



RELATÓRIO E CONTAS 2020



Mai 2021

Nota Prévia

A Direção do Internato de S. João, em conformidade com as obrigações legais e estatutárias vem apresentar o Relatório de Gestão e o Resumo Económico-Financeiro correspondente ao exercício de 2020, ano em que completa dois anos ao leme dos destinos desta secular instituição.

O ano civil de 2020, marcado pela pandemia do SARS-CoV-2, representou um período atípico, tanto no plano societal, pelos efeitos disruptivos que impôs nas suas diferentes dinâmicas, como na paralisia institucional que provocou nos diversos setores, a que não foi alheio tanto o ISJ como o ecossistema em que se enquadra. Saldou-se, assim, por uma acrescida complexidade dos processos de decisão e uma maior incerteza no exercício do planeamento e da programação das atividades do ISJ.

Atento o caráter adverso do contexto, a Direção prosseguiu, contudo, a orientação que gizou no início do seu mandato, delineada segundo o ciclo de Boyd (Observação-Orientação-Decisão-Ação), em que os primeiros dois anos corresponderam às duas primeiras etapas. Estas consubstanciaram a realização de um diagnóstico, quer da Instituição ISJ como do contexto em que se processa atualmente a sua atividade, cientes da alteração estrutural verificada em 2012.

Na sequência do mesmo exercício, a atual Direção, como tarefa inicial, procedeu à elaboração de um documento de orientações estratégicas que balizasse a sua ação durante o período dos quatro anos do seu mandato. Foram então estabelecidos dois eixos principais de ação estratégica, orientados, respetivamente, para os objetivos estratégicos de conferir sustentabilidade financeira ao ISJ e devolver-lhe uma matriz social em linha com a sua condição de IPSS.

Balizadas nestes propósitos, foram encetadas as ações para assegurar o suporte financeiro necessário, que passou pela alienação de duas parcelas de património e de onde resultou um encaixe de liquidez de €7.105.000,00. Este processo concluiu-se em janeiro do corrente ano de 2021 com a celebração da escritura de alienação do imóvel da Rua dos Condes de Monsanto, com um retorno financeiro correspondente a €6,8M.

Criaram-se assim condições para transitar para as fases seguintes do ciclo de decisão, tendo 2021 sido o primeiro em que a centralidade da Direção passou a ser orientada para a Decisão e Ação. O racional que lhe está subjacente encontra-se vertido no presente documento no Relatório de Gestão, sendo ainda objeto de descrição detalhada no anexo informativo que se enviou em separado aos Associados.

Merecem particular destaque as intervenções em curso, ou em fase de preparação, em praticamente todo o património do ISJ, realçando-se as diligências em desenvolvimento junto da Câmara Municipal de Cascais para a requalificação do imóvel da Rua Teófilo de Braga, na Parede, para a respetiva reconversão numa ERPI. Está presentemente em curso a preparação de um Pedido de Informação Prévia que viabilize a sua concretização num prazo tão curto quanto possível.

Volvido um ano de extenuante empenhamento e superação de inúmeras dificuldades com que a Direção do ISJ teve que se debater, tanto no plano externo como no quadro do universo institucional em que se insere, parecem auspiciosos os indicadores de retorno à normalidade. Augura-se assim poder dar seguimento e concretização aos objetivos que a Direção viu aprovados na AG de 04.04.2019, fiel ao seu compromisso, honrando a confiança depositada pelos Associados e dignificando o legado histórico de uma Instituição de que somos os fiéis depositários e que nos cabe dignificar, em memória dos que a ergueram e dos que lhe doaram o seu património.

Continuaremos empenhados na concretização desta nobre Missão, cientes do virtuosismo dos seus propósitos, animados pelo sentimento de mudança que se vislumbra no horizonte.

Lisboa, 18 de maio de 2021

O Presidente da Direção

Agostinho Costa

Índice

1. Relatório de Gestão 2020

1.1. Introdução	6
1.2. Atividades Programadas para 2020: Dificuldades e Concretizações	8
1.3. Impacte das Orientações Estratégicas 2019-2022 na Gestão do ISJ em 2020	14
1.4. Atividades Desenvolvidas em 2020	16
1.5. Nível de Execução das Atividades Programadas	31

2. Resumo Económico-Financeiro 2020

2.1. Introdução	37
2.2. Rendimentos	38
2.3. Gastos e Perdas	41
2.4. Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA)	44
2.5. Balanço	46
2.6. Conclusão	48
2.7. Análise Económico-Financeiro	49
2.7.1. Equilíbrio Financeiro	49
2.7.1.1. Autonomia Financeira	49
2.7.1.2. Endividamento	50
2.7.1.3. Solvabilidade	50
2.7.1.4. Liquidez Geral	51
2.7.1.5. Liquidez Reduzida	51
2.7.2. Equilíbrio Económico	51

3. Anexos

3.1. Lista de Donativos	53
3.2. Parecer do Órgão Fiscal	54
3.3. Lista dos Órgãos Sociais	55
3.4. Relatório e Contas Contabilístico	56



Relatório de Gestão 2020

1.1. Introdução

Atendendo aos termos constantes da alínea b) do n.º 2 do Artigo 27º dos Estatutos do Internato de S. João de Lisboa, vem a Direção do Internato de S. João submeter à apreciação e aprovação da Assembleia Geral **o Relatório e Contas da Gerência referente ao ano de 2020, que fazemos acompanhar pelo respetivo parecer do Conselho Fiscal.**

O presente Relatório e Contas dá cobertura à intenção declarada de irrepreensível transparência que tem sido sucessivamente reafirmada por todas as Direções do Internato de S. João de Lisboa (ISJ), fundado há mais de 150 anos com um historial que honra, maioritariamente, todos aqueles que o dirigiram.

Tal como anteriormente afirmado e reafirmado, recordamos que o ISJ empreendeu durante um longo período da sua existência uma ação vocacionada para o apoio à infância feminina tendo, a partir de 2012, interrompido a sua vocação inicial. Esta valência foi substituída pelo apoio a estudantes do ensino superior com carência de alojamento, funcionando atualmente como Residência de Estudantes.

Tendo presente o Programa de Ação e Orçamento do Internato de São João para o ano de 2020, devidamente aprovado nos termos estatutários e atento o restante enquadramento legal a que a instituição está sujeita, cumpre-nos, neste contexto, dar conta daquilo que realizámos à luz do que nos comprometemos realizar, num quadro global balizado pelas opções estratégicas que atempadamente foram aprovadas.

Assim, valerá a pena voltar referir que ao assumir as responsabilidades de gestão sobre a vida presente e a definição e preparação dos destinos do Internato de S. João (ISJ), a atual Direção comprometeu-se não só a **valorizar uma intervenção social consequente**, na qual englobou **preocupações assistenciais aos seus Associados**, implicando o assumir de responsabilidades de **garantir a autonomia financeira do ISJ**, promover a sua **recapitalização**, espelhada numa **reabilitação e valorização do património** consequente, ao mesmo tempo que assumiu **prestar apoio ao Grémio Lusitano (GL)** na concretização de ações de natureza social e afins, atento o seu interesse estratégico específico. Trata-se de uma postura que marca um importante momento de viragem de trajetória, cuja amplitude e consequências no quadro complexo do entendimento de competências de gestão se processou de uma forma

não isenta de dificuldades, implicando ajustamentos nas dinâmicas de gestão e em matéria da firmeza de propósitos que algumas situações reclamaram.

Tal como aprovado em sede de Programa de Ação 2020, mantivemos a solução transitória de Residência de Estudantes para a sede da instituição, ao mesmo tempo que se lançaram as bases de uma intervenção patrimonial e vocacional de acordo com as opções estratégicas aprovadas em Assembleia Geral em 2019, onde a preservação da vocação estatutária constitui a essência da filosofia de atuação no presente, enquanto plataforma incontornável de lançamento de um futuro consentâneo com os valores que todos os Associados, em nosso entender, afiançam defender.

Tal como aduzido em sede de anterior relatório de atividades, sublinha-se que foi salvaguardado, até à data, que o Internato mantém o estatuto de Instituição Particular de Solidariedade Social, contudo, não recebendo qualquer subvenção pública mercê das atuais condicionantes à intervenção social anteriormente referidas.

Cumpre aqui assinalar que este é o segundo Relatório da Atividades da integral responsabilidade da atual Direção, dando continuidade de forma coerente ao realizado no ano transato, merecendo ser salientando que as orientações agora seguidas se encontram devidamente ajustadas ao que inicialmente definimos como prioridades de planeamento e intervenção, marcados por uma progressiva criação das condições para uma intervenção consequente na recuperação de um património particularmente degradado e de rendibilidade inexplicavelmente débil, face ao seu potencial.

Neste quadro, parece da maior relevância referir, desde já e em primeira aproximação, o empenhamento efetivo da Direção nos seguintes domínios: na inversão do ciclo falta de liquidez; no estancamento da degradação do património, quer pela alienação quer pelas iniciativas de recuperação programadas; e, no enfoque na integridade do Edifício Sede e otimização da sua utilização. Atitudes perfeitamente compaginadas com o cumprimento das opções estratégicas aprovadas, não obstante as enormes dificuldades induzidas pela crise pandémica e inesperadas consequências que a mesma arrastou em termos de percalços de gestão que, não obstante, foram sendo sequencialmente debelados com maior ou menor dificuldade.

Tal com vem sendo timbre desta Direção foi fixado, em sede de Programa de Ação para 2020, um conjunto de objetivos de curto prazo acompanhados por tarefas de continuidade a levar a cabo no período em apreço, ambos considerados, ao tempo e conjuntamente, como suporte vital do relançamento do prestígio e da dignidade de

intervenção que o estatuto comum dos nossos Associados reclama, ao mesmo tempo que foram inventariadas e programadas outras tarefas a desenvolver, identificando, concomitantemente, os responsáveis pela boa execução de cada uma delas. De tudo isto dar-se-á conta de modo mais circunstanciado de seguida.

1.2. Atividades Programadas para 2020: Dificuldades e Concretizações

O conjunto de atividades desenvolvidas em 2020 obedeceu, à semelhança do que ocorreu no ano anterior, ao vertido no respetivo Plano de Atividades, o qual foi organizado em torno de sete grandes eixos, denominados por Linhas de Ação Estratégica.

Contudo, o ano de 2020 revelou-se um período de tempo absolutamente extraordinário, pelo que seja qual for a análise a empreender temos sempre e forçosamente que considerar, especialmente nesta sede, os imponderáveis ocorridos durante tal período, nomeadamente os experimentados por força da crise sanitária, bem como os seus efeitos colaterais, sem diminuir o efeito dos inevitáveis contratempos e dificuldades verificados quer pela instituição, quer no seio do seu universo de stakeholders. Contexto em que nunca será demais referir os resultantes de alterações de ordem económica, social, política e cultural, e os de diferente natureza que marcaram o relacionamento e a operacionalidade da organização cívica que incorporamos, cujas responsabilidades de natureza ética são, por via dessa pertença, extraordinariamente ampliadas.

Não obstante, o cenário de incerteza que se foi gerando e foi sendo desenvolvido fruto das diferenças verificadas aos diferentes níveis assinalados, não impediu que a Direção do ISJ mantivesse como sua opção prioritária continuar a promover o ataque aos pontos fracos identificados no documento de Orientações Estratégicas (chave de toda a nossa atuação), encarados não como fraquezas inultrapassáveis, mas como debilidades a superar tão rapidamente quanto possível. Propósito que se confrontou e confronta com uma herança toda ela reclamante de uma rutura da trajetória do seu passado recente, atitude que nos obrigou a encarar com naturalidade as múltiplas dificuldades, tanto as expectáveis como as inesperadas, que foram surgindo a diferentes títulos.

Foi com esta mesma atitude, a par dos constrangimentos da situação de pandemia, que encarámos, a partir de meados do ano em análise, as opções de redução das atividades a uma prática de atuação limitada pela imposição de um protagonismo circunscrito pelo conceito de “gestão corrente” (oportuna e atempadamente clarificado formalmente, através de uma circunstanciada missiva de esclarecimento remetida pelo Presidente do ISJ ao responsável pela coordenação global do principal *stakeholder*). Situação que, porém, nos obrigou a uma especial atenção e reconfiguração de posturas em matéria da estruturação dos procedimentos, ficando a Direção, desde então: sujeita a uma atuação balizada pelo lançamento estrito de projetos estruturantes, não conflituantes com opções de longo prazo; à manutenção de uma gestão circunscrita a contornar dificuldades imediatas de diferente natureza, nomeadamente as diretamente conflituantes com a prossecução do rumo estratégico assumido e a urgência de intervenção requerida; à fixação de uma razoável contenção temporal da visão estratégica aprovada, de forma inquestionável em sede apropriada; à rendibilização efetiva e acautelamento da aplicação dos fundos obtidos e da sua lógica de mobilização, face às novas condicionantes que impenderam sobre toda a atividade do ISJ; e, finalmente, ao lançamento de iniciativas conducentes ao aproveitamento das oportunidades latentes de excecional potencial e encaradas como não repetíveis. Condicionismos que, para lá de requerem uma particular clarividência na postura exigiam e exigem, em simultâneo, uma particular firmeza para o prosseguimento das ações a desenvolver, nomeadamente, as decorrentes da estratégia de equilíbrio económico e financeiro e dos pressupostos que conduziram a tal opção.

