



**PROPRIEDADE
URBANA**

n.º 452 | Fevereiro 2019

Tributação DO IMOBILIÁRIO EM 2019

■ Especial Eleições ALP

■ Câmara de Lisboa obrigada a devolver juros

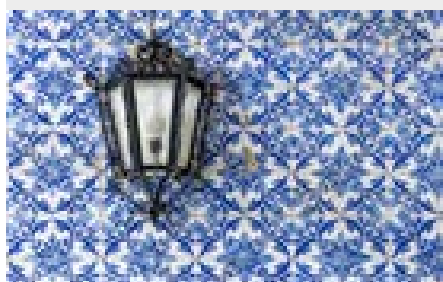
Na sua revista

Nesta edição da Propriedade Urbana preparámos um pormenorizado dossiê sobre as novas regras fiscais do Imobiliário em 2019, que introduzem benefícios fiscais a conceder aos proprietários, pelos quais a sua Associação se bateu junto do Governo. Damos-lhe também conta da mais recente vitória da ALP: o pagamento de juros por parte da autarquia de Lisboa a todos os proprietários que tiveram de suportar a Taxa Municipal de Protecção Civil, declarada inconstitucional no final de 2017. Damos ainda destaque às eleições dos corpos gerentes da ALP para o quadriénio 2018-2021. Boas leituras!

SUMÁRIO

VIDA ASSOCIATIVA

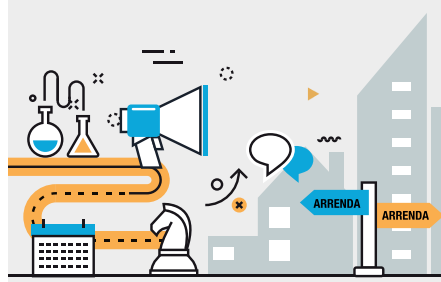
Câmara de Lisboa obrigada a pagar juros aos proprietários



pp. 4-5

HABITAÇÃO

Direito de Preferência: o que muda?



pp. 20

REABILITAÇÃO URBANA

IFRRU com dotação de 1400 milhões



p. 21

ESPECIAL ELEIÇÕES

Especial Eleições 2019

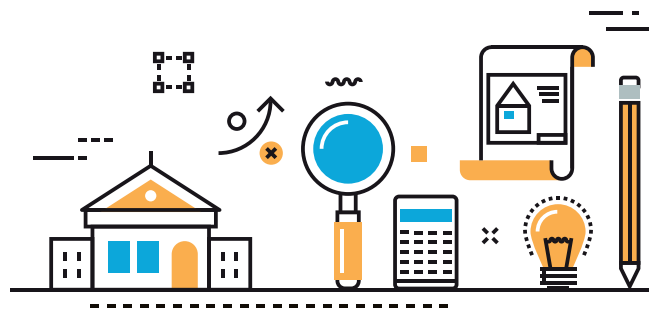
No próximo dia 14 de Março realizam-se as eleições para os corpos sociais da nossa Associação. Conheça o resumo do mandato e o manifesto eleitoral da actual Direcção, que se recandidata a este acto eleitoral.

pp. 07-09

DOSSIÊ

TRIBUTAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

2019 introduz profundas alterações ao enquadramento tributário do imobiliário, em sede de IRS, IMI e AIMI. Conheça ponto por ponto tudo o que muda neste dossiê que preparámos para os nossos Associados.



pp. 12-21

FICHA TÉCNICA

A Propriedade Urbana Início da publicação 14 de Novembro de 1914 \ **Propriedade e edição** Associação Lisbonense de Proprietários
Sede Rua D. Pedro V, 82 - 1269-002 Lisboa \ **Tel.** 213 402 000 \ **Fax** 213 402 013 \ **email** atendimento@alp.pt \ **Website** www.alp.pt
Director Prof. Dr. Luís Menezes Leitão \ **Projecto gráfico** Andreia Constantino Design Studio \ **Impressão e acabamento** Jorge Fernandes
Registo da DGI n.º 100 095 \ **Depósito legal** 34.933/90 \ **Tiragem** 10 000 exemplares. Distribuição gratuita aos Associados.



O Presidente da ALP
Luís Menezes Leitão

Prezados Associados da ALP:

Infelizmente, não cessam os cada vez mais brutais ataques que a maioria parlamentar e o governo da geringonça têm dirigido contra os proprietários, sem que nenhuma das entidades com poder para desencadear a fiscalização da constitucionalidade exerça as suas competências em defesa dos mais elementares direitos dos proprietários.

Tivemos essa demonstração com a Lei 30/2018, de 16 de Julho, que suspendeu injustificadamente as oposições à renovação e denúncia dos contratos por parte dos proprietários. Apesar de tal lhes ter sido solicitado pela ALP, nem o Presidente da República nem a Provedora de Justiça exerceram as suas competências constitucionais nesta matéria. O Presidente da República invocou mais uma vez o argumento das “razões sociais” de protecção dos inquilinos, mesmo quando o diploma protege inquilinos, independentemente do seu rendimento, e deixa desprotegidos senhorios absolutamente carenciados. E a Provedora de Justiça, apesar de ter afirmado que este diploma era “um elemento estranho num Estado de Direito”, optou ainda assim por também nada fazer nesta matéria.

Agora os proprietários foram confrontados com mais dois brutais ataques contra os seus direitos por parte do Parlamento, através de dois diplomas já aprovados e promulgados pelo Presidente da República.

O primeiro ocorreu através da aprovação de um diploma que altera a lei do arrendamento, consagrando ainda mais proibições de oposição à renovação e denúncia de contratos, num regresso cada vez mais assumido ao congelamento das rendas. Confrontado com esse diploma, o Presidente da República reconheceu que estas alterações “podem provocar um [ainda] maior constrangimento no mercado do arrendamento para habitação”, mas não hesitou em promulgá-las, nem sequer exercendo o seu direito de veto político, quanto mais a fiscalização da constitucionalidade desta lei, como se exigiria numa questão de direitos fundamentais.

O outro diploma destina-se a punir o assédio aos inquilinos por parte dos senhorios, estabelecendo sanções pecuniárias absolutamente desproporcionadas em caso de ocorrência dessas práticas. Mas o diploma em nada se preocupa com o assédio dos inquilinos aos senhorios, mostrando

que, em matéria de arrendamento, o Parlamento apenas legisla a favor de uma das partes no contrato. Perante esse diploma, o Presidente reconheceu que se pode traduzir em “injustiças mais ou menos significativas” sancionar senhorios por assédio em multas que não têm qualquer relação com a renda que eles recebem, mas também o promulgou sem qualquer problema.

Como se não bastassem mais estes dois ataques, ainda temos em perspectiva a futura aprovação pelo Parlamento de uma Lei de Bases da Habitação a promover arrendamentos forçados, num regresso aos tempos do gongalvismo. Perante isto, os proprietários já sabem que estarão mais uma vez totalmente desprotegidos, pois, como já se viu pelos exemplos anteriores, nenhuma das entidades com competência para tal irá desencadear a fiscalização da constitucionalidade desta lei.

A ALP tem por isso em preparação um processo para colocar a violação dos direitos dos proprietários por estes sucessivos congelamentos das rendas no Tribunal Europeu dos Direitos do Homem. Infelizmente, a total abstenção do Estado Português na protecção constitucional dos proprietários não nos deixa outra alternativa que não seja a do recurso ao Tribunal Europeu.

A ALP reitera o que sempre tem dito: que irá denunciar incansavelmente os sucessivos ataques que têm vindo a ser efectuados contra os proprietários urbanos, fazendo ouvir a sua voz e reagindo nas instâncias adequadas contra os mesmos. Recentemente tivemos uma importante vitória, com a declaração de inconstitucionalidade das taxas de protecção civil que as Câmaras abusivamente cobravam, e com o recente reconhecimento, através da Lei 9/2019, de 1 de Fevereiro, de que os proprietários têm direito a receber juros indemnizatórios pelos anos em que a mesma lhes foi cobrada.

Os proprietários portugueses sabem assim que podem sempre contar com a ALP para lutar contra as históricas injustiças de que sempre os proprietários foram objecto em Portugal, e que agora são recuperadas, num absurdo regresso ao passado, absolutamente impensável em pleno século XXI.

Lisboa, 9 de Fevereiro de 2019

*Câmara de Lisboa obrigada a pagar
juros indemnizatórios aos proprietários
que suportaram a inconstitucional Taxa
Municipal de Protecção Civil*



É mais uma importante vitória para os proprietários lisboetas, representados e defendidos judicialmente pela ALP, que liderou o processo de reposição da legalidade em Lisboa no caso da Taxa Municipal de Protecção Civil, um imposto encapotado que cobrou ilicitamente 19 milhões de euros por ano, de 2015 a 2017, aos donos de imóveis da capital.

A

recusa reiterada e infundada de Fernando Medina ressarcir os proprietários de Lisboa com o pagamento de juros indemnizatórios de uma taxa de-

clarada inconstitucional acabou: foi publicada em Fevereiro a lei que obriga ao seu pagamento.

Uma norma publicada em Diário da República esclarece que são devidos juros indemnizatórios “em caso de decisão judicial transitada em julgado que declare ou julgue a inconstitucionalidade ou ilegalidade da norma legislativa ou regulamentar em que se fundou a liquidação da prestação tributária e que determine a respectiva devolução”. A mesma Lei concretiza que a nova regra “aplica-se também a decisões judiciais de inconstitucionalidade ou ilegalidade anteriores à sua entrada em vigor, sendo devidos juros relativos a prestações tributárias que tenham sido liquidadas após 1 de Janeiro de 2011”.

Recorde-se que a ALP foi a primeira entidade a denunciar publicamente a inconstitucionalidade deste imposto encapotado, procedendo à sua impugnação junto dos tribunais administrativos, que veio a ser declarada pelo Tribunal Constitucional, na sequência do pedido de fiscalização sucessiva efectuado pelo anterior

Provedor de Justiça, José de Faria Costa, em Dezembro de 2017.

A ALP liderou também uma acção judicial em sede de Tribunal Tributário, contra a arrogância de Fernando Medina, exigindo o pagamento dos juros indemnizatórios, que abrangeu os seus dez mil Associados.

Neste e noutros casos, ao longo dos últimos três anos, os proprietários têm sido forçados a recorrer às instâncias jurídicas para reverter um conjunto de medidas inconstitucionais que os

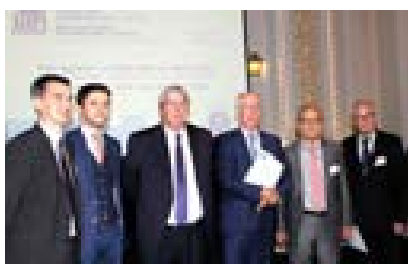
Ao longo dos últimos três anos, os proprietários têm sido forçados a recorrer às instâncias jurídicas para reverter um conjunto de medidas inconstitucionais que os decisores políticos, locais e nacionais, decidem aplicar, suprimindo, com toda a impunidade, os direitos de propriedade

decisores políticos, locais e nacionais, decidem aplicar, suprimindo, com toda a impunidade, os direitos de propriedade constitucionalmente consagrados, perante o laxismo daqueles a quem cabe solicitar a fiscalização de normas gritantemente desconformes com a Constituição — os deputados com assento parlamentar e o Presidente da República.

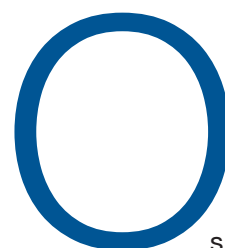
Recorde-se que, no caso concreto da Taxa Municipal de Protecção Civil, o presidente da Câmara de Lisboa, Fernando Medina, com o mesmo descaramento com que antes afirmava a plena legalidade desta pseudo-taxa, alegou também que estava impedido por lei de pagar juros indemnizatórios, à taxa legal de quatro por cento ao ano, sobre o empréstimo forçado que os proprietários lisboetas tiveram de suportar para custear as obras faraónicas do executivo camarário socialista em Lisboa.

Porém, a consagração dos juros indemnizatórios estava prevista nos artigos 43.º e 100.º da Lei Geral Tributária e o pagamento de tais juros corresponde à concretização de um direito de indemnização de raiz constitucional (artigo 22.º da Constituição), o qual tem de se considerar decorrente do acórdão de 19 de Dezembro do Tribunal Constitucional que declarou inconstitucionais as normas que pretendiam a cobrança da Taxa Municipal de Protecção Civil de Lisboa.

Proprietários europeus reunidos em Lisboa requerem em Belém o fim do congelamento de rendas em Portugal



A ALP foi a anfitriã do “International Property Day” da UIPI, no qual marcaram presença uma centena de participantes oriundos de 29 delegações internacionais. Após a conferência ALP “O Congelamento de Rendas viola o Direito Humano à Propriedade”, os representantes de cinco milhões de proprietários europeus reuniram-se em Belém, com o Presidente da República, e juntaram a sua voz à ALP pelo fim do congelamento de rendas em Portugal



s representantes das 29 Associações europeias de proprietários que integram a UIPI – União Internacional de Proprietários Imobiliários, reunidos em Lisboa para a celebração do evento anual “International Property Day” (Dia Internacional da Propriedade), sensibilizaram no passado mês de Outubro o Presidente da República Portuguesa, Marcelo Rebelo de Sousa, para o fim do congelamento das rendas em Portugal.

As associações afiliadas da UIPI, estrutura pan-europeia da qual a Associação Lisbonense de Proprietários assume a vice-presidência, e que representa mais de cinco milhões de proprietários urbanos, declararam em uníssono ao Presidente da República Portuguesa que o Direito de Propriedade é um Direito Humano internacionalmente consagrado que está a ser obliterado em Portugal por mais de um século de congelamento de rendas.

A suspensão da reforma do arrendamento, o regresso ao congelamento das rendas e aos contratos vitalícios numa clara violação do Direito de Propriedade, e ainda um anunciado aumento da tributação sobre o património, vão provocar ondas de choque que afectam todos os agentes do mercado de habitação — proprietários, inquilinos, investidores, cidades e economia —, advertiu a UIPI perante Marcelo Rebelo de Sousa.



Especial **Eleições** **2019**

No próximo dia 14 de Março realizam-se as eleições para os corpos sociais da nossa Associação.

Conheça o resumo do mandato e o manifesto eleitoral da actual Direcção, que se recandidata a este acto eleitoral.

