

RELATÓRIO DE GESTÃO

Exercício de 2021

Em cumprimento do Art.º 66º do Código das Sociedades Comerciais, a APEGAC-Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, com o número de pessoa coletiva 506614689, com sede social em Rua Eng. Duarte Pacheco nº120, 4º sala 22, Maia, vem por este meio apresentar o Relatório e Contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

1. Enquadramento macroeconómico

O ano de 2021 foi ainda fortemente marcado pela pandemia Covid-19, que afetou a economia mundial, incluindo a nacional, apesar do alívio das medidas de contenção, que permitiram o surgimento dos primeiros sinais de recuperação.

O Banco de Portugal projetou um crescimento da economia portuguesa de 4,8% em 2021 e de 5,8% em 2022, seguido de um ritmo de expansão mais moderado em 2023 e 2024, 3,1% e 2,0%, respetivamente. A recuperação da atividade traduz-se num aumento do emprego e numa redução da taxa de desemprego para níveis inferiores aos pré-pandemia. A inflação aumenta em 2021 e 2022, para 0,9% e 1,8%, respetivamente, fixando-se em 1,1% e 1,3% nos dois anos seguintes, com um perfil muito influenciado pela evolução dos preços dos bens energéticos. A inflação excluindo bens energéticos aumenta gradualmente ao longo do horizonte de projeção, situando-se em 1,5% em 2024.

No final do ano o Banco de Portugal entendia que “a evolução da atividade foi condicionada por uma nova vaga da pandemia na Europa e pelos problemas nas cadeias de fornecimento globais. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo sobre a mobilidade internacional, a par do aumento da incerteza, terá impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo. Adicionalmente, assume-se que as perturbações nas cadeias de fornecimento globais, que se têm refletido na escassez de matérias-primas e outros bens e num aumento dos seus custos, se dissipam a partir da segunda metade de 2022”. Hoje, com uma realidade completamente diferente, em consequência da guerra na Europa, é muito maior a perturbação nas cadeias de fornecimento globais, pelo a projeção sofrerá fortes alterações, com a trajetória projetada de crescimento económico a cair, ainda com resultados difíceis de prever.

O Banco de Portugal refere também que “o Produto Interno Bruto (PIB) retoma o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022, mas no final do horizonte permanece abaixo da tendência projetada antes da ocorrência da pandemia. O diferencial estimado de atividade em 2024 é de cerca de 2% face ao perfil projetado no Boletim Económico de dezembro de 2019, traduzindo um impacto sobre a atividade económica a médio prazo menor do que nas recessões económicas

anteriores. Uma implementação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) mais eficaz do que o estimado poderá mitigar este diferencial.” Esta análise, como supra referido, enferma do desconhecimento e imprevisibilidade de uma guerra na Europa, com a dimensão que é conhecida, mas com consequências difíceis de determinar, que poderão por em causa o perfil de recuperação da nossa economia.

A economia portuguesa mantém um perfil de recuperação, atingindo o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022. Estima-se um crescimento em cadeia de 2% no quarto trimestre de 2021 e um abrandamento no início de 2022, associado ao agravamento da pandemia na Europa (Caixa 2). Nos trimestres seguintes, o crescimento da atividade aumenta, traduzindo-se numa taxa de variação anual de 5,8% em 2022 (4,8% em 2021). Em 2023-24, o ritmo de crescimento diminui aproximando-se do crescimento de longo prazo estimado para a economia portuguesa. O crescimento estende-se à generalidade das componentes da despesa, embora com diferenças de ritmo. Em termos de contributos líquidos de conteúdos importados, destaca-se o contributo de 3 pp das exportações de serviços para o crescimento do PIB em 2022 – explicando em larga medida a aceleração da atividade – e de 1,2 pp em 2023 (Quadro I.1.1). O contributo da procura interna representa, em média, cerca de metade do crescimento do PIB no período 2022-24. A recuperação projetada é mais rápida do que a observada na sequência da recessão de 2011-13. A evolução do PIB e das principais componentes nas duas recessões reflete a diferente natureza dos choques subjacentes, a situação inicial distinta em termos de desequilíbrios macroeconómicos e as medidas de política implementadas (Gráfico I.3.1). Na crise pandémica, o choque teve uma natureza temporária e não sistémica e a resposta de política foi imediata, maciça e coordenada a nível nacional e europeu. Destaque-se a importância da contenção do contágio da crise ao setor financeiro, preservando a estabilidade financeira e as condições de financiamento de todos os agentes económicos. Estes fatores, bem como a interligação entre eles, atenuaram os efeitos multiplicadores do choque e preservaram a capacidade produtiva e o emprego. As medidas adotadas suportaram o rendimento agregado das famílias e uma retoma mais rápida do consumo privado. A resiliência do investimento e o aumento do consumo público contrastam com o comportamento observado na recessão anterior. A evolução diferenciada das exportações resulta, em larga medida, das restrições impostas à mobilidade, com impacto desproporcional sobre os fluxos de turismo internacional. O consumo privado cresce 5% em 2021 e 4,8% em 2022, desacelerando no período 2023-24 para 2,2% e 1,8%. No quarto trimestre de 2021 é atingido o valor do final de 2019. O crescimento elevado em 2021-22 está associado, em parte, à forte recuperação das despesas em serviços, que beneficiou do levantamento das medidas de contenção e do aumento da confiança com os progressos na vacinação, devendo continuar a recuperar ao longo do horizonte. O consumo de bens duradouros apresenta também um dinamismo elevado, refletindo a concretização de despesa adiada durante a crise.