A ambição de recuperar quer a credibilidade institucional, quer a herança patrimonial do ISJ foi robustecida pelo aproveitamento efetivo de uma identificada e promissora situação de mercado para a negociação de alguns ativos (criteriosamente selecionados em função das oportunidades que se nos foram apresentando) e de uma estruturação estratégica consequente. Tal postura teve como consequência imediata a opção de otimização dos retornos perspetivados para a carteira dos bens imobiliários, opção que foi materializada, em 2020, através da venda do imóvel de Barcarena e, ainda, pelo fecho das complexas negociações do imóvel da Rua dos Condes de Monsanto, mantendo como reserva estratégica o prosseguimento do projeto da Estrada da Luz, opções cujo efeito multiplicador em termos de valor é matéria que, para além de uma enorme satisfação de toda a Direção, criou um conceito de valorização de património

que não abdica, em situação alguma, de esforço, de competência e de empenhamento, mesmo que para tanto haja que correr os riscos decorrentes das eventuais confrontações e contrariedades que for necessário enfrentar, por mais difíceis e ameaçadoras que se apresentem.

Estas foram algumas das principais situações que marcam um ano de gestão particularmente difícil, as quais não deixam de dar expressão ao prometido aproveitamento do potencial de valorização do património do ISJ, apostando, concomitantemente, na possibilidade de reforço das suas disponibilidades financeiras, quer por via da alienação de ativos descentrados da sua vocação e de maior potencial de encaixe financeiro imediato, quer do potencial de intervenções urgentes que proporcionam a efetiva recuperação e rendibilidade do património imobiliário considerado como estratégico, quer enquanto fonte de rendimento, quer enquanto instrumento de atuação no domínio da economia social.

A este propósito assinala-se que a atual Direção mantém ainda em carteira, aguardando momento conveniente, a exploração de oportunidades potenciais para troca ou permuta de ativos capazes de fortalecerem a dinâmica das opções estratégicas em matéria de reforço da sua intervenção, quer social quer institucional.

Neste contexto, entende a Direção que o conjunto de objetivos alcançados em 2020 deve ser lido, sobretudo, como garante de uma recuperação genérica que honra quer a memória dos beneméritos, quer os desideratos mais nobres dos seus atuais Associados e dirigentes.

É neste quadro que entendemos como fundamental, não obstante as dificuldades já assinaladas, perseguir denodadamente os objetivos genéricos fixados em termos do programa de ação e opções estratégicas, nomeadamente os de robustecer a atividade social estatutária, estabilizando as áreas de intervenção preferenciais e suas respetivas prioridades, materializando as ações de planeamento conducentes à valorização e recuperação do immobilizado e reforçando, sustentadamente, económica e financeiramente a instituição.

Todo este esforço visa, antes de tudo o mais, independentemente das dificuldades que lhe estiveram, estão e estarão associadas, aprofundar a valência social na gestão do ISJ, incluindo a gestão da sua atual opção de residência de estudantes, que embora com perspectivas temporais limitadas continuará a ser estruturada de forma solidária, ao mesmo tempo que se foi e irá dando continuidade à consolidação e agilização

do modelo de organização e gestão do ISJ, segundo uma perspetiva de valorização progressiva e consistente do seu património, entendida em consonância com os legítimos anseios dos seus Associados e expectativas motivadoras dos seus Beneméritos.

Tal como referido em sede apropriada, estes objetivos foram sempre posicionados em linha de conformidade com os objetivos de médio prazo, bem como com a visão e a missão que definimos. Panóplia de compromissos que só fará sentido sempre e quando se atender à filosofia, enquadramento e amplitude da intervenção do ISJ, necessariamente fundamentados pela consciente perceção de tais intenções por parte de todos os seus stakeholders.

Foi este o contexto que levou a Direção à fixação dos conteúdos das sete (7) linhas de ação estratégica (LAE), assumidas enquanto estruturantes da base do exercício de administração da Instituição para o período de gestão que agora se reporta, a saber:

- LAE 1 - Robustecer a Atividade Social Estatutária
 - Obj1 - Estabelecer as valências de apoio social em conformidade com o estipulado no artigo 2º dos estatutos;
 - Obj2 - Fixar o modelo para o aproveitamento do espaço disponível para cooperação em atividades de carácter social, cultural, com eventual intervenção de proximidade (comunidade local);
 - Obj3 - Prosseguir a inventariação e verificar a adequabilidade de aplicação dos recursos.
- LAE 2 - Aprofundar a Valência Social na Gestão Residência
 - Obj1 - Recuperação da função de intervenção social como elemento identitário do I.S.J.;
 - Obj2 - Assegurar mecanismos de Transparência da Gestão do ISJ;
 - Obj3 - Selecionar produtos para doação (mobiliário e espólio bibliográfico);
 - Obj4 - Criar condições para difusão da missão e visão da instituição e envolver a instituição holding bem como o staff do ISJ em tais desideratos.
- LAE 3 - Consolidar e Agilizar o Modelo de Organização e Gestão do ISJ
 - Obj1 - Definir destino e tratamento do espólio documental;

- Obj2 - Avaliar as condições de segurança de circulação e acessos do edifício sede do ISJ;
 - Obj3 - Agilizar o layout da instituição e melhorar o binómio alocação do espaço / finalidade;
 - Obj4 - Aproveitar e otimizar a intervenção pública de apoio às IPSS;
 - Obj5 - Equacionar a utilização do ISJ (a médio / longo prazo);
 - Obj6 - Consolidar o modelo económico financeiro do projeto ISJ;
 - Obj7 - Profissionalizar (incluindo via outsourcing) as intervenções de conhecimento sensível do I.S.J.;
 - Obj8 - Identificação e prospeção de oportunidades potenciais de troca e permuta de bens imóveis;
 - Obj9 - Concluir o processo de indemnização decorrente das obras no edifício ex-CTT, sito na Rua de S. José;
 - Obj10 - Consolidar o modelo de gestão do ISJ.
- LAE 4 - Reforçar Económica e Financeiramente a Instituição
- Obj1 - Incrementar projetos estruturantes;
 - Obj2 - Programar e aplicar os fundos resultantes das alienações patrimoniais;
 - Obj3 - Conceptualizar e validar intervenções em 2020 versus Plano de médio e longo prazos;
 - Obj4 - Prosseguir uma postura de elevada exigência negocial em todas as frentes relacionadas com o património;
 - Obj5 - Estudar novas alternativas de financiamento para ações de valorização do património;
 - Obj6 - “Recapitalizar” o I.S.J.;
 - Obj7 - Identificar produtos para eventual alienação (antiquários, leiloeiras, alfarrabistas, outras formas);
 - Obj8 - Sensibilizar ações de solidariedade dos Associados para com o I.S.J., nomeadamente no tocante à doação de parte da sua tributação, em sede de IRS, por via da Declaração Anual de Rendimentos;

- Obj9 - Sensibilizar o GL para a importância da transferência atempada das quotizações cobradas.
- LAE 5 - Operar a Progressiva Valorização do Património
 - Obj1 - Dar continuidade à política de reabilitação e conservação do Património;
 - Obj2 - Encetar estudos no sentido da definição do modelo de utilização futura da atual Residência do I.S.J. e do restante imobilizado;
 - Obj3 - Equacionar a utilização do edifício do I.S.J. (a médio / longo prazo);
 - Obj4 - Dar continuidade ao processo de alienação do imóvel da Rua dos Condes de Monsanto (negociar a cessação do arrendamento particular; assegurar a cessação dos arrendamentos comerciais dentro dos prazos previstos na Lei; providenciar todos os procedimentos legais e operacionais adequados);
 - Obj5 - Finalizar reabilitação do r/c da Rua dos Remédios à Lapa e instalar a locatária para libertação do 5º andar da Rua dos Condes de Monsanto;
 - Obj6 - Dar continuidade ao planeamento das alternativas de rendibilização do património;
 - Obj7 - Assegurar a otimização da rendibilidade da propriedade da Estrada da Luz;
 - Obj8 - Lançar obras de reabilitação da Rua dos Remédios à Lapa (reabilitação geral das áreas comuns e dos apartamentos habitacionais para arrendamento);
- LAE 6 - Promover a visibilidade do ISJ junto dos Associados
 - Obj1 - Assegurar aos Associados o máximo de informação;
 - Obj2 - Desenvolver um programa para aproximação dos “stakeholders”;
 - Obj3 - Implementar uma estratégia de comunicação ativa junto dos Associados do ISJ, através de canais de informação próprios ou recorrendo aos existentes na holding (Newsletter do Grémio Lusitano, entre outros);
 - Obj4 - Sensibilizar os gestos de solidariedade dos Associados para com o ISJ, nomeadamente no tocante à doação de parte da sua tributação, em sede de IRS, por via da Declaração Anual de Rendimentos;
 - Obj5 - Promover um “Encontro de Beneméritos do ISJ” (cultural e solidário).

- LAE 7 - Outros (Plano de Atividades GL - obrigações holding)
 - Obj1 - Cofinanciar ações de beneficiação de património do Grémio Lusitano e instituições associadas em termos e formas a acordar, nomeadamente as referentes à SPE / Escola Oficina nº1;
 - Obj2 - Equacionar os níveis de intervenção, viabilidade e fundamentação para diferentes opções de alienação-recuperação-rentabilização de património e desenvolver o respetivo quadro de decisão, em articulação com o GL.

1.3. Impacte das Orientações Estratégicas 2019-2022 na Gestão do ISJ em 2020

Tal como referido no Relatório e Contas do ano transato e, ainda, atenta a crucial relevância que assumem as opções estratégicas, reafirmamos, nesta sede, a satisfação pelo cumprimento do compromisso que continuámos a trabalhar durante 2020.

O esforço desenvolvido visando a materialização de uma nova fase da vida do ISJ, centrada na valorização, recuperação, rendibilidade e estruturação de uma intervenção social consequente, tem obrigado a que, ao mesmo tempo, vá sendo adaptado em função das oportunidades e urgências, ao mesmo tempo que se consideram como determinantes primeiras quer a realidade socioeconómica do país, quer as preocupações e expectativas dos Associados do ISJ, as quais se constituíram como o alicerce nuclear e permanente de todas as intervenções de gestão levadas a cabo durante o ano de 2020.

Recordamos que o documento relativo às orientações estratégicas foi desenhado para um horizonte de quatro anos, acompanhando a duração do mandato estatutariamente definido para a Direção que o propôs e viu aprovado. Porém, cientes de que os seus efeitos se projetem num horizonte mais vasto, entendemos que valerá recordar que o pilar central da estratégia em referência dá expressão tanto à garantia de continuidade e de sustentabilidade da Instituição, como ao compromisso não só da sua credibilização institucional, como reforça a dos seus principais stakeholders.

Neste contexto merecem particular saliência os contributos oriundos: da consolidação do modelo de atuação; da promoção de uma articulação institucional solidária; do

estabelecimento conceptual e lançamento de projetos no domínio das valências de apoio social; da promoção da reabilitação, conservação e rendibilização (material e imaterial) do Património; da prestação de apoio à concretização dos objetivos estratégicos determinados pelos Associados e outros stakeholders relevantes, tendo sempre presente a filosofia e amplitude da intervenção do ISJ definida nos seus estatutos e ansiada pelos seus Associados.

A ação de gestão até aqui desenvolvida e a desenvolver pela atual Direção tem como guia capital garantir a autonomia e o progresso afirmativo do ISJ, explorando todas as oportunidades para tanto, ao que acresce o imperativo de nos mantermos cientes da relevância nesta fase de recapitalização e retoma da credibilização económica, financeira, operacional e reputacional da Instituição.

Permanecemos convictos que esta é a única atitude que nos conduz aos desideratos que perseguimos, cuja convicção para a sua construção é acrescentada pela experiência de gestão que temos experimentado e também pela ultrapassagem do estado de degradação financeira e patrimonial que vamos sucessivamente debelando, tarefa a que demos início imediatamente após sermos confrontados com as responsabilidades de gestão de tão simbólica instituição, cujos desempenhos operados em 2020 se revelaram como vitais. Quadro em nunca foi esquecida a obrigação de garantir a constante afirmação e defesa dos princípios e valores emblemáticos dos Associados do ISJ.

