



## RELATÓRIO DE ACTIVIDADES E DE GESTÃO DE 2009

*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 2009.*

### I - ACTIVIDADE

#### Comissões Arbitrais Municipais

Nas 38 CAM onde a AIL designou representantes dos inquilinos habitacionais apenas em 16 se realizaram 82 reuniões onde se apreciaram os 2.794 pedidos de nível de conservação requeridos, registando-se uma redução de 52% relativamente a 2008. Se em 2008 já se notava um crescente desinteresse dos senhorios em requererem as vistorias para atribuição do nível de conservação dos locais para efeitos da actualização das rendas, em 2009 esse desinteresse continuou a afirmar-se.

É uma situação preocupante porque deste modo muitos dos locais habitados continuarão em deficientes condições de habitabilidade e mesmo que tenham rendas relativamente baixas

deveriam ser vistoriados com vista à sua reabilitação para melhorar a qualidade de vida dos seus inquilinos.

#### Legislação do Arrendamento

O desinteresse, e mesmo a oposição, dos senhorios na aplicação do NRAU está a motivar que as vozes discordantes desta legislação reclamem com mais insistência nova alteração da lei do arrendamento, naturalmente para pior, pois pretendem menos direitos dos arrendatários, em particular no que respeita aos contratos mais antigos, pretendem poder actualizar as rendas e proceder a despejos sem regras.

A AIL opõe-se terminantemente a alterações que resultem em maior prejuízo para os inquilinos, estando naturalmente disponível para rever os aspectos que considera mais graves do NRAU.

#### Reabilitação Urbana, Devolutos e Arrendamento Habitacional

Em 2009 foi finalmente publicado um novo regime para a reabilitação urba-

na, faltando publicar alguma regulamentação, em particular quanto às fontes de financiamento.

A AIL, embora se congratule com tal medida, tem vindo sistematicamente a insistir na urgência em se tomarem medidas de aplicação da legislação e dos programas em vigor com vista a uma maior dinâmica da reabilitação dos prédios degradados e à sua disponibilização para os cidadãos.

A AIL continuou a insistir na aplicação da legislação sobre os devolutos com vista à sua reabilitação e à sua disponibilização para arrendamento.

Igualmente continua a insistir na tomada de medidas, designadamente de natureza fiscal, com vista a tornar o arrendamento uma opção de habitação interessante em qualidade e preço para quem procura casa, bem como seja uma actividade que proporcione um rendimento estável e adequado aos proprietários.

#### Intervenção Pública e Relações Institucionais

Na sua qualidade de parceiro social a AIL mantém uma intensa e variada intervenção, sendo de destacar integrar desde 2008 o Conselho Consultivo do IHRU e em 2009 integrar o Conselho Consultivo do SIMPLIS, este no âmbito da Câmara Municipal de Lisboa.

Continuou a participar em debates diversos, sendo de destacar os respeitantes ao Plano Estratégico da Habitação e ao Plano Estratégico Local de Lisboa.

Foi convidada por diferentes Órgãos de Comunicação Social a emitir opiniões e a participar em debates sobre diversos acontecimentos e situações relacionados com a habitação.

Quanto ao relacionamento com o Governo de referir que após as eleições de Outubro não teve lugar qualquer contacto ou reunião.

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

Igualmente se mantiveram e alargaram relações com inúmeras entidades que intervêm na área da habitação, desde os Promotores e Construtores às Ordens Profissionais.

## CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares, convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no próximo dia 27 de Maio de 2010, pelas 17,00 horas, na sua sede 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 2009;
- Ponto 2. Deliberação sobre a aplicação dos resultados.
- Ponto 3. Diversos

Não havendo número legal de cooperadores em primeira convocação, convoco, desde já, a Assembleia para reunir, em segunda convocação, no mesmo local e dia e com a mesma Ordem de Trabalhos, pelas 18,00 horas, deliberando então com qualquer número de sócios presentes.

