



INTERNATO de S. JOÃO



RELATÓRIO e CONTAS 2017



1. I Introdução

1.1. Sumário Executivo

Cumprindo as disposições legais e de acordo com a b), n.º2 do Artigo 27º dos Estatutos, submetemos à apreciação e aprovação da Assembleia Geral **o Relatório e Contas da Gerência do ano anterior, bem como do parecer do Conselho Fiscal.**

O Internato de S. João de Lisboa foi fundado em 1862 com o nome de “Asylo de São João”, tendo vocacionado a sua acção durante 150 anos para o apoio à infância feminina, proveniente de ambientes familiares e sociais degradados.

Foi já em 2012 que a Direcção relatou as limitações físicas das instalações e a impossibilidade técnica e financeira para dar continuidade à valência, até então em funcionamento, de Lar de Infância e Juventude. Essa situação obrigou mesmo à suspensão desta valência tendo sido assinado, em 10 de Dezembro de 2012, o Acordo de Cessação do “Acordo de Cooperação com o Instituto da Segurança Social - Unidade de Desenvolvimento Social e Programas - Núcleo de Respostas Sociais”.

Como solução transitória, os Associados do Internato aprovaram na Assembleia Geral, **realizada a 25 de Junho de 2012, a sugestão da criação da nova valência de Residência de Estudantes.**

Salvaguardou-se no entanto e até hoje que, mesmo com novas valências, o Internato manteria a figura de Instituição Particular de Solidariedade Social, não recebendo no entanto qualquer subvenção pública.

O **PRGP (Programa de Restauro e Gestão de Património)** continua. No entanto e esgotadas as reservas que tiveram origem na liquidação de um terço de um imóvel em co-propriedade, sofreu um desaceleração, estando dependente de fontes de financiamento próprias



*Internato de S. João
155 anos*



ou da autorização de reversão de receitas de alienação de imóveis manifestamente improdutivos.

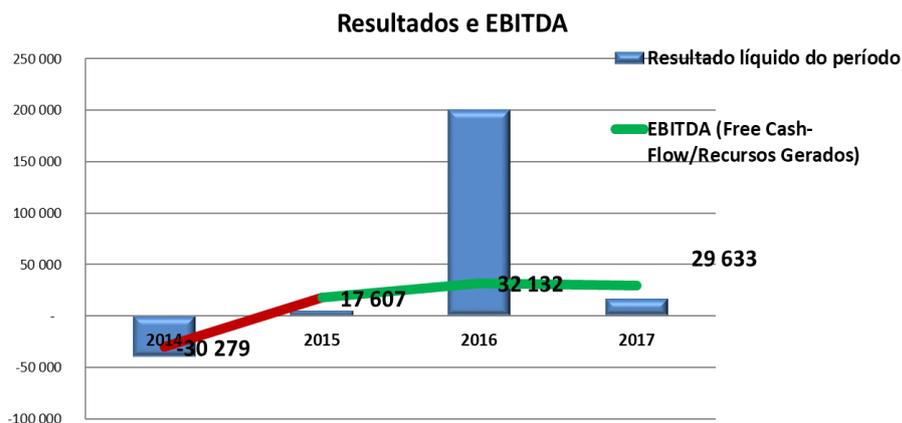
A Direcção do Internato de São João continuou também a desenvolver diligências para que se mantivessem abertas **novas perspectivas de futuro**, resolvendo problemas processuais antigos e até



novos, mantendo a execução dos projectos sociais de futuro, fazendo justiça à história que a instituição herdou.

Falamos claro no **novo projecto da Unidade de Cuidados Continuados** de Marvila, que mantém o seu objectivo inicial vivo.

Paralelamente e continuando a pensar num futuro mais próximo, a Direcção, para **garantir a continuidade da Instituição** e da actividade do apoio social, continuou a tomar medidas práticas



necessárias para dar **continuidade à autonomia**

financeira e para manter o **rumo da recapitalização** da Instituição por autofinanciamento.

O cenário de descapitalização é já longínquo.

É neste contexto que a actual Direcção apresenta o seu segundo Relatório e Contas, concretamente para o ano de 2017.

1.2. Sobre o Relatório

Este relatório tem como objectivo fornecer aos Associados o máximo de informação possível relativa ao ano de 2017, por forma a poder clarificar a situação actual da Instituição.

Esta forma de reporte tem já o seu 6º documento (3 Relatórios e Contas de Gerência e 3 Planos de Acção e Orçamento). Apesar de ser já um procedimento habitual, a adesão à sua leitura e análise parece



ainda necessitar de ser incentivada, dado o deficit de conhecimento por parte dos Associados relativamente a várias matérias, nomeadamente do Património.

Nota importante:

A forma deste relatório, apesar de ser uma evolução dos anteriores, segue a mesma estrutura tornando-se assim mais fácil uma análise comparativa entre os vários exercícios.

A Direcção congratula-se por continuar a contribuir positivamente para fortalecer a confiança que os Associados têm nos seus Órgãos Sociais.

Devem, no entanto, os Associados sentir-se livres de solicitarem qualquer esclarecimento adicional sobre estas ou outras matérias que aqui sejam apresentadas, no intuito de poderem contribuir de forma mais positiva para o futuro do Internato.





Índice

1.	<i>I Introdução</i>	2
1.1.	Sumário Executivo	2
1.2.	Sobre o Relatório	3
2.	<i>Relatório de Gestão</i>	6
2.1.	<i>Introdução</i>	6
3.	<i>Acções de Curto Prazo</i>	7
3.1.	<i>Associados</i>	7
3.1.1.	Introdução	7
3.1.2.	Quantificação e Análise	7
3.2.	<i>Residência de Estudantes</i>	9
3.2.1.	Introdução	9
3.2.2.	Ocupação e Associados	9
3.3.	<i>Liquidez e Capitalização - Equilíbrio</i>	10
3.3.1.	Introdução	10
3.4.	<i>Actividade Administrativa</i>	10
3.4.1.	Quadro de Pessoal	10
3.4.2.	Reorganização Administrativa dos Associados	11
3.4.3.	Nova Realidade Tributária	12
4.	<i>Acções de Médio/Longo Prazo</i>	13
4.1.	<i>Acções Desenvolvidas para a Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos</i>	13
4.1.1.	Processo de Actualização contratual e resolução de contencioso	13
	Mapa de Rendas e Ocupações	13
4.2.	<i>Reabilitação e Conservação do Património</i>	14
4.2.1.	Introdução	14
4.2.2.	Mapa de Valores (Patrimonial Tributário e Contabilístico e) e Valores de Restauo	14
4.2.3.	O Financiamento	15
	Calçada da Tapada	16
	Rua dos Remédios à Lapa	17
	RCM - Rua Condes de Monsanto	17
	RTB - Parede	17
	RSF - Barcarena	18
	RCA - Rua dos Castelinhos	18
	ELZ - Estrada da Luz	18
	TVL - SEDE - Travessa do Loureiro	18
4.3.	<i>Projecto Unidade de Cuidados Continuados Marvila</i>	19
4.3.1.	O Início	19
5.	<i>Resumo Económico - Financeiro</i>	20
5.1.	Introdução	20
5.2.	Rendimentos	20
5.3.	Gastos e Perdas	22
5.4.	Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA)	24
5.5.	Balanço	25
6.	<i>Anexos</i>	26
6.1.	Lista de Donativos	26
6.2.	<i>Parecer do Órgão Fiscal</i>	27
6.3.	<i>Lista dos Órgãos Sociais</i>	28
6.4.	<i>Relatório e Contas Contabilístico</i>	29





2. Relatório de Gestão

2.1. Introdução

A actual Direcção foi desde início formada com o objectivo claro de agregar as competências técnicas necessárias à execução de projectos estruturantes específicos.