É também neste contexto que ganham especial expressão os projetos no domínio das valências de apoio social, que temos vindo a estruturar e começar a desenvolver, os quais se encontram, por ora, em fase embrionária, nomeadamente no que concerne à utilização programada para o património imobiliário situado na Parede e parcialmente em Lisboa (sede da Instituição).

Genericamente foi este o enquadramento em que se desenrolaram os esforços de gestão e operação durante 2020, pesem embora todas as limitações que marcam o ano em apreço, também agravadas por algumas inesperadas e pontuais dificuldades de reunião, decorrentes de faltas de quórum com ausências justificadas por razões muito diversas.

Os trabalhos desenvolvidos em 2020 devem, antes do mais ser entendidos como sinergicamente orientados para dar cumprimento ao vertido na missão, visão e valores consagrados pela Instituição. Razão pela qual entendemos, neste momento particular

da vida do ISJ, reafirmar o nosso compromisso pleno com a Missão, que redefinimos oportunamente e que de seguida se transcreve: “Contribuir ativamente, à sua dimensão, para o esbatimento das assimetrias de qualidade de vida experimentadas no país, promovendo uma intervenção continuada e sustentada no domínio da solidariedade social, nomeadamente através do apoio a crianças e jovens, sua consequente integração social e comunitária, assim como, na proteção dos cidadãos na velhice e invalidez, atentos, em concomitância, aos necessários cuidados de saúde Associados a tal desiderato. Apostar na prática de uma ética irrepreensível, tendo por base os valores da solidariedade, fraternidade e igualdade, articulados de forma convergente na defesa e promoção da dignidade humana”, postulado que é transporto para uma Visão que serve de guia operacional e ético da gestão que temos vindo a empreender e que se traduz em “criar, continuamente, as condições que permitam o reforço do papel institucional vertido na missão, valorizando e ampliando os seus ativos, numa perspetiva de garantia da autossustentabilidade e de alargamento de apoios sociais a prestar. Transformar o ISJ numa instituição de referência na sua área de atuação e numa instituição de excelência na defesa e promoção da dignidade humana”.

Ainda neste domínio particular da gestão merece ser especialmente sublinhada a disponibilidade e o empenhamento da Direção do ISJ no apoio ao Grémio Lusitano, para a concretização de ações de natureza institucional e do seu interesse estratégico específico, atenta a sua inquestionável condição de entidade tutelar do legado histórico que suporta a existência do ISJ.

1.4. Atividades Desenvolvidas em 2020

Do anteriormente exposto, retiram-se as linhas mestras que balizaram a atuação de gestão no ano 2020, não obstante todas as dificuldades e imprevistos que o mesmo ano nos reservou.

Seja como for, consideramos essencial sublinhar a incontornabilidade dos valores que plasmámos no precedente relatório e muito especialmente os que concernem à reafirmação da fidelidade ao espírito humanista dos fundadores do ISJ, inspirados na revolução das luzes, no valor supremo da liberdade, na ética republicana e nos

princípios que estiveram na génese da Declaração Universal dos Direitos Humanos. Assumimo-nos herdeiros de uma ética de que fazemos ponto de honra não só preservar como também difundir e praticar.

Dando continuidade ao decidido para enfrentar a inadiável tarefa de recuperação e rendibilização do património do ISJ, o ano de 2020 conheceu a tomada de um vasto conjunto de decisões que nos conduziram à operacionalização das Equipas Tarefa encarregues de darem continuidade operacional à estratégia delineada para o efeito, atentas todas as exigências de gestão que decorrem do princípio básico de otimização da rendibilidade económica e simbólica dos recursos disponíveis, cuja angariação foi objeto de um trabalho complexo, competente e honroso

Nestes termos, a primeira fase de investimentos a implementar de acordo com as orientações estratégicas aprovadas, foi, desde início, orientada em função do respeito integral pelo binómio disponibilidades financeiras / urgência intervenções (onde se incluem também os compromissos estabelecidos pela Direção, no pressuposto da condição de pertinentes e urgentes). Foi segundo estas premissas que foram inventariados como prioridades quatro projetos de requalificação, entretanto aprovados no quadro da concretização de várias iniciativas de valorização do Património. Acresce, ainda, um ativo que não sendo propriedade do ISJ mereceu, *ab initio*, especial ponderação e consideração, atento o objetivo que visava e a relevância que lhe atribuíamos à luz da perceção do que entendemos como de interesse genuíno e prioritário para o conjunto dos stakeholders. Este projeto está consubstanciado na requalificação da Escola Oficina nº 1, cuja modalidade de intervenção será não só devidamente fundamentada, como também balizada por um quadro jurídico e financeiro adequadamente consensualizado, sendo a obra a levar a cabo desenvolvida de acordo com os princípios de rigor e transparência que nos compete acautelar.

Como princípio genérico de atuação desta Direção, foi decidido que para que estas tarefas de requalificação patrimonial possam ser devidamente conduzidas, ao mesmo tempo que eliminados os eventuais fatores geradores de entropia, de ineficiência, ou mesmo de dúvidas quanto à liderança dos Processos e respetivas responsabilidades, estruturou-se o seu desenvolvimento e concretização por intermédio das já referidas Equipas de Tarefa e admitiu-se uma metodologia de desenvolvimento dos Processos que incorpora uma liderança inequívoca por parte da Direção do ISJ. Neste particular, há que referir estar o projeto relativo à Escola Oficina nº 1 numa situação de pendência,

fruto da interação em curso com a Instituição do nosso universo institucional que tem as responsabilidades de gestão sobre este património.

De uma forma genérica, pode afirmar-se que a metodologia pensada e preconizada para a recuperação patrimonial incorpora o princípio de que as Equipas de Tarefa deverão ter uma estrutura que considera a Coordenação Geral da atividade como responsabilidade de um Membro da Direção do ISJ, personalidade que, por sua vez, agrega à Equipa competências que o apoiam nas ações a concretizar, sendo elemento chave do desempenho expectável o Coordenador Operacional da Tarefa.

Nesta conformidade, foi decidido que cada Equipa Tarefa integra também os responsáveis técnicos dos trabalhos a executar e, quando necessário, o gestor operacional, em articulação com o respetivo coordenador geral, pode socorrer-se dos elementos e competências adicionais que considerar necessários à execução de ações específicas, de entre as quais as mais relevantes serão a elaboração do programa de trabalhos e estudos prévios a concretizar, cadernos de encargos, execução de projetos e fiscalização e acompanhamento de obra, para lá do desenvolvimento, em concreto, de cada uma das obras.

Reforçou-se, deste modo, a ideia de que a função Coordenação das Equipas e a sua consequente responsabilização pelos objetivos a alcançar é matéria a ser tratada de forma profissional, tal como o é tanto o respetivo enquadramento técnico, como também o quadro jurídico-financeiro de cada intervenção patrimonial.

Assim, foram definidas e aprovadas, para os casos acima referidos como prioritários na fase de arranque, as estruturas que de seguida se apresentam:

	INTERVENÇÕES NO PATRIMÓNIO - EQUIPAS DE TAREFA			
	EQ TRF 1 Rua dos Remédios	EQ TRF 2 Escola Oficina nº 1	EQ TRF 3 Rua Teófilo Braga	EQ TRF 4 Rua dos Castelinhos
COORDENADOR DIR. ISJ	F. Cardoso dos Reis	F. Cardoso dos Reis / Grémio Lusitano (Programa)/Estudo Económico e Candidatura	F. Cardoso dos Reis / Marcelo Moniz / Rui Bacalhau (Programa)/Estudo Económico e Candidatura	F. Cardoso dos Reis
COORDENADOR TAREFA	António Marques / Nuno Fradique	Rocio Mendes	Nuno Fradique / António Marques	F. Cardoso dos Reis
EQUIPA ARQ./ENG.	João Pires / Sofia Machado	Goinhas / Equipa Engenharia	Equipa Arquitectura e Engenharia do Porto	João Pires / Sofia Machado
EQUIPA CONC. E FISCAL.	Confiseg	A definir	A definir	A definir

Neste particular, merece ser sublinhado que durante o ano de 2020 foram alcançadas as condições objetivas para iniciar as tarefas previstas realizar pelas equipas 1, 3 e 4, com especial relevo para a equipa 1 e 3. Processos que seguirão os princípios de autonomia de gestão acima enunciados, tendo sido também lançadas as bases de atuação para a dinamização e desenvolvimento das tarefas da equipa encarregue do projeto referente ao imóvel das Rua dos Castelinhos, dinâmicas todas elas condicionadas pelas disponibilidades financeiras garantidas pela alienação dos imóveis já referenciada, domínio previamente definido como de intervenção absolutamente prioritária face aos objetivos consagrados nas opções estratégicas definidas e aprovadas em tempo oportuno.

Caso não se suscitem novas dificuldades, tal postura permitirá que o início e concretização das obras em apreço ocorram, em tempo útil, atento o estado de degradação das propriedades e também o seu estrangulamento prolongado enquanto fontes de rendimento. Não obstante todos os condicionalismos que se prevê termos de vir a enfrentar o ano de 2021, fruto do trabalho levado a cabo em 2020, este será um ano chave para o planeamento de todo este complexo processo, para o lançamento das obras de maior urgência, para a rendibilização atempada dos recursos financeiros entretanto mobilizados, e, finalmente e não menos relevante, para a otimização de todas as situações excecionais de rendibilidade dos fundos que fomos capazes de gerar, onde se inclui, como mais uma bandeira de sucesso negocial a possibilidade de participação formal no processo de urbanização operacional do imóvel da Estrada da Luz, no quadro da Unidade de Execução 2 do Plano de Pormenor da Palma de Baixo.

Passando de seguida ao concreto das intervenções realizadas no património edificado durante o ano de 2020, cumpre-nos afirmar que no tocante à intervenções no edifício da sede, na Travessa do Loureiro, para lá da manutenção em atividade da residência de estudantes em conformidade com a resolução dos Associados oportunamente assumida, foram desencadeadas um conjunto de intervenções de entre as quais, para além da gestão normal deste tipo de alojamento específico, foram desenvolvidas ações específicas de que resultaram: um plano de Segurança Covid-19 para as instalações da Residência do ISJ na Travessa do Loureiro, em Lisboa; a reparação das patologias decorrentes de assentamentos provocados pela obra de escavação e contenção periférica no edifício confinante; a intervenção de manutenção de carácter extraordinário, quer decorrentes de danos provocados pelo mau tempo, quer de faltas

de proficiência da intervenção da empresa JobinOut, Lda.; a intervenções extraordinárias em resultado de infiltrações provocadas pelas chuvas; a fixação e implementação de uma metodologia relativa ao pedido de redução do valor das mensalidades, solicitadas por encarregados de educação de utentes da Residência. Nesta matéria regista-se a compreensão de uma grande maioria dos utentes em relação aos encargos institucionais a que o ISJ permaneceu sujeito, por força do nível de serviços que proporciona, domínio em que a instituição beneficiou largamente da interiorização dos seus valores institucionais por parte dos utentes.

No respeitante à gestão do edifício sede, é também de sublinhar que após negociação com a Construtora SANJOSE foi acordada uma indemnização de 16.925 €, por prejuízos no funcionamento da Residência durante o período da obra de recuperação e pelos danos por ela provocados, sendo o ISJ ainda beneficiário de uma garantia relativa aos trabalhos de reparação realizados.

Ainda no tocante à gestão do edifício sede, merece também uma especial menção o facto de que, não obstante o acionamento da respetiva garantia em relação aos danos provocados pelo mau tempo, quer de faltas de proficiência da intervenção, a empresa JobinOut, Lda. se ter, incompreensível e deselegantemente desresponsabilizado pelas deficiências e consequentes danos resultantes da má qualidade da sua intervenção, não evidenciando, segundo a Direção do ISJ, a necessária postura de seriedade que pudessem levar a bom porto as negociações, interrompidas por se assumir como pura perda de tempo a continuidade do relacionamento.

No especificamente tocante à alienação do imóvel propriedade do ISJ, sito na Rua dos Condes de Monsanto, refira-se, antes do mais, que o processo negocial foi encerrado durante o ano de 2020, sendo de sublinhar não só a sua elevada complexidade negocial, como também as múltiplas e inesperadas dificuldades que o mesmo encerrou. A Direção do ISJ foi confrontada, durante as diferentes etapas negociais, com diferentes alternativas externas de oferta de compra, apresentadas após a assinatura do Contrato de Reserva, quer por adiamentos dos atos formais de natureza legal que lhe dão cobertura, por imposição legal da declaração de sucessivos Estados de Emergência decorrentes da pandemia Covid-19, quer ainda pela negociação de novas modalidades de pagamento decorrentes de tal situação.

