



RELATÓRIO DE GERÊNCIA EXERCÍCIO DE 2013

Nos termos dos Estatutos, vem a Direcção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, apresentar à Assembleia Geral o Relatório de Gestão, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2013.

I - INTRODUÇÃO

Resultante do memorando assinado em 2011 pelo Estado Português com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, e também subscrito pelos Partidos Políticos que têm integrado os Governos, manteve-se e aprofundou-se uma generalizada redução e retirada de direitos sociais, com destaque para o trabalho, a saúde e a educação, uma redução substancial nos rendimentos das famílias com o corte da totalidade ou de parte do subsídio de Natal dos pensionistas e trabalhadores da administração pública, bem como um generalizado aumento de preços de bens e serviços.

No plano fiscal verificou-se uma subida do IRS, do IVA (com destaque para a restauração que teve o IVA agravado em 70% - de 13% para 23%), do IMI e das taxas dos serviços públicos.

Como resultado desta política financeira e social, a economia estagnou, o rendimento médio das famílias foi reduzido em cerca de 30% e o desemprego disparou para cerca de 18% devido ao encerramento de serviços e de empresas, e reduziu-se a quantidade e a qualidade dos serviços prestados às populações.

Como parte integrante do programa assinado, o arrendamento foi alvo de medidas

legislativas e fiscais com vista, quer a uma maior arrecadação de impostos através do IMI e do IRS – atualização geral do valor patrimonial das casas e aumento das rendas – quer a terminar com os contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, após o período transitório de 5 anos.

II - ACTIVIDADE

Revogação da legislação e propostas para novo processo legislativo

Mantendo uma constante denúncia da legislação aprovada em 2012 sobre o arrendamento urbano, a reabilitação e as obras, e reivindicando a sua revogação, a AIL, conjuntamente com outras associações e organizações, promoveu em 7 de Fevereiro de 2013 uma concentração de inquilinos na Praça do Comércio, junto ao Ministério, que aprovou uma Moção a reclamar a revogação desta legislação e que foi entregue no Gabinete da Sra. Ministra.

Prossequindo a sua ação a AIL promoveu reuniões com diversas associações e organizações em ordem a elaborar e apresentar uma PROPOSTA DE BASES PARA UM NOVO PROCESSO LEGISLATIVO DO ARRENDAMENTO, DA REABILITAÇÃO URBANA E DAS OBRAS, que foi apresentada e aprovada na Assembleia de Inquilinos realizada em 30 de Abril de 2013, no Cinema São Jorge, com a presença de meio milhar de inquilinos.

Além da AIL, subscreveram esta proposta a AINP-Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal; a UACS-União das Associações de Comércio e Serviços de Lisboa; a

CPPME-Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas; a CPCCRD-Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura, Recreio e Desporto; a APBCID-Associação Portuguesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza; a ACCL-Associação das Coletividades do Concelho de Lisboa; a CIAN-Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas; o Grupo de Moradores de Campo de Ourique; a Comissão de Moradores da Colina da Graça; a Inter-Reformados; o MURPI-Movimento Unitário de Reformados, Pensionistas e Idosos.

A proposta de BASES foi posteriormente apresentada em audiência aos Grupos Parlamentares do PS, BE, PCP e CDS (com o PSD não foi possível agendar) e com a ANMP-Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Na ótica da AIL esta Proposta de Bases preparou-nos para uma futura discussão de nova legislação.

Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento

Perante a enorme contestação à lei, e no sentido de justificar e branquear os seus perniciosos efeitos, o Governo decidiu constituir uma Comissão que acompanhasse a aplicação da lei.

Para o efeito convidou diversas associações representativas dos interesses dos inquilinos (habitacional e não habitacional), dos proprietários, dos imobiliários além de organismos do Estado.

A AIL, embora manifestando fundadas reservas quanto ao papel desta Comissão, entendeu ser apropriado participar na Comissão em ordem a representar e defender os interesses e direitos dos inquilinos, habitacionais e não habitacionais, e com a sua presença, intervenção e propostas, minimizar os efeitos perniciosos desta legislação.