Esses projectos foram planeados, organizados e estão a ser executados, estando já a produzir efeitos.

Em concreto, de acordo com o que aprovou em Assembleia Geral nos seus Programas de Acção para 2015/2017, a Direcção continuou a desenvolver as actividades previstas e que aqui se organizam de acordo com os resultados práticos, ou seja, em “de curto prazo” ou “de médio/longo prazo”:

- Com resultados a curto prazo:
 - Manteve da Actividade Social Estatutária,
 - Manteve a Valência da Residência,
 - Manteve a Liquidez Resolvida,
 - Incrementou a Capitalização da Instituição,
 - Manteve o Departamento Administrativo eficaz e aumentou a sua eficiente implementando ferramentas e procedimentos organizacionais,

- Com resultados para médio e longo prazo
 - Promoveu Acções de Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos,
 - Procedeu à Recuperação, Manutenção e Conservação do Património (PRGP),

Estas acções revelam uma continuação e estabilização do já realizado no ano anterior, sendo que não houve outras actividades materialmente relevantes e dignas de registo.



3. Acções de Curto Prazo

3.1. Associados

3.1.1. Introdução

O Internato assistiu em 2017 a mais um crescimento do número de Associados, crescimento esse que agora é cada vez mais lento.

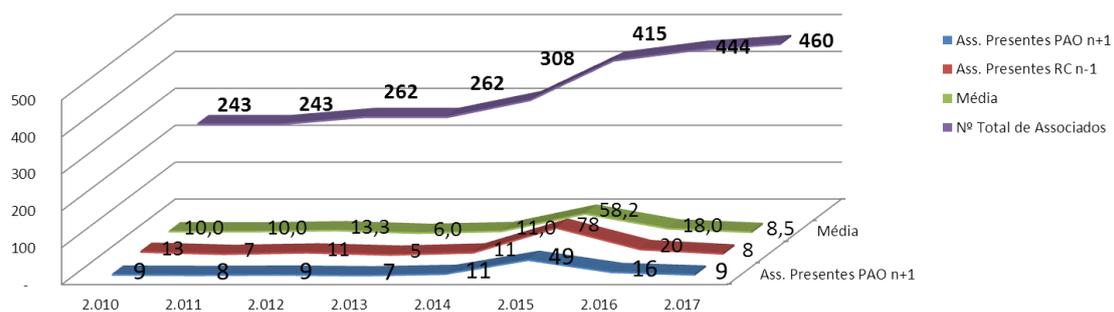
Já as presenças em Assembleias Gerais voltaram a diminuir, tendendo o seu número médio a estabilizar nos valores de há 8 anos.

Tal facto pode ser revelador do desinteresse pelos assuntos que dominam agora as Ordens de Trabalhos.

3.1.2. Quantificação e Análise

Nos cinco de 2010 a 2015 a média de presenças por Assembleia de Aprovação de Contas foi de 9 (nove!) Em 2016 passou para 49, tendo agora em 2017 caído novamente para 9.

Participação de Associados em Assembleias



Na Assembleia de Aprovação de Contas de 2014 (realizada a 27-04-2015) o número de presenças chegou a 78.

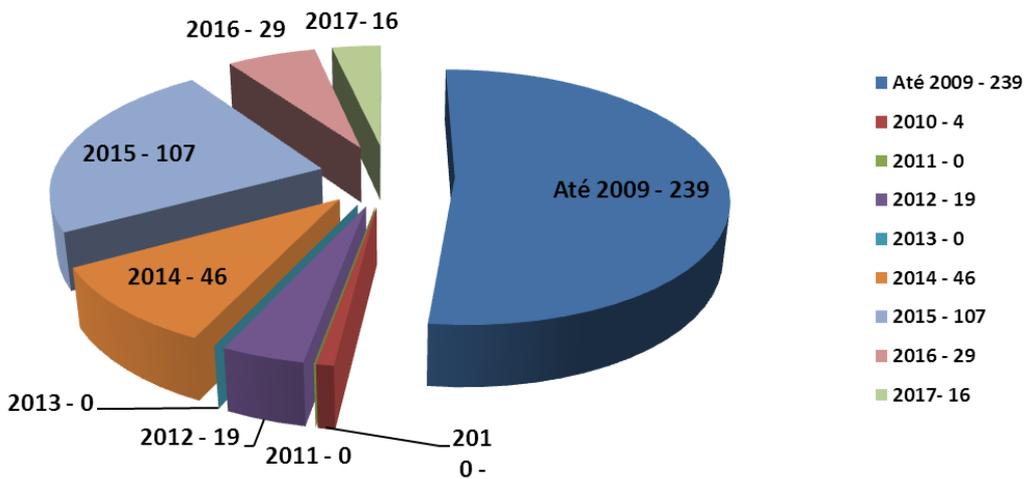
Infelizmente, tendo a questão do património saído da Ordem do Trabalhos, parece ter esmorecido o interesse pela Instituição.

A mesma tendência seguiu o número global de Associados, ficando já patente em 2017 uma clara desaceleração no seu crescimento.



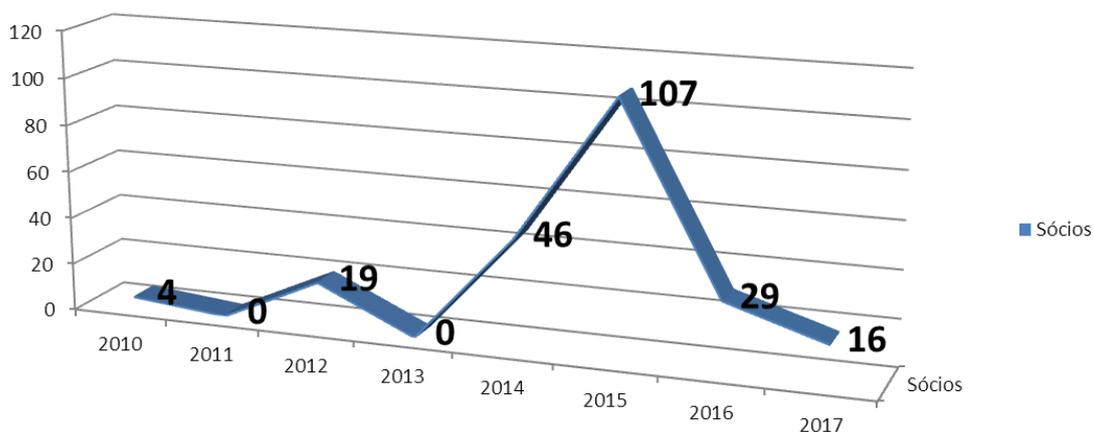
Concretamente o número de Associados cresceu em valores absolutos de 239 para 460 de 2009 para 2017.

