



RELATÓRIO DE GERÊNCIA EXERCÍCIO DE 2025

Em conformidade com os Estatutos da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, com o Capital Social variável, no valor mínimo de 2.500,00 euros, vem a Direção apresentar à Assembleia Geral o Relatório, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2025.

I – SITUAÇÃO POLÍTICA E SOCIAL

Em 2025 realizaram-se novas eleições para a Assembleia da República, eleições para o Parlamento Europeu e Autárquicas verificando-se um aumento da votação nas forças políticas da direita e reforço do número e dos seus eleitos, em deputados e autarcas.

A nível parlamentar resultou uma composição sem maioria absoluta de qualquer força política, tendo a coligação Aliança Democrática recolhido uma votação que lhe permitiu continuar a formar governo.

O governo voltou a apresentar o seu programa para a habitação que designou por “Construir Portugal” tendo a Associação emitido uma Nota com a sua apreciação, comentários e críticas.

A Secretária de Estado da Habitação convocou a AIL para uma reunião onde se debateu a situação da habitação e do arrendamento e as propostas da Associação não se esperando grandes progressos na alteração das políticas habitacionais do governo.

A manutenção e o agravamento da situação da habitação e do arrendamento com a escalada de preços e a instabilidade contratual levaram a que se realizassem duas grandes Manifestações em Lisboa e noutras cidades convocadas pela plataforma Casa Para Viver.

CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no dia 20 de abril de 2026, pelas 16 horas, na sua sede sita na Av. Almirante Reis, n.º 12, em Lisboa, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- Ponto 1. Apresentação, discussão e votação das Contas, do Balanço e do Relatório de Gerência do exercício de 2025, bem como do Parecer do Conselho Fiscal.
- Ponto 2. Deliberar sobre a proposta da direção de aplicação dos resultados do exercício do ano de 2025.
- Ponto 3. Informações.

Não havendo número legal de cooperadores à hora marcada, a Assembleia reunirá em segunda convocação, no mesmo local e dia e com a mesma Ordem de Trabalhos, pelas 17 horas, deliberando então com qualquer número de cooperadores presentes.

Lisboa, 1 de abril de 2026

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral
(António Maria da Silva Freire)

Publicado em 03/04/2026, CM

II – PROPOSTAS DA AIL

AIL reviu as suas propostas e voltou a elaborar um “Caderno Reivindicativo” sob o lema “NÃO PODE HAVER VASAS SEM GENTE NEM GENTE SEM CASA” com 30 medidas urgentes e prioritárias aprovado em Assembleia de Inquilinos realizada em 31 de maio, que apresentou ao Governo e à Assembleia da República insistindo na necessidade da sua consideração para aplicação quer na legislação do arrendamento a reaver e aprovar, quer na elaboração dos programas de habitação.

Em novembro e em conjunto com a Associação dos Inquilinos do Norte elaborou-se um novo “Caderno Reivindicativo” sintetizando em “7 ELIXOS” as propostas anteriormente apresentadas, também como resposta a posições das organizações do imobiliário e da propriedade.

Em resumo, a AIL insiste na regulação, registo e fiscalização do mercado de arrendamento com vista à sua credibilização e segurança, aumentar a oferta de casas e baixar as rendas, com medidas para o seu controle.

III – ATIVIDADE

Movimento Associativo

Foi aprovada a inscrição de 400 novos cooperadores (378 individuais e 22 coletivos). Foram reativados 46 cooperadores. Foram desativados por demissão ou falta de pagamento da quotização 707 cooperadores de que resultou uma diferença para menos de 261 cooperadores ativos.

Serviços Jurídicos

Foram prestadas 1.564 consultas jurídicas. Foram elaboradas pelos serviços jurídicos 1.100 cartas diversas, reclamações, aditamentos e propostas de alteração a contratos de arrendamento. Foram distribuídos 60 processos aos advogados.

Serviço de Administração de Condomínios

Fechou-se o ano com 65 condomínios administrados num total de 1072 frações. No que respeita à prestação de serviços aos condomínios registou-se a realização das assembleias em tempo útil. Registou-se a saída de dois trabalhadores a seu pedido e a contratação de dois novos trabalhadores.

Intervenção Pública

A AIL manteve uma intervenção dinâmica e variada no cumprimento da sua qualidade de parceiro social e em representação dos interesses dos inquilinos e condóminos. A AIL registou significativa presença na Comunicação Social - Televisão, Rádio, Jornais e Revistas - com declarações, entrevistas e artigos diversos, também como resultado das suas propostas e reivindicações.

Elaboraram-se 15 Notas para a Comunicação Social sobre os temas da atualidade referentes à habitação e Arrendamento que também resultaram na prestação de declarações a jornais, rádios e televisões.

