

  
  
R

## RELATÓRIO DE 2021

1

Nos termos do artº 18º, alínea b) dos Estatutos compete ao Conselho de Administração elaborar anualmente e submeter ao parecer do órgão de fiscalização o relatório e conta de gerência do ano 2021.

A seguir enumeram-se as medidas tomadas pelo Conselho de Administração tendo em vista a gestão pormenorizada e cuidada do património da Fundação e dos actos mais relevantes que marcaram a mesma, e o cumprimento das disposições estatutárias.

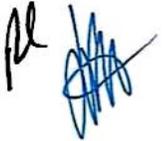
### 1. CSA

No âmbito do acompanhamento dos trabalhos necessários no CSA, tanto para concluir os trabalhos da empreitada inicial como para a correcção de deficiências e beneficiação do equipamento, foram realizados os seguintes trabalhos, que tiveram parecer positivo do consultor, Eng. Pires da Costa:

#### 1.1 - Linha de água – Rua do Orfanato Escola Santa Isabel /Aldeia de Santa Isabel

**/Fundação** – A SCML deu resposta positiva à reclamação da Fundação relativamente à situação da abertura de um buraco para acesso à ribeira, junto ao muro do CSA, na Rua do Orfanato Escola Santa Isabel, permitindo o seu cancelamento.

Ainda no que respeita à linha de água, a CM de Sintra iniciou os trabalhos de limpeza da linha de água, entre os dias 17 e 19 de Novembro de 2021.

## 1.2 - Incidências e trabalhos de beneficiação

- **Pinos metálicos** – Em virtude do percurso que o camião de entrega de mercadorias faz dentro do CSA, pisando muitas vezes os passeios, o que estraga a calçada. mandou-se colocar mais 10 pinos de ferro forjado, junto às estradas de acesso ao lado nascente do edifício.
- **Passeios e vias de acesso a corredores de entrega de mercadoria** – Uma das anomalias reportadas diziam respeito ao corredor de acesso, exterior, ao compartimento de gases medicinais. O gabinete técnico foi contactado pela Bynd solicitando ajuda na resolução do problema da calçada que estava a saltar, bem como as caixas de visita de águas pluviais que estavam a sair/cair, sendo perigoso passar ali. Analisada a situação, verificou-se que as caixas estavam “mal acabadas” e a soltarem-se devido ao peso a que, entretanto, foram submetidas mandou-se arranjar, dado o perigo que apresentava e a inércia por parte da arrendatária para solucionar a questão.
- **Infiltrações:** A Bynd reclamou duma infiltração que ocorria no piso 0 poente e outra numa zona de balneários. Acontece que existem infiltrações distintas e que merecem uma análise técnica. Pediu-se ao arquitecto, autor do projecto, Prof Dr. Pedro Rodrigues ajuda no sentido de se obterem soluções para as infiltrações por capilaridade (humidade ascendente). Entretanto, soube-se que a infiltração que provinha do piso 1, lado poente (quarto 103) e que inundou a sala de actividades do piso 0, se deveu a um furo no cano da água, feito pela fixação do suporte de saboneteira executado pela Cunha & Barroso. Foram executados os trabalhos de reparação.
- O gabinete técnico reportou à Bynd uma inundação que acontecia no piso 0 (lado C) sala de reuniões da Fundação. Fechou-se o fornecimento de água a dois dos quartos que ficavam por cima daquela sala e pediu-se a uma empresa de construção civil que averiguasse a causa da inundação. Chegou-se à conclusão que um autoclismo

*JK*

*JK*

no quarto que se encontra no primeiro piso estava estragado uma vez que a água não parava de correr. Fez-se o arranjo, mas falta fazer a reparação de três salas e corredor (piso e paredes) do piso 0. Terá de se aguardar que o piso e paredes enxugue totalmente para se fazer a obra. A situação foi reportada à Bynd que assumiu a sua falta de zelo nesta situação em particular.