Prezados Associados da ALP,

A lista pela qual me recandidato à Direcção da nossa Associação é constituída por mim próprio, pela Dra. Iolanda Gávea, pela Dra. Luzia Pedro e pela Dra. Diana Ralha.

É uma equipa reconhecida por todos os Associados pela sua actuação firme na afirmação da ALP como o principal interlocutor a nível nacional na defesa intransigente dos direitos dos Proprietários urbanos que representa, e, também, pelo contributo que trouxe em matéria de dinamização da nossa Associação centenária, elevando o seu prestígio, honrando a sua história e preparando a ALP para o futuro.

No mandato que agora finda, esta equipa, que pretende ver reforçada a sua legitimidade por si, caro Associado, assumiu como compromisso cerrar fileiras contra o violento ataque aos Direitos dos Proprietários que o novo ciclo político que se iniciava há quatro anos antevia.

Neste período, de intenso combate político, a ALP foi, efectivamente, a única instituição que se bateu em defesa dos Direitos dos Proprietários – inclusive dos proprietários de prédios rústicos, que passámos também a representar.

Mas não nos limitámos a estar fechados nas “trincheiras”.

A Direcção a que presido accionou proactiva e construtivamente todos os interlocutores institucionais ao seu dispor, tentando por todos os meios estancar um dos maiores retrocessos em matéria de Direitos dos Proprietários, que levou o país à maior crise habitacional de que há memória nas últimas décadas.

Participou esta Direcção em todas as discussões públicas em matérias de Habitação e Arrendamento, quer no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, quer no que concerne à Lei de Bases de Habitação, bem como no seio do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urba-



na e Políticas de Cidade (GTHRUPC), criado no âmbito da 11.ª Comissão Parlamentar.

Pronunciámo-nos em Audição no Parlamento sobre cada uma das mais de duas dezenas de propostas de alteração ao arrendamento que surgiram num frenesi legislativo, defendendo de forma irrepreensível os interesses dos nossos Associados, apresentando alternativas e contributos à discussão política, e rebatendo e desmontando preconceitos do ódio ideológico contra a Propriedade que atravessou todo este ciclo político.

Fomos recebidos na Presidência da República por três vezes nos últimos quatro anos – a última das quais em Outubro, acompanhados por uma delegação de mais de 20 Associações de Proprietários europeias, membros da UIPI (União Internacional da Propriedade Imobiliária), que declararam em uníssono que o congelamento de rendas coloca em causa

o Direito Humano à Propriedade.

A criação de uma Secretaria de Estado da Habitação motivou de imediato contactos bilaterais entre a ALP e a Tutela. Foi também a ALP a única entidade a defender a inconstitucionalidade da Lei 30/2018, que tornou vitalícios, com efeitos retroactivos, os contratos de arrendamento celebrados com duração determinada para inquilinos com mais de 65 anos ou 60% de incapacidade que residam pelo menos há 15 anos no locado, junto da Provedora de Justiça.

Os esforços da actuação desta equipa que agora se recandidata conduziram a ALP a uma importante vitória alcançada em Janeiro deste ano – a atribuição de benefícios fiscais progressivos em sede de IRS, consoante a duração dos contratos de arrendamento. Esta foi uma proposta que a Direcção da ALP levou ao Governo e aos partidos com assento parlamentar, amplificando-a publicamente durante a discussão dos Orçamentos do Estado de 2017 e 2018.

Foi também graças à intervenção da ALP que a Taxa de Pro-

tecção Civil de Lisboa — um imposto encapotado que roubou aos proprietários lisboetas 18,9 milhões de euros por ano, de 2015 a 2017 — foi declarada inconstitucional. Uma vez mais, foi a ALP, liderada pela actual Direcção, a primeira entidade a denunciar a grosseira inconstitucionalidade desta mesma taxa em Lisboa, impugnando-a judicialmente. Muito recentemente, em Fevereiro, obteve a ALP mais uma importante vitória sobre a arrogância e impunidade de Fernando Medina, que será obrigado a pagar juros indemnizatórios à taxa legal de 4% ao ano sobre os valores ilicitamente cobrados aos donos de imóveis de Lisboa.

No plano interno, da nossa Associação, o equilíbrio financeiro e do património da ALP tem sido ponto de honra da nossa gestão, permitindo-nos, no final deste mandato, encarar o futuro da nossa instituição com confiança.

A modernização e dinamização da ALP foi outro dos pilares estratégico desta Direcção, com o objectivo de a aproximar dos seus actuais e futuros Associados.

Além das obras estruturais de reabilitação que realizámos no Atendimento aos Associados na nossa sede, a inovação e a comunicação foram igualmente o foco da nossa actuação: lançámos um renovado website responsivo da ALP; dinamizámos a nossa presença nas redes sociais; e instituímos uma newsletter electrónica de periodicidade mensal, informando os nossos Associados da actividade da ALP, com dossiês e conteúdos preparados em exclusivo para si.

Promovemos regularmente conferências de esclarecimento gratuitas para os nossos Associados ao longo do mandato, e estabelecemos mais de uma centena de protocolos com entidades e instituições, alargando o conjunto de benefícios de ser Associado ALP.

Concebemos também inovadores serviços exclusivos para Associados — os Serviços de Gestão de Alojamento Local

ORGÃOS SOCIAIS

Corpos Directivos da ALP

Associação Lisbonense de Proprietários (quadriénio 2019 - 2022)

Direcção:

Presidente: Prof. Doutor Luís de Menezes Leitão (Associado 45638)

Vice-Presidente: Dra. Amélia Iolanda Santos da Silva Gávea Loureiro (Associada 41967)

Director-Adjunto: Dra. Luzia Maria Silva Gil Gomes Pedro (Associada 38532)

Director: Dra. Diana Alexandra Santos Oliveira Xavier Leiria Ralha (Associada 83679)

1º Suplente: Doutor António Manoel Costa Figueira (Associado 85561)

2º Suplente: Dra. Maria Emília Esteves Carvalho Andrés (Associada 31049)

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. João Perry da Câmara (Associado 45712)

Vice-Presidente: Dr. Nuno Maldonado de Sousa (Associado 44255)

Secretário: Dr. Paulo João Coutinho G. Anastácio (Associado 86363)

Conselho Fiscal:

Presidente: Dr. Bernardo Moreira Afonso de Castro (Associado 38325)

Secretária: Dra. Maria Madalena Leite Ribeiro P. Costa (Associada 44205)

Vogal: Luís Filipe Figueiredo do Souto (Associado 87112)

Suplente: Sofia Maria Colombo Curado (Associada 43013)

Conselho Consultivo:

Dr. António Carlos O. Marques Baptista (Associado 41498)

Dr. Francisco Mendia Vassalo (Associado 46257)

Engº João Manuel Malato Vian (Associado 45828)

Engº Luís Francisco Ferreira Sousa Barreto (Associado nº 40643)

Engº Manuel Valle Domingues — Presidente Fundação Manuel Francisco Clérigo (Associado 33056)

Engª Maria de Fátima S. Marques Tavares Farinha — Associada Gerente da Secovil, Lda. (Associada 25776)

Dra. Maria Helena Mota Goya (Associada 43938)

e de Arrendamento a Estudantes (www.studenthousing.pt), o Gabinete de Aconselhamento Fiscal — que permitiu combater as rasteiras e armadilhas do escandaloso AIMI e poupar milhares de euros — e, mais recentemente, o serviço de diligência prévia, Casa OK.

Sustentada na perseguição do rigor e na diversidade de competências, a candidatura que lidero está preparada para enfrentar o próximo ciclo político e defender os Proprietários a uma só voz, comprometendo-se a:

- Defender, por todos os meios ao nosso dispor, os Direitos dos Proprietários portugueses;
- Lutar pelo fim do confisco sobre a Propriedade;
- Afirmar a ALP no plano político, institucional e junto da opinião pública, nacional e internacional, marcando a agenda mediática;
- Combater nas instâncias competentes pelo fim do congelamento das rendas e pela revogação das leis que reputamos de grosseiramente inconstitucionais;

- Interpor junto do Tribunal dos Direitos do Homem uma acção contra o Estado Português, devido à manutenção do congelamento das rendas;
- Manter o foco na inovação, excelência e melhoria permanentes dos serviços que prestamos aos nossos Associados;
- Desenvolver regularmente sessões e conferências de esclarecimento exclusivas e gratuitas para os nossos Associados;
- Potenciar esforços institucionais para a criação de um Lar e Centro de Dia dedicado aos Associados seniores da ALP;
- Estabelecer novas parcerias com entidades e instituições, acrescentando vantagens e descontos para os nossos Associados.

Espero poder contar novamente com a sua confiança.

Com a minha mais elevada consideração,

Luís Menezes Leitão

RELATÓRIO



EXPERIÊNCIA & RIGOR

CONTAS 2018



RELATÓRIO DA DIRECÇÃO DA ALP

I - Gostaríamos de destacar alguns dos factos mais relevantes que marcaram a actividade da nossa Associação no ano de 2018. Tratou-se de um ano marcado por um intenso combate político, em virtude dos constantes ataques dirigidos pelos partidos políticos da maioria parlamentar contra os proprietários, o que obrigou esta Direcção a um esforço muito grande de defesa dos princípios por que a Associação se tem batido nos últimos anos.

A ALP procurou sempre esclarecer esses partidos políticos de que as alterações que sistematicamente propuseram no âmbito do arrendamento iriam ter efeitos muito perniciosos para o mercado e colocavam sérios problemas de constitucionalidade. Infelizmente, esses partidos políticos insistiram nessas medidas e, apesar de sucessivas audiências com a ALP, as entidades a quem incumbe fiscalizar a constitucionalidade das leis, como o Presidente da República e a Provedora de Justiça, foram incapazes de exercer as suas competências nesta matéria. A ALP continuará, no entanto, nas instâncias internacionais a sua batalha contra estas medidas absurdas e injustas. O nosso País é demasiado importante para que os preconceitos ideológicos possam pôr em causa os direitos constitucionais dos proprietários e o adequado funcionamento do mercado de arrendamento.

A ALP continuou ainda a combater a elevadíssima tributação que recai sobre os proprietários, tendo denunciado todas as tentativas de os poderes públicos lançarem mais impostos, assumidos ou disfarçados. Foi assim que a ALP obteve a vitória de o Tribunal Constitucional ter julgado inconstitucional a taxa de protecção civil que a Câmara Municipal de Lisboa veio abusivamente cobrar, tendo a mesma sido devolvida aos proprietários, e tendo ainda a ALP exigido que essa devolução se fizesse com juros, em acção que instaurou contra a Câmara, tendo agora o legislador imposto o pagamento desses juros.

Em termos externos, no ano de 2018 a ALP manteve a sua representação internacional, privilegiando o contacto com a UIPI - Union Internationale de la Propriété Immobilière, que representa 5 milhões de proprietários em 28 países europeus, sendo que o Presidente da ALP é um dos Vice-Presidentes da UIPI. A UIPI criou recentemente um Comité de Assuntos Nacionais, cuja presidência foi assumida pelo Presidente da ALP, em ordem a permitir a intervenção dessa organização

nos assuntos internos dos países que estão a afectar os direitos dos proprietários, como é o caso de Portugal.

II - Em relação ao exercício de 2018, manteve-se o equilíbrio económico e financeiro que a nossa Associação tem tido em anos anteriores. O resultado líquido obtido no valor de € 77.981,56 é inferior ao verificado no ano anterior. Tal deveu-se ao facto de ter sido necessário efectuar despesas com obras nos diversos edifícios da ALP e de ter havido um aumento dos gastos com o pessoal na sequência de acertos salariais nos diferentes departamentos.

No entanto, os proveitos realizados permitem manter a confiança no bom estado financeiro da ALP e na qualidade dos serviços que a mesma presta aos seus Associados. Basta ver que nas Prestações de Serviços se verificou um aumento de € 57.250, resultante da maior procura dos nossos Associados pelos serviços de gestão do arrendamento, serviços técnicos, contencioso e condomínio.

Apesar disso, continuamos a ter um decréscimo dos valores contabilizados com juros de aplicações financeiras, face à quebra generalizada de mercado dos valores das taxas de juro aplicáveis.

A ALP Seguros manteve o seu volume de negócios, contribuindo assim para o resultado positivo do exercício.

À semelhança do que sucedeu em anos anteriores, foi possível atribuir um prémio salarial a todos os trabalhadores, de acordo com o seu desempenho, estimulando por essa via o seu trabalho nesta Associação, em benefício de todos os seus Associados.

III - Pelo exposto, submete-se à Assembleia Geral a aprovação do Relatório e Contas referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, onde foi apurado o resultado líquido positivo de € 77.982 (setenta e sete mil, novecentos e oitenta e dois euros), o qual se propõe seja levado à conta de Resultados Transitados.

Lisboa, 6 de Fevereiro de 2019.