Distribuição de Sócios por Ano de Inscrição



Espera-se agora, e de acordo com dados recolhidos em 2017 durante a elaboração deste documento, que o aumento médio anual de Associados continue a cair.

Evolução do Número de Associados (líquido)



3.2. Residência de Estudantes

3.2.1. Introdução

Por forma a enquadrarmos a actual situação recordamos que, tal como foi mencionado no início - e como solução transitória - os Associados do Internato aprovaram na Assembleia Geral realizada a 25 de Junho de 2012 a criação da nova valência de Residência de Estudantes.

Salvaguardou-se no entanto e até hoje que, mesmo com novas valências, o Internato manteria a figura de Instituição Particular de Solidariedade Social, **não recebendo no entanto qualquer subvenção pública.**

Essa situação de redução de receitas teve de ser equacionada e analisada.

Como solução surgiu a ideia da actividade de Residência de Estudantes, em Setembro de 2012, passando por um período de definição e de consolidação do seu funcionamento durante o ano de 2013 e 2014.

Ainda em 2014 foi realizado um primeiro acordo com uma sociedade gestora de residências de estudantes, concessionando-se a gestão de reservas e parte da gestão operacional dos residentes.

Após essa primeira experiência, de enriquecimento ao nível do Know-how, foram reveladas deficiências internas e externas, concluindo-se que existia a necessidade de experimentar outras vias de gestão e co-gestão, com uma maior intervenção, maior proximidade e maior controlo partilhado.

Como em qualquer actividade de prestação de serviços a actividade de Residência tinha-se demonstrado ser também de crescente exigência na qualidade, fazendo com que novos desafios fossem apresentados.

Assim para o ano lectivo de 2016/2017 foi dada a preferência à angariação directa de residentes, terminando todo e qualquer acordo externo de angariação em Setembro de 2017.

Foi pois em 2017 que a actividade passou a ser mais rentável, sem comissões ou intromissões de gestão, sendo comprovado o aumento de rentabilidade. De notar também que a Residência passou a ter lista de espera de residentes, com grande procura. A esse aumento de procura não foi alheio a transferência de camas tradicionalmente disponíveis para estudantes, para a actividade de Alojamento Local. Os números de alunos nacionais passaram já o conjunto dos alunos de outros países.

3.2.2. Ocupação e Associados

A Residência tem 20 quartos e 25 camas disponíveis, registando-se em 2017, na sua maior parte do tempo, a ocupação total.

Dos quartos disponíveis são já hoje cinco ocupados por jovens familiares de Associados do Internato e os restantes com estudantes universitários.

De notar porém que, mesmo assumindo um acordo de cooperação com uma entidade externa, a Direcção respeitou o princípio de alojamento prioritário a familiares de associados.

3.3. Liquidez e Capitalização - Equilíbrio

3.3.1. Introdução

A operação do Internato continuou a não ser financiada, como chegou a ser no passado. A operação é inteiramente financiada por rendimentos da Residência, rendimentos prediais, donativos e quotas de associados. As reservas financeiras passaram a ser crescentes, apesar de terem sido prioritariamente despendidas no PRGP:

Réditos	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017-Orç
Vendas	-		-	-	-	0%	-
Prestação de Serviços	66.328	22%	54.488	81.731	24.160	-7%	71.189
Quotas	2.490	-21%	3.160	8.490	3.993	-82%	13.500
Utentes e Comunidade	-	0%	-	16.803	20.167	100%	-
Residência de Estudantes	63.838	24%	51.328	56.438	-	11%	57.689
Subsídios, doações e Outros	170	-99%	20.575	21.041	15.975	0%	-
Subsídios do Estado e Entidades Públicas	-	0%	-	-	-	0%	-
Subsídios de Outras Entidades	-	0%	-	-	-	0%	-
Doações e heranças	170	-99%	20.575	21.041	15.975	0%	-
Reversões	-	-100%	20	-	-	0%	-
Ganhos por Aumento de Justo Valor	77	-99%	13.395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	80.629	-67%	247.761	51.198	55.243	18%	68.461
Juros, dividendos e outros	691	16%	598	599	-	38%	500
Total	147.896	-56%	336.837	154.568	95.377	6%	140.149

Paralelamente é de recordar que a actividade de Residência permaneceu estrategicamente como “opção transitória”.

3.4. Actividade Administrativa

3.4.1. Quadro de Pessoal

O quadro de pessoal em 2017 estava reduzido a 3 (três) elementos efectivos tendo passado temporariamente para 4 por motivos de licença de maternidade.

Não é demais recordar que os encargos com Recursos Humanos tinham chegado em 2013 ao um valor contraproducente, pois já consumiam 114% dos rendimentos líquidos do Internato.

Tal verificava-se porque os Recursos Humanos estavam ainda configurados para as necessidades específicas das utentes muitos particulares do Lar de Infância e Juventude.

Para além disso subsistia uma Gestão de Recursos Humanos de muito difícil flexibilizar por estar assente essencialmente na informatização.

Dada esta nova realidade não foi possível manter essa situação e desde 2015 que se têm feito a redução progressiva do quadro do pessoal, com as adaptações necessárias mas com aumentos de produtividade que são de registo.



Desde 2014 que é necessário gerir uma actividade que só encontra semelhanças nas unidades hoteleiras. Eram necessárias executar tarefas de higiene e limpeza permanentes, bem organizadas, quer das instalações como dos quartos, etc.

Assim e após uma análise de funções foi levada a cabo e concluída em 2016 uma reestruturação com extinções, criações e modificações de postos de trabalho.

Em 2017 foram considerados também 3 aspectos fundamentais: as necessidades do Internato, as limitações orçamentais e essencialmente o integral cumprimento da legislação laboral e as condições de higiene, segurança e saúde no trabalho.

O resultado final foi uma muito maior eficiência, adequada às necessidades atuais, com redução substancial de gastos.

De notar que todas as alterações foram realizadas sem nenhuma situação de contencioso com trabalhadores.

A formação é agora o passo seguinte na valorização do quadro actual.

3.4.2. Reorganização Administrativa dos Associados

O ano de 2015 tinha sido já iniciado uma nova informatização e modernização administrativa.

Com base na actualização da lista de associados, residentes, arrendatários, etc., toda a informação está a ser centralizada num único sistema de ERP para que possa haver uma melhor gestão e controlo dos recursos do Internato.

Hoje em dia as quotizações dos Associados, a par do que acontece com a facturação das restantes actividades, são já tratadas de forma informatizada.

O relato informatizado do que se passa financeiramente nas várias áreas de actividade teve já início em 2015, ultrapassando o problema da dependência do arquivo em papel.

Recordamos que até então muitos dos relatórios essenciais (como o caso da gestão das contas correntes diversas, análises de actividade, etc.) obrigavam à execução de tarefas quase hercúleas por parte de quem é responsável administrativo, preconizando uma obrigatória e desmotivante baixíssima eficiência e eficácia.

Cremos que partir de agora com a potencial gestão de informação e com a tendencial aproximação dos Associados à Instituição, possam haver cada vez mais contribuições no sentido da Modernização Administrativa.

Concretamente com esta evolução iniciou-se uma actualização da base de dados de Associados, agora mais ampla e com recolha de mais informação (com por exemplo com a recolha de endereços de correio electrónico, NIFs, etc.).





