



# INTERNATO de S. JOÃO



RELATÓRIO e CONTAS 2018





# 1. I Introdução

---

## 1.1. Sumário Executivo

---

### 1.1.1. Introdução:

---

Cumprindo as disposições legais e de acordo com a b), n. 2º 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 ação durante 150 anos para o apoio à infância feminina, proveniente de ambientes familiares e sociais degradados.

Foi já em 2012 que a Direção 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.

Este foi o cenário em termos Estatutários que a Direção de 2015/2018 encontrou a Instituição.

Mas esta Direção encontrou também o Internato de São João com graves problemas em diversas áreas. Eram problemas concretos, que depois de devidamente identificados e analisados, foram dados como de urgente resolução.

Desde modo a Estratégia a seguir e os Objetivos a alcançar eram óbvios e incontornáveis, não deixando margem para Estratégias alternativas, por mais viradas para o Social que fossem. Restava à Direção organizar-se e atuar de forma célere e eficaz possível.

Adicionalmente havia também uma promessa feita perante todos os Associados, realizada em outros fóruns, de desenvolver um Projeto Social no âmbito da saúde. Mais concretamente na área dos Cuidados Continuados.



### 1.1.2. Direção de 2015/2018 – Ações Programadas e Executadas

Como veremos ao longo do documento, **a resolução dos problemas urgentes, principal objetivo, foram na sua grande parte assumidos, analisados e resolvidos.**

Salvaguarda-se a concretização do projeto da Unidade de Cuidados Continuados, que como veremos, não chegou a bom porto razões que ultrapassaram mera vontade da Direção.

**Passamos a elencar algumas das principais Ações:**

#### **1. Parar e inverter a forte degradação do Património:**

Após a realização de um inventário do Património, onde ficou identificado de forma organizada e sistemática as principais características dos prédios, mas também a sua capacidade de gerar rendimento ou patologias, passou-se à execução de um Programa de ação que internamente viria a ser denominado por **Programa de Restauro e Gestão de Património**.

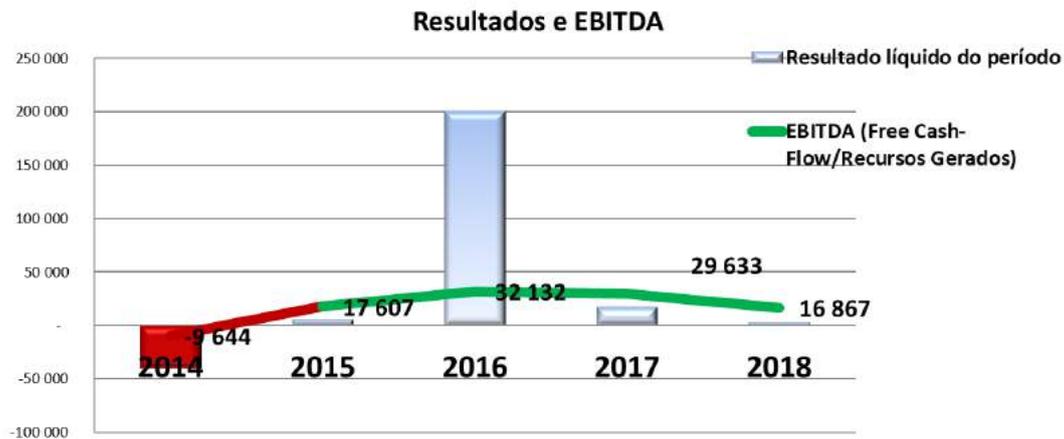
O denominado **PRGP** teve então um impulso excecional graças ao direcionamento racional de recursos, como foi exemplo a alienação de um terço de um imóvel em copropriedade e de baixo rendimento, e consequente aplicação do respetivo produto financiamento em obras urgentes de pequena, média e grande dimensão.





## 2. Parar e inverter o ciclo de Descapitalização profunda e falta de Liquidez.

Paralelamente e continuando a pensar num futuro mais próximo, a Direção, para



garantir a continuidade da Instituição e da atividade do apoio social, teve de tomar medidas concretas para garantir, antes de mais, a **continuidade à autonomia financeira**. Encontrar o rumo da **recapitalização** da Instituição, de preferência através do autofinanciamento era indispensável. Hoje o cenário de descapitalização pertence já ao passado como podemos verificar.

## 3. Reduzir um Quadro Recursos Humanos excedente, herdado da Atividade Social Estatutária anterior

Não é demais recordar que os encargos com Recursos Humanos tinham chegado a 2014 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, como referido.

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

O quadro de pessoal a partir de 2016 ficou reduzido a 3 (três) elementos efetivos e tem-se mantido assim desde então.

De notar que todas as alterações no quadro dos Recursos Humanos foram realizadas sem nenhuma situação de contencioso com trabalhadores.

## 4. Implementar a Valência da Residência de forma eficaz

Como atividade Social Estatutária de recurso, mesmo que transitória, os Associados do Internato aprovaram em Assembleia Geral, realizada a 25 de junho de 2012, a criação de uma nova valência de Residência de Estudantes.





Fizeram-se 4 parcerias sucessivas com empresas de alojamento ERASMUS e instituições de Ensino superior, com maior ou menor sucesso. Mas percebeu-se que com a evolução do Mercado o Internato poderia ser independente nesta área, tornando desnecessário o pagamento de comissões. A Residência de Estudantes é hoje, a par das Rendas Prediais, a maior fonte de rendimentos do ISJ.

#### **5. Resolver a baixa rentabilidade das Rendas e a aplicar urgentemente o NRAU**

Com a simples aplicação do NRAU, através do estudo de quase 30 contratos de arrendamento e depois de mais de 70 comunicações, foi possível fazer um aumento global de rendas de mais de 30%. Para isso contribui a contratação de apoio jurídico estável, que ainda hoje mantém um trabalho de permanente atualização de processos.

#### **6. Informatizar a Gestão do Património**

Dada a quantidade de informação gerada, quer pelos processos do NRAU, reabilitação de Património, ou simplesmente identificação desse Património, era indispensável a sua organização informatizada. A Aplicação que concentra e gere toda esta informação passou a estar à disposição da Direção, tendo sido um grande facilitador de decisão.

#### **7. Levar a cabo a reforma de todos os Sistemas Administrativos**

Era necessário tornar os sistemas Administrativos amigáveis, principalmente aqueles que estavam relacionados com a nova Valência. Aplicações foram criadas. A Gestão Administrativa de documentação foi toda informatizada.

#### **8. Efetuar a Reorganização Administrativa dos Associados**

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

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

#### **9. Uniformizar Sistema Administrativo e de Contabilidade c/Instituições Relacionadas**

Era necessário aumentar a comunicação entre as diferentes Instituições. Por isso, e graças a uma boa relação Institucional - e havendo Associados comuns ou com grande potencial de o vir a ser - foi possível uniformizar os Sistemas de Informação, facilitando a comunicação. Por exemplo um ERP foi estandardizado, bem como muitos procedimentos foram normalizados. Com base na atualização da lista de associados, residentes, arrendatários, etc., toda a informação foi centralizada num único sistema de ERP para que possa haver uma melhor gestão e controlo dos recursos.



### **10. Promover o maior aumento de Associados dos últimos 40 anos;**

Graças aos 2 pontos anteriores foi possível preparar a maior operação de aumento de número de Associados de que há registo, sendo que no final do Exercício todos os sistemas estavam prontos, as autorizações dadas e a operação encontravam-se já em teste.

### **11. Desenvolver operacionalmente a Opção Estratégica assumida: a Unidade de Cuidados Continuados;**

A Direção de 2015/2018 do Internato de São João foi desde início constituída com base nas necessidades de liderança de um Projeto desta natureza. Conhecedores do Processo

Autárquico, Médicos, Engenheiros e Gestores pareceu ser na altura a constituição óbvia de uma equipa que poderia desenvolver todas as diligências necessárias para que este projeto pudesse vingar.



Chegou a ser aprovada em Direção o primeiro esboço para o “Concurso De Conceção Para A Elaboração Do Projeto De Equipamento De Apoio Social “Internato S. João” – Marvila”.

Problemas técnicos (como a determinação da topografia), processuais, mas principalmente financeiros e mais tarde uma alteração de carácter Estratégico fizeram com que o projeto da UCC ficasse suspenso. Mas a Direção considera que todo o trabalho que foi desenvolvido manter-se-á válido durante muito tempo, e por isso poderá vir a ser utilizado, em grande parte, até mesmo para um projeto social diverso. O Terreno de Marvila não se perdeu, ficará a aguardar.

### **12. Alterar substancialmente os Estatutos**

Por forma a irmos ao encontro do Decreto-lei nº172-A/2014 de 14.11, que afetava as Instituições Privadas de Solidariedade Social, foi necessário encetar uma revisão completa e profunda dos Estatutos. Se a sua vocação social nada muda em termos Estatutários, toda a forma de funcionamento Estatutário era alvo de reforma profunda.

### **13. Criação de um Regulamento Interno**

Após a implementação de um Residência de Estudantes, era incontornável a criação de um Regulamento Interno, bilingue, que regulasse a relação dos Estudantes com a Instituição. O regulamento foi escrito, e ainda hoje é distribuído por todos os novos Residentes. As faltas ao Regulamento são muitíssimo raras.

### **14. Fazer face à maior ameaça à integridade do Edifício Sede de que há conhecimento;**

Foi sem dúvida o maior e mais inesperado desafio que se colocou à Direção:



As obras de reconstrução do edifício vizinho, que ainda decorrem, tiveram forte impacto estrutural no nosso Edifício Sede. Paredes inteiras em derrocada iminente com grandes fissuras, rotura de sistemas de gás com evacuações do edifício, tetos caídos, e destruição generalizada, foi esta a consequência visível das obras mal planeadas que decorrem em paredes meias. Uma empresa de engenharia foi contratada e acompanhamento jurídico foi iniciado. Quartos fechados, zonas comuns fechadas. Graves prejuízos. As visitas de bombeiros e Proteção Civil passaram a ser frequentes. Este será um forte desafio para a nova Direção, recém-eleita, aceitar e vencer.

