



# Manifesto Eleitoral **VALORIZAR E CRESCER**

ASSOCIAÇÃO DE CONSTRUTORES  
E PROPRIETÁRIOS DE SETÚBAL



## Manifesto eleitoral da candidatura “Valorizar e Crescer” Para os órgãos sociais do triénio 2025/28

Para presidir à mesa da assembleia geral é candidato o actual presidente, Luís Sobral, empresário, com larga experiência associativa, na nossa associação e fora dela.

Para presidir à direcção é candidato **Luís Fuzeta da Ponte**, advogado, sobretudo em áreas ligadas ao Direito Privado e em especial ao imobiliário, arrendamento e propriedade.

Será candidata a vice-presidente da direcção **Cristina de Sousa**, advogada, a qual, durante mais de 10 anos, foi advogada da nossa associação, com mérito e louvor geral e expresso de modo unânime em anterior assembleia geral.

**Ana Garcia**, gestora e empresária, com experiência em responsabilidades financeiras é, na lista para a direcção, candidata ao cargo de tesoureiro.

**Pedro Henrique Constantino**, administrador de empresas e empresário é, na lista da direcção, candidato a secretário, apresentando curriculum de destaque na área da valorização e promoção imobiliária; e na mesma lista, **Ana Gonçalves**, arquitecta, com longa actividade na área de reabilitação urbana e valorização do património imobiliário, é candidata a vogal.

Para presidir ao conselho fiscal é candidata **Ana Paula Mendes**, médica e proprietária.



## VALORIZAR E CRESCER

O nosso propósito primeiro é corresponder à vontade de muitos associados que, ao longo dos últimos 3 anos, nos têm manifestado o desejo de nos ver concorrer às eleições para os órgãos sociais, para assim se atingir dinamização e crescimento das actividades associativas.

O lema desta candidatura resume os dois principais objectivos a que nos propomos: valorizar o património de todos e cada um dos associados, para que passe a valer mais e ao mesmo tempo, crescer em número de sócios e sobretudo na qualidade e quantidade dos serviços prestados.

A nossa associação está viva e de boa saúde, sendo o nosso intuito contribuir – antes de tudo com a presente candidatura alternativa – para saudável possibilidade de alternância e renovação democráticas; em segundo lugar, apresentaremos as nossas ideias, as quais, depois de tornadas públicas são património comum dos associados; em terceiro lugar, queremos ter os votos suficientes para podermos implementar se não todas, pelo menos algumas, das ideias que passamos a explanar.





# VALORIZAR

Este objectivo estava na mente dos fundadores da nossa quase centenária associação quando resolveram por os seus esforços em comum para melhor alcançarem a maior rentabilidade possível do capital investido nos seus imóveis.

Na organização das actividades da associação o presidente da direcção actuará em conjunto com cada um dos demais membros, por forma a tornar mais eficaz e rápida a implementação das decisões tomadas por todos.

O presidente, para além das funções de representação que lhe cabem, estará presente junto de cada um dos demais membros da direcção de quem terá auxílio na concretização das ideias deste documento e nas que forem surgindo ao longo do mandato.

A valorização do património passa por duas grandes linhas de actuação, a saber:

1. Organização interna da associação; e
2. Novas actividades e acções.

Quanto ao primeiro aspecto, será principal responsável a vice-presidente Cristina de Sousa. Conhecedora de mais de 10 anos de actividade como advogada da associação, estimada pelos associados e fonte de prestígio para as actividades jurídicas desenvolvidas, tem ampla consciência das forças e das fraquezas da organização interna. Será a primeira responsável por superintender nos serviços existentes e pelos recursos humanos.





# VALORIZAR

A associação tem valências funcionais que apoiam os proprietários que são senhorios, só lateral e acessoriamente servindo os demais associados que o não são. Chegou até a vigorar anti estatutária limitação à possibilidade de não senhorios se filiarem, o que acabou por ser corrigido.