3

- **Piso vinílico:** Após reclamação relativamente ao piso vinílico de dois quartos e das reclamações por parte da ARS referente à possibilidade de queda dos utentes devido ao piso em mau estado, foi feito mandado executar o conserto do mesmo.
- **Melhoramento dos canteiros** - Uma vez que a Fundação ainda não conseguiu concluir e reparar o sistema de rega automático do CSA, prepararam-se os canteiros do parque de estacionamento com manta anti-ervas e brita para o embelezamento e definitiva inibição de crescimento de ervas, bem como a poda das oliveiras.
- **Sinalização de rede de rega:** O gabinete técnico deu início à sinalização do percurso do sistema de rega que se encontra implementado para que se possa, num futuro próximo, apresentar soluções e preços, para conclusão dessa especialidade.
- **Rede de Esgotos:** Foram executados trabalhos de melhoramento e acabamentos da rede doméstica de águas e esgotos do CSA. No decorrer dos trabalhos, e dado o tempo decorrido, os profissionais tiveram muita dificuldade em localizar 3 caixas de visita de esgoto, tendo-se recorrido a uma máquina para movimentação de terras e localização das caixas.

Foi colocada uma torneira exterior e válvulas de seccionamento, incluindo o ramal junto ao portão para fornecimento da água ao veículo de lavagem a pressão para a limpeza da rede de esgotos, e foi ainda necessário subir 2 caixas de visita de esgoto e colocar uma tampa de ferro para fechar a caixa da suposta bombagem de esgoto do gatil /canil.

- **Construção de espaços nos vãos-de-escada** – No decorrer da empreitada a FAS verificou a existência de dois espaços inaproveitados nos vãos das escadas, do lado

A e B do edifício que se abriram, tendo sido aproveitadas as portas corta-fogo que a

[https://d.docs.live.net/006d2aen28a1ccc4/DOC\\_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx](https://d.docs.live.net/006d2aen28a1ccc4/DOC_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx)

Handwritten initials and signatures in blue ink.

empresa TRIA, no decorrer da empreitada de melhoramento do projecto de Segurança Contra Incêndios, se atrasou na entrega.

- **Sistema de rega** – Dado que o sistema de rega do CSA estava ligado ao abastecimento de água pública e que se deveriam concluir as ligações para a alteração do abastecimento de água através do poço existente seria necessário, numa primeira fase, proceder-se à limpeza do terreno, remoção de terras das zonas envolventes aos equipamentos exteriores, para se aferirem as deficiências existentes na rede de rega já instalada e verificar as falhas ou cortes no sistema. Também se tornava urgente sanar a incidência da entrada de água das chuvas para a propriedade da FAS junto ao gatil/canil, através da Rua do Orfanato Escola Santa Isabel. Os trabalhos foram executados quase na sua totalidade.
- **Sinalética** – Uma vez que no relatório de análise da implementação das anteriores Medidas de Autoprotecção (MAP) foi assinalada a deficiência na sinalética de emergência do edifício existente, adjudicou-se uma proposta para se sanarem as deficiências apontadas, dado que a Bynd se encontrava a ultimar as diligências necessárias para a actualização das MAP e a obtenção da licença a ANEPC devido ao incremento de número de camas para o CSA.

4

**1.3** - Foram também aprovados pelo CA e executados, no âmbito das beneficiações necessárias, após o parecer positivo do Sr. Eng. Pires da Costa. os seguintes trabalhos no Complexo Social de Albarraque:

- Projecto para solucionar a questão do deslocamento dos painéis de betão da bordadura da cobertura
- Abertura de portão de homem para colocação de campainha e controle de acessos.
- Colocação de lavatório em sala de futura consulta de neurologia, piso 0 lado A, nascente e reparação das paredes exteriores do balneário no mesmo piso e mesmo lado.

[https://d.docs.live.net/006d2aea28a1ccc4/DOC\\_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx](https://d.docs.live.net/006d2aea28a1ccc4/DOC_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx)

Estava, no final do ano programada uma intervenção que se prendia com as infiltrações que existem nos balneários do lado A, piso 0, que deviam ser, segundo parecer do Sr. Eng. Pires da Costa, em dois momentos distintos, separados por um período de, pelo menos, 6 meses. No primeiro momento pica-se a parede e deixando-se secar a fim de verificar a proveniência das humidades. Posteriormente, talvez seja necessário impermeabilizar as caleiras do balneário.

