



RELATÓRIO DE GERÊNCIA DO EXERCÍCIO DE 2024

Nos termos dos Estatutos da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, com o Capital Social variável, no valor mínimo de 2.500,00 euros, vem a Direção apresentar à Assembleia Geral o Relatório, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2024.

I – CENTENÁRIO DA AIL

Fundada em 11 de março de 1924, a AIL assinalou o seu Centenário em 2024. Prevista uma Sessão Comemorativa para 16 de março, face à realização de eleições legislativas em 10 de março, seguidas das eleições europeias em 9 de junho, bem como da eleição para os Órgãos Sociais da AIL em 30 de maio, entendeu-se adiar a Sessão para o dia 7 de outubro. A Sessão Comemorativa teve lugar na Voz do Operário com a presença de cerca de uma centena de associados e diversos convidados, sendo de relevar as presenças da Vereadora da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa e do Ministro das Infraestruturas e Habitação, bem como a presença e a intervenção da Arquitecta Helena Roseta.

II – SITUAÇÃO POLÍTICA E SOCIAL

Em 2024 tiveram lugar as comemorações dos 50 anos do 25 de abril que no Desfile realizado juntou uma enorme multidão em festa e em defesa das liberdades democráticas e da democracia.

Em resultado da demissão do Primeiro-Ministro, o Presidente da República entendeu dissolver a Assembleia da República e convocar eleições legislativas para o dia 10 de março de 2024.

Face aos problemas da habitação e do arrendamento a Associação decidiu convocar um Debate Eleitoral sob o tema **Habitação e Arrendamento, as propostas para 2024/2028**, que teve lugar no dia 3 fevereiro, no Auditório Camões, tendo convidado as forças políticas todas com representação parlamenta e de novo concorrentes – PS, PSD, CH, IL, PCP, BE, PAN e Livre – para apresentarem e debater as propostas de cada um, tendo participado cerca de uma centena de associados e verificado um vivo debate.

Do ato eleitoral resultou uma nova composição parlamentar sem maioria absoluta de qualquer força política, tendo a coligação designada por Aliança Demo-

crática recolhido uma votação ligeiramente superior ao Partido Socialista o que lhe permitiu formar governo.

O governo da AD apresentou um Programa para a habitação que designou por “Construir Portugal” tendo a Associação emitido uma Nota com a sua apreciação, comentários e críticas, chamando a atenção do retrocesso legislativo, designadamente da intenção de se pretender transitar para o NRAU os contratos celebrados antes de 1990. Posteriormente o governo emitiu um comunicado esclarecendo que esta intenção não se iria concretizar.

A Secretária de Estado da Habitação convocou a AIL para uma reunião onde se debateu a situação da habitação e do arrendamento e as propostas da Associação. Posteriormente realizou-se outra reunião na Secretaria de Estado da Habitação onde se abordou de novo os problemas e as propostas.

A manutenção e o agravamento da situação da habitação e do arrendamento com a escalada de preços e a instabilidade contratual levaram a que se realizassem duas grandes Manifestações em Lisboa e noutras cidades convocadas pela plataforma **Casa Para Viver** que tiveram lugar, uma no dia 27 de janeiro outra no dia 28 de setembro, tendo ambas juntado milhares de manifestantes, maioritariamente jovens.

CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no dia 21 de julho de 2025, pelas 16 horas, na sua sede sita na Av. Almirante Reis, n.º 12, em Lisboa, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- Ponto 1. Apresentação, discussão e votação das Contas, do Balanço e do Relatório de Gerência do exercício de 2024, bem como do Parecer do Conselho Fiscal.
- Ponto 2. Deliberar sobre a proposta de aplicação do resultado do exercício do ano de 2024.
- Ponto 3. Informações.

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 horas, deliberando então com qualquer número de associados presentes.

Lisboa, 3 de julho de 2025

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

Publicado em 05/07/2025, CM

A AIL colaborou na recolha de assinaturas do **Movimento Referendo pela Habitação em Lisboa**, que tinha como objetivo a realização de um referendo para limitar a utilização de casas para o turismo. A Assembleia Municipal de Lisboa num primeiro momento aprovou a sua realização que foi posteriormente recusada após parecer negativo do Tribunal Constitucional.

