



RELATÓRIO DE GERÊNCIA EXERCÍCIO DE 2015

Nos termos dos Estatutos, vem a Direção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, apresentar à Assembleia Geral o Relatório de Gestão, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2015.

I - INTRODUÇÃO

Facto marcante no ano de 2015 foi a alteração política resultante das eleições legislativas de 4 de Outubro em que os partidos então maioritários, PSD e o CDS, perderam a sua maioria de deputados na Assembleia da República para os partidos até então da oposição, o que originou a formação de um Governo constituído pelo PS com o apoio do BE, do PCP e dos Verdes.

Quer no programa eleitoral do PS, quer no programa do Governo, consta a revisão da legislação do arrendamento, pelo que a AIL iniciou a elaboração de uma proposta, para apresentar aos partidos representados na Assembleia da República e ao Governo em 2016, contendo os aspetos mais candentes e necessários com vista a alterar a legislação em vigor, aspetos também discutidos e analisados com as Associações e Organizações que têm partilhado as mesmas preocupações e posições.

Também se entendeu oportuno elaborar propostas com vista à dinamização do mercado de arrendamento, aspeto que a atual legislação não teve na devida conta,

onde se verifica uma clara insuficiência de oferta e um preço elevado para a capacidade da generalidade das famílias e dos jovens.

No que respeita ao arrendamento habitacional há que sublinhar a alteração profunda e significativa que se está a verificar no uso da habitação, a exemplo de outras cidades europeias, em que muitos apartamentos estão a ser retirados do arrendamento tradicional e alocados à utilização turística, quer porque no imediato se alcança uma maior rentabilidade, quer porque tem uma menor carga fiscal, quer porque está mais disponível para qualquer outra opção.

Esta alteração de uso veio, por um lado e positivamente, acelerar alguma reabilitação urbana e valorizar o património imobiliário, mas por outro, veio pressionar o preço da propriedade e do arrendamento, expulsar moradores dos bairros populares e históricos desertificando-os e descaracterizando-os ainda mais, o que dá argumentos para a urgente tomada de medidas administrativas e fiscais que permitam um melhor equilíbrio entre as ofertas para o turismo e o arrendamento.

II - ATIVIDADE

Movimento Associativo

Durante o ano em apreço os serviços da AIL atenderam 16.760 associados – 859

em Almada, 1.432 na Amadora, 892 no Barreiro e 13.577 na Sede - e foram prestadas 957 consultas jurídicas.

Verificou-se a diminuição da procura dos nossos serviços face ao ano de 2014, em virtude da redução do número de iniciativas dos senhorios para aumentar as rendas.

Registou-se a inscrição de 522 novos associados.

As demissões apresentadas e eliminações por incumprimento da liquidação de quotas foram de 727 associados.

Pessoal e funcionamento dos serviços

O decréscimo da procura dos serviços em 2015 determinou a não renovação dos contratos a termo certo com três trabalhadores.

Registou-se a reforma da Dra Conceição Saraiva, advogada e chefe de serviços, que serviu os associados de forma empenhada e competente e a quem a Direção manifesta publicamente o apreço e o louvor da Associação.

Administração de Condomínios

Registou-se a entrada de 11 condomínios e a saída de 4, fechando-se o ano com 77 condomínios administrados, num total de 1 107 frações.

Estabilizou-se o efetivo de 4 trabalhadores que assegurou uma maior eficiência na prestação do serviço.

Boletim “HABITAÇÃO”

Em 2015 continuou a impossibilidade financeira para se editar o Boletim “HABITAÇÃO”.

Aplicação da Legislação do Arrendamento

Manteve-se a redução de cartas dos senhorios a propor o aumento das rendas e a transição dos contratos para o NRAU, o que se refletiu na atividade da AIL com redução do atendimento e prestação de serviços aos associados.