A Direcção

Balanços em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017

Valores expressos em euros

	Nota	31/12/18	31/12/17
Activo			
Activos fixos tangíveis	4	2 166 431,23	1 866 287,13
Propriedades de investimento	5	2 549 190,16	2 568 386,97
Investimentos financeiros	6	82 759,27	71 114,90
Total de Activos Não Correntes		4 798 380,66	4 505 789,00
Créditos a receber	11	5 194,19	1 158,92
Estado e outros entes públicos	14	9 410,15	9 831,45
Associados	11	181 129,73	162 276,69
Outros créditos a receber	11	32 017,36	33 916,88
Diferimentos	13	26 719,62	25 322,65
Caixa e depósitos bancários	11	2 985 732,92	2 969 608,48
Total de Activos Correntes		3 240 203,97	3 202 115,07
Total do Activo		8 038 584,63	7 707 904,07
Fundos Patrimoniais e Passivo			
Fundos Patrimoniais			
Reservas	12	33 510,41	33 510,41
Resultados transitados	12	882 589,81	718 361,34
Excedentes de revalorização	12	3 691 439,83	3 723 609,09
Ajustamentos em Activos Financeiros	12	78 066,91	64 597,26
		4 685 606,96	4 540 078,10
Resultado líquido do período	12	77 981,56	145 528,86
Total do fundos patrimoniais		4 763 588,52	4 685 606,96
Passivo			
Provisões	8	28 805,72	27 204,94
Financiamentos Obtidos	4	0,00	940,85
Total de Passivos não Correntes		28 805,72	28 145,79
Fornecedores	11	31 001,32	24 940,91
Financiamentos Obtidos	4	940,85	4 891,91
Estado e outros entes públicos	14	110 370,19	104 315,79
Associados	11	2 884 281,77	2 652 884,34
Outras dívidas a pagar	11	206 616,70	190 193,12
Diferimentos	13	12 979,56	16 925,25
Total de Passivos Correntes		3 246 190,39	2 994 151,32
Total do Passivo		3 274 996,11	3 022 297,11
Total dos fundos patrimoniais e Passivo		8 038 584,63	7 707 904,07

O CONTABILISTA CERTIFICADO

A DIRECÇÃO

Demonstração dos resultados por naturezas nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

Valores expressos em euros

RENDIMENTOS E GASTOS	Nota	31/12/18	31/12/17
Vendas e serviços prestados	7	2 151 098,19	2 093 847,30
Rendimentos e Ganhos em Associadas	6	10 277,64	13 469,65
Custo mercadorias vendidas e matérias consumidas		0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	15	-944 545,49	-866 273,05
Gastos com o pessoal	16	-1 224 225,40	-1 178 124,86
Imparidade de dívidas a receber	11	-5 095,45	6 920,79
Provisões	8	-1 600,78	-1 178,94
Outros rendimentos	17	278 055,58	252 430,96
Outros gastos	18	-65 912,10	-64 504,66
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		198 052,19	256 587,19
Gastos/reversões de depreciação e amortização	4 e 5	-124 195,28	-118 584,75
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		73 856,91	138 002,44
Juros e rendimentos similares obtidos	19	6 024,79	9 779,70
Juros e gastos similares suportados	19	-319,34	-707,45
Resultado antes de impostos		79 562,36	147 074,69
Imposto sobre o rendimento do período		-1 580,80	-1 545,83
Resultado líquido do período		77 981,56	145 528,86

O CONTABILISTA CERTIFICADO

A DIRECÇÃO

Demonstração dos fluxos de caixa nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

Valores expressos em euros

	31/12/18	31/12/17
Fluxos de caixa das Actividades Operacionais		
Recebimentos de clientes e utentes	2 500 151,47	2 421 568,86
Pagamentos a fornecedores	-943 862,54	-848 495,75
Pagamentos ao pessoal	-1 147 788,78	-1 108 410,65
Caixa gerado por transacções	408 500,15	464 662,46
Cobranças imposto sobre o rendimento	9 831,45	10 012,90
Pagamentos imposto sobre o rendimento	-2 085,04	-2 491,96
Outros recebimentos	25 369 759,00	24 696 285,78
Outros pagamentos	-25 376 153,79	-24 788 250,96
Fluxos de caixa das Actividades Operacionais (1)	409 851,77	380 218,22
Fluxos de caixa das Actividades de Investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Activos fixos tangíveis	-358 280,24	-21 892,99
Activos intangíveis	0,00	0,00
Investimentos financeiros	0,00	0,00
Outros activos	-44 006,80	-13 188,59
Recebimentos provenientes de:		
Activos fixos tangíveis	0,00	1,00
Activos intangíveis	0,00	0,00
Investimentos financeiros	0,00	0,00
Outros activos	0,00	0,00
Subsídios ao investimento	0,00	0,00
Juros e rendimentos similares	8 559,71	10 212,14
Dividendos	0,00	0,00
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento (2)	-393 727,33	-24 868,44
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	0,00	0,00
Realização de fundos	0,00	0,00
Cobertura de prejuízos	0,00	0,00
Doações	0,00	0,00
Outras operações de financiamento	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares	0,00	0,00
Dividendos	0,00	0,00
Reduções de fundos	0,00	0,00
Outras operações de financiamento	0,00	0,00
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento (3)	0,00	0,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)	16 124,44	355 349,78
Efeito das diferenças de câmbio	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	2 969 608,48	2 614 258,70
Caixa e seus equivalentes no fim do período	2 985 732,92	2 969 608,48

Notas às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2018

NOTA 1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Associação Lisbonense de Proprietários iniciou a sua actividade em 1888, tem a sua sede na Rua D. Pedro V, nº 82, em Lisboa, tendo desde sempre tido como actividade a defesa dos interesses da propriedade.

NOTA 2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Enquadramento

As demonstrações financeiras do exercício foram preparadas, em todos os seus aspectos materiais, em conformidade com as disposições do SNC para as entidades do sector não lucrativo e respectivas NCRF. As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, vertidos no Decreto-Lei nº 158/2009 de 13 de Julho com as alterações do Decreto-Lei nº 18/2015 de 2 de Junho, e de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas.

2.2 Adopção pela primeira vez das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF)

Até 31 de Dezembro de 2009, a ALP elaborou, aprovou e publicou, para efeitos do cumprimento da legislação comercial vigente, as demonstrações financeiras de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade.

A partir do exercício de 2010 a preparação destas demonstrações financeiras foi efectuada de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística ("SNC") para as entidades do sector não lucrativo.

NOTA 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas adoptadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

3.1 Bases de mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do exercício foram preparadas, em todos os seus aspectos materiais, em conformidade com as disposições do SNC para as entidades do sector não lucrativo e respectivas NCRF.

3.2 Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber.

O rédito proveniente da prestação de serviços é reconhecido, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transacção fluam para a empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transacção podem ser mensurados com fiabilidade.

3.3 Activos Fixos Tangíveis

Os activos fixos tangíveis adquiridos até 1 de Janeiro de 2010 (data de transição para o SNC) encontram-se registados ao custo considerado, que corresponde ao seu custo de aquisição ou custo de aquisição reavaliado com base em índices de preços nos termos da legislação em vigor, deduzido das correspondentes depreciações acumuladas, com excepção do valor dos Edifícios que incluem também uma reavaliação livre efectuada em 2005 com base num estudo técnico.

Os activos fixos tangíveis adquiridos após essa data são inicialmente registados ao custo de aquisição.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com método da linha recta, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens. As taxas de depreciação utilizadas foram as seguintes:

Grupos de bens	Taxas
Edifícios e outras construções	1% a 20%
Equipamento administrativo e social	5% a 16,66%
Outros activos tangíveis	33%

As vidas úteis e método de depreciação dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospectivamente.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um activo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transacção e a quantia escriturada do activo, e é reconhecido em resultados no período em que ocorre a alienação.

3.4 Locações

Os contratos de locação são classificados como locações financeiras se, através deles, forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade do activo e como locações operacionais se, através deles, não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do activo.

A classificação das locações em financeiras ou operacionais depende da substância da transacção e não da forma do contrato.

Os activos fixos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados reconhecendo os activos fixos tangíveis e as depreciações acumuladas correspondentes e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas e as depreciações dos activos fixos tangíveis são reconhecidos como gastos na Demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

3.5 Imparidade de Activos

Em cada data de relato é efectuada uma revisão das quantias escrituradas dos activos da empresa, com vista a determinar se existe algum indicador de que possa estar em imparidade. Se existir algum indicador, é estimada a quantia recuperável dos respectivos activos a fim de determinar a extensão da perda por imparidade (se for o caso).

3.6 Instrumentos Financeiros

Os activos e os passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais.

a) Clientes e outras contas a receber

As dívidas de clientes e de outros terceiros encontram-se registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade.

b) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e a prazo, e são imediatamente mobilizáveis sem risco de alteração de valor.

c) Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar encontram-se registadas pelo seu valor nominal.

Esta rubrica inclui o valor referente à estimativa para Férias e Subsidio de Férias, que serão pagas e gozadas no exercício seguinte. O seu cálculo tem por base o valor e o número de dias que cada trabalhador tem direito à data de 31 de Dezembro de 2018.

3.7 Acontecimentos Subsequentes

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events") são reflectidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("non adjusting events") são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.8 Diferimentos

As receitas e despesas são registadas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estas são reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

NOTA 4. ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2018, assim como em 2017, o movimento ocorrido na quantia escriturada dos activos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento transporte	Equipamento administrativo	Outros activos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total 2018
Activos							
Saldo inicial	501 458	1 825 845	11 305	1 021 282	607 901	0	3 967 790
Aquisições		321 543		9 455	3 325	23 639	357 962
Alienações							0
Transferências e abates							0
Saldo final	501 458	2 147 388	11 305	1 030 737	611 226	23 639	4 325 753
Depreciações acumuladas							
Saldo inicial		527 434	3 194	977 979	592 896		2 101 503
Depreciações do exercício		26 959	2 826	15 812	12 095		57 692
Alienações							0
Transferências e abates				126			126
Saldo final		554 394	6 020	993 917	604 990		2 159 321
Activos líquidos	501 458	1 592 994	5 285	36 820	6 236	23 639	2 166 431

Nota: o valor de 321.543€ das aquisições constantes em Edifícios e outras construções, deve-se à obra de remodelação do r/c e cave do edifício sede da ALP.

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento transporte	Equipamento administrativo	Outros activos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total 2017
Activos							
Saldo inicial	501 458	1 825 845	7 585	1 018 092	607 293	0	3 960 272
Aquisições			3 720	5 870	608		10 198
Alienações				-2 680			-2 680
Transferências e abates							0
Saldo final	501 458	1 825 845	11 305	1 021 282	607 901	0	3 967 790
Depreciações acumuladas							
Saldo inicial		505 825	1 106	964 601	579 638		2 051 171
Depreciações do exercício		21 609	2 088	16 058	13 258		53 012
Alienações				-2 680			-2 680
Transferências e abates							0
Saldo final		527 434	3 194	977 979	592 896	0	2 101 503
Activos líquidos	501 458	1 298 410	8 112	43 303	15 005	0	1 866 287

Em 31 de Dezembro de 2018, a Empresa utilizava os seguintes tipos de bens adquiridos em locação financeira:

Bens adquiridos com recurso a locação financeira	Custo de aquisição	Depreciações acumuladas	Valor líquido contabilístico
Edifícios e outras construções			
Equipamento básico			
Equipamento de transporte			
Equipamento administrativo	21 608	20 813	795
Outros activos fixos tangíveis	0	0	0
Propriedades de investimento			
	21 608	20 813	795

Plano de reembolso	Capital	Juros	Total
Menos de um ano	941	11	951
1 a 2 anos	0	0	0
Superior a 2 anos	0	0	0
	941	11	951

NOTA 5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As Propriedades de Investimento são constituídas por três imóveis situados na Avenida de Madrid nº 17 em Lisboa, Avenida Visconde Valmor nº 3 em Lisboa e Avenida Marquês de Pombal nº 9 em Paço de Arcos.

Estes imóveis foram sujeitos a uma avaliação, por uma empresa credenciada, reportada a 31 de Dezembro de 2010, que lhes atribuiu um valor total de 3.288.900€:

- Av. Madrid, 17	1.607.500€
- Av. Marquês Pombal, 9	622.000€
- Av. Visconde Valmor, 3	1.059.400€

É intenção da Direção da ALP, proceder a uma nova avaliação dos referidos imóveis, durante o exercício de 2019.

O valor contabilístico actual é de 2.549.190€ e os valores movimentados durante 2018 e 2017 foram:

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Propriedades Investimento em curso	Total 2018
Activos				
Saldo inicial	632 751	2 536 017	0	3 168 768
Aquisições		16 684	30 623	47 306
Transferências e abates				0
Saldo final	632 751	2 552 700	30 623	3 216 074
Depreciações acumuladas				
Saldo inicial	0	600 381	0	600 381
Depreciações do exercício		66 503		66 503
Saldo final	0	666 884	0	666 884
Activos líquidos	632 751	1 885 816	30 623	2 549 190

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Propriedades Investimento em curso	Total 2017
Activos				
Saldo inicial	632 751	2 522 161	0	3 154 912
Aquisições		13 856		13 856
Transferências e abates				0
Saldo final	632 751	2 536 017	0	3 168 768
Depreciações acumuladas				
Saldo inicial	0	534 808	0	534 808
Depreciações do exercício		65 573		65 573
Saldo final	0	600 381	0	600 381
Activos líquidos	632 751	1 935 636	0	2 568 387

NOTA 6. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2018, o movimento ocorrido na quantia escriturada dos investimentos financeiros diz respeito à participação financeira de 100% no capital da empresa ALP Seguros, Lda, como segue:

	ALP Seguros
Capital	5 000
Resultados Transitados	63 005
Reservas	1 000
Resultado Líquido do período	10 278
	79 283

Desta forma o reconhecimento da participação financeira na ALP a 31 Dezembro de 2018 é o seguinte:

	ALP
Método da Equiv. Patrimonial 2018	10 278
Método da Equiv. Patrimonial 2017	13 470
Método da Equiv. Patrimonial 2016	10 463
Método da Equiv. Patrimonial 2015	14 099
Método da Equiv. Patrimonial 2014	10 592
Método da Equiv. Patrimonial 2013	10 624
Método da Equiv. Patrimonial 2012	6 461
Método da Equiv. Patrimonial 2011	5 796
Ajustamento em fundos patrimoniais	-2 498
	79 283

Está ainda registado na rubrica de Investimentos Financeiros, o montante de 3.476,70€ respeitante às contribuições para o Fundo de Compensação do Trabalho até 31 Dezembro de 2018.

NOTA 7. RÉDITO

O rédito é reconhecido conforme definido na nota 3.2.

Em 31 de Dezembro de 2018 e em 31 de Dezembro de 2017 a rubrica “Vendas e Serviços Prestados” apresentava a seguinte composição:

	31.12.2018	31.12.2017
Prestações de serviços		
Gestão de Imóveis	1 047 522	1 007 766
Divulgação do arrendamento	29 510	28 974
Condomínio	412 015	407 516
Contencioso	225 274	211 056
Centro de Arbitragem	3 171	3 908
Secção técnica	105 463	89 649
Quotizações	304 880	309 494
Alojamento Local ALP	12 803	20 225
Diversos	10 461	15 260
	2 151 098	2 093 847

NOTA 8. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ACTIVOS CONTINGENTES

O movimento ocorrido no exercício na rubrica de provisões foi conforme o seguinte quadro:

	Saldo 31.12.2017	Reforço	Utilização	Saldo 31.12.2018
Processos judiciais em curso	0			0
Outras provisões	27 205	1 601	0	28 806
	27 205	1 601	0	28 806

NOTA 9. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Após a data do Balanço, 31 de Dezembro de 2018 e até à presente data, não ocorreu nenhum acontecimento que justifique qualquer ajustamento às demonstrações financeiras que se apresentam.

NOTA 10. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Por se tratar de uma pessoa colectiva de utilidade pública, e conforme estipulado no artigo 10º do CIRC, a ALP encontra-se isenta de IRC nos rendimentos obtidos nas quotas pagas pelos seus associados em conformidade com os estatutos.