Assim é possível fazer face às novas necessidades de comunicação electrónica bem com as novas necessidades Estatutárias e da Administração Tributária.

3.4.3. Nova Realidade Tributária

Muitas das alterações administrativas que foram preconizadas ou estão em curso tiveram por base exigências legais.

Por exemplo, utentes/pagadores das valências ou os beneméritos que quiseram efectuar donativos só poderão ter benefício fiscal sobre as suas entregas se for o próprio Internato a relatar essa situação à Administração Fiscal.

Essa capacidade legal para emitir documentos que suportassem os pagamentos respectivos está agora normalizada à AT (SAFT).

Outra importante medida que foi tomada ao longo de 2015 e que teve estes anos pela primeira vez resultados. É a nova possibilidade que os Associados e Amigos do Internato passaram a ter de doar parte da sua tributação em sede de IRS ao ISJ por via da sua Declaração Anual de Rendimentos.

O pedido, que tinha sido feito já 2015, vai então produzir efeitos através da declaração de 2017, relativa ao exercício de 2016, mas sendo a entrega do valor efectuado em 2018: 2700€!



4. Acções de Médio/Longo Prazo

4.1. Acções Desenvolvidas para a Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos

4.1.1. Processo de Actualização contratual e resolução de contencioso

Em 2017, continuou-se a dar especial atenção ao trabalho de actualização contratual dos arrendamentos e de resolução de processos judiciais pendentes.

Com a simples aplicação do NRAU, através do estudo de quase 30 contratos de arrendamento e depois de mais de 25 comunicações, foi possível fazer um aumento global de rendas de mais de 10%.

No entanto existem processos que se mantêm pendentes há anos e que foram agora recuperados, com valores a favor do Internato de São João na ordem das várias dezenas de milhares de euros.

Esses processos encontravam-se dispersos por vários juristas, sendo que foi dada especial atenção ao seu encerramento definitivo bem como à rápida rentabilização dos activos subjacentes.

Mais uma vez se comprovou que a profissionalização de determinadas funções como é o caso, em detrimento do voluntarismo, é a médio longo prazo muitíssimo mais rentável se tivermos em conta o simples factor “Custo Oportunidade”.

Nota importante: Todos os novos contratos de arrendamento respeitaram os prazos de acordo com o NRAU. Não foram hipotecadas as opções futuras.

Mapa de Rendas e Ocupações

Abrev	Morada	N.º	Código Postal	Renda Anterior	Renda Atual	Renda Previsível (NRAU base VPT)	Frações Totais	Frações Ocup.
TRL	Travessa do Loureiro	8	1150-210	0,00	0,00	0,00	0	0
RRE	Rua dos Remédios	54	1200-784	508,00	917,39	4.463,73	6	3
RCA	Rua dos Castelinhos	4	1150-095	55,00	55,00	1.276,78	5	1
RCM	Rua Condes de Monsanto	13/4	1100-159	3.109,00	4.040,73	9.531,73	15	11
CTP	Calçada da Tapada	77	1300-547	553,00	553,00	2.452,44	8	6
RTB	Rua Teófilo Braga	7	2765-001	0,00	0,00	0,00	0	0
RSF	Rua S. Francisco Xavier	14	2730-166	0,00	0,00	627,16	1	0
ELZ	Estrada da Luz	56	1600-159	0,00	0,00	0,00	1	0
MAR	N 1 do P.U. de Chelas		1950-033	0,00	0,00	0,00	0	0
TOTAIS				4.225,00	5.566,12	18.351,84	36,0	21,0



4.2. Reabilitação e Conservação do Património

4.2.1. Introdução

Com a alteração de cenário e havendo ajustamentos à vontade dos Associados, a estratégia de alienação antecipada de património para promover o Projecto da Unidade de Cuidados foi alterada.

Foi dado em 2017 especial importância à reabilitação do património, fazendo aumentar a sua rentabilidade, enquanto a própria UCC desenvolve-se nas suas fases de projecto.

No seguimento do PAO de 2016, foi encetado um **Programa de Reabilitação e Gestão do Património**, que se manterá até que a sua missão se esgote, o que não parece que seja para breve.

Como foi amplamente referido em Assembleias Gerais anteriores, este Programa iria respeitar uma hierarquia de prioridades:

- Urgência da intervenção para melhoramento da habitabilidade;
- Imperativos legais;
- Rentabilidade futura (arrendamento);
- Restantes situações.

Esta ordem de prioridades respeitará, obviamente e antes de mais, as limitações orçamentais.

4.2.2. Mapa de Valores (Patrimonial Tributário e Contabilístico e) e Valores de Restauro

Para referência fica o mapa base de informação financeira relativa ao património do ISJ.

Abrev	Morada	N.º	Localidade	Valor Patr. Tributário	Valor contabilist.	Valor Restauro Previsto (RC 2018)	% de execução	PayBack (anos)
TRL	Travessa do Loureiro	8	Lisboa	795.770,00	257.623,63	0,00	0%	-
RRE	Rua dos Remédios	54	Lisboa	446.470,00	76.745,94	120.000,00	0%	2,2
RCA	Rua dos Castelinhos	4	Lisboa	229.800,00	11.407,51	327.290,00	0%	21,4
RCM	Rua Condes de Monsanto	13/4	Lisboa	970.920,00	42.352,19	520.327,00	0%	4,5
CTP	Calçada da Tapada	77	Lisboa	441.440,00	153.387,45	2.000,00	100%	0,1
RTB	Rua Teófilo Braga	7	Parede	312.710,00	1.065,96	300.000,00	0%	-
RSF	Rua S. Francisco Xavier	14	Barcarena	127.940,00	924,39	60.000,00	0%	8,0
ELZ	Estrada da Luz	56	Lisboa	60.460,00	12.036,33	0,00	0%	-
MAR	N 1 do P.U. de Chelas		Lisboa	811.230,00	236.268,08	0,00	0%	-
TOTAIS				4.196.740,00	791.811,48	1.329.617,00		



4.2.3. O Financiamento

Foi já em **23 de Junho de 2010** que foi aprovada a alienação do prédio sito na Rua Gilberto Rola. Trata-se de um prédio com propriedade partilhada com a IPSS Inválidos do Comercio, sendo que era nossa propriedade um terço.

Esse imóvel rendia mensalmente o valor de 280,31€, de que eram ainda deduzidas as despesas de gestão (de 10%).

Por proposta dos Inválidos do Comércio IPSS foi sugerida a venda do imóvel. Assim sendo a Direcção da altura fez a devida consulta dos Associados sobre esta matéria.

Foi então convocada uma Assembleia Geral, que se realizou, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

“Ponto Único – Autorização da venda de um terço do prédio sito na Rua Gilberto Rola n.º10/14 em Lisboa”,

....A alienação foi aprovada por unanimidade como consta na respectiva Ata.

Nota importante: Para além da legitimidade adquirida em Assembleia Geral, foi também ratificada esta decisão em outros fóruns, como seria adequado fazer.

A concretização da venda do prédio teve um resultado económico (mais-valia) de 179 271,38€, libertando disponibilidades financeiras no valor de 180.000€.

