



RELATÓRIO DE GERÊNCIA EXERCÍCIO DE 2018

Nos termos dos Estatutos, vem a Direção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, com o Capital Social variável, apresentar à Assembleia Geral o Relatório de Gestão, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2018.

I - INTRODUÇÃO

No que respeita à habitação há que sublinhar a alteração profunda e significativa que continua a verificar-se no seu uso em que muitos apartamentos foram e estão a ser retirados do arrendamento tradicional e mesmo de habitação permanente para serem utilizados em alojamento turístico. Esta alteração de uso e consequente turistificação da cidade e das periferias, embora tenha proporcionado alguma reabilitação, veio pressionar crescentemente o preço da propriedade e do arrendamento e a expulsar moradores.

Igualmente se mantem uma importante aquisição de habitações por parte de muitos cidadãos estrangeiros que beneficiam de significativas vantagens fiscais e cuja procura impulsiona o crescimento dos preços.

A escassez de oferta e o alto preço das rendas, bem como uma agressiva política de apoio à aquisição por parte dos bancos, com juros e spreads muito baixos, também contribuiu para se manter a atração das famílias por esta solução habitacional, com consequências no seu endividamento por longos períodos, com riscos acrescidos de incumprimentos e percas

de habitação.

Mantiveram-se os despejos dos moradores através da impossibilidade de pagarem rendas altas, da não renovação dos contratos, da venda dos prédios, de obras, da pressão e coação dos proprietários. As alterações legislativas não travaram os despejos.

As políticas públicas de habitação mantêm-se inquinadas e enfermas de soluções de fundo conforme está demonstrado na escassez da habitação pública em quantidade e preço devido a insuficiência de programas e de verbas no Orçamento do Estado.

O Programa de Nova Geração de Políticas de Habitação, divulgado em 2017, não trouxe as soluções urgentes, necessárias e reivindicadas.

Os Programas entretanto aprovados pelo Governo - Chave na Mão, Porta de Entrada e Primeiro Direito – são de impacto muito pontual e de alcance limitado, não resolvendo os problemas centrais e profundos de escassez de oferta e alto preço.

A AIL continua a insistir na necessidade de se definir uma política de habitação pública, de investimento e de oferta, de regular o mercado de arrendamento, de se adotar uma política fiscal que considere devidamente a função económica e social do arrendamento, de se revogar a Lei dos Despejos e se elaborar e aprovar uma nova legislação do arrendamento.

II - LEGISLAÇÃO

Em 2018 foram aprovadas alterações legislativas que, como era exetável, não vieram resolver o essencial dos problemas.

Publicou-se a Lei nº 30/2018 de 16 de Julho, que estabeleceu um regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas – 65 ou mais anos de idade – ou com grau de deficiência – 60% ou mais - que fossem arrendatárias há mais de 15 anos e teve como objetivo suspender temporariamente – entre 17 de Julho de 2018 e 31 de Março de 2019 – o direito do senhorio de opor-se à renovação do contrato de arrendamento ou de denunciar o mesmo salvo se fosse para sua habitação própria ou de um filho. Foi um regime de curto prazo que teve unicamente como fim adiar por 8 meses o despejo dos arrendatários.

Refira-se que o legislador alertado para a situação das pessoas abrangidas pela situação prevista na Lei nº 30/2019, não cuidou e nem aceitou as propostas de alteração à legislação publicada em 12 de Fevereiro de 2019, deixando esses arrendatários numa situação de angústia e desespero pelo iminente despejo a que ficaram sujeitos.

Publicou-se a Lei nº 64/2018 de 29 de Outubro que alterou no Código Civil o direito de preferência na compra e venda de habitação, nomeadamente o reconhecimento do direito aos arrendatários com mais de 2 anos nessa qualidade, alargou esse direito aos inquilinos de prédios não constituídos em propriedade horizontal consagrando o exercício dessa direito à quota-parte do prédio correspondente à permissão do locado com valor de venda proporcional a essa quota-parte sobre o valor total da alienação e obrigou ao vendedor de conjuntos de vários prédios a indicar o preço e valores atribuídos aos imóveis e a justificar e demonstrar que o prejuízo é apreciável se não forem vendidos em conjunto.

Foi discutido e apresentaram-se propostas de alterações e aditamentos à legislação vigente que só tiveram expressão em Lei publicada no ano de 2019 como foram os casos de isenção de IRS para os inquilinos sobre a indemnização recebida por caducidade do contrato por obras de demolição ou restauro ou remodelação e de redução do IRS para os senhorios no caso de celebração de contratos com prazo de maior durabilidade; proibição e punição

CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares, convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no próximo dia 21 de Maio de 2019, pelas 16.00 horas, na sua sede da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, sita na Av. Almirante Reis, nº 12, em Lisboa, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- Ponto 1. Apresentação, discussão e votação do Relatório de Gerência, das Contas, do Balanço do Exercício de 2018;
- Ponto 2. Deliberação sobre a proposta de aplicação dos resultados do exercício;
- Ponto 3. Informações diversas.