No que respeita aos restantes rendimentos não isentos, a ALP encontra-se sujeita a impostos sobre os lucros – IRC à taxa de 21% conforme preceituado no artigo 87º do respectivo Código.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais, durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2015 a 2018 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão, embora a Empresa considere, que eventuais correcções resultantes de revisões fiscais àquelas declarações de impostos, não poderão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2018.

NOTA 11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Conforme definido nas políticas contabilísticas definidas na nota 3.6 as categorias de activos e passivos financeiros a 31 de Dezembro de 2018 e em 31 de Dezembro de 2017 são detalhadas conforme se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Activos Financeiros		
Clientes	5 194	1 159
Associados	181 130	162 277
Outros créditos a receber		
Outros	30 205	29 570
Devedores por acréscimos	1 812	4 347
Caixa	1 224	8 792
Depositos a Ordem	1 489 145	1 505 461
Depositos a prazo	1 495 363	1 455 355
	3 204 074	3 166 961
Passivos Financeiros		
Fornecedores	31 001	24 941
Associados	2 884 282	2 652 884
Outras dívidas a pagar		
Outros	31 256	30 819
Credores por acréscimos	175 360	159 374
	3 121 900	2 868 018

Os movimentos de imparidades efectuados nos activos financeiros foram os seguintes:

	Saldo 31.12.2017	Reforço	Utilização	Saldo 31.12.2018
Clientes/Associados	30 271	30 555	30 271	30 555
Outros créditos a receber	31 438	4 811		36 250
	61 709	35 366	30 271	66 805

NOTA 12. FUNDOS PATRIMONIAIS

O movimento ocorrido nas rubricas de fundos patrimoniais foram conforme o seguinte quadro:

	Reservas Livres	Reserva aquisição de Edifícios	Resultados Transitados	Ajustamentos Ativos Financeiros	Reavaliações Livres	Resultado Liquido	Total 2018
Saldo inicial	6 077	27 434	718 361	64 597	3 723 609	145 529	4 685 607
Aumentos			177 698	13 470		77 982	269 149
Reduções			-13 470		-32 169	-145 529	-191 168
Saldo final	6 077	27 434	882 590	78 067	3 691 440	77 982	4 763 589

	Reservas Livres	Reserva aquisição de Edifícios	Resultados Transitados	Ajustamentos Ativos Financeiros	Reavaliações Livres	Resultado Liquido	Total 2017
Saldo inicial	6 077	27 434	594 233	54 134	3 755 778	102 422	4 540 078
Aumentos			134 592	10 463		145 529	290 583
Reduções			-10 463		-32 169	-102 422	-145 055
Saldo final	6 077	27 434	718 361	64 597	3 723 609	145 529	4 685 607

NOTA 13. DIFERIMENTOS

Em 31 de Dezembro de 2018 as rubricas do activo corrente e do passivo corrente “Diferimentos” apresentavam a seguinte composição:

	31.12.2018	31.12.2017
Diferimentos activos		
Correntes:		
Gastos a reconhecer	26 720	25 323
	26 720	25 323
Diferimentos passivos		
Correntes:		
Rendimentos a reconhecer	12 980	16 925
	12 980	16 925

NOTA 14. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e em 31 de Dezembro de 2017, as rubricas de “Estado e outros entes públicos” apresentavam a seguinte composição:

	31.12.2018	31.12.2017
Activo		
Imposto sobre rendimento pessoas colectivas	9 410	9 831
	9 410	9 831
Passivo		
Imposto sobre rendimento pessoas colectivas	0	0
Imposto sobre rendimento pessoas singulares	28 390	26 514
Imposto sobre valor acrescentado	48 591	45 997
Segurança social	33 218	31 695
Outras tributações	171	111
	110 370	104 316
	100 960	94 484

NOTA 15. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 é detalhada conforme se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Serviços especializados:		
Trabalhos especializados	319 672	296 170
Publicidade e propaganda	28 460	29 507
Vigilância e segurança	27 029	21 927
Honorários	229 171	231 548
Comissões	1 943	2 367
Conservação e reparação	43 046	16 073
Serviços bancários	46 148	44 379
Materiais:		
Material de escritório	8 235	6 703
Ferramentas e utensílios	3 768	3 726
Artigos para ofertas	17 921	16 154
Outros	19 618	12 164
Energia e fluidos:		
Electricidade	18 305	14 381
Outros	6 670	4 709
Deslocações, estadas e transportes:		
Deslocações, estadas e transportes	10 291	19 011
Serviços diversos:		
Rendas e alugueres	691	785
Comunicação	93 908	92 755
Seguros	16 637	17 259
Limpeza higiene e conforto	34 495	31 134
Outros serviços	18 538	5 522
	944 545	866 273

NOTA 16. GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de “Gastos com o Pessoal” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 é detalhada conforme se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Remunerações com pessoal	969 085	920 377
Indemnizações	767	10 800
Encargos sobre remunerações	199 243	194 212
Seguros de acidentes de trabalho	17 143	11 909
Seguros de saúde pessoal	25 409	23 582
Outros	12 579	17 245
	1 224 225	1 178 125

O número médio de empregados durante o exercício foi de 48.

NOTA 17. OUTROS RENDIMENTOS

A composição da rubrica de “Outros Rendimentos” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 é detalhada conforme se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Aluguer de espaço	0	0
Recuperação de despesas	25 616	20 000
Rendimentos em Prop. Investimento	209 787	205 121
Outros	42 652	27 310
	278 056	252 431

NOTA 18. OUTROS GASTOS

A composição da rubrica de “Outros Gastos” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 é detalhada conforme se segue:

	31.12.2018	31.12.2017
Impostos		
Impostos directos	18 806	13 149
Impostos indirectos	248	258
Taxas	1 656	2 485
Dívidas incobráveis	0	0
Outros		
Correcções exercícios anteriores	31 851	34 232
Donativos	0	1 000
Quotizações	13 195	13 195
Diversos	157	186
	65 912	64 505

NOTA 19. RESULTADOS FINANCEIROS

As rubricas incluídas em Resultados Financeiros nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 são as seguintes:

	31.12.2018	31.12.2017
Juros de financiamento	0	2
Juros Cont. Locação Financeira	285	656
Juros de Mora	34	49
	319	707
Juros de depósitos bancários	6 025	9 780
	5 705	9 072

NOTA 20 INFORMAÇÕES EXIGIDAS POR LEI

Nos termos do nº 1 do artigo 21º do Decreto-Lei nº. 411/91 de 17 de Outubro, a Associação Lisbonense de Proprietários confirma não ser devedora de quaisquer contribuições vencidas à Segurança Social nem ser devedor de qualquer dívida vencida ao Estado e Outros entes Públicos.

Lisboa, 1 de Fevereiro de 2019

O Contabilista Certificado

A Direcção



**RELATÓRIO E PARECER
DE
AUDITORIA**

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS, ALP**, as quais compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2018, (que evidencia um total de 8.038.585 euros e um total de fundos patrimoniais de 4.763.589 euros, incluindo um resultado líquido de 77.982 euros), a demonstração de resultados por naturezas do exercício findo naquela data, a demonstração dos fluxos de caixa e os correspondentes anexos (o balanço e a DR encontram-se em anexo a este relatório e parecer).

Âmbito

2. No decurso do exercício de 2018, acompanhámos a evolução da atividade da ALP e procedemos às verificações contabilísticas indispensáveis ao desempenho das funções que nos estão cometidas, obtendo-se para o efeito, quer da Direção quer dos Serviços, os necessários apoio e esclarecimentos.
3. Procedemos à conferência dos valores registados na contabilidade, através do método de amostragem, e constatámos que foram seguidos os princípios contabilísticos consignados no Sistema de Normalização Contabilística para as entidades do sector não lucrativo.

JM Ribeiro da Cunha & Associados, SROC, Lda
Capital Social: 36.000€
NIPC: 514809833
Inscrita na OROC sob o n.º 325
Inscrita na CMVM sob o n.º 20180024

Morada
Av. José Gomes Ferreira, nº11, 5º Piso, Sala 54
Miraflores, 1495-139 Algés
(+351) 214 103 222
geral@rc-sroc.com | www.rc-sroc.com





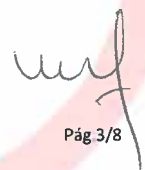
Factos significativos do exercício

4. Passamos a identificar as situações mais relevantes evidenciadas nas contas da ALP no exercício de 2018:

- O saldo dos ativos fixos tangíveis teve um acréscimo significativo, em relação ao ano anterior, resultante das obras de remodelação do rés do chão e cave do edifício sede da Associação, no valor de 322 mil euros. Acresce, ainda, a aquisição de algum mobiliário, e o *upgrade* do *software* Navision, em curso no final do ano.
- As propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao preço de custo reavaliado, o qual é sujeito a depreciações. Para dar cumprimento à Norma Contabilística e de Relato Financeira nº 11, a qual tem por base a Norma Internacional de Contabilidade IAS 40 – Propriedades de Investimento, em 31 de dezembro de 2010, a ALP solicitou uma avaliação, da qual resultou o valor de 3.288.900 euros. Trata-se de 3 edifícios que a Associação tem arrendado e que geraram, no exercício de 2018, o rendimento de 209.787 euros. A Direção da ALP tem consciência da antiguidade desta avaliação e, apesar de considerar que não existe qualquer situação de imparidade dos seus imóveis, vai providenciar, no exercício de 2019, para que sejam efetuadas novas avaliações.
- As depreciações dos ativos fixos tangíveis são efetuadas de acordo com as taxas máximas legais, constantes no Decreto Regulamentar 25/2009. As obras na Sede, assim como as obras nas propriedades de investimento estão a ser depreciadas em 10 anos, em conformidade com as taxas utilizadas anteriormente.
- Em 31 de dezembro de 2018 o valor da participação que a ALP detém na ALP Seguros (100%) foi atualizado, de acordo com o Método de Equivalência Patrimonial, o que gerou um aumento nos investimentos financeiros e um ganho no exercício de 10.278 euros. De referir que as contas da ALP Seguros também foram alvo da nossa auditoria tendo-se concluído que as mesmas refletem a situação real da empresa.



- O saldo a receber de associados inclui as quotas de 2018 (39.960 euros) e dos anos anteriores (15.120 euros de 2017 e 315 euros de 2016) que a ALP ainda não recebeu, deduzido da respetiva perda por imparidade (30.555 euros), saldos devedores de proprietários (65.405 euros), condomínios (53.896 euros) e serviços judiciais (19.002 euros). A ALP constituiu “perdas por imparidades” para os sócios com 2 quotas em atraso, os quais são convocados para o respetivo pagamento ou serão excluídos da Associação. O saldo existente no início do ano foi utilizado para anulação de quotas de anos anteriores e foi feito um reforço de 30.555 euros.
- Em 31-12-2018 a ALP apresenta um saldo de depósitos bancários e caixa de 2.985.733 euros, sendo 1.495.363 euros de depósitos a prazo, 1.489.145 euros de depósitos à ordem e 1.224 euros em caixa. Todos os saldos bancários foram devidamente confirmados com resposta à circularização ou documentação externa.
- Em termos de movimento anual dos fundos patrimoniais verificou-se o seguinte:
 - A transferência do resultado líquido de 2017, no valor de 145.529 euros, para a conta de resultados transitados. De referir que este resultado foi aprovado na Assembleia Geral de 20 de abril de 2018;
 - A transferência de excedentes de revalorização para resultados transitados, de 32.169 euros, relativa aos valores de realização, por depreciação, dos bens reavaliados; e
 - A transferência de resultados transitados para ajustamentos em ativos financeiros (resultados não atribuíveis) do lucro apropriado da participada ALP Seguros, em 2017, que não foi distribuído, no valor de 13.470 euros.



Pág 3/8



- Os saldos em dívida ao Estado e Outros Entes Públicos no fim do ano correspondem a: retenções de IRS e Segurança Social, efetuadas em dezembro de 2018, no montante de 28.390 euros e 33.218 euros, respetivamente, ao IVA de novembro e dezembro, no valor de 48.591 euros e, ainda, ao FCT (Fundo de Compensação do Trabalho) no valor de 171 euros. Verificámos que a ALP cumpre corretamente as suas responsabilidades para com o Estado e Outros Entes Públicos, não existindo qualquer dívida em mora no final do ano.
- Os saldos credores de associados correspondem a: condomínios (1.620.000 euros), proprietários (569.742 euros), inquilinos (215.764 euros), serviços judiciais (275.598 euros), valores pendentes em bancos (63.852 euros), valores em conferência (54.888 euros) e outros (84.438 euros). Analisámos os valores mais significativos, assim como os respetivos procedimentos de controlo interno, não se detetando anomalias dignas de registo. Queremos, no entanto, salientar o facto do saldo de valores pendentes em bancos incluir valores de anos anteriores, a 2018, no montante de 34.958 euros. O mesmo acontece com o saldo de valores em conferência, com valores de anos anteriores a totalizar 51.613 euros; de referir que este saldo corresponde a recebimentos de inquilinos que não foram identificados.
- O saldo de outras dividas a pagar, no montante de 206.617 euros, é composto, essencialmente, pelo acréscimo para férias e subsídio de férias de 2018 a pagar em 2019 (156.891 euros) e pelo saldo da CPP - Confederação Portuguesa de Proprietários (25.216 euros), o qual não apresenta qualquer movimento há alguns anos.

5. No exercício de 2018, o resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos totaliza 198.052 euros, verificando-se um decréscimo de 22,8 % em relação ao ano anterior.

Os ganhos operacionais da ALP ascenderam a 2.469.702 euros, superiores em 3% relativamente ao verificado no ano anterior (2.396.940 euros).

As prestações de serviços tiveram um acréscimo de 2,7% (57.251 euros) resultante, essencialmente, do aumento dos emolumentos relativos à cobrança de rendas, com um aumento de 4% (39.757 euros). Este crescimento deve-se ao aumento do valor nominal das rendas e não ao acréscimo da taxa do emolumento, assim como ao aumento das receitas relativas à gestão do arrendamento para estudantes. Em 2018 o rédito de cobrança de rendas representa 49% do total das prestações de serviços. Os emolumentos decorrentes da gestão de condomínios também aumentaram, mas, de um modo menos significativo (4.499 euros → 1,1%), assim como os rendimentos provenientes dos serviços em ações e consultas jurídicas que tiveram uma variação positiva de 10,5% (20.661 euros). Quanto aos serviços da seção técnica houve um acréscimo de 17,6% (15.814 euros) resultante, basicamente, dos serviços relativos a projetos de arquitetura. Em termos de reduções, manteve-se a tendência decrescente das receitas de joias e quotas, consequência da redução do número de sócios da Associação (em 2017 houve uma variação líquida negativa de 89 sócios) e diminuíram as receitas com serviços secundários e alojamento local.

