



## **Permilagem**

Para Administrar o Seu Condomínio

**Somos a Solução que Procura,**

**Mas somos mesmo!...**

*O que fazemos não é uma exigência das imposições do regulamento e da legislação...*

- **É uma exigência nossa**
- **É uma aposta na qualidade alta**
- **É um compromisso com os objectivos que traçamos**

**Somos a solução que procura, seguramente.**

**Mas somos mesmo!...**

A Permilagem, Lda. é uma empresa criada no início de 2005, vocacionada na sua essência para a administração e prestação de serviços em edifícios habitacionais e/ou comerciais, em regime de condomínio, que pretende dar resposta eficaz às complexas questões que, de forma crescente se vão colocando à administração dos mesmos.

Ciente desta realidade, a Permilagem, Lda., conta na constituição do seu elenco social com meios humanos habilitados tecnicamente com o bacharelato na área da contabilidade, e licenciatura em gestão de empresas, detendo ainda uma larga experiência colhida no sector bancário em áreas técnicas e comerciais, com assimilação dum boa cultura ao nível da qualidade, na prestação de serviços de excelência.

Estas valências e o gosto pelas relações interpessoais, a par de outras protocoladas com entidades externas e prestadores de serviços especializados, que cobrem as mais diversificadas necessidades dum condomínio, nomeadamente serviços jurídicos, limpezas, jardinagem, electricidade, canalizações, antenas, dão-nos o conforto de poder oferecer um serviço global de alta qualidade não só capaz de satisfazer as exigências impostas pelo quadro regulamentar vigente, mas, e principalmente, superar as expectativas dos nossos clientes.

Pretendemos assim operar nesta actividade com conceitos inovadores, com competência e profissionalismo, oferecendo uma gama de serviços que possam satisfazer plenamente as necessidades de qualquer condomínio.

Dispomos de sala de reuniões com capacidade para 25 pessoas, que será disponibilizada aos condomínios que não tenham condições para efectuar as Assembleias no próprio edifício.

<b>Serviços Permutagem</b>
<b>Serviço Integral (Módulo 1)</b>
<b>Tarefas de Carácter Legal</b>
<b>Tarefas de Carácter Administrativo, Contabilístico e de Gestão</b>
<b>Tarefas de Carácter Fiscalizador / Consultor</b>
<b>Serviços de Consultadoria e Acompanhamento (Módulo 2)</b>

Elaborar e apresentar à Assembleia de Condóminos um projecto de Regulamento adequado ao seu Condomínio, para discussão e aprovação ou, acesorar a Assembleia na elaboração do seu próprio Regulamento, para vigorar no Edifício;

1.1.3- Controlo dos seguros obrigatórios por lei;

1.1.4- Representação do condomínio em juízo, e perante as autoridades administrativas.

1.1.5- Assistência Jurídica aos assuntos do condomínio

## **1.2. De carácter administrativo, contabilístico e de gestão**

1.2.1- Proceder à recolha junto da entidade Construtora, ou da administração cessante, de toda a documentação base relacionada com o processo de construção (projectos, telas finais, título constitutivo da propriedade horizontal, licença de utilização) bem como todos os manuais de instrução e certificados de garantia, respeitantes aos maquinismos de propriedade e utilização comum;

1.2.2 - Organizar arquivo de toda a documentação referida no ponto anterior, mantendo-a em bom estado, acessível à consulta e a salvo de todos os riscos de deterioração;

1.2.3 - Providenciar a instalação dos contadores de água, luz e gás em nome do condomínio;

1.2.4- Apresentação do Orçamento para o exercício, execução pormenorizada de todas os registos contabilísticos respeitantes a receitas e despesas, e prestação de contas de forma clara de fim do exercício, à Assembleia Geral, para discussão e aprovação;

**1.2.5-** Zelar pelo cumprimento rigoroso das normas Legais e do Regulamento, no que respeita à vida do condomínio;

**1.2.6-** Assegurar a prestação dos serviços de terceiros necessários à manutenção das boas condições de higiene, utilização e conservação do edifício, nomeadamente limpeza, jardinagem, elevadores, iluminação, águas e esgotos nas melhores condições, procedendo ao seu controle e fiscalização;

**1.2.7-** Cobrança das quotas que cabem aos condóminos, emissão dos competentes recibos e pagamento, por conta do condomínio, das despesas pelos serviços prestados por terceiros;