III – PROPOSTAS DA AIL

O programa do XXIV Governo Constitucional apresentado em 10 de abril à Assembleia da República considerou um conjunto de medidas para a área da habitação, fundamentalmente para reverter algumas medidas do anterior governo e pouco adiantando nas soluções necessárias, sendo essencialmente de natureza assistencialista e fiscalista, neste aspeto na continuidade das políticas anteriores, o que significava a manutenção de constrangimentos e de insuficiência para as necessidades presentes e de curto prazo na oferta de habitação e a continuação de preço elevado e especulativo nas rendas, seja no arrendamento seja na aquisição.

Face a este programa e atendendo a que se comemoravam os 50 anos do 25 de abril, a AIL elaborou um “Caderno Reivindicativo” sob o lema “NESTES 50 ANOS DE LIBERDADE E DEMOCRA-

CIA NÃO DEVE HAVER CASAS SEM GENTE NEM GENTE SEM CASA” com **25 medidas urgentes e prioritárias** que apresentou ao Governo e à Assembleia da República insistindo na necessidade da sua consideração para aplicação quer na legislação do arrendamento a rever e aprovar, quer na elaboração dos programas de habitação.

IV – ATIVIDADE

Eleição dos Órgãos Sociais

Em 30 de maio teve lugar a eleição dos Órgãos Sociais para o quadriénio 2024/2027 que tomaram posse em 17 de junho, iniciando o seu mandato de quatro anos.

Movimento Associativo

Foi aprovada a inscrição de 500 novos cooperadores (485 individuais e 15 coletivos). Foram reativados 2 cooperadores. Foram desativados por demissão ou falta de pagamento da quotização 926 cooperadores de que resultou uma diferença para menos de 424 cooperadores ativos.

Serviços Jurídicos

Foram prestadas 1.819 consultas jurídicas.

Foram elaboradas pelos serviços jurídicos 1.339 cartas diversas, reclamações, aditamentos e propostas de alteração a contratos de arrendamento.

Foram distribuídos 53 processos aos advogados.

Serviço de Administração de Condomínios

Fechou-se o ano com 67 condomínios administrados num total de 1.082 frações.

No que respeita à prestação de serviços aos condomínios registou-se que no plano administrativo as respetivas contas foram encerradas em tempo útil para permitir a convocação e realização das assembleias. Todavia, no que respeita ao acompanhamento dos condomínios registaram-se deficiências que levaram a reclamações e à não realização de assembleias o que determinou à tomada de medidas de gestão no âmbito de pessoal. Registou-se a saída de um trabalhador a seu pedido e a rescisão por mútuo acordo com outro trabalhador. Registou-se a contratação de dois novos trabalhadores. Estas medidas no âmbito do pessoal vieram permitir a correção de deficiências no acompanhamento dos condomínios que necessitam de maior impulso no ano de 2025.

Intervenção associativa

Manteve-se a participação ativa no Movimento Morar em Lisboa.

Participou-se nas manifestações promovidas pela plataforma “Casa Para Viver”. Recolheram-se assinaturas para o “Referendo pela Habitação em Lisboa”. Manteve-se a participação na Comissão Promotora das Comemorações do 25 de abril da Zona Oriental de Lisboa.

Assembleia de Inquilinos

Em 7 de dezembro realizou-se uma Assembleia de Inquilinos onde se debateu a legislação do arrendamento, as rendas e os impostos, tendo-se aprovado uma Moção que foi divulgada pela Comunicação Social e Órgãos do Poder.

Intervenção Pública

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. A AIL registou significativa presença na Comunicação Social - Televisão, Rádio, Jornais e Revistas - com declarações, entrevistas e artigos diversos, designadamente após o Governo ter anunciado o seu plano para a habitação, que designou por “Construir Portugal”.

Participação em Eventos

O presidente e o secretário-geral da direção a convite da APEMIP estiveram presentes na sua Convenção que teve lugar no CCB em 4 de julho.

O presidente da direção foi convidado e participou no XI congresso Nacional sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano que teve lugar em 15 de novembro.

