

Relatório Executivo – Condomínio Xoweni-na Gestão da CJ AGENCY IMOB

Período: 2024 e 2025

1. Visão Geral

2024 Foi um ano de arranque, com a ocupação dos apartamentos acontecendo de forma gradual e a gestão a estabelecer processos e contratos.

2025 Foi um ano de consolidação, com ocupação mais estável, receitas mais altas e maior maturidade na gestão do condomínio.

2. Desempenho Financeiro Comparativo

Ano	Valor Líquido Arrecadado
2024	1.084.000 MT
2025	2.209.000 MT

- Crescimento absoluto: +1.125.000 MT
- Crescimento percentual: +100%

Isto mostra que o condomínio aumentou significativamente a sua capacidade de gerar rendimentos.

3. Ano de 2024

- Início e consolidação gradual dos contratos de arrendamento;
- Entrada faseada dos inquilinos durante o ano;
- Ajustes pontuais de renda, incluindo redução temporária em pelo menos um apartamento;
- Receitas ainda abaixo do potencial devido à ocupação incompleta.

Resumo: 2024 foi um ano de estruturação, criando bases para o crescimento de 2025.

4. Ano de 2025

O ano de 2025 mostrou crescimento, mas com alguns desafios importantes:

a) Atrasos recorrentes de pagamento

- Dois inquilinos pagam sempre fora do prazo previsto no contrato (1-5 de cada mês).
- Exemplo: a renda de janeiro devia ser paga até dia 5, mas é paga apenas no dia 30; a renda de fevereiro devia ser paga até dia 5, mas é paga apenas no dia 30.
- Este padrão cria um atraso contínuo, que só pode ser resolvido se pagarem as duas rendas em atraso de uma só vez.
- Um dos inquilinos acumulou cinco meses de dívida, regularizada após aviso formal.

b) Vacância prolongada – impacto relevante

- Um apartamento ficou desocupado por cinco meses, entre abril e agosto.
- Inicialmente a renda era de 43.000 MT, mas após a saída do inquilino, por deslocação profissional, foi necessário ajustar a renda para 35.000 MT para reduzir a vacância.
- Este período de desocupação teve impacto significativo nas receitas de 2025, mostrando que a ocupação plena do condomínio ainda representa um potencial de crescimento importante.

c) Rescisões e novos contratos

- Durante 2025 houve duas rescisões e dois novos contratos, mostrando que a gestão conseguiu substituir inquilinos rapidamente sem comprometer os rendimentos.

5. Comparação 2024 vs 2025

- 2024: ano de arranque, receitas limitadas pela ocupação parcial e ajustes iniciais.
- 2025: receitas mais do que duplicadas, mesmo considerando atrasos e o apartamento desocupado por cinco meses, que impactou a arrecadação total.

SEM a vacância de cinco meses e os atrasos dos inquilinos, o rendimento poderia ter sido ainda maior.

6. Conclusão Executiva

O Condomínio Xoweni cresceu significativamente entre 2024 e 2025, com mais de 100% de aumento na receita líquida. Apesar de desafios pontuais como a vacância prolongada e atrasos de pagamento, a gestão manteve controlo dos contratos, cobrança de rendas e alinhamento com o proprietário, garantindo a sustentabilidade e o crescimento do condomínio.