso o negócio se torna lucrativo para o Estado, pois estas empresas beneficiam de diversos incentivos nas suas operações. Se assim não fosse, não estariam envolvidos nestes negócios. Estes apartamentos nunca poderão servir os locais porque os mesmos nunca conseguiriam pagar os preços pedidos. À data de Março de 2024, já se vê o betão interior a crescer dentro da carcaça do antigo edifício (ver Imagem 5). No entanto, as placas de licenciamento obrigatórias por lei com informações sobre a obra parecem estar ausentes. Será descuido ou falta de transparência?

CONCLUSÃO

Os processos de gentrificação são económicos, sociais, culturais e políticos. No caso de Lisboa, a gentrificação acelerada aconteceu maioritariamente como resultado das políticas de inspiração neoliberal, que liberalizaram o mercado dos imóveis. Os habitantes de bairros como Alfama, Mouraria e Bairro Alto sofreram os efeitos mais duros. Com uma população de 504000, Lisboa recebeu 15,3 milhões de turistas em 2022. Nos censos de 2021, a população de Lisboa era de 546796, hoje é de 548000. Os representantes dos habitantes locais, que disputam as a cidade com o grande capital, já poderão ter sido também eles outrora agentes de gentrificação. Agora são apenas pessoas de classe média ou média alta igualmente com a sua vivência da cidade posta em causa.

É a procura pela experiência “autêntica” de Lisboa que traz muitas pessoas à cidade, pessoas que pretendem o usufruto da sua cultura. As comunidades que os locais criaram, as redes de vizinhança, facilitadas e solidificadas nos anos mais difíceis da austeridade (Narotzky, 2020), também são “a cultura” que os visitantes e novos habitantes procuram. Os interesses e as vontades dos vários agentes envolvidos no fenómeno da gentrificação não são coincidentes. Em Lisboa, a monocultura do turismo compromete as vivências dos locais e, em pouco tempo, cerca de dez anos, alterou a cidade e os bairros “tradicionais”. Os agentes do capital passaram a ter cada vez mais poder. À medida que a economia da cidade vai crescendo, o estado municipal vai ficando mais dependente dos fluxos

Imagem 5 ► O antigo Hospital da Marinha em dia de feira, 19 de Março de 2024, Fotografia de campo



do capital. Os mais precários juntam-se às rodas de engrenagem da economia da monocultura do turismo e do imobiliário de luxo, em processos de mobilidade social descendente.

A gentrificação a ocorrer na cidade de Lisboa é acelerada e apoiada pelo pensamento económico neoliberal, preponderante nos municípios das cidades contemporâneas. O estado faz maus negócios e as populações ficam desalojadas. Este pensamento, produto do capitalismo, precisa da desigualdade e da perda de poder e agência das populações locais para continuar a reproduzir-se.

Recentemente, um governo do Partido Socialista adotou novas medidas para tentar atenuar o problema da falta de habitação que agora se generalizou pelo país todo, o “Mais Habitação”. No entanto, uma viragem à direita, nas eleições de Março de 2024, resultou na anulação de muitas das propostas nesse sentido de parte do Partido Social Democrata, antecipando um agravamento das desigualdades na cidade de Lisboa e no restante território.

Financiamento

A autora declara não ter recebido financiamento para o desenvolvimento do presente trabalho.

Conflito de interesses

A autora declara não existirem conflitos de interesse.

Contribuição dos autores

Toda a conceptualização, análise de dados, escrita e revisão foram desempenhadas pela autora.

Notas

¹ Sobre a análise destes vários processos nas cidades portuguesas ver Carmo et al. (2018). Para mais dados empíricos sobre a cidade de Lisboa - ver Estevens et al. (2023), Tulumello (2015), Sequera e Nofre (2020), entre outros.

² Apesar da realidade hegemónica destas disciplinas, existem autores que não a subscrevem. Os seus estudos tendem a enquadrar-se nos Critical Tourism Studies e nas análises económicas neomarxistas.

³ Tomo de empréstimo o conceito de “friction” de Anna Tsing (2004).

⁴ Os dados apresentados por Estevens et al. (2023) indicam que os agentes envolvidos nos negócios imobiliários beneficiam de apoios do estado local e nacional e também de fundos europeus. No caso da renovação de imóveis para alojamentos de curta duração, a sua compra é feita através de fundos de investimento, criados para esse efeito, usufruindo de vários benefícios em simultâneo: os Golden Visas, os incentivos do IFFRU (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas) e as várias regalias fiscais para empresas e trabalhadores

estrangeiros que se queiram fixar no país (Estevens et al., 2023).