Internacional

2024 foi mais um ano de fortalecimento da presença da AIL na União Internacional de Inquilinos (IUT), destacando-se pela participação ativa em diversas reuniões do Housing Policy Expert Group. Este crescente envolvimento reflete o compromisso da AIL em contribuir para a definição de políticas habitacionais a nível internacional, promovendo o intercâmbio de conhecimentos e boas práticas entre diferentes países. Através desta participação, a AIL tem tido a oportunidade de defender os interesses dos inquilinos, influenciar debates estratégicos e colaborar na construção de soluções para desafios habitacionais globais, reforçando assim o seu papel enquanto entidade representativa no setor.

A AIL teve também um papel decisivo no desenho do Regulamento (UE) 2024/1028, que estabelece novas regras

para aumentar a transparência no setor do arrendamento de curta duração, na conceção, realização e discussão do documento. Este regulamento visa harmonizar os sistemas de registo para anfitriões e propriedades, introduzindo a atribuição de um número de registo único que deve ser exibido nos anúncios online. Além disso, as plataformas eletrónicas de arrendamento de curta duração são obrigadas a partilhar dados específicos com as autoridades públicas, facilitando a monitorização e a aplicação de políticas eficazes.

A AIL colaborou também fortemente na definição da EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), Diretiva Europeia sobre o Desempenho Energético dos Edifícios. Trata-se de uma legislação da União Europeia que estabelece requisitos para melhorar a eficiência energética dos edifícios nos Estados-Membros, visando reduzir as emissões de carbono e alcançar a neutralidade climática até 2050.

No fim de 2024 a AIL iniciou o processo de preparação da sua candidatura a membro da direção da IUT. Este passo estratégico reflete o compromisso da AIL em reforçar a sua influência nas decisões internacionais sobre políticas de habitação e defesa dos direitos dos inquilinos. A candidatura visa consolidar a presença da AIL na IUT, permitindo uma participação mais ativa na definição de estratégias globais e no intercâmbio de boas práticas para a promoção de um setor habitacional mais justo e acessível.

Parceiro Social

Como reconhecido parceiro social a AIL participa ativamente em diversas Comissões e Conselhos.

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

Esta Comissão tem a incumbência de anualmente propor valores que integram as fórmulas de vários impostos. Em 2024 CNAPU realizou uma reunião na qual foi aprovada a proposta do valor base de construção, valor que integra nomeadamente a fórmula de cálculo do IMI, proposta que foi posteriormente aprovada pelo Governo.

CNH - Conselho Nacional de Habitação

Este Conselho não reuniu em 2024.

IHRU – Conselho Consultivo

Este Conselho não reuniu em 2024.

CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Lisboa

O Conselho reuniu duas vezes em 2024, 21 de outubro e 9 de dezembro, onde se abordou, respetivamente, o cooperativismo como solução habitacional e alojamento estudantil.

CRMU - Conselho Municipal para a Reabilitação Urbana do Barreiro

Este Conselho não reuniu em 2024.

CMSA - Conselho Municipal de Segurança de Almada

Este Conselho reuniu diversas vezes em 2024.

Protocolos com entidades públicas

Manteve-se em vigor o Protocolo com o Município de Lisboa com vista ao atendimento e prestação de consultas a cidadãos de muito baixos recursos.

Também se manteve-se em vigor Protocolo idêntico celebrado com a Junta de Freguesia do Areeiro.

Boletim "HABITAÇÃO"

Continuou a não ser possível, por insuficiência de recursos, publicar o nosso Boletim.

Pessoal

No setor de atendimento aos cooperadores verificou-se a reforma de um trabalhador tendo-se procedido à contratação de uma nova trabalhadora para a assegurar o serviço. No setor de administração de condomínios verificou-se a saída de dois trabalhadores por mútuo acordo e a contratação de dois novos trabalhadores em sua substituição.

V - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Rendimentos

Relativamente à quotização verificou-se um decréscimo de 1,87% resultante da redução de fidelização dos associados.

Nos serviços prestados aos associados registou-se um acréscimo de 16% refletindo a continuada procura dos serviços por parte dos associados e de novos associados.

Na administração de condomínios, registou-se um decréscimo de 0,93% em resultado da redução de condomínios e de frações administrados, respetivamente 72 com 1285 para 67 com 1082 no fecho dos anos, embora compensado pela atualização dos preços.

Gastos

Nos fornecimentos e serviços verificou-se um acréscimo de 4,57% resultante essencialmente devido ao aumento de honorários com advogados resultante do crescimento do número de consultas.