É assim que ao longo dos trabalhos da Comissão a AIL denunciou permanentemente as situações de violação dos direitos dos inquilinos quanto à forma de atualização e ao valor das novas rendas, à alteração dos contratos para o NRAU, ao reduzido período transitório, ao requerimento e renovação do RABC.

Para isso fez propostas de alteração à legislação, apresentou relatórios quantitati-

CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares, convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no próximo dia 17 de Junho de 2014, pelas 16,30 horas, na 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, das Contas e do Balanço da Gerência de 2013
- 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 17,30 horas, deliberando então com qualquer número de sócios presentes.

Lisboa, 27 de Maio de 2014

O Vice-Presidente da Mesa da Assembleia Geral
(Dr. Carlos Alberto Pinto Pacheco)

vos e qualitativos, criticou fortemente a falta de informação sobre o número de contratos alvo de atualização de renda, de denúncia de contratos, de estabelecimentos encerrados, de postos de trabalho destruídos, entre outras questões que insistentemente apresentou.

Os trabalhos da Comissão não produziram resultados em 2013, esperando-se conclusões em 2014. Pela parte da AIL manter-se-á uma intervenção ativa no sentido de se concluir pela necessidade de proceder a alterações desta legislação.

Intervenção Pública e Relações Institucionais

A AIL manteve ainda uma intervenção dinâmica e variada no cumprimento da sua qualidade de parceiro social, evidenciando-se: A participação nos trabalhos da Comissão de Acompanhamento de LX-Europa 2020, promovida pela Câmara Municipal de Lisboa, em representação do Conselho Municipal de Habitação.

A participação em debates sobre diversos acontecimentos e situações relacionados com a habitação, o arrendamento e a aplicação desta legislação, promovidos por

diferentes Órgãos de Comunicação Social. A participação em vários debates promovidos por, entre outros, Universidades, Ordem dos Advogados, empresas dinamizadoras da discussão do problema do arrendamento.

Manteve vivo o debate para esclarecimento dos inquilinos sobre os problemas que resultaram da aprovação da nova lei do Arrendamento, da Reabilitação Urbana e das Obras.

Intensificou e aprofundou a rede de contactos com outras Associações, Organizações e Comissões resultante aplicação da lei e da reivindicação da sua revogação.

Manteve o relacionamento próximo e fraterno com a Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal e a relação cordial com a ALP.

Aplicação da Legislação do Arrendamento

A AIL registou um importante aumento da atividade para atender e servir o crescente movimento de associados que recebiam as cartas dos senhorios a propor o aumento das rendas e a transição do contrato para o NRAU, conforme previsto na nova lei.

O intenso movimento de associados implicou a contratação de trabalhadores e de advogados para se responder às solicitações e a celebração de um Protocolo com a Câmara Municipal de Lisboa para a abertura de um Posto de Atendimento no Forum Lisboa, que funcionou de Maio a Outubro.

As nossas três Delegações – Almada, Barreiro e Amadora - registaram igualmente uma intensa atividade no atendimento aos associados.

Movimento Associativo

Durante o ano em apreço os serviços da AIL atenderam 36.257 associados – 2.180 em Almada, 3.152 na Amadora, 3.090 no Barreiro, 1.957 no Posto da Av. Roma e 25.878 na Sede - numa média diária de 146,2 associados, o que significou um crescimento de 517% face aos 7.010 associados atendidos em 2012.

Relativamente às consultas jurídicas, registaram-se 1.835 (7,4 por dia) o que corresponde a um aumento de 68% face a 2012. Receberam-se 22.329 chamadas telefónicas na nossa sede (média de 90/dia).