**1.2.8-** Abertura de conta bancária, à ordem e de poupança, em nome do condomínio;

**1.2.9-** Movimentação das contas bancárias para depósito das receitas e pagamento das despesas, criação/manutenção e gestão do Fundo de Reserva Legal;

**1.2.10-** Assegurar actualizado o Seguro do Edifício e o Contrato de Assistência aos elevadores, nas melhores condições proporcionadas no mercado;

**1.2.11-** Informação aos condóminos de todos os aspectos relacionados com a gestão do condomínio, fornecendo fotocópias da documentação relevante, de forma personalizada; através de afixação em local apropriado para o efeito, quando se tratem de assuntos de carácter informativo geral; acesso directo à informação de carácter financeiro através da internet;

### **1.3. De carácter fiscalizador/consultor**

**1.3.1-** Visitas com periodicidade semanal/quinzenal, para controle permanente do estado do edifício, em particular com os órgãos e mecanismos de segurança, e dos serviços que lhe são prestados por terceiros, compreendendo a substituição de lâmpadas;

**1.3.2-** Verificação dos prazos de inspecção aos elevadores e canalizações de gás, e reclamá-las, em caso de incumprimento;

**1.3.3-** Alertar a Assembleia para eventuais obras que o edifício necessite para manter o seu bom estado de conservação, garantindo-se assim a valorização do património colectivo e individual;

**1.3.4-** Se mandatada, elaborar o caderno de encargos em sintonia com as decisões da Assembleia, solicitar os orçamentos junto dos fornecedores mais adequados à obra em questão, para apresentar à decisão da Assembleia e zelar pela efectivação e acompanhamento das obras, nos moldes em que a Assembleia o venha a designar;

**1.3.5-** Vistoriar criteriosamente a obra após a sua conclusão, informando a Assembleia das conclusões, propondo fazer-se o auto de recepção e o

pagamento, se tudo estiver em ordem; na situação inversa, acompanhar o processo até à completa regularização das deficiências.

## 2 - Serviço de Consultoria e Acompanhamento (Módulo 2)

Pretende-se com este serviço, satisfazer condomínios onde existe apetência por parte dos srs. Condóminos ou em alguns deles, de acompanhar e participar activamente na administração dos mesmos. Mas que por falta de tempo e/ou conhecimentos, necessitam de apoio técnico na busca das soluções para os problemas que se colocam, como sejam os de ordem jurídica, contabilística, auxílio nas Assembleias, ou ainda a execução de parte das tarefas.

A Administração é assim conferida a um ou mais condóminos que se disponham, e são eleitos na Assembleia de Condóminos.

Quando deixar de haver administradores voluntários, a “ Permilagem” poderá assumir as funções de “administradora” na plenitude, sem quaisquer sobressaltos.

Nesta modalidade são pois prestados os serviços que nos forem solicitados dentro daqueles que listamos para o “módulo 1” e o preço será calculado em função dos serviços que forem efectivamente acordados e contratualizados.

## administração de condomínios

mínimo há alguns anos atrás, em matéria de exigência técnica para tais desempenhos, e perfeitamente ao alcance de alguém que soubesse ler e escrever razoavelmente, (tinha era de ter já, isso sim, grande dose de paciência e boa vontade) passou a ser de hoje em dia quase tarefa de um colégio de sábios.

Está mal hoje quem se propuser administrar capazmente um condomínio, por pequeno que ele seja, e não tenha logo ali à mão quem conheça e saiba bem interpretar a lei, quem saiba de contabilidade e de gestão e também de engenharia e de arquitectura, quem saiba de construção para saber observar o que são efectivos defeitos de obra e poder aconselhar de forma justa e consciente em tempo útil, os proprietários das fracções do condomínio; mas tem mesmo de saber.

A construção dum edifício é algo de bem complexo, em que algumas das vezes o resultado final não corresponde ao grande cuidado que foi posto na obra. Algo saiu mal sem razão conhecida, e há que corrigi-lo.

Na nossa filosofia de trabalho o relacionamento com o Construtor é de grande importância, sendo primordial saber-se avaliar e discutir os problemas, ser-se equilibrado, para se obterem os resultados pretendidos. De contrário, apenas se perde a credibilidade perante ele, e quando houver realmente um problema para colocar, a nossa voz deixa de ser escutada ou não é levada a sério. Em muitas situações criam-se e alimentam-se conflitos com o Construtor que

não têm qualquer razão de ser. Poderiam bem ter sido resolvidos, se analisadas e discutidas correctamente as razões que lhe deram origem.

