

## **1ª Comissão Permanente de Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização**

### **Relatório da Petição nº 16/2018**

#### **"Pelo Comércio de Proximidade - Pela nossa Sobrevivência"**

##### **I - Nota Introdutória**

Ao abrigo do artigo 85º do Regimento da Assembleia Municipal de Lisboa, deu entrada a 20 de Julho de 2018, uma petição coletiva subscrita por 457 cidadãos peticionários, e intitulada "Pelo Comércio de Proximidade – Pela Nossa Sobrevivência".

Face ao teor da petição, a Exma. Sr.ª Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, Arquitecta Helena Roseta, entendeu a 1ª Comissão Permanente como competente para a análise e respetiva emissão de relatório, em acordo com o artigo 76º do presente regimento da Assembleia Municipal, de modo a que esta proceda à audição dos peticionários, bem como encete as diligências que entender necessárias à sua prossecução.

##### **II – Considerandos**

Está em apreciação na 1ª Comissão Permanente a Petição nº 16/2018. Os espaços comerciais dos promotores da presente Petição, enquanto arrendatários, estão inseridos em edifícios propriedade da Camara Municipal de Lisboa, sita na Rua de São Lázaro.

Os peticionários pretendem ver discutidas e aprovadas pela Assembleia Municipal, as seguintes pretensões:

- Os comerciantes arrendatários nos imóveis da propriedade da Camara Municipal de Lisboa, situados na Rua São Lázaro, agregados na Associação do Comércio Tradicional da Rua de São Lázaro Lisboa (ACTLS) pretendem voltar a ocupar as suas lojas, depois de restauradas ou reconstruídas;

- Consideram como hipótese viável o estabelecimento de um acordo indemnizatório para a saída dos espaços onde são locatários, desde que “justas e condignas” as respetivas indemnizações, mas não querem que a Câmara Municipal de Lisboa aplique essa solução como única e definitiva, antes como uma opção.

### III – Enquadramento

O Programa Renda Acessível (PRA) da Câmara Municipal de Lisboa, que visa a regeneração urbana e o rejuvenescimento da cidade, será desenvolvido em 15 locais da cidade.

Trata-se de um programa de iniciativa pública que convoca o sector privado na construção coletiva de um modelo de cidade sustentável, concorrendo assim para a efetivação do Direito à Habitação. O modelo inovador que a CML desenvolve neste programa conta com o investimento financeiro dos parceiros privados existindo uma parcela de aproximadamente 25% do património a construir que reverte para o parceiro como fonte compensação do investimento inicial por ele realizado. A CML fica com a propriedade de todos os outros apartamento que são colocados ao serviço da população a preços acessíveis, segundo uma tabela de preços definida de forma a nunca representar mais do que 30% da taxa de esforço do rendimento disponível das famílias.

Ao todo serão construídos/reabilitados entre 5 e 7 mil fogos de tipologias várias e com rendas acessíveis definidas pela CML, muito abaixo dos valores praticados pelo mercado. O PRA prevê ainda a construção de comércio e de serviços, bem como novos equipamentos de proximidade, como creches e escolas.

A Câmara Municipal de Lisboa disponibiliza terrenos e edifícios seus e financia a urbanização e equipamentos de apoio, como creches ou escolas. Por concurso público, a autarquia selecionará os concessionários que vão construir os fogos. Uma parte das casas poderá ser vendida. O município mantém a propriedade dos terrenos e recuperará as casas alugadas no fim do prazo da concessão, que rondará em média os 35 anos. O Projeto na Rua de São Lázaro prevê a construção de 174 habitações, dos quais 126 para Renda Acessível, sendo 48 habitações e um total de 1279 m<sup>2</sup> de área para espaços comerciais/serviços geridos pelo concessionário.