Não havendo número legal de cooperadores, a Assembleia reunirá, em segunda convocação, no mesmo local e dia e com a mesma Ordem de Trabalhos, pelas 17.00 horas, deliberando então com qualquer número de sócios presentes.

Lisboa, 30 de Abril de 2019

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

nos casos de assédio ao arrendamento; medidas de correção de situações de desequilíbrio entre senhorio e inquilino, reforço da segurança e estabilidade do arrendamento e proteção de arrendatários em situação de fragilidade; observatório e comissão sobre o arrendamento.

Em 2018 foram presente na Assembleia da República os aguardados projetos de Lei de Bases da Habitação, projetos apresentados primeiro pelo PS e mais tarde pelo PCP e pelo BE e que se encontram em discussão pública, prevendo-se a sua aprovação antes do fim da legislatura.

III – ATIVIDADE

Movimento Associativo

Registou-se um acréscimo de 9,28% na procura dos nossos serviços face ao ano de 2017, tendo sido atendidos 15.331

associados, sendo 665 em Almada, 951 na Amadora, 1211 no Barreiro e 12.504 na Sede.

Foram prestadas 1.152 consultas jurídicas, mais 100 que em 2017.

Registou-se a inscrição de 719 novos associados e reativados 16. Foram desativados por demissão ou falta de pagamento da quotização 1.547.

Pessoal e funcionamento dos serviços

Atendendo às necessidades a Direção entendeu contratar para o quadro profissional da AIL uma advogada que já apoiava a nossa Delegação do Barreiro em regime de prestação de serviços.

Atendendo ainda ao facto de alguns trabalhadores se reformarem em 2019, a Direção entendeu apropriado contratar um Chefe de Serviços que entrará em funções a partir de 1 de Janeiro de 2019 de modo a assegurar a continuidade do nor-

mal funcionamento da Associação e do apoio à Direção. De notar que as funções inerentes a este cargo estão há anos a ser exercidas provisoriamente e em acumulação pelo secretário-geral da direção.

Administração de Condomínios

Fechou-se o ano com 67 condomínios administrados, num total de 1.053 frações.

Boletim “HABITAÇÃO”

Em 2018 não foi editado o Boletim, tendo-se decidido publicar no primeiro trimestre de 2019, tendo em conta a comemoração dos 95 anos da nossa Associação.

Intervenção Pública e Relações Institucionais

A AIL manteve uma intervenção dinâmica e variada no cumprimento da sua qualidade de parceiro social e em representação dos interesses dos inquilinos e condômi-

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2018	2017
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados	7	564.464,07	560.111,78
Subsídios à exploração	8		
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos			
Variação nos inventários da produção			
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas			
Fornecimentos e serviços externos	11.2	(164.006,09)	(185.609,09)
Gastos com o pessoal	10	(330.530,46)	(284.649,39)
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	6	(69.852,96)	(70.963,90)
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	6		
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	11.5	12.196,25	11.346,71
Outros gastos e perdas	11.3	(15.431,45)	(33.371,84)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		(3.160,64)	(3.135,73)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	5.1/11.1	(16.510,46)	(17.642,58)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		(19.671,10)	(20.778,31)
Juros e rendimentos similares obtidos	11.6		
Juros e gastos similares suportados	11.4	(4.345,18)	(5.384,52)
Resultado antes de impostos		(24.016,28)	(26.162,83)
Imposto sobre o rendimento do período			
Resultado líquido do período		(24.016,28)	(26.162,83)

A Direção

BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	5/3.2a	531.406,67	542.228,36
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Activos intangíveis	3.2b	7.497,82	11.258,99
Activos biológicos			
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial			
Participações financeiras - outros métodos			
Accionistas/sócios			
Outros activos financeiros			
Activos por impostos diferidos			
Activos não correntes detidos para venda			
		538.904,49	553.487,35
Activo corrente			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes			
Adiantamentos a fornecedores	9.1	233,94	320,35
Estado e outros entes públicos	9.4	16.260,37	14.754,16
Accionistas/sócios	9.1	89.175,48	89.164,96
Outras contas a receber	9.1	11.535,99	12.193,95
Diferimentos	9.1	157,47	787,34
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	9.6	2.092,30	3.272,65
		119.455,55	120.493,41
		658.360,04	673.980,76
Total do activo			
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		276.640,00	292.880,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais			
Outras reservas		59.764,21	85.927,04
Resultados transitados			
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		219.220,21	188.693,01
		555.624,42	567.500,05
Resultado líquido do período		-24.016,28	-26.162,83
Interesses minoritários			
		531.608,14	541.337,22
Total do capital próprio			
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	9.2	5.123,16	10.653,42
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar			
		5.123,16	10.653,42
Passivo corrente			
Fornecedores	9.3	1.248,33	90,52
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	9.4	22.503,39	18.746,72
Accionistas/sócios	9.5		
Financiamentos obtidos	9.2	53.843,63	59.691,29
Outras contas a pagar	9.5	43.491,57	42.919,77
Diferimentos	9.5	541,82	541,82
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
		121.628,74	121.990,12
		126.751,90	132.643,54
Total do passivo			
Total do capital próprio e do passivo		658.360,04	673.980,76

nos.