Nós queremos ser para o construtor, o seu olhar continuado de contemplação no edifício, que o enche de satisfação; que deseja satisfeitos os seus novos donos; que quer ver sempre bonito e valioso; que quer colaborar na harmonia da sua vida interna.

Ele também dedicou uns anos da sua vida à sua construção; também o sonhou; talvez até seja a obra que o vai lembrar na sua passagem pela vida. Por isso quer que alguém bem conhecedor lhe diga se há algo a correr mal e o quê.

E para os nossos clientes, os Condóminos, queremos aliviá-los de uma enorme quantidade de afazeres que, sendo complexos por um lado, são também de muito difícil desempenho por outro, quando se tem de tomar atitudes antipáticas com os nossos vizinhos.

Quantas vezes acontece, deteriorarmos uma relação que nos era agradável de manter, porque o vizinho não tolerou aquela advertência da roupa a pingar para o estendal do outro vizinho; da quota um pouco atrasada; do carro mal estacionado que não estorvava ninguém.....

*“É mesmo vontade de implicar. Foi para isto que se andou a pôr em biquinhos de pés para ser administrador, para ser importante.....e parecia boa pessoa!”*

### **Estas razões seriam suficientes para ser contratada uma empresa especializada para a prestação destes serviços. Mas existem outras mais:**

- A gama de conhecimentos que são necessários possuir para um eficaz desempenho, treino na abordagem e resolução dos problemas, não estão regra geral ao alcance dos srs. Condóminos;
- Conhecimento de quem pode a todo o momento resolver um imprevisto que provoca desconforto a todos, a que só uma administração profissional pode ter acesso, por representar para o prestador do serviço, um bom cliente a ter em conta;
- Uma administração profissional dispõe de meios (informáticos, bibliográficos, legislação) e contactos privilegiados com especialistas que, sem eles, as tarefas mais simples podem representar enormes dor de cabeça;
- Actua no sentido de prevenir e amortecer eventuais focos de conflito. Fá-lo de uma maneira descomplexada, pois está a praticar actos profissionais, para os quais é paga; os condóminos sabem disso e reconhecem-lhe idoneidade.
- O profissional faz o que tem de ser feito e está preparado para isso; tem a experiência que lhe permite antecipar a resolução de pequenos problemas, antes que se tornem em algo de grave;
- Uma administração profissional tem peso negocial junto de fornecedores e prestadores de serviços, que lhe permite racionalizar custos em favor dos seus

clientes (condomínios), tirando partido do efeito de escala, como sejam os casos da negociação dos seguros colectivos, contratos de assistência a elevadores e contas bancárias, serviço de limpezas e jardinagem.

**E tudo isto por um custo tão baixo.**

**Não se esqueça pois de nos consultar.** [clique aqui](#)

queremos administrar o seu condomínio

DEIXE OS PROBLEMAS DO CONDOMÍNIO PARA QUEM SE ESPECIALIZOU E  
SÓ FAZ ISSO.

## NÃO SE INCOMODE, NÓS CUIDAMOS DE TUDO

As crescentes complexidades que a lei vai impondo à tarefa de administrar um condomínio, não são indicadas para quem tem já uma vida cheia.

Aperfeiçoamos conceitos novos e técnicas de desempenho, por forma a podermos prestar-lhe um serviço de grande qualidade a preços muito pequenos.

- PORQUE NÃO SE INFORMA?
- PORQUE ACEITAR ÀS CEGAS O QUE OUTROS QUEREM FAZER QUERER, SER O MELHOR?

**PELO PREÇO DE UM TELEFONEMA, OU DE UM MAIL, IRÁ TER:**

- UM ORÇAMENTO GRÁTIS DETALHADO, PARA O SEU CONDOMÍNIO;
- UMA CARTA PERSONALIZADA COM A GAMA DE SERVIÇOS QUE LHE SÃO OFERECIDOS;
- UM SERVIÇO DE QUALIDADE PELO MELHOR PREÇO...

**... E A ADMIRAÇÃO DOS SEUS VIZINHOS POR TER ZELADO PELOS INTERESSES DE TODOS.**



**Permilagem**

Rua da Liberdade, nº 17

3040 - 656 Assafarge

Coimbra

---

Tel: 239 437 191....

Fax: 239 437 191

Telm: 963 219 669

Email: [permilagem@portugalmail.com](mailto:permilagem@portugalmail.com)