Os associados comunicaram terem recebi-

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2013	2012
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados	7	839.088,79	691.530,21
Subsídios à exploração	8	7.956,31	402,46
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	(246.889,28)	(204.780,11)
Gastos com o pessoal	10	(410.010,49)	(337.948,79)
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	6	(127.888,79)	(109.289,87)
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	6		
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	11.5	16.306,24	13.522,45
Outros gastos e perdas	11.3	(32.172,46)	(32.775,63)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		46.390,32	20.660,72
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	5.1/11.1	(18.907,25)	(15.533,66)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		27.483,07	5.127,06
Juros e rendimentos similares obtidos	11.6	724,87	11,93
Juros e gastos similares suportados	11.4	(2.488,34)	(4.968,51)
Resultado antes de impostos		25.719,60	170,48
Imposto sobre o rendimento do período			
Resultado líquido do período		25.719,60	170,48

BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		31-12-2013	31-12-2012
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	5/3.2a	558.560,89	563.106,05
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Activos intangíveis	3.2b	8.900,00	
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			
		567.460,89	563.106,05
Activo corrente			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes			
Adiantamentos a fornecedores			
Estado e outros entes públicos	9.4	6.110,49	4.167,64
Accionistas/sócios	9.1	143.699,35	156.250,48
Outras contas a receber	9.1	13.012,05	15.605,68
Diferimentos	9.1	1.108,04	1.460,32
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	9.6	29.848,13	8.890,43
		193.778,06	186.374,55
Total do activo		761.238,95	749.480,60
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		346.960,00	294.000,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais			
Outras reservas		220.560,71	74.852,03
Resultados transitados			145.424,88
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		85.341,19	73.701,19
		652.861,90	587.978,10
Resultado líquido do período		25.719,60	170,48
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		678.581,50	588.148,58
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar			
		0,00	0,00
Passivo corrente			
Fornecedores	9.3	5.413,03	4.993,05
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	9.4	24.406,98	21.760,93
Accionistas/sócios	9.5		
Financiamentos obtidos	9.2		73.000,00
Outras contas a pagar	9.5	52.210,79	60.789,02
Diferimentos	9.5	626,65	789,02
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
		82.657,45	161.332,02
Total do passivo		82.657,45	161.332,02
Total do capital próprio e do passivo		761.238,95	749.480,60

do 10.491 cartas dos senhorios a proporem atualizações das rendas e a transição dos contratos para o NRAU, tendo os serviços jurídicos elaborado 11.470 cartas de resposta, sendo que em muitos casos houve a necessidade de remeter mais de uma carta ao senhorio.

Quanto às atualizações das rendas registou-se que em 72,20% das situações os inquilinos invocaram o RABC, em 18,84% foi aplicada a renda de 1/15, em 6,06% houve acordo para a nova renda, em 2,61% houve denúncia do contrato, sendo de 0,30% outras situações.

Registou-se a inscrição de 3.249 novos associados, resultante das preocupações dos inquilinos relativas às consequências das leis aprovadas em 14 de Agosto e que entraram em vigor em 12 de Novembro de 2012.

Face a este volume de novas inscrições o saldo entre as demissões apresentadas e as eliminações por incumprimento da liquidação de quotas foi positivo, resultando mais 2.648 sócios ativos que em 2012.

Pessoal e funcionamento dos serviços

De registar com pesar o falecimento da trabalhadora Maria do Rosário Magalhães, também Secretária da Mesa da Assembleia Geral.

No sector de Administração de Condomínios verificou-se a contratação de uma trabalhadora no mês de Fevereiro e a rescisão do contrato de trabalho a termo com um trabalhador.

O acréscimo de atividade com a entrada em vigor das leis dos despejos determinou a contratação de um trabalhador para a receção/caixa e de dois trabalhadores para o atendimento.

Igualmente se reforçou a disponibilidade dos juristas para acompanharem o processo de resposta dos inquilinos aos senhorios.

Para a abertura do Posto de Atendimento no Forum Lisboa foi destacada uma trabalhadora da AIL, tendo-se contratado mais uma trabalhadora administrativa e uma advogada.