A vice-presidente lidará com os serviços existentes, mantendo o que está bem a alterando o que deva ser mudado. Nomeadamente, há que valorizar os recursos humanos, de forma responsável, sustentável e que distinga o mérito, para estimular a produtividade e melhorar o desempenho das pessoas para aprimorar a prestação de serviços aos associados.

Por outro lado, existem hoje em dia soluções informáticas que muito podem ajudar no controlo dos contratos de arrendamento, das suas vicissitudes, renovações e extinções, por forma a fazer mais e melhor com menos recursos. Há que implementá-las, para comodidade e mais eficácia.

Haverá ainda que realizar trabalhos de adaptação das instalações ao tempo actual e às novas actividades que irão ser lançadas, no que a vice-presidente terá particular apoio na arquitecta Ana Gonçalves.

A tesouraria estará confiada a Ana Garcia, gestora e empresária, com a indispensável função de assegurar o rigoroso cumprimento da lei e dos estatutos e salvaguardar o património e os recursos da associação.





## VALORIZAR

O presidente, neste aspecto particularmente auxiliado pela vice-presidente, potenciará os contactos e as relações com associações congéneres à nossa a nível nacional e através da confederação, com as associações internacionais de proprietários, pois há problemas comuns que precisam de soluções similares, tais como, a pressão que é preciso fazer junto dos poderes públicos para que, de uma vez por todas, se perceba que só há arrendamento acessível se o mercado funcionar e o mercado só funciona se o deixarem livre, sobretudo garantindo a posição do senhorio através de um sistema de garantia pública em que o Estado - que neste momento faz demorar um despejo por falta de pagamento de rendas cerca de um ano - garanta que o senhorio não perde o rendimento, seja porque paga o que o inquilino deve, seja por que no momento da assinatura do contrato, por ele afiança.

É ainda preciso ter presente e fazer notar ao poder político, aqui como em qualquer outra parte da União Europeia, que os proprietários valorizam e cuidam de riqueza que não tem pernas para fugir, de prédios que formam as nossas cidades, que pagam impostos e que pagaram impostos por cada tijolo, argamassa, cano e fio eléctrico que integram os prédios que, enfim, investem para ter rendimento e assim não sobrecarregarem os sistemas sociais de apoio aos carenciados.





# VALORIZAR

Quanto às novas actividades e acções pretende-se lançar um conjunto vasto de realizações que permitam atrair mais pessoas à associação e pessoas mais novas, pois só com abaixamento da média etária dos associados se assegura o futuro.

As novas realizações passam por:

- Estudo para criação de mecanismo de garantia dos contratos de arrendamento;
- Criação de serviços de obras e trabalhos, à semelhança dos serviços jurídicos já existentes;
- Criação de serviço de gestão de condomínios e de prédios em propriedade total, bem como de um serviço de estudo de mercado e de rentabilidades dos contratos e dos investimentos imobiliários dos associados;
- Subscrição de protocolos assegurando preços mais vantajosos de fornecimento de bens e serviços por entidades externas, tais como, materiais de construção, seguros, bancos, técnicos de várias áreas;
- Criação de uma bolsa de propriedades para transacção junto dos associados, que permita que associado que quer vender um prédio, possa anunciar junto dos demais associados;
- Calendarização de acções de esclarecimento e informação sobre vários aspectos da propriedade, tais como, jurídicos, financeiros, arquitectónicos e técnicos, para aumentar a literacia dos associados nas matérias que mais directamente lhes dizem respeito;
- Criação, no seio dos serviços jurídicos da associação, de uma valência dedicada às questões fiscais da propriedade;
- Criação de uma secção de alojamento local, com vista a apoiar os associados que já têm esta actividade e aqueles que queiram vir a tê-la;
- Criação de mecanismos de consulta e audição permanente dos associados, com acesso fácil aos eleitos, sobretudo ao presidente da direcção, de um mecanismo de elogio e de queixa e um Banco de Ideias, para que os associados possam transmiti-las à direcção.