Assim, no cumprimento do que tinha sido dito em Assembleias anteriores, decidiu a Direcção do Internato de São João respeitar integralmente o compromisso existente e aplicar esta disponibilidade extraordinária apenas e exclusivamente ao próprio património, nomeadamente numa objectiva acção de permuta de valores activos e não da sua mera extinção. Em concreto:

- Através do Programa de Reabilitação e Gestão do Património;
- Com o Projecto da Unidade de Cuidados Continuados.

Consequentemente a aplicação destas disponibilidades não será feita na operação, uma vez que esta é já auto-sustentada.



Calçada da Tapada

Tendo em conta o pressuposto hierárquico de prioridades de intervenção, o primeiro prédio a ser intervencionado foi o sito na Calçada da Tapada.

Lembre-mo-nos de que se tratava de um prédio em que já pendia **um processo de Intimação por parte da SRU Ocidental**, EM, SA¹, mas também tinha condições de habitabilidade que envergonhava qualquer Associado.



Foi um projecto complexo, uma vez que obrigou um complicado **licenciamento** de obra, que passou inclusive pela **obrigatoriedade de apresentar um projecto de arquitectura² completo**, bem como por respeitar estritamente um conjunto de condicionalismos especiais, derivados da zona especial em que este prédio se situa.

Para além da obra inicial, terminada em 2016, em 2017 reabilitou-se a coluna de electricidade, a coluna de água, escadas, etc. num valor de cerca de 40.000€.

A obra está concluída.

¹ Empresa municipal da Câmara Municipal de Lisboa

² A planta depositada na CML era de 1889 e apenas contemplava 2 andares, em contradição com o Registo Predial e Matricial. Era impossível aprovar a reabilitação de um 3 andar que não existia.

Rua dos Remédios à Lapa

Tendo em conta as limitações financeiras, pareceu-nos que a rentabilização e valorização da Rua dos Remédios seria o prédio que se devia intervir a seguir.

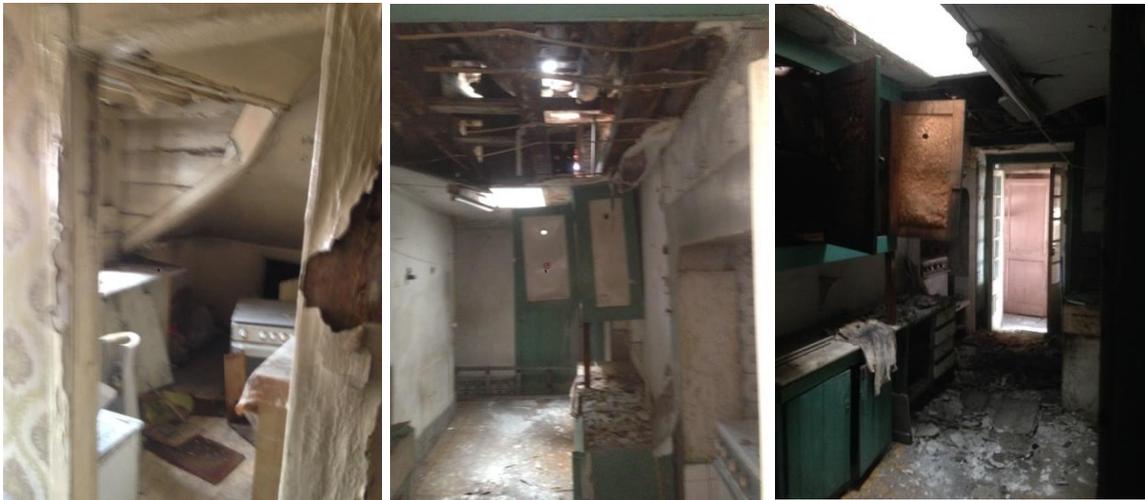
Tal fica justificado pelas condições de habitabilidade degradadas mas também porque seria um imóvel que se iria valorizar e rentabilizar facilmente.

No entanto a Câmara Municipal de Lisboa antecipou-se e de forma coerciva obrigou a uma intervenção no R/c que implicou uma profunda reabilitação, de chão (que era madeira e passou a placa), paredes, etc.

Nesta intervenção foram gastos cerca de 15.000€.

RCM - Rua Condes de Monsanto

Não realizou nenhuma intervenção de fundo (e menos ainda alienação) neste imóvel. De notar que o crescente montante necessário à sua recuperação há muito que excede as atuais capacidades



financeiras do ISJ.

RTB - Parede

Encontra-se em aberto o futuro deste imóvel, após ter sido protagonista de um rocambolesco episódio de potencial alienação que durou anos. O seu avançado grau de degradação aponta para que, mesmo com a potencial capacidade





de construção que foi confirmada por um Informação Prévia, não há qualquer hipótese, a curto prazo de resolver esta questão, mais uma vez derivado às limitações financeiras.

RSF - Barcarena

A sua alienação foi sugerida em diversas Assembleias, inclusive para fazer face ao financiamento necessário ao Programa de Reabilitação e Gestão de Património.

RCA - Rua dos Castelinhos

Dada a baixa taxa de ocupação deste prédio (1/5) e ao seu elevado custo de recuperação previsível³ será imprescindível desenvolver os estudos necessários para a sugerir uma definição em relação ao seu futuro.

De notar que as fracções deste prédio têm, por exemplo, **as casas de banho na varanda**.

ELZ – Estrada da Luz

Foram agora finalmente resolvidos os problemas ao nível de registo e da Câmara Municipal de Lisboa (Plano Pormenor da Palma de Baixo) no final de 2016. Serão retomados os estudos adequados para sugerir uma definição em relação ao futuro.

A Direcção está já a desenvolver os procedimentos necessários para tomar posse ao que tem direito.

TVL – SEDE – Travessa do Loureiro

A Sede está num edifício onde são necessárias constantes restauros, que anualmente rondam não menos de 10.000€.

No entanto, para além dessas normais intervenções, este ano foi tomada a decisão de restaurar completamente toda a cobertura do edifício, numa obra de 40.000€

Para isso foi executada uma obra onde a intervenção foi estrutural. Foi acrescentada a subtelha, que se espera que venha a beneficiar a climatização de todo o palácio e a produzir grandes economias energéticas.

³ Valores de reabilitação que constam no Relatório e Contas de 2015: Rua dos Castelinho 327.290€





4.3. Projecto Unidade de Cuidados Continuados Marvila

4.3.1. O Início

Como sabemos, foi através de um esforço meritório de alguns Associados do Internato que foi possível que fosse adquirido, em permuta, uma parcela de terreno em Marvila com a área de 4.314 m², num processo de expropriação executado por parte do Município de Lisboa de um prédio localizado no Castelo e de que o Internato de São João era proprietário.

Este novo prédio, um terreno, teria como condicionalismo, no entanto, a afetação obrigatória a actividades de carácter social.

Tal ficou também determinado de forma definitiva em escritura pública e em total coerência com a vocação social da nossa Instituição.

Foi sem dúvida o primeiro passo fundamental na direcção do futuro.

Contudo, este facto, sujeitou indirectamente também as Direcções futuras que aceitassem intrinsecamente o desafio e o compromisso de concretizar um projecto que potencialmente revitalizaria a Instituição, trazendo nova capacidade operacional a uma missão social com mais de 150 anos.