Administração de Condomínios

O Serviço de Administração de Condomí-

nios registou uma entrada de 3 novos condomínios e a saída de 8, fechando o ano com 78 condomínios administrados, num total de 1 138 frações.

Esta diminuição deveu-se principalmente ao facto de alguns condomínios passarem a ser administrados pelos próprios condóminos para redução de encargos.

Atividade Internacional

A AIL participou no Congresso da IUT, Associação Internacional de Inquilinos, de que é membro, que teve lugar no mês de Novembro de 2013, em Cracóvia, Polónia. No congresso estiveram representadas 23 Associações, provenientes de quase todos os Países Europeus, bem como de Países dos Continentes Americano e Asiático.

Nele foi aprovada uma proclamação, remetida posteriormente para a ONU, para a Comissão Europeia e para outros Organismos Internacionais, em que se reivindica o direito a uma habitação digna e dotada das condições mínimas de conforto, para todos os lares existentes nos diversos Países.

Boletim "HABITACÃO"

Em Novembro de 2013 editou-se o nº 33 do nosso Boletim, que tratou de informar e alertar os associados para os malefícios das Leis dos Despejos e para os cuidados a ter e que foi distribuído pelos associados, via postal.

III - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Rendimentos

Na quotização verificou-se um acréscimo de 17,09%, essencialmente resultante das inscrições de novos associados.

Os serviços prestados aos sócios registaram um acréscimo de 143,38%.

A administração de condomínios registou um decréscimo de 2,75% em resultado do saldo negativo do número de condomínios e de frações administrados.

Gastos

Os Gastos de funcionamento tiveram um acréscimo global de 19,03%.

Os gastos com a aquisição de bens e serviços registaram um acréscimo de 20,56%, em particular nas rubricas de Honorários e Material de Escritório e Equipamentos, resultantes da intensa atividade desenvolvida no âmbito da aplicação da lei do arrendamento. De realçar a renovação de todo o equipamento informático de modo a tornar mais eficiente o serviço prestado aos associados.

No que respeita aos Gastos de Pessoal registou-se um acréscimo de 21,32%, resultante da contratação de trabalhadores para fazer face ao aumento do serviço.

Os Gastos Financeiros tiveram um decrés-

cimo de 49,92%, devido a não se ter recorrido ao financiamento à tesouraria, face à disponibilidade financeira gerada pelo incremento da inscrição de novos associados, da consequente cobrança de quotização e do aumento dos proveitos resultantes da prestação de serviços.

IV - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO

O Resultado Líquido do Exercício foi positivo no montante de €25.719.60 (vinte e cinco mil, setecentos e dezanove euros e sessenta cêntimos) que a Direção propõe seja transferido para a Reserva Associativa.

V - NOTAS FINAIS

A Direção entende fazer notar que o Resultado do Exercício sendo positivo, é em grande parte originado pelo incremento extraordinário do número de inscrições e do movimento de associados, causado pelas alterações legislativas extremamente gravosas para os inquilinos.

O resultado desse movimento trouxe indubitavelmente melhorias significativas ao exercício de 2013, mas não pode significar descurar-se a reflexão quanto à atividade da Associação e ao seu futuro.

A Direção entende também 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 utilizarem os seus serviços, contribuem decisivamente 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 ainda ao MONTEPIO e ao BANIF o apoio financeiro prestado à AIL.

A DIREÇÃO

Romão da Conceição Batuca Lavadinho,
Presidente.

António Fernando da Silveira Machado,
Secretário-Geral.

Ramiro Nelson Cardoso da Silva,
Tesoureiro.

Hernâni Horácio Couto Jorge Oliveira,
Vogal.

Ricardina Dias Pires Fernandes Lourenço,
Vogal.

Maria do Carmo Carvalho Tavares Ramos,
Vogal.

Joaquim António Canelhas Granadeiro,
Vogal.

20 de Maio de 2014

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da

Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

Director: António Machado

Data: Maio 2014

Distribuição gratuita