2 –Atividades desenvolvidas pela Associação

Dois mil e vinte e um foi um ano marcado pelas eleições para os órgãos sociais, o que mobilizou, de forma muito positiva, grande parte dos associados, durante vários meses. Pela primeira vez na sua história de 18 anos, a APEGAC teve em discussão pública dois projetos, dois planos de ação, ambos ambicionando o que entendiam ser melhor para a associação e para o nosso setor de atividade.

Lamentavelmente, de forma inesperada e incompreensível, alguns associados, que faziam parte da lista que não venceu essas eleições, decidiu, logo de seguida, abandonar o projeto da APEGAC, fragilizando ainda mais um setor de atividade que não tem o reconhecimento que todos ambicionamos, sem dar oportunidade à nova direção para demonstrar a sua capacidade de execução do plano de ação que foi aprovado pela larga maioria dos associados.

A APEGAC continuará com as portas abertas para quem decidiu sair, porque unidos seremos mais fortes, mais coesos e seremos mais ouvidos e respeitados. Somos um pequeno país, com menos de 300.000 condomínios, com pouco mais de um milhar de empresas de administração de condomínios, grande parte delas de pequena dimensão (micro empresas), com um mercado concorrencial onde impera a deslealdade, com carências na área da formação, com necessidade de demonstrar publica e institucionalmente a importância sócio-económica da atividade, com necessidade de demonstrar a importância da regulação, o que são fatores que evidenciam a relevância do setor estar unido e que a promoção da sua desunião nada trará de benéfico para as nossas empresas e para o nosso setor de atividade.

A APEGAC tem sido institucionalmente reconhecida como representante do setor; daí que, em 2021, tenha sido auscultada sobre o projeto de regulação da atividade e sobre o projeto de alteração do regime da propriedade horizontal, tendo dado o seu contributo, que foi bem acolhido pela tutela.

Na esfera da Comunicação a APEGAC procurou, ao longo de todo o ano prestar a informação possível e adequada ao setor através do contacto direto por email, com os seus associados e para todo o setor através dos seus meios de comunicação próprios como o site APEGAC, a página Facebook e a Newsletter semanal, dando a conhecer com a maior brevidade as normas, que afetavam diretamente o setor, à medida que eram publicadas.

O resultado e a adesão à comunicação da APEGAC são claramente demonstrados pelas centenas de milhar de utilizadores que visitaram o site e de visualizações das páginas de informação.

A comunicação digital da APEGAC vai ao encontro de utilizadores de todo o território nacional e até a vários países onde existem comunidades da diáspora portuguesa, alargando de forma determinante a notoriedade da Associação no mercado.

APEGAC-Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

O curso e-learning da APEGAC registou uma grande participação de associados, mas também de não associados, confirmando a importância do investimento feito nesta área.

Foram realizadas reuniões e seminários temáticos com os associados, sempre numa perspetiva do maior distanciamento possível da campanha para as eleições, que iniciou a meio do ano e que, por isso, condicionou alguma das atividades, como foi o caso do V Congresso, que a direção decidiu adiar para 2022.

A associação marcou presença nas reuniões de presidentes da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, assim como no Fórum Serviços da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e no Conselho Consultivo da Escola Superior de Atividades Imobiliárias.

Regista-se uma palavra de reconhecimento e agradecimento à anterior direção pelo trabalho desenvolvido e também pelo distanciamento que teve em relação ao ato eleitoral.

3. Análise económica e financeira do exercício de 2021

O Volume de Negócios da Associação, em 2021, foi de 61.827,86 €, e que representa um aumento do volume de negocio da Associação em cerca de 6,23%, relativamente a 2020.

Os custos da Associação, em 2021 foram de 39.343,34€, que incluem provisões de incobráveis no montante de 6.300,00€, e que representa uma redução dos custos da associação, em cerca de 23,48%, relativamente a 2020.

O Resultado Líquido do período, após impostos, é de 25.112,07€.

Em termos de Ativos, a APEGAC tinha em caixa e bancos, à data de 31 de dezembro de 2021 o valor de 82.948,12€.

4. Perspetivas de futuro para a associação

O futuro da associação depende sobretudo da vontade dos seus associados e da sua participação. Essa vontade foi demonstrada na escolha do plano de ação para o triénio 2022-2024 e a participação tem sido exemplar, quer nas atividades que têm vindo a ser desenvolvidas, quer nas críticas e sugestões, que ajudam a direção a melhorar o seu desempenho.

A direção está a desenvolver o plano sufragado, com especial incidência nos seguintes setores:

- Comunicação – com os associados, com o setor e com o público em geral
- Formação – com parcerias criadas com vários formadores e instituições, como é o caso da Prof^a Sandra Passinhas, Prof. Rui Calejo e a sua equipa da Faculdade de Engenharia da

APEGAC-Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

Universidade do Porto, Escola Superior de Atividades Imobiliárias, Instituto Politécnico da Maia, Vida Económica, Zona Verde, etc

- Parcerias – estão a ser negociadas várias parcerias com vantagens para os associados.
- Apoio aos sócios e condóminos – está a ser prestado apoio a todos os sócios e público em geral, com resposta às questões e dúvidas que são colocadas.
- Atividade institucional – está a ser reforçada a posição da APEGAC junto de várias instituições, com reuniões onde se tem demonstrado e continuará a demonstrar a importância que o nosso setor de atividade tem na sociedade.

5. Proposta de Aplicação de Resultados

É proposto pela Direção da Associação, que o Resultado Líquido do exercício de 2021, no valor de 25.112,07€, tenha a seguinte proposta de distribuição:

- Resultados Transitados: 25.112,07€.

Maia, 31 maio de 2022.

A Direção,

Presidente da Direção

Tesoureiro