Refira-se, porém, que na sequência das negociações e procedimentos associados foi assinado, em 24.06.2020, um Aditamento ao Acordo de Reserva ao CPCV a que se

sucederam negociações de acerto das condições de pagamento com o promitente comprador, motivadas tanto pelas vicissitudes causadas pela referida Pandemia do Covid-19, como pelo surgimento de uma proposta de aquisição de última hora, cujos contornos foram sendo progressivamente aclarados. Contudo, após diversas interações foi fixado como quadro final de estruturação financeira do CPCV o pagamento do montante de 2.000.000,00 € no ato de assinatura do CPCV e marcação da escritura para final de janeiro de 2021, com pagamento da restante parcela (4.800.000,00 €). Solução negocial que se enquadrou com o espírito do concertado e vertido no Acordo de Reserva realizado entre as partes em 17.09.2019, prevalecendo o entendimento no seio da Direção de que o processo decorreu segundo o que foi acordado, cumprindo todas as regras e normas que deveriam ser consideradas.

De referir ainda que, durante este mesmo processo, foi estabelecido um acordo com a inquilina do 5º andar da Rua Condes de Monsanto (Da. Edite Vicente), matéria em que nos foram imputadas as responsabilidades de disponibilidade do respetivo fogo a tempo do ato da escritura de venda. A solução negocial encontrada, neste particular, traduziu-se numa opção de realojamento para o que foi utilizado um fogo na Rua dos Remédios, entretanto recuperado, a que foi associado um contrato de arrendamento vitalício, único e intransmissível. Decorrente do processo da alienação do imóvel foram também emitidas as notificações para cessação de todos os outros contratos de arrendamento em vigor no imóvel, bem como desencadeado o respetivo processo de “Certificação Energética” das diferentes frações do edifício.

Atentos os objetivos estratégicos que foram delineados, a Direção do ISJ acautelou, tanto quanto possível, no decorrer de 2020, os perigos de se criarem falsas ou erróneas expectativas face à aplicação dos fundos captados que, no seu entendimento, se poderiam transformar em fontes de tensão de difícil gestão, matéria em que se incluem a confrontação com diferentes oportunidades de negócio e alternativas de aplicação de recursos fora daquilo que foi programado nas opções estratégicas adotadas. Matéria que continuará a ser objeto de uma particular atenção por parte da Direção.

No respeitante ao processo de venda do imóvel sito em Tercena/Barcarena, cabe referir neste Relatório, que a realização da escritura que havia sido inicialmente marcada para o dia 13 de janeiro de 2020 foi, por força dos procedimentos burocráticos do Banco financiador (BCP), remarcada para 11 de março do mesmo ano,

induzindo uma contingência de tesouraria que foi acomodada pela via da reprogramação das atividades dependentes da disponibilidade financeira daí resultante, tendo sido precavidas todas as implicações programadas o âmbito do Plano de Ação para 2020, guião específico para as decisões de investimento e sua temporalidade.

Do exposto é de assinalar, no respeitante à requalificação das frações devolutas da Rua dos Remédios à Lapa, bem como das fachadas, telhado e escadas, que foram asseguradas as ações preparatórias necessárias à sua implementação, vertida numa atuação faseada dando operacionalmente prioridade à finalização da requalificação da fração do R/C do n.º 52 do imóvel (dada a utilização que ficou consignada no Acordo de realojamento citado, assinado em 31.01.2020), tendo-se procedido, de imediato, ao ajustamento do modo como foi dada continuidade aos trabalhos preparatórios do arranque das obras de recuperação já citadas.

Por outro lado, no que diz respeito ao imóvel da Calçada da Tapada, atenta a opção da sua rendibilização, merecem destaque, no exercício do ano de 2020, entre outras ocorrências, a cessação do contrato de arrendamento do 2º andar Esq. do imóvel e entrega das chaves da respetiva fração, momento em que se tornou evidente a necessidade de se proceder a uma pintura de manutenção do apartamento, instalando, também, novo equipamento de fogão, a que se seguiu a sua disponibilização para o mercado para arrendamento, o que requereu também proceder a tornas relativas à respetiva caução.

Ainda relativamente a este edifício há que acrescentar que no final do ano, o arrendatário do 2º andar Dt., solicitou a renegociação do respetivo contrato, alegando diversas circunstâncias indutoras de dificuldades em garantir o integral cumprimento do contrato. Circunstâncias que foram consideradas como plausíveis motivando a renegociação, a qual acabou por ser concretizada através de num novo contrato de arrendamento pelo período de um ano e com redução de € 50 no valor da renda mensal desta fração.

Ainda no respeitante a este mesmo edifício foi registada também outra ocorrência, materializada na vacatura de fração do 1.º Esq., por falecimento do inquilino e consequente entrega da chave da citada fração, tendo desde logo sido desencadeados os procedimentos para recuperação desta fração para continuidade de rendibilização, conforme vertido nas opções estratégicas, operação que se irá implementar em 2021.

No respeitante ao imóvel sito na Parede, na Rua Teófilo Braga desta localidade, as atividades desenvolvidas foram orientadas no sentido da sua urgente requalificação e reconfiguração de uso de acordo com o desiderato de recuperação da intervenção social do ISJ, consignada estatutariamente e assumida como preocupação estratégica desta Direção.

Neste domínio, queremos deixar claramente referido que todo o processo referente à recuperação deste valioso património foi, desde início, orientado para a sua utilização enquanto espaço destinado à intervenção social do ISJ, opção consignada no campo das ERPI's (Estabelecimento Residencial para Pessoas Idosas), desiderato que foi traduzido operacionalmente pelos trabalhos preparatórios para lançamento da elaboração do respetivo programa, articulação com a edilidade dos cenários de execução do projeto, resolução dos diferendos resultantes de intimações da Câmara Municipal de Cascais, não sem que entretanto tivesse surgido o imponderável de ter de ultrapassar o contencioso prévio relacionado com o estado de abandono desta importante propriedade do ISJ, para o que contámos com a prestimosa colaboração reputacional e administrativa do Associado Salvato Teles de Menezes.

Convém, por questões estritas de um melhor enquadramento da problemática com que a Direção foi confrontada neste domínio particular, fazer uma especial menção ao facto de a propriedade em referência haver sido objeto de uma sequência de notificações e intimações, culminando numa coima (minimizada de acordo com as prerrogativas legais envolvidas em tal processo) de €1.500,00. Tal situação tem, porém, subjacente um compromisso assumido que envolve a resolução do estado de insalubridade e a promessa de o ISJ formular, atempadamente, uma proposta adequada de solução para tal espaço, situação de conflitualidade que se arrastava desde 04.12.2017, data da primeira notificação da Câmara Municipal de Cascais relativa ao imóvel em apreço.

Ainda no tocante às tarefas empreendidas em 2020, referentes à gestão desta propriedade, cuja continuidade está assegurada, a Direção beneficiou igualmente do empenhamento e competências inestimáveis para a conceptualização da ideia de projeto e posterior elaboração do respetivo Programa Preliminar, tanto do saber do nosso Secretário de Direção Marcelo Moniz, como do conhecimento dos nossos Associados Rui Bacalhau, Rocio Mendes (também membro do Conselhos Fiscal) e Paulo Goínhas, a que devemos adicionar os contributos, conhecimentos e alertas

amavelmente proporcionados pelo Provedor da União das Misericórdias Dr. Manuel Lemos. Colaborações que merecem especial destaque quando temos em atenção tanto os objetivos estratégicos que foram atempadamente definidos, como o potencial desempenho deste ativo no plano da ação social programada para a Instituição.

No que concerne ao edifício da Rua dos Castelinhos esta Direção assumiu, nas suas opções estratégicas que viu aprovadas em sede de AG, a requalificação deste imóvel, destinando-o a rendimento, priorizando a modalidade de arrendamento. Opção que dá cobertura ao indispensável reforço da sustentabilidade financeira do ISJ, recuperando um capital absoluta e incompreensivelmente adormecido desde há longo tempo, sendo de sublinhar que o seu estado de degradação se tem vindo a agravar particularmente a partir de 2010, sem qualquer iniciativa de recuperação conhecida, data em que se moveu uma ação de despejo ao último usufrutuário com contrato de arrendamento formal, por força da interrupção unilateral do pagamento das respetivas rendas.

Contudo, fruto de diferentes vicissitudes ocorridas durante o ano de 2020, em que pontificam com especial peso a inexistência de disponibilidades financeiras para o efeito, decidiu-se que só a partir do princípio 2021 se dariam início às diligências que pudessem conduzir à elaboração do programa, projeto e obra a realizar, bem como do perfil de arquitetura a implementar, assegurando, em simultâneo, os procedimentos administrativos junto da CML, que conduzam à entrada em obra num prazo tão curto quanto o possível.

Analisadas cada uma destas tarefas e a sua conformidade com deliberações já tomadas em sede de reuniões de Direção do ISJ e credoras da aquiescência do Presidente da Assembleia Geral, também na qualidade de Presidente do Grémio Lusitano, foram estas opções aprovadas, ficando encarregue um membro da Direção para a estruturação do processo e implementação das conseqüentes decisões que forem sendo tomadas em conformidade com o decidido em matéria organizacional.

No que respeita especificamente ao processo relativo à participação o ISJ no Plano de Pormenor da Palma de Baixo, merecem referência uma demanda judicial, em curso, referente ao que se considera e sustenta como uma utilização indevida para plantação de uma pequena horta, cuja incongruência que fundamente a referida queixa será dirimida em sede de juízo, facto que não impediu o andamento de todo o processo técnico de elaboração de loteamento, sendo expectável que o ISJ venha a possuir

direitos construtivos equivalentes a um Lote autónomo (L12), valorizando substancialmente a propriedade que recebemos para gerir.

Refira-se, porém, que o incremento de valorização é também atestado por todo o processo de Desenvolvimento do Plano de Pormenor da Palma de Baixo, Unidade de Execução 2, em que foi essencial a participação empenhada na defesa dos interesses do ISJ. Matéria em que foram também desenvolvidos esforços em cooperação com os restantes promotores envolvidos, em articulação com Gabinete de Arquitetura de Miguel Esteves, os quais desembocarão na consagração de definições definitivas de propriedade e respetivos direitos de construção.

Trata-se de um procedimento complexo em que foram convocadas múltiplas valências de conhecimento e capacidades de negociação que nos conduziram a resultados que nos enchem, desde já, de uma grande satisfação. Satisfação que será materializada numa situação patrimonial substancialmente distinta e incomparavelmente mais favorável do que aquela que inicialmente dispúnhamos, uma vez que o ISJ deixou de ter direitos construtivos em regime de perequação, passando por uma segunda fase com potenciais direitos partilhados com outros três promotores (Francisco Lopes, Frágoso do Vale e CML), desembocando num potencial de vir a ser detentor de direitos autónomos conforme apontado acima.

A este propósito entende-se como crucial afirmar que não obstante o difícil ano de 2020, foi feito um acompanhamento muito próximo de todo este processo, cujos resultados práticos ocorrerão num futuro que prevemos relativamente próximo, os quais seguramente evidenciarão não só a bondade das opções tomadas, desde o início deste processo, como também um enorme impacto nas situações económica e financeira e de gestão futura do ISJ.

Apresentada a síntese das intervenções patrimoniais concretizadas e preparadas durante o ano de 2020, acompanhadas da descrição sintética das operações de geração de fundos decididas estrategicamente por esta Direção, entendemos ser indispensável sublinhar que o envolvimento na recuperação do património teve sempre como motivação fundamental ultrapassar de forma decisiva a situação de intrigante paralisação da rendibilização dos ativos do ISJ, independentemente do inexplicável nível de degradação em que recebemos o património em causa.

No respeitante às diligências com vista à requalificação do imóvel da Escola Oficina nº. 1, conforme compromisso também assumido pela Direção, ficou decidido durante o

ano de 2020, em sede apropriada, que as mesmas ficam a aguardar oportunidade compaginável com o modelo de gestão a implementar, fruto das alterações previstas para a gestão do GL, atento o estatuto particular de modo de gestão por este para si adotado.

A situação referenciada foi objeto de longa e profunda ponderação e troca de pontos de vista, onde foi reafirmado o posicionamento resultante da tomada de decisões por parte da Direção do ISJ, onde há que considerar também o facto de os estatutos do ISJ não contemplarem a possibilidade de financiamento enquadrável fora de uma lógica jurídico-legal específica, que, no caso vertente, obrigam qualquer decisão nesta matéria a revestir carácter excecional, obrigando à definição prévia das balizas de procedimento, salvaguardando, por essa via, a legalidade do procedimento a adotar e os interesses específicos do ISJ e a sua adequação às opções estratégicas aprovadas em Assembleia Geral e, ainda, o seu enquadramento harmonioso no ecossistema de que faz parte.