Os outros rendimentos e ganhos incluem as rendas das propriedades de investimento, as quais tiveram um acréscimo no ano de 2,3% (4.666 euros).

Os gastos operacionais (exceto amortizações e depreciações) totalizaram 2.271.650 euros, o que representa um aumento de 6,1 %, em relação ao exercício anterior. Este acréscimo deveu-se, essencialmente, às rubricas de fornecimentos e serviços externos e gastos com o pessoal, com aumentos de 9% e 3,9%, respetivamente. As perdas para imparidades e provisões tiveram uma variação negativa de 12.438 euros.

O aumento na rubrica de fornecimentos e serviços externos ficou a dever-se, essencialmente, aos trabalhos especializados, conservação e reparação e “outros FSE”, sendo estes relacionados com as comemorações do dia do proprietário.

Quanto aos gastos com o pessoal, representativos de 54% do total dos gastos operacionais, registaram um acréscimo decorrente, essencialmente, de atualizações salariais.

Os gastos com depreciações e amortizações do exercício tiveram um acréscimo de 4,7% decorrente do aumento dos ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento. De referir que a ALP utiliza o critério de depreciação por duodécimos.



Os juros e rendimentos similares obtidos tiveram um decréscimo significativo (38%) resultante da redução das taxas de juro dos depósitos bancários.

Na sequência do referido anteriormente a ALP obteve, em 2018, um resultado líquido positivo de 77.982 euros.

Opinião

6. Em resultado do desempenho das nossas funções, e tendo em atenção o referido anteriormente, somos de parecer que as Demonstrações Financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Associação Lisbonense de Proprietários, em 31 de dezembro de 2018, e o resultado do exercício findo naquela data.

Lisboa, 7 de fevereiro de 2019



Em representação de:

"JM RIBEIRO DA CUNHA & ASSOCIADOS, SROC, LDA"

Balanço

(Euros)

DESIGNAÇÃO	SALDOS		VAR. ANUAL	
	31.12.2018	31.12.2017	%	VALOR
ATIVO				
ATIVOS NÃO CORRENTES	4 798 381	4 505 789	6,49%	292 592
Ativos fixos tangíveis	2 166 431	1 866 287	16,08%	300 144
Propriedades de investimento	2 549 190	2 568 387	(0,75%)	(19 197)
Investimentos financeiros	82 759	71 115	16,37%	11 644
ATIVOS CORRENTES	3 240 204	3 202 115	1,19%	38 089
Créditos a receber	5 194	1 159	348,19%	4 035
Estado e Outros Entes Públicos	9 410	9 831	(4,29%)	(421)
Associados	181 130	162 277	11,62%	18 853
Outros créditos a receber	32 017	33 917	(5,60%)	(1 900)
Diferimentos	26 720	25 323	5,52%	1 397
Caixa e Depósitos bancários	2 985 733	2 969 608	0,54%	16 124
TOTAL DO ATIVO	8 038 585	7 707 904	4,29%	330 681
FUNDOS PATRIMONIAIS E PASSIVO				
FUNDOS PATRIMONIAIS				
Reservas	33 510	33 510	-	-
Resultados transitados	882 590	718 361	22,86%	164 228
Excedentes de revalorização	3 691 440	3 723 609	(0,86%)	(32 169)
Ajustamentos em ativos financeiros	78 067	64 597	20,85%	13 470
	4 685 607	4 540 078	3,21%	145 529
Resultado líquido do período	77 982	145 529	(46,42%)	(67 547)
TOTAL DOS FUNDOS PATRIMONIAIS	4 763 589	4 685 607	1,66%	77 982
PASSIVO				
PASSIVO NÃO CORRENTE	28 806	28 146	2,34%	660
Provisões	28 806	27 205	5,88%	1 601
Financiamentos obtidos		941	(100,00%)	(941)
PASSIVO CORRENTE	3 246 190	2 994 151	8,42%	252 039
Fornecedores	31 001	24 941	24,30%	6 060
Estado e outros entes públicos	110 370	104 316	5,80%	6 054
Associados	2 884 282	2 652 884	8,72%	231 397
Financiamentos obtidos	941	4 892	(80,77%)	(3 951)
Outras dívidas a pagar	206 617	190 193	8,64%	16 424
Diferimentos	12 980	16 925	(23,31%)	(3 946)
TOTAL DO PASSIVO	3 274 996	3 022 297	8,36%	252 699
TOTAL DOS FUNDOS PATRIMONIAIS E PASSIVO	8 038 585	7 707 904	4,29%	330 681

Associação Lisbonense de Proprietários
Relatório e Parecer de Auditoria 2018

Pág. 7/8

Demonstração de resultados

(Euros)

DESIGNAÇÃO	SALDOS		VAR. ANUAL	
	31.12.2018	31.12.2017	%	VALOR
Vendas e serviços prestados	2 151 098	2 093 847	2,73%	57 251
Rendimentos e Ganhos em Associadas	10 278	13 470	(23,70%)	(3 192)
Fornecimentos e serviços externos	(944 545)	(866 273)	9,04%	(78 272)
Gastos com o pessoal	(1 224 225)	(1 178 125)	3,91%	(46 101)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	(5 095)	6 921	(173,63%)	(12 016)
Provisões (aumentos/reduções)	(1 601)	(1 179)	35,78%	(422)
Outros rendimentos e ganhos	278 056	252 431	10,15%	25 625
Outros gastos e perdas	(65 912)	(64 505)	2,18%	(1 407)
RESULTADO ANTES DE DEPRECIACÕES, GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS	198 052	256 587	(22,81%)	(58 535)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	(124 195)	(118 585)	4,73%	(5 611)
RESULTADO OPERACIONAL (antes de financiamento e impostos)	73 857	138 002	(46,48%)	(64 146)
Juros e rendimentos similares obtidos	6 025	9 780	(38,39%)	(3 755)
Juros e gastos similares suportados	(319)	(707)	(54,86%)	388
RESULTADO ANTES DE IMPOSTO	79 562	147 075	(45,90%)	(67 512)
Impostos sobre o rendimento	(1 581)	(1 546)	2,26%	(35)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	77 982	145 529	(46,42%)	(67 547)

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Em cumprimento dos preceitos legais e estatutários (alínea d do artigo 41º), vem o Conselho Fiscal apresentar o seu Relatório e Parecer sobre as contas de 2018 da Associação Lisbonense de Proprietários, apresentadas pela sua Direcção.

1. No desempenho das funções que lhe são cometidas, o Conselho Fiscal reuniu e procedeu com a frequência e extensão que entendeu necessárias a uma apreciação geral da actividade da Associação, tendo para isso solicitado à Direcção e aos Serviços as informações e os registos contabilísticos que lhe pareceram necessários para tal. Assim, as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, que apresentam um valor total de Balanço de 8.038.584,63€ e um valor de Fundos Patrimoniais de 4.763.588,52€ (aumento destes respectivamente e aproximadamente de 4,29% e 1,66% relativamente a 2017), foram devidamente analisadas pelo Conselho Fiscal, tendo este muito se congratulado com o alcançado resultado positivo antes de impostos de 79.562,36€, reforçando-se o património da ALP.
2. A Direcção continuou a sua política de gestão eficiente e cautelosa da Associação Lisbonense de Proprietários, verificando-se que todos os tipos de Resultados, isto é, o líquido, o antes de impostos, o operacional e o corrente apresentam sempre valores positivos, sendo explicados detalhadamente no seu “Relatório e Contas”.
3. Coube ao Conselho Fiscal apreciar o relatório pelos Auditores conforme o estipulado na alínea c do artigo 41º, o qual lhe pareceu elaborado de acordo com os parâmetros gerais dos mesmos, e reflectindo a realidade que os Serviços da ALP apuraram, nunca divergindo em qualquer aspecto.
4. Não pode deixar de salientar o Conselho Fiscal, passado outro ano, a cooperação, dedicação e empenho de todos os Órgãos Sociais e Colaboradores para que a Associação Lisbonense de Proprietários levasse a cabo os propósitos para que foi instituída há já mais de 130 anos.
5. Assim, somos de parecer que as contas em 31 de Dezembro de 2018 satisfazem os preceitos legais e estatutários, reflectindo a posição dos registos contabilísticos e a situação financeira da Associação, donde desde já se solicita que a presente Assembleia as aprove.

Lisboa, 7 de Fevereiro de 2019

O Conselho Fiscal

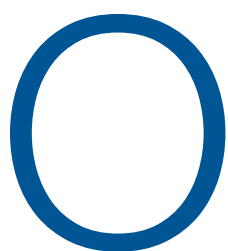
Presidente – Dr. Bernardo Moreira Afonso de Castro

Secretário – Dra. Madalena Leite Ribeiro Costa

Vogal – Arqt. Manuel Rodrigues de Almeida

Imobiliário com valores recorde de vendas e subida generalizada dos preços em todo o país

Balanço do sector imobiliário em Portugal em 2018: a cidade do Porto liderou a subida dos preços de venda das casas no país, com aumentos de quase 30%, revelam dados do Confidencial Imobiliário. A consultora CBRE revelou que o investimento imobiliário em Portugal cresceu 54% no ano passado, para 3,5 mil milhões de euros. Mas a agência de notação financeira Moody's avisa: "Há risco de irrealismo no preço das casas em Lisboa e Porto."



Os preços das casas continuaram a aumentar em todo o país, no terceiro trimestre do ano, revelam os números mais recentes do banco de dados estatísticos Confidencial Imobiliário. Lisboa e o Porto destacaram-se.

Contas feitas, o preço de venda das casas registou um crescimento homólogo de 15,6% em Setembro a nível nacional. Os mesmos dados revelam que um terço dos concelhos teve crescimentos acima dos 10% no trimestre.

A capital registou um aumento de mais de dez por cento. Já na Área Metropolitana de Lisboa, as subidas variaram entre os dez e os 25 por cento, com um crescimento notório dos concelhos limítrofes. "Embora se denote agora uma tendência de suavização do crescimento em Lisboa, Cascais e Oeiras", destaca o Confidencial Imobiliário, estes continuam a ser os mercados onde a valorização dos preços se mantém em níveis elevados, de 18,6%, 24,9% e 16,7%, respectivamente.

"Em todos os outros mercados da região, e fruto da crescente dispersão do investimento na construção de nova habitação para a segunda coroa de Lisboa, as subidas anuais continuam em aceleração, tendo acentuado em 12 dos 15 mercados, e estando agora entre os 21,6% (registados em Odivelas) e os 9,7% (em Setúbal)", revelam os dados da mesma fonte.

Foi, no entanto, a Invicta que se destacou com o maior crescimento a nível nacional: os preços escalaram quase 30 por cento.

"O Porto, onde o ritmo de valorização esteve bastante abaixo de Lisboa nos últimos dois anos, chega ao terceiro trimestre de 2018 como o mercado em que os preços mais crescem a nível nacional (28,8%, em termos homólogos)", revela o Confidencial Imobiliário.

Já no segundo trimestre, o Porto tinha liderado na subida dos preços das casas, de acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística, pu-

blicados em Outubro. Neste período, o aumento foi de 24,7% face ao período homólogo. Já Lisboa registou um aumento de 23,4%.

Investimento imobiliário cresceu 54% em 2018

De acordo com dados divulgados pela consultora CBRE no final de Janeiro, o investimento imobiliário em Portugal cresceu 54% no ano passado, face a 2017, para 3,5 mil milhões de euros, "impulsionado tanto pela entrada tardia de Portugal no ciclo de investimento pós-crise económico-financeira global, como pelas transacções de portefólios de escritórios, centros comerciais e o portefólio imobiliário da seguradora Fidelidade, maioritariamente residencial, composto por 277 activos".

Segundo a CBRE, no ano passado houve um aumento das vendas no

mercado residencial português de cerca de 20 por cento, “num total de cerca de 185.000 casas”. Na cidade de Lisboa, terá já ultrapassado as vendas de 2007, com cerca de 15.000 imóveis transaccionados, avança a consultora. Ainda assim, “o volume de construção nova é deficitário e resulta maioritariamente de projectos de reabilitação, geralmente de pequena escala, nos centros de Lisboa e Porto”, ressalta a mesma fonte.

Na área dos escritórios, a CBRE adiantou que, em Lisboa e Porto, em 2018, “foram ocupados 290.000 metros quadrados de espaços empresariais, um valor histórico em Portugal”.

Para 2019, a CBRE prevê um decréscimo de investimento em todos os sectores, com excepção dos hotéis, que continuarão com grande dinamismo, revelando, também, que o sector das residências de estudantes é actualmente o que desperta maior interesse dos investidores, e onde se deverá verificar um maior investimento em 2019, quer na promoção de raiz quer em unidades em funcionamento.

A consultora acredita que o volume de investimento em imobiliário de rendimento se fixe entre os 2000 e 2500 milhões de euros em 2019, podendo verificar-se o segundo ano de valor mais elevado de sempre e aproximadamente o dobro da média anual dos últimos 15 anos (de 1100 milhões de euros).

Moody's: “Há risco de irrealismo no preço das casas em Lisboa e Porto”

Também a agência de notação financeira Moody's, que ficou conhecida em Portugal por ter sido a primeira a colocar o país com rating de “lixo”, prevê que os preços das casas continuem a aumentar em Portugal. Mas assinala num relatório de Janeiro, citado pela generalidade da imprensa portuguesa, que se registam subidas fora do normal em algumas das zonas mais nobres de Lisboa e Porto, deixando um aviso: “Nestas áreas o mercado de habitação está a acelerar a um ritmo não usual, particularmente se existir uma desconexão entre os níveis de rendimento e a inflação nos preços das casas”, refere a Moody's.

CBRE estima que investimento no imobiliário se fixe entre os 2000 e 2500 milhões de euros em 2019

A agência avisa que o equilíbrio do mercado arrisca ficar comprometido se “os compradores tiverem expectativas irrealistas sobre até que ponto os preços irão continuar a subir nestas zonas nobres”. Isto depois de notar que, “em alguns locais, os preços já aceleraram de forma acentuada, principalmente em zonas nobres de Lisboa e, em menor medida, em algumas áreas do Porto”.