# MEMBROS DA DIRECÇÃO



**Luís Fuzeta da Ponte**, advogado com vasta e sólida experiência nas áreas do direito privado onde se inclui a gestão de património imobiliário, contratos de arrendamento, de compra e venda, etc. assume a liderança da APCS coordenando uma equipa coesa e muti-disciplinar e com uma visão estratégica renovada para a nossa associação.



**Cristina Sousa**, trará para esta equipa a vasta experiência de mais de 10 anos como advogada da nossa Associação na prestação de aconselhamento jurídico aos associados da APCS. Agora, como vice-presidente, porá de novo ao serviço da Associação a sua experiência como advogada da APCS beneficiando do seu conhecimento da organização, dos processos e dos recursos humanos da Associação. Cristina Sousa ficará responsável, entre outros, pelos Recursos Humanos e pela gestão das valências funcionais de apoio aos associados, proprietários e senhorios, nomeadamente na gestão dos serviços de apoio e aconselhamento jurídico. De forma sustentável e responsável, mas decidida, este mandato procurará valorizar os Recursos Humanos, estimulando a produtividade e o desempenho num contexto de melhores condições de trabalho e de estímulo ao mérito.



**Ana Garcia**, licenciada em gestão, contribuirá com a sua experiência de gestão nas responsabilidades financeiras e participará no desenvolvimento de novos serviços.





## MEMBROS DA DIRECÇÃO

**Pedro Constantino**, administrador de empresas e empresário trará para a direcção da APCS a sua vasta experiência de gestor, incluindo a sua experiência como empresário e na reabilitação e valorização de imóveis. Terá especial atenção no desenvolvimento e implementação de novos serviços aos associados e nas parcerias com empresas e instituições relevantes.



**Ana Gonçalves**, arquiteta com diversificada atividade na reabilitação urbana e valorização do património imobiliário, trará igualmente o seu conhecimento e expertise para uma área estratégica no desenvolvimento dos projetos da associação.





## CRESCER

Antes de mais é preciso que a associação tenha mais sócios.

Os que estão são a força presente; os que vamos angariar são a força do futuro.

As valências actuais atraem senhorios e no futuro previsivelmente menos senhorios, quer pela facilidade com que o cidadão comum recebe o pagamento de rendas por transferência bancária e emite o respectivo recibo no portal das finanças, quer pela disponibilidade e proliferação de contratos retirados de modelos da Internet, ainda que muitas vezes mal elaborados por não terem acompanhamento profissional, a tudo acrescentando o avanço da inteligência artificial, criando ambiente de errada aparência da desnecessidade de entidades que façam a gestão dos arrendamentos .

É preciso fazer uma campanha de novos sócios, juntando os novos serviços que servem os proprietários que não são senhorios ou que ainda não são senhorios.

Ao mesmo tempo, garantir que o aumento de número de sócios se faz sem que a associação corra o risco de perder as suas características essenciais de boa e prudente actividade, mediante a introdução de mecanismos que garantam a conservação do equilíbrio financeiro e de funcionamento dos órgãos sociais.



Temos como propósito consolidar os atuais serviços, optimizando-os e tornando-os mais eficientes e também desenvolver novas áreas de prestação de serviços que proporcionem mais benefícios aos associados e proporcionem acrescidos motivos de novas adesões.



Ao crescimento orgânico e funcional pretendemos acrescentar novas valências de serviços.