2. **Limpeza do terreno junto ao pinhal** – Foi mandado limpar o terreno após reclamação feita pela vizinha da vivenda contigua ao muro do CSA.
3. **Obra 2º piso Bynd para aumento de capacidade** - As obras no piso 2 para aumento de número de camas na ERPI, previsto em adenda ao contrato de arrendamento, foram realizadas.
4. **Património**

O CA analisou detalhadamente todos os pedidos feitos pelos inquilinos em 2021 – a sua maioria lojas – e, face à grave situação que estavam a viver, optou por dar um desconto de 20% ou 30% na renda por um período de 3 ou 4 meses, dependendo dos casos.

Foram arrendadas fracções e lojas que ficaram vagas durante o ano, feitas manutenções e dadas respostas às variadas solicitações dos inquilinos.

**4.1 - Quinta da Fonte** – A 23 de Janeiro de 2021 foi assinado o contrato de comodato com o senhor Gonçalo Alexandre Tomás Letras.

**4.2 - Terreno de Gaia**

- a) **Desmatção** – foi executada no mês de Maio.
- b) **Vedação** - O Arq. Matthew Salt informou a Fundação que, após várias reuniões com a Gaiurb, não seria aceite a proposta de uma vedação constituída por painéis metálicos rígidos em rede plastificada, mas sim de um muro em alvenaria (que poderá atingir um custo de 30.000 €), pelo que o projecto teria de ser reformulado.
- c) **Pedido de Intervenção Prévia** – Uma vez que o terreno se encontrava no mercado há algum tempo sem que nenhum comprador mostrasse interesse nele dado não haver um PIP, o CA decidiu avançar e encetou o processo para a sua concretização.

6

Entretanto, no dia 24 de Novembro de 2021 realizou-se uma reunião entre a Constexpert e o Conselho de Administração. Aquela empresa manifestou interesse na aquisição do terreno de Gaia. Uma vez que a FAS já tinha adjudicado a elaboração dum Pedido de Intervenção Prévia foi acordado que o arquitecto se reuniria com os técnicos da empresa tendo em vista alcançar uma solução que se coadunasse com a construção já iniciada no terreno contíguo ao da Fundação. O valor a propor para a compra do terreno ficaria dependente da aprovação do PIP.

O arquitecto Matthew Salt informou a Fundação que se realizou no dia 3 de Dezembro a reunião entre a Constexpert - empresa que mostrou interesse em comprar o terreno de Vila Nova de Gaia - em virtude de se encontrar a construir no terreno adjacente na R. de Valverde. Foram discutidas, as alternativas para a implantação, volumetria, configuração e características dos edifícios a construir no terreno da Fundação, tendo-se chegado à conclusão que para maximizar o seu potencial em termos quantitativos e qualitativos, o esquema mais promissor se desenvolvia num "L", constituído por: na Rua do Marco a poente, um bloco de 3-6 apartamentos, a colmatar o prédio existente e marcar a esquina com a Rua Dr.

António Granjo. Na Rua Dr. António Granjo a norte, 5-7 moradias com garagem individual e logradouro.

Sendo esta solução potencialmente mais rentável e assim vantajoso para o valor do terreno, independentemente de quem seja o comprador final, o Arq Matthew Salt propôs-se desenvolver esta esquema em mais pormenor.

O representante da empresa Constexpert também recomendou que o empreendimento fosse em regime de condomínio fechado em lugar de loteamento, para simplificar o processo de licenciamento e reduzir prazos, custos e infraestrutura.

Uma vez que a Câmara e outras entidades podiam impor condicionantes significativas no empreendimento, foi requerida uma consulta preliminar com a Gaiurb para apresentar o esquema proposto.