A finalizar este importante ponto do Relatório merecem ainda referência várias ocorrências a que atribuímos particular significado, nomeadamente as que se prendem com a resolução dos diferentes problemas decorrentes da falta de efetivação de algumas reuniões de Direção, incluindo as marcadas para o período de confinamento obrigatório, não obstante haver sido aprovado, em tempo oportuno e por unanimidade, um calendário de reuniões da Direção do ISJ para 2020. Refira-se, ainda, neste particular, ter havido necessidade de alguns adiamentos/anulamentos de reuniões por anunciada falta de quórum, tendo sido necessário implementar um modelo de reuniões de Direção através de plataforma eletrónica.

Assinale-se também que durante 2020 foi apresentada uma renúncia ao cargo na Direção por parte do Vogal Jorge Mota, tendo sido proposta a sua substituição, na mesma altura e de imediato, pelo segundo suplente, Vogal Luís Canarias, que após comunicação do Presidente em conformidade foi aprovada por unanimidade pela Direção, na reunião de Direção de 22 de setembro de 2020, em regime de cooptação, a qual produziu efeitos a partir desse momento.

Ainda no domínio dos factos relevantes da gestão levada a cabo em 2020, merecem destaque a disponibilização formal de um Livro de Reclamações Eletrónico destinado à Residência de Estudantes, em conformidade com o legalmente estipulado, bem como a solicitação da Direção feita para a transferência do valor das quotas de

Associados cobrados nos anos de 2018 a 2020, cujo montante reportado ao final do ano em referência ascende a cerca de € 25.920,00. Isto para além da difusão da possibilidade de consignação de 0,5% do IRS em benefício do ISJ por parte dos Associados, cuja generosidade e adesão se refletiu numa receita extraordinária em 2020 no montante de € 2.175,92.

Passando ao âmbito de repercussões culturais da ação desenvolvida em 2020 considera-se relevante referir o trabalho científico realizado pelo Associado Nuno Martins Ferreira, a partir de uma investigação levada a cabo no âmbito de uma pós-graduação realizada na Universidade Autónoma de Lisboa, trabalho que irá agora ser complementado por via da consulta do acervo documental do ISJ, de modo ao aprofundamento da informação aí vertida, que se espera possa vir a ser editado com a dignidade que lhe entendemos apropriada.

Atenta a excecionalidade que as vicissitudes introduzidas pela vivência particular e os consequentes constrangimentos de diversa ordem que caracterizaram o ano de 2020, merece, a nosso ver, também uma especial referência a realização da Assembleia Geral do ISJ ocorrida em novembro de 2020, dando cumprimento integral ao estipulado no Art.º 27º 2. c) dos respetivos estatutos, onde se determina que a mesma deverá reunir “até 30 de novembro de cada ano, para apreciação e votação do orçamento e programa de ação para o ano seguinte”, ao que acresce o disposto no normativo que rege as IPSS, tendo, por força do estado de exceção resultante da crise pandémica nesse contexto. Contexto em que após consulta do Presidente da Mesa da AG do ISJ foi por decisão conjunta estabelecido o modo de operar e acautelar todas as questões de segurança, quer sanitária quer operacionais. Contexto em que se decidiu a respetiva realização na terça-feira, dia 24 do mês acima referido, tendo como principais pontos da Ordem de trabalhos os estipulados estatutariamente, nomeadamente o Orçamento e Programa para 2021.

Para a realização do evento em apreço foram tomados em consideração os conteúdos do "Comunicado/Recomendações no âmbito da realização de Assembleias Gerais", emitido conjuntamente pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), Instituto Português de Corporate Governance (IPCG) e Associação de Empresas Emitentes de Valores Instituto Valores Cotados em Mercado (AEM), tendo como referência o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 377º do Código das Sociedades

Comerciais, documento que forneceu, do ponto de vista quer legal quer funcional, uma boa base de trabalho para o enquadramento do recurso a plataformas telemáticas.

Foi desde início considerado que a utilização eficaz de uma plataforma digital exhibe vantagens evidentes, mas introduz um conjunto de incertezas funcionais que aconselharam uma cuidada ponderação da decisão sobre a sua utilização, nomeadamente no tocante à viabilidade das soluções encontradas, à preparação do espaço, aos procedimentos necessários (incluindo os de natureza preventiva) e às medidas de segurança a implementar, contexto em que foi contemplada a disponibilização da Informação considerada pertinente para o efeito.

No que se refere aos procedimentos, preparação, organização e condução da AG, o ISJ ficou penhorado pela amável e fraterna disponibilidade do Associado Luís Metelo, que permitiu assegurar os aspetos técnicos para o efeito.

Uma derradeira lição que retirámos da realização desta AG foi a de que a decisão da qualquer realização futura por qualquer uma das modalidades (presencial, mista ou por meios telemáticos), deve ponderar os condicionantes da Ordem de Trabalhos e imperativos de natureza emergente, como é o caso da atual crise pandémica, havendo, porém, de estar atento às indispensáveis garantias de democraticidade do ato.

A descrição deste assunto em sede de Relatório de Atividades tem como principal razão a singular relevância da realização da AG em referência, não só porque permitiu acautelar um imperativo estatutário e legal, como evitou eventuais constrangimentos no relacionamento institucional decorrente da nossa condição de IPSS, observando-se as boas-práticas de instituições idóneas.

Contexto em que desde logo se entendeu e acordou, não obstante interpretações distintas e entendimentos diversificados sobre a oportunidade da sua realização, debate que fruto de múltiplas interações privilegiou a apresentação de um documento, que veio a ser aprovado por uma larga maioria, espelhando a vontade de construção continuada de um futuro balizado pela visão que foi consagrada pela atual Direção, independentemente da conjuntura presente e das perspetivas que o devir poderá desenhar.

Ficou desde então ainda mais claro que planear e programar é um dever que nos cabe desde o momento que aceitámos integrar a Direção responsável pela condução dos destinos do ISJ, compromisso que foi assumido como ingrediente fulcral do

relançamento e recuperação, quer da instituição em si, quer da sua credibilidade e imagem pública. No fundo foi esta a razão pela qual, á semelhança do feito em 2019 após a aprovação do Documento referenciado, foram desencadeadas as iniciativas aqui apresentadas e perspetivadas as ações a desenvolver no âmbito do património, que, definitivamente, não se compadecem com a definição de percursos no vazio, evitando a todo o custo alienação apressada de património a qualquer preço, ou promovendo aplicações de fundos diferentes da sua vocação estatutária, seja qual for a qualidade dos argumentos apresentados, os desideratos invocados ou os protagonistas que os perfilham.

Com o que se acaba de expor pretendemos, antes de tudo o mais, dar conta de forma circunstanciada e compreensível dos principais aspetos da atividade da Direção, robustecendo por essa via as verdadeiras razões por que afirmamos de forma clara que o plano elaborado reclama uma mudança profunda de postura, que estamos convictos ser não só a que os Associados do ISJ anseiam, como também a que conscientemente exigem.

A Direção está profundamente consciente de que a elaboração deste documento tem como motivação nuclear prestar contas do envolvimento operacional que marcou o ano de 2020 à luz do compromisso estratégico oportunamente assumido, dando a perceber, também, que a amplitude da nossa ambição nos irá sujeitar a incontornáveis desvios, realidade que visualizamos, nesta fase, como aceitável, desde que as justificações sejam não só fundamentadas, reais, como também plausíveis.

O exercício de explanação dos receios que nos assaltam enquanto Direção, está escorado na profunda convicção de que não podemos prescindir de um guia de gestão que seja substituído por uma diretiva de navegação à vista, ao que acresce uma incontornável obrigação ética de não ocultar problemas, até porque continuamos convictamente a atuar na base de um princípio comum que muito prezamos e que é consubstanciado na confiança apriorística, que é a mais profunda marca de água do relacionamento entre os membros da nossa organização.

No limite, podemos afirmar que a apresentação deste Relatório e Contas, nos termos em que é feita em sede de AG, mais não é do que a tradução das realizações efetuadas, mas também das preocupações que lhes estão associadas, que conjugadamente emprestam um especial sentido à continuidade da nossa intenção firme em garantir o prestígio e dignidade da Instituição, relançando, concomitantemente, as bases para

uma atividade consequente, onde pontificam a orientação cimeira do regresso à autonomia financeira, a recapitalização da Instituição, a continuidade da reabilitação e valorização do património, bem como a preservação da sua vocação estatutária, enquanto referência de orgulho para homens que se consideram portadores de valores universais que conduzem à justiça social, plasmada em valores bem conhecidos por todos os Associados.

Do esforço de gestão que desenvolvemos durante o ano de 2020, ganha expressão a grande novidade financeira, plasmada no acréscimo das disponibilidades financeiras, relativa aos processos de alienação de dois imóveis e assumidas como etapa prévia de todo um percurso que pretende ir dando corpo aos desideratos com que nos comprometemos enquanto Direção. Etapa primeira para se poder construir o ponto de viragem para rendibilizar conscienciosa, empenhada e estrategicamente os ativos que fomos encarregues de gerir.

De seguida apresenta-se o quadro referente à Execução das Tarefas para Materialização dos Objetivos Constantes das Atividades Programadas para 2020, com indicação expressa do grau de execução alcançado, atento também o carácter plurianual de algumas das tarefas aí contidas.

1.5. Nível de Execução das Atividades Programadas

As tabelas apenas apresentam uma perspetiva do nível de concretização dos Objetivos delineados pela atual Direção, para concretização durante o período em análise, atentas as Linhas de Ação Estratégica que foram estabelecidas no documento de ação estratégica que norteou a sua ação.

Constituem também um instrumento de monitorização da efetividade do respetivo exercício, permitindo a avaliação do seu desempenho, atentas as condicionantes de vária ordem que afetaram o regular funcionamento da sociedade em geral e do ecossistema em que o ISJ se insere em particular.

TABELA 1	
Execução das Tarefas para Materialização dos Objetivos Constantes das Atividades Programadas para 2020	
CE – Completamente Executada / PE – Parcialmente Executada / NE – Não Executada	
Atividades Programadas para 2020	Grau Execução
LAE 1 – Robustecer a Atividade Social Estatutária	
O1- Estabelecer as valências de apoio social em conformidade com o estipulado no artigo 2º dos estatutos.	CE
O2 - Fixar o modelo para o aproveitamento do espaço disponível para cooperação em atividades de caráter social, cultural, com eventual intervenção de proximidade (comunidade local).	NE
O3 - Prosseguir a inventariação e verificar a adequabilidade de aplicação dos recursos.	PE
LAE 2 – Aprofundar a Valência Social na Gestão Residência	
O1 - Recuperação da função de intervenção social como elemento identitário do I.S.J.	PE
O2 - Assegurar mecanismos de Transparência da Gestão do ISJ.	CE
O3 - Selecionar produtos para doação (mobiliário e espólio bibliográfico).	NE

O4 - Criar condições para difusão da missão e visão da instituição e envolver a instituição holding bem como o staff do ISJ em tais desideratos.	PE
LAE 3 - Consolidar e Agilizar o Modelo de Organização e Gestão do ISJ.	
O1 - Definir destino e tratamento do espólio documental.	NE
O2 - Avaliar as condições de segurança de circulação e acessos do edifício sede do ISJ;	CE
O3 - Agilizar o layout da instituição e melhorar o binómio alocação do espaço / finalidade.	CE
O4 - Aproveitar e otimizar a intervenção pública de apoio às IPSS.	NE
O5 - Equacionar a utilização do ISJ (a médio / longo prazo).	PE
O6 - Consolidar o modelo económico financeiro do projeto ISJ.	CE
O7 - Profissionalizar (incluindo via outsourcing) as intervenções de conhecimento sensível do I.SJ.	CE
O8 - Identificação e prospeção de oportunidades potenciais de troca e permuta de bens imóveis.	PE
O9 - Concluir o processo de indemnização decorrente das obras no edifício Ex CTT, sito na Rua de S. José.	CE
O10 - Consolidar o modelo de gestão do projeto ISJ.	CE
LAE 4 – Reforçar Económica e Financeiramente a Instituição	
O1 - Incrementar projetos estruturantes.	CE
O2 - Programar e aplicar os fundos resultantes das alienações patrimoniais efetuadas.	CE
O3 - Conceptualizar e validar intervenções em 2020 versus Plano de médio e longo prazos.	CE
O4 - Prosseguir uma postura de elevada exigência negocial em todas as frentes relacionadas com o património.	PE