Intervenção Pública e Relações Institucionais

A AIL manteve uma intervenção dinâmica e variada no cumprimento da sua qualida-

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 junho de 2016, pelas 16.00 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 das Contas, do Balanço e do Relatório da Gerência do exercício 2015;
- Ponto 2. Deliberação sobre a proposta de aplicação dos resultados do exercício;
- Ponto 3. Informações diversas.

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 17.00 horas, deliberando então com qualquer número de sócios presentes.

Lisboa, 6 de junho de 2016

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

de de parceiro social e em representação dos interesses dos inquilinos e condóminos.

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédio Urbanos

Esta Comissão, onde as Associações de Inquilinos têm um representante designado pela AIL, desenvolveu em 2015 um trabalho profundo na revisão dos critérios de atribuição dos coeficientes de localização em todos os concelhos do país para efeitos de cálculo do Valor Patrimonial dos prédios e casas para aplicação do IMI. Dentro das suas atribuições, a Comissão entendeu manter o valor atribuído ao m2 para as diferentes zonas do país.

CAMAU - Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano

Os trabalhos da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento terminaram no final do 1º semestre de 2014, tendo as Organizações não-governamentais mantido contactos uma vez que consideraram ser útil continuar a troca de informações e opiniões. Daqui resultou, por proposta da APEMIP, a constituição desta Comissão que integra além da APEMIP, as Associações representativas de arrendatários, AIL, AICNP e CCP, e as representativas da propriedade, ALP e ANP, não integrando representantes da administração pública. Esta Comissão desenvolveu já alguma

discussão sobre a lei das rendas e possíveis alterações, bem como aspetos ligados à dinamização do arrendamento. Foi recebida em audiência pelo Ministério e pelos Grupos Parlamentares a quem apresentou as suas intenções.

Eleições dos Órgãos Sociais

Em 14 de Julho de 2015 realizaram-se as eleições dos Órgãos Sociais da Associação para o triénio 2015/2017, tendo-se apresentado uma única Lista ao ato eleitoral.

Delegação de Almada

Na sequência da alienação das anteriores instalações e enquanto decorreram as obras de requalificação das novas instalações, os serviços da Delegação de Alma-

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2015	2014
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados	7	640.685,68	780.636,39
Subsídios à exploração	8		5.280,00
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	(188.944,77)	(226.715,92)
Gastos com o pessoal	10	(376.079,79)	(401.040,87)
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	6	(123.916,14)	(147.607,35)
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	6		
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	11.5	20.361,44	9.459,69
Outros gastos e perdas	11.3	(22.060,32)	(34.616,86)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		(49.953,90)	(14.604,92)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	5.1/11.1	(23.914,19)	(19.951,47)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		(73.868,09)	(34.556,39)
Juros e rendimentos similares obtidos	11.6	8,47	502,15
Juros e gastos similares suportados	11.4	(7.187,66)	(2.202,68)
Resultado antes de impostos		(81.047,28)	(36.256,92)
Imposto sobre o rendimento do período			
Resultado líquido do período		(81.047,28)	(36.256,92)

BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		31-12-2015	31-12-2014
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	5/3.2a	606.050,58	628.450,96
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Activos intangíveis	3.2b	18.781,33	22.562,50
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			
		624.831,91	651.013,46
Activo corrente			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes			
Adiantamentos a fornecedores	9.1	29,79	136,98
Estado e outros entes públicos	9.4	10.786,78	8.548,95
Accionistas/sócios	9.1	139.206,78	175.728,95
Outras contas a receber	9.1	20.229,11	8.394,46
Diferimentos	9.1	791,76	708,05
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	9.6	3.880,69	3.943,85
		174.924,91	197.461,24
Total do activo		799.756,82	848.474,70
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		341.500,00	345.120,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais			
Outras reservas		209.910,07	246.166,99
Resultados transitados			
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		120.094,51	106.074,51
		671.504,58	697.361,50
Resultado líquido do período		-81.047,28	-36.256,92
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		590.457,30	661.104,58
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	2.137,01	2.662,41
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	9.4	23.948,35	28.984,28
Accionistas/sócios	9.5		
Financiamentos obtidos	9.2	131.463,45	98.750,00
Outras contas a pagar	9.5	51.208,89	56.431,61
Diferimentos	9.5	541,82	541,82
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
		209.299,52	187.370,12
Total do passivo		209.299,52	187.370,12
Total do capital próprio e do passivo		799.756,82	848.474,70

da foram provisoriamente instalados na sede da Associação das Coletividades de Almada a quem a Direção agradece a disponibilidade.

III - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Rendimentos

Na quotização recebida, verificou-se um decréscimo de 16,00%, resultante da desistência de associados e de atrasos na liquidação de quotas.

Na quotização de antiguidade e de inscrição verificou-se um decréscimo significativo no montante de 21.470,40 euros, menos 43,50% relativamente a 2014, resultante da redução de inscrições de novos associados.

Nos serviços prestados aos associados, registou-se igualmente um decréscimo significativo de 47,39%, menos 23.675,31 euros.

Na administração de condomínios, registou-se um acréscimo de 6,96%, mais 4.151,47 euros.

Gastos

Em funcionamento verificou-se um decréscimo de 16,66%, menos 37.771,15 euros.

Em pessoal um decréscimo de 6,22%, menos 24.961,08 euros.

Em encargos com financiamento, um acréscimo de 4.984,98 euros, devido a uma maior utilização do crédito bancário.

De evidenciar que os decréscimos de gastos em funcionamento e em pessoal estão relacionados com a redução dos serviços prestados aos associados em 2015, após a intensidade excepcional verificada em 2013 e ainda em parte do ano de 2014.

Imparidades

Mantendo-se os critérios de anos anteriores, as imparidades tiveram uma redução de 16,17%, passando de 147 607,35 euros em 2014 para 123.916,14 euros em

2015, menos 23.991,26 euros.

Investimentos

Face ao deficiente estado de conservação do prédio onde se encontrava instalada a Delegação de Almada e ao não funcionamento da administração do condomínio, bem como à dificuldade de muitos associados em acederem às instalações por terem de subir dois pisos, por proposta da Direção, foi decidido em Assembleia Geral alienar a fração e adquirir umas novas instalações.

Das diligências realizadas resultou a alienação da fração pelo montante de €55.000,00 (cinquenta e cinco mil euros) e a aquisição de uma loja pelo valor de €45.000,00 (quarenta e cinco mil euros), concretizada no mês novembro, onde se irão realizar obras de reabilitação em 2016.

No prédio onde está instalada a Delegação da Amadora, realizaram-se obras de beneficiação na cobertura, fachadas e caixa de escadas, substituiu-se a coluna de água e o montante de eletricidade, instalou-se gás natural e montaram-se as baterias de contadores de água e eletricidade no átrio, substituiu-se a porta do prédio, de que resultou uma maior qualidade e valor do edifício.

IV - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO

O Resultado Líquido do Exercício foi negativo no montante de €81.047,28 (oitenta e um mil, quarenta e sete euros e vinte e oito cêntimos) que a Direção propõe seja transferido para Reservas Associativas.

V - NOTAS FINAIS

A Direção faz notar que o Resultado líquido negativo do Exercício, pese embora uma redução substancial em gastos de funcionamento (16,66%) e em pessoal

(6,22%), resulta essencialmente do decréscimo da quotização (16,00%) e da prestação de serviços (47,39%) num montante de 139.950,71 euros.

A Direção entende 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 regista o facto de o seu vogal, Sr. Joaquim António Granadeiro, se encontrar com problemas de saúde que o impedem de dar o seu contributo à Associação, mas que mantem o seu vínculo, esperando-se a sua recuperação e contributo.

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, ao BANIF e à CGD a colaboração e apoio prestados 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.

31 de Maio de 2016

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
 Fundada em 11 de Março de 1924
 Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Data: junho 2016
 Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
 Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
 Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281
 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. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt.
 Tel. 212 079 255