A Moody's justifica a escalada dos preços da habitação em Portugal com a melhoria das condições económicas, o crescimento do turismo e o investimento estrangeiro. “As condições do mercado de trabalho estão a melhorar, o que está a levar a um aumento da procura doméstica. A taxa de desemprego menor implica que uma maior proporção de consumidores esteja numa posição mais favorável para cumprir com o serviço de dívida e comprar, vender ou remodelar as suas propriedades”, salienta a Moody's, realçando que “o maior nível de investimento estrangeiro está também a contribuir para a inflação no preço das casas em Portugal”.

Num estudo recente, a agência já tinha perspectivado que Portugal iria liderar a subida dos preços das casas na Europa, com aumentos de 7% a 8% até 2020.



Tudo o que muda em 2019 na *fiscalidade* do Imobiliário

Conheça ponto por ponto tudo o que muda na fiscalidade do imobiliário em 2019, neste dossiê que preparámos para os nossos Associados.

IRS,

senhorios passam a usufruir, a partir de 2019, de um pacote de benefícios fiscais em sede de IRS consoante a duração dos contratos de arrendamento que vierem a celebrar ou renovar, por outro, estes benefícios fiscais deixam de fora as rendas congeladas, com rendas fixadas pelo Estado em função do valor patrimonial ou do rendimento dos inquilinos, que continuarão, injustamente, a estar sujeitos à taxa liberatória de 28% de IRS.

IMI e AIMI. 2019 arranca com profundas alterações ao enquadramento tributário do imobiliário. Se, por um lado, em linha com as propostas da autoria da ALP, os se-

A bandeira do Arrendamento Acessível do Governo foi igualmente aprovada, mas não apresenta atractividade para os senhorios e chega inclusive a penalizar inquilinos.

A introdução de um novo escalão em sede de AIMI – Adicional ao IMI, e o agravamento do IMI para imóveis devolutos, terá o efeito de minar a confiança dos proprietários e levar ao aumento dos preços do imobiliário em 2019.

Registe abaixo, em pormenor, tudo o que precisa de saber sobre as novas regras fiscais do imobiliário em 2019.





Benefícios fiscais consoante a duração dos contratos de arrendamento

- ⚙️ **Redução progressiva da taxa de IRS sobre rendimentos prediais em dois pontos percentuais para contratos com duração a partir de dois anos**
- ⚙️ **Contratos com duração de cinco anos com taxa de IRS de 23%**
- ⚙️ **Contratos com duração de dez anos tributados em sede de IRS com uma taxa de 14%**
- ⚙️ **10% de taxa de IRS sobre os rendimentos prediais em contratos de duração superior a 20 anos**
- ⚙️ **“Rendas congeladas” continuam a pagar taxa de 28% em sede de IRS**

Os proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento vão passar a ter, a partir de 2019, acesso a benefícios fiscais consoante a duração dos contratos de arrendamento, de acordo com uma alteração legislativa (Lei n.º 3/2019) ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), publicada em Diário da República. Esta medida foi aprovada no Parlamento com os votos favoráveis do PS e PSD, a abstenção do CDS-PP e do PAN, e os votos contra de PCP e Bloco de Esquerda.

Este pacote de estímulo ao arrendamento, que foi inspirado nas medidas de emergência que a ALP propôs ao Governo desde 2017, prevê a redução da actual taxa de IRS sobre rendimentos prediais, que se situa nos 28%, em dois pontos percentuais (passando de 28% para 26%) para os contratos a partir de

dois anos de duração, benefício esse que se aplica, cumulativamente, a cada dois anos, no caso das renovações.

Nos contratos de duração de cinco anos, o desconto a conceder aos proprietários é de cinco pontos percentuais (passando dos actuais 28% para 23%).

Aos contratos de arrendamento de dez anos aplica-se automaticamente 14% de taxa marginal de IRS, taxa essa que é reduzida para 10% nos casos de contratos com duração igual ou superior a 20 anos.

A ALP, que encabeçou a reivindicação da redução progressiva da taxa libertatória de IRS dos rendimentos prediais como a principal medida de emergência a adoptar para relançar o mercado de arrendamento em Portugal, considera esta alteração positiva, podendo

efectivamente estimular a desejável celebração de contratos mais longos, ou a sua renovação.

É, porém, incompreensível e escandaloso que esta Lei não seja automaticamente aplicada aos contratos antigos, com “rendas congeladas”, ou mesmo àqueles que, celebrados depois de 1990, foram agora transformados em vitalícios, no caso dos inquilinos com mais de 65 anos ou grau de incapacidade superior a 60% que aí residam há mais de quinze anos.

Estes ficam de fora deste pacote de benefícios fiscais e continuarão a ser tributados com uma taxa marginal de IRS de 28%, quando são forçados pelo Governo a substituir-se ao Estado na sua função social.

A ALP irá continuar a bater-se para que os contratos vitalícios fiquem isentos do pagamento de qualquer taxa sobre os rendimentos prediais, que é uma medida de elementar justiça e equidade fiscal.





Arrendamento Acessível não serve proprietários nem inquilinos

- ⚙️ O valor da renda a praticar será fixado administrativamente, em função da tipologia do imóvel;
- ⚙️ A renda a praticar tem de ser inferior em 20% aos valores da mediana do mercado, fixada pelo INE;
- ⚙️ Contrato de arrendamento terá uma duração mínima de 5 anos;
- ⚙️ Os imóveis a arrendar nestas condições terão de ser registados pelos respectivos proprietários numa plataforma electrónica a criar para o efeito, sob a tutela do IHRU;
- ⚙️ Candidatos a inquilinos têm de concorrer ao programa através da sua inscrição na plataforma electrónica a criar para o efeito;
- ⚙️ Senhorios terão de escolher os inquilinos de entre uma lista que lhes será fornecida;
- ⚙️ Haverá um conjunto de seguros obrigatórios, custeados pelos proprietários, e que não se podem reflectir no valor da renda a praticar;
- ⚙️ Candidatos a inquilinos não poderão ter rendimentos superiores a um valor que ainda não foi anunciado, e a sua taxa de esforço não poderá exceder 35% dos respectivos rendimentos.

Foi igualmente publicada em Diário da República a Lei n.º 2/2019, que “autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível”.

Esta Lei prevê uma isenção integral de IRS para os proprietários, mas para a obter estes terão de fixar uma renda cujo valor seja 20% abaixo da mediana do mercado definida pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

O Arrendamento Acessível do Governo prevê também a obrigatoriedade de o proprietário custear um/ou vários seguro/s (até agora foram referidos publicamente três seguros pela tutela), para acautelar os riscos de incumprimento,

seguros esses que não podem ser repercutidos no valor da renda, que será administrativamente fixada.

Além disso, os proprietários não terão o direito de escolher quem será seu inquilino, que é colocado na sua casa pelo Estado, através de uma plataforma electrónica que terá a tutela do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

A Secretaria de Estado de Habitação tem como objectivo absorver 15 por cento dos novos contratos de arrendamento do país no Programa de Arrendamento Acessível. Mas este é um enquadramento que não beneficia

nem proprietários nem arrendatários.

Vamos a contas: a mediana do concelho de Lisboa fixada pelo INE em Março de 2018 (não reflecte, por isso, o aumento de preços registado o ano passado, que, de acordo com dados do Confidencial Imobiliário – ver artigo pág. 10 –, chegou a aumentar 30% no terceiro trimestre de 2018 nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto), fixou-se em 9,62 euros por metro quadrado em 2017.

Todavia, dentro da cidade de Lisboa, registam-se fortes assimetrias de preço entre freguesias, sendo o preço mediano praticado na freguesia de



Santa Clara (6,62€/m²) pouco mais de metade do preço praticado no Parque das Nações (11,7€/m²). Note-se ainda que a mediana (que retira os valores mais baixos e os mais altos) actual refere-se a Março de 2018, e está no mínimo 10% abaixo da renda média praticada.

Apenas com estes elementos de análise, é bastante claro que aquilo que o Governo pede aos proprietários com o Programa de Arrendamento Acessível é que percam pelo menos 30% da sua renda para ganhar 28% de isenção de IRS, aos quais terão ainda de acrescentar os seguros de renda obrigatórios. A atractividade deste programa é, assim, muito reduzida para os senhorios.

A Renda Acessível é ainda desaconselhada no caso de proprietários que realizaram obras de reabilitação urbana. Em primeiro lugar porque os proprietários realizam investimentos em obras para aumentar a qualidade e, em consequência, a rentabilidade dos seus

imóveis. Em segundo lugar, porque as despesas com obras de restauro ou conservação podem ser deduzidas em sede de IRS de rendimentos prediais nos dois anos subsequentes à sua conclusão. Na renda acessível não se poderá deduzir essas despesas, pois a taxa de IRS é zero, e os proprietários poderão também perder dinheiro na aparente benesse do IRS zero.

Arrendamento Acessível só para as classes sociais mais altas

As regras do Arrendamento Acessível também não vêm beneficiar as classes com mais dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento, ao estipular que, para aceder a este programa, a taxa de esforço máxima de um agregado não possa exceder os 35% do seu rendimento. Esta imposição irá limitar a oferta de arrendamento à classe média-alta.

Façamos de novo cálculos simples: se tivermos em conta o salário míni-

mo nacional (600 euros), ou o salário médio (abaixo dos 900 euros), a renda a suportar não poderá exceder os 210 euros, ou 315 euros – valor para o qual não existe qualquer oferta de arrendamento nas principais áreas metropolitanas do país.

Consideremos ainda um imóvel com cem metros quadrados em Lisboa, cuja mediana se situa nos 9,62 euros. As casas com estas características colocadas no programa de arrendamento acessível do Governo só poderão ter uma renda fixada nos 769,60 euros, à qual apenas um agregado com o mínimo de 2200 euros mensais poderá candidatar-se.

Se tomarmos como exemplo a freguesia de Lisboa com os preços mais baixos – Santa Clara, com a mediana fixada em 6,82 euros – um imóvel com cem metros quadrados poderá ter uma renda máxima de 546 euros, obrigando o inquilino a ter um rendimento de pelo menos 1500 euros mensais.



OS NOVOS BENEFÍCIOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO COMPENSAM?

Esta é uma pergunta que não tem uma resposta imediata que sirva para todos os proprietários, sendo necessária uma análise cuidada de cada caso particular. Há várias variáveis a equacionar: tudo dependerá do valor de renda que estiver a pensar praticar, e da duração pretendida do contrato de arrendamento.

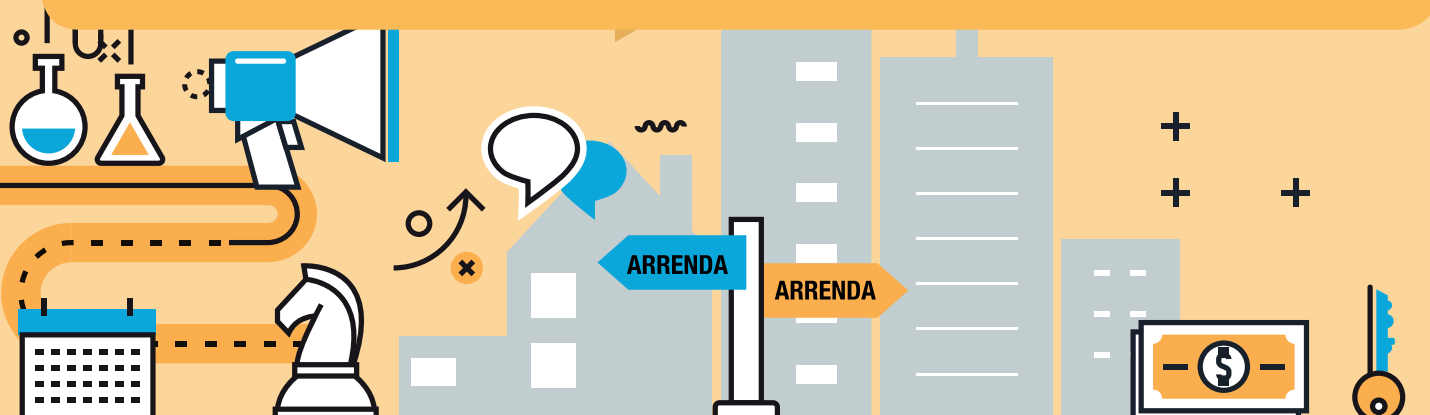
Ainda não se sabe quais os limites que o Governo irá impor a esta redução da taxa de IRS, mas tudo indica que serão definidos segundo um valor máximo igual ou pouco superior à mediana (o que deixará sempre de fora muitos novos contratos).

O principal objectivo do Governo deverá ser uma contenção da escalada de preços, mas também se desconhecem ainda os valores de renda mediana refe-

rentes a 2018, que ainda não foram divulgados pelo INE, prevendo-se que tenham aumentado significativamente.

Quando as novas regras e indicadores forem publicados, será preciso avaliar caso a caso se compensa aplicar uma renda ligeiramente mais baixa a troco de uma redução do IRS, ou qual a duração mais indicada do contrato — tendo também em conta as despesas que tiver (quanto menor for a taxa de IRS aplicável, menores também serão os abatimentos com obras, manutenção, condomínio, impostos, seguros, etc.).

O Serviço de Aconselhamento Fiscal da ALP estará ao seu dispor para lhe prestar todo o tipo de esclarecimentos. Contacte-nos.



Alterações ao IMI e ao AIMI em 2019

- ⚙️ Novas datas de liquidação no IMI
- ⚙️ Uma, duas ou três prestações
- ⚙️ Agravamento do IMI em imóveis devolutos
- ⚙️ Menos autarquias aderem ao “IMI Familiar”
- ⚙️ Introduzido novo escalão em sede de AIMI

2019 traz várias alterações ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI): as datas de pagamento do imposto mudam este ano, assim como os valores a partir dos quais o IMI é dividido em duas e três fases de pagamento. Metade dos municípios portugueses vão aplicar a taxa mínima de IMI, mas o número de autarquias que praticam o “IMI Familiar” é o menor de sempre em 2019. Este ano é agravada a tributação em sede de IMI para os imóveis devolutos e é introduzido um novo escalão no Imposto Adicional ao IMI (AIMI).

IMI: NOVAS DATAS DE LIQUIDAÇÃO

Em 2019, o IMI passa a ter novas datas de liquidação e, por isso, não estranhe se este ano receber mais tarde a respectiva nota de cobrança enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). A primeira prestação do IMI passa a ser paga pelos proprietários de imóveis durante o mês de Maio – um mês mais tarde do que tem sido prática desde que este imposto foi criado, em 2003. Por este motivo, a nota de liquidação deverá chegar à caixa de correio dos contribuintes durante o mês de Abril. As restantes prestações, quando aplicáveis, serão pagas em Agosto e Novembro.

