



## RELATÓRIO DE GERÊNCIA EXERCÍCIO DE 2016

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 2016.

### I - INTRODUÇÃO

Decorrente do resultado das eleições legislativas de 4 de Outubro e a formação de um Governo constituído pelo PS com o apoio do BE, do PCP e dos Verdes e do programa do Governo a AIL elaborou e entregou em Maio a proposta contendo os aspetos mais candentes e necessários com vista a alterar a legislação em vigor, aspetos igualmente discutidos e consensualizados 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, donde se verifi-

ca uma clara insuficiência de oferta e um preço elevado para a capacidade da generalidade das famílias e dos jovens, propostas estas apresentadas ao Governo e à Assembleia da República em Setembro.

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 mesmo de habitação permanente em condomínios para serem alocados à utilização turística.

Esta alteração de uso, embora tenha proporcionado alguma reabilitação, veio pressionar o preço da propriedade e do arrendamento, expulsar moradores dos bairros populares e históricos, o que implica a urgente tomada de medidas que permitam um melhor equilíbrio entre as ofertas para a habitação, o turismo e o arrendamento. Também sobre esta matéria a AIL elaborou e apresentou ao Gover-

no e à Assembleia da República propostas para regradar a utilização de habitações para o turismo.

### II - ATIVIDADE

#### Movimento Associativo

Durante o ano em apreço os serviços da AIL atenderam 13.748 associados, sendo 717 em Almada, 751 na Amadora, 586 no Barreiro e 11.693 na Sede.

Registou-se uma diminuição de 21,9% da procura dos nossos serviços face ao ano de 2015.

Foram prestadas 948 consultas jurídicas, menos 11 que em 2015.

Registou-se a inscrição de 476 novos associados, menos 46 que em 2015.

As demissões apresentadas e eliminações por incumprimento da liquidação de quotas foram de 543 associados.

#### Pessoal e funcionamento dos serviços

Não se verificou qualquer alteração no número de trabalhadores ao serviço, bem como se manteve a organização e funcionamento correntes.

Em Almada, abriram-se as instalações adquiridas na Rua dos Espátarios, em cujo ato esteve presente o Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, Dr. Joaquim Judas.

#### Administração de Condomínios

Registou-se a entrada de 10 condomínios e a saída de 7, fechando-se o ano com 77 condomínios administrados, num total de 1 233 frações.

#### Boletim "HABITAÇÃO"

Em 2016 continuou a não ser possível editar o nosso Boletim "HABITAÇÃO" devido ao elevado custo da sua distribuição via CTT.

## CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares, convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no próximo dia 25 de Maio de 2017, 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 2016;
- 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, 8 de Maio de 2017

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

### 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 qualidade de parceiro social e em

representação dos interesses dos inquilinos e condóminos.

### CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédio Urbanos

Esta Comissão, cuja missão é principalmente a de propor os coeficientes de localização (CL) que integram a fórmula de cálculo do Valor Patrimonial Tributário (VPT) das frações dos prédios, e onde a AIL representou em 2016 as Associações de Inquilinos, efetuou várias reuniões ao longo do ano nas quais foram analisados e debatidos projetos de diplomas legais

respeitantes ao imobiliário.

### CAMAU - Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano

Esta Comissão, que se pretendia um espaço de debate, acabou por ser inativada em meados do ano devido às perspectivas de alteração da legislação do arrendamento que não acolhiam a concordância dos representantes dos senhorios.

Na ocasião, a AIL insistiu em manter a Comissão em funcionamento, lamentando que tal não tenha sido

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2016	2015
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>			
Vendas e serviços prestados	7	597.647,61	640.685,68
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	(179.030,89)	(188.944,77)
Gastos com o pessoal	10	(307.528,13)	(376.079,79)
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	6	(112.149,69)	(123.916,14)
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	6		
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	11.5	11.696,62	20.361,44
Outros gastos e perdas	11.3	(22.389,22)	(22.060,32)
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>(11.753,70)</b>	<b>(49.953,90)</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	5.1/11.1	(20.759,57)	(23.914,19)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>(32.513,27)</b>	<b>(73.868,09)</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	11.6		8.47
Juros e gastos similares suportados	11.4	(10.422,48)	(7.187,66)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>(42.935,75)</b>	<b>(81.047,28)</b>
Imposto sobre o rendimento do período			
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>(42.935,75)</b>	<b>(81.047,28)</b>