Junto do Governo e da Assembleia da República, colocando questões e apresentando propostas.

Na Comunicação Social, Televisão, Rádio, Jornais e Revistas, com declarações e artigos.

Participou em Debates e iniciativas diversas.

Manteve a sua participação ativa no Movimento Morar em Lisboa e nas suas realizações.

Assinalou o Dia Internacional do Inquilino em 1 de outubro com a realização de um Debate que reuniu mais de cem associados.

Decidiu-se convocar uma Assembleia de Inquilinos no início de 2019 para discutir as alterações legislativas sobre o arrendamento.

Deu-se início à preparação do 95º aniversário da AIL

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédio Urbanos

A AIL, na qualidade de membro da CANAPU, participou nas reuniões realizadas durante o ano de 2018, nas quais foram discutidas e aprovadas propostas referentes a valores constantes da fórmula que determina o VPT - Valor Patrimonial Tributário das habitações. É de evidenciar que a CNAPU é um relevante espaço de diálogo entre diversos agentes do mercado imobiliário, públicos e privados.

CAMAU - Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano

Em 2018 a Comissão não reuniu por impossibilidades várias e rejeição em participação de alguns dos seus membros, estando em análise a sua possível recomposição. A AIL considera que esta comissão é um importante espaço de diálogo entre diversos agentes e intervenientes em matéria de habitação, lamentando que alguns não queiram participar, reduzindo a intervenção dos representantes da sociedade civil na apresentação de propostas consensualizadas nesta matéria e passíveis de melhorarem significativamente a situação que atualmente se vive, bem como a legislação em vigor.

CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Lisboa

O Conselho não reuniu em 2018, isto apesar dos inúmeros problemas que ocorrem na habitação na cidade de Lisboa.

CRMU - Conselho Municipal para a Reabilitação Urbana do Barreiro

O Conselho não reuniu em 2018.

IV - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Rendimentos

Relativamente ao exercício de 2017, na quotização verificou-se um acréscimo de 10.287,90 euros, mais 2,31%. Na quotização de antiguidade verificou-se um acréscimo de 39,50%, no montante de 3.738,94 euros. Nos serviços prestados aos associados registou-se um acréscimo de 7.899,17 euros, mais 34,80%. Na administração de condomínios, registou-se um acréscimo de 2,01%, mais 1.258,28 euros.

Gastos

Relativamente ao exercício de 2017, verificou-se uma redução de 11,64%, menos 21.603,00 euros nos gastos de fornecimentos e serviços. Na rubrica de pessoal verificou-se um aumento de 16,12%, mais 45.881,07 euros, resultante da contratação de uma advogada para o quadro profissional, da manutenção de um trabalhador contratado a termo certo até ao mês de outubro. Na rubrica de juros e perdas financeiras, verificou-se uma redução de 1.039,34 euros, menos 19,30%, sendo de evidenciar que a parcela dos juros teve uma redução de 49,54% devido à uma menor utilização do apoio financeiro à tesouraria.

Imparidades

Mantendo-se os critérios de anos anteriores, as imparidades resultantes da diferença entre a emissão da quotização anual e da cobrança efetuada tiveram uma redução de 6,15%, passando de 74.750,21 euros em 2017 para 70.154,05 euros em 2018, devido a uma maior cobrança da quotização.

V - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO

O Resultado Líquido do Exercício foi negativo no montante de €24.016,28 (vinte e quatro mil, dezasseis euros e vinte e oito centimos), que a Direção propõe que seja transferido para a conta de Reserva Associativa.

VI - NOTAS FINAIS

De salientar que embora negativo, o resul-

tado líquido do exercício apresenta uma recuperação relativamente ao exercício de 2017, no montante de 2.146,55 euros.

A Direção entende que deve continuar a destacar e enfatizar o compromisso assumido pelos associados que ao manterem o seu vínculo à Associação e ao cumprirem com a liquidação das quotas e a utilização dos seus serviços, contribuem para tornar possível a intervenção da AIL na defesa dos direitos dos associados 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 aos cooperadores.

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

A DIREÇÃO

Romão da Conceição Bataca Lavadinho,
Presidente

Pedro Manuel Costa Ventura,
Vice-Presidente

Hernâni Horácio Couto Jorge Oliveira,
Tesoureiro

António Fernando da Silveira Machado,
Secretário-Geral

Maria do Carmo Carvalho Tavares Ramos,
Vogal

Joana Gouveia Braga,
Vogal

Luís Filipe Gonçalves Mendes,
Vogal

10 de Abril de 2019

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da

Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

Director: António Machado

Data: Maio 2019

Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:

Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa

Tel 218 854 280

E-mail: ail@ail.pt * www.ail.pt

Administração de Condomínios:

Tel 218 854 296 / 7

E-mail: condominio@ail.pt

Delegações:

Almada: R. dos Espatários, 23 B (loja)
Tel. 212 769 061

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.
Tel. 214 945 776

Barreiro: R. Dr. António José de Almeida, 19 A
Tel. 212 079 255