UMA, DUAS OU TRÊS PRESTAÇÕES DE IMI

Além do calendário da liquidação do IMI, é ajustado o pagamento fraccionado do valor a pagar em 2019. É reduzido de 250€ para 100€ o montante a partir do qual se pode fraccionar o pagamento do imposto, sem custos adicionais. Assim, os proprietários que pagam entre 100€ e 500€ podem pagar o IMI em duas prestações, e em três prestações se o valor do imposto for superior a 500€.

AGRAVAMENTO DO IMI PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS

Os imóveis devolutos ou em ruínas vêem o seu IMI muito agravado em 2019. O Orçamento de Estado para 2019 sextuplica o valor da taxa de IMI sempre que um imóvel se encontrar devoluto há mais de dois anos, quando localizado em zonas de pressão urbanística. Prevê-se ainda um agravamento em 10% em cada ano seguinte, com um limite máximo de 12 vezes



METADE DO PAÍS COM TAXA MÍNIMA DE IMI

Em 2019 há 151 câmaras que decidiram aplicar a taxa mínima de 0,3% de IMI aos proprietários de imóveis localizados nas suas áreas geográficas. Outros 52 municípios aplicarão uma taxa de 0,35%. A taxa máxima, de 0,45%, é aplicada em apenas 19 câmaras.

MAIS PROPRIETÁRIOS USUFRUÍRAM EM 2018 DO DESCONTO DO IMI FAMILIAR...

Entre 2017 e 2018, o “IMI familiar” chegou a mais 58.525 famílias portuguesas, o que reflecte uma subida de 16%. O número de famílias que em 2018 beneficiou deste desconto, por ter dependentes a cargo, ascendeu a 419.640, o que traduz um aumento de 16% face ao ano anterior.

O “IMI Familiar” foi uma medida criada em 2015, tendo as autarquias autonomia para decidir anualmente se pretendem aplicar esta medida de discriminação positiva das famílias com filhos a cargo.

Apesar de ser uma medida relativamente recente, o IMI familiar já conheceu dois modelos diferentes. No primeiro ano em que teve aplicação prática (2016), foi atribuída uma taxa de desconto ao imposto em função do número de dependentes. Assim, nas famílias com um filho, esse desconto

era de 10%, subindo para os 15% com dois dependentes e para os 20% nas famílias com três ou mais dependentes.

A partir de 2017, aquela percentagem foi substituída por uma dedução fixa de maior ou menor valor consoante o número de dependentes, e as famílias passaram a ter direito a um desconto de 20€ no caso de existir um dependente, 40€ no caso de dois dependentes menores, e 70€ quando há três ou mais filhos.

O benefício é aplicado de forma automática pela AT, que, para o efeito, utiliza os dados sobre a composição do agregado familiar (idade dos dependentes e morada fiscal) que lhe chegam através da declaração anual do IRS. Este desconto apenas se aplica às casas destinadas a habitação própria e permanente, sendo considerada pela AT a composição do agregado familiar registada no último dia do ano anterior a que respeita o imposto a pagar.

Não obstante as reivindicações da ALP de abolição imediata do AIMI, este imposto é incompreensivelmente agravado em 2019.

... MAS MENOS AUTARQUIAS ADEREM AO “IMI FAMILIAR” EM 2019

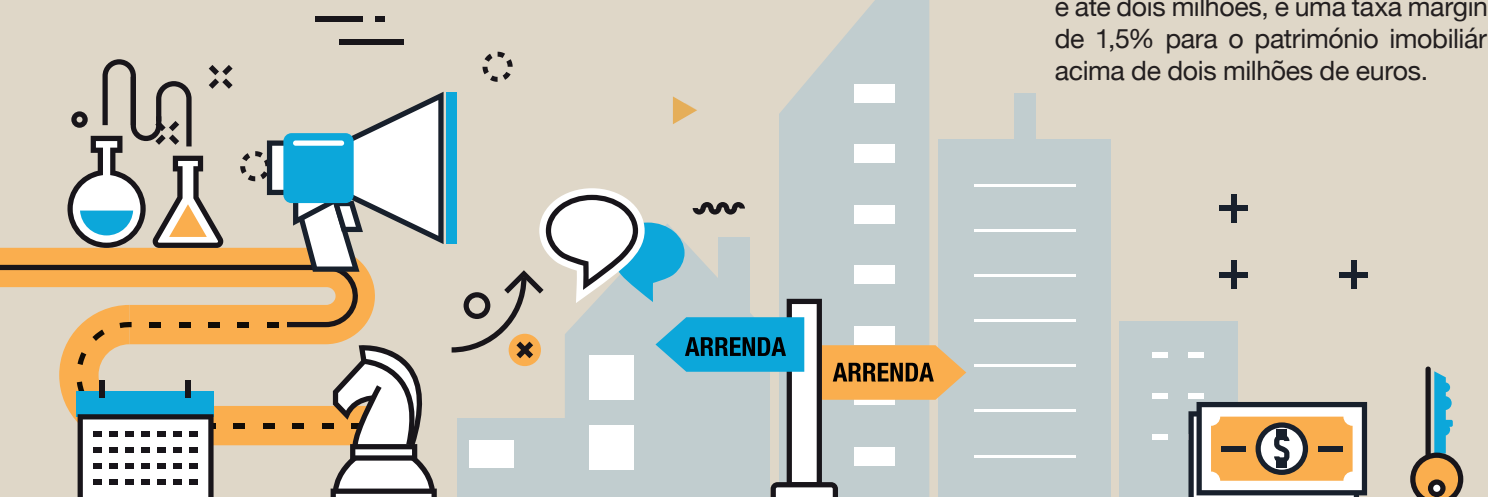
Em 2019 diminui o número de autarquias do país que vão aderir ao “IMI Familiar” e dar um desconto no IMI às famílias com filhos a cargo. São 220 em 2019, menos nove do que o número registado em 2018.

Amarante, Armamar, Arouca, Bragança, Coimbra, Figueira de Castelo Rodrigo, Loulé, Monchique, Odivelas, Paredes, Ponte da Barca e Porto Moniz estão entre os municípios que aplicaram o desconto do IMI familiar em 2018, mas que optaram por não aplicar a medida em 2019. Entre os que tomaram a decisão inversa encontram-se Vila do Conde ou Torres Novas.

AIMI AGRAVADO E COM NOVO ESCALÃO

Não obstante as reivindicações da ALP de abolição imediata do AIMI (Imposto Adicional ao IMI), e das propostas do PSD e CDS-PP nesse sentido, este imposto é incompreensivelmente agravado em 2019, sendo criado um novo escalão, que incide sobre o património global cujo valor patrimonial tributário exceda os dois milhões de euros, que passará a ser tributado a uma taxa de 1,5%.

Passam, portanto, a existir três escalões de AIMI: uma taxa de 0,7% para o património cujo valor patrimonial supera os 600.000 euros até um milhão de euros; 1% para o valor patrimonial tributável acima de um milhão de euros e até dois milhões, e uma taxa marginal de 1,5% para o património imobiliário acima de dois milhões de euros.



O que mais muda no arrendamento em 2019?

São inúmeras as alterações ao enquadramento jurídico do Arrendamento, e quase todas assentam na limitação do Direito de Propriedade, com uma protecção adicional aos inquilinos alicerçada na supressão dos direitos dos proprietários. Conheça abaixo as alterações mais relevantes.

Proprietários obrigados a assumir função social do Estado a idosos e deficientes

As novas regras garantem a protecção de idosos ou deficientes que, tendo contratos antigos, os deixaram involuntariamente transitar para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, depois da entrada em vigor da nova Lei das Rendas, em 2012.

Esta medida abrangerá inquilinos que, por desconhecimento ou lapso, não invocaram a protecção a que tinham direito e que, por essa razão, ficaram com um contrato a prazo, que no seu término poderia ser denunciado pelo senhorio. Essa denúncia passou agora a ser impossível para os arrendatários que estejam nas casas há pelo menos 15 anos, o que à partida será a totalidade dos casos, tratando-se de contratos antigos, anteriores a 1990.

É assegurada idêntica protecção aos inquilinos que já tenham contratos posteriores a 1990, já celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, mas que tinham um prazo e eram sucessivamente renovados.

Nestes casos, desde que à data da entrada em vigor destas alterações tivessem mais de 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio não poderá opor-se à renovação do contrato, a não ser que a casa vá para obras profundas ou demolição.

Despejo por motivo de obras profundas mais difícil

As regras para o despejo por motivos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundo passam a ser muito apertadas. O senhorio poderá apenas denunciar o contrato se das obras não resultar um local de idênticas características e onde seja possível a manutenção do arrendamento.

Caso contrário, o contrato é suspenso durante o prazo das obras e o inquilino regressará à sua antiga casa, já remodelada, mantendo o valor da renda.

Nos casos em que não seja possível o regresso do inquilino, este terá direito

a ser realojado em local equivalente. Ou seja: no mesmo concelho, num imóvel em estado de conservação igual ou superior e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, custeado integralmente pelo proprietário.

Contratos com duração mínima de um ano que são, na verdade, três anos

Volta a haver um prazo mínimo para qualquer contrato de arrendamento para habitação, que se fixa em um ano. Mas as novas regras impõem que o contrato seja sempre renovado automaticamente por períodos iguais até aos três anos de duração, e apenas o inquilino se pode opor à renovação. Durante a vigência desses três anos, o proprietário só poderá reclamar o imóvel antecipadamente para habitação própria ou para os seus filhos.



Este limite mínimo de um ano, transformado em três, apenas não se aplicará a contratos para fins especiais ou transitórios, por exemplo com estudantes, ou pessoas temporariamente deslocadas por razões profissionais ou em turismo, desde que essa menção fique devidamente estipulada no contrato de arrendamento.

O inquilino pode denunciar o contrato antes de este terminar, desde que já tenha passado pelo menos um terço da sua duração, e sejam respeitados os prazos de pré-aviso previstos na Lei. Se não respeitar estes requisitos, o inquilino poderá sair na mesma, mas terá de pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. A nova lei introduz, porém, uma alteração – o inquilino poderá sair sem respeitar os requisitos se estiver em causa uma situação de desemprego involuntário, uma incapacidade permanente para o trabalho, ou morte súbita do arrendatário ou do seu cônjuge.

Contratos não escritos passam a ter duração indeterminada

Até agora, a Lei apenas estipulava que o contrato tinha de estar escrito, mas daqui para a frente fica expressamente previsto que se não existir contrato escrito, e o responsável for o proprietário, então o inquilino poderá provar que existe efectivamente um contrato (através de um recibo de renda, ou provando que usou o imóvel sem oposição do senhorio e que pagou mensalmente a renda por um período de seis meses).

Desde que se verifique que efectivamente estes requisitos estão preenchidos, o contrato passa a considerar-se como sendo de duração indeterminada.

Multas mais baixas para os incumpridores

É uma das alterações mais incompreensíveis, uma lei que desonera os incumprimentos de pagamento de renda. O inquilino que se atrasar no pagamento da sua renda mais do que oito dias, e desde que tal aconteça por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, passa a compensar o senhorio com uma indemnização no valor de 20% do montante em dívida (uma redução face aos 50% anteriormente previstos na Lei).

No caso de existir fiança, o fiador terá de ser informado da mora pelo proprietário, o qual deve indicar as quantias em dívida no prazo de 90 dias.

A resolução dos contratos em caso de atraso no pagamento da renda só pode ser efectuada pelo senhorio no caso de este ter informado o inquilino de que tem essa intenção, através de carta registada com aviso de recepção, enviada após o terceiro atraso no pagamento da renda.

Assédio a inquilinos dá multa, a proprietários não

Os proprietários que pressionem de forma ilegítima os seus inquilinos (o que se entendeu apelidar de “bullying imobiliário” a abandonarem os seus imóveis) arriscam multas de 20€ por dia. Caso estejam em causa arrendatários com mais de 65 anos ou com um grau de deficiência igual ou superior a 60%, a multa aumenta em 50%, passando para os 30€ por dia. Incorrem em igual multa os terceiros que, por estarem interessados na compra ou comercialização do imóvel, também levem a cabo actos de assédio sobre os arrendatários.

Se considerar que há assédio, o inquilino terá de intimar o senhorio (através de carta registada com aviso de recepção) e deverá também dirigir-se à câmara municipal, para requerer uma vistoria a confirmar a existência de assédio.

Haverá depois um serviço de injunção em matéria de arrendamento (SIMA), que vai funcionar junto da Direcção-Geral de Administração da Justiça, onde o inquilino deverá dirigir-se se o assédio se mantiver. A multa aumenta, nesse caso, para os 50€ por dia, devendo os valores ser deduzidos à renda.

Serão considerados assédio os actos que visem obrigar o inquilino a sair e que, como prevê a lei, o sujeitem a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, de perigo, humilhante, desestabilizador e ofensivo, ou que impeçam ou prejudiquem gravemente o acesso e a fruição da casa (como mudar a fechadura, cortar o acesso a serviços essenciais, como água, electricidade, gás ou esgoto).

A Lei deixou de fora a penalização de comportamentos ilícitos de inquilinos perante os senhorios.



Direito de Preferência: o que muda?

Depois de inicialmente vetado por Belém, o novo regime de exercício do Direito de Preferência pelos arrendatários foi aprovado e já está em vigor. Conheça abaixo tudo o que muda na alteração ao artigo n.º 1091 do Código Civil:

→ Direito de preferência de arrendatários alargado a prédios em propriedade vertical

No caso de venda de um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, os arrendatários do mesmo passam a poder exercer os seus direitos de preferência em conjunto, “adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade”.

→ **O que muda?** No anterior enquadramento, um inquilino só poderia exercer o direito de preferência quando o imóvel estivesse constituído em propriedade horizontal ou, no caso de estar em propriedade vertical, este direito só podia ser exercido sobre todo o edifício e pelo valor a que ele estava a ser vendido.

Nesta nova redacção, em caso de arrendamento para fins habitacionais, os arrendatários passam a poder exercer o direito de preferência sobre a sua fracção, mesmo que um prédio esteja a ser vendido em bloco.

Com efeito, no caso de venda da totalidade do prédio (“venda de coisa juntamente com outras”), o proprietário (alienante) tem de indicar na comunicação “o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em

conjunto”, ou seja, cada fracção tem de ser individualizada.