A Direção

# BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		31-12-2016	31-12-2015
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo não corrente</b>			
Activos fixos tangíveis	5/3.2a	611.597,97	606.050,58
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Activos intangíveis	3.2b	15.020,16	18.781,33
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			
		626.618,13	624.831,91
<b>Activo corrente</b>			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes			
Adiantamentos a fornecedores	9.1	42,31	29,79
Estado e outros entes públicos	9.4	12.866,76	10.786,78
Accionistas/sócios	9.1	106.633,41	139.206,78
Outras contas a receber	9.1	15.117,72	20.229,11
Diferimentos	9.1	1.036,71	791,76
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	9.6	980,16	3.880,69
		136.677,07	174.924,91
		763.295,20	799.756,82
<b>Total do activo</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado		341.380,00	341.500,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais			
Outras reservas		128.862,79	209.910,07
Resultados transitados			
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		130.070,51	120.094,51
		600.313,30	671.504,58
Resultado líquido do período		-42.935,75	-81.047,28
Interesses minoritários			
		557.377,55	590.457,30
<b>Total do capital próprio</b>			
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões			
Financiamentos obtidos	9.2	14.946,86	
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar			
		14.946,86	0,00
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	9.3	134,50	2.137,01
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	9.4	21.559,55	23.948,35
Accionistas/sócios	9.5		
Financiamentos obtidos	9.2	120.543,74	131.463,45
Outras contas a pagar	9.5	48.168,08	51.208,89
Diferimentos	9.5	563,92	541,82
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
		190.970,79	209.299,52
		205.917,65	209.299,52
<b>Total do passivo</b>			
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>		763.295,20	799.756,82

possível, fechando-se assim um espaço de debate e diálogo.

### **CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Lisboa**

A AIL integra este Concelho que em 2016 não reuniu.

### **CRMU - Conselho Municipal para a Reabilitação Urbana**

A AIL integra este Conselho que tem como objetivo debater a Reabilitação dos Edifícios no Concelho do Barreiro.

## **III - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA**

### **Rendimentos**

Na quotização recebida, verificou-se um decréscimo de 38.209,24 euros, menos 7,32%, resultante da desistência de associados e de atrasos na liquidação de quotas.

Na quotização de antiguidade e de inscrição verificou-se um ligeiro decréscimo no montante de 1.569,90 euros relativamente a 2015, resultante de alguma redução de inscrições de novos associados.

Nos serviços prestados aos associados, registou-se igualmente um pequeno decréscimo 1.681,12 euros. Na administração de condomínios, registou-se um decréscimo de 715,94 euros.

### **Gastos**

Em funcionamento verificou-se uma redução de 5,25%, menos 9.913,88 euros e em pessoal uma redução de 18,23%, menos 68.551,66 euros. Em encargos com financiamento, verificou-se um acréscimo de

3.234,82 euros, devido a uma utilização mais prolongada do crédito bancário.

De evidenciar que os decréscimos de gastos em funcionamento estão relacionados com a manutenção de medidas de contenção e de poupança. Em pessoal estão relacionadas com a redução do quadro de pessoal iniciada em 2014, bem como com baixas prolongadas de 2 trabalhadores.

### **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.

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

O Resultado Líquido do Exercício foi negativo no montante de €42.935,75 (quarenta e dois mil, novecentos e trinta e cinco euros e setenta e cinco cêntimos) que a Direção propõe seja transferido para Reservas Associativas.

De salientar que embora negativo, o resultado espelha uma recuperação significativa relativamente ao exercício de 2015.

## **V - NOTAS FINAIS**

Embora o resultado líquido do Exercício seja negativo, é de evidenciar a redução em gastos em funcionamento (5,25%) e em pessoal (18,23%), no montante de 78.465,54 euros.

Evidencia-se também o decréscimo da quotização (7,32%) e da prestação de serviços (6,40%), no montante de

43.038,07 euros.

Evidencia-se ainda o crescimento dos gastos e perdas financeiras (45,01%), no montante de 3.234.82 euros, devido à utilização mais prolongada dos apoios à tesouraria.

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 ainda ao MONTEPIO, à CGD e ao SANTANDER a colaboração e apoio prestados à AIL.

## **A DIREÇÃO**

*Romão da Conceição Bатуca Lavadinho,  
Presidente.*

*António Fernando da Silveira Machado,  
Secretário-Geral.*

*Ramiro Nelson Cardoso da Silva,  
Tesoureiro.*

*Ricardina Dias Pires Fernandes Lourenço,  
Vogal.*

*Maria do Carmo Carvalho Tavares Ramos,  
Vogal.*

*Joaquim António Canelhas Granadeiro,  
Vogal.*

*Hernâni Horácio Couto Jorge Oliveira,  
Vogal.*

30 de Abril de 2017

## **FICHA TÉCNICA:**

**NEWSLETTER da**  
**Associação dos Inquilinos Lisbonenses**  
Fundada em 11 de Março de 1924  
Instituição de utilidade pública  
**Director:** António Machado  
**Data:** Maio 2017  
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