## **IV – Audições e visita ao Local**

Por consideração à especificidade deste processo e para um melhor esclarecimento, entendeu a 1ª Comissão Permanente proceder à audição dos Peticionários, do Diretor da Direção Municipal de Gestão Patrimonial da Câmara Municipal de Lisboa e do Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

### **4.1 Audição do Peticionários**

(17 de setembro de 2018)

Foram ouvidos três representantes dos subscritores da petição e que integram a recém-criada Associação Comércio Tradicional Rua de São Lázaro (ACTLS). Explicitaram as suas motivações e preocupações que estão na base desta iniciativa, tendo dito que:

- São arrendatários não habitacionais da Câmara Municipal de Lisboa na Rua de São Lázaro, com lojas de 200m<sup>2</sup>, 230m<sup>2</sup> e 300m<sup>2</sup> cujas rendas suportadas são respetivamente € 228,00, € 368,16 e € 589,00 .
- Foram oficiados pela Câmara Municipal de Lisboa em 2016, e foi-lhes solicitada documentação contendo informação empresarial que demonstrasse a sua realidade atual, número de postos de trabalho, encargos com vencimentos, volume de faturação e declarações fiscais.
- Em contacto com os serviços da CML, foram informados que a área onde exercem atividade iria ser alvo de reabilitação, pelo que se abriria no futuro próximo um processo negocial para revogação dos contratos de arrendamento.
- Em Março de 2018 receberam missivas dos serviços da Câmara Municipal de Lisboa contendo propostas de indemnização.
- Reunidos com o Diretor Municipal do Património, manifestaram vontade de continuar o exercício da sua atividade na mesma área já depois de reabilitada pois consideram as indemnizações propostas desapropriadas e muito baixas, face à realidade do seu negócio.
- Ocorreram alguns “altos e baixos” nos valores das propostas apresentadas pelos serviços da CML.
- Em alternativa foi-lhes proposto a cedência, para arrendamento, de espaços comerciais na Alta de Lisboa.

## **4.2 Audição do Diretor Municipal da Gestão do Património da CML**

(21 setembro 2018)

Nesta audição, o Dr. António Furtado informou que a participação da Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGT) no processo tem sido ao nível da gestão dos contratos existentes e da libertação dos prédios de propriedade municipal, para que o programa de Renda Acessível possa ser desenvolvido no local. Mais informou que:

- De um total de 20 prédios urbanos, 15 edifícios e um terreno municipal têm de ser desocupados. Existem de 18 contratos de arrendamento não habitacional e 9 cedências precárias não habitacionais.
- Não estando prevista construção de novos espaços comerciais para atribuição aos comerciantes arrendatários, para a prossecução do processo, foram encetados sucessivos contactos com um pressuposto de respeito e diálogo com os titulares, sempre na busca das melhores soluções. A Câmara Municipal de Lisboa, procurou mitigar todos os impactos da resolução dos contratos, quer com a deslocalização para outros imóveis propriedade do município, para quem assim o pretendesse, nas mesmas condições à data de hoje, quer com o pagamento de indemnizações justas e equilibradas aos que entendessem não prosseguir a atividade, com base num conjunto de critérios uniforme, previamente definido para apuramento dos valores indemnizatórios a atribuir. Neste sentido, foram solicitados vários documentos contendo informações empresariais oficiais, pedido esse devidamente enquadrado do ponto de vista legal.
- No caso das deslocalizações, o município apresentou alternativas na Alta de Lisboa considerando as grandes áreas que atualmente ocupam alguns dos comerciantes na Rua de São Lázaro, bem como noutras zonas como, por exemplo Entrecampos.
- Para o efeito, já foram realizadas dezenas de reuniões, individuais e coletivas com os titulares dos 27 contratos, bem como, com a ACTLS e um mandatário, advogado da referida associação e de alguns dos particulares envolvidos.
- No presente momento estão fechados acordos negociados com 10 titulares, 4 revogações de contrato de arrendamento e 6 contratos de cedências precárias, estando alguns igualmente bem encaminhados no sentido de fechar o acordo.
- Considerando que boa parte da atividade desenvolvida pelos agentes económicos é informal ou de economia paralela, existem situações mais

problemáticas, em que são apresentados, em declarações de rendimentos, exercícios sucessivos com valores negativos, ao invés da informação prestada, e portanto, não válida para a Câmara Municipal de Lisboa.