Nestas circunstâncias, o arrendatário pode exercer a preferência em relação ao local arrendado pelo preço que lhe for proporcionalmente atribuído, mas o senhorio pode exigir que a preferência abranja a totalidade do prédio, se a parte restante não for separável sem prejuízo apreciável. Quando o senhorio pretenda fazer-se valer desta prerrogativa, já prevista no anterior quadro legal, a nova lei é, porém, mais exigente, determinando que a comunicação do alienante ao arrendatário habitacional para o exercício da preferência “deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contractualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo”.

Prevê-se, na leitura da ALP, um aumento enorme de litígios em Tribunal no que diz respeito ao conceito de “prejuízo apreciável”, e uma retracção abrupta do investimento directo estrangeiro no mercado imobiliário, porquanto este tipo de investidor apenas pretende realizar operações sobre a totalidade de um imóvel.

→ Arrendatários podem exercer direito de preferência se residirem pelo menos há dois anos no locado

O arrendatário passa a poder exercer o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado, se nele residir há mais de dois anos.

→ **O que muda?** O direito de preferência do arrendatário no enquadramento anterior só podia ser exercido por inquilinos que residissem no local há pelo menos três anos.

→ Prazo de 30 dias para exercer direito de preferência

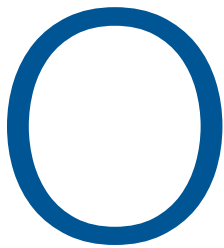
A comunicação do senhorio para o exercício da preferência deve ser efectuada aos inquilinos por correio registado com aviso de recepção e o arrendatário passa a dispor de 30 dias para responder e exercer o seu direito, a contar da recepção daquela comunicação.

→ **O que muda?** O prazo é substancialmente maior que o anteriormente previsto, que totalizava apenas oito dias para o exercício do direito de preferência.



IFRRU 2020 aprova 265 milhões para Reabilitação Urbana

O Ministério do Ambiente assinou 71 contratos de reabilitação urbana em 2018, operações que ascendem a um investimento de 265 milhões de euros. Se é proprietário de um imóvel degradado, a ALP, parceira institucional e de divulgação do IFRRU 2020, está habilitada a prestar-lhe todo o apoio na instrução da sua candidatura a este instrumento financeiro que tem uma dotação de 1400 milhões de euros.



Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) vai apoiar 71 projectos correspondentes a um investimento total de 265 milhões de euros.

O Ministério do Ambiente, que gere este instrumento financeiro, estima que estes investimentos criem 1460 postos de trabalho e fixem cerca de 500 novos residentes nos municípios.

Os projectos aprovados abrangem 27 municípios e em causa está a reabilitação de 26 edifícios para uso habitacional, 38 para atividades económicas, cinco equipamentos de utilização colectiva e dois para a área social. Do total, 55 são promovidos por empresas e os restantes por particulares, Instituições Particulares de Solidariedade Social e câmaras municipais.

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro criado pelo Ministério do Ambiente, no âmbito do Portugal 2020, e tem uma dotação de 1.400 milhões de euros para reabilitação de edifícios. De âmbito nacional, tem



como objectivo o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas pelos municípios portugueses.

Os apoios correspondem a empréstimos com condições mais vantajosas para os proprietários face às actualmente existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras actividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito da reabilitação, com um investimento total, por operação, até 20 milhões de euros.

Estes empréstimos estão disponíveis em todas as regiões, não sendo apenas dirigidos aos maiores centros urbanos do país, e para todo o tipo de beneficiários, sejam pessoas singulares ou colectivas, públicas ou privadas.

Para os projectos que não dispõem de garantia bastante, o IFRRU

2020 disponibiliza ainda, alternativamente, uma garantia através do Sistema Português de Garantia Mútua, esta apenas acessível a empresas.

A ALP, parceira institucional e de divulgação do IFRRU 2020, promoveu no passado dia 20 de Novembro, no seu Salão Nobre, a Conferência “IFRRU 2020: Instrumentos de Financiamento à Reabilitação Urbana”.

A lotação do Salão Nobre da ALP ficou completa, revelando a pertinência e o interesse dos Associados em relação ao tema.

A conferência contou com o contributo de Dina Ferreira (vogal do Conselho Directivo da Estrutura de Gestão do IFRRU 2020), da arquitecta Bárbara Amaro, em representação da Câmara Municipal de Lisboa, bem como de representantes das três instituições financeiras que participam no IFRRU: os bancos BPI, Millennium BCP e Santander Totta.

“Um elemento estranho na ordem jurídica de um Estado de Direito”

Entrada: Provedora de Justiça, Maria Lúcia Amaral, reconhece como justas e fundadas as dúvidas constitucionais manifestadas pela ALP, mas decidiu, apesar disso, não solicitar a fiscalização abstracta da constitucionalidade do Diploma.

“Um elemento estranho na ordem jurídica de um Estado de Direito”. Esta é a primeira conclusão de um estudo do Gabinete da Provedora

de Justiça, Maria Lúcia Amaral, realizado na sequência do pedido urgente efectuado pela ALP de fiscalização da Constitucionalidade da Lei n.º 30/2018, de 16 de Julho, que suspende até Março de 2019 a denúncia e a oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais em relação a inquilinos com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e que residam no imóvel há 15 anos.

O mesmo estudo reconhece “serem perfeitamente justas e fundadas as dúvidas manifestadas pela ALP quanto à sua conformidade constitucional”, acrescentando que o Diploma em questão “suscita diversas questões, seja no plano infraconstitucional, seja no que respeita à sua conformidade com a Constituição”.

Confirmando assim os indícios de inconstitucionalidade de um Diploma que pretende “assegurar o efeito útil de uma legislação futura, cuja aprovação e data de aprovação são, desde logo, incertas e cujo conteúdo final é ainda desconhecido”, e certificando que os efeitos do Diploma poderão estender-se muito para além de Março de 2019, “afectando,

assim, em termos substanciais, a situação jurídica do senhorio”, a Provedora de Justiça, Maria Lúcia Amaral, decidiu, apesar disso, não solicitar a fiscalização abstracta da constitucionalidade do diploma, entendendo que poderiam os tribunais recusar a sua aplicação.

Os proprietários vêem-se assim, uma vez mais, sozinhos nas mãos de um legislador que impunemente aprova Leis de protecção social do inquilinato à custa da supressão de direitos constitucionalmente consagrados dos donos de imóveis.

A defesa dos direitos dos inquilinos não pode ser alicerçada na suspensão ou limitação dos direitos dos proprietários

Impedida formalmente de desencadear a fiscalização da constitucionalidade do Diploma, a ALP lamenta ver injustamente vedado o acesso ao Tribunal Constitucional pelos órgãos do

Estado a quem compete desencadear a fiscalização de Diplomas aprovados ao arrepio da Lei Fundamental – pelo Presidente da República, que promulgou o Diploma no início de Julho, pelos Deputados, que juraram defender a Constituição da República, e, também, pela Provedoria de Justiça, apesar de reconhecer os sérios problemas constitucionais deste diploma. Tal situação é extremamente grave, e sem paralelo na vigência da Constituição de 1976, já que os órgãos a quem compete fiscalizar a constitucionalidade das leis estão a recusar-se a fazê-lo, permitindo assim que os direitos dos cidadãos sejam impunemente lesados.

A ALP reputa de inconstitucional a Lei 30/2018, de 16 de Julho, por ferir o princípio da confiança e ainda o art. 20.º da Constituição, que garante a todos o acesso aos tribunais e à justiça num prazo razoável.

A ALP transmitiu à Provedora de Justiça e anteriormente à Presidência da República que suspender o acesso à Justiça por parte de milhares de proprietários que firmaram de boa-fé e à luz da Lei contratos de arrendamento a prazo, transformando-os agora, de forma cega e injustificada, em contratos vitalícios, é uma evidente suspensão do Estado de Direito e uma gritante limitação do Direito de Propriedade.

A ALP reitera que a defesa dos direitos dos inquilinos não pode ser alicerçada na suspensão ou limitação dos direitos dos proprietários, que se encontram igualmente plasmados na Constituição

da República, e que cabe ao Estado assegurar a função social da Habitação, através de vários instrumentos, como a construção de habitação social, reconversão de imóveis do Estado para o mercado de arrendamento acessível, ou mesmo através da atribuição de subsídio de renda para famílias carenciadas e idosos, e não transferi-la singelamente para os proprietários privados de imóveis, que já foram lesados por mais de um século de congelamento de rendas.

Recorde-se que a Lei n.º 30/2018, de 16 de Julho, da autoria de alguns deputados do PS, alguns dos quais com competências autárquicas em freguesias de Lisboa, outrora desertificadas e degradadas por mais de um século de congelamento de rendas, e actualmente no epicentro da pressão imobiliária decorrente do fenómeno do alojamento local, suspende, até Março de 2019, a possibilidade de oposição à renovação dos contratos de arrendamento celebrados de boa-fé, por prazo certo e de livre vontade entre as partes, ao abrigo do RAU (em vigor desde 1990), por parte dos senhorios aos inquilinos que tenham idade igual ou superior a 65 anos e residam há 15 anos no locado.

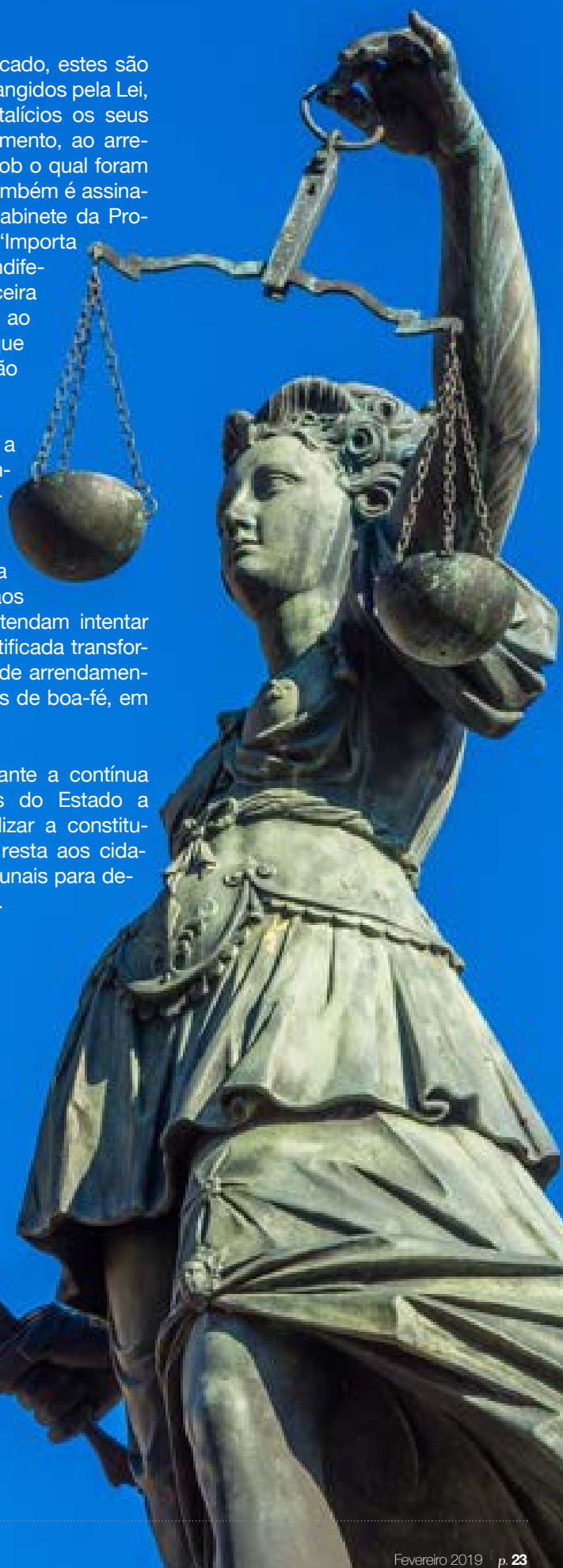
Na prática, esta decisão torna vitalícios, entre outros, os contratos celebrados até 2003 — 13 anos depois da aprovação do RAU, no primeiro governo de maioria absoluta de Cavaco Silva, que determinou a existência de contratos de arrendamento de prazo certo de cinco anos, e que nunca foi alvo de alteração pelos vários governos que lhe sucederam, mesmo do Partido Socialista, nem nesses 13 anos, nem de então até aos dias de hoje.

Nenhum critério social é também atendido neste Diploma — quaisquer que sejam os rendimentos dos inquilinos com 65 anos que residam há pelo

menos 15 anos no locado, estes são automaticamente abrangidos pela Lei, transformando em vitalícios os seus contratos de arrendamento, ao arripio do quadro legal sob o qual foram firmados. Nota que também é assinada no estudo do Gabinete da Provedora de Justiça: “Importa observar que à Lei é indiferente a situação financeira do arrendatário (...), ao contrário do regime que determinou a transição para o NRAU”.

A ALP continuará a bater-se nas instâncias judiciais pela revogação dos efeitos deste Diploma, estando disponível para prestar todo o apoio aos proprietários que pretendam intentar acções contra a injustificada transformação, de contratos de arrendamento a prazo, celebrados de boa-fé, em contratos vitalícios.

Neste momento, perante a contínua omissão dos órgãos do Estado a quem compete fiscalizar a constitucionalidade das leis, resta aos cidadãos recorrer aos tribunais para defesa dos seus direitos.





AUMENTE A RENTABILIDADE DO SEU IMÓVEL COLOCANDO-O NO MERCADO DE ARRENDAMENTO A ESTUDANTES

O novo Serviço da ALP aposta numa lógica de projecto chave-na-mão, estando habilitado a assumir projectos de reabilitação e decoração de um imóvel para colocação da fracção no mercado de arrendamento a estudantes, bem como a selecção de candidatos, tramitação legal e submissão dos contratos, acrescentando ainda toda a componente de gestão do arrendamento (emissão de certificados energéticos, cobrança de rendas, emissão de recibos, limpezas, e outros serviços complementares), com a experiência e rigor de uma associação centenária ao serviço dos proprietários imobiliários.

WWW.STUDENTHOUSING.ALP.PT/



Contacte-nos:

ALP - Associação Lisbonense de Proprietários

Tel: 213402000 Tlm: 914322999

Email: studenthousing@alp.pt

Facebook: www.facebook.com/associacaolisbonensedeproprietarios