O5 - Estudar novas alternativas de financiamento para ações de valorização do património.	NE
O6 - “Recapitalizar” o ISJ.	CE
O7 - Identificar produtos para eventual alienação (antiquários, leiloeiras, alfarrabistas, outras formas).	PE
O8 - Sensibilizar ações de solidariedade dos Associados para com o I.S.J., nomeadamente no tocante à doação de parte da sua tributação, em sede de IRS, por via da Declaração Anual de Rendimentos.	PE
O9 - Sensibilizar o GL para a importância da transferência atempada das quotizações cobradas.	PE
LAE 5 – Operar a Progressiva Valorização do Património	
O1 - Dar continuidade à política de reabilitação e conservação do Património.	CE
O2 - Encetar estudos no sentido da definição do modelo de utilização futura da atual Residência do I.S.J. e do restante imobilizado.	NE
O3 - Equacionar a utilização do edifício I.S.J. a médio / longo prazo).	PE
O4 - Dar continuidade ao processo de alienação do imóvel da Rua Condes de Monsanto: Negociar a cessação do arrendamento particular; assegurar a cessação dos arrendamentos comerciais dentro dos prazos previstos na Lei; providenciar todos os procedimentos legais e operacionais adequados.	CE
O5 - Finalizar reabilitação do r/c da Rua dos Remédios à Lapa e instalar locatária para libertação do 5º andar da Rua Condes de Monsanto	CE
O6 - Dar continuidade às alternativas de rendibilização do património.	CE
O7 - Assegurar a otimização da rendibilidade da propriedade da Estrada da Luz.	CE
O8 - Lançar obras de reabilitação da Rua dos Remédios à Lapa: Reabilitação geral áreas comuns e dos apartamentos habitacionais para arrendamento.	CE

LAE 6 – Promover a visibilidade do ISJ junto dos Associados	
O1 - Assegurar aos Associados o máximo de informação.	PE
O2 - Desenvolver um programa para aproximação dos “stakeholders”.	NE
O3 - Implementar uma estratégia de comunicação ativa junto dos Associados do ISJ, através de canais de informação próprios ou recorrendo aos existentes na holding (Newsletter do Grémio Lusitano, entre outros).	PE
O4 - Sensibilizar os gestos de solidariedade dos Associados para com o ISJ, nomeadamente no tocante à doação de parte da sua tributação, em sede de IRS, por via da Declaração Anual de Rendimentos.	CE
O5 - Promover um “Encontro de Beneméritos do ISJ” (cultural e solidário).	NE
LAE 7 – Outros (Plano de atividades GL – obrigações holding)	
O1 - Cofinanciar ações de beneficiação de património do GL e instituições associadas em termos e formas a acordar, nomeadamente as referentes à SPE / Escola Oficina nº1.	NE
O2 - Equacionar os níveis de intervenção, viabilidade e fundamentação para diferentes opções de alienação-recuperação-rentabilização de património e desenvolver o respetivo quadro de decisão, em articulação com o GL.	PE

Nível de Eficácia (%)	
CE - Completamente executadas	47,5%
PE - Parcialmente Executadas / Execução em Curso / Execução Plurianual	32,5 %
NE - Não executadas	20,0 %

TABELA 2	
Uso Programado do Património	
Património / Localização	Utilização
Edifício Sede Travessa do Loureiro	Intervenção Social
Edifício R. Teófilo Braga (Parede)	Intervenção Social
Edifício R. dos Remédios/Lapa	Rendimento
Edifício Urbanização Palma Baixo (Lote N. 12)	Rendimento / Alienação
Edifício R. dos Castelinhos	Rendimento
Terreno Marvila	Permuta / Intervenção Social
Edifício Calçada da Tapada/Alcântara	Rendimento
Edifício R. Condes de Monsanto	Alienação



Resumo Económico-Financeiro 2020

2.1. Introdução

O ano de 2020 é o do segundo exercício económico da nova Direção. Abriu-se uma nova página na história do Internato, após fechado o capítulo da garantia da sobrevivência financeira, que tinha tido início em 2015.

Apesar de grandes decisões terem sido já tomadas em Assembleia Geral, principalmente ao nível patrimonial ainda não é, para já, relevante o efeito potencial financeiro do que realmente poderá vir a ter.

Destaca-se para já o resto do encaixe financeiro resultado da alienação do imóvel de Barcarena, de 304.122,89€ (rédito de 2020), e dos gastos processuais inevitáveis de consultoria em relação às restantes opções patrimoniais, concretamente em relação ao prédio sito na Rua de Monsanto e do prédio urbano na Estrada da Luz, mas não só.

Destaca-se para já o encaixe financeiro resultado da assinatura de um Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV) do imóvel da Rua de Condes de Monsanto, Lisboa, de 2.000.000,00€ (rédito de 2021 de 6.800.00,00€).

A perda operacional de 2018 e 2019 com a Residência de Estudantes foi resolvida sem gastos, uma vez que a empresa responsável pelos danos causados no imóvel sede da Travessa do Loureiro suportou esses encargos. Mais: foi pago e registado o rédito de 16.965,50€ resultante do sinistro participado pela seguradora do empreiteiro.

Outros factos a registar que tenham sido materialmente relevantes para reporte financeiros foram, sem dúvida, a perda de rendibilidade do património por via das rendas e a quebra de rendimento da Residência, reflexo da limitada situação em que foi o ISJ colocado com os danos provocados pela obra do prédio adjacente, e como dito, o problema foi, entretanto, resolvido.

A entrada de 2190 novos sócios em 2019 veio também ao encontro das expectativas apresentadas também no Orçamento de 2020, mesmo com a atualização das quotas - aí também aprovada - para 0,25€ por mês. De facto, o reflexo económico que esta iniciativa teve foi o de triplicar este rédito.

2.2. Rendimentos

Assim sendo, e como mencionado na Rúbrica de Outros Rendimentos e Ganhos, se 2019 se tinha registado a maior subida com réditos com rendas dos últimos 6 anos, em 2020 a perda foi novamente substancial, muito resultado do início de recuperação de mais frações até então arrendadas e da não renovação de contrato de arrendamento relativo a frações a alienar. O aumento de rendas generalizado por via das atualizações previstas do NRAU tiveram a sua contribuição positiva, mas não foram suficientes.

A nova valência, a Residência de Estudantes, mesmo com maior inventário de quartos disponíveis, apresentou também novo decréscimo, agora provocado pela Pandemia COVID-19. A impossibilidade de ocupar todos os quartos teve assim as suas repercussões.

Réditos	2020	Δ	2019	2018	2017	2 016	Δ	2020-Orç
Vendas	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Prestação de Serviços	52 731	-13%	60 861	63 508	66 328	54 488	-41%	89 472
Quotas	7 575	-4%	7 880	2 300	2 490	3 160	-65%	21 600
Utentes e Comunidade	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Residência de Estudantes	45 156	-15%	52 981	61 208	63 838	51 328	-33%	67 872
Subsídios, doações e Outros	3 635	91%	1 902	2 720	170	20 575	0%	-
Subsídios do Estado e Entidades Públicas	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Subsídios de Outras Entidades	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Doações e heranças	3 635	91%	1 902	2 720	170	20 575	0%	-
Reversões	-	0%	-	-	-	20	0%	-
Ganhos por Aumento de Justo Valor	-	0%	-	-	77	13 395	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	395 223	301%	98 499	64 412	80 629	247 761	-94%	6 882 372
Juros, dividendos e outros	674	-7%	722	889	691	598	0%	-
Total	452 263	179%	161 984	131 529	147 896	336 837	-94%	6 971 844

Como foi mencionado, fruto da angariação de 2.190 sócios em 2019, as receitas com quotas triplicaram desde 2018, invertendo a tendência de quebra que se vinha a acentuar desde 2015. Com esta medida foi também garantido o regular recebimento de mais outros 430 sócios, os quais apenas cerca de 20% eram pagadores regulares.

As quotas de 2019 e 2020 foram já registadas como Ativo Corrente, sendo rédito desse período e de acordo com o Princípio da Especialidade do Exercício e mais uma vez de acordo com o Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de julho e mais concretamente a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para ESNL, Aviso n.º 8259/2015 de 29 de julho.

Da mesma forma, com base no Princípio da Prudência, e pelas NCRF respetivas, se em 2019 não foram registados réditos de potenciais indemnizações relativo a perdas de

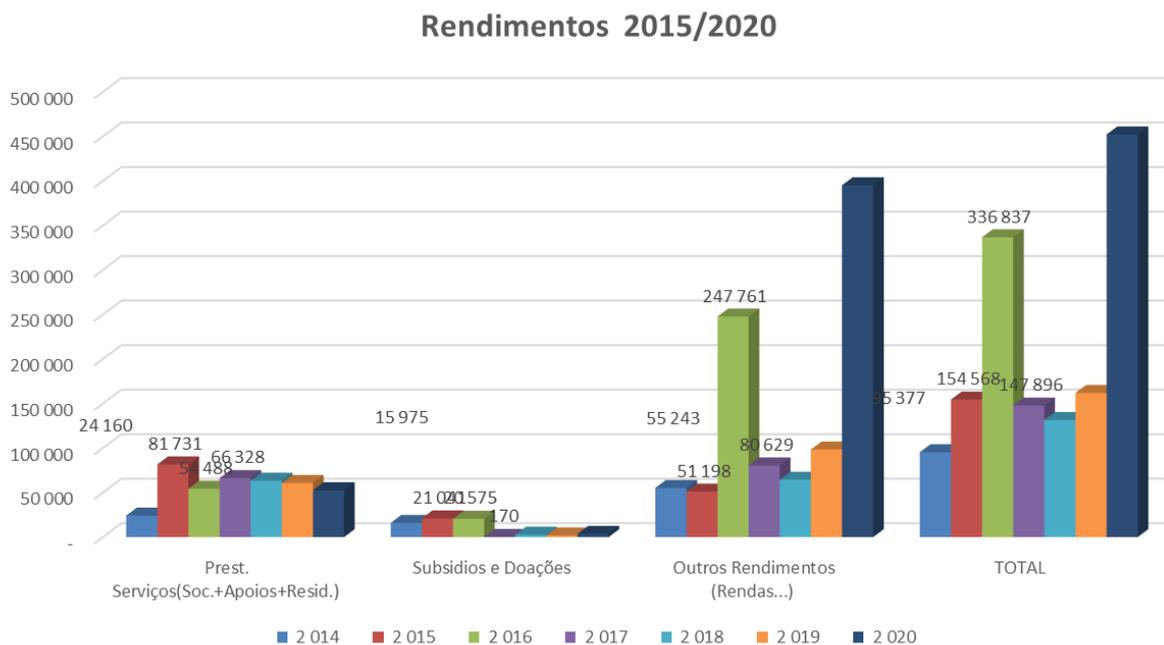
rendimento com a Residência de Estudantes, já em 2020, até pelo seu efetivo recebimento, esse registo aconteceu e foi no valor já mencionado de 16.965,50€.

A doação de 0,5% do IRS de Associados e amigos, foram alguns dos desafios que Direção do Internato de São João ultrapassou e tem tido os seus resultados. Este ano de 3.635€.

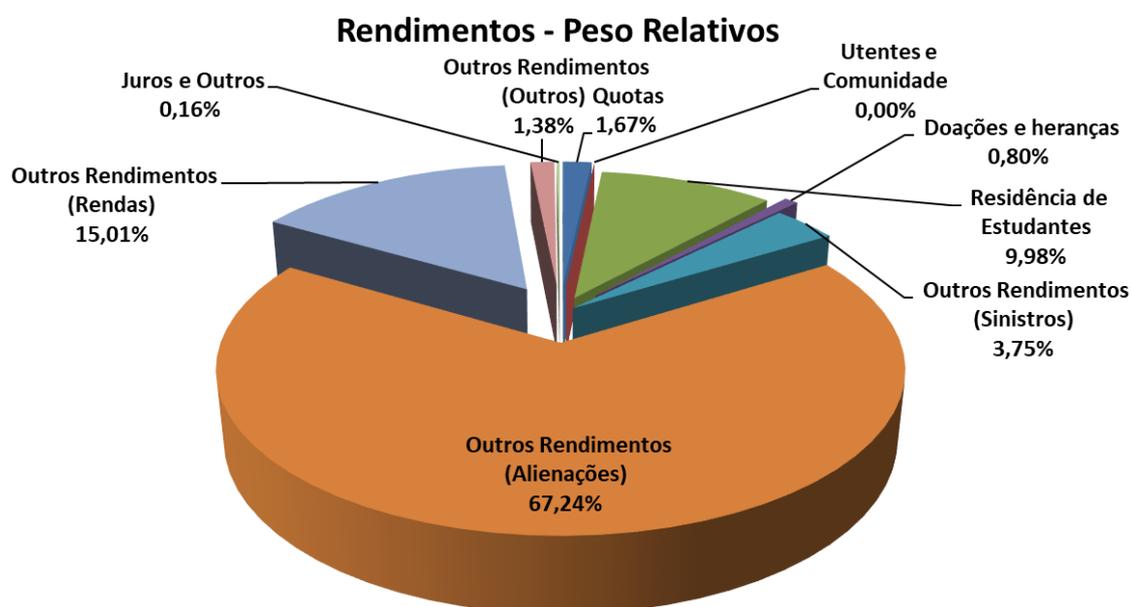
Estes últimos réditos, aliado à mais-valia gerada pela alienação do imóvel de Barcarena, de 304.122.89€, fizeram com que o resultado não fosse negativo. No entanto, não sendo estes réditos de carácter de repetição, o resultado operacional futuro não se prevê suficiente para cobrir futuros gastos operacionais.