### **15. Fazer face às constantes Citações, Notificações e Ações de Autarquias Locais**

Resultado da má manutenção dos edifícios, várias foram as Autarquias que iniciaram processos contra o Internato. Essas Autarquias alegavam que cidadãos passaram a estar em perigo devido ao mau estado dos edifícios.

A situação mais grave resultou no maior sucesso da Direção de 2015/2018: Um processo de obras coercivas por parte da SRU Ocidental/CML, deu os argumentos suficientes à Direção para realizar a reabilitação total tão desejada do Prédio Sito na Calçada da Tapada. Tal aconteceu com grande concordância da Assembleia de Associados.

### **16. Acompanhamento de Processo relativos a relações com Autarquias**

Para além dos processos mencionados acima, foram também acompanhados 2 processo de importância fundamental:

A determinação da topologia do Terreno de Marvila;

O processo do Plano Pormenor da Palma de Baixo.

No primeiro caso, foram várias as diligências que fizemos por forma a fazer valer o direito da totalidade da área do terreno. A CML tinha utilizado o Terreno parcialmente para a construção de um parque de estacionamento.

No segundo caso, foi recolhida a informação relativa ao processo e foram tomadas as primeiras diligências em conjunto com outros coproprietários da UE2.

Será com esta nova Direção e durante 2019 que serão tomadas as mais importantes ações para levar este processo a bom porto.

### **17. Fazer face a uma Inspeção profunda da ACT Autoridade p/as Condições do Trabalho**

Desconhecemos até hoje as razões. Mas na altura a Notificação recebida deixou a Direção perplexa: Em 2016 o Internato seria alvo de uma intensa e completa Inspeção.





No entanto, muito fruto de um processo de reorganização rigorosa recente da Gestão Administrativa dos Recursos Humanos, a opinião dos Inspetores foi clara quanto à nossa situação: Era exemplar.

### **18. Fazer a adaptação à Nova Realidade Fiscal**

Declarar rendas de estudantes à AT por forma a lhes dar capacidade de dedução no IRS, ou operacionalizar a capacidade de receber a doação de 0,5% do IRS de qualquer Associado ou amigo, foram algumas dos desafios que Direção do Internato de São João ultrapassou.

#### 1.1. Sobre o Relatório

*Fig. 1*

Este relatório tem como objetivo fornecer aos Associados o máximo de informação possível relativa ao ano de 2018, mas também anteriores, fechando assim um ciclo de 4 anos. Apesar de que é a nova Direção, eleita em dezembro, que o apresenta, as fontes de informação e o seu processamento manteve-se fiel à perspetiva da Direção anterior, até porque a amizade que une todo os elementos da noa e antigas Direções é inegável.

Assim a nova Direção 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

<b>1. Introdução</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Sumário Executivo</b>	<b>2</b>
1.1.1. Introdução:	2
1.1.2. Direção de 2015/2018 – Ações Programadas e Executadas	3
1. Parar e inverter a forte degradação do Património:	3
2. Parar e inverter o ciclo de Descapitalização profunda e falta de Liquidez:	4
3. Reduzir um Quadro Recursos Humanos excedente, herdado da Atividade Social Estatutária anterior	4
4. Implementar a Valência da Residência de forma eficaz	4
5. Resolver a baixa rentabilidade das Rendas e a aplicar urgentemente o NRAU	5
6. Informatizar a Gestão do Património	5
7. Levar a cabo a reforma de todos os Sistemas Administrativos	5
8. Efetuar a Reorganização Administrativa dos Associados	5
9. Uniformizar Sistema Administrativo e de Contabilidade c/Instituições Relacionadas	5
10. Promover o maior aumento de Associados dos últimos 40 anos;	6
11. Desenvolver operacionalmente a Opção Estratégica assumida: a Unidade de Cuidados Continuados;	6
12. Alterar substancialmente os Estatutos	6
13. Criação de um Regulamento Interno	6
14. Fazer face à maior ameaça à integridade do Edifício Sede de que há conhecimento;	6
15. Fazer face às constantes Citações, Notificações e Ações de Autarquias Locais	7
16. Acompanhamento de Processo relativos a relações com Autarquias	7
17. Fazer face a uma Inspeção profunda da ACT Autoridade p/as Condições do Trabalho	7
18. Fazer a adaptação à Nova Realidade Fiscal	8
1.1. Sobre o Relatório	8
<b>2. Relatório de Gestão</b>	<b>11</b>
<b>Introdução</b>	<b>11</b>
<b>2.1. Parar e inverter a forte degradação do Património</b>	<b>12</b>
2.1.1. Introdução	12
2.1.2. Mapa de Valores (Patrimonial Tributário e Contabilístico e) e Valores de Restauro	12
2.1.3. O Financiamento	13
Calçada da Tapada	14
Rua dos Remédios à Lapa	15
RCM - Rua Condes de Monsanto	15
RTB - Parede	16
RSF - Barcarena	16
RCA - Rua dos Castelinhos	16
ELZ – Estrada da Luz	16
<b>2.2. Parar e inverter o ciclo de Descapitalização profunda e falta de Liquidez</b>	<b>17</b>
2.2.1. Introdução	17
<b>2.3. Quadro de Pessoal</b>	<b>17</b>
<b>2.4. Residência de Estudantes</b>	<b>18</b>
2.4.1. Introdução	18
2.4.2. Qualidade na Prestação de Serviços	19
<b>2.5. Ações Desenvolvidas para a Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos</b>	<b>20</b>
2.5.1. Processo de Atualização contratual e resolução de contencioso	20
Mapa de Rendas e Ocupações	21
<b>2.6. Informatização do Património</b>	<b>21</b>





<b>2.7.</b>	<b>Levar a cabo a reforma de todos os Sistemas Administrativos .....</b>	<b>21</b>
<b>2.8.</b>	<b>Efectuar a Reorganização Administrativa dos Associados .....</b>	<b>22</b>
2.8.1.	Introdução .....	22
2.8.2.	Estudo Sobre os Associados.....	22
2.8.3.	Quantificação e Análise .....	23
<b>2.9.</b>	<b>Uniformizar Sistema Administrativo e de Contabilidade c/Instituições Relacionadas.....</b>	<b>25</b>
<b>2.10.</b>	<b>Promover o maior aumento de Associados dos últimos 40 anos .....</b>	<b>25</b>
<b>2.11.</b>	<b>Projeto Unidade de Cuidados Continuados Marvila .....</b>	<b>26</b>
2.11.1.	O Início.....	26
2.11.2.	Preparação e decisão.....	26
2.11.3.	Procedimentos iniciais .....	27
2.11.4.	Apresentação aos Associados do Projeto .....	27
2.11.5.	Situação atual .....	29
<b>2.12.</b>	<b>Alterar substancialmente os Estatutos .....</b>	<b>29</b>
<b>2.13.</b>	<b>Criação de um Regulamento Interno .....</b>	<b>29</b>
<b>2.14.</b>	<b>Fazer face à maior ameaça à integridade do Edifício Sede de que há conhecimento.....</b>	<b>30</b>
<b>2.15.</b>	<b>Fazer face às constantes Citações, Notificações e Acções de Autarquias Locais.....</b>	<b>31</b>
<b>2.16.</b>	<b>Acompanhamento de Processo relativos a relações com Autarquias .....</b>	<b>31</b>
<b>2.17.</b>	<b>Fazer face a uma Inspeção profunda da ACT Autoridade p/as Condições do Trabalho .....</b>	<b>32</b>
<b>2.18.</b>	<b>Nova Realidade Tributária .....</b>	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>Resumo Económico – Financeiro .....</b>	<b>34</b>
3.1.	Introdução.....	34
3.2.	Rendimentos .....	34
3.3.	Gastos e Perdas.....	36
3.4.	Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA) .....	38
3.5.	Balanço.....	39
3.6.	Conclusão .....	39
<b>4.</b>	<b>Anexos .....</b>	<b>40</b>
4.1.	Lista de Donativos .....	40
4.2.	Parecer do Órgão Fiscal.....	41
4.3.	Lista dos Órgãos Sociais .....	42
4.4.	Relatório e Contas Contabilístico .....	44





## 2. Relatório de Gestão

---

### *Introdução*

---

A atual Direção cessante foi formada com o objetivo claro de agregar as competências técnicas necessárias à execução de projetos estruturantes específicos.

Esses projetos foram planeados, organizados, e foram executados na medida do possível.

Em concreto, de acordo com o que aprovou em Assembleia Geral nos seus Programa de Ação para 2015/2017, a Direção desenvolveu as atividades previstas e que aqui se organizavam de acordo com os resultados práticos, ou seja, em “de curto prazo” ou “de médio/longo prazo”:

- Com resultados a curto prazo:
  - Manteve da Atividade Social Estatutária,
  - Manteve a Valência da Residência,
  - Resolveu e 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 Ações de Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos,
  - Procedeu à Recuperação, Manutenção e Conservação do Património (PRGP),
  - Promoveu todos os esforços para executar o Projeto da Unidade de Cuidados Continuados de Marvila.

No seguimento do que já foi descrito no Sumário Executivo, passamos a explicar com mais detalhe as Ações Programadas e Executadas:





## 2.1. Parar e inverter a forte degradação do Património

### 2.1.1. Introdução

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

Foi dado em 2016 especial importância à renovação do património, fazendo aumentar a sua rentabilidade, enquanto a própria UCC desenvolvia-se nas suas fases de projeto.

Assim sendo, apesar de continuar a ser dada importância a todos os imóveis, deu-se prioridade ao processo de Reabilitação

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.

### 2.1.2. Mapa de Valores (Patrimonial Tributário e Contabilístico e) e Valores de Restauro

Este foi o mapa que serviu de base PRGP:

ID Predio	Abrev	Morada	N.º	Localidade	Valor Patr. Tributário	Valor contabilist.	Valor Restauro Previsto (RC 2015)	% de execução	PayBack (anos)
1	TRL	Travessa do Loureiro	8	Lisboa	795 770,00	257 623,63	0,00	0%	-
2	RRE	Rua dos Remédios	54	Lisboa	446 470,00	76 745,94	66 000,00	0%	1,7
3	RCA	Rua dos Castelinhos	4	Lisboa	229 800,00	11 407,51	327 290,00	0%	21,4
4	RCM	Rua Condes de Monsanto	13/4	Lisboa	970 920,00	42 352,19	420 327,00	0%	3,7
5	CTP	Calçada da Tapada	77	Lisboa	441 440,00	153 387,45	110 000,00	100%	3,7
6	RTB	Rua Teófilo Braga	7	Parede	312 710,00	1 065,96	0,00	0%	-
7	RSF	Rua S. Francisco Xavier	14	Barcarena	127 940,00	924,39	30 000,00	0%	4,0
8	ELZ	Estrada da Luz	56	Lisboa	60 460,00	12 036,33	0,00	0%	-
9	MAR	N 1 do P.U. de Chelas		Lisboa	811 230,00	236 268,08	0,00	0%	-
<b>TOTAIS</b>					<b>4 196 740,00</b>	<b>791 811,48</b>	<b>953 617,00</b>		





### 2.1.3. O Financiamento

---

Foi já em **23 de junho de 2010** que foi aprovada a alienação do prédio sito na Rua Gilberto Rola.