#### **4.3 Audição do Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior (25 de Setembro de 2018)**

De acordo com o Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, Dr. Miguel Coelho, a Junta de Freguesia tem conhecimento deste processo, embora não fazendo parte das suas atribuições. Reuniu com os comerciantes, a pedido destes, informou-os devidamente, e aconselhou os a constituírem como uma associação, para defesa dos seus interesses. Mais tarde teve conhecimento da constituição da Associação e, a partir desse momento, todo o processo foi alheio à Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

No entanto, A Junta de Freguesia lamenta que aquele comércio tenha de sair daquele local, embora esteja entusiasmada com o facto de aquele edificado ser destinado ao arrendamento habitacional para pessoas da classe média e jovens. O Presidente da JF espera que a atual divergência possa ser dirimida entre as partes, e afirmou que o mais importante é que as partes se aproximem e atinjam um acordo, em cumprimento da lei. Embora entenda que a cidade está a perder comércio de proximidade e as pessoas que a habitam, considera que o problema principal da Cidade é a Habitação e o modelo de cidade que pretendemos. Defende, pois, a prioridade à habitação.

#### **4.4 Visita da Comissão ao Local**

(3 de outubro 2018)

No âmbito da presente petição, os Deputados Municipais efetuaram uma visita aos atuais espaços comerciais sito na Rua de S. Lázaro para um melhor conhecimento dos pressupostos e argumentos expostos durante as audições, tendo, entre outras situações, constatado que alguns dos agentes económicos dispõem igualmente de outras lojas na própria Rua de São Lázaro ou na zona envolvente.

Não foi possível visitar o prédio onde se encontra a Pensão Bela Flor, por manifesta indisponibilidade do proprietário. O edifício apresentava a porta da rua trancada e ninguém respondeu aos sucessivos toques de campainha.

## **V – Opinião das Forças Políticas e Relatora**

As forças políticas representadas na 1ª Comissão Permanente bem como a Deputada Municipal relatora reservam as suas opiniões bem como seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal de Lisboa, onde serão discutidas e votadas as recomendações que constam deste relatório.

## **VI – Conclusão**

Tendo em consideração as audições, toda a documentação disponibilizada quer pelos peticionários, quer pelos serviços da Direção Municipal de Gestão Patrimonial da Câmara Municipal de Lisboa, pode concluir-se que:

- À data, aproximadamente 35% dos arrendatários fecharam acordo de revogação ou de cessação dos seus contratos de arrendamento ou de cedência precária, com a Câmara Municipal de Lisboa. (ver anexo 1)
- Alguns dos restantes arrendatários não habitacionais manifestaram preferir a continuidade da sua atividade naquele local, em detrimento de um valor indemnizatório que consideram baixo.
- A CML encontra-se a negociar com os arrendatários com base em critérios uniformes transparentes bem definidos conforme atestado no anexo 1.
- O presente Relatório está em condições de ser discutido, bem como as suas recomendações em condições de serem votadas em plenário.

## **VII – Recomendações**

Face ao exposto, a 1ª Comissão Permanente solicita ao plenário que recomende à Câmara Municipal de Lisboa:

- Que mantenha um esforço de aproximação entre as partes com vista à obtenção de acordos justos com os arrendatários.
- Considerando o passado e a experiência consolidada dos comerciantes, enquanto agentes económicos de proximidade, valorize e intensifique a possibilidade da sua integração em outros espaços comerciais disponíveis, propriedade do município, apoiando quer em custos de deslocalização, quer, em alguns casos, nos custos da conversão e adaptação da atividade comercial face a diferentes realidades e envolvências.

- Que terminada esta fase, informe a 1ª Comissão Permanente dos resultados produzidos e que proceda a uma avaliação das virtudes e dificuldades encontradas neste processo, com o objetivo de melhoria na abordagem e conciliação em situações similares, no futuro.

## VIII – Anexos

- Anexo 1 – Documento enviado pela DMGT sobre o processo negocial à data de 25 de setembro de 2018;
- Anexo 2 – Conjunto de fotografias de documentos fornecidos pelos Peticionários;

Este Relatório foi aprovado por unanimidade das forças políticas presentes e representadas na 1ª Comissão Permanente.

Lisboa, 10 de Outubro de 2018

A Presidente da 1ª Comissão



Irene Lopes

A Deputada Municipal Relatora



Ana Gaspar