Nesse sentido esta Direcção apresentou e aprovou em Assembleia Geral, através no seu Plano de Actividades para 2015, a intenção de realizar este projecto.



5. Resumo Económico – Financeiro

5.1. Introdução

O ano de 2015, foi felizmente em tudo atípico, sendo difícil a sua comparação. Já o ano de 2016 pode ser facilmente comparado com 2017 se tivermos em conta uma mais-valia de 178.000€ que foi reportada excepcionalmente com a alienação de um edifício, como já atrás referido

No entanto Direcção solicita a contribuição de todos para os resultados positivos que se repetiram.

5.2. Rendimentos

Assim sendo na Rúbrica de Outros Rendimentos e Ganhos, 2016 teve analogamente, não 247.761€ mas sim 68.490€, subindo em 2017 em 18%!

Nos Rendimentos continuou a haver um aumento generalizado, mesmo, mais uma vez, sem qualquer apoio do Estado ou do principal Benefeitor, o Grémio Lusitano.

Estes valores aumentarão em 2018 e anos seguintes.

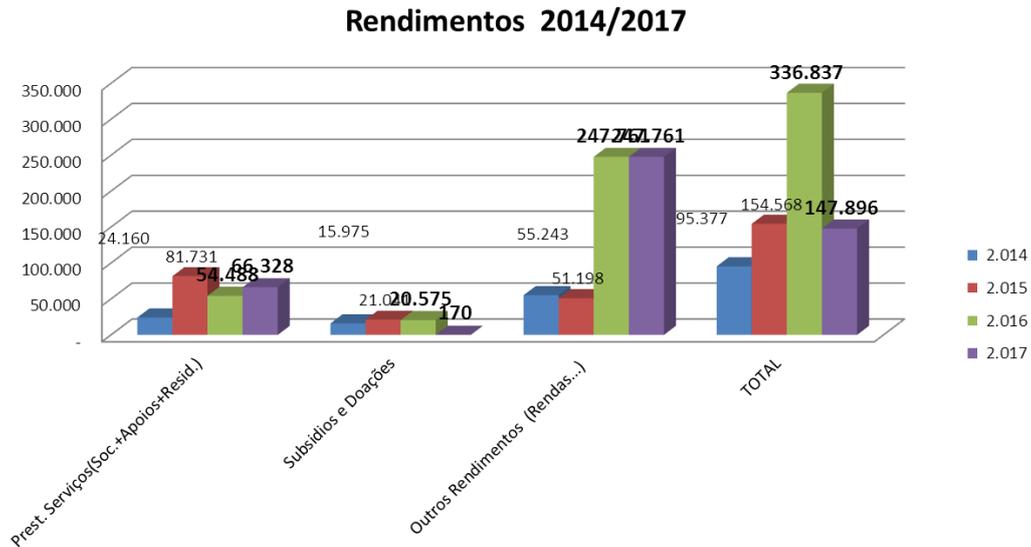
Réditos	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017-Orç
Vendas	-		-	-	-	0%	-
Prestação de Serviços	66.328	22%	54.488	81.731	24.160	-7%	71.189
Quotas	2.490	-21%	3.160	8.490	3.993	-82%	13.500
Utentes e Comunidade	-	0%	-	16.803	20.167	100%	
Residência de Estudantes	63.838	24%	51.328	56.438		11%	57.689
Subsídios, doações e Outros	170	-99%	20.575	21.041	15.975	0%	-
Subsídios do Estado e Entidades Públicas	-	0%	-	-	-	0%	-
Subsídios de Outras Entidades	-	0%	-	-	-	0%	-
Doações e heranças	170	-99%	20.575	21.041	15.975	0%	-
Reversões	-	-100%	20	-	-	0%	-
Ganhos por Aumento de Justo Valor	77	-99%	13.395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	80.629	-67%	247.761	51.198	55.243	18%	68.461
Juros, dividendos e outros	691	16%	598	599	-	38%	500
Total	147.896	-56%	336.837	154.568	95.377	6%	140.149

A nova valência, a Residência de Estudantes está em clara subida, com a conquista de total independência na angariação.

De notar que não serão contabilizados novas receitas relativas a Utentes e Comunidade enquanto não houver nova acção social participada.

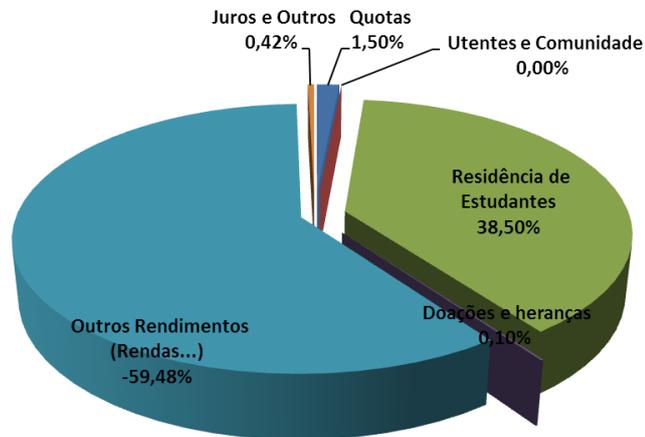
Infelizmente em 2017 as receitas com Associados tiveram novamente uma quebra, facto que será merecedor da maior atenção.

Graficamente podem observar:



A estrutura de Rendimentos do Internato de São João teve como previsto 6 grupos de origem:

Rendimentos - Peso Relativos (sem alienações)



- Alojamentos da Residência (38,5%),
- Rendas de Imóveis (59,48%),
- Rendas de Doações (0,40%),
- Utentes e Comunidade (0%),
- Quotizações de Sócios (1,5%) e
- Juros e Outros (0,42%).



5.3. Gastos e Perdas

O Internato de São João manteve na sua generalidade a estrutura de Gastos dos anos anteriores.

O peso substancial dos Recursos Humanos continuou a verificar-se tal como aconteceu com o Fornecimento de Serviços Externos. É de realçar as profundas melhorias desde 2015.

Em relação ao Fornecimento de Serviços apresenta-se a seguinte informações:

Designação	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017-Orç
Trabalhos especializados	22.866	208%	7.426	9.231	5.974	-63%	20.000
Publicidade e propaganda	271	-53%	581	1.132	384	12%	520
Vigilância e segurança	1.485	0%	-	456	288	-100%	6.000
Honorários	2.774	-72%	9.865	2.871	-	3%	9.577
Conservação e reparação	3.356	-35%	5.151	6.374	10.700	486%	879
Serviços bancários	382	-1%	387	113	193	5%	369
Ferram. e ut. desgaste rápido	327	-46%	608	353	5.107	57%	386
Materiais	943	38%	683	1.020	667	-12%	779
<i>Material de escritório</i>	943	40%	675	741	469	-13%	779
<i>Artigos para oferta</i>	-	-100%	7	48	-	0%	
<i>Rouparia</i>	-	0%	-	231	198	0%	
Energia e fluidos	14.366	19%	12.078	16.785	11.451	-18%	14.774
<i>Eletricidade</i>	8.141	194%	2.767	5.642	4.102	-20%	3.450
<i>Água</i>	3.956	63%	2.434	3.423	2.877	3%	2.362
<i>Gás</i>	2.269	-67%	6.877	7.720	4.472	-23%	8.962
Deslocações e transp. mercador.	1.718	30%	1.320	735	760	3%	1.280
<i>Deslocações e estadas</i>	1.718	30%	1.320	735	760	3%	1.280
Comunicação	2.538	12%	2.257	1.850	1.562	10%	2.047
Seguros	3.086	0%	3.086	3.092	3.080	-17%	3.720
Contencioso e notariado	1.162	1062%	100	321	1.206	0%	-
Despesas de representação	-	0%	-	-	150	0%	-
Limpeza, higiene e conforto	1.142	49%	767	3.026	1.020	90%	404
Outros serviços	-	0%	-	-	12	0%	-
Total	56.416	27%	44.309	47.358	42.552	-27%	60.736

De registar:

A diminuição do valor total em relação ao previsto no Orçamento aprovado para 2017. Tal deveu-se ao facto de que a actividade de consultoria jurídica diminuiu, que se deveria reflectir em Honorários. Para 2018 prevê-se novamente um aumento.