Tratava-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 Direção 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.º14 em Lisboa”,

**...A alienação foi aprovada por unanimidade como consta na respetiva 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 Direção do Internato de São João respeitar integralmente o compromisso existente e aplicar esta disponibilidade extraordinária apenas e exclusivamente ao próprio património, nomeadamente numa objetiva ação de permuta de valores ativos e não da sua mera extinção. Em concreto:

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

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



## 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

Assim sendo, e de acordo com o que foi

anunciado em Assembleias Gerais anteriores, estava prevista a aplicação de 110.000€ para a reabilitação do imóvel sito na Calçada da Tapada.

Tal foi respeitado.



Lembre-mos de que se tratava de um prédio em que já pendia **um processo de Intimação por parte da SRU Ocidental, EM, SA<sup>1</sup>**, mas também tinha condições de habitabilidade que envergonhava qualquer Associado.

Foi um projeto complexo, uma vez que obrigou um complicado **licenciamento** de obra, que passou inclusive pela **obrigatoriedade de apresentar um projeto de arquitetura<sup>2</sup> completo**, bem como por respeitar estritamente um conjunto de condicionalismos especiais, derivados da zona especial em que este prédio se situa.

**A obra está concluída.**

---

<sup>1</sup> Empresa municipal da Câmara Municipal de Lisboa

<sup>2</sup> 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**

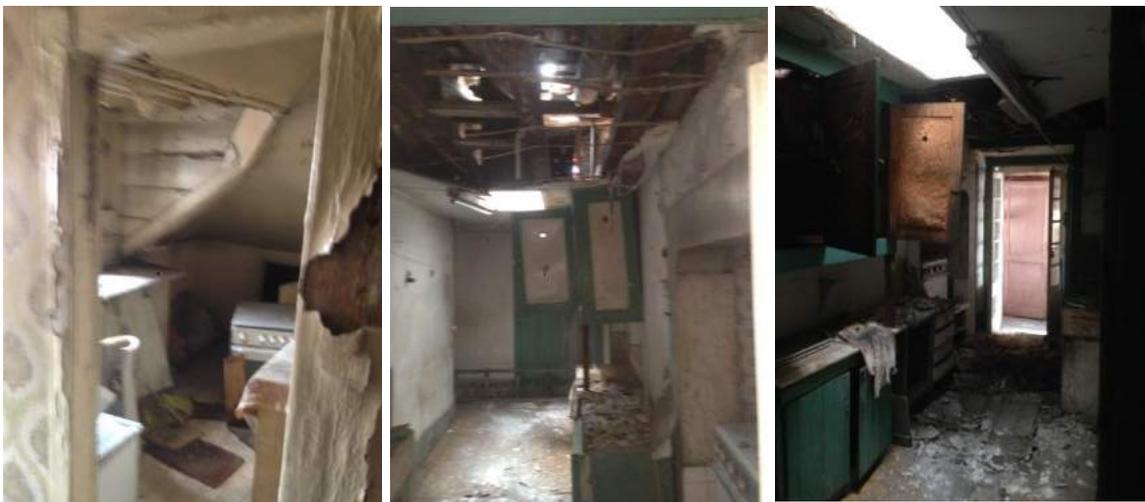
Tendo em conta as limitações financeiras, pareceu-nos que a rentabilização e valorização da Rua dos Remédios seria o prédio que se devia intervir a seguir.

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

No entanto, e derivado a processos movidos pela Câmara, o Internato foi obrigado a intervir, realizando obras de mais de 10.000€.

### **RCM - Rua Condes de Monsanto**

Não realizou nenhuma intervenção de fundo (e menos ainda alienação) neste imóvel.



Denotar que o crescente montante necessário à sua recuperação há muito que excede as atuais capacidades financeiras do ISJ.

Aguarda-se a aplicação das novas Opções Estratégicas para podermos resolver este problema.

### **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.

Mais uma vez, processos interpostos pela Câmara Municipal de Cascais irão catalisar a resolução por parte da nova Direção.

### **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. O estudo das opções caberá à nova Direção.

### **RCA - Rua dos Castelinhos**

Dada a baixa taxa de ocupação deste prédio (1/5) e ao seu elevado custo de recuperação previsível<sup>3</sup> será imprescindível desenvolver os estudos necessários para a sugerir uma definição em relação ao seu futuro.

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

### **ELZ – Estrada da Luz**

Foram resolvidos os problemas ao nível de registo e da Câmara Municipal de Lisboa (Plano Pormenor da Palma de Baixo) no final de 2016. Neste momento foi retomado o processo, já com colaboração ativa da Câmara Municipal de Lisboa.

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



## 2.2. Parar e inverter o ciclo de Descapitalização profunda e falta de Liquidez

### 2.2.1. Introdução

A operação do Internato é desde 2015 inteiramente financiada através de rendimentos próprios, da Residência, das Rendas, de Donativos e de Quotas de Associados. As reservas financeiras passaram a ser crescentes e foram aplicadas, tanto quanto possível, e prioritariamente no PRGP:

Réditos	2018	Δ	2017	2016	2015	2014	Δ	2018-Orç
Vendas	-		-	-	-	-	0%	-
Prestação de Serviços	63 508	-4%	66 328	54 488	81 731	24 160	-12%	72 125
Quotas	2 300	-8%	2 490	3 160	8 490	3 993	-36%	3 585
Utentes e Comunidade	-	0%	-	-	16 803	20 167	100%	770
Residência de Estudantes	61 208	-4%	63 838	51 328	56 438	-	-10%	67 770
Subsídios, doações e Outros	2 720	1500%	170	20 575	21 041	15 975	9616%	28
Subsídios do Estado e Entidades Públicas	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Subsídios de Outras Entidades	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Doações e heranças	2 720	1500%	170	20 575	21 041	15 975	9616%	28
Reversões	-	0%	-	20	-	-	0%	-
Ganhos por Aumento de Justo Valor	-	-100%	77	13 395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	64 412	-20%	80 629	247 761	51 198	55 243	-26%	87 515
Juros, dividendos e outros	889	29%	691	598	599	-	39%	638
<b>Total</b>	<b>131 529</b>	<b>-11%</b>	<b>147 896</b>	<b>336 837</b>	<b>154 568</b>	<b>95 377</b>	<b>-18%</b>	<b>160 306</b>

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

A Direção continuou a exigir que toda a atividade desenvolvida, mesmo que de carácter transitório, não deixasse de contribuir obrigatoriamente para o equilíbrio financeiro da Instituição. Assim podendo, de alguma forma, contar com a inalterabilidade das condições para o futuro, não hipotecando outras opções Estratégicas que pudessem vir a ser consideradas.

Assim e neste ano de 2018 foi alcançado, mais uma vez, não só o equilíbrio da tesouraria, mas também o aumento da capitalização da instituição.

Acessoriamente é importante referir que para a gestão das Valências da Residência continua a não haver acordo firmado ou em vigor com qualquer entidade.

## 2.3. Quadro de Pessoal

O quadro de pessoal em 2016 foi reduzido a 3 (três) elementos efetivos.

Não é demais recordar que os encargos com Recursos Humanos tinham chegado em 2014 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 flexibilização, por estar assente essencialmente na informalização.

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

Também se teve em conta que desde 2014 que era necessário gerir uma atividade 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 2016 foram considerados também 3 aspetos 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 atual.

## *2.4. Residência de Estudantes*

---

### *2.4.1. Introdução*

---

Por forma a enquadrarmos a atual 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 atividade 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 outra vias de gestão e cogestão, com uma maior intervenção, maior proximidade e maior controlo partilhado.

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

A realidade era agora muito diferente do que tinha vindo a ser, pois os fatores de exigência de qualidade eram até então externos e indiretos (ex.: Seg. Social) e não internos e diretos (como era agora o caso dos utentes/estudantes).

Assim para o ano letivo de 2015/2016 foi dada a preferência à angariação direta de residentes através da sua concessão a Instituições de Ensino Superior, que fossem de incontornável reputação. Até agosto de 2016 manteve-se a já reportada cogestão com o ISCTE-IUL da Residência de Estudantes.

No entanto e após terminarem os 12 meses dessa parceria, concluímos que estaríamos longe de atingir as nossas expectativas, e por isso fomos levados a regressar às parcerias privadas até meados de 2017. No ano letivo seguinte e até agora, com a experiência acumulada e com a alteração de mercado, o Internato adotou uma estratégia de total independência que tem sido um sucesso.

#### 2.4.2. Qualidade na Prestação de Serviços

O aumento de eficiência e produtividade foi evidente. Continuou-se a aproximação dos serviços desta atividade com a atividade hoteleira, pois era importante para a necessidade de satisfazer utentes de várias nacionalidades, muito conscientes dos seus direitos, da sua privacidade e das opções, e isso levou a que a Direção tivesse que levar a cabo várias intervenções e alterações organizacionais que, sem as quais, seria impossível prestar estes serviços.