⁵ A Stone Capital/irmãos Moreno tem sido confrontada pela população relativamente a outros imóveis/negócios com o Estado. Sobre o caso do Martim Moniz cf. Pincha (2018b), entre outros. Sobre a contestação generalizada aos seus projetos cf. Silva et al. (2019).

Referências

- Carmo, A., Ascensão, E., & Estevens, A. (2018). *A cidade em reconstrução: leituras críticas, 2008-2018*. Monde Diplomatique: Edição Portuguesa.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. Em L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281-293). Edward Elgar Publishing.
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., López-Gay, A., & Pavel, F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137, 104275. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104275>
- Foucault, M. (1984). *Of other spaces (1967), heterotopias*. Foucault.info. <https://foucault.info/documents/heterotopia/foucault.heterotopia.en/>
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Harvey, D. (2013). *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*. Verso.
- Jameson, F. (1991). *Postmodernism, or the cultural logic of late capitalism*. Duke University Press.
- Lefebvre, H. (2012). *O direito à cidade* (R. Lopo, Trad.). Letra Livre.
- Lisboa, A. M. (2019, Maio 30). *Relatório da Petição nº31/2018 - Não à descaracterização do Bairro de Alfama/São Vicente de Fora: Petição presencial contra as novas edificações do projeto Santa Clara na Rua do Paraíso*. Assembleia Municipal de Lisboa: <https://www.am-lisboa.pt/documentos/156138358907GHH0ad4Qn04KS5.pdf>
- Lisboa, F. (2020, Julho 7). Ainda o projecto STC/Stone Capital para o antigo Hospital da Marinha. *CIDADANIA LX*. <https://cidadanialx.blogspot.com/2020/07/ainda-o-projecto-stastone-capital-para.html>
- Moscowitz, P. (2018). *How to kill a city*. Nation Books.
- Narotzky, S. (Ed.) (2020). Introduction: grassroots economics in Europe. In *Grassroots economies: living with austerity in Southern Europe* (pp. 1-21). Pluto Press.
- Pincha, J. P. (2018a, Setembro 29). Projecto turístico e de habitação ocupa antigo Hospital da Marinha. *Público*. <https://www.publico.pt/2018/09/29/local/noticia/projecto-turistico-e-de-habitacao-ocupa-antigo-hospital-da-marinha-1845594>
- Pincha, J. P. (2018b, Dezembro 6). Promotor do Martim Moniz desiste de vedação e acrescenta verde aos contentores. *Público*. <https://www.publico.pt/2018/12/06/local/noticia/promotor-martim-moniz-desiste-vedacao-acrescenta-verde-contentores-1853777>

- Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15), 3169-3189. <https://doi.org/10.1177/0042098019883734>
- Silva, R., Cachado, R., Esteves, A., & Ascensão, E. (2019). Estamos numa febre de especulação pela procura de mais-valias: entrevista com Rita Silva, Presidente da associação Habita. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 38, 36-44. <https://doi.org/10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2019.038.int02>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement of capital, not poeple. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(2), 462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Springer, S. (2016). Fuck neoliberalism. *ACME: an international Journal for Critical Geographies*, 15(2), 285-292. <https://doi.org/10.14288/acme.v15i2.1342>
- Stein, S. (2019). *Capital city: gentrification and the real estate state*. Verso.
- Stone Capital. (s.d.). Quem somos. *Stone Capital*. <https://www.stonecapital.pt/quem-somos/>
- Tsing, A. (2004). *Friction: an ethnography of global connection*. Princeton University Press.
- Tulumello, S. (2015). Reconsidering neoliberal urban planning in times of crisis: urban regeneration policy in a "dense" space in Lisbon. *Urban Geography*, 37(1), 117-140. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1056605>
- Vários. (2018, Junho 13). Os lisboetas não querem um monstro arquitectónico ao lado da Feira da Ladra! Não à construção de prédios novos que vão descaracterizar o bairro de Alfama/São Vicente!. *Petição Pública*. <https://peticaopublica.com/?pi=PT91017>
- Zukin, S. (1995). *The culture of cities*. Blackwell.



Este trabalho está licenciado com uma Licença Creative Commons – Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0).

Recebido a 15/11/2023. Aceite para publicação a 20/08/2024.