Lisboa, 4 de Maio de 2010

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

Movimento Associativo

Registou-se a inscrição de 658 novos membros, menos 195 que em 2008 e das demissões apresentadas e das eliminações por incumprimento da liquidação de quotas resultaram menos 478 sócios activos que em 2008.

No atendimento a sócios verificou-se

um decréscimo de 17,85%, passando de 8.341 sócios atendidos em 2008, para 6.852 em 2009. As consultas com advogados tiveram uma evolução negativa de 13,84%, passando de 1.575 consultas em 2008 para 1.357 em 2009, na sequência do abrandamento já verificado em 2008.

Foram patrocinadas 85 novas acções

judiciais em 2009, contra 102 em 2008.

Pessoal e funcionamento dos serviços

Registou-se, no final do ano, a demissão de um trabalhador, que a Direcção entendeu não dever substituir com nova contratação, pelo menos no imediato, passando o efectivo da

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

POC		ANO CORRENTE		ANO ANTERIOR	
<b>CUSTOS E PERDAS</b>					
61	Custo mercadorias vendidas e matérias primas consumidas				
62	Fornecimento e serviços externos	170.337,74		171.073,47	
			170.337,74		171.073,47
Custos com o pessoal					
641+642	Remunerações	303.424,51		300.914,46	
643 a 648	Encargos Sociais	58.698,39		66.564,54	
			362.122,90		367.479,00
66	Amortizações e ajustamentos imobilizado corp/incorp	29.338,52		30.520,21	
67	Provisões	0,00		6.004,35	
			29.338,52		36.524,56
63	Impostos	15.367,06		18.159,52	
65	Outros custos operacionais	242,00		242,00	
			15.609,06		18.401,52
	( A )		577.408,22		593.478,55
683/4	Amortizações e ajustamentos de execício apl.inv.financeiro	3.051,82		3.051,83	
681/9	Juros e custos similares	8.540,03		11.399,75	
			11.591,85		14.451,58
	( C )		589.000,07		607.930,13
69	Custos e perdas extraordinários		1.367,82		4.104,95
	( E )		590.367,89		612.035,08
86	Imposto sobre o rendimento doe xercício		590.367,89		612.035,08
	( G )		12.808,17		3.475,03
88	Resultado líquido do exercício		<b>603.176,06</b>		<b>615.510,11</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS</b>					
71/2	Vendas e prestações de serviços		584.379,99		604.830,56
33/4/5	Variação da produção				
75	Trabalhos para a própria empresa				
74	Subsídios à exploração				
73/6	Proveitos complementares e outros	16.599,39		5.735,30	
77	Reversões de amortizações e ajustamentos				
			16.599,39		5.735,30
	( B )		600.979,38		610.565,86
784	Rendimentos de participações de capital				
781/...	Rendimentos títulos negociáveis e outras apl. Financeiras	0,00		452,07	
787/8	Outros juros e proveitos similares	27,49		72,25	
			27,49		524,32
	( D )		601.006,87		611.090,18
79	Proveitos e ganhos extraordinários		2.169,19		4.419,93
	( F )		<b>603.176,06</b>		<b>615.510,11</b>

## Resumo:

Resultados operacionais: ( B ) - ( A )	23.571,16	17.087,31
Resultados financeiros: ( D - B ) - ( C - A )	-11.564,36	-13.927,26
Resultados correntes: ( D ) - ( C )	12.006,80	3.160,05
Resultados antes de impostos: ( F ) - ( E )	12.808,17	3.475,03
Resultado líquido do exercício: ( F ) - ( G )	12.808,17	3.475,03

Associação a contar com 18 trabalhadores.

Quanto ao funcionamento dos serviços de salientar a deslocação a partir de Janeiro de um trabalhador para a Delegação da Amadora em substituição da trabalhadora que lhe estava afectada e que se reformou em 2008, assegurando o seu funcionamento

três dias por semana.