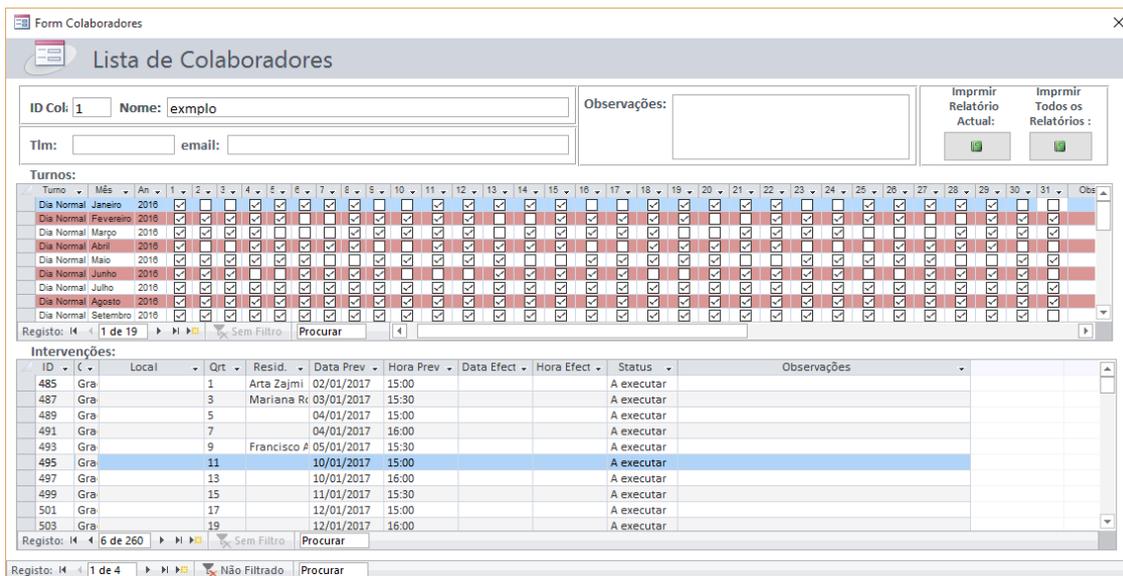
Foram feitos restauros diversos no edifício (evidentes aos olhos dos próprios Associados que estejam presentes na Assembleia de aprovação de documento) para garantir o melhor conforto. Mas para além disso e muito importante foi também necessário modificar a forma de comunicação entre utentes e trabalhadores da Residência.





A gestão de quartos continua integrada num serviço de limpezas global, organizado, articulado com a restante gestão de Recursos Humanos, bem como a informalização foi sendo substituída pela informatização e pela organização de procedimentos.

Para além disso o sistema informático de apoio à gestão de turnos, recursos humanos, de residentes, quartos, deixou de ser uma imposição e passou a ser uma ferramenta que já ninguém prescinde.



## 2.5. Ações Desenvolvidas para a Maximização de Rentabilidade dos Arrendamentos

### 2.5.1. Processo de Atualização contratual e resolução de contencioso

Em 2016, foi dada especial atenção ao trabalho de atualização 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 70 comunicações, foi possível fazer um aumento global de rendas de mais de 30%.

Depois de terminarem as obras na Calçada da Tapada e na Rua dos Remédios<sup>4</sup> arrendou-se finalmente, mais duas frações, passando a partir de 2019 a libertar mais excessos de tesouraria que poderão ser aplicados diretamente em novos projetos.

<sup>4</sup> Ver ponto seguinte “4.3. Continuar a Reabilitação e Conservação do Património”.





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 dado especial atenção ao seu encerramento definitivo bem como à rápida rentabilização dos ativos 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 fator “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 (NRAUbase 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	3 263,73	6	4
RCA	Rua dos Castelhos	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
RGR	Rua Gilberto Rola	10/14	1200-604	280,31	0,00	0,00	10	6
<b>TOTAIS</b>				<b>4 505,31</b>	<b>5 566,12</b>	<b>17 151,84</b>	<b>46</b>	<b>28</b>

Nota: as duas frações restantes da Calçada da Tapada foram já ocupadas, gerando um rendimento anual de 19.800€

## 2.7. Levar a cabo a reforma de todos os Sistemas Administrativos

Era necessário tornar os sistemas Administrativos amigáveis, principalmente aqueles que estavam relacionados com a nova Valência. Aplicações foram criadas. A Gestão Administrativa de documentação foi toda informatizada.





## 2.8. Efectuar a Reorganização Administrativa dos Associados

### 2.8.1. Introdução

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

Com base na atualização 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 faturação das restantes atividades, são já tratadas de forma informatizada.

O relato informatizado do que se passa financeiramente nas várias áreas de atividade 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 atividade, 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 atualização 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 eletrónico, NIFs, etc.).

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

### 2.8.2. Estudo Sobre os Associados

O Internato assistiu desde 2016 ao crescimento do número de Associados, crescimento esse com tendência para estabilização.

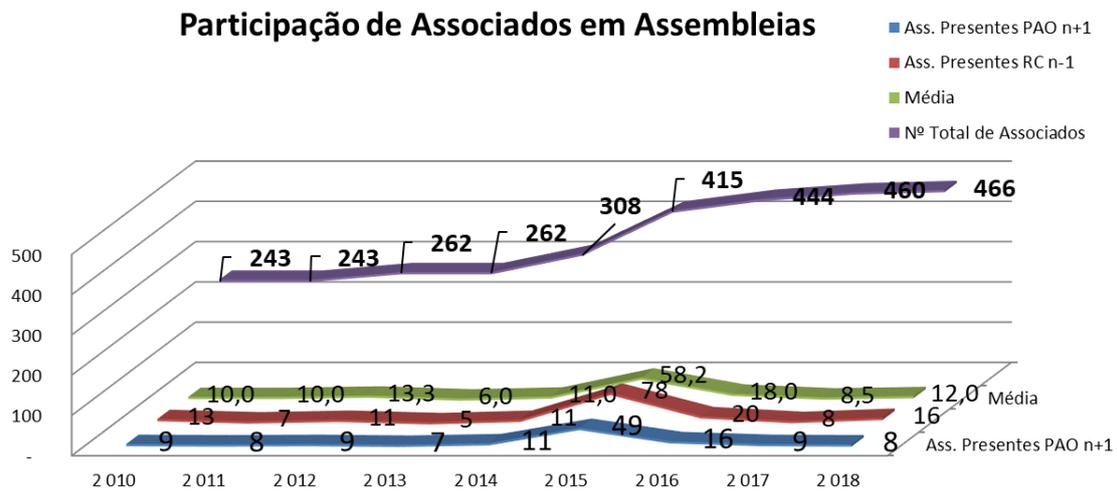
Já as presenças em Assembleias Gerais voltaram a diminuir, tendendo o seu número médio a estabilizar.

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



### 2.8.3. Quantificação e Análise

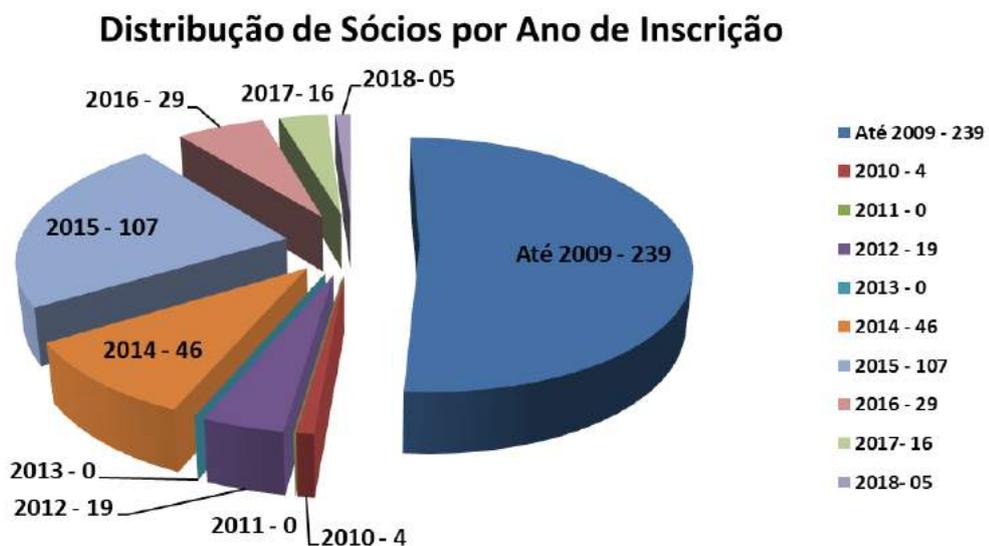
Nos cinco anos anteriores a 2016 (de 2010 a 2015) a média de presenças por Assembleia de Aprovação de Contas foi de 9 (nove!)



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, ficando já a média de presenças de Associados por Assembleia em 2018 foi abaixo dos 17.

A mesma tendência seguiu o número global de Associados, ficando patente em 2018 uma clara desaceleração no seu crescimento.

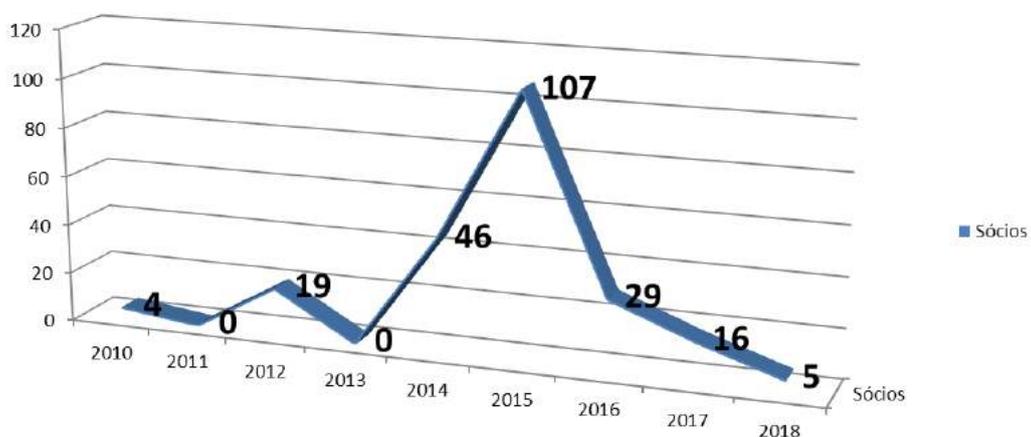




Concretamente o número de Associados cresceu em valores absolutos de 239 para 465 de 2009 para 2018.

Espera-se agora, e de acordo com dados recolhidos em 2018 durante a elaboração deste documento, que o aumento médio anual de Associados continue a cair.

### Evolução do Número de Associados (líquido)



Assim era imperativo tomar as medidas que estão explicadas no ponto 2.10.