Também no dia 9 de Dezembro foi realizada uma reunião entre o representante da imobiliária RealKey, Sr. João Domingues – outro potencial comprador da propriedade - e o arquitecto da Fundação onde foi apresentada a solução encontrada. Apesar da Realkey julgar que o terreno seria menos rentável com a construção de moradias ao invés de apartamentos, aferiu que o esquema seria viável tendo percebido que esta solução é imposta pelos regulamentos do Plano Director Municipal (PDM).

- 5. Conselho Fiscal e Conselho de Administração** – O conselho fiscal reuniu por 3 vezes durante o ano 2021, tendo procedido à apreciação da situação financeira da FAS mediante a apresentação de toda a documentação previamente solicitada para aquele efeito, bem como para emitir os pareceres relativamente ao Plano de Acção e Conta de Exploração Previsional e Orçamento de Investimentos e



Desinvestimentos para 2021 e para o Relatório e Conta de Gerência de 2020. O Conselho de Administração reuniu 9 vezes ao longo do ano 2021.

6. **Relatório e Contas de 2020** – O relatório e contas referentes ao ano 2020 foram aprovados, por unanimidade, pelo CA, a 19 de Maio de 2021.
7. **Orçamento e Plano de Ação para 2022** – A Conta de Exploração Provisional, o Orçamentos de Investimento e Desinvestimentos e o Plano de Ação para o ano de 2022 foram aprovados por unanimidade, pelo CA, a 17 de Novembro de 2021.

8

#### **Notas finais:**

A gestão da FAS no ano 2021 assenta em duas vias de ação, condicionadas por situações anormais e pouco previsíveis.

A incorreta escolha de empreiteiro para a edificação do CSA determinou consequências muito gravosas para a prossecução dos objetivos propostos, levando a bloqueios que se ultrapassaram com mudança de empreiteiro, mas com consequências que se alongam no tempo, devido á sucessiva verificação de anomalias que se foram evidenciando à medida que os serviços foram entrando em funcionamento.

O CA da FAS considera primordial a solução rápida e correta dessas anomalias, conseguindo manter o funcionamento do Complexo Social de Albarraque em nível elevado de qualidade e sem constrangimentos. Resultam deste cenário os investimentos extraordinários realizados.

No domínio do património, a eclosão da pandemia, a legislação produzida nesse contexto e as dificuldades suportadas pelos nossos inquilinos obrigou o CA a adaptar a gestão à nova realidade, tendo sempre em conta o interesse da FAS e o cumprimento estrito da legalidade. O ano de 2021 foi um ano de viragem para a FAS pois pela primeira vez, desde o início da construção do CSA, o resultado do exercício é positivo, iniciando-se assim uma fase de

[https://d.docs.live.net/006d2aea28a1cee4/DOC\\_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx](https://d.docs.live.net/006d2aea28a1cee4/DOC_FAS/FAS/Relatório Anual/Relatório de 2021.docx)

capitalização que irá permitir a tomada de decisões que visem o cumprimento integral do artigo 3.º dos Estatutos.

Alcançado o equilíbrio financeiro, não obstante ainda se encontrar a ser amortizado o empréstimo subscrito pelo anterior CA para conclusão da obra, tem vindo a ser analisado pelo atual CA a possibilidade de colocar algum património, designadamente a Quinta da Fonte, ao serviço dos objetivos que norteiam e justificam a existência da Fundação. A eclosão da pandemia impediu, no entanto, tomadas de decisão mais assertivas nesta matéria, optando o CA da FAS por adoptar uma atitude de prudência e expectativa, sem perder de vista os objectivos fixados.

Como notas adicionais refira-se que o exercício de 2021 apresentou um saldo positivo de 159.902,22 €, mas com um valor de pagamentos de juros e amortizações de 286.841 € e que no Balanço atual os ativos não correntes atingem já o valor de 12.539.107,27 €.

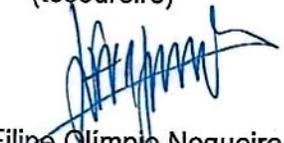
#### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Maria Helena Lopes da Costa  
(presidente)



Rui Alberto do Amaral Leitão  
(tesoureiro)

  
José Filipe Olímpio Nogueira  
(secretário)