De notar que: Também não serão contabilizadas novas receitas relativas a Utentes e Comunidade enquanto não houver nova ação social participada; mais uma vez, não houve qualquer apoio do Estado ou do principal Benfeitor, o Grémio Lusitano.

Graficamente podem observar:



A estrutura de Rendimentos do ISJ, teve como previsto, 5 grupos de origem:



- Alojamentos da Residência (9,98%),
- Rendas de Imóveis (15,01%),
- Doações – AT (0,80%),
- Quotizações de Sócios (1,67%) e
- Juros e Outros (0,16%).

Como previsto no Relatório e Contas de 2019 aquando da sua redação o COVID19 foi também grande causa da volatilidade de toda a atividade do ISJ.

2.3. Gastos e Perdas

O Internato de São João não teve novo um aumento de valor na estrutura de Gastos, como previsto em Orçamento. A pandemia fez sim com que a contratação de diversos serviços, como consequência das atividades a que se propôs, não acontecesse.

Em relação ao **Fornecimento de Serviços Externos** apresenta-se a seguinte informação:

Designação	2 020	Δ	2019	2018	2017	Δ	2020-Orç
Trabalhos especializados	2 775	-83%	16 815	8 567	22 866	-99%	355 000
Publicidade e propaganda	-	-100%	1 897	271	271	-100%	2 390
Vigilância e segurança	535	0%		191	1 485	0%	-
Honorários	10 330	-3%	10 600	597	2 774	96%	5 267
Comissões	-	-100%	1 384	-		0%	
Conservação e reparação	1 277	-79%	6 212	925	3 356	-6%	1 360
Serviços bancários	145	-45%	266	226	382	-93%	1 948
Outros	-	-100%	1	-	-	-100%	1
Ferram. e ut. desgaste rápido	1 920	90%	1 008	636	327	118%	881
Materiais	544	-65%	1 567	438	943	-57%	1 256
Material de escritório	544	-42%	944	401	943	-19%	669
Artigos para oferta	-	0%	-	-	-	0%	
Rouparia		0%		37	-	0%	-
Outros	-	-100%	623			-100%	587
Energia e fluidos	11 382	2%	11 190	15 182	14 366	11%	10 246
Eletricidade	4 270	28%	3 345	5 201	8 141	-48%	8 203
Água	2 939	37%	2 149	3 734	3 956	44%	2 043
Gás	4 173	-27%	5 697	6 247	2 269	0%	-
Deslocações e transp. mercado	1 312	-7%	1 406	3 374	1 718	-10%	1 449
Deslocações e estadas	1 312	-7%	1 406	3 374	1 718	-10%	1 449
Comunicação	4 544	63%	2 792	2 812	2 538	53%	2 971
Seguros	3 095	481%	533	3 098	3 086	793%	347
Contencioso e notariado	1 055	-11%	1 189	125	1 162	124%	470
Despesas de representação	44	0%	-	-	-	0%	-
Limpeza, higiene e conforto	1 323	-67%	3 977	1 095	1 142	21%	1 095
Outros serviços	531	0%		85	-	0%	-
Total	40 810	-33%	60 838	37 623	56 416	-89%	384 682

Há assim uma diminuição substancial do valor total de FSE em relação ao previsto no Orçamento aprovado para 2020. A diminuição da ocupação da Residência de estudantes foi com certeza um dos fatores responsáveis a nível de resultados operacionais tendo em conta a atividade de Residência. No entanto foi a não realização dos estudos previstos que teve mais peso, refletindo-se na rubrica de “Trabalhos Especializados”.

No entanto e em relação aos Honorários, os gastos mantiveram-se iguais tendo em conta a consultoria jurídica intensa que foi necessária para fazer face aos diversos processos. Os gastos de consultoria jurídica relativa ao processo relacionado com a Alienação do Imóvel sito na Rua Condes de Monsanto foram deferidos para futura incorporação.

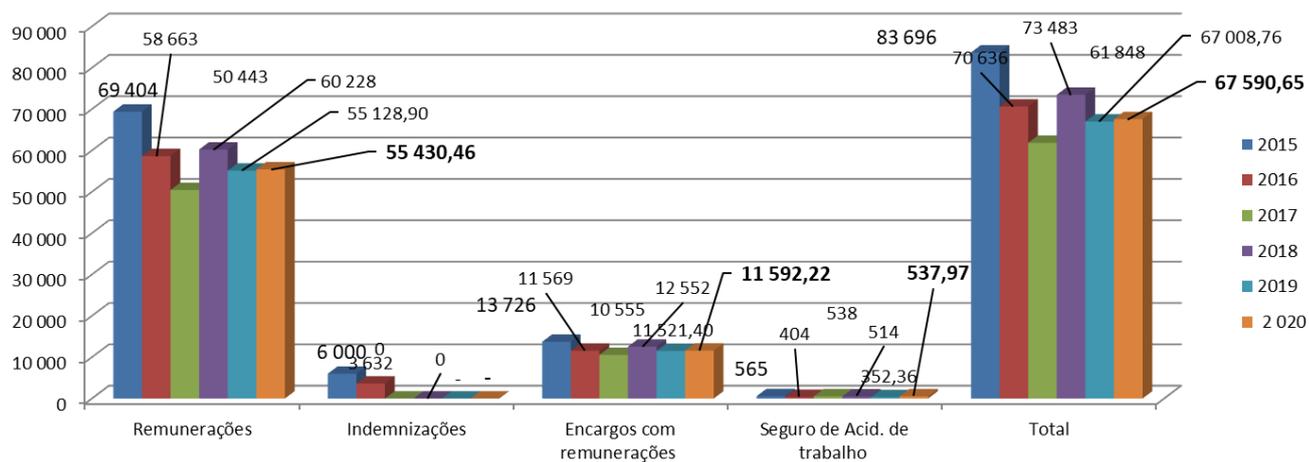
Estes desvios, em termos globais, foram compensados pelo aumento de Rendimentos extraordinários e mais uma vez, os limites orçamentados foram globalmente respeitados.

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

Designação	2 020	Δ	2019	2018	2017	2016	Δ	2020-Orç
Remunerações	55 430	1%	55 129	60 228	50 443	58 663	-10%	61 469
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	55 430	1%	55 129	60 228	50 443	55 031	-10%	61 469
<i>Indemnizações</i>	-	0%	-	-	-	3 632	0%	-
Encargos com remunerações	11 592	1%	11 521	12 552	10 555	11 569	-10%	12 881
<i>Orgãos sociais</i>	-	0%	-	-	-	-	0%	-
<i>Pessoal</i>	11 592	1%	11 521	12 547	10 555	11 569	-10%	12 881
Seguro de Acid. de trabalho	538	53%	352	514	538	404	46%	368
Outros gastos com pessoal	30	392%	6	190	312	-	0%	-
Total	67 591	1%	67 009	73 483	61 848	70 636	-10%	74 717

Nos Recursos Humanos houve lugar a uma reestruturação que já não tem hoje qualquer impacto, dado que se instalou a estabilidade nesta área. Recordamos que foi necessário proceder de forma amigável a uma extinção vários postos de trabalho desde 2015.

Esta estabilização nos Recursos Humanos resultou assim em gastos inferiores ao previstos em Orçamento, uma vez que, com base no Princípio da Prudência, tendo em conta alguma volatilidade experienciada no passado, os valores orçamentados foram, conseqüentemente, conservadores



2.4. Demonstração de Resultados e Recursos Gerados (EBITDA)

O Internato de S. João obteve este ano e mais uma vez Resultados Positivos, tal como o vem a fazer desde 2015. No entanto, é previsível de acordo com o Orçamento para 2021, que tal possa não se manter se nos restringirmos ao Resultado Operacional, purgado de mais-valias resultantes de alienação de imóveis.

Rúbricas	2020	Δ	2019	2018	2017	2016	Δ	2020-Orç
Vendas e serviços prestados	52 731	-13%	60 861	63 508	66 328	54 488	-41%	89 472
Subsídios, doações e legados à exploração	3 635	91%	1 902	-	170	20 575	0%	-
Variação nos inventários da produção	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Trabalhos para a própria entidade	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Custo da mercadorias vendidas e das matérias consu	-	0%	-	-	-	87	0%	-
Fornecimentos e serviços externos	- 40 810	-33%	60 838	37 623	56 415	44 309	-89%	384 682
Gastos com pessoal	- 67 591	1%	67 009	73 483	61 848	70 636	-10%	74 717
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	-	0%	-	-	77	13 395	0%	-
Outros rendimentos e ganhos	395 223	301%	98 499	67 132	81 321	248 361	-94%	6 882 372
Outros gastos e perdas	- 13 001	183%	4 590	3 556	-	10 383	-71%	44 108
		0%					0%	
Resultados antes de depreciações, gastos ede financan	330 188	1046%	28 825	15 978	29 633	211 404	-95%	6 468 338
		0%					0%	
Gastos/reversões de depreciações e de amortização	- 14 604	7%	13 629	14 057	12 749	10 759	9%	13 350
		0%					0%	
Resultado operacional (antes de gastos de financiam	315 583	1977%	15 196	1 921	16 884	200 644	-95%	6 454 987
		0%					0%	
Juros e rendimentos similares obtidos	674	-7%	722	889	-	-	0%	-
juros e gastos similares suportados	-	0%	-	-	-	-	0%	-
		0%					0%	
Resultados antes de impostos	316 257	1887%	15 918	2 810	16 884	200 644	-95%	6 454 987
		0%					0%	
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	-	0%	-
		0%					0%	
Resultado líquido do período	316 257	1887%	15 918,29	2 810	16 884	200 644	-95%	6 454 987

Em termos comparativos com os Resultados previstos e inscritos no Orçamento para 2020 registou-se uma substancial diferença negativa. Mas justifica-se.

Verificou-se negativamente, por exemplo, porque alienação do prédio sito na Rua Condes de Monsanto, prevista para 2020 só veio a acontecer em 2021.

Mas existe também, claro, um efeito contrário, positivo, com grande repercussão nos Resultados de 2020 de um rédito extraordinário, também previsto, que está relacionado com a alienação do imóvel de Barcarena que foi no valor de 304.122,89€.

Com impacto positivo regista-se também a mencionada indemnização de 16.965,50€ resultante do sinistro participado pela seguradora do empreiteiro da obra vizinha, causadora de graves danos materiais e económicos como tem sido reportado.

Em termos financeiros foram também **gerados recursos de tesouraria** suficientes para não só cobrir as necessidades financeiras como, inclusive, financiar parte do PRGP (Programa de Reabilitação e Gestão do Património) previsto em Orçamento.

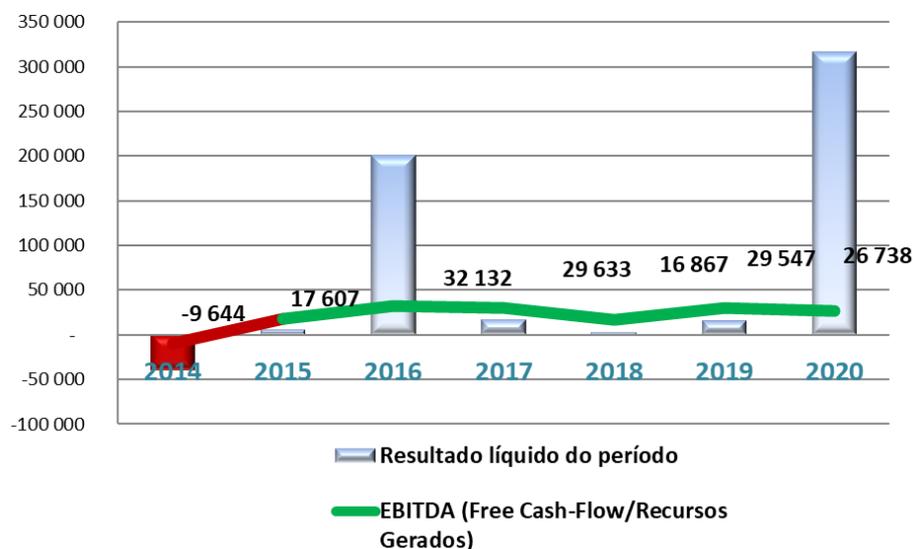
Assim o Internato de São João foi mais um exercício financeiramente independente e saudável.