Intervenção associativa

Manteve-se a participação ativa no Movimento Morar em Lisboa. Participou-se nas manifestações promovidas pela plataforma "Casa Para Viver". Recolheram-se assinaturas para o "Referendo pela Habitação em Lisboa". Manteve-se a participação na Comissão Promotora das Comemorações do 25 de abril da Zona Oriental de Lisboa.

Participação em Eventos

A convite da APEMIP a AIL esteve presente na sua Convenção. O presidente da direção participou no XI congresso Nacional sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano. O secretário-geral participou na Conferência da Rede Coabitar, em Évora.

Internacional

No decurso de 2025, a AIL assegurou uma participação ativa e relevante no âmbito da International Union of Tenants (IUT), consolidando o seu posicionamento enquanto entidade empenhada na promoção de políticas de habitação justas e sustentáveis a nível europeu.

Importa destacar que, embora a AIL se tenha consagrado formalmente como membro da IUT apenas na segunda metade do ano, assumiu desde logo um papel de grande dinamismo, participando de forma regular e interventiva em diversas reuniões da

Direção da IUT. Esta participação traduziu-se num contributo consistente para os trabalhos em curso e para a definição de prioridades estratégicas da organização.

No plano técnico e programático, a AIL colaborou ativamente na produção e revisão de conteúdos para o manual da IUT intitulado "Prioridades da IUT para o Parlamento Europeu (2024-2029): Erradicar a crise imobiliária em toda a Europa até 2030". Este contributo incluiu a elaboração de textos, bem como a revisão crítica de documentos, assegurando a qualidade e coerência das propostas apresentadas.

Adicionalmente, a AIL participou na produção de inquéritos e pareceres técnicos destinados a apoiar o diagnóstico do Plano Europeu para a Habitação Acessível, atualmente em preparação pela Comissão Europeia. Estes contributos foram fundamentais para refletir as preocupações e necessidades dos inquilinos, reforçando a dimensão participativa do processo.

A AIL marcou igualmente presença no Festival de Habitação Social 2025, realizado em Dublin, entre os dias 4 e 6 de junho de 2025, onde participou ativamente nas sessões e debates, promovendo a troca de experiências e o fortalecimento de redes internacionais no domínio da habitação.

Em suma, a participação da AIL na IUT durante o ano de 2025 caracterizou-se por um elevado nível de envolvimento, iniciativa e contributo técnico, reforçando o seu papel enquanto ator relevante no panorama europeu da habitação.

Parceiro Social

Como reconhecido parceiro social a AIL participa ativamente em diversas Comissões e Conselhos.

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

Reuniu para apreciação da proposta dos montantes para os "Valor Base" e "Valor Médio" do m2 para 2026. Depois de intenso debate, foram aprovados o "Valor Base" de 712,50€ e o

"Valor Médio" (80% do anterior) de 570,00€. Tal traduz-se num aumento de 7,1% relativamente aos valores em vigor que não são atualizados há 3 anos, donde o aumento médio anual é de 2,35%.

CNH - Conselho Nacional de Habitação

Este Conselho reuniu em 23 de setembro para apreciação do Relatório sobre habitação elaborado pelo IHRU.

IHRU – Conselho Consultivo

Este Conselho não reuniu em 2025.

CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Lisboa

Este Conselho reuniu em 12 de maio para apreciar projetos em curso no âmbito da Carta Municipal de Habitação.

CRMU - Conselho Municipal para a Reabilitação Urbana do Barreiro

Não reuniu em 2025.

CMSA - Conselho Municipal de Segurança de Almada

Este Conselho reuniu em 10 de abril e 15 de maio de 2025 para apreciação dos Relatórios de Proteção Civil e de Segurança e Criminalidade referentes a 2024.

Protocolos com entidades públicas

O Protocolo com o Município de Lisboa com vista ao atendimento e prestação de consultas a cidadãos de muito baixos recursos caducou, sem a CML ter proposto a sua renovação. Manteve-se em vigor o Protocolo idêntico celebrado com a Junta de Freguesia do Areeiro, em Lisboa.

Protocolos com outras entidades

Mantém-se em vigor com a Confederação das Coletividades para apoio às suas associadas.

Boletim "HABITAÇÃO"

Continuou a não ser possível publicar o nosso Boletim devido aos enormes custos postais com o envio para os associados.

Pessoal

No setor de atendimento aos cooperadores verificou-se a reforma de uma trabalhadora que se encontrava de baixa prolongada, sendo que o seu posto de trabalho já se encontrava assegurado por outra trabalhadora

contratada em fevereiro 2024. No setor de administração de condomínios verificou-se a saída de dois trabalhadores por mútuo acordo e a contratação de dois novos trabalhadores em sua substituição.

V - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Rendimentos

Relativamente à quotização verificou-se um decréscimo de 2,10% resultante da redução de fidelização dos associados. Nos serviços prestados aos associados registou-se um decréscimo de 7,64% refletindo uma redução na procura dos serviços por parte dos associados e de novos associados. Na administração de condomínios, resultando de algumas saídas e entradas a manutenção de 62 condomínios administrados com 1093 frações, registando-se um acréscimo nesta prestação de serviços de 12,83%.

Gastos

Nos fornecimentos e serviços verificou-se um decréscimo de 8,82% resultante essencialmente da redução dos gastos com serviços especializados. Na rubrica de pessoal verificou-

se um acréscimo de 2,30% em linha com a inflação e a atualização salarial.

Juros de financiamento

Não se tendo utilizado qualquer financiamento não se registaram juros nesta rubrica.

Imparidades

Mantendo-se os critérios de anos anteriores, as imparidades resultantes da diferença entre a emissão da quotização anual e da cobrança efetuada tiveram um decréscimo de 9,33%.

VI - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO

O Resultado Líquido do Exercício foi positivo no montante de €9.614,88 (nove mil, seiscentos e quatorze euros e oitenta e oito cêntimos), que a Direção propõe que seja transferido para a conta de Reserva Associativa.

VII - NOTAS FINAIS

A Direção destaca e enfatiza o compromisso assumido pelos cooperadores que ao manterem o seu vínculo e ao cumprirem com o pagamento das quotas e a utilização dos serviços,

contribuem para tornar possível a intervenção da AIL na defesa dos direitos dos cooperadores e na representação dos interesses gerais dos arrendatários e condóminos.

A Direção agradece ao Conselho Fiscal e à Mesa da Assembleia Geral a colaboração prestada.

A Direção agradece aos trabalhadores e colaboradores da Associação o seu desempenho e dedicação na prestação de serviços e acompanhamento dos cooperadores.

A Direção agradece ao BANCO MONTEPIO e à CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS a colaboração e apoio prestados à AIL.

A DIREÇÃO

Pedro Manuel Costa Ventura, presidente
Luís Filipe Gonçalves Mendes, vice-presidente
Carla Cristina Ferreira Lopes, tesoureiro
António Fernando da Silveira Machado, secretário-geral
Alexandra von Böhm-Amolly de Mello, vogal
José Alberto Quintino da Silva, vogal

23 de março de 2026

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2025	2024
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados		597.525,24	601.414,01
Subsídios, doações e legados à exploração			200,00
Fornecimentos e serviços externos		(155.721,71)	(170.794,20)
Gastos com o pessoal		(333.326,79)	(325.822,95)
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)		(92.833,36)	(102.388,28)
Outros rendimentos e ganhos		14.913,73	14.498,50
Outros gastos e perdas		(5.801,04)	(2.403,45)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		24.756,07	14.703,63
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		(14.836,53)	(15.059,17)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		9.919,54	(355,54)
Juros e rendimentos similares obtidos		(304,66)	(2.872,52)
Resultado antes de impostos		9.614,88	(3.228,06)
Imposto sobre o rendimento do período			
Resultado líquido do período		9.614,88	(3.228,06)

BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		2025	2024
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		520.258,48	528.337,02
Bens do património histórico e cultural			
Ativos intangíveis		594,55	1.189,09
Investimento financeiros			
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros		108.832,62	107.833,80
Outros créditos e ativos não correntes			
Total ativo não corrente		629.685,65	637.359,91
Ativo corrente			
Inventários			
Créditos a receber		3.057,71	76,70
Estado e outros entes públicos		26.993,51	21.612,20
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros			
Diferimentos		1.473,41	1.375,81
Outros ativos correntes		38.046,85	25.566,72
Caixa e depósitos bancários		29.338,15	11.099,31
Total ativo corrente		98.909,63	59.730,74
Total ativo		728.595,28	697.090,65
FUNDOS PATRIMONIAIS E PASSIVO			
Capital próprio			
Fundos		185.960,00	209.600,00
Excedentes técnicos			
Reservas		416.877,36	388.565,42
Resultados transitados			
Excedentes de revalorização			
Ajustamentos / outras variações nos fundos patrimoniais		32.778,01	32.778,01
Resultado líquido do período		9.614,88	(3.228,06)
Diferimentos antecipados			
Interesses que não controlam			
Total fundos patrimoniais		645.230,25	627.715,37
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Provisões específicas			
Financiamentos obtidos			
Outras dívidas a pagar			
Total passivo não corrente		0,00	0,00
Passivo corrente			
Fornecedores		5.555,93	3.569,45
Estado e outros entes públicos		34.137,87	19.891,38
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros			
Financiamentos obtidos		1.059,50	10,00
Diferimentos			
Outras contas a pagar		42.611,73	45.904,45
Total passivo corrente		83.365,03	69.375,28
Total passivo		83.365,03	69.375,28
Total fundos patrimoniais e passivo		728.595,28zzzzz	697.090,65