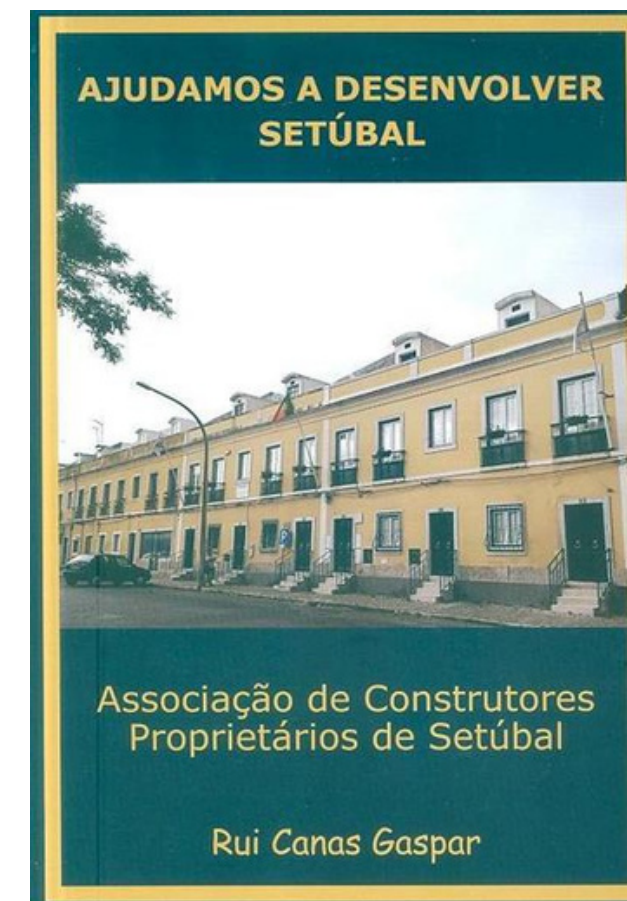


Temos como firme propósito servir todos os associados sem excepção e isso implica necessariamente alargar âmbitos de actuação e estabelecer as parcerias necessárias que fomentem o crescimento, a afirmação da associação no panorama nacional e a nossa representatividade enquanto parceiro.



## CRESCER

Será primeiro proponente da nossa candidatura o ilustre Setubalense, Rui Canas Gaspar, empresário, proprietário, profundo conhecedor da cidade de Setúbal e das suas gentes. Tem vários livros editados, tendo escrito em 2019 o livro “Ajudamos a desenvolver Setúbal ” dedicado à já longa história da nossa Associação. Criador no Facebook do grupo “ Coisas de Setúbal” destinado à promoção e partilha de “coisas” sobre a vida da região de Setúbal, seguido por milhares de pessoas.





# VALORIZAR E CRESCER - LISTA COMPLETA DOS CANDIDATOS

Candidatura aos órgãos sociais da Associação de Construtores Proprietários de Setúbal para o triénio 2025/2028

## ASSEMBLEIA GERAL

Presidente	Luís Manuel Rego Sobral dos Santos, sócio 2075
Vice-presidente	Alice Ramalhinho Marques, sócia 563
1.º secretário	Joaquim Artur da Silva Afonso, sócio 2607
2.º secretário	António Carlos Aniceto Nunes, sócio 544

## DIRECÇÃO

Presidente	Luís Miguel Abreu Fuzeta da Ponte, sócio 2750
Vice-presidente	Cristina Marta Ventura de Sousa, sócia 2840
Tesoureiro	Ana Carla Costa Garcia, sócia 2777
Secretário	Pedro Henrique Mendes de Oliveira Constantino, sócio 2796
Vogal	Ana Lúcia Valente Pereira Gonçalves Raposo sócia 2792

## Suplentes

1.º	Maria Eugénia Tavares Rebelo Fernandes, sócia 877
2.º	Francisco José Pereira Catraio, sócio 1404
3.º	Joaquim Filipe Leão Falcão de Lima, sócio 2846

## CONSELHO FISCAL

Presidente	Ana Paula Guerreiro Gonçalves Mendes, sócia 2786
Vice-presidente	Cristina Isabel Baptista Machado, sócia 2758
Vogal	Rui Miguel Nogueira Delgado, sócio 1880

## Suplentes

1.º	João Paulo Constantino Rendas, sócio 2819
2.º	Maria Beatriz Fernandes Castelo Branco Cabral Graça, sócia 1706
3.º	Agostinho Timóteo dos Santos Rendas, sócio 1144

**PARA TUDO PRECISAMOS DO SEU APOIO, DIVULGANDO A  
NOSSA LISTA E AS SUAS IDEIAS E VOTANDO!  
CONTAMOS CONSIGO PARA ESTE PROJETO,  
MUITO OBRIGADO.**