Rúbricas	2020	Δ	2019	2018	2017	2016	Δ	2020-Orç
Resultados antes de impostos	316 256,64	-99%	15 918,29	2 809,84	16 883,72	200 644,15	-95%	6 454 987,07
Impostos sobre o rendimento do período	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Resultado líquido do período	316 256,64	-99%	15 918,29	2 809,84	16 883,72	200 644,15	-95%	6 454 987,07
Gastos/reversões de depreciações e de amort-	14 604,46	31%	13 628,76	14 057,34	12 749,38	10 759,45	9%	13 350,43
Perdas por Imparidades	-	0%	-	-	-	-	0%	-
Aumento/reduções de justo valor	304 122,89	-100%	-	-	-	179 271,38	0%	-
Provisões específicas (aumentos/reduções)	-	0%	-	-	-	-	0%	-
EBITDA (Free Cash-Flow/Recursos Gerados)	26 738,21	-48%	29 547,05	16 867,18	29 633,10	32 132,22	-100%	6 468 337,50

Podemos adicionalmente observar graficamente a evolução dos resultados e dos recursos gerados desde 2014.

O ano de 2014 foi o último ano em que se verificou perdas efetivas e insuficiências financeiras.

Resultados e EBITDA



2.5. Balanço

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

Nesta Direção verificou-se uma situação de estabilização no património, sendo que:

Activos	2020	2019	2018	2017	Fundos Patrimoniais e Passivo	2020	2019	2018	2017
Activo Não Corrente	984 130,57	871 674,80	873 498,78	836 979,10	Fundos Patrimoniais	1 221 166,62	906 905,18	890 986,89	889 174,65
Activos fixos tangíveis	761 898,93	855 442,90	859 238,52	822 081,37	Fundos	126 826,18	126 826,18	126 826,18	126 826,18
Bens do património histórico e cultural	-	-	-	-	Excedentes técnicos				
Propriedades de investimento					Reservas				
Activos intangíveis	2 191,57	1 912,90	-	706,91	Resultados Transitados	727 651,71	711 733,42	708 923,58	692 039,86
Investimentos Financeiros	15 860,53	14 319,00	14 260,26	14 190,82	Excedentes de revalorização				
Ativos tangíveis em curso	204 179,54				Outras variações nos fundos patrimoniais	50 432,09	52 427,29	52 427,29	53 424,89
Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros					Resultado Líquido do período	316 256,64	15 918,29	2 809,84	16 883,72
Outros					Total do Fundo de Capital				
					Passivo				
Activo Corrente	2 259 614,78	126 563,44	55 132,28	80 997,70	Passivo Não Corrente	-	-	-	-
Inventários					Provisões				
Clientes					Provisões específicas				
Adiantamento a Fornecedores					Financiamentos Obtidos				
Estado e outros entes públicos	12 738,01	1 368,71	4 554,87	2 538,59	Outras contas a pagar				
Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros					Outros				
Outras contas a receber	15 150,00	7 809,06			Passivo corrente	2 022 578,73	91 333,06	37 644,17	28 802,15
Diferimentos	4 997,24	5 716,99	2 879,75	2 865,73	Fornecedores	3 259,12	3 238,73	10 710,75	8 056,40
Outros activos financeiros	-	-	15 730,34	33 874,91	Adiantamento de clientes	2 000 000,00	76 250,00		
Caixa e depósitos bancários	2 226 729,53	111 668,68	31 967,32	41 718,47	Estado e outros entes públicos	2 031,20	2 076,61	2 229,67	1 815,55
Outros					Fundadores/Beneméritos/ Patricionadores/Doadores/ Associados/Membros				
					Financiamentos Obtidos				
					Diferimentos	5 181,50	588,72	5 276,90	5 453,04
					Outras contas a pagar	12 106,91	9 179,00	19 426,85	13 477,16
					Outros passivos financeiros				
					Outros				
					Total do passivo	2 022 578,73	91 333,06	37 644,17	28 802,15
Total do Activos	3 243 745,35	998 238,24	928 631,06	917 976,80	Total dos Fundos Patrimoniais	3 243 745,35	998 238,24	928 631,06	917 976,80

- Verificou-se a estabilização do Activo Não Corrente, com aumento considerável, devido ao aumento dos Activos Tangíveis em Curso (“Imobilizado em Obras”), sendo
 - que já se iniciou o novo processo Reabilitação de Imóveis como:
 - Travessa do Loureiro,
 - Rua dos Remédios à Lapa,
 - Calçada da Tapada;

- Que **se verificou**:
 - a alienação de imóvel de Barcarena, sobre o qual se tinha assinado um CPCV no ano anterior;
- Que **se não verificou**:
 - A alienação de imóvel sito na rua Condes de Monsanto,
 - Mas que foi assinado o respetivo CPCV (Contrato de Promessa de Compra e Venda),
 - Que com o CPCV foi recebido 2.000.000,00€, que tiveram reflexo no Ativo Corrente e no Passivo Corrente.
- De notar que todas estas alienações correram de acordo com o mandato votado nos Órgãos de decisão legítimos como também na Assembleia Geral pelos Associados e de acordo com o decidido em reunião de Direção.
- No caso do imóvel sito na Rua Condes de Monsanto fazendo uso do mandato que tinha a Direção decidiu que a venda deveria ocorrer entre o intervalo de 6.500.000€ e 7.200.000,00€, tendo acabado por efetivamente ser concretizado o negócio por 6.800.000€.
 - O registo contabilístico desta venda só terá reflexo em 2021 à data da escritura, de acordo com o Princípio da Especialidade do Exercício já atrás mencionado.
- De notar que no Ativo a Rúbrica de Outras Contas a Receber o valor reflete as quotizações ainda por receber, mas já registadas como créditos nos respetivos exercícios.
- Houve também um Aumento de Fundos Próprios, derivado dos Resultados Líquidos do Exercício do ano.

2.6. Conclusão

- A situação Patrimonial do Internato de São João ficou substancialmente melhorada;
- A verdade é que foi possível reunir em 2020 as condições de financiamento necessário para que os futuros projetos possam a vir a ser concretizados.
- Quando comparando o que foi executado com o Plano Estratégico verifica-se uma clara estagnação derivado, que se justifica plenamente dada a pandemia.
- De notar também que o princípio da transparência, tão valorizado na anterior Direção, foi transposta para esta Direção, e assim permanecerá, estando sempre os seus elementos prontos a fornecer toda a informação adicional necessária

2.7. Análise Económico-Financeiro

Tendo em conta a necessidade de conhecer a situação económico-financeira da Instituição, por que é normal neste tipo de relatório, de acordo com os parâmetros nacionais e internacionais estabelecidos e legais junta-se a agora uma curta análise.

No entanto é necessário dizer que o Ativo, elemento fundamental para a valorimetria destas análises, está muito subavaliado. Só a oferta de compra de um só imóvel (Rua Conde de Monsanto) é, só por si 7 (sete) vezes superior a todo o Ativo registado.

2.7.1. Equilíbrio Financeiro

2.7.1.1. Autonomia Financeira

Traduz a percentagem do ativo que está a ser financiada pelos capitais próprios da entidade, sendo obtido através da seguinte expressão de cálculo:

Indicador	Form.	2020	2019	2018	2017	2016
Autonomia Financeira	CP/ACT	0,38	0,91	0,96	0,97	0,97

Quanto maior for o seu valor maior é a probabilidade de que os Ativos da entidade consigam, em caso de liquidação, cobrir a totalidade das responsabilidades da entidade. Quanto menor for o seu valor maior será a dependência da entidade de capitais alheios para financiar os seus ativos. Varia de 1 a -1, sendo que no caso do ISJ encontra-se numa excelente (e rara) posição. Para 2020 verificou-se, no entanto, um “falso dado” com a origem numa “dívida” gerada por um sinal do CPCV do imóvel sito na Rua Condes de Monsanto no valor de 2.000.000€. O valor de 2019 é mais próximo da realidade efetiva, o que é excelente.

2.7.1.2. Endividamento

O rácio de endividamento determina a proporção de capital alheio utilizado no financiamento das atividades da entidade e pode ser obtido através da seguinte expressão de cálculo:

Indicador	Form.	2020	2019	2018	2017	2016
Endividamento	PASS/ACT	0,624	0,091	0,041	0,031	0,033

O endividamento é apenas corrente e neste caso é temporário, uma vez que grande parte está relacionando com o CPCV já mencionado, venda que se materializou em 2021.

2.7.1.3. Solvabilidade

O rácio de solvabilidade traduz a capacidade da entidade expressa pelos capitais próprios para solver os seus compromissos expressos no passivo, ou seja, o seu endividamento. É dada pela aplicação da seguinte expressão de cálculo:

Indicador	Form.	2020	2019	2018	2017	2016
Solvabilidade	CP/PASS	0,60	9,93	23,67	30,87	29,38

Neste caso o ISJ tem a capacidade de cobrir 0,6 vezes as suas dívidas para além do que é necessário para devolver os 2.000.000€ do sinal. Note-se que à data deste relatório tinha sido já realizada a efetivação da alienação.

Mais uma vez é uma situação completamente excepcional no quadro organizacional português, pois é raro encontrar organizações com tais rácios, principalmente no panorama empresarial.

2.7.1.4. Liquidez geral

O rácio da liquidez geral traduz o grau em que o passivo corrente (até 12 meses) está coberto pelo ativo corrente, ou seja, por ativos que se espera possam vir a ser convertidos em meios financeiros líquidos no mesmo período que corresponde ao vencimento da dívida (passivo). Este rácio pode ser obtido através da seguinte expressão de cálculo:

Indicador	Form.	2020	2019	2018	2017	2016
Liquidez Geral	ACT(Corr)/PASS(Corr)	1,12	1,39	1,46	2,81	5,00

Ou seja, a capacidade de resolver a situação, líquida, é superior a 1, logo acima do necessário.

2.7.1.5. Liquidez reduzida

O mesmo que Liquidez Geral, agora excluído os Inventários que a organização não tem. É por isso igual à anterior.

Indicador	Form.	2020	2019	2018	2017	2016
Liquidez Reduzida	(ACT(Corr)-STK)/PASS	1,12	1,39	1,46	2,81	5,00

2.7.2. Equilíbrio Económico

Sendo esta uma Instituição Privada e sem Fins Lucrativos, não faz sentido realizar esta análise nos moldes das Sociedades Comerciais como poderá ter sido sugerido por alguns Associados.

Por exemplo, a rentabilidade do Ativo, que compara o capital investido com a rentabilidade que produz, terá sempre em conta fatores de “rentabilidade” social subjetivos.



Anexos

3.1. Lista de Donativos

NIF	Nome	Valor do donativo em numerário 2020	Valor do donativo em numerário 2019	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 Oiveira 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)	3 635,03 €	1 901,80 €	2 700,39 €				
TOTAL		3 635,03 €	1 901,80 €	2 720,39 €	170,00 €	20 575,00 €	21 010,87 €	15 380,00 €

3.2. Parecer do Órgão Fiscal

(A Difundir)

3.3. Lista de Órgãos Sociais

Corpos Gerentes de 01 de Dezembro a 31 de Dezembro de 2020	
MESA DA ASSEMBLEIA GERAL	
Presidente	Fernando Lima
1º Vice-Presidente	Mario Jorge Neves
2º Vice-Presidente	Antonio Ventura
1º Secretário	Antonio Lopes
2º Secretário	Tiago Vieira da Cruz
1º Vice-Secretário	Ricardo Donida
2º Vice-Secretário	Fernando Sacramento
DIRECÇÃO	
Presidente	Agostinho Costa
Tesoureiro	Alfredo Baptista
Secretário	Marcelo Moniz
Vogal	Luis Canarias
Vogal	Francisco Cardoso Dos Reis
Vogal	Fernando Gonçalves
Vogal	Alberto Pereira
Suplentes	Pedro Fernandes
	Carlos Neto
CONSELHO FISCAL	
Presidente	Carlos Vasconcelos
Secretário	Rocio Mendes
Relator	Jorge Humberto
1º Suplente	Alberto Lourenço
2º Suplente	Rui Amaral

3.4. Relatório e Contas Contabilístico

(Em depósito na Instituição)

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Direção.

Lisboa, 31 de março de 2021

O Contabilista Certificado

Manuela Mendes (Assinatura Legível)

As demonstrações financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Direção.

A Direção

Lisboa, xx de xxxxx de 2021

Agostinho Costa (Presidente)

Alfredo Baptista (Tesoureiro)

Marcelo Moniz (Secretário)

Fernando Gonçalves (Vogal)

Alberto Pereira (Vogal)

Francisco Cardoso dos Reis (Vogal)

Luis Canarias (Vogal)

(Assinaturas Legíveis)

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



2021