#### Administração de Condomínios

O Serviço de Administração de Condomínios registou uma entrada de 15 novos condomínios para administrar e a saída de 3, fechando o ano com 80 condomínios adminis-

trados, num total de 1.174 fracções.

Tal resultado continua a vir de encontro às perspectivas de crescimento desta actividade.

Deste modo, continuarão a ser tomadas as medidas organizativas adequadas em ordem a responder a novas solicitações de prestação de serviços de administração de condo-

## BALANÇO ANALÍTICO

POC	ACTIVO	AB	AA	AL	AL-1
	<b>IMOBILIZADO</b>				
43+441/6+449	Imobilizações incorpóreas	793.591,22	208.264,53	585.326,69	609.651,94
42+441/6+448	Imobilizações corpóreas	6.103,65	6.103,65	0,00	3.051,82
41+441/6+447	Investimentos financeiros				
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>799.694,87</b>	<b>214.368,18</b>	<b>585.326,69</b>	<b>612.703,76</b>
	<b>CIRCULANTE</b>				
32 a 37	Existências				
21+22+24+25+26	Dividas de terceiros				
	Médio e longo prazo				
	Curto Prazo	26.941,06	6.490,22	20.450,84	14.104,05
15+18	Titulos negociáveis				
11 a 14	Depósitos Bancários e Caixa	1.742,25		1.742,25	3.223,99
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>28.683,31</b>	<b>6.490,22</b>	<b>22.193,09</b>	<b>17.328,04</b>
27	Acréscimos e Diferimentos	2.384,66		2.384,66	2.082,43
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>2.384,66</b>	<b>0,00</b>	<b>2.384,66</b>	<b>2.082,43</b>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>830.762,84</b>	<b>220.858,40</b>	<b>609.904,44</b>	<b>632.114,23</b>
<b>POC</b>	<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>				
	<b>Capital próprio</b>				
51	Capital			245.325,00	252.930,00
54	Prémios emissão de acções				
56	Reservas reavaliação			88.896,43	88.896,43
571	Reservas legais				
52+53+55+572/9	Reservas associativas			80.585,65	77.110,62
	<b>SUB TOTAL</b>			<b>414.807,08</b>	<b>418.937,05</b>
88	Resultado Líquido do exercício			12.808,17	3.475,03
89	Dividendos antecipados				
	<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>			<b>427.615,25</b>	<b>422.412,08</b>
	<b>Passivo</b>				
29	Ajustamentos dívidas a receber			0,00	0,00
21+22+23+24+25+26	Dívidas a terceiros				
	Médio e Longo Prazo				
	Financiamento hipotecário			25.004,38	35.352,64
	Curto Prazo				
	Financiamento hipotecário			81.740,66	92.639,96
	Outras			31.060,14	35.208,97
				<b>137.805,18</b>	<b>163.201,57</b>
27	Acréscimos e diferimentos			44.484,01	46.500,58
				<b>44.484,01</b>	<b>46.500,58</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>			<b>182.289,19</b>	<b>209.702,15</b>
	<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO</b>			<b>609.904,44</b>	<b>632.114,23</b>

mínios e a manter o seu nível de qualidade e eficiência.

De referir que desde 2003 o Governo tem em perspectiva legislar sobre esta actividade, atribuindo ao InCI - Instituto da Construção e do Imobiliário, a incumbência de preparar o respectivo projecto não se conhecendo actualmente a situação em que o mesmo se encontra.

#### Boletim "HABITAÇÃO"

Os constrangimentos financeiros existentes continuaram a impedir a publicação do nosso boletim e a sua distribuição pelos associados.

#### Diversos

Decorre a acção judicial interposta com vista à cobrança da dívida no montante de €6.004,35.

## **II - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA**

#### Proveitos

Na quotização verificou-se um decréscimo de 4,08%, o que representa uma redução significativa no número de associados que liquidaram a quotização, conforme acima é referido.