O aumento do valor na rubrica de trabalhos especializados está relacionado com a subcontratação de serviços de manutenção de vários sistemas como alarmes, climatização, informática, limpeza, e sobretudo à consultoria em angariação de residentes.

No entanto, mais uma vez, os limites orçamentados foram respeitados.

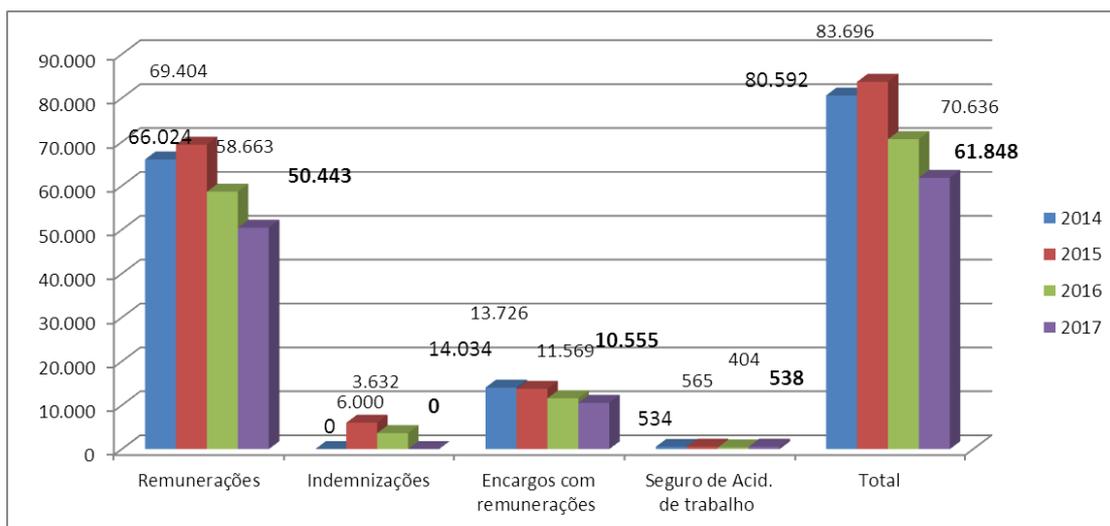
Fica a preocupação com o aumento em Energia e Fluidos, uma vez que os equipamentos utilizados podem já não ser os mais económicos.



Em relação aos Recursos Humanos apresenta-se as seguintes informações:

Designação	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017-Orç
Remunerações	50.443	-14%	58.663	69.404	66.024	5%	48.004
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	50.443	-8%	55.031	63.404	66.024	5%	48.004
<i>Indemnizações</i>	-	-100%	3.632	6.000	-	0%	-
Encargos com remunerações	10.555	-9%	11.569	13.726	14.034	4%	10.113
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	10.555	-9%	11.569	13.726	14.034	-25%	14.072
Seguro de Acid. de trabalho	538	33%	404	565	534	-9%	588
Outros gastos com pessoal	312	0%	-	-	-	0%	-
Total	61.848	-12%	70.636	83.696	80.592	5%	58.705

Nos Recursos Humanos houve lugar a uma reestruturação. Foi necessário proceder de forma amigável à extinção de postos de trabalho como foi já mencionado desde 2015.



Tal já não teve a em 2016 qualquer repercussão, mas foi necessário contratar temporariamente uma colaboradora por razões de licença de maternidade, Tal levou a que houvesse duplicação de gastos no período de transição. Tal justifica o valor ligeiramente acima do orçamentado.





5.4. Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA)

O Internato de S. João obteve este ano e mais uma vez, (após vários anos de grandes perdas), Resultados Positivos.

Rúbricas	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017-Orç
Vendas e serviços prestados	66.328	22%	54.488	81.731	24.160	-7%	71.189
Subsídios, doações e legados à exploração	170	-99%	20.575	21.041	15.975	0%	-
Variação nos inventários da produção	-	0%	-	-	-	0%	-
Trabalhos para a própria entidade	-	0%	-	-	-	0%	-
Custo da mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-100%	- 87	- 1.885	- 2.118	0%	-
Fornecimentos e serviços externos	- 56.415	27%	- 44.309	-47.358	-42.552	-7%	- 60.736
Gastos com pessoal	- 61.848	-12%	- 70.636	-83.696	-80.592	5%	- 58.705
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	-	0%	-	-	-	0%	-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	0%	-	-	-	0%	-
Provisões específicas (aumentos/reduções)	-	0%	-	-	-	0%	-
Outras imparidades (perdas/reversões)	-	0%	-	-	-	0%	-
Aumento/reduções de justo valor	77	-99%	13.395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	81.321	-67%	248.361	51.796	56.147	19%	68.461
Outros gastos e perdas	-	-100%	- 10.383	- 4.019	- 1.298	-100%	140
Resultados antes de depreciações, gastos e de financiamento e imp	29.633	-86%	211.404	17.610	-30.279	46%	20.348
Gastos/reversões de depreciações e de amortização	- 12.749	18%	- 10.759	-12.257	- 9.644	39%	- 9.140
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	16.884	-92%	200.644	5.353	-39.923	51%	11.208
Juros e rendimentos similares obtidos	-	0%	-	-	-	-100%	500
juros e gastos similares suportados	-	0%	-	3	-	0%	-
Resultados antes de impostos	16.884	-92%	200.644	5.351	-39.923	44%	11.708
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	0%	-
Resultado líquido do período	16.884	-92%	200.644	5.351	-39.923	44%	11.708

Em termo comparativos os Resultados inscritos no Orçamento para 2017 tiveram uma diferença de pouco mais 5000,00€, o que também se pode aferir da inflexibilidade no cumprimento do limite orçamental por parte da Direcção.