Aconselha-se a sua leitura atenta.





## *2.9. Uniformizar Sistema Administrativo e de Contabilidade c/Instituições Relacionadas*

---

Era necessário aumentar a comunicação entre as diferentes Instituições.

O arquivo em papel, ou a utilização de sistemas informáticos rudimentares não conseguiam fazer face às exigências atuais.

Por exemplo existia uma lista de sócios em Excel ordenada alfabeticamente e outra, distinta, ordenada por número de sócio. Quando havia atualizações, ambas eram utilizadas paralelamente.

Infelizmente na “limpeza” que foi feita da lista de sócios, os sócios que faleceram ou deixaram de o ser, foram apagados. Hoje utiliza-se a indexação por classificação, permitindo que de futuro possa facilmente haver investigação histórica, por exemplo.

A recuperação de toda a informação está em curso.

Por isso, e graças a uma boa relação Institucional - e havendo associados comuns ou com grande potencial de o vir a ser - foi possível uniformizar os Sistemas de Informação, facilitando a comunicação. Por exemplo existe agora um ERP único, configurado de forma estandardizada, e uma Aplicação de Gestão de Sócios que suportasse os muitos procedimentos que foram normalizados nas várias Instituições. Era um passo na direção ao futuro que era indispensável dar. Com base na atualização da lista de associados, residentes, arrendatários, etc., toda a informação foi centralizada num único sistema de ERP e agora a sua gestão é muito mais eficiente.

### *2.10. Promover o maior aumento de Associados dos últimos 40 anos*

---

Graças aos 2 pontos anteriores foi possível preparar a maior operação de aumento de número de Associados de que há registo, sendo que no final do Exercício todos os sistemas estavam prontos, as autorizações dadas e a operação encontravam-se já em teste. No final de 2018 encontram-se prontas 2100 propostas para serem distribuídas, aumentando previsivelmente para 2400 a 2500 Associados.

O impacto de tal aumento terá com certeza um aumento substancial na participação ativa de Associados na vida da Instituição, melhorando assim a capacidade de participação também na Ação Social.

Paralelamente haverá um aumento de cobrança de capitações que se prevê que triplique, e o valor fique entre 7200,00€ e o 7500,00e anuais.





Matematicamente o valor poderia ser superior. No entanto a estratégia delineada foi a de haver aumento substancial de Associados acompanhado por uma diminuição de cotizações para 0,25€ mês/sócio.

Este aumento deverá materializar-se até abril de 2019.

## 2.11. Projeto Unidade de Cuidados Continuados Marvila

### 2.11.1. 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 m<sup>2</sup>, 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 atividades 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 direção do futuro.

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

Nesse sentido esta Direção apresentou e aprovou em Assembleia Geral, através no seu Plano de Atividades para 2015, a intenção de realizar este projeto.

### 2.11.2. Preparação e decisão

Na continuação do que foi relatado relativo a 2015, a Direção foi formada com o objetivo de constituir uma equipa habilitada e coordenada para dar forma a este projeto.

Após uma série de contactos formais e informais e verificou-se preliminarmente a sua potencial viabilidade.

Dada a comprovada carência do sector, que a comunicação social amplamente noticiou em 2016, tinha sido decidida a criação de uma Unidade de Cuidados Continuados com a valência de Residência Sénior.





Tinha-se concluído a primeira viagem e já se sabia qual seria configuração inicial ideal. Podíamos prosseguir em frente.

O processo de recolha de informação começou logo em 2015.

Foram visitadas outras Unidades similares que fossem de referência, estudados outros projetos das mesmas áreas, analisados condicionalismos de licenciamento, apreendidas as diversas regulamentações do sector e da atividade, foram recolhidas as informações técnicas e económico-financeiras mais diversas, etc. E sim benchmarking foi uma ferramenta presente, não se perdendo tempo em criar o que está bem e funciona.

Foram então analisadas as novas oportunidades de participação bem como quais seriam os potenciais apoios no financiamento. Foi recolhida também toda a nova legislação, muito recente, que regula a relação das Unidade de Cuidados Continuados com o Estado.

### 2.11.3. Procedimentos iniciais

---

Foi em 2015 que se constituiu rapidamente o que seria o primeiro esboço para o “CONCURSO DE CONCEPÇÃO PARA A ELABORAÇÃO DO PROJECTO DE EQUIPAMENTO DE APOIO SOCIAL “INTERNATO S. JOÃO” – MARVILA”

O documento do Concurso neste momento encontra-se foi finalizado e aguarda apenas oportunidade e as condições ideais para o seu lançamento.

Em simultâneo foram desenvolvidos esforços efetivos no sentido da preparação do que poderá vir a ser o projeto de construção do edifício com as suas valências de carácter social no que concerne à sua submissão a pareceres e aprovações das entidades públicas, nomeadamente a CML (a um pedido de informação prévia) e a todas aquelas entidades que possam concorrer para um eventual apoio financeiro ou de outra natureza.

O Financiamento, mais concretamente, como seria de esperar viria a ser outro tema de motivo de grande cautela e de debate. Como seria de esperar num projeto desta envergadura é fundamental que tenha uma planificação do financiamento do investimento sustentada e serena.

Dado o estado de conservação e a inadequação da maior parte ativos edificados do Internato a qualquer fim estatutário foi desde logo equacionado a transformação de parte desse ativo nesta nova unidade.

### 2.11.4. Apresentação aos Associados do Projeto

---

Três meses após a tomada de posse da Direção, foi apresentada em Assembleia Geral a intenção de avançar com este projeto em concreto, o da Unidade de Cuidados





Continuados/Residência Sénior, antecipando e propondo, desde essa altura para reflexão alguns dos problemas chave como por exemplo o caso do financiamento.

Recuperando o que foi apresentado logo em 27 de abril de 2015, várias formas de financiamento seriam analisadas e propostas para suportar o investimento e que deveriam ser consideradas para reflexão as seguintes três hipóteses base:

- Ou Recurso a Capitais Próprios
  - Disponibilidades Próprias (sendo, no entanto, muito limitadas, tornando a hipótese inviável),
  - Utilizar diretamente o Património do Internato de São João (pois tem que ter tendencialmente a vocação de **servir de equipamento social ou servir de meio de financiamento das atividades sociais**)
    - **Constatou-se na altura que maior parte dos imóveis não serve nenhum desses objetivos.**
    - Constatou-se também que seria a oportunidade ideal para alienação e **conversão de algum desse património socialmente inútil em património socialmente útil.**
- Ou Recurso a Capitais Alheios
  - **Empréstimo obrigacionista**, perante os Associados (hipótese apresentada que foi respondida pela Assembleia com silêncio)
  - **Empréstimo bancário**, com hipótese de utilização de garantias reais (do terreno, da própria construção e de imóveis da carteira imobiliária do ISJ)
- Ou ainda uma Solução Mista
  - Converter-se e racionalizar-se o património, utilizando Capitais Próprios;
  - Com uma fração do resultado dessa alienação parcial, realizar a recuperação simultânea da outra parte do património não alienada, aumentando a respetiva rentabilidade, potencializando-se as garantias reais e em consequência disso melhorando as condições de financiamento e aumentando também a capacidade de satisfazer o serviço de uma potencial dívida.

**Este problema do financiamento veio a verificar-se mais delicado do que inicialmente seria de esperar e seria uma das razões para que o projecto fosse indefinitivamente suspenso.**

A sensibilidade dos Associados na tomada de decisão de transformar prédios inoperacionais e degradados em novos equipamentos, verificou-se ser merecedora de respeito e de especial cautela. Poderia estar em causa algo mais do que o simples bem material.

Concretamente em relação ao financiamento foram criados então mecanismos para que não houvesse qualquer alienação sem a expressa autorização de uma Assembleia Geral.





Tal tornaria o processo mais claro, o que foi bem aceite pela generalidade dos Associados.

De notar que o reconhecimento desta necessidade de informação e segurança adicional despoletou outras ações de informação até em outras sedes.

#### 2.11.5. Situação atual

Para além do que foi relatada em 2015, o processo de lançamento de concurso viu-se perante mais um desafio: A Câmara Municipal de Lisboa, por aquilo que cremos que seja mera negligência, ocupou indevidamente parte deste terreno.

Foram pedidos esclarecimentos à CML, tendo o processo passado por vários departamentos, não estando ainda resolvido em 2018. Em concreto a Fiscalização da Câmara, que também está envolvida no processo, no desenvolvimento de diligências para apurar o que tinha sucedido, classificou o episódio de “Inaceitável”.

Recordamos que sem o levantamento topográfico definitivo não era, como é óbvio, possível lançar definitivamente o concurso para este projeto.

**Este projecto está assim suspenso.**

### 2.12. Alterar substancialmente os Estatutos

Por forma a irmos ao encontro do Decreto-lei nº172-A/2014 de 14.11, que afetava as Instituições Privadas de Solidariedade Social, foi necessário encetar uma revisão completa e profunda dos Estatutos. Se a sua vocação social em nada mudara, em termos Estatutários (toda a forma de funcionamento Estatutário) seria alvo de reforma profunda.

Todos os detalhes deste longo processo fora reportados em Assembleias anteriores, até para a sua respectiva aprovação informada.

### 2.13. Criação de um Regulamento Interno

Na linha da melhor cooperação entre Internato e ISCTE tinha já sido feito um novo regulamento que foi ao encontro das necessidades e expectativas específicas dos estudantes que forma utentes até 31 de agosto de 2016 (traduzindo também esse documento para inglês). Esse regulamento mostrou-se eficaz e encontra-se em vigor.





## 2.14. *Fazer face à maior ameaça à integridade do Edifício Sede de que há conhecimento*

---

Foi ainda no final de 2017 que se começou a temer qual seria o real impacto da obra que decorria no prédio vizinho, anteriormente pertencente aos CTT.

Mas o pior receio aconteceu.

Durante as escavações do parque de estacionamento, com mais de 12 metros de construção abaixo do solo, os materiais que sustentavam o Internato de São João escorreram para o enorme buraco que se fazia, ali, ao lado do nosso edifício Histórico que começou a dar sinais de querer colapsar.

Foi contactado o empreiteiro, a construtora San Jose, que se prontificou a reparar todos os danos causados.