A quotização continua a representar o fundamental dos proveitos da Associação, que em 2009 foi de 79,54%, menos 2,08% que em 2008. Os serviços prestados aos sócios registaram um decréscimo de 22,10%, sendo 6,41% dos proveitos, menos 1,65% que em 2008.

A administração de condomínios registou um acréscimo de 19,09% continuando a corresponder ao esforço de crescimento nesta actividade, tendo representado 11,22% do total dos proveitos e um aumento de 1,99% relativamente a 2008.

Nos proveitos suplementares registou-se um aumento resultante da prestação de serviços extraordinários a uma entidade pública que contratou a Associação para o efeito.

## **Actualize os seus dados de sócio**

**Comunique o seu email e telemóvel**

## **Receba mais informação**

#### Custos

Os Custos de funcionamento tiveram um decréscimo global de 2,07%. No que respeita aos Custos de Pessoal registou-se uma redução de apenas 1,46% porque reflectem os custos efectuados com os serviços prestados à entidade pública atrás referida. Quanto aos Custos com Fornecimentos e Serviços de Terceiros registou-se uma ligeira redução de 0,43% em resultado de se ter considerado necessário publicitar o serviço de Administração de Condomínios, um montante de €3.750,00, tendo-se verificado retorno desse investimento com o aumento do número de prédios administrados.

Na rubrica de Custos Financeiros está incluído o montante de €3.051,82 respeitante ao ajustamento dos restantes 50% do valor da participação no capital social da Habidigna - Cooperativa de Habitação, CRL, ficando assim totalmente amortizada. Mesmo com este ajustamento, os Custos Financeiros tiveram um decréscimo de 19,79%, quer devido à redução das taxas de juro, quer a ter-se recorrido à utilização do crédito à Tesouraria durante períodos mais reduzidos.

Não houve necessidade de se constituir qualquer provisão.

Quanto aos impostos verificou-se um decréscimo de 15,38%, principalmente quanto ao IVA liquidado, reflectindo a redução dos serviços prestados aos sócios.

#### Tesouraria

A tesouraria continuou a registar insuficiência de liquidez, pelo que houve a necessidade de recorrer a financiamentos de curto prazo, embora por períodos mais curtos, para

fazer face à liquidação de compromissos existentes, designadamente os devidos aos trabalhadores e colaboradores.

Tal insuficiência reflectiu-se, principalmente, na indisponibilidade para produzir e distribuir o Boletim da AIL, tendo em conta que cada edição tem um custo superior a €6.000,00.

## **III - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO**

O Resultado Líquido do Exercício foi positivo no montante de €12.808,17 (doze mil, oitocentos e oitenta e oito euros e dezassete cêntimos).

A Direcção propõe que o Resultado Líquido do Exercício seja transferido para a Reserva Associativa.

## **IV - NOTAS FINAIS**

A Direcção entende fazer notar que embora os Resultados do Exercício sejam positivos importa ter presente que os diferentes indicadores apresentados, em especial os respeitantes ao Movimento Associativo e aos Proveitos, bem como a natural dependência da quotização, constituem uma crescente preocupação e determinam continuar a reflexão quanto à actividade da Associação.

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

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

A Direcção agradece ainda ao MONTEPIO e ao BANIF o apoio financeiro prestado à AIL.

#### **FICHA TÉCNICA:**

##### **NEWSLETTER da**

**Associação dos Inquilinos Lisbonenses**

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

**Director:** António Machado

**Data:** Maio 2010

Distribuição gratuita

#### **CONTACTOS:**

##### **Sede:**

Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa

Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

E-mail: ail@ail.pt

##### **Administração de Condomínios:**

Tel 218 854 296 / 7

E-mail: condominio\_ail@netcabo.pt

www.ail.pt

##### **Delegações:**

Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt

Tel/Fax 212 769 061

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - 1º Esq.

Tel /Fax 214 945 776

Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt.

Tel /Fax 212 079 255