Rúbricas	2017	Δ	2016	2015	2014	Δ	2017- Orç.
Resultados antes de impostos	16.883,72	216%	200.644,15	5.350,64	-39.923,20	44%	11.708,14
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	0%	-
Resultado líquido do período	16.883,72	216%	200.644,15	5.350,64	-39.923,20	44%	11.708,14
Gastos/reversões de depreciações e de amortização	- 12.749,38	4%	- 10.759,45	-12.256,56	- 9.644,04	39%	- 9.139,90
Perdas por Imparidades	-	0%	-	-	-	0%	-
Aumento/reduções de justo valor	-	0%	179.271,38	-	-	0%	-
Provisões específicas (aumentos/reduções)	-	0%	-	-	-	0%	-
EBITDA (Free Cash-Flow/Recursos Gerados)	29.633,10	68%	32.132,22	17.607,20	-30.279,16	42%	20.848,04

Em termos financeiros, foram também gerados recursos de tesouraria suficientes para cobrir as necessidades, bem como inclusive, financiar parte do PRGP (Programa de Reabilitação e Gestão do Património).





5.5. Balanço

Assim:

Activos	2017	2016	2015	Fundos Patrimoniais e Passivo	2017	2016	2015
Activo Não Corrente	836.979,10	754.427,35	684.756,12	Fundos Patrimoniais	889.174,65	873.288,53	673.641,98
Activos fixos tangíveis	822.081,37	556.035,22	497.396,32	Fundos	126.826,18	126.826,18	126.826,18
Bens do património histórico e cultural			-	Excedentes técnicos			-
Propriedades de investimento	-	182.881,42	186.658,04	Reservas			-
Activos intangíveis	706,91	1.413,82	-	Resultados Transitados	692.039,86	491.395,71	486.045,07
Investimentos Financeiros	14.190,82	14.096,89	701,76	Excedentes de revalorização			-
Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros			-	Outras variações nos fundos patrimoniais	53.424,89	54.422,49	55.420,09
Outros				Resultado Líquido do período	16.883,72	200.644,15	5.350,64
				Total do Fundo de Capital			
				Passivo			
Activo Corrente	80.997,70	148.585,73	27.314,85	Passivo Não Corrente	-	-	-
Inventários			-	Provisões			-
Clientes			300,50	Provisões específicas			-
Adiantamento a Fornecedores			3.455,86	Financiamentos Obtidos			-
Estado e outros entes públicos	2.538,59	3.775,06	772,59	Outras contas a pagar			-
Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros			-	Outros			-
Outras contas a receber			4.497,66	Passivo corrente	28.802,15	29.724,55	38.428,99
Diferimentos	2.865,73	2.952,11	2.884,04	Fornecedores	8.056,40	3.272,19	2.026,84
Outros activos financeiros	33.874,91	51.084,86	1.521,96	Adiantamento de clientes			
Caixa e depósitos bancários	41.718,47	90.773,70	13.882,24	Estado e outros entes públicos	1.815,55	1.643,18	9.110,17
Outros				Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros			-
				Financiamentos Obtidos			-
				Diferimentos	5.453,04	5.478,12	4.377,00
				Outras contas a pagar	13.477,16	19.331,06	22.914,98
				Outros passivos financeiros			-
				Outros			-
				Total do passivo	28.802,15	29.724,55	38.428,99
Total do Activos	917.976,80	903.013,08	712.070,97	Total dos Fundos Patrimoniais e do Passivo	917.976,80	903.013,08	712.070,97

De notar:

- Aumento substancial de Activo não corrente derivado à aplicação de Recurso Financeiros à Reabilitação de Imóveis.
- Aumento de Fundos Próprios devido a mais-valias da venda de património
- Manutenção do Activo Corrente derivado da liquidez proveniente já da própria operação.
- Estes factos demonstram um desenvolvimento da actividade que só pode ser considerado de positivo.





6. Anexos

6.1. Lista de Donativos

NIF	Nome	Valor do donativo em numerário 2017	Valor do donativo em numerário 2016	Valor do donativo em numerário 2015	Valor do donativo em numerário 2014
193.781.280	Ana Paula Oliveira		150,00 €	- €	200,00 €
124.701.361	Fernando Jorge Oliveira Ribeiro	150,00 €	400,00 €	900,00 €	- €
500.929.270	Grémio Lusitano	- €	- €	20.000,00 €	15.000,00 €
504.561.022	Vale do Lapedo, Lda	- €	20.000,00 €		
153.865.733	Vitor Manuel Cardoso Boa Vida	20,00 €			
	Anónimos	- €	25,00 €	110,87 €	180,00 €
	Atribuição de parte de IRS de 2016 (via AT)	2.700,39 €			
TOTAL		2.870,39 €	20.575,00 €		





6.2. Parecer do Órgão Fiscal

PARECER DO CONSELHO FISCAL GERÊNCIA DE 2017

O Conselho Fiscal, nos termos estatutários, tem a honra de apresentar à Assembleia Geral o seu parecer sobre o Relatório e Contas da Direcção do **INTERNATO DE S. JOÃO** respeitante ao ano de 2017.

Tendo verificado que foram cumpridas escrupulosamente todas as formalidades legais e que as peças contabilísticas expressam correctamente a situação em 31.12.2017, propõem:

1. Aprovação do Relatório e Contas apresentados pela Direcção do **INTERNATO DE S. JOÃO**;
2. Um voto de louvor à Direcção pela dedicação, zelo e competência com que desempenhou o seu mandato;
3. Um voto de louvor a todos os benfeitores e aos que, desinteressadamente, prestam serviços ao **INTERNATO DE S. JOÃO**, e
4. Um voto de profundo pesar pelos falecimentos dos Sócios, ocorridos durante o ano de 2017.

O CONSELHO FISCAL,
(Assinaturas legíveis)

Nota: Documento original, devidamente assinado, encontra-se depositado nos arquivos do Internato de São João, na sua sede.





6.3. Lista dos Órgãos Sociais

Corpos Gerentes de Janeiro a Dezembro de 2017	
MESA DA ASSEMBLEIA GERAL	
Presidente	Fernando Lima
1º Vice-Presidente	Cipriano de Oliveira
2º Vice-Presidente	Luciano Vilhena
1º Secretário	António Lopes
2º Secretário	António Ventura
1º Vice-Secretário	Carlos Prata Dias
2º Vice-Secretário	Fernando Sacramento
DIRECÇÃO	
Presidente	Ilídio Nunes
Secretário	Alfredo Baptista
Tesoureiro	José Luís Sousa Reis
Vogal	Mário Jorge Neves
Vogal	Jorge de Sá
Vogal	José Carlos Santos
-	-
Suplentes	Vitor Santos Oliveira
	Ricardo Garcia Pereira
CONSELHO FISCAL	
Presidente	Rui Pereira
Secretário	Manuel Falcão
Relator (até	Rogério Carvalho
1º Suplente	Joshua Ruah
2º Suplente	António Gonçalves Pedro





6.4. Relatório e Contas Contabilístico

Em depósito na Instituição.

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de Dezembro de 2017 foram aprovadas pela Direcção.

Queluz de Baixo, 20 de Março de 2018

O Contabilista Certificado
Ana Castro (Assinatura Legível)

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de Dezembro de 2016 foram aprovadas pela Direcção.

A Direcção
Lisboa, 20 de Março de 2018

Ílido Nunes_(Presidente)
José Luis Sousa Reis (Tesoureiro)
Alfredo Baptista (Secretário)
José Carlos Santos (Vogal)
Jorge de Sá (Vogal)

(Assinaturas Legíveis)

Nota: Documento original, devidamente assinado, encontra-se depositado nos arquivos do Internato de São João, na sua sede.