No entanto, previsivelmente, a situação ficou descontrolada, tendo a construtora pedido para intervir de forma urgente, nas nossas instalações.

Era necessário reter o conter o processo de derrocada das paredes do nosso edifício para dentro do enorme buraco que estava feito no edifício ao lado.

Concretamente a San Jose pediu permissão para perfurar o nosso pátio e injetar cimento por forma a conter os movimentos que se faziam, e muito notar.

Da nossa parte, até mesmo antes do pedido insólito da San Jose, foram tomadas as seguintes diligências:

Contactar CML – Câmara Municipal de Lisboa

Contactar LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia

Contactar ANPC – Autoridade Nacional Proteção Civil

Assim:

A Câmara Municipal de Lisboa, articulada com Proteção Civil, fez deslocar uma equipa de Engenharia dos Bombeiros Sapadores de Lisboa que de imediato.

Foram feitas perícias e espaços comuns e quartos foram desde logo interditados por medida de segurança.

Contratamos uma empresa de engenharia que passaria a ser fiscalização da nossa parte.

Constitui-se uma equipa para dar resposta ao problema, constituída por um Advogado, a empresa de Engenharia e membros da Direção, passando a ser o acompanhamento profissional, que ainda hoje decorre.

Só a partir de 2018, com o problema contido, viria a possível passar a fase da reposição da normalidade e avançar com os processos de compensação que se impõem.



## 2.15. *Fazer face às constantes Citações, Notificações e Acções de Autarquias Locais*

---

Resultado da má manutenção dos edifícios, várias foram as Autarquias que iniciaram processos contra o Internato. Nomeadamente de Lisboa, Cascais e Sintra. Essas Autarquias alegavam que cidadãos passaram a estar em perigo, devido ao mau estado dos edifícios.

A situação mais grave resultou também no maior sucesso da Direção de 2015/2018: Um processo de obras coercivas por parte da SRU Ocidental/CML, deu os argumentos suficientes à Direção para realizar a reabilitação total e tão desejada do Prédio Sito na Calçada da Tapada. Tal aconteceu com grande concordância da Assembleia de Associados.

Listamos assim algumas das citações e notificações de que fomos alvo:

- Citações relativas a problemas do prédio da Calçada da Tapada, Lisboa, foram totalmente resolvidos com investimentos na reabilitação total do prédio
- Citações relativas a problemas do prédio Rua dos Remédios à Lapa, Lisboa, foram totalmente resolvidos com investimentos na reabilitação parcial do prédio
- Citações relativas a problemas do prédio sito em Barcarena/Sintra, foram totalmente resolvidos com pequena intervenção local (corte de árvores);
- Citações relativas a problemas do prédio sito na Parede, foram parcialmente resolvidos com a reabilitação parcial através de parceria com produtora de cinema; o problema mantém-se e será definitivamente resolvido agora com a nova Direção
- etc

A nova Direção terá ainda um longo caminho a percorrer nesta área, pois a tendência é de que cada vez mais processos sejam levantados por parte de Autarquias. O fim da degradação do Património poderá estar ainda longe.

## 2.16. *Acompanhamento de Processo relativos a relações com Autarquias*

---

Para além dos processos mencionado acima, foram também acompanhados 2 processo camarários de importância fundamental:

- A determinação da topologia do Terreno de Marvila;
- O processo do Plano Pormenor da Palma de Baixo.



No primeiro caso, foram várias as diligências que fizemos por forma a fazer valer o direito da totalidade da área do terreno. A CML tinha utilizado o Terreno parcialmente para a construção de um parque de estacionamento.

Foram pedidos esclarecimentos à CML, tendo o processo passado por vários departamentos, não estando ainda resolvido em 2018. Em concreto a Fiscalização da Câmara, que também está envolvida no processo, no desenvolvimento de diligências para apurar o que tinha sucedido, classificou o episódio de “Inaceitável”.

No segundo caso, foi recolhida a informação relativa ao processo e foram tomadas as primeiras diligências em conjunto com outros coproprietários da UE2.

Será com esta nova Direção e durante 2019 que serão tomadas as mais importantes ações para levar este processo a bom porto.

### *2.17. Fazer face a uma Inspeção profunda da ACT Autoridade p/as Condições do Trabalho*

---

Em 2016 o Internato de São João foi alvo de uma **inspeção**, abrangente e detalhada, relativo à forma como geria os seus Recursos Humanos e à forma como cumpria com todas as suas obrigações.

Como foi divulgado, **desde 2015 que a Direção promovia uma Gestão de Recursos Humanos que cumpria rigorosamente as normas e respeitava os direitos dos trabalhadores na íntegra**. Valeu a pena esse esforço, também por mais esta razão.

Total colaboração foi prestada aos Inspectores do ACT no que concerniu à entrega de documentação como à resposta a todas as questões que foram postas, inclusive na própria sede do ACT para onde foi convocada várias vezes a Direção para a prestação de esclarecimentos. No entanto a conclusão do processo de inspeção foi o esperado:

Gestão Imaculada.

### *2.18. 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 efetuar 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 respetivos está agora normalizada à AT (SAFT).





Outra importante medida que foi tomada ao longo de 2015 e que já teve resultados em 2018 foi a possibilidade que os Associados e Amigos do Internato passaram a poder 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, produziu efeito financeiros já em 2018.**



## 3. Resumo Económico – Financeiro

### 3.1. Introdução

O ano de 2014 e anterior tiveram um baixo rendimento, sendo que desde 2015 foi verificado um claro aumento na eficiência da gestão de recursos como a Residência, ou dos Prédios de Renda Prediais.

Já o ano de 2016 temos que ter em conta uma mais-valia de 178.000€, que foi reportada excecionalmente com a alienação de um edifício, como já atrás referido, e que serviu para financiar parte do investimento realizado na reabilitação. Outra parte dessa reabilitação tem sido autofinanciada.

### 3.2. Rendimentos

Assim sendo na Rúbrica de Outros Rendimentos e Ganhos, 2018 teve uma ligeira descida devido a descida com rendas derivado a perda de algumas frações arrendadas. A partir de 2019 esse rendimento terá um aumento substancial com os novos contratos de arrendamento recentemente realizados.

Mais uma vez, não houve qualquer apoio do Estado ou do principal Benfeitor, o Grémio Lusitano.

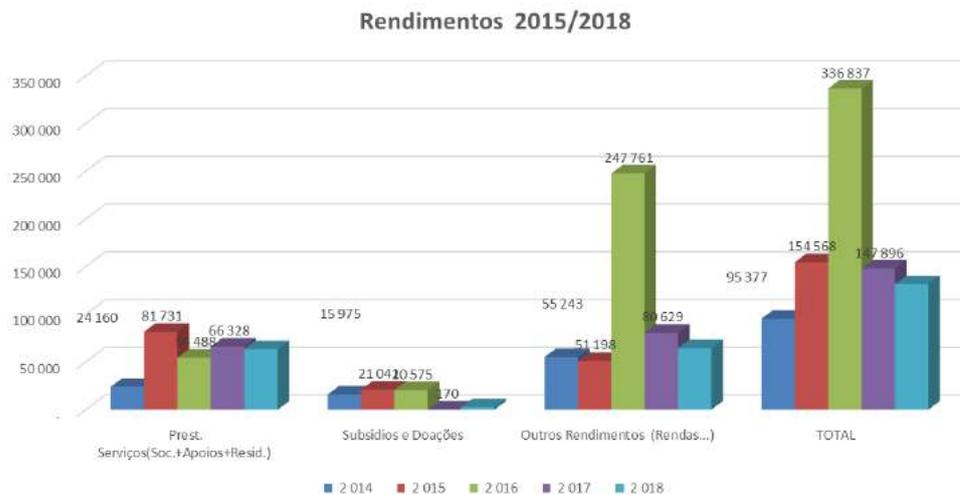
Réditos	2018	Δ	2017	2016	2015	2014	Δ	2018-Orç
Vendas	-		-	-	-	-	0%	-
Prestação de Serviços	63 508	-4%	66 328	54 488	81 731	24 160	-12%	72 125
Quotas	2 300	-8%	2 490	3 160	8 490	3 993	-36%	3 585
Utentes e Comunidade	-	0%	-	-	16 803	20 167	100%	770
Residência de Estudantes	61 208	-4%	63 838	51 328	56 438	-	-10%	67 770
Subsídios, doações e Outros	2 720	1500%	170	20 575	21 041	15 975	9616%	28
Subsídios do Estado e Entidades Públicas	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Subsídios de Outras Entidades	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Doações e heranças	2 720	1500%	170	20 575	21 041	15 975	9616%	28
Reversões	-	0%	-	20	-	-	0%	-
Ganhos por Aumento de Justo Valor	-	-100%	77	13 395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	64 412	-20%	80 629	247 761	51 198	55 243	-26%	87 515
Juros, dividendos e outros	889	29%	691	598	599	-	39%	638
<b>Total</b>	<b>131 529</b>	<b>-11%</b>	<b>147 896</b>	<b>336 837</b>	<b>154 568</b>	<b>95 377</b>	<b>-18%</b>	<b>160 306</b>

A nova valência, a Residência de Estudantes está em clara subida, com a conquista de total independência na angariação. Mesmo com a perda de utilização de alguns quartos, os rendimentos com origem nesta rúbrica mantiveram-se, revelando assim um aumento.

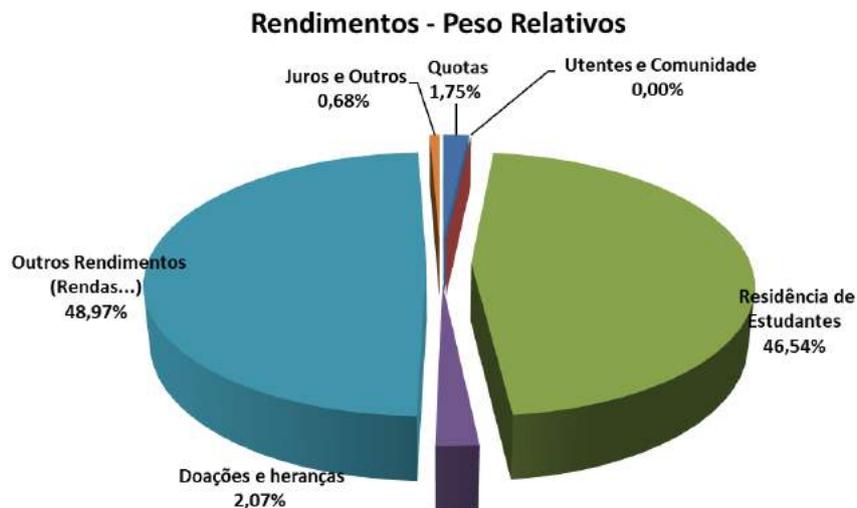
De notar que não serão contabilizadas novas receitas relativas a Utentes e Comunidade enquanto não houver nova ação social participada.