Na rubrica de pessoal verificou-se um acréscimo de 7,81% resultante quer da atualização salarial, de saídas e entradas de pessoal e de indemnizações por rescisão de contratos.

Na rubrica de juros e perdas financeiras, verificou-se um decréscimo de 7,48% resultante da menor utilização de crédito.

Imparidades

Mantendo-se os critérios de anos anteriores, as imparidades resultantes da diferença entre a emissão da quotização anual e da cobrança efetuada tiveram um decréscimo de 9,43%.

VI - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E SUA APLICAÇÃO

O Resultado Líquido do Exercício foi negativo no montante de €3.228,06 (três mil, duzentos e vinte e oito euros e seis cêntimos), que a Direção propõe que seja transferido para a conta de Reserva Associativa.

VII - NOTAS FINAIS

A Direção destaca e enfatiza o compromisso assumido pelos cooperadores que ao manterem o seu vínculo e ao cumprirem com o pagamento das quotas e a utilização dos serviços, contribuem para tornar possível a intervenção da AIL na defesa dos direitos dos cooperadores 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 ao BANCO MONTEPIO e à CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS a colaboração e apoio prestados à AIL.

A DIREÇÃO

Pedro Manuel Costa Ventura, presidente

Luís Filipe Gonçalves Mendes, vice-presidente

Carla Cristina Ferreira Lopes, tesoureiro

António Fernando da Silveira Machado, secretário-geral

Alexandra von Böhm-Amolly de Mello, vogal

José Alberto Quintino da Silva, vogal

Lisboa, maio de 2025

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2024	2023
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados		602.028,49	601.544,89
Subsídios, doações e legados à exploração		200,00	228,80
Fornecimentos e serviços externos		-170.794,20	-163.326,10
Gastos com o pessoal		-325.822,95	-302.218,99
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)		-102.388,28	-113.054,32
Outros rendimentos e ganhos		13.884,02	16.447,31
Outros gastos e perdas		-2.403,45	-3.075,76
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		14.703,63	36.545,83
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		-15.059,17	-14.895,84
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		355,54	21.649,99
Juros e rendimentos similares obtidos		-2.872,52	-3.104,92
Resultado antes de impostos		-3.228,06	18.545,07
Imposto sobre o rendimento do período			
Resultado líquido do período		-3.228,06	18.545,07

BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	PERIODOS	
		2024	2023
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		528.337,02	539.128,89
Bens do património histórico e cultural			
Ativos intangíveis		1.189,09	1.783,63
Investimento financeiros			
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros		107.833,80	113.483,01
Outros créditos e ativos não correntes			
Total ativo não corrente		637.359,91	654.395,53
Ativo corrente			
Inventários			
Créditos a receber		76,70	41,21
Estado e outros entes públicos		21.612,20	19.731,04
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros			
Diferimentos		1.375,81	2.238,29
Outros ativos correntes		25.566,72	25.979,60
Caixa e depósitos bancários		11.099,31	2.928,20
Total ativo corrente		59.730,74	50.918,34
Total ativo		697.090,65	705.313,87
FUNDOS PATRIMONIAIS E PASSIVO			
Capital próprio			
Fundos		209.600,00	199.660,00
Excedentes técnicos			
Reservas		388.565,42	366.542,01
Resultados transitados			
Excedentes de revalorização			
Ajustamentos / outras variações nos fundos patrimoniais		32.778,01	32.778,01
Resultado líquido do período		-3.228,06	18.545,07
Diferimentos antecipados			
Interesses que não controlam			
Total fundos patrimoniais		627.715,37	617.525,09
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Provisões específicas			
Financiamentos obtidos			
Outras dívidas a pagar			
Total passivo não corrente		0,00	0,00
Passivo corrente			
Fornecedores		3.569,45	3.815,27
Estado e outros entes públicos		19.891,38	22.634,50
Fundadores/ beneméritos /patrocinadores/ doadores/ associados/ membros			
Financiamentos obtidos		10,00	8.000,00
Diferimentos			
Outras contas a pagar		45.904,45	49.860,67
Total passivo corrente		69.375,28	84.310,44
Total passivo		69.375,28	84.310,44
Total fundos patrimoniais e passivo		697.090,65	701.835,53