Infelizmente em 2018 as receitas com Associados tiveram novamente uma quebra, facto que foi merecedor da maior atenção e que, através do mencionado no ponto 2.10, irá produzir rendimentos constantes anuais da ordem dos 7.500,00€

Graficamente podem observar:



A estrutura de Rendimentos do Internato de São João, teve como previsto, 5 grupos de origem:



- Alojamentos da Residência (46,65%),
- Rendas de Imóveis (48,97%),
- Doações (2,70%),
- Quotizações de Sócios (1,75%) e
- Juros e Outros (0,68%).

Neste ponto, e sem alteração de estratégia, será difícil observar alterações materialmente relevantes neste Quadro.

### 3.3. 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, mas já não atinge os valores de 114% relativos aos Rendimentos, e levando à descapitalização constante.

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

Designação	2018	Δ	2017	2016	2015	2014	Δ	2018-Orç
Trabalhos especializados	8 567	-63%	22 866	7 426	9 231	5 974	-59%	20 838
Publicidade e propaganda	271	0%	271	581	1 132	384	43%	189
Vigilância e segurança	191	-87%	1 485	-	456	288	-91%	2 079
Honorários	597	-78%	2 774	9 865	2 871	-	-81%	3 108
Conservação e reparação	925	-72%	3 356	5 151	6 374	10 700	-77%	4 025
Serviços bancários	226	-41%	382	387	113	193	-33%	338
Ferram. e ut. desgaste rápido	636	94%	327	608	353	5 107	117%	293
<b>Materiais</b>	<b>438</b>	<b>-54%</b>	<b>943</b>	<b>683</b>	<b>1 020</b>	<b>667</b>	<b>-26%</b>	<b>589</b>
Material de escritório	401	-57%	943	675	741	469	-31%	578
Artigos para oferta	-	0%	-	7	48	-	0%	-
Rouparia	37	0%	-	-	231	198	250%	11
<b>Energia e fluidos</b>	<b>15 182</b>	<b>6%</b>	<b>14 366</b>	<b>12 078</b>	<b>16 785</b>	<b>11 451</b>	<b>-29%</b>	<b>21 486</b>
Eletricidade	5 201	-36%	8 141	2 767	5 642	4 102	-48%	9 952
Água	3 734	-6%	3 956	2 434	3 423	2 877	9%	3 430
Gás	6 247	175%	2 269	6 877	7 720	4 472	-23%	8 104
<b>Deslocações e transp. mercado</b>	<b>3 374</b>	<b>96%</b>	<b>1 718</b>	<b>1 320</b>	<b>735</b>	<b>760</b>	<b>100%</b>	<b>1 688</b>
Deslocações e estadas	3 374	96%	1 718	1 320	735	760	100%	1 688
<b>Comunicação</b>	<b>2 812</b>	<b>11%</b>	<b>2 538</b>	<b>2 257</b>	<b>1 850</b>	<b>1 562</b>	<b>11%</b>	<b>2 526</b>
<b>Seguros</b>	<b>3 098</b>	<b>0%</b>	<b>3 086</b>	<b>3 086</b>	<b>3 092</b>	<b>3 080</b>	<b>-21%</b>	<b>3 905</b>
<b>Contencioso e notariado</b>	<b>125</b>	<b>-89%</b>	<b>1 162</b>	<b>100</b>	<b>321</b>	<b>1 206</b>	<b>-92%</b>	<b>1 627</b>
<b>Despesas de representação</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>
<b>Limpeza, higiene e conforto</b>	<b>1 095</b>	<b>-4%</b>	<b>1 142</b>	<b>767</b>	<b>3 026</b>	<b>1 020</b>	<b>35%</b>	<b>814</b>
<b>Outros serviços</b>	<b>85</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>37 623</b>	<b>-33%</b>	<b>56 416</b>	<b>44 309</b>	<b>47 358</b>	<b>42 552</b>	<b>-41%</b>	<b>63 507</b>

De registar:

A diminuição substancial do valor total em relação ao previsto no Orçamento aprovado para 2018. Tal deveu-se ao facto de se terem verificado inúmeros factos atípicos como foi referido. No entanto os desvios foram sempre a favor do Internato, compensando a perda relativa de Rendimentos. Para 2019 prevê-se novamente um aumento.

A diminuição valor na rubrica de trabalhos especializados está relacionado com a diminuição de 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.

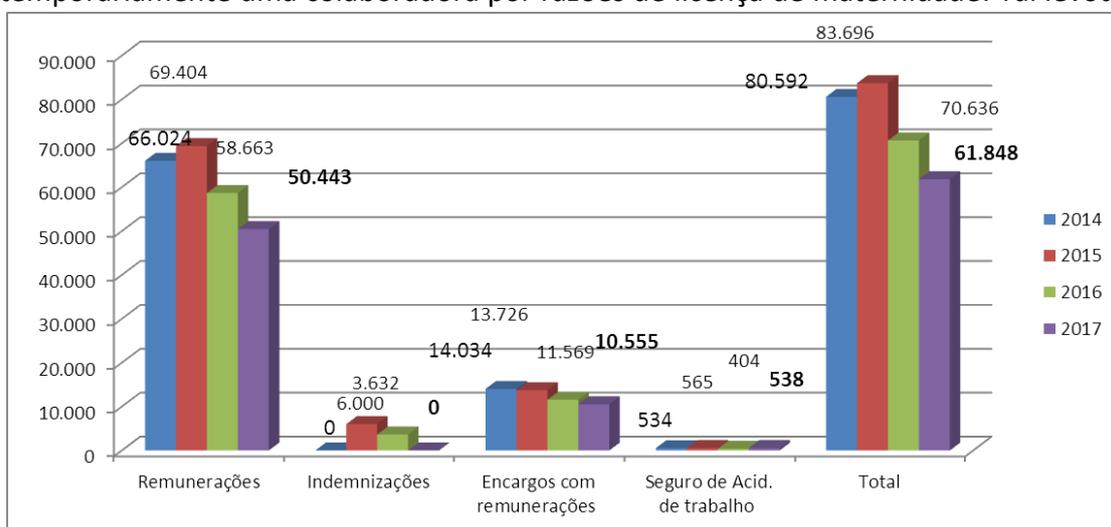


Em relação aos **Recursos Humanos** apresenta-se as seguintes informações:

Designação	2018	Δ	2017	2016	2015	2014	Δ	2018-Orç
<b>Remunerações</b>	<b>60 228</b>	19%	<b>50 443</b>	<b>58 663</b>	<b>69 404</b>	<b>66 024</b>	49%	<b>40 354</b>
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	60 228	19%	50 443	55 031	63 404	66 024	49%	40 354
<i>Indemnizações</i>	-	0%	-	3 632	6 000	-	0%	-
<b>Encargos com remunerações</b>	<b>12 552</b>	19%	<b>10 555</b>	<b>11 569</b>	<b>13 726</b>	<b>14 034</b>	51%	<b>8 305</b>
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	12 547	19%	10 555	11 569	13 726	14 034	51%	8 305
<b>Seguro de Acid. de trabalho</b>	<b>514</b>	-4%	<b>538</b>	<b>404</b>	<b>565</b>	<b>534</b>	-32%	<b>753</b>
<b>Outros gastos com pessoal</b>	<b>190</b>	-39%	<b>312</b>	-	-	-	-56%	<b>427</b>
<b>Total</b>	<b>73 483</b>	19%	<b>61 848</b>	<b>70 636</b>	<b>83 696</b>	<b>80 592</b>	47%	<b>49 839</b>

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 2018 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.





### 3.4. Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA)

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

Rúbricas	2018	Δ	2017	2016	2015	0	Δ	2018-Orç
Vendas e serviços prestados	63 508	-4%	66 328	54 488	81 731	24 160	-11%	71 189
Subsídios, doações e legados à exploração	-	-100%	170	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	-	0%	-	87	- 1 885	- 2 118	0%	-
Fornecimentos e serviços externos	- 37 623	-33%	- 56 415	- 44 309	-47 358	-42 552	-38%	- 60 736
Gastos com pessoal	- 73 483	19%	- 61 848	- 70 636	-83 696	-80 592	25%	- 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	-	-100%	77	13 395	-	-	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	67 132	-17%	81 321	248 361	51 796	56 147	-2%	68 461
Outros gastos e perdas	- 3 556	0%	-	- 10 383	- 4 019	- 1 298	-2640%	140
<b>Resultados antes de depreciações, gastos e de fincancier</b>	<b>15 978</b>	<b>-46%</b>	<b>29 633</b>	<b>211 404</b>	<b>17 610</b>	<b>- 30 279</b>	<b>-21%</b>	<b>20 348</b>
Gastos/reversões de depreciações e de amortização	- 14 057	10%	- 12 749	- 10 759	-12 257	- 9 644	54%	- 9 140
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiame</b>	<b>1 921</b>	<b>-89%</b>	<b>16 884</b>	<b>200 644</b>	<b>5 353</b>	<b>- 39 923</b>	<b>-83%</b>	<b>11 208</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	889	0%	-	-	-	-	39%	638
juros e gastos similares suportados	-	0%	-	-	- 3	-	0%	-
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>2 810</b>	<b>-83%</b>	<b>16 884</b>	<b>200 644</b>	<b>5 351</b>	<b>- 39 923</b>	<b>-76%</b>	<b>11 846</b>
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 810</b>	<b>-83%</b>	<b>16 884</b>	<b>200 644</b>	<b>5 351</b>	<b>- 39 923</b>	<b>-76%</b>	<b>11 846</b>

Em termos comparativos os Resultados inscritos no Orçamento para 2018, regista-se uma diferença de mais de 9000,00€ derivada da perda de algum rendimento, mas ainda assim dentro do cumprimento do limite positivo.

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).

Rúbricas	2018	Δ	2017	2016	2015	2014	Δ	2018- Orç.
Resultados antes de impostos	2 809,84	-99%	16 883,72	200 644,15	5 350,64	- 39 923,20	-76%	11 846,33
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 809,84</b>	<b>-99%</b>	<b>16 883,72</b>	<b>200 644,15</b>	<b>5 350,64</b>	<b>- 39 923,20</b>	<b>-76%</b>	<b>11 846,33</b>
Gastos/reversões de depreciações e de amort	- 14 057,34	31%	- 12 749,38	- 10 759,45	-12 256,56	- 9 644,04	54%	- 9 139,90
Perdas por Imparidades	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Aumento/reduções de justo valor	-	-100%	-	179 271,38	-	-	0%	-
Provisões específicas (aumentos/reduções)	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<b>EBITDA (Free Cash-Flow/Recursos Gerados)</b>	<b>16 867,18</b>	<b>-48%</b>	<b>29 633,10</b>	<b>32 132,22</b>	<b>17 607,20</b>	<b>- 30 279,16</b>	<b>-20%</b>	<b>20 986,23</b>





### 3.5. Balanço

No Balanço pode ser observado uma situação geral bastante saudável. Senão vejamos:

Activos	2018	2017	2016	2015	Fundos Patrimoniais e Passivo	2018	2017	2016	2015
<b>Activo Não Corrente</b>	<b>873 429,34</b>	<b>836 979,10</b>	<b>754 427,35</b>	<b>684 756,12</b>	<b>Fundos Patrimoniais</b>	<b>890 986,89</b>	<b>889 174,65</b>	<b>873 288,53</b>	<b>673 641,98</b>
Activos fixos tangíveis	859 238,52	822 081,37	556 035,22	497 396,32	Fundos	126 826,18	126 826,18	126 826,18	126 826,18
Bens do património histórico e cul	-	-	-	-	Excedentes técnicos	-	-	-	-
Propriedades de investimento	-	-	182 881,42	186 658,04	Reservas	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	706,91	1 413,82	-	Resutados Transitados	708 923,58	692 039,86	491 395,71	486 045,07
Investimentos Financeiros	14 190,82	14 190,82	14 096,89	701,76	Excedentes de revalorização	-	-	-	-
Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros					Outras variações nos fundos patri	52 427,29	53 424,89	54 422,49	55 420,09
Outros					Resultado Líquido do período	2 809,84	16 883,72	200 644,15	5 350,64
					Total do Fundo de Capital				
					<b>Passivo</b>				
<b>Activo Corrente</b>	<b>53 714,66</b>	<b>80 997,70</b>	<b>148 585,73</b>	<b>27 314,85</b>	<b>Passivo Não Corrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inventários				-	Provisões				
Clientes				300,50	Provisões específicas				
Adiantamento a Fornecedores				3 455,86	Financiamentos Obtidos				
Estado e outros entes públicos	4 554,87	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	<b>Passivo corrente</b>	<b>36 157,11</b>	<b>28 802,15</b>	<b>29 724,55</b>	<b>38 428,99</b>
Diferimentos	2 879,75	2 865,73	2 952,11	2 884,04	Fornecedores	10 710,75	8 056,40	3 272,19	2 026,84
Outros activos financeiros	15 730,34	33 874,91	51 084,86	1 521,96	Adiantamento de clientes				
Caixa e depósitos bancários	30 549,70	41 718,47	90 773,70	13 882,24	Estado e outros entes públicos	2 229,67	1 815,55	1 643,18	9 110,17
Outros					Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros				
					Financiamentos Obtidos				
					Diferimentos	5 453,04	5 453,04	5 478,12	4 377,00
					Outras contas a pagar	17 763,65	13 477,16	19 331,06	22 914,98
					Outros passivos financeiros				
					Outros				
					<b>Total do passivo</b>	<b>36 157,11</b>	<b>28 802,15</b>	<b>29 724,55</b>	<b>38 428,99</b>
<b>Total do Activos</b>	<b>927 144,00</b>	<b>917 976,80</b>	<b>903 013,08</b>	<b>712 070,97</b>	<b>Total dos Fundos Patrimoniais</b>	<b>927 144,00</b>	<b>917 976,80</b>	<b>903 013,08</b>	<b>712 070,97</b>

Nesta Direção 2015/2018 registou-se:

- Um Aumento substancial de Ativo Não Corrente (“Imobilizado”), derivado à aplicação de Recurso Financeiros na Reabilitação de Imóveis.
- Um Aumento de Fundos Próprios, derivado do aumento de rentabilidade e de uma mais-valias da venda de património
- Um Manutenção do Ativo Corrente, derivado da liquidez proveniente da própria operação. A diminuição de valores verificou-se exclusivamente para pagamento de reabilitações. Ainda assim sem nunca pôr em causa reservas mínimas.

### 3.6. Conclusão

- Mais do que analisando a ação da Direção no último ano, podemos concluir que na análise da ação da Direção nos 4 últimos anos foi no sentido de ser a interventiva e atuante possível, em inúmeras áreas, que sociais, quer financeiras, patrimoniais ou jurídicas. Restou concretizar o Projeto da Unidade de Cuidados Continuados, mas não por falta de determinação ou vontade.





## 4. Anexos

### 4.1. Lista de Donativos

NIF	Nome	Valor do donativo em numerário 2018	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 €	20,00 €			
	Anónimos	- €	- €	25,00 €	110,87 €	180,00 €
	Atribuição de parte de IRS (via AT)	2 700,39 €				
<b>TOTAL</b>		<b>2 720,39 €</b>	<b>170,00 €</b>	<b>20 575,00 €</b>		





## PARECER DO CONSELHO FISCAL

### GERÊNCIA DE 2018

O Conselho Fiscal, nos termos estatutários, tem a honra de apresentar à Assembleia Geral o seu parecer sobre o Relatório e Contas da Direção do **INTERNATO DE S. JOÃO** respeitante ao ano de 2018.

Tendo verificado que foram cumpridas escrupulosamente todas as formalidades legais e que as peças contabilísticas expressam corretamente a situação em 31.12.2018, propõem:

1. Aprovação do Relatório e Contas apresentados pela Direção do **INTERNATO DE S. JOÃO**;
2. Um voto de louvor à Direção 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 2018.

O CONSELHO FISCAL,  
(Assinaturas legíveis)

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





### 4.3. Lista dos Órgãos Sociais

<b>Corpos Gerentes de 05 de Dezembro a 31 de Dezembro de 2018</b>	
<b>MESA DA ASSEMBLEIA GERAL</b>	
<b>Presidente</b>	Fernando Lima
<b>1º Vice-Presidente</b>	Cipriano de Oliveira
<b>2º Vice-Presidente</b>	Luciano Vilhena
<b>1º Secretário</b>	António Lopes
<b>2º Secretário</b>	António Ventura
<b>1º Vice-Secretário</b>	Carlos Prata Dias
<b>2º Vice-Secretário</b>	Fernando Sacramento
<b>DIRECÇÃO</b>	
<b>Presidente</b>	Ilídio Nunes
<b>Secretário</b>	Alfredo Baptista
<b>Tesoureiro</b>	José Luís Sousa Reis
<b>Vogal</b>	Mário Jorge Neves
<b>Vogal</b>	Jorge de Sá
<b>Vogal</b>	José Carlos Santos
<b>Suplentes</b>	Vitor Santos Oliveira
	Ricardo Garcia Pereira
<b>CONSELHO FISCAL</b>	
<b>Presidente</b>	Rui Pereira
<b>Secretário</b>	Manuel Falcão
<b>Relator (até</b>	Rogério Carvalho
<b>1º Suplente</b>	Joshua Ruah
<b>2º Suplente</b>	António Gonçalves Pedro





<b>Corpos Gerentes de 01 Janeiro a 04 de Dezembro de 2018</b>	
<b>MESA DA ASSEMBLEIA GERAL</b>	
<b>Presidente</b>	<b>Fernando Lima</b>
<b>1º Vice-Presidente</b>	<b>Mario Jorge Neves</b>
<b>2º Vice-Presidente</b>	<b>Antonio Ventura</b>
<b>1º Secretário</b>	<b>Antonio Lopes</b>
<b>2º Secretário</b>	<b>Tiago Vieira da Cruz</b>
<b>1º Vice-Secretário</b>	<b>Ricardo Donida</b>
<b>2º Vice-Secretário</b>	<b>Fernando Sacramento</b>
<b>DIRECÇÃO</b>	
<b>Presidente</b>	<b>Agostinho Costa</b>
<b>Secretário</b>	<b>Marcelo Moniz</b>
<b>Tesoureiro</b>	<b>Alfredo Baptista</b>
<b>Vogal</b>	<b>Jorge Mota</b>
<b>Vogal</b>	<b>Francisco Cardoso Dos Reis</b>
<b>Vogal</b>	<b>Fernando Gonçalves</b>
<b>Vogal</b>	<b>Alberto Pereira</b>
<b>Suplentes</b>	<b>Luis Canarias</b>
	<b>Pedro Fernandes</b>
	<b>Carlos Neto</b>
<b>CONSELHO FISCAL</b>	
<b>Presidente</b>	<b>Carlos Vasconcelos</b>
<b>Secretário</b>	<b>Rocio Mendes</b>
<b>Relator (até</b>	<b>Jorge Humberto</b>
<b>1º Suplente</b>	<b>Alberto Lourenço</b>
<b>2º Suplente</b>	<b>Rui Amaral</b>





#### 4.4. Relatório e Contas Contabilístico

---

Em depósito na Instituição.

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela Direção.

Queluz de Baixo, 20 de março de 2019

O Contabilista Certificado  
Ana Castro (Assinatura Legível)

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela Direção.

A Direção  
Lisboa, 20 de março de 2019

Agostinho Costa (Presidente)  
Alfredo Baptista (Tesoureiro)  
Marcelo Moniz (Secretário)  
Fernando Gonçalves (Vogal)  
Alberto Pereira (Vogal)  
Francisco Cardoso dos Reis (Vogal)  
Jorge Mota (Vogal)

(Assinaturas Legíveis)

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

